



Lorient

# PORTRAITS DE TERRITOIRE

**AUDÉLOR**  
DÉVELOPPEUR DE TERRITOIRE



Dans le cadre du colloque

« POUR UN RENOUVEAU DU PARC IMMOBILIER DES ANNÉES 50-70 :  
de la prise de conscience à la stratégie »

À Brest, les 28 et 29 Novembre 2013 - Quartz, Centre des congrès

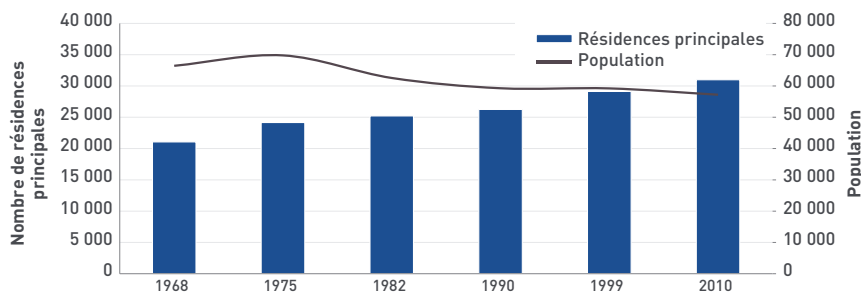
**Brest**  
métropole océane  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# Lorient

Entre janvier et février 1943, la ville de Lorient a été presque totalement détruite par les bombardements Alliés destinés à anéantir la base des sous-marins de Keroman. La reconstruction, entamée tardivement du fait de la résistance de la poche de Lorient, s'étend ensuite jusqu'au début des années 1960. La Ville a obtenu une labellisation «Patrimoine du XXème siècle» en 2000 et 2006 pour sept de ses sites, qui datent pour la plupart de la reconstruction. Lorient est l'une des rares villes reconstruites à obtenir ce précieux label. Il est attribué par l'État et a pour but d'identifier et de signaler les constructions et ensembles urbains remarquables, datant de la période 1900-1975. Lorient fait en effet partie de ces villes jeunes, au patrimoine moderne, emblème d'un renouveau architectural. À Lorient, on retrouve partout les fondamentaux du «style 1950», détails architecturaux à la fois utiles et esthétiques, lignes graphiques futuristes, audace des formes et justesse des proportions.

## Évolution de la population et des résidences principales de Lorient



Source : Insee, recensement 2010  
Traitement : AudéLor - octobre 2013

### UNE POPULATION EN BAISSÉ DEPUIS 1975

La ville de Lorient compte 57 200 habitants en 2010, soit 31% de la population de la communauté d'agglomération (19 communes). Cette part était de 43% en 1975, mais les mouvements migratoires localement défavorables redistribuent une partie de la population de la ville centre ; cette dernière accueille la plus grande partie de la population venant de l'extérieur du Pays de Lorient mais en perd au profit de sa périphérie.

De taille limitée (1 750 ha) et presque totalement urbanisée, Lorient ne dispose que de peu de capacités foncières pour développer son habitat. Pour autant, le parc de résidences principales progresse de 0,7% par

an depuis 1975. La Ville mise sur l'optimisation foncière et le renouvellement urbain. Ainsi, sa densité en habitant au km<sup>2</sup> (3 273) est la plus élevée en Bretagne après Rennes (4 111).

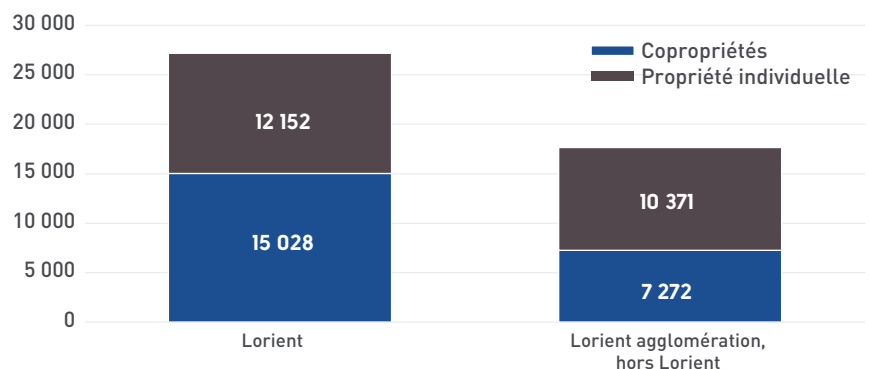
### UN PARC DOMINÉ PAR LE COLLECTIF

Parmi les 34 400 logements existants sur la ville le taux de résidences principales est de 90,1 % à Lorient, nettement supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération (86,3 %). De fait

la part des résidences secondaires est plus faible à Lorient (2,6 %) que sur l'ensemble de l'agglomération (8,2 %). Lorient est une commune très résidentielle et peu touristique, à la différence d'autres communes de l'agglomération où les taux de résidences secondaires dépassent parfois les 15%. On observe une vacance des logements plus importante à Lorient que dans le reste de l'agglomération. Cependant à Lorient, ce phénomène est relativement stable depuis les années 1990. Il s'explique par la part importante de logements locatifs dans la ville centre, occasionnant une vacance technique entre deux locataires successifs. Le parc de logement est marqué par la forte part de collectifs : 73% de logements sont des appartements. Cette caractéristique démarque nettement la ville centre du reste de l'agglomération : cette part n'est que de 23,4% sur le reste de l'agglomération.

Plus de la moitié des logements collectifs (55,3%) est régie en copropriété sur Lorient (contre 41,2% sur le reste de l'agglomération).

### Régime de propriété des logements collectifs sur l'agglomération Lorientaise

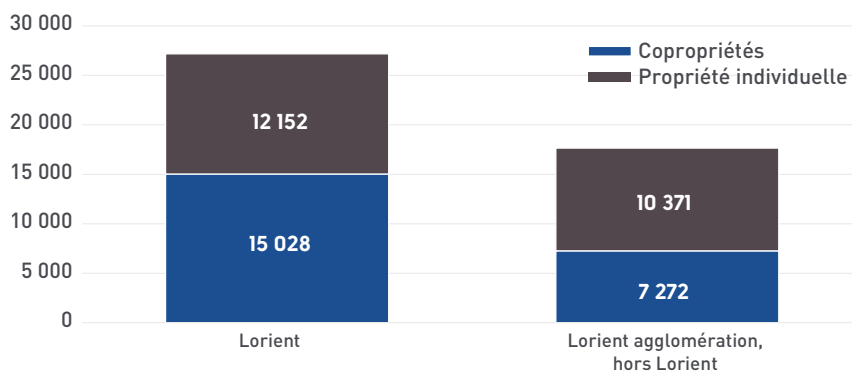


Source : Cadastre 2010, Base Majic III  
Traitement : AudéLor - octobre 2013





### Régime de propriété des logements collectifs sur l'agglomération Lorientaise



Source : Cadastre 2010, Base Majic III  
 Traitement : AudéLor - octobre 2013

Lorient contre 2,25 sur le reste de l'agglomération. L'analyse des migrations résidentielles fait apparaître que Lorient joue sa fonction d'accueil des jeunes ménages (moins de 30 ans, personnes seules ou couples) et nouveaux arrivants sur le territoire grâce à son parc locatif. Ainsi la ville centre vieillit moins vite que son agglomération. Mais elle peine à gagner de la population du fait du départ des plus grands ménages cherchant à accéder à la propriété sur les communes périphériques.

### UNE SURREPRÉSENTATION DES PETITS LOGEMENTS

Les logements de 1 à 2 pièces représentent plus d'un quart du parc de logements de la ville centre (26,1%) contre moins d'un sur dix (9,9%) sur le reste de l'agglomération. A contrario les logements de 5 pièces et plus forment moins d'un quart (23,4%) du parc contre plus de la moitié (53,3%) sur le reste de l'agglomération.

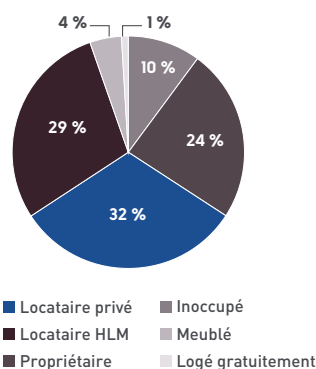
### UN PARC COLLECTIF PRINCIPALEMENT DESTINÉ AU SECTEUR LOCATIF

La location est nettement surreprésentée parmi les statuts d'occupation dans le parc collectif. Alors qu'elle ne représente que 47,1% des occupants de l'ensemble du parc de logement, la location représente 60,5% des modes d'occupation du parc collectif, partagé entre locatif privé (31,6%) ou locatif social (28,9%). Le parc locatif de la commune est constitué à 93,2% de logements collectifs (91,4% dans le parc privé, 95,3% dans le parc social).

### DES MÉNAGES PLUS PETITS, UN TURN-OVER IMPORTANT

La forte part du parc locatif et la taille des logements ont des conséquences en termes de structure des ménages : la taille moyenne des ménages est de 1,82 personne sur

### Mode d'occupation des logements collectifs sur Lorient



Source : Insee, Fichier détail logements 2008  
 Traitement : AudéLor - octobre 2013

### UN PARC ANCIEN, DES IMMEUBLES PAS TOUJOURS ACCESSIBLES

Compte tenu de sa destruction quasi-totale, peu de logements datent d'avant 1949 (10,9%). 60,1% des logements datent de la période de la reconstruction à 1974. Seulement un tiers environ des logements de Lorient sont postérieurs à 1974 (contre 53% sur le reste de l'agglomération).

Parmi les immeubles collectifs le taux d'équipement en ascenseurs est inférieur à un tiers (32,2%) : cette caractéristique liée à l'ancienneté du parc rend complexe l'accessibilité d'une partie du parc de logements. Par ailleurs, seulement 38% des immeubles collectifs disposent d'un emplacement pour le stationnement mais le taux de couverture des logements par les transports collectifs est im-



tant : 93% des logements sont à moins de 300 m d'un arrêt de bus, dont 88% desservis au moins toutes les 15 minutes.

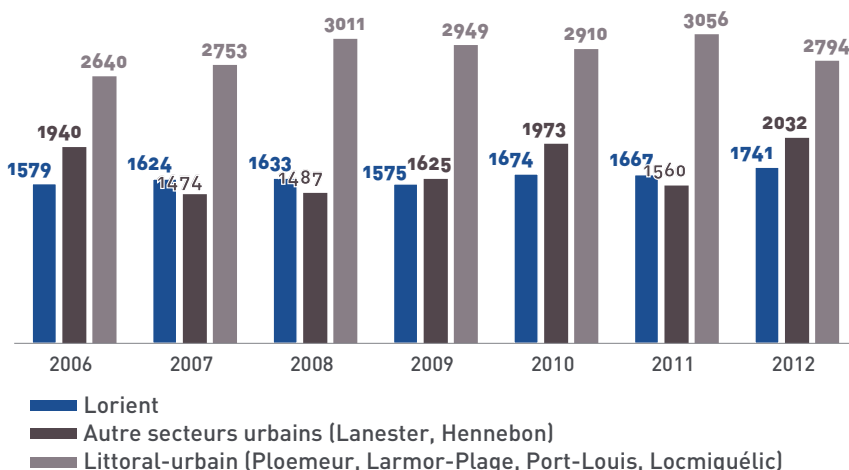
Les modes de chauffage les plus répandus sont le gaz de ville (65,0%) et l'électricité (25,8%). Le mode électrique a été nettement plus utilisé dans les logements construits depuis 1982 : sa part y atteint presque 50% au total et dépasse les 54% dans les immeubles collectifs. Le plan local d'urbanisme en cours d'approbation fait de la problématique de transition énergétique un axe de son projet d'aménagement et de développement durable : efficacité énergétique des constructions neuves et réhabilitation des bâtiments anciens en tenant compte des caractéristiques du patrimoine architectural lorientais, notamment pour l'isolation par l'extérieur.

## UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN ATTRACTIF LOCALEMENT

Le marché des appartements anciens de Lorient est nettement distinct de celui des communes littorales limitrophes (Ploemeur, Larmor-Plage et sur la rive gauche de la Rade Port-Louis, Locmiquélic) : les prix au m<sup>2</sup> sont très inférieurs sur la ville centre et les biens sont plus grands (en moyenne 62 m<sup>2</sup>, 3,0 pièces contre 55 m<sup>2</sup>, 2,6 pièces sur le littoral). Les caractéristiques des biens échangés sur les deux autres communes les plus urbaines de l'agglomération (Lanester et Hennebont) sont assez similaires (en moyenne 63 m<sup>2</sup>, 3,1 pièces) à ceux de Lorient mais le nombre de biens échangés est inférieur.

Les profils des acquéreurs sur Lo-

## Moyenne des prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens



rient (moins de 41 ans dans la moitié des cas) et de Lanester et Hennebont (moins de 40 ans) sont assez proches. Par ailleurs, plus de 80% des acquisitions sont réalisées par des habitants du territoire. Sur le littoral, les acquéreurs sont plus âgés (plus de 51 ans dans la moitié des cas) et la part des acquéreurs originaires du territoire diminue nettement au profit des autres bretons et des franciliens.

## LE PROJET URBAIN

Partant de ce constat général, la Ville de Lorient a élaboré un plan local d'urbanisme (en cours d'approbation - objectif : 19 décembre 2013) ambitieux en matière de renforcement de la qualité urbaine. Le projet d'aménagement et de développement durable insiste donc sur l'accessibilité et la qualité des espaces publics ainsi que le maintien de la proximité des services, équipements et commerces. En complément de l'ouverture de la ville sur la mer, ces éléments doivent contribuer au confortement de l'attractivité de la ville centre de

l'agglomération. L'accent est ainsi mis sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et son intégration, avec l'eau, à l'espace public. Soucieuse de mettre en valeur un patrimoine bâti remarquable du XX<sup>ème</sup> siècle, la Ville a mis en place différentes actions (opérations cœurs d'îlots, ravalement des façades, isolation des combles, isolation thermique par l'extérieur) visant à améliorer ses qualités fonctionnelles et esthétiques. Le développement de l'habitat, diversifié et abordable pour reconquérir les familles, se fera donc en requalifiant l'existant par le biais de toutes les actions décrites ci-dessus. Il se fera également en exploitant les potentiels de renouvellement urbain (Bodélio, Chaigneau, Enclos du port, centre-ville, quartier de la gare, Kervenannec, Bois du château, Manio...) Toutes ces opérations seront cadrées soit par des Zones d'Aménagement concertées, soit par des orientations d'aménagement et de programmation, qui fixent des enjeux stratégiques et qui affinent des objectifs ambitieux, adaptés à chaque contexte urbain.



### Directeur de la publication

Philippe Leblanche

### Réalisation

Arnaud Le Montagner

### Conception

Timothée Douy (ADEUPa)

**Contact :** AudéLor - 12 avenue de la Perrière - 56324 Lorient Cedex

**Tél :** 02 97 88 22 44

a.lemontagner@audelor.com