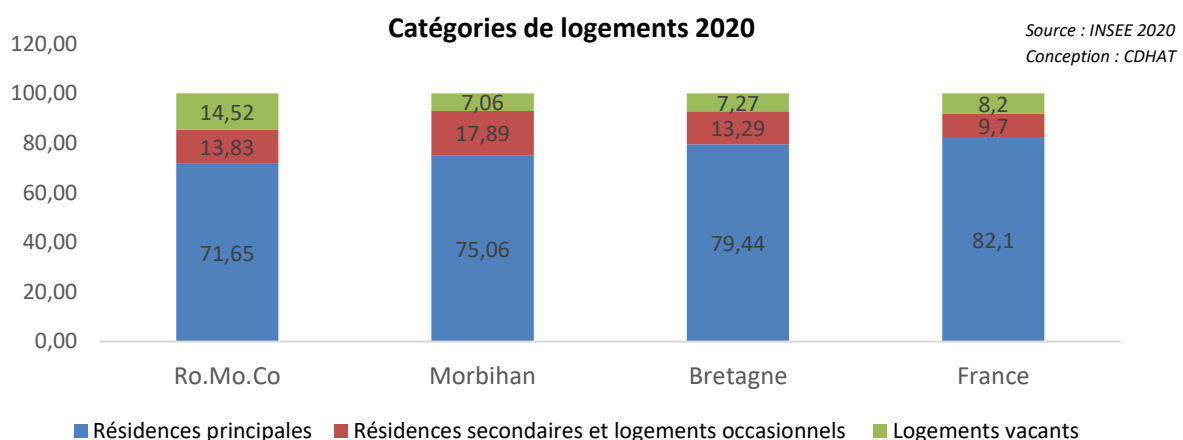


Logement

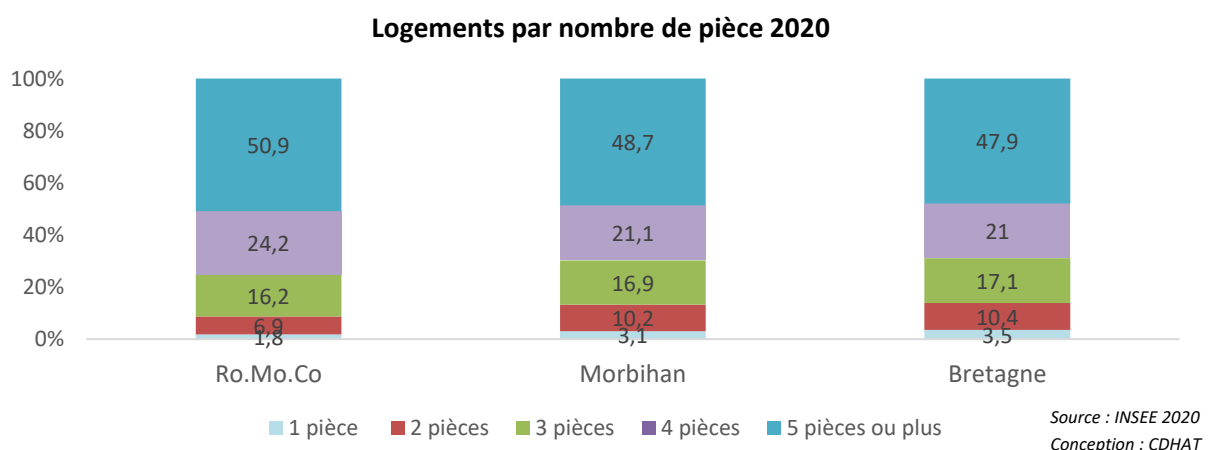
Des logements aux tailles importantes, anciens et nécessitant des travaux d'entretien

Le territoire comptait en 2020 un total de **16 531 logements**. Parmi ces logements, **11 844 sont des résidences principales, 2 286 sont des résidences secondaires et des logements occasionnels, 2 401 sont des logements vacants**.

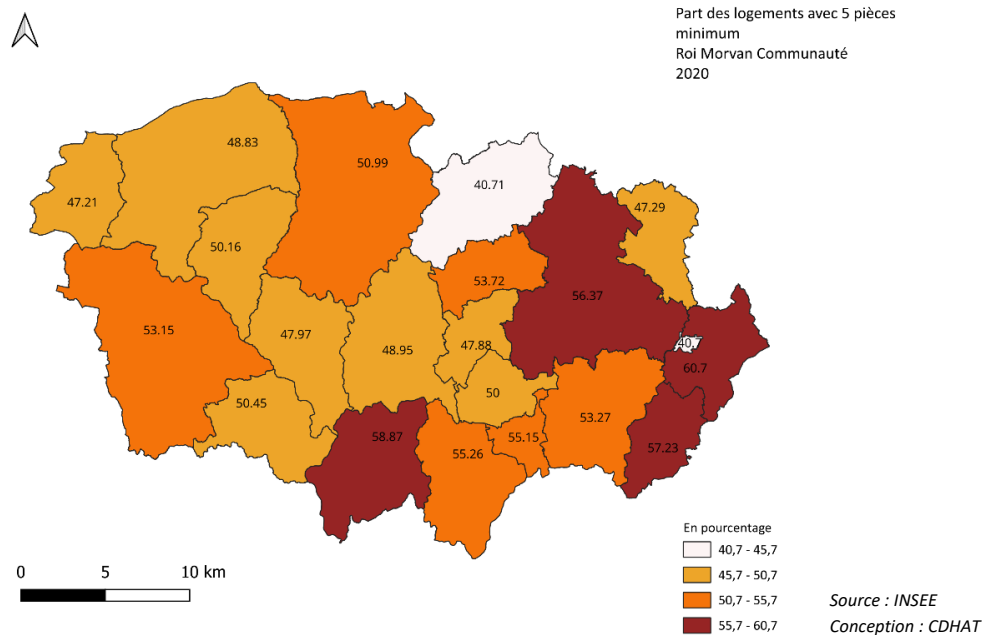
La part des **résidences principales est faible** (71,65 %) en comparaison au département (75,06 %) et à la région (79,44 %). La part des **logements vacants est élevée** avec 14,52 %, chiffre deux fois supérieure au Morbihan (7,06 %) et la Bretagne (7,27 %). La part concernant les résidences secondaires et les logements occasionnels est inférieure à celle du département (17,89 %), mais similaire à la part régionale (13,29 %).



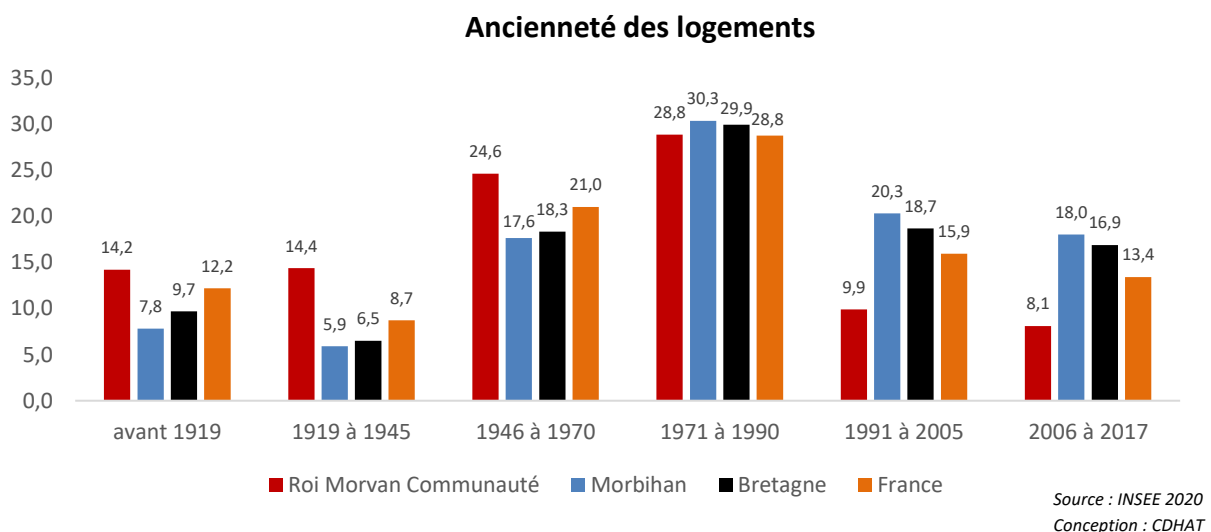
L'analyse du nombre de pièces des logements indique que les logements présents sur l'intercommunalité sont grands. En effet, **plus de 50% possèdent 5 pièces ou plus**, soit un taux supérieur à celui du Morbihan (48,7 %) et de la Bretagne (47,9 %). Aussi, la part des 4 pièces est également supérieure aux autres territoires de comparaison. Inversement, les logements de 2 pièces et moins (8,7 %) sont plus faiblement représentés localement. Cette caractéristique indique que **des sommes conséquentes peuvent être à prévoir lorsque des travaux sont à réaliser, mais également pour chauffer les bâtiments**.



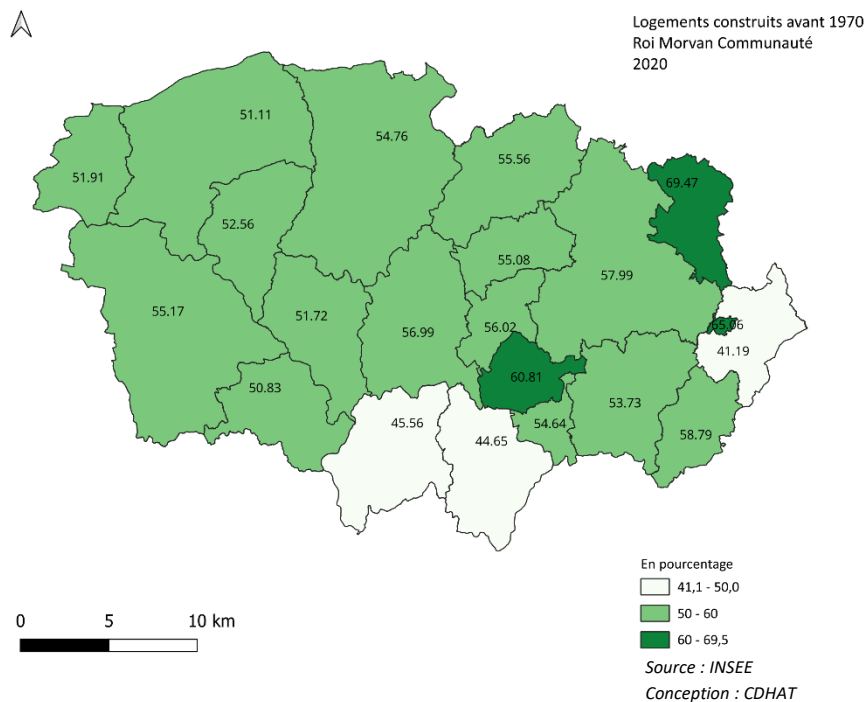
La répartition territoriale des logements avec 5 pièces et plus, indique que l'est ainsi que le sud-est de l'intercommunalité est proportionnellement davantage doté de grands logements qu'à l'ouest. Il est à noter les parts très élevées sur les communes de Ploërdut (56,37 %), Locmalo (60,7 %), Persquen (57,23 %) et Meslan (58,87 %). En complément, les communes de Plouray et Guémené-Sur-Scorff ont les plus faibles parts de grands logements (40,71 %). Ces deux communes ont les proportions d'habitants âgés de plus de 60 ans les plus élevées localement, ce qui nécessite des tailles de logements limités afin de garantir l'entretien du bien, d'effectuer des travaux d'adaptation etc.



L'analyse de l'ancienneté des logements jusqu'à l'année 2017 indique que plus **d'un logement sur deux (53 %) a été construit avant la réglementation thermique**. Ce taux est élevé et est supérieur à celui du Morbihan (31,3 %), de la Bretagne (34,5 %) et de la France (41,9 %). Implicitement, les logements qui datent de 1991 à 2017 sont beaucoup plus faibles en proportion (18 %) comparativement aux autres territoires (38,3 % pour le Morbihan, 35,6 % pour la Bretagne et 29,3 % pour la France).



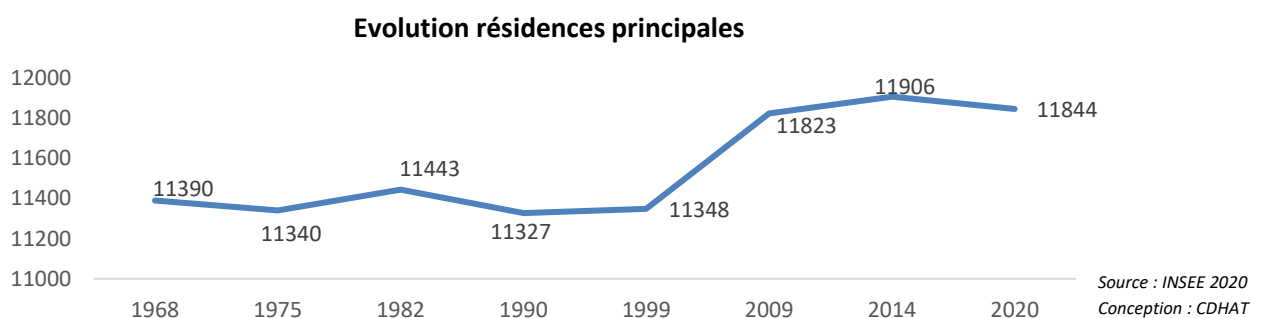
Seulement 3 communes disposent d'un parc récent : Berné (44,65 %), Meslan (45,56 %) et Locmalo (41,19 %) ont un taux relativement faible concernant les logements construits avant 1970. **Les 18 autres communes** ont un parc composé à plus **de 50 % de logements de plus de 50 ans**, ce qui est un taux élevé. Il est à noter les taux très importants concernant les communes de Langoëlan (69,47 %) et de Saint-Caradec-Trégomel (60,81 %).



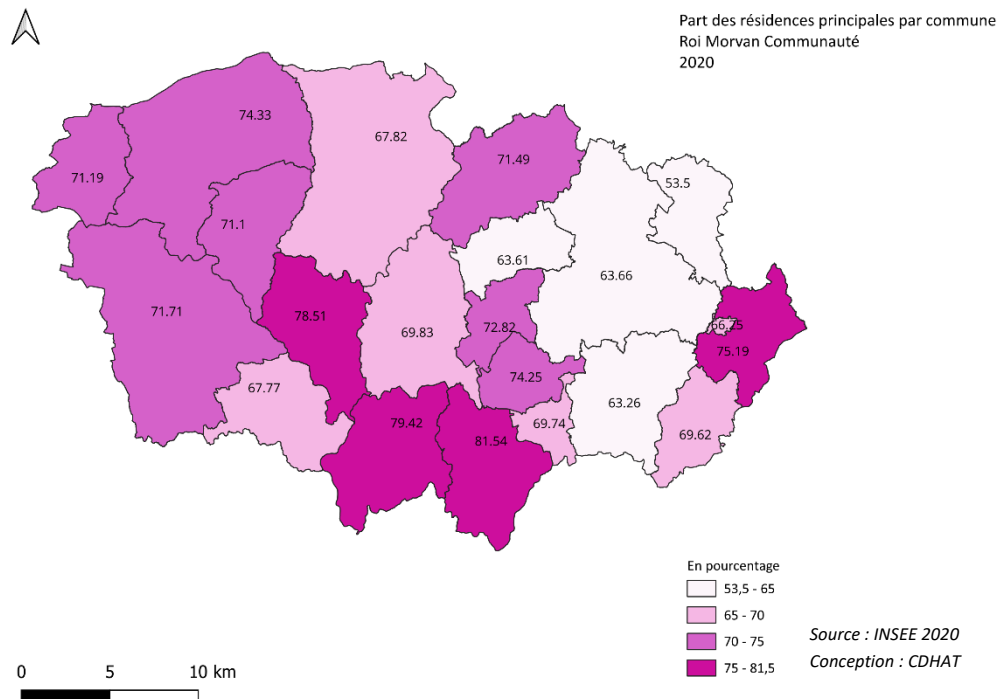
De nombreuses maisons habitées par des propriétaires occupants

L'évolution des résidences principales indique que malgré quelques fluctuations entre 1968 et 1990, le nombre de résidences principales a stagné entre 1975 et 1999 (11 348 résidences cette dernière année). A partir de cette année, **le parc a sensiblement augmenté jusqu'en 2014** atteignant ainsi 11 906 résidences principales. **Depuis 2014**, le nombre de résidences principales a **diminué** passant à 11 844 logements.

Il est à souligner le fait que la baisse du nombre de résidences principales est un phénomène inhabituel.



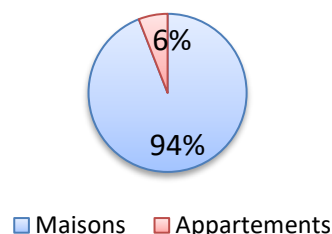
L'analyse par commune des résidences principales indique que seulement trois communes ont des taux proches à celui de la région Bretagne (79,44 %) : Berné (81,54 %), Meslan (79,42 %), et Le Faouët (78,51 %). Il est à noter le très faible taux au sein des communes de Saint-Tugdual (63,31 %), Ploërdut (63,66 %), Lignol (63,26 %) et Langoëlan (53,5 %).



Globalement, le taux de résidences principales est plus faible sur la partie Est du territoire que sur la **partie Ouest**.

Parmi les 16 531 logements que compte le territoire, **15 352** sont des **maisons** et **968** sont des **appartements**. Parmi l'ensemble des maisons, 71,8 % sont des résidences principales. Concernant les appartements, 68,5 % sont des résidences principales

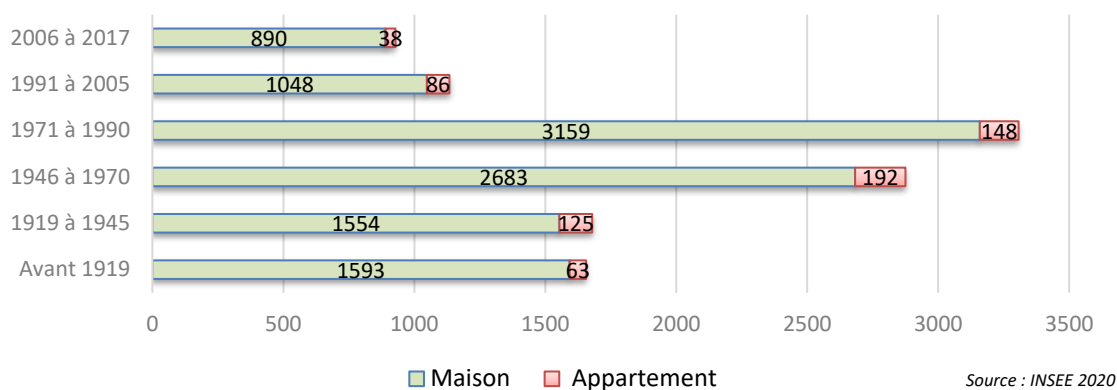
Types de logements



Source : INSEE 2020
 Conception : CDHAT

Il ressort que 53,35 % des résidences principales de type maison ont 50 ans ou plus. La période 1971 – 1990 a été la plus faste concernant les constructions de maisons. Aussi, 58,28 % des résidences principales de type appartements ont 50 ans ou plus. La période 1946 – 1970 a été la plus faste concernant les appartements.

Résidence principale selon le type de logement et la période d'achèvement



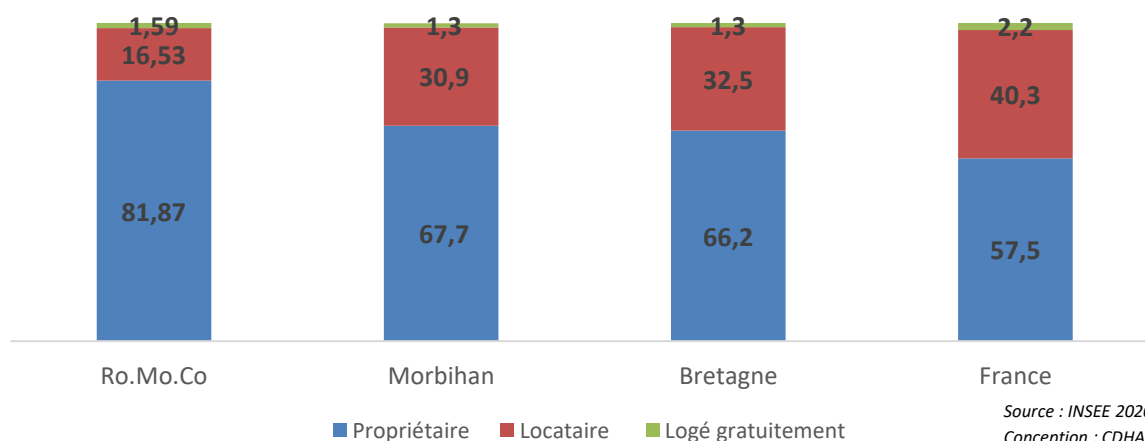
Concernant le statut d'occupation des résidences principales, il y avait en 2020, **19 455 propriétaires**, **3 929 locataires** et **376 personnes logées gratuitement**.

Le territoire est composé d'une **importante part de propriétaires**. En effet, 80,4 % des résidences principales sont occupées par ce type d'occupant. Ce taux est élevé comparativement à celui du Morbihan (67,7 %), de la Bretagne (66,2 %), de la France (57,5 %).

A contrario, **la part des locataires est faible** avec 17,7 % de personnes ayant ce statut. Ce chiffre est nettement inférieur à celui du Morbihan (30,9 %), de la Bretagne (32,5 %) et de la France (40,3 %).

Pour les personnes logées gratuitement, leur part (1,8 %) est proche des autres territoires de comparaison (1,3 % respectivement pour le Morbihan et la Bretagne ; 2,2 % pour la France).

Résidence Principale selon le statut d'occupation



L'analyse par commune¹³ indique que la commune de Le Saint détient le plus haut taux de propriétaires (89,32 %) de Roi Morvan Communauté.

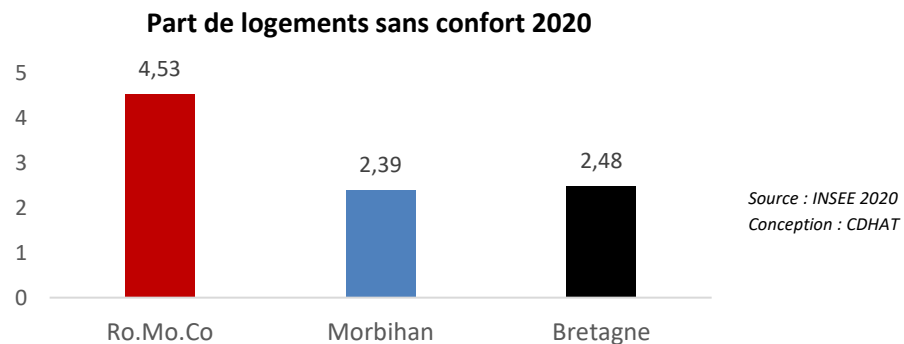
¹³ Annexe 6

A l'inverse, le nombre de propriétaires est faible sur Guémené-Sur-Scorff (61,79 %). Ainsi, le nombre de locataires est localement le plus élevé sur cette commune. La part de locataires est également importante sur la commune de Kernasclédén (24,75 %) et de Le Faouët (20,50 %).

Pour les personnes logées gratuitement, leur part est importante sur les communes de Kernasclédén (3,54 %), Lanvénege (3,60 %), Lignol (3,20 %), Plouray (3,30 %) et Saint-Tugdual (3,25 %). Il est faible sur les communes de Berné (0,8 %), Locmalo (0,66 %), Priziac (0,64%) et Le Croisty (0,56 %).

Une part élevée de logements sans confort

Un logement est considéré comme dépourvu du confort sanitaire de base s'il est privé d'un des trois éléments que sont l'eau courante, une baignoire ou une douche, des WC à l'intérieur. Dans le cadre de cette étude nous prenons également le chauffage comme critère de confort. En 2020, il y a **561 logements** qui sont catégorisés comme étant sans confort, soit **4,5 % du parc**. Cette part est supérieure aux territoires de comparaisons.



Aussi, sur les 11 844 résidences principales, 3 144 logements (ou 26,54 % des résidences principales) disposent d'un chauffage entièrement électrique. Cette proportion est faible comparativement au département du Morbihan (34,25 %) et à la Région Bretagne (32,45 %).

Selon les organisations proposant des services dédiés à la population, il y a la présence de **marchands de sommeil** sur le territoire. Cela concernerait de nombreuses personnes étrangères qui sont embauchées par les **agences d'intérim**. Ces dernières gèreraient les logements locatifs de ces publics.

Selon le bailleur social, le manque de confort concernerait davantage les **T1 et T1 bis du parc social**. Des travaux d'amélioration du mode de chauffage ont été indiqués à l'échelle de la commune de Saint-Caradec-Trégomel.

Selon les professionnels de l'immobilier, il y a peu de différences de confort selon la localisation du logement que cela soit en centre bourg ou en milieu rural. Globalement, ils indiquent que les équipements sanitaires de base sont en moyen état. Les réponses concernant les WC ainsi que la salle de bains oscillent entre « bon état » et « moyen état ». Les réponses liées aux équipements de chauffage sont « Bon état » ou « Vétuste ».

Comment vous apparaît le niveau de confort proposé des habitations (parc locatif) ?

	Bon état	Moyen état	Vétuste
WC	X	X	
Salle de bains	X	X	
Chauffage	X	X	X

Pour les propriétés, il ressort que les réponses sont beaucoup plus homogènes. En effet, la très grande majorité des interlocuteurs indiquent que les équipements de base sont dans un état moyen.

Comment vous apparaît le niveau de confort proposé des habitations (propriétés) ?

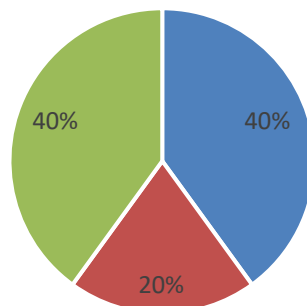
	Bon état	Moyen état	Vétuste
WC		X	
Salle de bains		X	
Chauffage		X	

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

Le ressenti est que globalement les équipements du parc locatif sont dans un meilleur état que ceux du parc des propriétés.

Les communes ont été interrogées concernant l'état de leur parc. Il ressort qu'elles rencontrent des difficultés à se prononcer ou jugent l'état du parc comme correct ou médiocre.

Quelle est votre appréciation globale sur l'état du parc immobilier de la commune ?



Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

■ Correct à médiocre ■ Bon état ■ Ne peut se prononcer

A la question **quels sont les principaux dispositifs d'amélioration de l'habitat qui existent (ou ont existé) sur le territoire ?** les communes indiquent spontanément les dispositifs suivants :

- OPAH (répondu 3 fois)
- la présence de l'opérateur Soliha (répondu 2 fois)
- les aides Anah (répondu une fois)
- les aides de Roi Morvan Communauté via son programme (répondu une fois)

En prolongement, selon les professionnels de l'immobilier interrogés, des mesures spécifiques doivent être mises en place en termes d'isolation.

Aussi, selon les bailleurs sociaux, le parc est ancien et rural. Il nécessite un programme de travaux en continu.

Selon les organisations proposant des services dédiés à la population, le parc compte de nombreux logements dégradés.

Aussi il a été indiqué que les habitants recherchent des logements mieux isolés (que ce soit concernant l'énergie et le bruit) ou de plain-pied.

Selon ces mêmes organisations, les situations problématiques augmentent. Le marché local ne peut y répondre du fait des frais nécessaires à la mise en état du parc de logements qui freine les propriétaires. L'état général du parc est jugé comme se dégradant.



*Une maison nécessitant d'importants travaux ;
Commune de Le Croisty*

Un important nombre de repérages d'interventions sociales

Le repérage d'intervention sociale consiste en la réalisation de visites complètes à domicile de **ménages à ressources très modestes en situation de précarité énergétique** devant déboucher sur un rapport détaillant, entre autres :

- La situation socio-économique du ménage, son mode de vie, ses pratiques quotidiennes
- L'identification des principaux postes de dépenses et de consommations
- L'analyse des factures énergétiques et eau
- La présence de petits équipements
- Le relevé des dysfonctionnements du bâti
- Les conseils donnés aux ménages, dont écogestes
- Les informations sur les suites à donner, dont les travaux si besoin

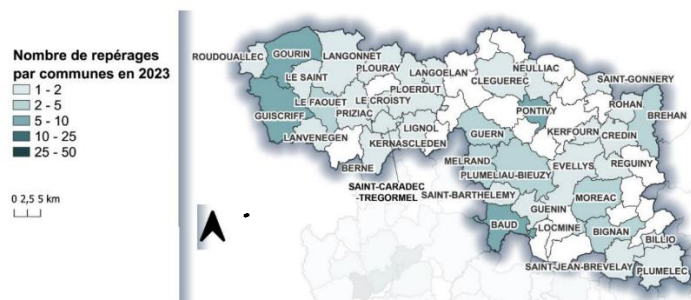
L'analyse des repérages d'intervention sociale sur Roi Morvan Communauté indique que le territoire comptabilise 36 repérages en 2023. Rapporté au nombre de ménages, cela représente le taux le plus élevé du Morbihan (3,04 %). Les communes de Guiscriff et de Gourin ont eu entre 10 et 25 fléchages sur des personnes en difficultés liées à l'énergie en 2023.

EPCI	Repérages	%	% ménages
CA de la Presqu'île de Guérande Atlantique (Cap Atlantique)	0	0,0%	0,00
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	83	20,9%	1,00
CA Lorient Agglomération	85	21,4%	0,84
CA Redon agglomération (56)	7	1,8%	0,89
CC Arc Sud Bretagne	9	2,3%	0,69
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	41	10,3%	0,98
CC Centre Morbihan Communauté	14	3,5%	1,22
CC de Blavet Bellevue Océan	9	2,3%	1,14
CC de l'Oust À Brocéliande Communauté	29	7,3%	1,69
CC de Ploërmel Communauté	23	5,8%	1,21
CC Pontivy Communauté	22	5,5%	1,06
CC Questembert Communauté	24	6,0%	2,29
CC Roi Morvan Communauté	36	9,1%	3,04
CC Baud communauté	14	3,5%	1,94
CC Belle Ile en Mer	1	0,3%	0,36
TOTAL MORBIHAN	397	100%	1,11

Source : Morbihan Solidarité Énergie

Source : Morbihan Solidarité Énergie

Repérage par territoires d'intervention sociale



Aussi, 40 % des communes qui ont répondu à la démarche indiquent le fait qu'elles sont sollicitées par des ménages pour des problèmes d'impayés d'énergie. Les situations identifiées concernent 3 à 10 ménages selon la commune.



Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

A travers le plan Climat-Air-Énergie-Territorial, le territoire souhaite améliorer la **performance énergétique des bâtiments**. Ainsi elle a inscrit sa volonté par le biais notamment de deux fiches actions :

- **Intensifier la lutte contre la précarité énergétique**

Afin de répondre aux objectifs de la loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte (rénovation BBC de tous les logements classés F et G) d'ici 2025, le territoire a souhaité massifier l'action de lutte

contre la précarité énergétique, des visites, des travaux. Dans ce cadre, la collectivité a défini les objectifs de **100 rénovations par an**. L'enjeu est l'amélioration du pouvoir d'achat, du confort et de la santé des personnes en situation de précarité énergétique, la redynamisation de l'habitat ancien et des bourgs, la lutte contre la vacance et le maintien à domicile.

- **Créer une plateforme de rénovation massive et ambitieuse de l'habitat privé**

L'habitat est le premier consommateur d'énergie du territoire (33 %). Il convient de proposer une offre d'accompagnement technique et financier à la rénovation globale performante des logements privés pour participer à l'atteinte des objectifs de la loi TECV (environ 300 rénovations BBC / an d'ici 2050). Une plateforme de la rénovation comprend 3 volets :

- La création d'un guichet unique qui regroupe l'ensemble des dispositifs (OPAH, MSE, ...)
- Le renforcement de l'accompagnement des parcours de la rénovation (accompagnement tout au long du projet, aide à la rénovation, à l'acquisition)
- Le travail avec les professionnels du territoire (montée en compétence et partenariats par la mise en place d'une charte favorisant le relais d'information)

Les objectifs définis sont 200 rénovations BBC / an ce qui représente une prise en considération de 62 % de consommation d'énergie du secteur résidentiel.

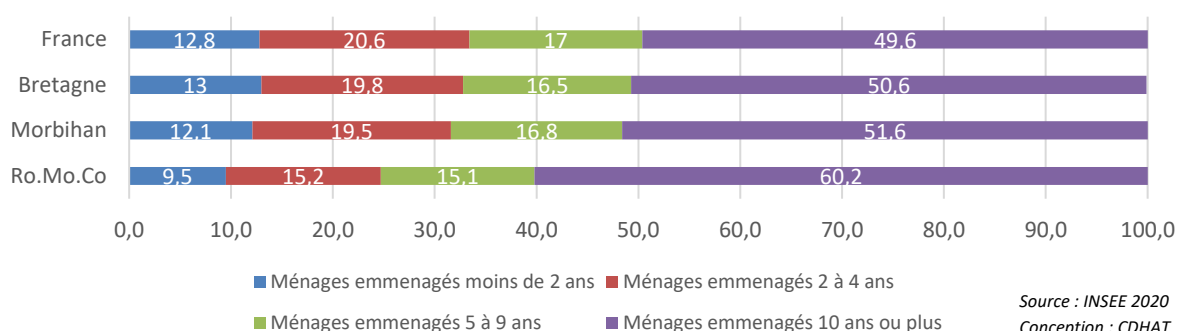
A noter qu'au cours de l'année 2023, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été menée sur l'ensemble de la Communauté de Communes. De forts besoins ont été exprimés à cette occasion concluant à l'opportunité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat aidé. Toutefois, dans un contexte fluctuant de réglementations de l'ANAH, la collectivité a fait le choix de reporter cette opération.

Des habitants attachés à leur territoire

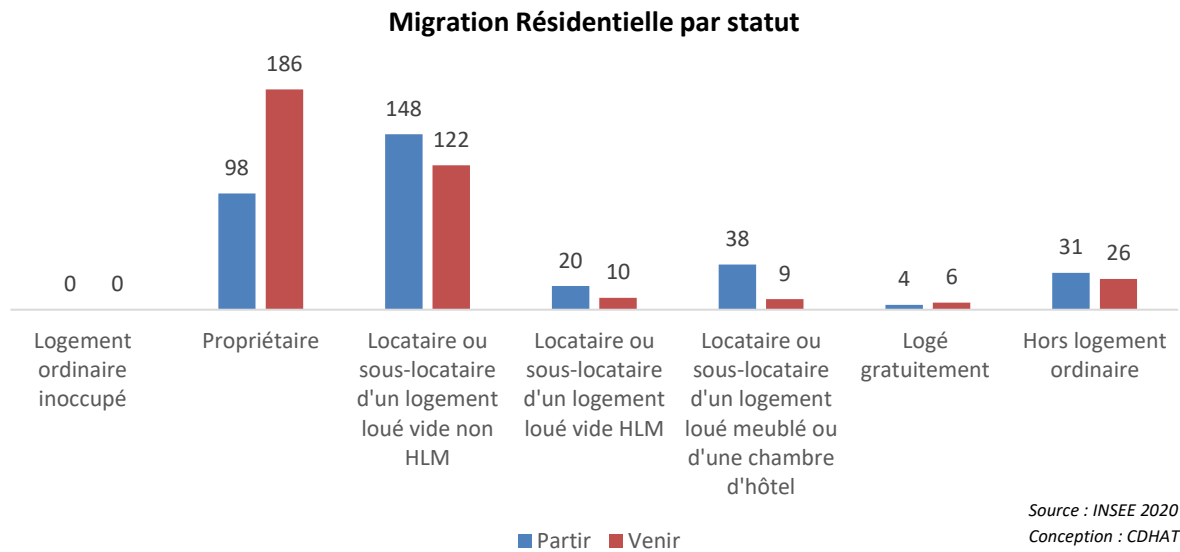
La part des ménages **emmenagé depuis 10 ans ou plus est élevée**. Elle est de 60,2 % ce qui est environ 10 points supérieurs aux autres territoires de comparaison (51,6 % pour le Morbihan, 50,6 % pour la Bretagne, 49,6 % pour la France).

De ce fait, la part des habitants qui ont emménagé depuis moins de 10 ans est faible sur Roi Morvan Communauté. **Ce constat peut laisser supposer d'importants besoins en travaux (adaptation, rénovation, entretien, chauffage etc.).**

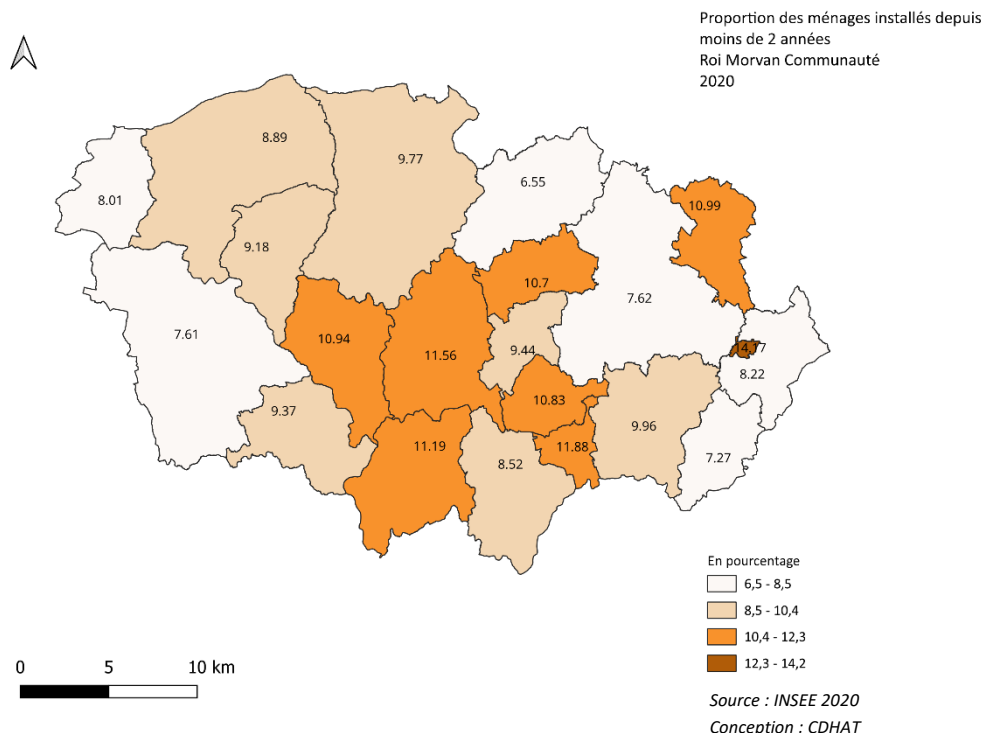
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale 2020



Sur un échantillon de 698 personnes provenant des fichiers sources de l'INSEE en lien avec le recensement, il y a 339 personnes à venir s'installer et 359 personnes à partir vivre ailleurs. Aussi, il ressort que la migration résidentielle selon le **statut de l'individu concerne essentiellement des propriétaires**. Ils sont près de deux fois plus à venir (186) sur le territoire que à en partir (98). Les locataires ou sous-locataire d'un logement vide non-HLM sont le second statut le plus représenté au sein de l'échantillon. Il apparaît qu'il y a légèrement plus de personnes appartenant à ce statut qui partent (148) que de personnes qui viennent (122). Les autres catégories de statut sont représentées dans des proportions bien moindre. Hormis les logés gratuitement, elles comptent davantage de personnes à partir que à venir.



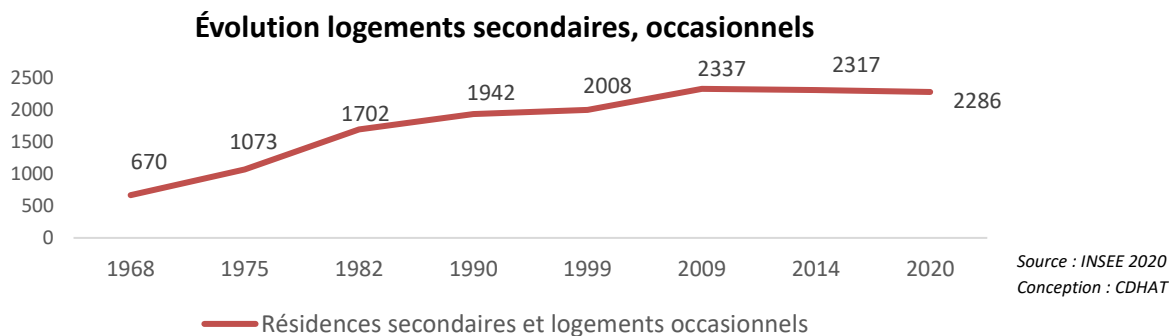
L'analyse de l'emménagement des ménages indique une spécificité sur la commune de Guémené-sur-Scorff. Alors que les 20 autres communes présentent de faibles taux, 14,77 % des habitants de la commune de Guémené-sur-Scorff ont emménagé depuis moins de 2 ans.



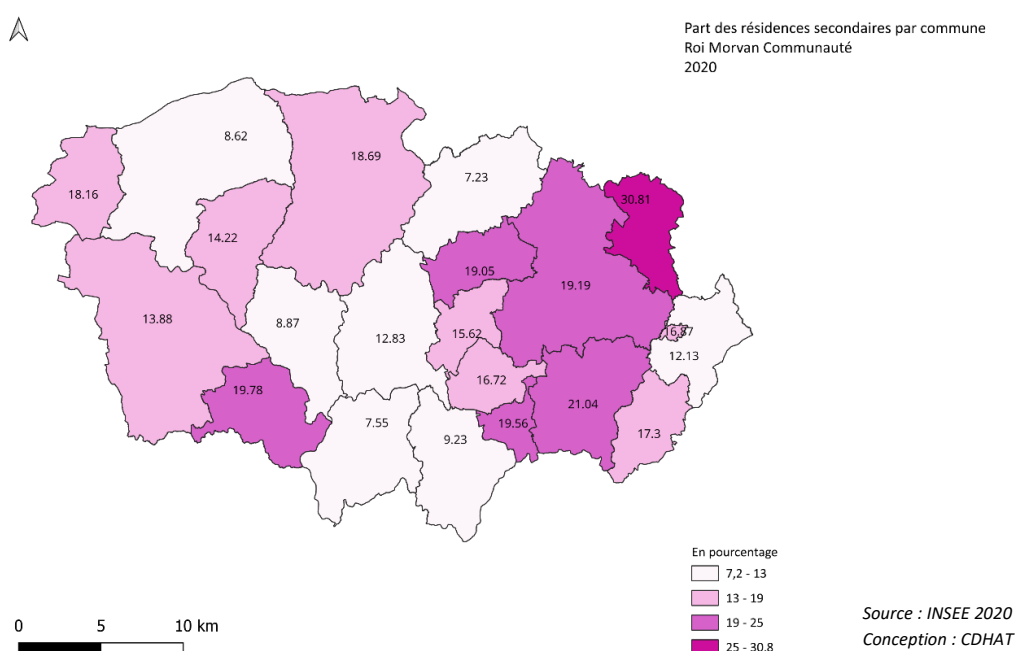
Un parc de logements secondaires, occasionnels stagnant et davantage développé à l'est du territoire

Entre 1968 et 2009, le parc des résidences secondaires et occasionnelles était en constante progression atteignant 2 337 logements de ce type. Depuis 2009, le parc est en diminution. En 2020, le parc représente **2 286 logements**.

La part de ces logements est de **13,83 %** sur le territoire. Ce taux est inférieur à celui du département (17,89 %), similaire à celui de la Bretagne (13,29 %) et inférieur à celui de la France (9,7 %).

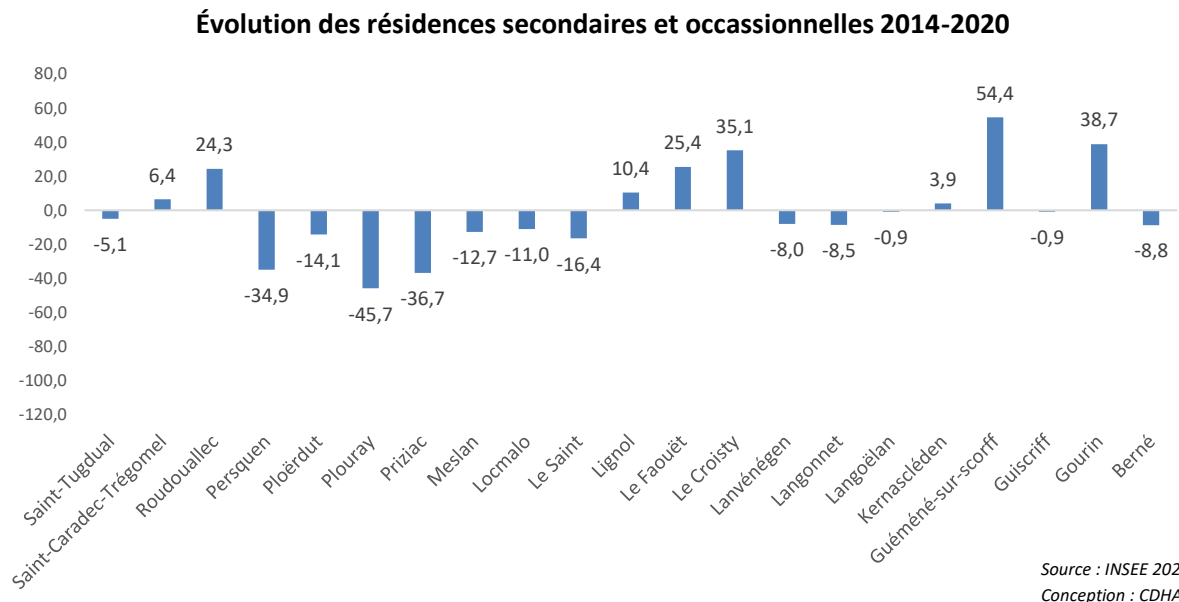


L'analyse de la répartition par commune indique que globalement il y a davantage de résidences secondaires et occasionnelles **à l'Est du territoire que à l'Ouest**. Il est à noter que la commune de **Langoëlan a 30,8 %** de son parc total de logements qui est constitué de résidences secondaires et occasionnelles. C'est la part la plus élevée localement. La part la plus faible se situant à Plouray avec 7,23 %. Globalement, ce sont 8 communes (Langonnet, Roudouallec, Lanvénegen, Saint-Tugdual, Kernascléden, Lignol, Ploërdut, Langoëlan) qui possèdent un taux supérieur à la moyenne départementale (17,89 %), qui elle-même est largement supérieure à la moyenne bretonne (13,29 %) et française (9,7 %). Le territoire compte 4 communes qui détiennent une part inférieure à la moyenne française : Gourin, Meslan, Plouray, Le Faouët.



Sur la période 2014-2020, 8 communes ont eu une augmentation des résidences secondaires. A contrario, 13 communes ont connu une diminution de ce type de logement.

Guémené-Sur-Scorff a son parc qui a augmenté de 54 % ce qui est la plus importante de l'intercommunalité. La commune totalisait 122 résidences secondaires en 2020. La diminution la plus importante concerne la commune de Plouray avec une baisse de 45,7 %. La commune comptait 51 logements en 2020.



Concernant la dynamique du marché des locations saisonnières, les communes constatent des évolutions différentes à l'échelle de leur territoire :

Quelle dynamique connaît le marché des locations saisonnières sur votre commune, d'après vous ?

- En croissance (Répondu 3 fois)
- Stable (Répondu 2 fois)
- Faible (Répondu 2 fois)
- Ne sait pas (Répondu 1 fois)

Néanmoins 86,6 % indiquent que le marché des locations saisonnières de courtes durées n'a pas d'impact sur le marché immobilier local.

Synthèse logement

L'analyse des données liées au logement menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- La part des résidences principales est faible.
- Un faible nombre d'appartement, un grand nombre de maisons.
- Une importante part de propriétaires et une faible part de locataires.
- Le parc est majoritairement constitué de grands logements (5 pièces et plus) et de grands terrains (médiane de 605 m² par vente).
- Un logement sur deux a été construit avant 1970.
- Une part importante de logements sans confort.
- De nombreuses personnes en difficultés liées à la précarité énergétique.
- Des ménages installés depuis de nombreuses années.
- Un parc de résidences secondaires, occasionnels stagnant et davantage développé à l'Ouest que à l'Est.

Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'état dans son porter à connaissance, à savoir :

- Améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique, mettre fin aux passoires thermiques.
- Améliorer l'impact environnemental et la qualité de l'habitat

Marché de l'immobilier

Un marché attractif mais comportant de nombreux biens dégradés

Au cours de la période 2014-2023, il y a eu sur la Communauté de Communes **4 484 transactions** concernant **les maisons** et seulement **27 transactions** répertoriées concernant **les appartements**.¹⁴

Le prix moyen du m² d'une maison en 2014 était de 863 €. Il est passé **en 2023 à 1 198 €**. Cette hausse des prix du m² représente une évolution moyenne de 38,77 %. Cette augmentation est une conséquence de la crise sanitaire. En effet, l'accroissement de la demande sur la période a contribué à cette hausse.

A l'échelle du Morbihan¹⁵, le prix moyen du m² des maisons en 2014 était de 1 814 € et 2 617 € en 2023, soit une évolution de 44,27 % sur la période.

Concernant les appartements, le prix moyen du m² en 2014 était de 403 €. Aussi le prix moyen au m² en **2023 est de 511 €**. La hausse des prix représente une évolution moyenne de 26,85 %.

A l'échelle du Morbihan, le prix moyen du m² en 2014 était de 2 164 €. En 2023, il était de 4 106€. L'évolution est de 89,74 %.

L'âge moyen des propriétaires de Roi Morvan Communauté en 2023 est de **45 ans**, ce qui est un âge avancé.

Interrogés concernant les besoins des particuliers, les professionnels de l'immobilier ont indiqué qu'il manque des **logements de plain-pied** et financièrement peu onéreux :

Recensez-vous des besoins particuliers pour des populations « spécifiques » : jeunes, personnes défavorisées, âgées ou handicapées ?

- Besoin de logements de plain-pied à des prix attractifs (répondu deux fois)
- Des petits logements, en rez-de-chaussée pour les personnes âgées et peu énergivores

Selon ces mêmes acteurs, le marché actuel ne répond pas aux besoins mais pourrait notamment y répondre après une phase de travaux :

Le marché peut-il y répondre ?

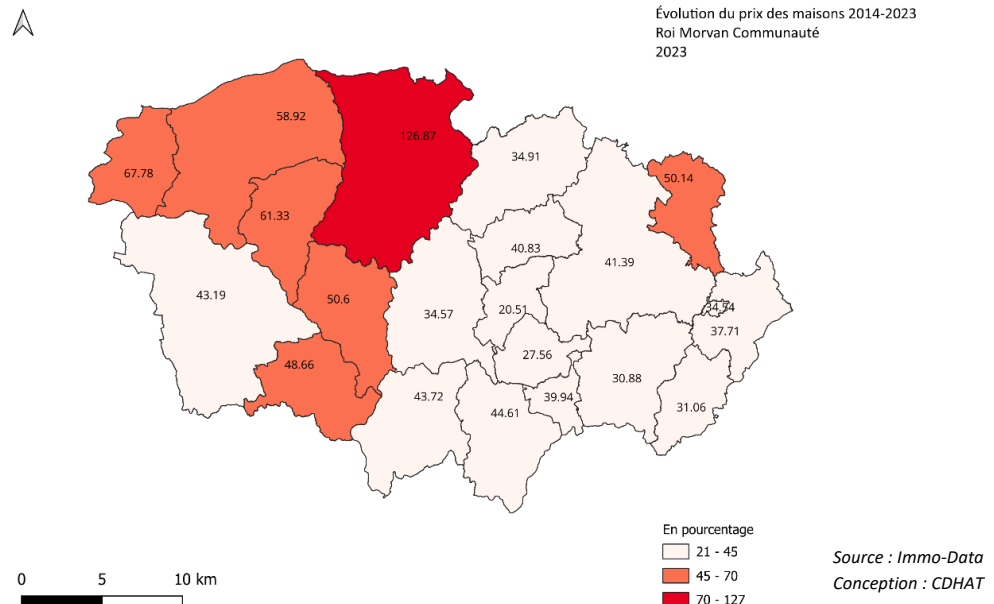
- Non
- Il est compliqué d'avoir des petits logements en rez-de-chaussée dans les centres bourgs
- Oui, après adaptation des logements

Selon les structures de services dédiés à la population, les habitants recherchent essentiellement des logements de plain-pied. Aussi, l'offre de logements disponibles à l'achat est jugée comme insuffisante.

¹⁴ Annexe 7

¹⁵ Source : Le Figaro Immobilier

L'analyse de l'évolution des prix par commune indique que sur la période 2014-2023, l'augmentation des prix des maisons la plus importante concerne Langonnet avec une augmentation de 126,87 %. L'augmentation des prix la plus faible se situe sur la commune de Le Croisty avec 20,51 %.



Globalement, **l'augmentation des prix est plus importante** sur les communes situées sur la **partie Ouest** du territoire que sur la partie Est. Elle peut s'expliquer par la demande de logements qui est plus importante à l'Ouest du fait des nombreux emplois et services qui y sont présents.

Selon les professionnels de l'immobilier, les communes les plus recherchées sont le Faouët, Gourin, Guéméné-Sur-Scorff et Le Saint. A contrario, les communes les moins recherchées du territoire sont Roudouallec, Saint-Caradec-Trégomel ainsi que Plouray.

La durée moyenne d'une vente serait comprise entre 3 et 6 mois.

Villes où les prix de l'immobilier flambent

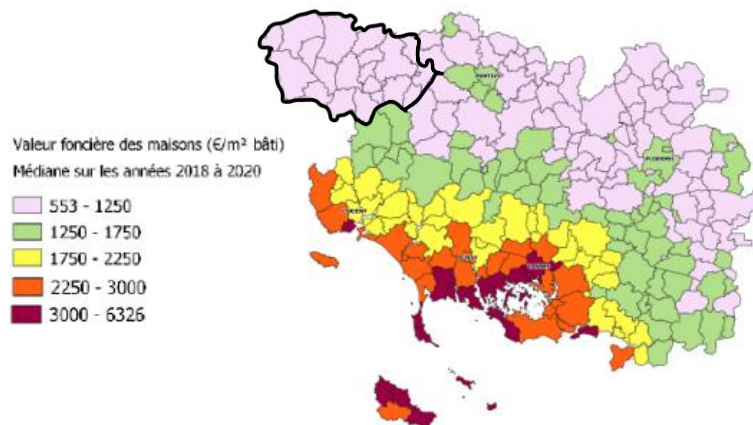
Ville	Prix m2	Evolution sur un an
Gourin (56110)	1 573 €/m2	+26 %
Inguiniel (56240)	2 347 €/m2	+21 %
Bubry (56310)	1 601 €/m2	+16 %
Guidel (56520)	4 361 €/m2	+15 %
Réguiny (56500)	1 852 €/m2	+15 %
Groix (56590)	5 209 €/m2	+14 %
Pluméliau-Bieuzy (56310)	2 181 €/m2	+13 %
Rieux (56350)	2 086 €/m2	+12 %
Monterblanc (56250)	2 995 €/m2	+11 %
Malansac (56220)	2 241 €/m2	+11 %

Source : Le Figaro Immobilier

Estimations au 01/07/2024 (méthodologie)

L'analyse sur la période 2018-2020 de la valeur foncière des maisons indique un prix médian compris entre 553 € et 1 250 € à l'échelle de l'intercommunalité. Cette tranche correspond à la tranche la plus

faible du territoire départemental. L'ensemble du nord du Morbihan, hormis quelques exceptions, est concerné par ce fait.



Source : ADIL 2023

Selon les professionnels de l'immobilier, les logements recherchés sont majoritairement de type maison. Seules les personnes âgées rechercheraient des appartements. Concernant la localisation, les personnes seules ainsi que les couples avec enfant(s) rechercheraient autant un bien localisé en centre-bourg qu'en campagne. Les couples sans enfant rechercheraient davantage en campagne alors que les personnes âgées rechercheraient en centre-bourg.

Le prix du logement recherché augmente selon la configuration familiale et selon l'âge. Les personnes seules souhaiteraient disposer d'un bien à 100 000 € alors que les personnes âgées souhaiteraient un bien allant jusqu'au prix de 200 000 €. Les couples avec et sans enfant recherchent un bien compris entre 130 000 € et 200 000 €. **Les prix recherchés sont, hormis pour les couples avec enfant(s), en adéquation avec le marché.**

Que recherchent les acheteurs et à quel prix (prix global ?)

Source : Enquête PLH Conception : CDHAT	Appartement	Maison	Centre-Bourg	Campagne	Prix
Personnes seules		X	X	X	100 000 €
Couples sans enfant		X		X	130 000 € à 150 000 €
Couples avec enfant(s)		X	X	X	130 000 € à 200 000 €
Personnes âgées	X	X	X		80 000 à 200 000 €

Les conditions de revenus des ménages acquéreurs rencontrés par les professionnels de l'immobilier sont principalement modestes.

Quelles sont leurs conditions de revenus en moyenne ?

- Modestes (répondu 4 fois)
- Intermédiaires (répondu 2 fois)
- Très modestes

Les professionnels de l'immobilier indiquent des freins à l'achat de différentes natures :

Freins pour les acheteurs potentiels :

- Étiquette énergétique
- Montant des taxes locales
- Mitoyenneté et environnement du bien (éoliennes, antennes 4G / 5G)
- Maisons en mauvais état
- Taux bancaires
- Nuisances sonores et olfactives (élevages, routes)

Les entreprises ont également été interrogées au sujet des freins à l'achat. Elles répondent notamment quant à la nécessité d'effectuer des travaux de rénovation sur le bien lors de l'achat et les difficultés concernant les dossiers de financement. Il est également souligné, dans une moindre mesure, le fait que l'offre ne soit pas adaptée aux besoins :

Quels sont les freins à l'achat pour les salariés permanents que vous recrutez ?

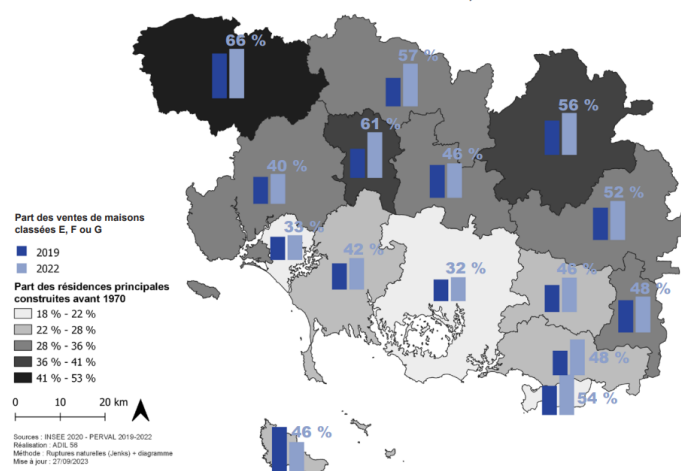
- Le prix et les travaux (très mauvaise isolation des logements) (répondu 3 fois)
- Difficultés d'obtenir un prêt (répondu 3 fois)
- Le manque d'offres correspondant aux besoins (nombre, type) (répondu 2 fois)
- L'état du bien / le manque de biens neufs
- Les services communaux proposés (crèches ...)

Les organisations proposant des services dédiés à la population identifient deux freins à l'achat :

- La dégradation
- Les travaux nécessaires à la mise en état du bien

L'analyse de la part des ventes de **maisons classées E, F, G** indique que la Communauté de Communes dispose du **plus grand nombre de transactions** incluant une maison de ce type à l'échelle du Morbihan. Néanmoins ce constat est à modérer du fait que le parc présent sur l'EPCI est le plus âgé du département.

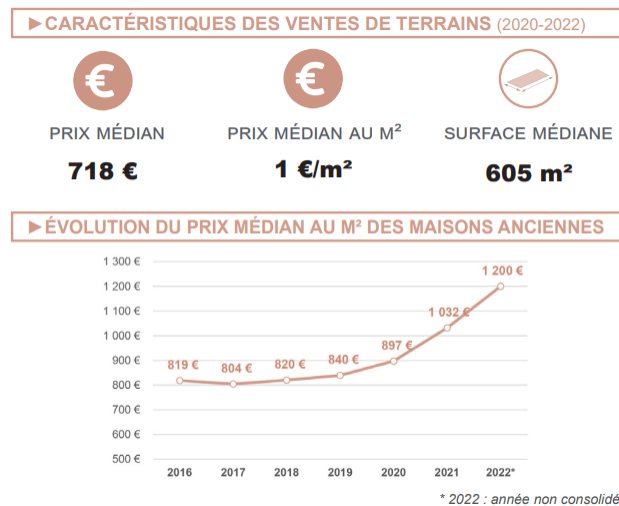
Part des résidences principales construites avant 1970 et répartition des ventes de maisons classées E, F ou G



Source : ADIL 2023

En complément, le prix médian au m² des maisons anciennes a augmenté de 46,52 % entre 2016 et 2022 passant de 819 € à 1 200 €.

L'analyse des caractéristiques des ventes de terrains fait ressortir que le prix médian au m² est de 1 € et que le prix médian des ventes est de 718 €. **Ainsi, les surfaces achetées sont importantes sur le territoire.** En effet, la **surface médiane par vente est de 605 m²** ce qui est un chiffre important.



Source : ADIL 2023

La très grande majorité (75 %) des professionnels de l'immobiliers indiquent recenser des propriétés de caractère sur le marché. Lorsqu'ils sont interrogés sur l'existence d'un marché dédié aux propriétés de caractères, ils indiquent unanimement que ce marché existe.

Questionnés sur le marché en général, ils jugent que la demande a augmenté ces dernières années sur Roi Morvan Communauté à la suite de la **pandémie COVID-19**. L'évolution des prix s'explique par la hausse des prix sur les autres territoires bretons ce qui a eu pour effet que les ménages viennent davantage s'installer dans les terres afin d'accéder à la propriété. Il y a également la **recherche d'un cadre de vie** qui **a alimenté la demande**. Le marché est plus calme ces derniers mois notamment à la suite de l'augmentation des taux d'intérêts, ainsi que des prix pratiqués qui sont encore relativement élevés.

Selon les professionnels de l'immobilier, à l'unanimité la majorité des DPE des logements mis en vente correspond à D, E et F.

Des manques de logements identifiés par les entreprises

Interrogées au sujet des logements et des manques sur le territoire, 9 des 11 **entreprises** qui ont répondu au questionnaire diffusé dans le cadre de l'étude, indiquent identifier un besoin en logements. En effet, elles expriment des **difficultés de recrutement** de salariés (aussi bien permanents (9 entreprises) que non-permanents (3 entreprises)) **à la suite d'absences de logements** sur le territoire. Aussi, la très grande majorité (82 %) des entreprises, indiquent des projets de recrutement prochainement.

Concernant les besoins quantitatifs, les réponses varient proportionnellement à la taille des effectifs de celles-ci.

A combien estimez-vous les besoins en logements ?

- Une cinquantaine voire plus
- Dix logements (répondu deux fois)
- Cinq logements (répondu deux fois)
- Un logement (répondu trois fois)

Concernant le type de logements manquant, il ressort les réponses suivantes :

Quelle est la typologie de logements manquants ?

- Un studio médical louable au semestre
- Des appartements neufs / petites maisons de 80m² neuves (destinés à un public cadre)
- Des studios à des T4
- Tous les types de logements

Concernant l'usage des logements, il ressort les publics suivants (réponses spontanées qualitatives) :

- Accueillir une personne seule
- Accueillir de jeunes couples sans enfant ou avec un seul enfant
- Accueillir des internes en médecine
- Accueillir des cadres

Certaines entreprises ont proposé des solutions :

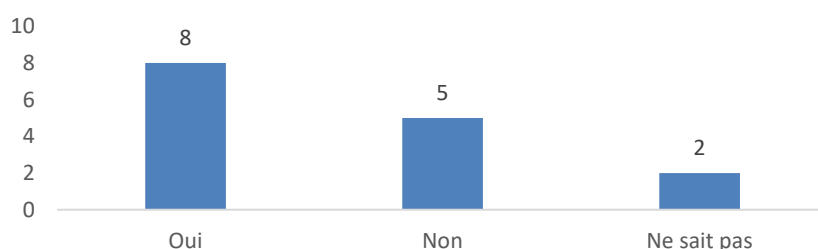
- Affichages au sein des locaux de l'entreprise concernant les annonces de biens d'action logement
- Aider les propriétaires bailleurs et faciliter les démarches
- Instaurer une aide aux travaux

Un faible nombre de copropriétés

Il existe respectivement 3 copropriétés sur la commune de Le Faouët, de Gourin et de Guémené-Sur-Scorff. Aussi, les communes de Guiscriff, Langonnet et de Plouray ont chacune 1 copropriété sur leur territoire.

Plus d'une commune sur deux estime que les copropriétés présentent des signes de fragilité.

Avez-vous connaissance de copropriétés présentant des signes de fragilité (problèmes d'entretien, dégradation, mauvaise performance énergétique...) ?



Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

L'ensemble des professionnels de l'immobilier indiquent avoir connaissance de personnes qui souhaitent acquérir des immeubles afin de réaliser des opérations locatives. Il a été également mentionné qu'un projet de reconversion d'un atelier en logement locatif était en réflexion à Meslan. Aussi, tous ont indiqué ne pas avoir la gestion de biens de type immeuble en copropriété.

Synthèse marché de l'immobilier

L'analyse des données liées au logement menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- Les professionnels de l'immobiliers expriment la nécessité de mesures spécifiques concernant l'isolation.
- Les prix sont attractifs comparativement aux autres territoires (notamment côtiers).
- Un manque de logements de plain-pied.
- Une offre disponible à l'achat qui est inadaptée aux besoins de la population.
- Les freins à l'achat répondu unanimement sont l'état du bien et les travaux nécessaires à effectuer en termes d'isolation.
- Le cadre de vie est un atout.

Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'état dans son porter à connaissance, à savoir :

- Apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant une ingénierie, une production et une gestion adaptées (personnes âgées, personnes handicapées ...).
- Améliorer l'impact environnemental et la qualité de l'habitat.
- Permettre à chacun de pouvoir se loger sur le territoire selon son profil et ses moyens.
- Bien calibrer les besoins et se donner les moyens d'y répondre

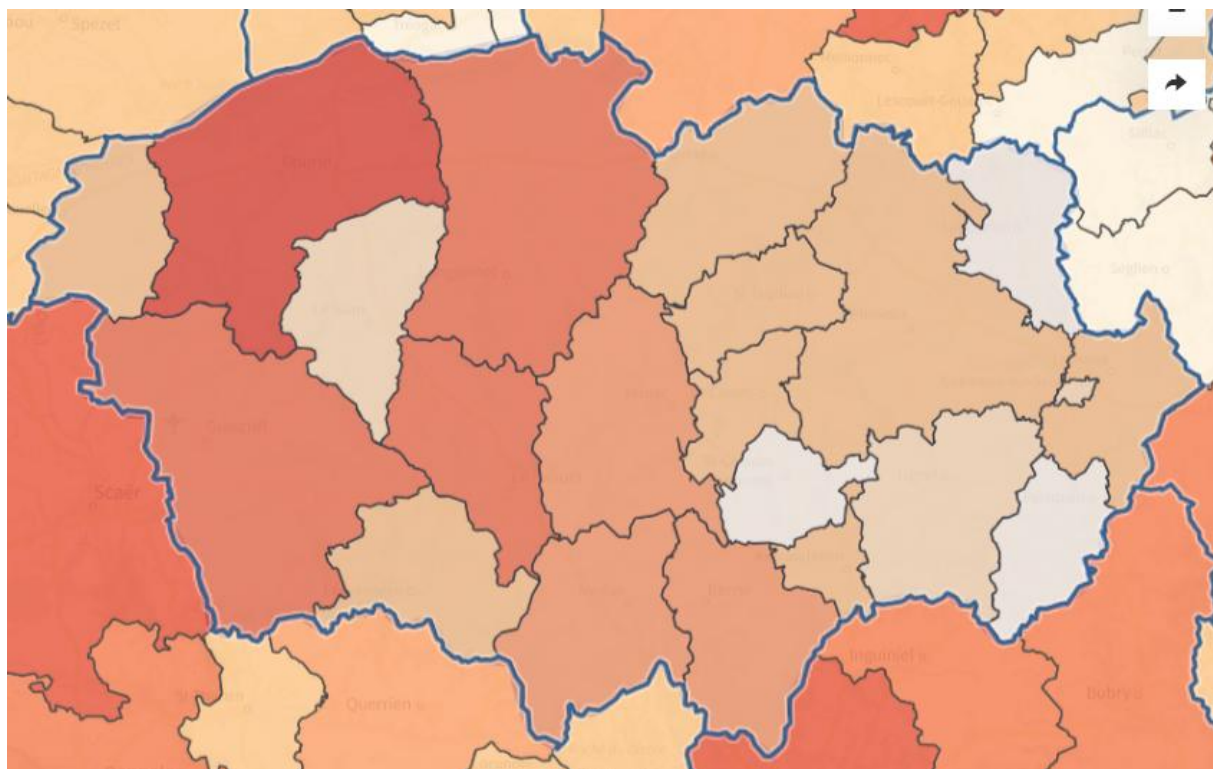
Volet foncier

Dynamique de consommation foncière passée

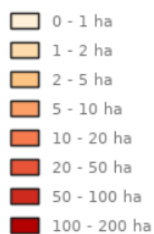
La Loi Climat et Résilience du 22 juillet 2021 impose un changement de paradigme dans la manière de faire la ville :

- Limiter le rythme d'artificialisation des sols pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050 ;
- Diviser par deux la consommation passée en 2021-2031 par rapport à 2011-2021 ;
- Privilégier la densification au sein des enveloppes urbaines (dents creuses, divisions parcellaires...) pour la production de logements notamment.

L'outil de référence pour la mesure de la consommation passée, 2011-2021 sur le territoire breton est le Mode d'Occupation Foncière (MOS). Le MOS estime la consommation foncière sur la période 2011-2021 sur le territoire de Roi Morvan Communauté à **112,85 ha**.



Consommation foncière par commune



Source : Geobretagne.fr - MOS

Les communes ayant le plus consommé de foncier sur cette période sont Gourin (20,54 ha), Le Faouët (17,13 ha), Langonnet (11,23 ha), Guiscriff (11,07 ha).

Sur la même période, le territoire intercommunal a perdu 1 201 habitants. Parmi les communes ayant le plus consommé de foncier sur cette période, Gourin a perdu 245 habitants, Le Faouët a perdu 32 habitants, Langonnet a perdu 123 habitants et Guiscriff a perdu 283 habitants.

La consommation foncière de cette dernière décennie n'a donc pas permis d'enrayer la baisse démographique du territoire. Dans le cadre imposé par la loi Climat et Résilience et notamment l'objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, il apparaît donc comme nécessaire d'améliorer l'efficacité foncière sur la période 2021-2031 pour que chaque hectare consommé soit véritablement l'occasion de répondre aux besoins de la population en matière de logements et d'emplois afin de redynamiser le territoire.

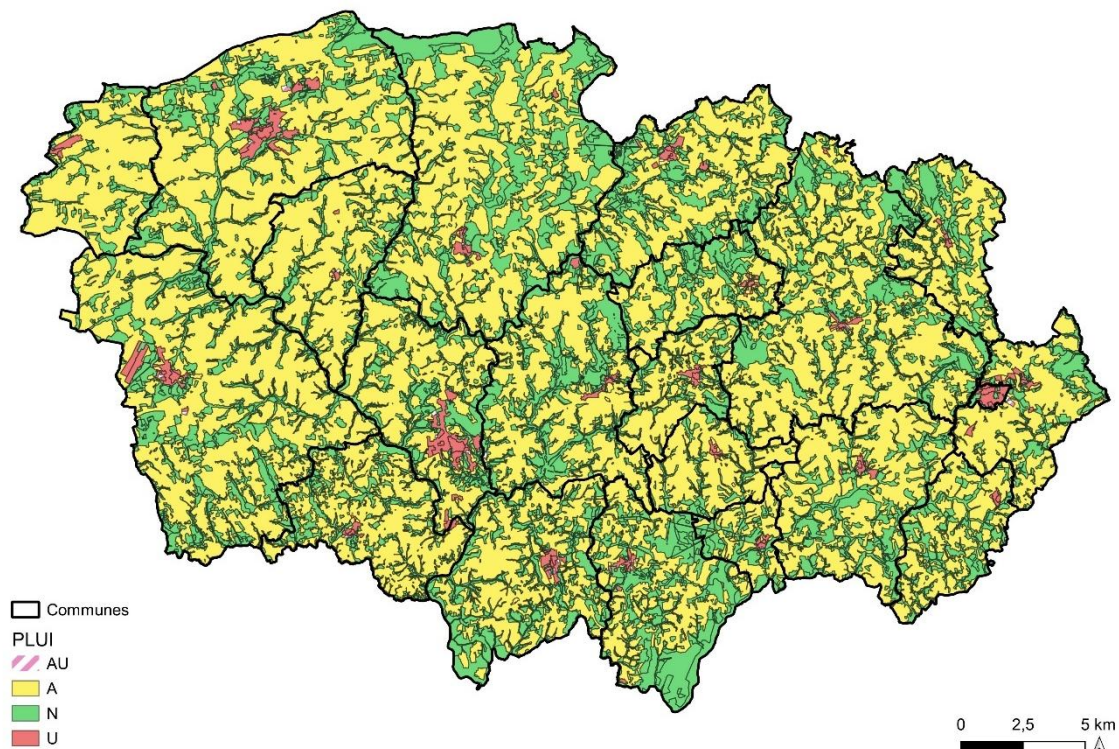
Un territoire disposant d'un potentiel foncier important à mobiliser

Le PLUi approuvé en décembre 2023 vise un objectif démographique de 25 182 habitants (+649 habitants) à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif il prévoit la production de 780 nouveaux logements, dont 60 % en densification des enveloppes urbaines existantes.

Le zonage du PLUi classe :

- 1 390 ha en zones urbaines (U)
- 62 ha en zones à urbaniser à court (1AU) ou long terme (2AU), dont 35,5 ha à vocation d'habitat (26,8 à court terme), 5,7 ha à vocation d'équipements d'intérêt collectifs, 1,4 ha à vocation d'activités touristiques et 22,8 ha à vocation d'activités économiques
- 75 666 ha en zones agricoles (A) et naturelles (N)

Plan de zonage du PLUi de Roi Morvan Communauté



Source : Geoportail de l'urbanisme

Il est à noter que la délimitation des zones urbaines, relativement lâche autour du bâti et intégrant des dents creuses importantes, permet d'envisager de nombreuses possibilités de densification.

Afin d'assurer l'efficacité foncière dans la manière d'aménager le territoire, le PLH s'appuie sur un recensement des potentialités foncières au sein des communes.

Un travail d'identification du foncier constructible potentiellement disponible a été mené dans le cadre des travaux sur l'élaboration de ce PLH¹⁶. L'analyse des disponibilités foncières identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi a été mise à jour. Chacune des 21 communes a été sollicitée pour enrichir le diagnostic foncier. 11 communes ont effectué des retours et 7 d'entre elles ont été rencontrées lors de rendez-vous dédiés pour échanger parcelle par parcelle sur les disponibilités réelles à prendre en compte, les projets et les problématiques rencontrées par les élus.

Ce diagnostic a permis de faire émerger les potentialités suivantes.

L'étude foncière du PLUi applique un taux de rétention foncière de 30%. Dans un objectif de cohérence, le même taux a été appliqué sur le repérage mis à jour.

Synthèse du potentiel foncier susceptible d'accueillir des projets de construction de logements :

Commune	Surfaces brutes		Surfaces après prise en compte en la rétention foncière (30%)	
	En extension (zones 1AU à vocation d'habitat)	En densification (dents creuses et foncier densifiable)	En extension (zones 1AU à vocation d'habitat)	En densification (dents creuses et foncier densifiable)
Berné	1,22 ha	2,91 ha	0,85 ha	2,04 ha
Gourin	4,6 ha	28,11 ha	3,22 ha	19,68 ha
Guiscriff	0,41 ha	13,52 ha	0,29 ha	9,46 ha
Guémené-sur-Scorff	0 ha	4,8 ha	0 ha	3,36 ha
Kernascléden	0,46 ha	1,95 ha	0,32 ha	1,37 ha
Langonnet	0,54 ha	12,44 ha	0,38 ha	8,71 ha
Langoëlan	0,9 ha	2,16 ha	0,63 ha	1,51 ha
Lanvénehen	0,65 ha	5,37 ha	0,46 ha	3,76 ha
Le Croisty	0,87	5,64 ha	0,61 ha	3,95 ha
Le Faouët	7,06 ha	36,86 ha	4,94 ha	25,80 ha
Le Saint	0,65 ha	0,93 ha	0,46 ha	0,65 ha
Lignol	0,64 ha	5,4 ha	0,45 ha	3,78 ha
Locmalo	0 ha	6,2 ha	0 ha	4,34 ha
Meslan	4,78 ha	9,07 ha	3,35 ha	6,35 ha
Persquen	0 ha	4,67 ha	0 ha	3,27 ha
Plouray	1,6 ha	5,93 ha	1,12 ha	4,15 ha
Ploërdut	2,07 ha	2,61 ha	1,45 ha	1,83 ha
Priziac	0 ha	7,65 ha	0 ha	5,36 ha
Roudouallec	0 ha	10,45 ha	0 ha	7,32 ha
St-Caradec-Trégomel	0 ha	3,62 ha	0 ha	2,53 ha
St-Tugdual	0,56 ha	2,15 ha	0,39 ha	1,51 ha

L'étude foncière a permis d'identifier des sites présentant des opportunités intéressantes et dont les

¹⁶ Fiche méthodologique de recensement du potentiel foncier de Roi Morvan Communauté en annexe du présent document

communes et l'intercommunalité devraient se saisir, par exemple :

- Parcelles AC0346 (0,74 ha) et AC0213 (1,52 ha) en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine de Guéméné-sur-Scorff.
- Parcelle ZP0113 (0,8 ha) en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine de Priziac.
- Parcelle AB0020 (1 ha) en dent creuse à St Caradec-Tregomel.

En effet, le zonage des zones urbaines dans le PLUI intègre d'importants espaces actuellement non urbanisés mais immédiatement constructibles.

Les échanges avec les communes ont également permis d'identifier des sites en projet qui attestent de la volonté de certaines communes de se saisir de la question foncière :

- A Gourin : réhabilitation d'un immeuble pour la remise sur le marché de plusieurs appartements
- A Berné : projet communal en partenariat avec Morbihan Habitat (8 logements locatifs + 3 lots libres) dont la sortie est prévue pour 2026
- Au Faouët : 2 projets de lotissements en cours ont été signalés par la commune mais les permis de construire n'ayant pas encore été accordés au moment de l'étude, ceux-ci restent comptabilisés dans le potentiel foncier :
 - o Lotissement Kerbloc'h, projet porté par le Crédit Agricole Immobilier (48 lots, 56 logements)
 - o Lotissement privé, rue de Coat Palès, à l'étude.
- A Guéméné-sur-Scorff : étude en cours pour la création de 12-15 logements sur le site de l'ancien hôpital (non comptabilisé dans le potentiel)

A noter que le PADD du PLUI impose une densité de 14,3 logements/ha pour les futures constructions. L'application de cette densité sur le potentiel théorique identifié sur le territoire permet de projeter la création de logements dans les zones constructibles du PLUI :

Commune	Surfaces après prise en compte en la rétention foncière (30%)		Potentiel théorique de logement (14,3 logements/ha)	
	En extension (zones 1AU à vocation d'habitat)	En densification (dents creuses et foncier densifiable)	En extension (zones 1AU à vocation d'habitat)	En densification (dents creuses et foncier densifiable)
Berné	0,85 ha	2,04 ha	12	29
Gourin	3,22 ha	19,68 ha	46	281
Guiscriff	0,29 ha	9,46 ha	4	135
Guéméné-sur-Scorff	0 ha	3,36 ha	0	48
Kernascléden	0,32 ha	1,37 ha	5	20
Langonnet	0,38 ha	8,71 ha	5	125
Langoëlan	0,63 ha	1,51 ha	9	22
Lanvénege	0,46 ha	3,76 ha	7	54
Le Croisty	0,61 ha	3,95 ha	9	56
Le Faouët	4,94 ha	25,80 ha	71	369
Le Saint	0,46 ha	0,65 ha	7	9
Lignol	0,45 ha	3,78 ha	6	54
Locmalo	0 ha	4,34 ha	0	62
Meslan	3,35 ha	6,35 ha	48	91
Persquen	0 ha	3,27 ha	0	47
Plouray	1,12 ha	4,15 ha	16	59

Ploërdut	1,45 ha	1,83 ha	21	26
Priziac	0 ha	5,36 ha	0	77
Roudouallec	0 ha	7,32 ha	0	105
St-Caradec-Trégomel	0 ha	2,53 ha	0	36
St-Tugdual	0,39 ha	1,51 ha	6	22

Un territoire marqué par un faible dynamisme du marché foncier - Les constats issus du terrain

Remarques des participants au forum du 06/11/2024 concernant :

Les manques et besoins exprimés en matière de logement :

- Des ménages souhaitent s'installer sur ce territoire mais ne trouvent pas de logements adaptés à leurs besoins ;
- Les ménages qui viennent s'installer sur Roi Morvan sont à la recherche d'espaces, pour pouvoir disposer d'un jardin et préférentiellement en dehors des lotissements (besoin de terrain, d'espace, pour pouvoir faire un potager, disposer de « liberté ») ;
- Le besoin de petits logements, à réfléchir sous la forme de petits collectifs, avec des jardins partagés ;
- La mauvaise qualité de certains logements ;
- La crainte des habitants et des élus locaux que la densité à respecter mène à la construction d'immeubles
- Il conviendrait de réfléchir à des bourgs plus agréables pour inciter les ménages à y venir ;
- Le souhait de garder l'identité rurale et les espaces verts

Les tendances perçues à prendre en compte :

- La dynamique est différente selon les communes, avec pour certaines des tailles de terrain qui tendent à diminuer, permettant aussi de diminuer le prix de vente ;
- Les investisseurs privés commencent à venir, notamment des artisans qui achètent puis rénovent par eux-mêmes pour louer ensuite ;
- Quelques ménages vivraient sur le territoire, dans de l'habitat alternatif (yourtes, tiny...) par choix de vie notamment. Il conviendrait d'encadrer ces installations ;
- Le territoire accueille des bailleurs âgés, n'ayant pas les moyens de rénover et ne s'y retrouvant pas après travaux du fait des petits loyers appliqués ;
- Il est aussi constaté des acquisitions/constructions pour de la résidence secondaire et/ou par des retraités ;

Les difficultés rencontrées et les efforts menés par les acteurs locaux de l'aménagement :

- Il est regretté l'absence d'investisseurs publics localement ;
- Les collectivités disposent de petits moyens : il ne sera pas possible de proposer des aides financières pour inciter les bailleurs à venir ;
- Comme les bailleurs publics ne sont pas présents, il faut mobiliser les investisseurs privés ;
- Les collectivités travaillent avec l'ADIL et l'EPFB ;
- La Communauté de Communes dispose d'une convention avec l'EPFB pour assurer du portage foncier ;
- Il est relevé le manque de moyen technique (ingénierie) et financier au niveau communautaire et communal pour porter des projets d'habitat

- La collectivité fournit déjà des efforts pour faire venir les bailleurs sociaux. Il pourrait être intéressant d'étudier une contractualisation avec eux pour travailler ensemble ;
- Les communes ont des connaissances sur les procédures d'urbanisme. Elles font appels à des AMO si elles souhaitent être conseillées ;
- Il serait intéressant pour les communes de se regrouper pour faire venir les bailleurs sociaux ;
- Il est exprimé la possibilité de développer le parc locatif communal ;

Les opportunités :

- La division parcellaire apparaît intéressante à proposer ;
- Il est rappelé l'importance de communiquer sur ce qui se fait en matière d'aides à l'amélioration de l'habitat par exemple ;
- La taxe sur le logement vacant pourrait être un outil intéressant à mettre en place ;
- La taxe sur les terrains à bâtir non construits pourrait être un outil intéressant à mettre en place ;
- Une réflexion est en cours au niveau régional concernant le Bail Réel Solidaire qui permet de dissocier le terrain dans la construction. Il conviendra de suivre ces travaux ;
- Mettre des conditions de vente sur de grandes parcelles pour imposer la construction de 2/3 maisons pourrait être un outil intéressant à mettre en place ;
- Outre la vacance privée, il peut être constatée de la vacance publique. A titre d'exemple, un bâtiment dans un collège qui pourrait permettre de répondre à des besoins ;

Un action foncière progressive à mettre en place en fonction des besoins

La stratégie foncière est au cœur de toute politique publique d'aménagement et de développement du territoire mises en œuvre par les collectivités locales. Que ce soit pour renforcer l'attractivité des territoires, réduire les inégalités territoriales ou encore satisfaire les besoins des habitants en matière de logement, d'emploi et de mobilité sur un territoire, l'action foncière est une donnée essentielle de la mise en œuvre de la stratégie territoriale. Or, le foncier est souvent un facteur « limitant » de la chaîne de projet, en raison de sa rareté, son prix ou encore sa qualité. Une stratégie de maîtrise foncière doit se construire dans une logique constante et globale et non seulement par des politiques d'acquisition d'opportunité.

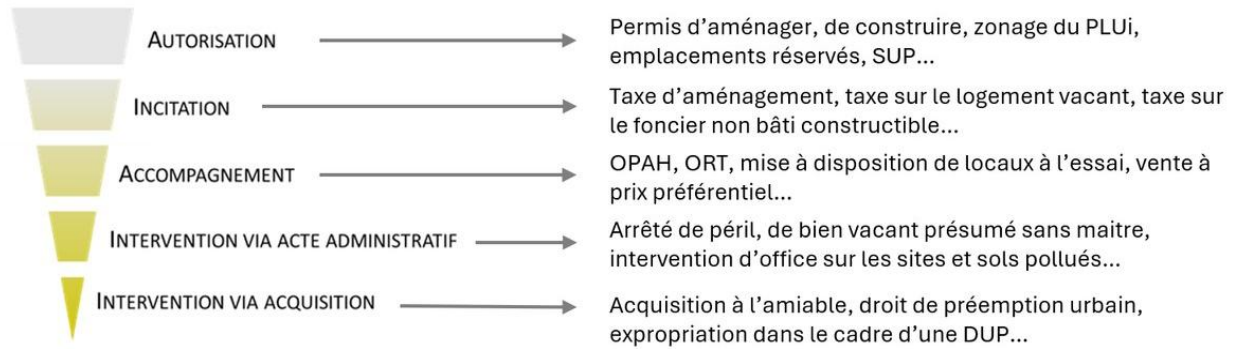
Du fait de l'enjeu croissant de sobriété foncière, et afin de garantir l'efficacité foncière sur le territoire de Roi Morvan, les communes et l'intercommunalité doivent se saisir de la question foncière et des outils disponibles. Actuellement, peu de mesures sont prises par les communes du territoire pour maîtriser le foncier d'intérêt stratégique.

Pourtant, divers moyens d'actions sont à la disposition des collectivités locales pour construire des interventions foncières au service des politiques publiques. Ces interventions doivent permettre de :

- Veiller au devenir des sites
- Encadrer l'aménagement du territoire
- Impulser la mise en œuvre du projet
- Faciliter les négociations

Différents degrés d'intervention publique sont possibles selon les situations et les projets de la collectivité. Si dans la majorité des cas, l'implication de la collectivité consiste à délivrer une simple autorisation de travaux d'un porteur de projet privé, dans certains cas, la collectivité peut aller jusqu'à acquérir elle-même des biens pour la réaliser des projets d'intérêt public.

La gradation de l'action publique en matière de gestion foncière et exemples d'outils :



Réalisation : CDHAT

Synthèse du volet foncier

L'analyse des données liées au foncier permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- Une efficacité foncière (rapport entre le nombre d'hectares consommés et le nombre d'habitants gagnés) passée insuffisante qui n'a pas permis de contrebalancer la baisse démographique.
- Le tissu urbain constructible a vocation d'habitat laisse de grandes disponibilités pour répondre aux besoins en logements (des exemples de grandes dents creuses directement urbanisables).
- La majorité du potentiel foncier appartient à des propriétaires privés, les communes ne disposent pas de foncier au sein des enveloppes urbaines permettant de mener des projets de logements facilement.
- L'essentiel du potentiel est constitué des dents creuses ou de grandes propriétés présentant un potentiel de densification, il s'agit donc d'un potentiel foncier susceptible d'accueillir des logements au coup par coup, sous réserve de la volonté des propriétaires et sur lequel il apparaît difficile pour les communes qui n'en sont pas propriétaires de se projeter.
- Les communes se sont peu saisies de la question du foncier, peu d'outils incitatifs ou coercitifs ont été mis en place (pas de taxe sur le logement ou sur le foncier non bâti constructible, par exemple) et les communes ne semblent pas considérer la question de la maîtrise foncière comme une priorité.
- L'activité à la construction est ralentie sur le territoire, avec des exemples de projets de lotissements n'ayant pas été entièrement construits après plusieurs années de commercialisation.
- Mais également des projets ambitieux de réhabilitation notamment menés grâce à des partenariats (ADIL, EPF...).

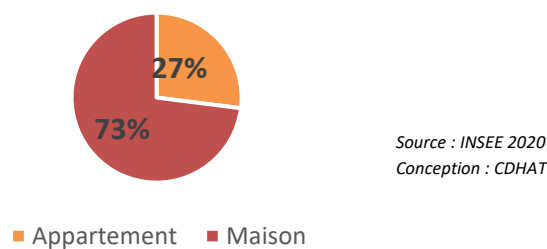
L'offre locative

Une offre locative limitée et inadéquate face à la demande

En 2020, le territoire comptait 1 702 logements locatifs privés. Le parc locatif représente 14 % des Résidences Principales ; 13 % sont loués vides et 1% sont loués meublés.

Globalement, parmi les logements locatifs, 73 % sont de types maison et 27 % sont de type appartement.

Typologies des locations 2020

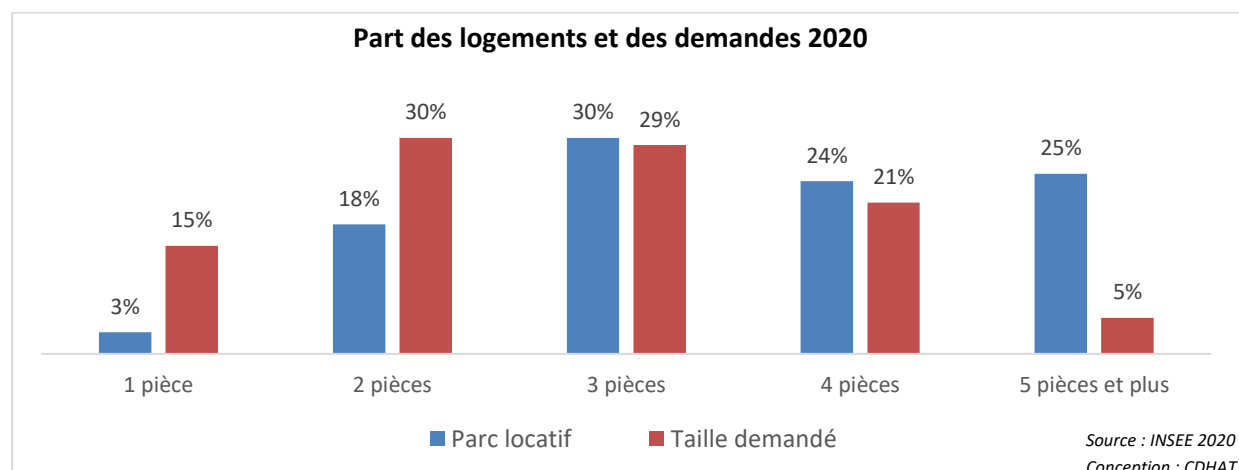


L'analyse du parc locatif par taille indique que les 3 pièces sont le type de logement le plus présent avec 30 % du parc local. Aussi, un logement sur quatre est composé de 5 pièces et plus. La part des logements de 4 pièces est de 24 %. Au total, avec **79 %** de logements qui ont au **minimum 3 pièces**, il apparaît que le parc locatif est constitué de **grands** logements.

L'analyse de la demande selon la taille des logements locatifs fait ressortir que les démarches concernant les 5 pièces sont de l'ordre de 5 % de l'ensemble des demandes. Ce résultat indique que ce **type de logement** est nettement **moins demandé que l'offre proposée** sur le territoire.

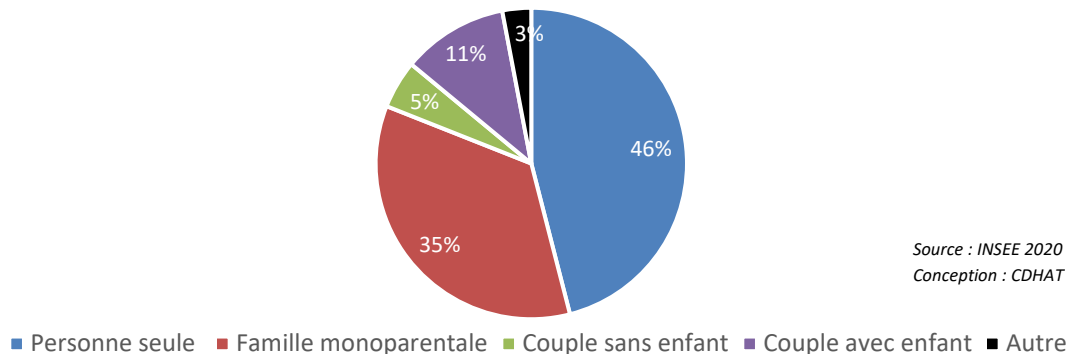
En complément, il est à noter la très faible part des logements locatifs de 1 pièce (3 %). Néanmoins, il ressort que la demande correspond à près de 1 dossier sur 6 (15 %). Ces chiffres indiquent un décalage important entre l'offre et la demande concernant ce type de logement. Le constat est identique concernant les deux pièces. Ils représentent 18 % du parc alors que la demande est de 30 %. L'offre et la demande sont proches pour les 3 et 4 pièces.

Part des logements et des demandes 2020



Sur Roi Morvan Communauté, il ressort que les compositions familiales les plus enclines à **être locataires** de leur logement sont **les familles monoparentales** (46 % des locataires) ainsi que **les personnes seules** (35 %). Les couples (avec ou sans enfant représentent 16 %) et les compositions de type « autre » représentent 3 %.

Locataire selon la composition familiale



Selon les professionnels de l'immobilier au sujet du marché locatif, il apparaît que l'offre est jugée comme insuffisante. Les segments non-couverts seraient de tous types et plus précisément il y aurait un besoin de logements de plain-pied en centre-bourg. Les communes les plus recherchées sont les villes ayant des commerces. Aussi il est indiqué à l'unanimité que les communes les moins recherchées sont celles n'ayant pas de commerce.

Comment caractériseriez-vous l'offre de logements par rapport à la demande ?

- Insuffisante (répondu 4 fois)

Quels sont les segments non couverts : type, catégorie, localisation ?

- Tous les types de logements, toutes les villes (répondu 2 fois)
- Plain-Pied en centre bourg

Quelles communes sont recherchées ?

- Le Faouët, Langonnet, Lanvénegen
- Toutes les communes
- Principalement les villes ayant des commerces de proximités
- Gourin et le Faouët

Concernant la typologie des logements, les types les plus difficiles à louer sont les T1 (à la suite de l'offre du territoire qui est très faible). Il a également été mentionné l'ensemble des logements selon leur état.

Quels logements sont difficiles à louer ?

- Les T1 (répondu 2 fois)
- Tous selon leur état

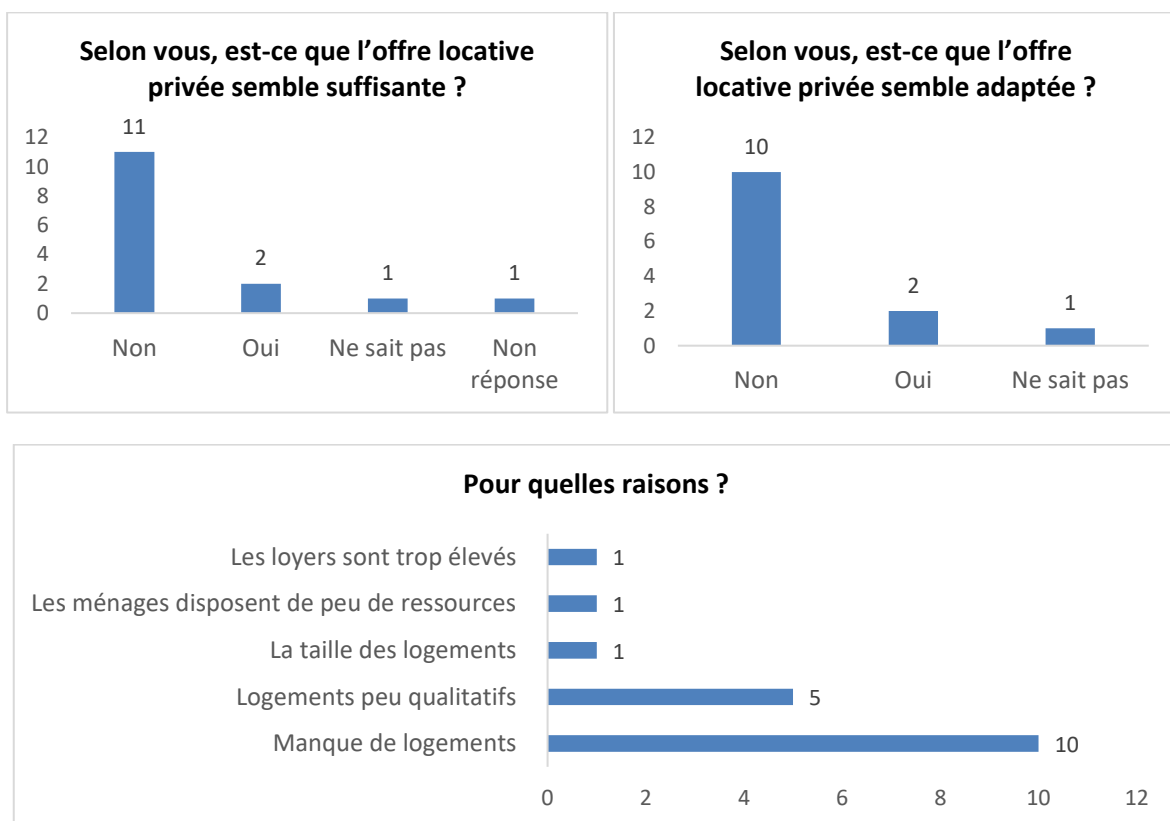
Au sujet des demandes, il ressort que peu importe leur configuration, les ménages souhaitent bénéficier d'une maison. En ce qui concerne les appartements, les personnes seules ou les personnes

âgées émettent des demandes. Enfin, la majorité des professionnels de l'immobiliers n'ont pas noté de différences entre les centres-bourgs et la campagne hormis pour les personnes âgées qui ne rechercheraient que les centre-bourg.

Vers quel type de biens se sont orientées les demandes des particuliers ces dernières années ?

Source : Enquête PLH Conception : CDHAT	Appartement	Maison	Centre-Bourg	Campagne
Personnes seules	X	X	X	(X)
Couples sans enfant		X	(X)	X
Couples avec enfant(s)		X	X	X
Personnes âgées	X	X	X	

L'offre locative privée est jugée insuffisante par la majorité des communes de l'EPCI Elle est également jugée inadaptée en raison principalement d'un manque de logements sur le territoire et du manque de qualité des logements proposés.



Les entreprises ayant répondu à la démarche indiquent le fait que l'offre du marché locatif n'est pas en phase quantitativement avec la demande. Les besoins en logements locatifs sont identifiés comme étant les mêmes que pour les logements destinés à l'achat. En complément, une entreprise a indiqué que sur la commune de Langonnet il pourrait y avoir 10 logements locatifs à créer qui seraient très rapidement loués au regard de la demande des salariés portée à la connaissance du service des Ressources Humaines.

Quels sont les freins à la location pour les salariés permanents que vous recrutez ?

- Pas de logement disponible (répondu 4 fois)
- Peu de biens en location (répondu 4 fois)
- Souhait d'investir (s'implanter sur du long terme)
- Les loyers sont élevés
- Les logements locatifs sont vétustes, mal ou pas isolés, trop grands et ne correspondent plus aux besoins d'aujourd'hui

Selon les professionnels de l'immobilier, les loyers pratiqués au sein de la Communauté de Communes sont bas comparativement à la Bretagne. Que ce soit une maison ou un appartement, ils sont similaires en fonction de la typologie du bien. Ainsi les logements de types T1 à T2 seront loués de 250 à 480 € maximum, alors qu'un T5 et plus sera loué entre 600 € et 900 €.

Quels sont les niveaux moyens de loyers pratiqués ? (Tranche basse et haute)

Source : Enquête PLH Conception : CDHAT	Petits à moyens (T1 à T2)	Moyens à grands (T3 à T4)	Grands (T5 et plus)
Maison	250-450	450-700	600-900
Appartement	250-480	450-800	600-900

Concernant les conditions de ressources des demandeurs, il ressort que les ménages sont de profils modestes. Néanmoins, le parc locatif proposé est considéré comme étant en inadéquation avec les ressources des demandeurs par l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

Quelles sont globalement les conditions de ressources des demandeurs ?

- Inférieures au plafond HLM (environ 30 238 € pour 2 personnes) (répondu 3 fois)
- 1,5 fois supérieures au plafond HLM (répondu 2 fois)
- Supérieures au plafond HLM

A la question du rythme de rotation des locataires, il apparait que la médiane des réponses des professionnels de l'immobilier correspond à 3 années. Les **raisons de la rotation** seraient la **taille du logement, la volonté du ménage d'acheter un logement, le changement de situation du ménage**¹⁷. Le type de biens ou la rotation est la plus importante correspond aux T1 et aux T2.

La très grande majorité des professionnels de l'immobilier (75 %) indiquent disposer dans leur portefeuille des bâtiments anciens qui pourraient être transformés en habitations. Aussi, l'ensemble des professionnels affirme rencontrer des personnes qui cherchent à acquérir des immeubles pour réaliser des opérations à destination locatives.

Selon les organisations proposant des services dédiés à la population, l'offre de logements locatifs privés ou publics est insuffisante.

Selon le bailleur social il n'y a pas de projets de vente de logements locatifs sociaux en location-accession ou en accession et il n'y a pas de demandes de la part des mairies concernant cela.

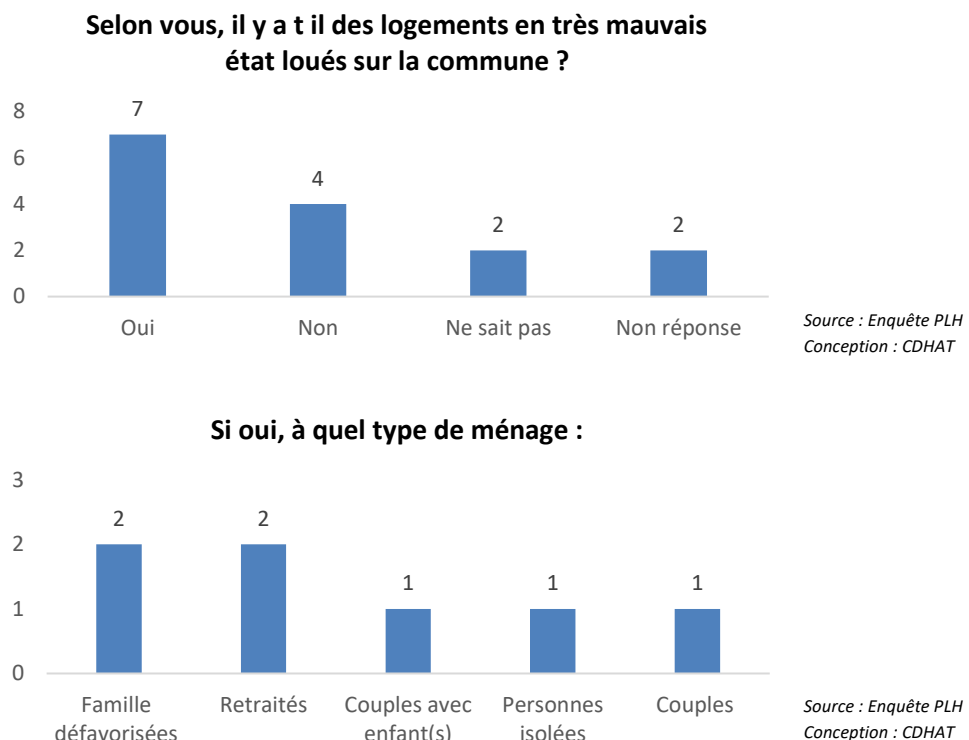
¹⁷ Annexe 8

Un parc locatif en mauvais état

Selon les entreprises, globalement, les logements locatifs ne correspondent pas aux besoins des ménages. Ils sont vétustes, trop grands, mal ou pas isolés.

Selon les professionnels de l'immobilier le parc locatif n'est pas en bon état. En effet, l'étiquette DPE E correspond à la médiane des réponses. Il a été souligné à l'unanimité que la mauvaise étiquette énergétique est un frein à la location et que des mesures spécifiques doivent être mises en place afin d'améliorer l'isolation de ces logements du fait de leurs caractères passives thermiques.

Il apparaît que près d'une commune sur deux a connaissance de logements loués en très mauvais état. Ils seraient loués notamment à des familles défavorisées, des couples et des retraités.



Un parc social faiblement développé

En 2020, le territoire comptait 400¹⁸ Habitations à Loyer Modéré (H.L.M.). L'analyse par commune indique que la commune de Le Faouët concentre près de 1 logement H.L.M. sur 4 du territoire (24,75 %). Aussi, la commune de Guéméné-Sur-Scorff concentre près de 1 HLM sur 6 (15,25 %). Alors que la commune de Gourin est la plus peuplée du territoire, elle compte sur son territoire 7,75 % du parc H.L.M. global.

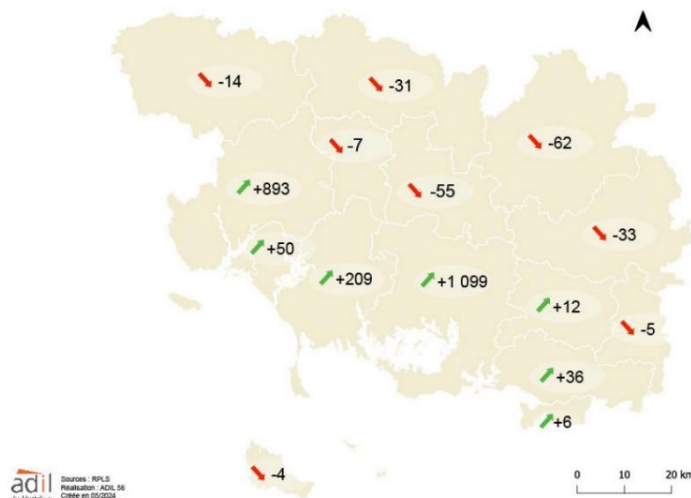
La population résidente au sein de ce parc est de **658 personnes**. Le Saint (3,3 habitants), Roudouallec (2,9 habitants) et Lanvéneën (2,3 habitants) sont les communes concentrant le plus grand nombre d'habitants par HLM.

¹⁸ Selon L'ADIL, le parc était composé de 401 H.L.M. au 1^{er} janvier 2022.

Source : INSEE 2020	HLM loués vides	Part des HLM	Population résidente	Population par HLM
Berné	19	4,75 %	35	1,8
Le Croisty	17	4,25 %	20	1,2
Le Faouët	99	24,75 %	137	1,4
Gourin	31	7,75 %	52	1,7
Guémené-sur-Scorff	61	15,25 %	100	1,6
Guisriff	25	6,25 %	39	1,6
Langoëlan	3	0,75 %	5	1,7
Langonnet	20	5 %	35	1,8
Lanvénege	24	6 %	55	2,3
Lignol	9	2,25 %	15	1,7
Locmalo	1	0,25 %	2	2
Meslan	9	2,25 %	14	1,6
Persquen	5	1,25 %	13	2,6
Ploërdut	14	3,5 %	25	1,8
Plouray	17	4,25 %	30	1,8
Priziac	11	2,75 %	13	1,2
Roudouallec	7	1,75 %	20	2,9
Le Saint	3	0,75 %	10	3,3
Saint-Caradec-Trégomel	1	0,25 %	2	2
Saint-Tugdual	12	3 %	19	1,6
Kernasclédén	12	3 %	19	1,6
Total	400	100 %	658	1,6

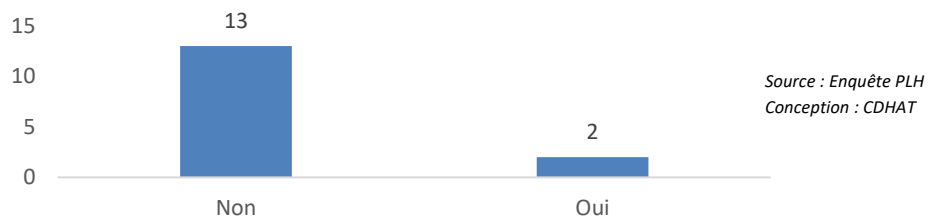
Entre 2018 et 2022, le territoire a connu une réduction de 14 logements locatifs sociaux.

Evolution du nombre de logements locatifs sociaux par EPCI entre 2018 et 2022



Les communes ont indiqué que le **parc H.L.M.** de leur territoire n'était **pas adapté à la demande**. Il ressort que le territoire ne bénéficie pas suffisamment de logements sociaux.

**Est-ce que votre parc H.L.M. (si vous en disposez)
 vous semble adapté à la demande (nombre, taille
 et typologies des logements)?**

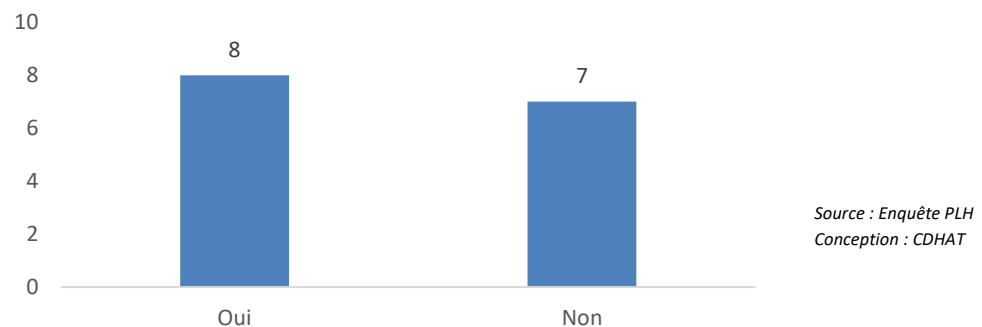


Précisez (réponses libres) :

- Le nombre de logement HLM est insuffisant (répondu 5 fois)
- Le territoire est peu investi par les bailleurs sociaux

Néanmoins plus d'une commune sur deux souhaite développer son parc de logement social avec des projets ambitionnés à des stades différents.

**Envisagez-vous de développer le parc H.L.M.
 de votre commune ?**

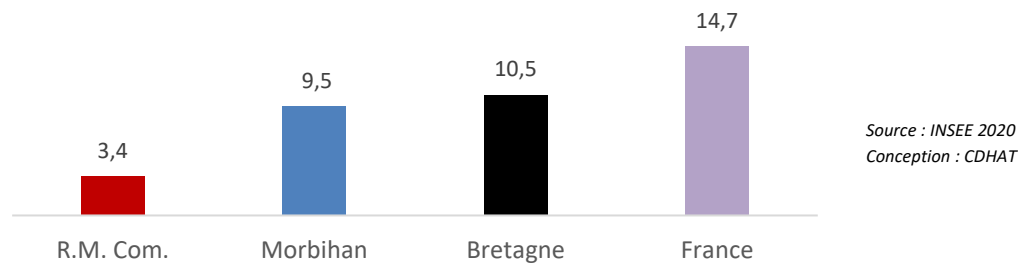


Précisez (réponses ouvertes)

- Hébergement de familles, de jeunes travailleurs et de personnes âgées
- Construction de 6 pavillons
- Projet de 8 appartements locatifs sociaux par Morbihan Habitat
- Augmenter l'offre de logement HLM

Globalement, **la part des locataires de leur résidence principale et résidant au sein du parc social est de 3,4 %**. C'est un chiffre plus **faible** que ceux des autres territoires de comparaison. En effet, elle est de 9,5 % en Morbihan, 10,5 % en Bretagne et 14,7 % en France.

Part de locataires du parc social



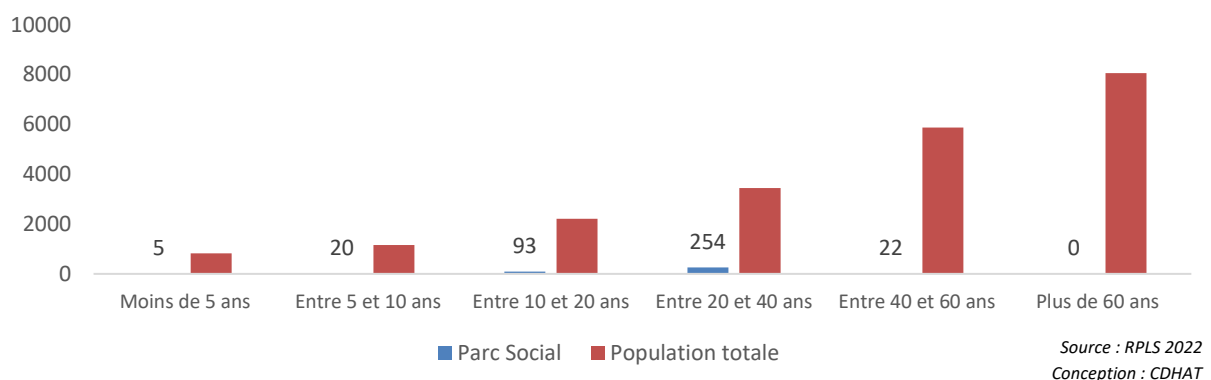
En 2022, le parc social est constitué de **394 logements**. Le territoire compte la présence de **4 bailleurs sociaux** (Morbihan Habitat, Aiguillon Construction, le Foyer d'Armor et SOLIHA AIS).

Lorsque les collectivités sont interrogées sur leurs relations avec les bailleurs sociaux, l'ensemble des communes indiquent des **difficultés à interagir** avec les bailleurs sociaux.

Selon les entreprises, une entreprise indique avoir eu des contacts avec le bailleur social « le Logis Breton Habitat ». Un projet de construction de logements sociaux sur la commune de Bannalec (Quimperlé Communauté) est acté et Le Logis Breton Habitat recherche d'autres communes du secteur pour entamer des projets. Une autre entreprise indique avoir eu des contacts avec Action Logement.

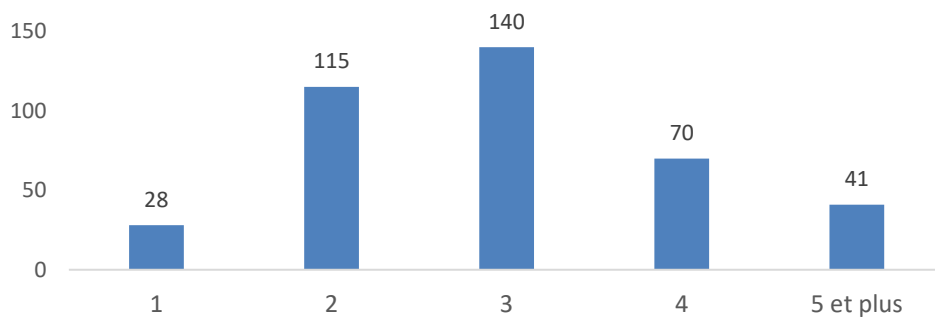
L'analyse de la population occupant le parc social par tranche d'âge indique, en 2022, que ce sont principalement des personnes âgées de 20 à 40 ans qui y habitent (64,47 %). Il est à noter qu'aucune personne de plus de 60 ans ne vivait dans le parc social en 2022, pourtant c'est souvent le cas sur les autres territoires.

Population occupant le parc social par tranche d'âge



L'analyse du parc social selon le nombre de pièces indique que 35 % sont des logements de 3 pièces. Un logement sur 10 est composé de 5 pièces et plus (10%) et un logement sur 6 est constitué de 4 pièces (17 %). Près d'un logement sur trois comporte 2 pièces (29 %) ou une pièce (7 %).

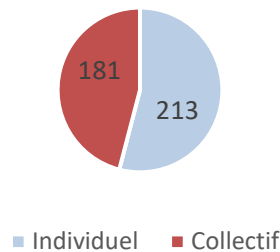
Parc social selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2022
 Conception : CDHAT

L'analyse du type de construction montre que la majorité des logements sociaux sont de configuration individuel (54 %). Les logements collectifs représentent (46 %) du parc. C'est une proportion plus importante que pour le parc global.

Type de construction - Parc Social



Source : RPLS 2022
 Conception : CDHAT

Un seul bailleur social a contribué à la démarche. Celui-ci a répondu disposer en 2024 de 38 logements sur le territoire de Roi Morvan Communauté. La répartition territoriale est la suivante :

- 12 sont situés sur la commune de Guémené-Sur-Scorff
- 12 sont situés à Saint-Tugdual
- 6 sont situés à Saint-Caradec-Trégomel
- 4 sont situés à Plouray
- 4 sont situés à Persquen

L'étude du type de logements proposés fait ressortir qu'il y a davantage de biens collectifs (24) et de petite taille (22 logements ont 2 pièces maximum) que de logements individuels qui sont moins nombreux (14 logements) et de plus grande taille (13 logements ont 3 pièces minimum).

Logements collectifs	Logements individuels
T1 : 10	T2 : 1
T2 : 12	T3 : 7
T3 : 2	T4 : 6

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

Le bailleur social a mentionné le fait que l'étude d'un projet locatif en construction neuve est en cours.

Interrogé sur l'âge des occupants de ses logements en 2024, le bailleur social a répondu que la principale catégorie d'âge correspond aux personnes âgées de 50 à 59 ans (33 %). Aussi, près d'un occupant sur 4 (24 %) à moins de 40 ans et un occupant sur 5 (21 %) est âgé entre 60 ans et 74 ans. Les plus faibles parts correspondent aux personnes âgées de 75 ans et plus (12 %) et aux 40-49 ans (9 %).

L'âge des occupants

Moins de 30 ans	30 – 39 ans	40 – 49 ans	50 – 59 ans	60 – 74 ans	75 ans et plus
12 %	12 %	9 %	33 %	21 %	12 %

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

Toujours selon le même bailleur social, la composition familiale correspond essentiellement à des personnes seules (67 %). Les personnes issues d'une famille monoparentale correspondent à 1 personne sur 6. Les couples (avec ou sans enfant) représentent près d'un occupant sur 5 (18 %).

Configuration familiale des occupants

Personne seule	Famille monoparentale	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)
67 %	15 %	9 %	9 %

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

L'occupation des logements est jugée par le bailleur social comme fragile.

Aussi, il n'est pas recensé sur le territoire un besoin de logements locatifs d'intégration.

De faibles conditions financières

Le financement du parc en 2022 est réparti de la manière suivante :

- PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) 63 %
- PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) 31 %
- PLS (Prêt Locatif Social) 5 %

Concernant les loyers, le loyer moyen au m² correspond à 5,10 €.

Selon le bailleur social ayant participé à la démarche, le niveau moyen des loyers qui est pratiqué en programme PLUS est 249,37 €. En complément concernant son parc :

- 24 logements collectifs sont financés PLUS
- 14 logements individuels sont financés PLUS

Le niveau des loyers de ses logements est le suivant :

T1	T2	T3	T4	T5 et +
164.57€	218.16€	246.66€	462.38€	-

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

Le niveau de ressources des occupants est faible. En effet, alors que 3 % dépassent le plafond de ressource HLM, la majorité des occupants (52 %) dispose de ressources inférieures à 30 % du plafond.

Niveau de ressources des locataires (par rapport au plafond ressource H.L.M)

< 30 %	30 % - 60 %	60 - 100 %	> 100 %
52%	21%	24%	3%

Source : Enquête PLH
 Conception : CDHAT

Le bailleur social a indiqué que la politique de peuplement pratiquée est une politique de mixité. Il n'y a pas de politique spécifique à un type de profil. Il y a une volonté de loger tous les profils correspondant aux typologies et aux niveaux de loyer.

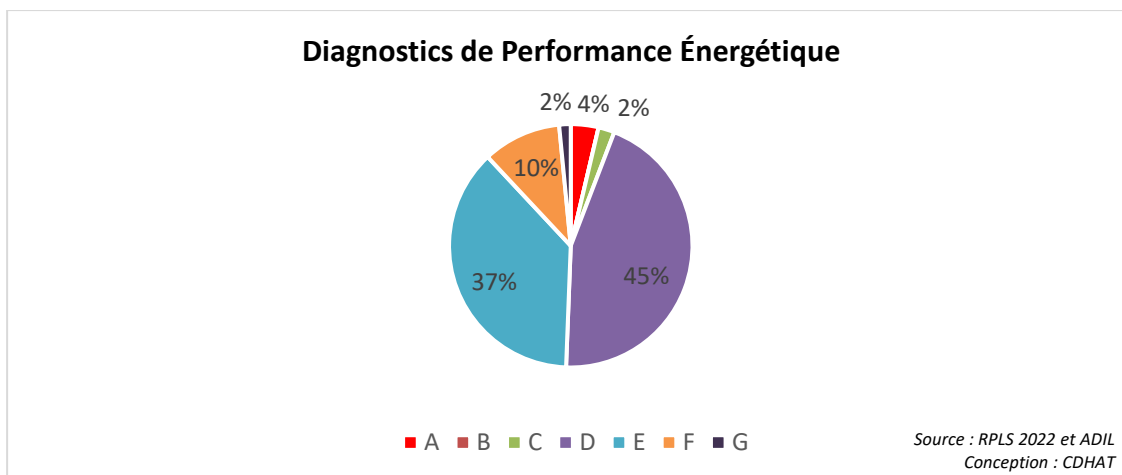
Les professionnels de l'immobilier estiment qu'il y a un besoin de logements de tous types, intermédiaires, conventionnés et conventionnés très social :

Selon vous il y a-t-il un besoin de logements :

- Intermédiaires (environ 42 333€ pour 2) : oui (répondu 3 fois)
- Conventionnés (environ 30 238€ pour 2) : oui (répondu 3 fois)
- Conventionnés très social (environ 18 143 € pour 2) : oui (répondu 3 fois)

De nombreux logements énergivores au sein du parc social

Globalement, l'étiquette des **Diagnostiques de Performance Énergétique** la plus représentée au sein du parc social du territoire est **D avec 45 %** des résultats. Il est à noter que l'étiquette E concerne plus d'un logement sur 3 (37 %) et que les logements d'étiquettes A, B et C représentent au total 6 %. **Ces résultats laissent à penser qu'il y a des biens non qualitatifs au sein du parc social.**



Selon le bailleur social, le parc est majoritairement ancien. En effet, 73,7 % des logements sont âgés entre 40 et 60 ans. La répartition de ses logements par année de construction est la suivante :

Ancienneté des logements :

- 4 logements âgés entre 10 et 20 ans

- 6 logements âgés entre 20 et 40 ans
- 28 logements âgés entre 40 et 60 ans

Selon le même bailleur social, l'analyse de l'étiquette énergétique de son parc est essentiellement D (73,7 %). Il est à souligner le fait que le parc ne compte aucune étiquette A, B, C.

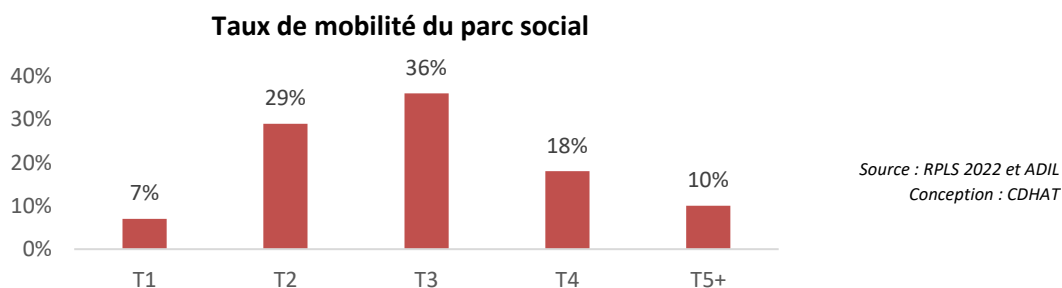
Étiquette énergétique des logements :

- D : 28 logements
- E : 6 logements
- F : 4 logements

Le bailleur social a indiqué effectuer des travaux concernant le mode de chauffage (notamment le passage du fioul à l'électrique et principalement sur la commune de Saint-Caradec). Il est prévu une réhabilitation en 2025/2027 sur la résidence de Saint-Caradec-Trégomel. Aussi il est constaté que les résidences anciennes sont plutôt bien notées sur le plan énergétique.

Un taux de mobilité et une demande importante

Le taux de mobilité du parc social indique que ce sont principalement les logements de type T3 (36 %) et T2 (29 %) qui sont concernés par la mobilité des occupants. Néanmoins ces constats sont à relativiser au regard de la configuration du parc par typologie (majoritairement T2 et T3).



Selon le bailleur social ayant répondu à la sollicitation, plus d'un occupant sur 3 réside dans son logement entre 1 à 3 ans ainsi qu'entre 3 à 10 ans.

Ancienneté dans le logement

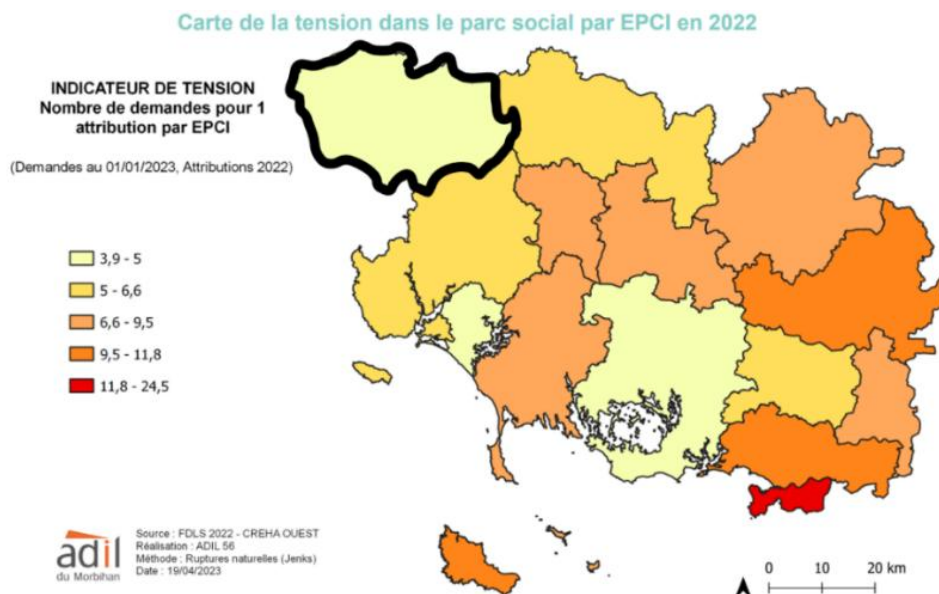
Moins de 1 an	1 à 3 ans	3 à 10 ans	Plus de 10 ans
24%	36%	36%	3%

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

En complément, le taux de mobilité est **élevé** sur le territoire. Il est de 10,6 %, ce qui est un chiffre élevé comparativement au Morbihan (8,9 %) et à la France (9,5 %).

Selon le bailleur social, il n'y a pas eu de situations d'impayés de la part des ménages occupant depuis plus de 6 mois a enregistré 1 seule expulsion effectuée ces dernières années, ce qui paraît anecdotique.

L'analyse de l'indicateur de tension dans le parc social montre que le territoire compte entre 3,9 et 5 demandes concernant une volonté d'attribution sur l'année 2022. Ce taux est le plus faible comparativement aux autres territoires du Morbihan.



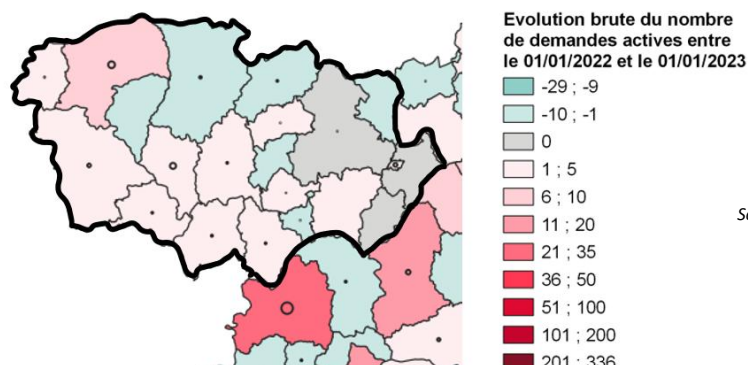
Les professionnels de l'immobilier indiquent que les bailleurs sociaux ne font pas recours à leurs services du fait que la demande des locataires est très forte et l'offre du territoire est moindre. De ce fait soit les logements sont attribués via le bouche-à-oreille, ou via les bailleurs sociaux, soit les habitants ne font plus les démarches du fait du découragement pour trouver un bien.

Ce dernier constat est conforté par l'évolution du nombre de demandes entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023. En effet, 9 communes ont enregistré une évolution neutre ou négative et 12 communes connaissent une légère progression des demandes sur la période. Il y a eu 200 demandes sur la période, soit une augmentation de 15 demandes comparativement à 2021-2022, pour 32 attributions ce qui représente une attribution pour 6,3 demandes.

Évolution du nombre de demandes en cours (choix n°1) Entre le 01/01/22 et 01/01/23

**Nombre de demandes
 locatives sociale actives
 au 1er janvier 2023**

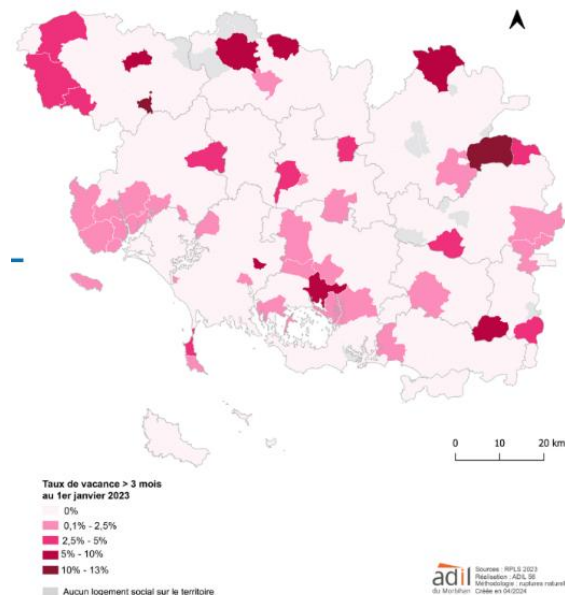
- 5
- 150



Les demandes concernent les communes où l'offre est présente. En complément l'analyse du taux de vacance du parc social indique que 19 des 21 communes ont un taux de vacance de plus de 3 mois inférieur à 6 %. Cet indicateur indique que la très grande majorité des communes n'ont pas de vacance

dans leur parc locatif social. Seules les communes de Saint-Tugdual et Kernasclédén ont un taux supérieur à 6 %, ce qui est élevé comparativement au reste du département.

Taux de vacance par commune au 1^{er} janvier 2023



Un bailleur social a indiqué que 5 logements au sein de son parc sont vacants (3 à Plouray, 1 à Guéméné-Sur-Scorff, 1 à Saint-Caradec-Trégomel). Sont concernés 2 logements collectifs (dont 1 T1 et 1 T3) et 3 logements individuels (dont 1 T2 et 2 T3). La durée maximum de la vacance de ces biens est de 3 ans, dont 3 entre 1 et 3 ans et 2 moins de 1 an.

Les raisons de la vacance indiquées sont les travaux nécessaires à effectuer au sein de des logements ou leur mise en vente.

Selon l'axe 1 « le service public de la rue au logement » du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, l'**action 1** « Développer l'offre Logement d'Abord » stipule de « Mobiliser le parc locatif social et le dimensionner pour répondre aux besoins ». A travers cet enjeu il est notamment inscrit de « *Dimensionner le parc locatif social en amplifiant la dynamique de production sur les logements les plus sociaux (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLAI A) et les petites surfaces au sein des territoires, dans les PLH et par les subventions orientées vers ce type de produits, tout en s'adossant au pacte de confiance État-Bailleurs visant à garantir la relance de logements locatifs sociaux.* »



Des logements sociaux de Morbihan Habitat ;
 commune de Meslan