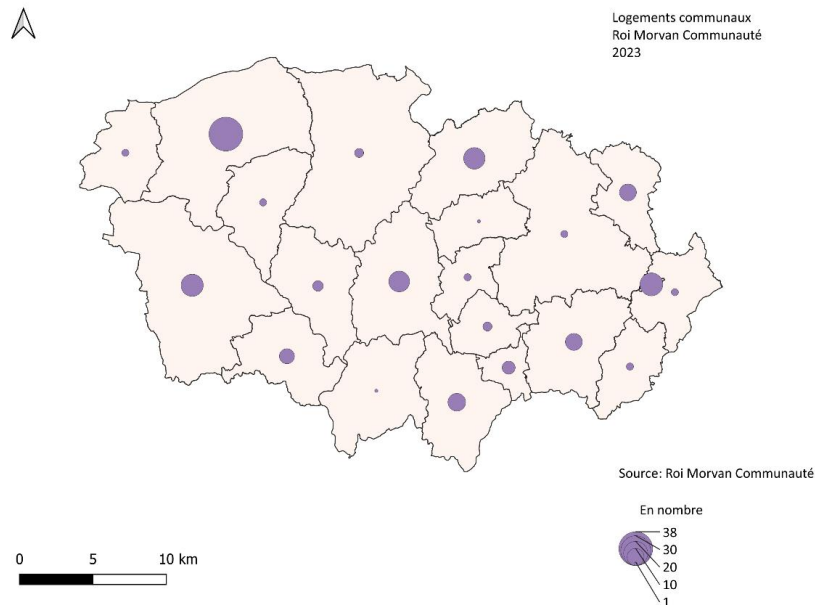


Des logements communaux en nombre insuffisants

Le territoire compte **181 logements communaux** en 2023. Aussi, 7 communes concentrent 70 % des logements communaux de l'EPCI Il est à noter que la commune de Gourin a 21 % des logements communaux de l'intercommunalité.

Le parc de logements communaux permet de « compenser » pour partie le manque d'H.L.M.



Le parc de logements communaux est jugé **insuffisant** par 53,3 % des communes ayant participé à l'étude. Aussi, il ressort que 40 % de ces communes souhaitent développer leur parc.

Également, 40 % des communes indiquent avoir des projets d'amélioration / restauration du parc communal concernant principalement de la rénovation.

Logements gratuits¹⁹

En 2020, le territoire **compte 219 logements gratuits** ce qui représente 1,8 % des logements. Ce taux est proche de celui du Morbihan et de la région Bretagne (respectivement 1,3 %) ainsi que de la France (2,2 %).

Leur répartition territoriale indique que la commune de Le Faouët comporte 11,4 % du parc de logements gratuits. Globalement 5 communes (Le Faouët, Gourin, Lanvégen, Plouray et Guiscriff) concentrent 50,5 % du parc des logements gratuits. Les logements sont habités par **376 personnes**. La taille des ménages occupants par logement fait apparaître que les communes de Guéméné-sur-Scorff (2,6), Lignol (2,1), Langonnet (2,4) et Saint-Tugdual (2,4) accueillent les ménages les plus importants en taille.

¹⁹ Selon l'INSEE, Les ménages logés gratuitement sont des ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer. Ils peuvent néanmoins payer des charges.

<i>Insee 2020</i>	<i>Logements Gratuits</i>	<i>% logements gratuits</i>	<i>Population résidente</i>	<i>Population par logement gratuit</i>
Berné	8	3,7	12	1,5
Le Croisty	3	1,4	4	1,3
Le Faouët	25	11,4	42	1,7
Gourin	22	10	41	1,9
Guémené-sur-Scorff	9	4,1	23	2,6
Guiscriff	20	9,1	23	1,2
Langoëlan	5	2,3	9	1,8
Langonnet	15	6,8	36	2,4
Lanvéneën	22	10	41	1,9
Lignol	13	5,9	27	2,1
Locmalo	5	2,3	6	1,2
Meslan	12	5,5	18	1,5
Persquen	2	0,9	4	2
Ploërdut	4	1,8	8	2
Plouray	22	10	31	1,4
Priziac	5	2,3	6	1,2
Roudouallec	8	3,7	12	1,5
Le Saint	6	2,7	8	1,3
Saint-Caradec- Trégomel	1	0,5	2	2
Saint-Tugdual	5	2,3	12	2,4
Kernascléden	7	3,2	14	2
Total	219	100	376	1,7

Synthèse offre locative

L'analyse des données liées à l'offre locative menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- L'offre du parc locatif est insuffisante (en nombre).
- L'offre du parc locatif est inadaptée à la demande (taille, qualité).
- Le montant des loyers est important comparativement aux ressources des habitants.
- De nombreux logements sociaux anciens.
- Une nécessité d'amplifier la dynamique de production de logements sociaux de petites tailles.
- Une volonté des communes (+ 50 %) de développer leur parc HLM.
- Les logements communaux et gratuits ne combleront pas intégralement le manque de logements sociaux.

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

Disposer d'une offre de logement social répondant en quantité, en qualité et en typologie aux besoins.

- 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.

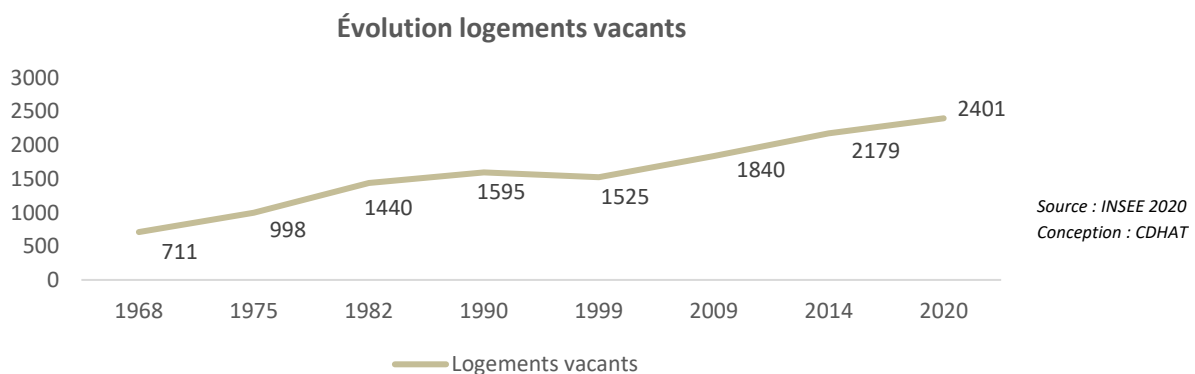
Vacance de logement

Un parc de logements vacants très important

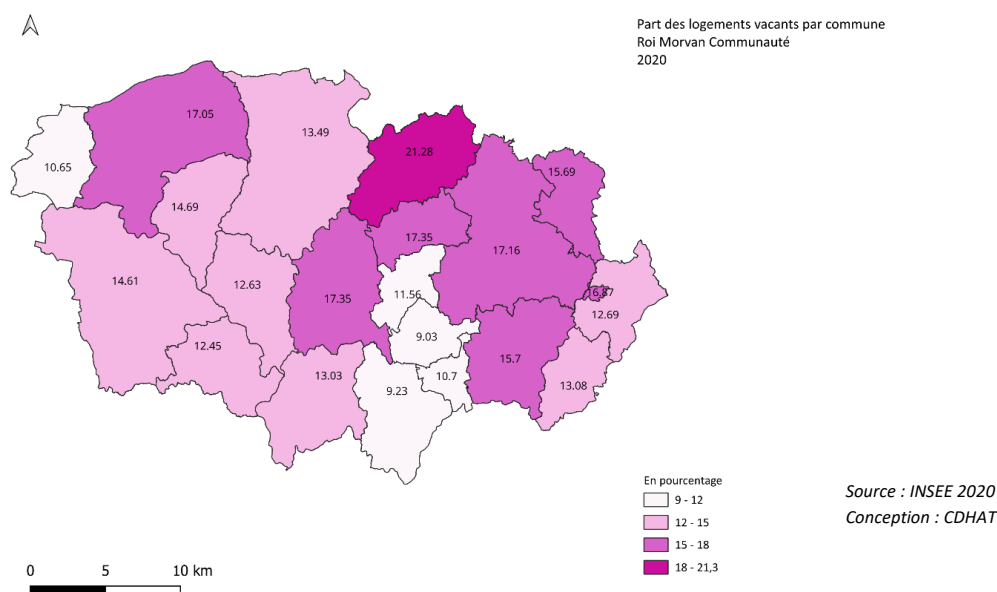
Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est : « *Inoccupé et proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; En attente de règlement de succession ; Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).* »

En 2020, il y a **2 401 logements** qui sont **vacants**. La part de la vacance au sein de Roi Morvan Communauté est de **14,52 %**. C'est un taux important qui est nettement supérieur à celui du Morbihan (7,06 %), à la Bretagne (7,27 %) et à la France (8,2 %).

Hormis une légère baisse entre 1990 et 1999, le parc de logements vacants est régulièrement en progression. Composé de 711 logements en 1968, leur nombre a atteint 1595 en 1990. En 1999 leur nombre était de 1 525 pour atteindre 2 401 en 2020.

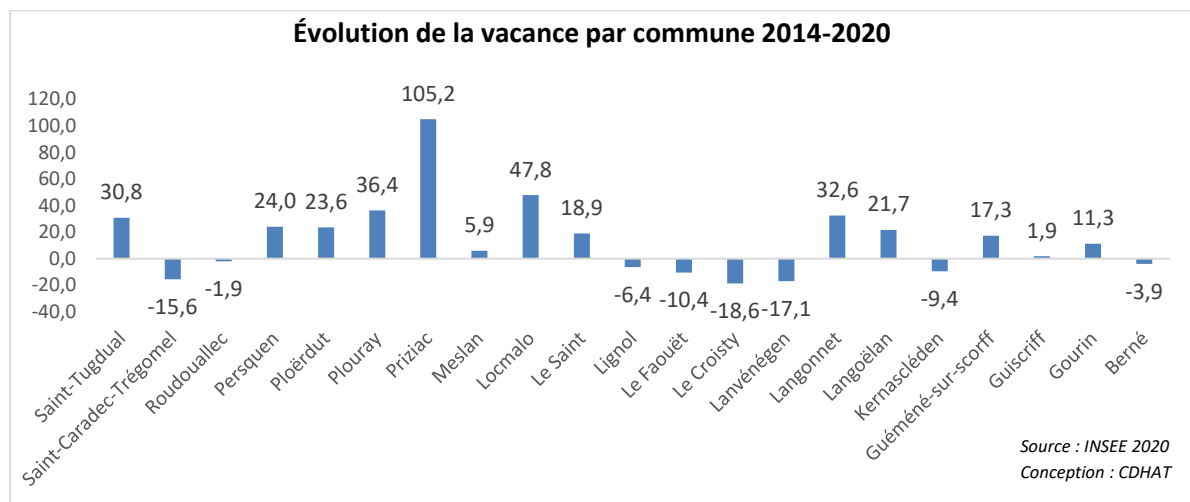


L'analyse par commune indique que l'ensemble des communes ont un taux supérieur aux autres territoires de comparaison. Avec plus d'un logement sur 5 (21,28 %) catégorisé comme vacant, la commune de Plouray détient le plus haut taux de l'intercommunalité.

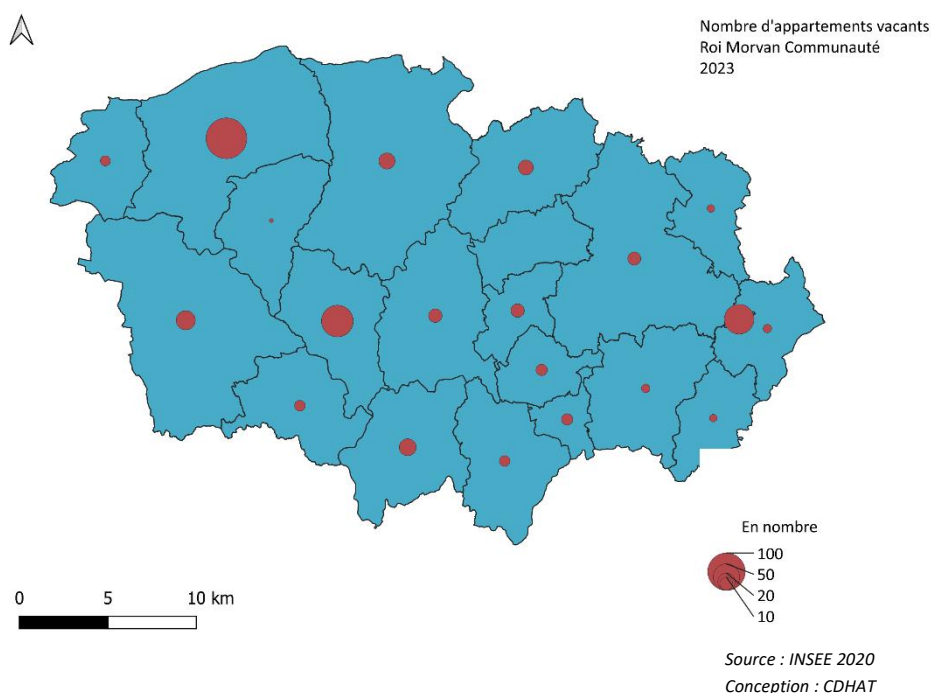


Le **SCoT** du pays Centre Ouest Bretagne stipule la « **Remobilisation de logements vacants avec priorité sur bourgs centres des niveaux 1 et 2** ». Le niveau 2, validé politiquement par les territoires, inclut notamment les communes de Gourin, Le Faouët et Guémené-sur-Scorff. Un focus concernant le taux de vacance de ces communes permet de constater que Gourin a un taux de 17,05 %, Guémené-sur-Scorff a une part de 16,87 % et Le Faouët a une proportion de 12,63 %.

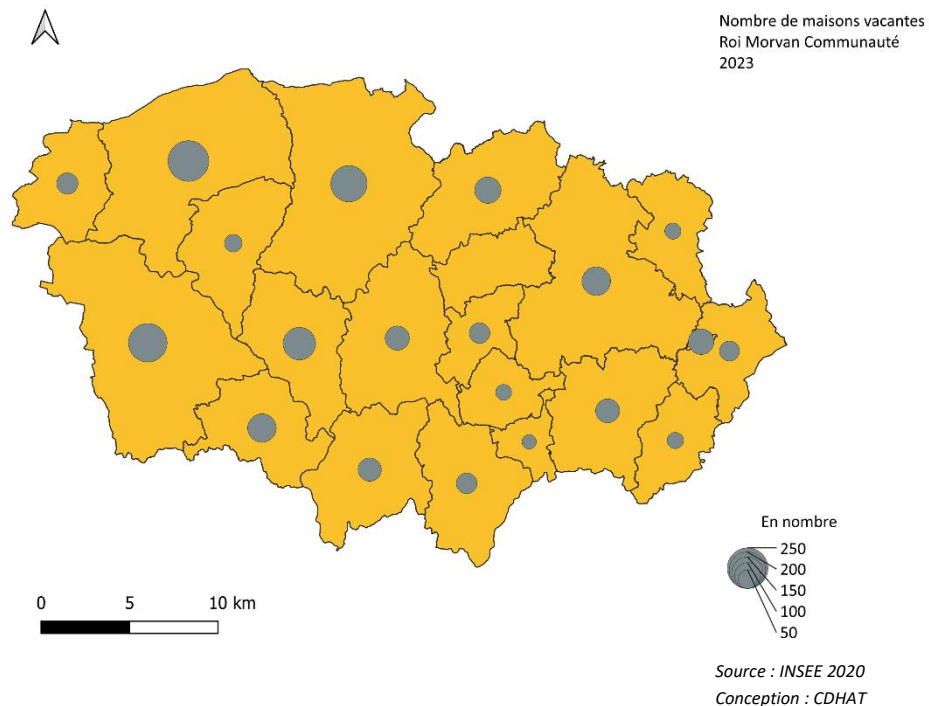
Sur la période 2014 – 2020, 12 communes ont vu le nombre de logements vacants augmenter. Il est à noter que la vacance sur la commune de Priziac a augmenté de 105,2 % ce qui représente la plus forte augmentation. Ainsi, 9 communes ont vu leur nombre de logements vacants diminuer. La plus forte diminution se situant à Le Croisty avec une baisse de 18,6 %.



L'analyse par type indique que le nombre d'appartements vacants est de 401 sur Guémené-Sur-Scorff. Il est à noter que la commune de Gourin concentre 29,4 % des logements vacants. La commune de Guémené-sur-Scorff détient 15,7 % du parc ce qui est un chiffre élevé au regard de la superficie de ce territoire. La commune de Le Faouët possède 17,95 % du parc vacant. Ces trois communes totalisent 63 % du parc des appartements vacants.



Le nombre de maisons vacantes étaient de 1 972 en 2020. La commune de Gourin détenait 12,7 % du parc, celle de Le Faouët 8,2 % et Guéméné-Sur-Scorff 5 %. Les 3 communes concentrent 26 % des maisons vacantes. La commune de Guiscriff compte 11,4 % de logements vacants et la commune de Langonnet 10,1 %, soit un logement sur 10.

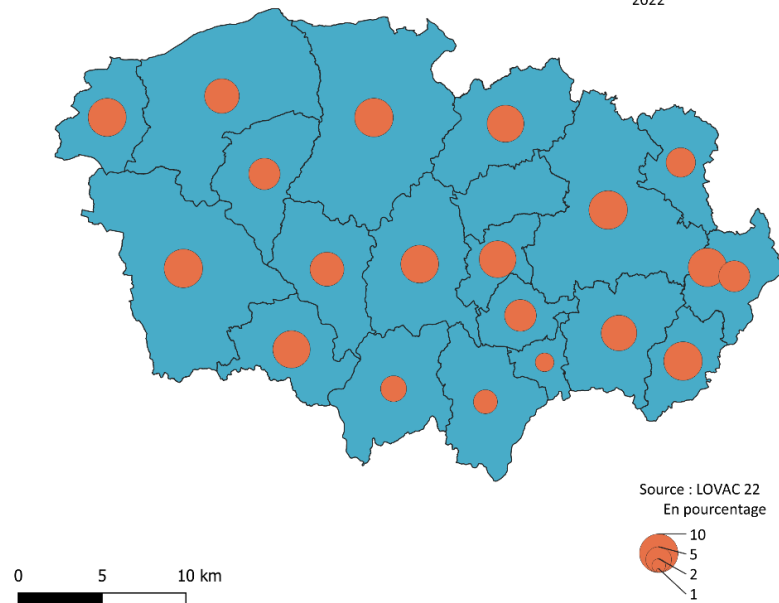


Une diminution de la vacance structurelle

Il s'agit de logements mis sur le marché mais inadaptés à la demande (ex : vétusté, taille...), ou de logements qui ne sont plus proposés sur le marché par choix du propriétaire (logement réservé pour soi ou un proche, désintérêt économique...). Ici, la durée de 2 ans est retenue comme seuil au-delà duquel l'inoccupation renvoie à cette définition de vacance structurelle. **Selon LOVAC, la vacance structurelle est élevée localement en 2022.** Elle est de 8,59 % ce qui correspond à 1 467 logements vacants depuis plus de 2 ans. L'analyse par commune indique que la commune de Gourin a un taux de vacance structurelle de 8,3 %. Il est de 9,99 % à l'échelle de la commune de Guéméné-sur-Scorff et 8,01 % concernant la commune de Le Faouët. En complément, 4 communes (Langonnet, Guiscriff, Persquen et Ploërdut) ont un taux de vacance structurelle supérieur à 10 %. Les communes de Berné (4,47 %) et de Kernascléden (3,04 %) comptent les taux les plus faibles de l'intercommunalité.



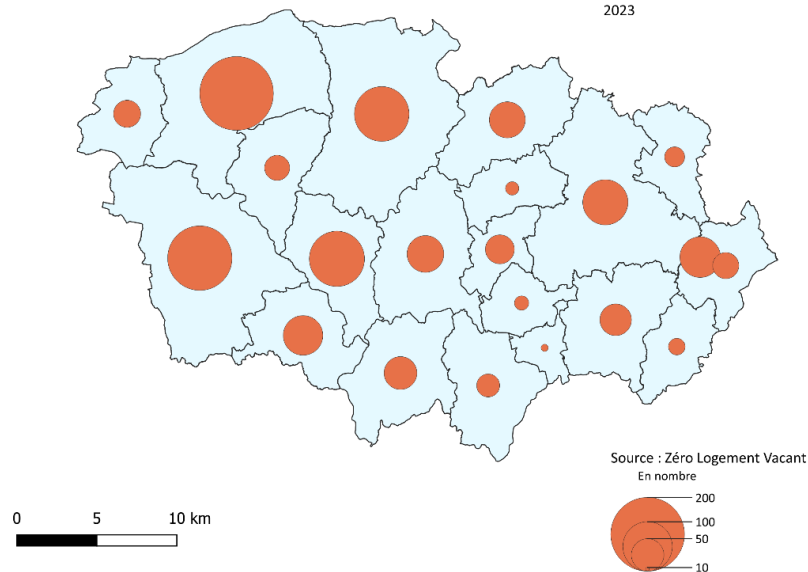
Taux de vacance structurelle
 Roi Morvan Communauté
 2022



Selon **Zéro logement vacant**²⁰, le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans est de 1 313 logements en 2023. Parmi ceux-ci, 200 sont situés à Gourin, 121 sont situés à Le Faouët et 72 sont situés à Guéméné-sur-Scorff.



Nombre de logements vacants
 depuis plus de 2 ans
 Roi Morvan Communauté
 2023

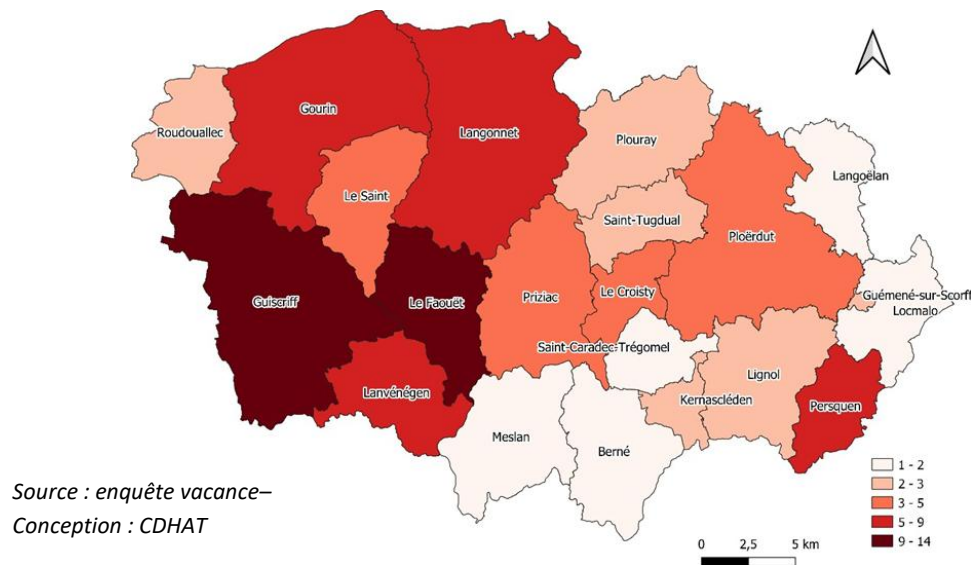


Les résultats de l'enquête vacance dans le cadre de l'OPAH

Une enquête a été menée par le CDHAT, de janvier à février 2023, auprès de 604 propriétaires de logements vacants de 2 ans à 5 ans situés dans les centres-bourgs et répertoriés dans le fichier LOVAC

²⁰ Zéro logement vacant est un dispositif qui aide les collectivités à mobiliser les propriétaires de logements vacants et à mieux les accompagner dans la remise sur le marché de leur logement après une rénovation ou via la vente du bien.

(2021). Sur **99 réponses exploitables**, il était ressorti que 66 logements ont été confirmés vacants depuis plus de 2 ans et que 36 logements ne l'étaient pas.



Parmi les 66 logements vacants, **56 sont des maisons individuelles** et 7 sont des appartements. Il s'agit majoritairement de monopropriétés (*41 logements*). La taille moyenne de ces logements est de 3 pièces, pour une surface moyenne de 93,5 m². Majoritairement, ces logements (42) ont été construits avant 1949 et sont localisés en périphérie.

Selon l'enquête²¹, les logements confirmés vacants par les propriétaires sont globalement en bon état au niveau des couvertures. En revanche, les menuiseries extérieures, l'isolation des murs et les combles sont majoritairement en mauvais état. En outre, quelques logements sont sans confort sanitaire et énergétique.

La majorité des logements vacants ont plus de 10 ans. Les différentes raisons exprimées par les propriétaires sur cette situation de vacance sont :

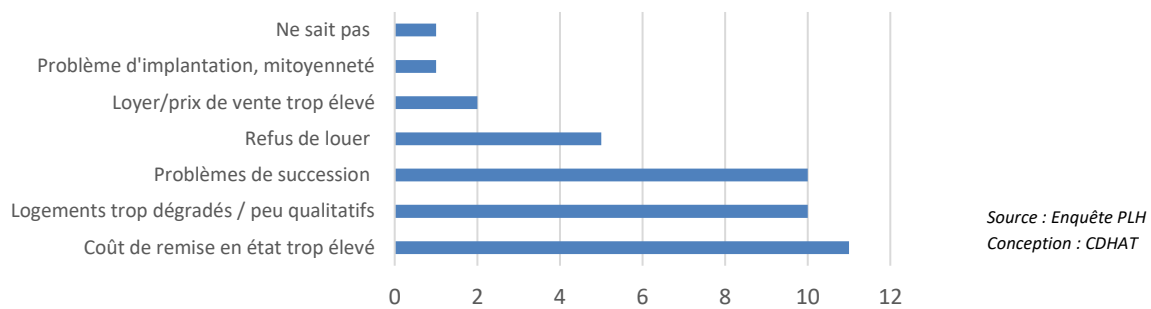
- Le coût de la restauration trop élevé (28 *propriétaires*) ;
- En majorité, les propriétaires ne souhaitent pas louer (21 *propriétaires*) ;
- Problèmes de localisation (7 *propriétaires*).
- 5 propriétaires conservent leur bien pour un projet futur ;
- Problème de succession (2 *propriétaires*).

La vacance selon les communes

Les communes ont conscience de l'important nombre de logements vacants puisque 9 des 15 qui ont participé à la démarche indiquent que le nombre de logements vacants est important. Néanmoins il est rappelé par quelques communes que le parc semble être en diminution ces dernières années. Selon elles, **les causes de la vacance sont principalement** : le coût de la remise en état (trop élevé), les problèmes liés à la succession, la dégradation/ le manque de qualité des logements.

²¹ Annexe 9

Selon vous quelles sont les principales causes de la vacance sur votre commune :



La majorité (57 %) des représentants des communes n'ont pas su indiquer si les logements vacants étaient disponibles. Néanmoins concernant la localisation de ce type de bien, ils ont su répondre et indiquer que les logements vacants sont présents essentiellement en centre-ville (répondu le plus souvent) et en hameau. Une faible part des communes a indiqué que la localisation était en diffus.

Selon le bailleur social, il y a la présence au sein du parc social d'un logement vacant à Guéméné-sur-Scorff, 1 logement vacant à Saint-Caradec-Trégomel et 3 logements vacants à Plouray. La durée moyenne de la vacance est estimée entre 1 et 3 ans. Les raisons de la vacance indiquées sont les travaux ou l'attente de vente.

Dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, l'action 4 « **soutenir les réponses aux publics prioritaires dans les projets de transformation territoriale** », et plus particulièrement « outiller les collectivités locales pour des réponses ajustées aux besoins » stipule la volonté d'aider au repérage, à la caractérisation et à la lutte contre les logements vacants, notamment dans le cadre des opérations programmées et les PLH

Synthèse logements vacants

L'analyse des données liées aux logements vacants menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- La part de logements vacants est élevée (14,52 %).
- Le parc de logements vacants est régulièrement en progression.
- La vacance structurelle est élevée.
- La vacance est principalement dû aux coûts élevés des travaux à effectuer au regard de l'état du bien, aux problèmes de successions et à manque de volonté des propriétaires de louer le logement.

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

Requalifier le parc ancien pour restaurer son attractivité et remettre sur le marché des logements vacants.

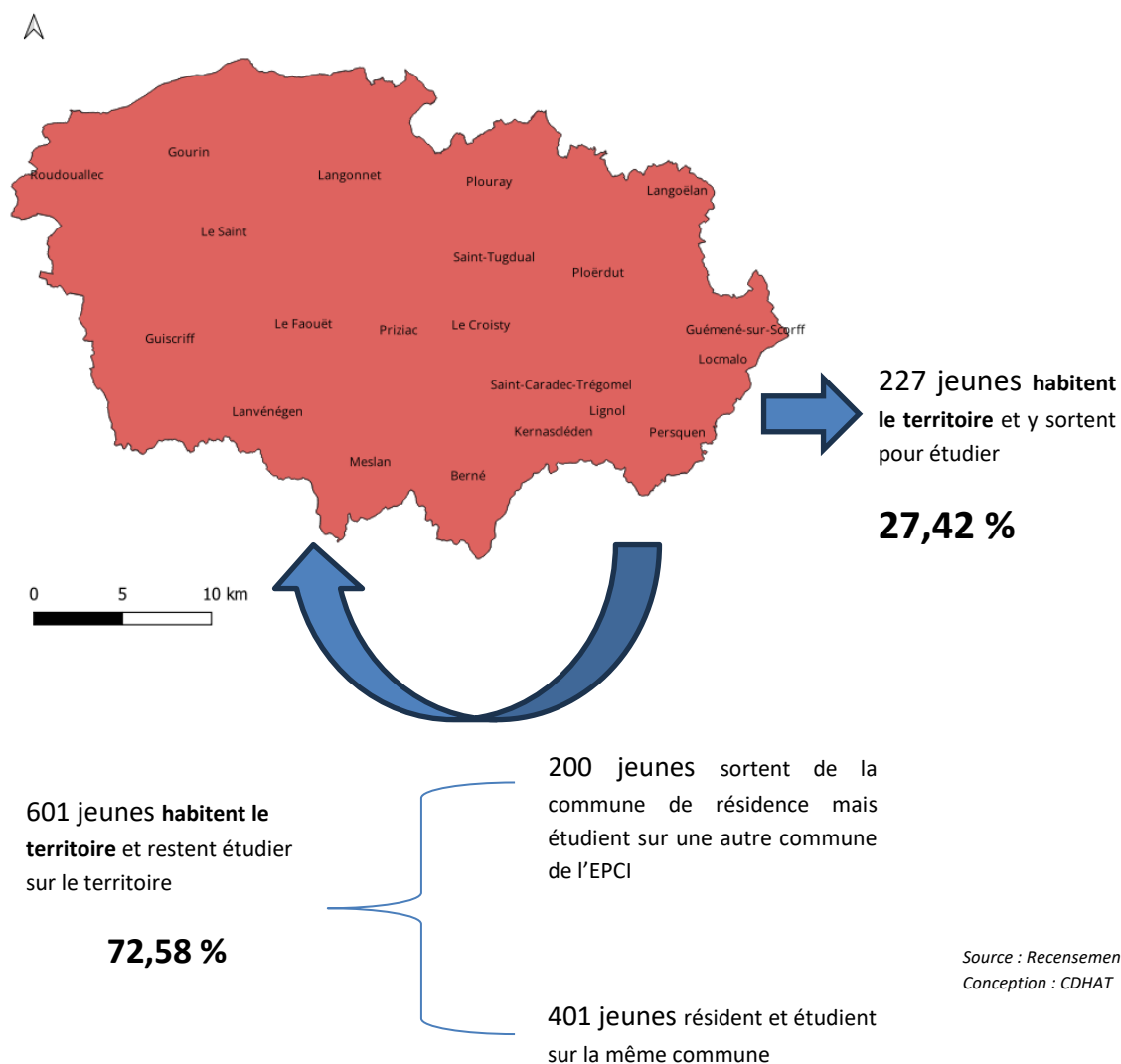
- Améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique, mettre fin aux passoires thermiques.
- Améliorer l'impact environnemental et la qualité de l'habitat.

Populations spécifiques

Des solutions alternatives pour assurer l'hébergement des jeunes et des saisonniers

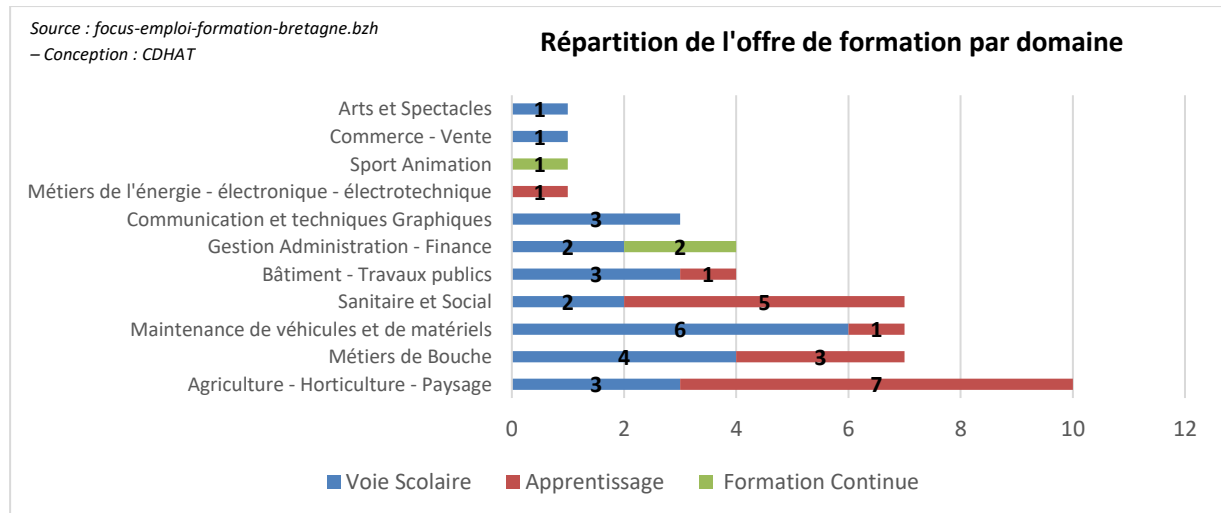
En 2020, le territoire compte **6 294 jeunes de moins de 30 ans**.

Selon un échantillon de 1 112 personnes de moins de 30 ans, 227 jeunes habitent le territoire et y sortent pour étudier (27,42 %). Aussi, 601 jeunes habitent le territoire et restent étudier sur le territoire (72,58 %). Parmi ces jeunes, 200 sortent de la commune de résidence mais étudient sur une autre commune de l'EPCI Également, 401 jeunes résident et étudient sur la même commune. Ces éléments permettent de faire le constat que les enfants restent auprès des parents. **Il y a donc un besoin de logements pouvant accueillir dans de bonnes conditions les familles du territoire.**



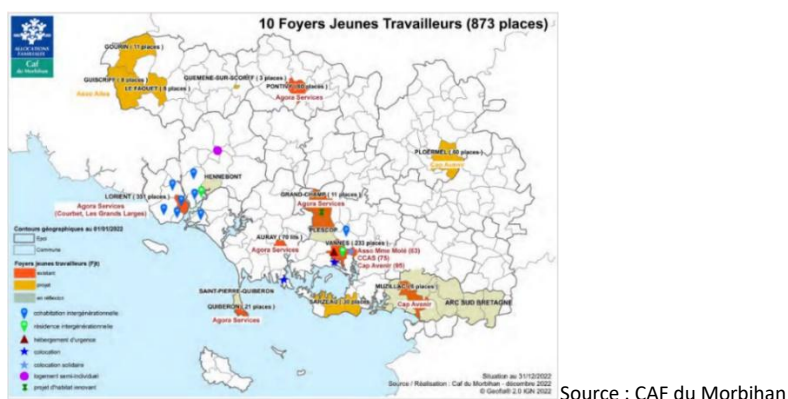
Le territoire dispose de **6 sites de formations dont 3 lycées** : 1 professionnel, 1 général et technologique, 1 agricole. Globalement il existe 46 offres de formations présentes localement. Il y a 25 formations proposées par la voie scolaire et 18 formations proposées en apprentissage. Les formations continues sont au nombre de 3.

L'offre de formation la plus importante correspond au domaine de « *l'Agriculture – Horticulture – Paysage* » avec 10 offres dont 3 ressortent de la voie scolaire et 7 ressortent de l'apprentissage. Les formations dédiées aux métiers de bouche, à la maintenance de véhicules et de matériels ainsi que celles concernant le sanitaire et le social ont respectivement 7 formations chacune sur le territoire.



53 % des communes interrogées sur le logement des jeunes et des saisonniers identifient des difficultés à ce sujet. Elles expliquent ce constat par le **nombre important de demandes de logement** d'une part et la **faible offre existante** (en type et en nombre) d'autre part.

L'offre de logements jeunes à l'échelle de l'intercommunalité est de type **Résidence Habitat Jeunes**. La commune de Guiscriff a inauguré en mars 2024 un Foyer de Jeunes Travailleurs composé de 10 places. D'autres projets sont en cours sur la commune de Gourin (11 places), sur Le Faouët (9 places). Cela correspond à un total de **30 places d'ici 2027**. Aussi, interrogées à ce sujet, la Commune de Saint-Caradec-Trégomel a un projet d'habitat jeune, la Commune de Guémené-sur-Scorff a un projet de logement intergénérationnel et la commune de Lignol est en réflexion sur le sujet.



Une grande majorité des entreprises interrogées (70 %) disent avoir recours à des agences d'intérim pour recruter. Pour les recrutements à venir, il a été précisé :

- Une entreprise souhaite prolonger en CDI les salariés intérimaires ;
- Une entreprise a la volonté de recruter 20 saisonniers lors de l'été 2024 ;

- Une entreprise indique vouloir recruter 5 cadres et 5 ETAM ;
- 3 entreprises veulent recruter respectivement 1, 3 et 7 personnes.

Il est à noter que 2 entreprises identifient les Foyers de Jeunes Travailleurs comme une solution.

Le bailleur social a répondu ne pas disposer de logements spécifiques à destination des publics jeunes et saisonniers. Il affirme qu'il n'y a pas de besoins identifiés.

Selon les communes, les nombreux gîtes présents localement sont analysés comme une réponse concernant l'hébergement des saisonniers. « Gîtes de France » répertorie **44 gîtes** sur la Communauté de Communes. En complément, selon Roi Morvan Communauté, il y a sur le territoire :

- Une seule aire de camping-car (située à Le Faouët)
- 6 auberges, dont 2 sont localisées à Le Saint
- 12 campings dont seulement 3 classés (un camping est classé 2 étoiles et 2 campings sont classés 3 étoiles).
- 42 chambres d'hôtes, situées principalement à Langonnet (6), Le Saint (5) et Le Faouët (5).
- 5 hôtels, dont 3 situés sur la commune de Le Faouët.
- 6 auberges collectives.
- 171 logements meublés de tourisme, présents dans toutes les communes. Ils représentent 58,56 % des hébergements touristiques. Leur classification est la suivante :

NOMBRE D'ETOILES	NOMBRE DE LOGEMENTS MEUBLES
UNE ETOILE	6
DEUX ETOILES	11
TROIS ETOILES	33
QUATRE ETOILES	5

La répartition des logements meublés se concentre particulièrement sur 5 communes : 29 sont situés à Ploërdut, 15 se situent à Langonnet, 12 sont respectivement à Langoëlan et Le Faouët, 12 sont situés à Priziac.

Au total, **292 hébergements touristiques** sont présents. Il est à noter que la commune de Ploërdut concentre 14,7 % de l'offre d'hébergements touristiques du territoire.

Source : Roi Morvan Communauté	Nombre total d'hébergements touristiques	Part des hébergements touristiques
Ploërdut	43	14,7
Le Faouët	25	8,6
Langonnet	24	8,2
Langoëlan	17	5,8
Gourin	16	5,5
Plouray	16	5,5
Priziac	16	5,5
Meslan	16	5,5
Lanvénege	16	5,5
Berné	13	4,5
Kernascléden	13	4,5
Guémené-sur-Scorff	11	3,8
Guiscriff	11	3,8
Le Saint	11	3,8
Lignol	11	3,8
Saint-Tugdual	9	3,1
Roudouallec	6	2,1
Saint-Caradec-Trégomel	5	1,7
Le Croisty	5	1,7
Locmalo	4	1,4
Persquen	4	1,4
Total	292	100

Il est à noter que les locations saisonnières peuvent être ponctuellement utilisées comme solution d'hébergement temporaire.

Selon un bailleur social, il n'y a pas de problématique concernant les jeunes ou les travailleurs saisonniers en lien avec le logement.

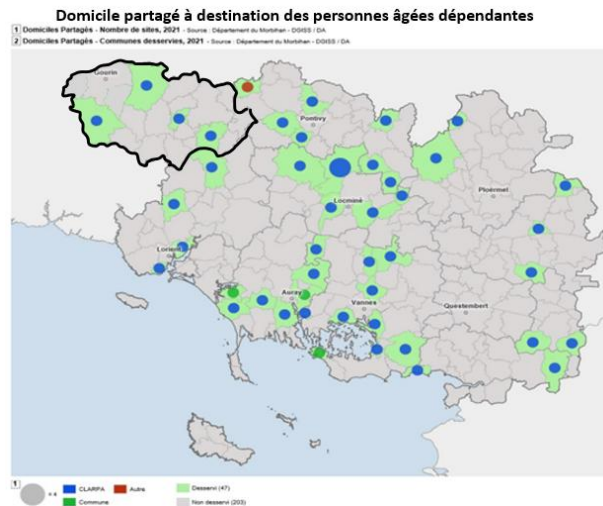


Inauguration de la
 Résidence Habitat Jeune,
 13 mars 2024,
 Commune de Guiscriff,
 source : Ouest France

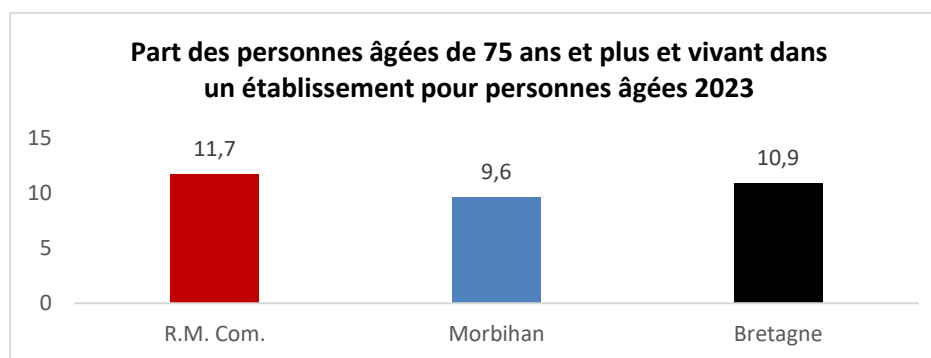
De nombreuses structures à destination des personnes âgées

Roi Morvan compte **9 363 habitants âgés de 60 ans et plus** en 2020.

Le Schéma Départemental d'Autonomie (ajusté via les remarques de Roi Morvan Communauté) indique que le territoire dispose de **4 domiciles partagés** à destination des personnes âgées dépendantes. Ils sont situés respectivement à Guiscriff, Langonnet, Le Croisty et Lignol.



Aussi, selon l'Agence Régionale de Santé, il ressort que la part des personnes âgées de 75 ans et plus et vivant dans un **établissement pour personnes âgées** est élevée. En effet, elle est de **11,7 %** sur Roi Morvan Communauté, 10,9 % à l'échelle de la Bretagne et 9,6 % à l'échelle du Morbihan.



L'intercommunalité répertorie une dizaine de structures, dont principalement (selon la capacité d'accueil de résidents) :

- Résidence du Midi, Plouray : 61
- Résidences des Asphodéles, Le Faouët : 49
- Résidence de l'Argoat, Ploërdut : 24
- Maison de retraite, Guéméné-sur-Scorff : 150
- Résidence Clair Logis, Guéméné-sur-Scorff : 26
- Résidence Menez Du, Guéméné-sur-Scorff : 79
- EHPAD (Groupe Hospitalier) Le Faouët : 149

Il est à noter que les hôpitaux de Guéméné-sur-Scorff et du Faouët gèrent également 4 résidences seniors.

Un tiers des communes indique avoir des **projets de développement d'une offre de logements en direction des personnes âgées** (notamment via un bailleur social). Lignol a fait 5 maisons neuves adaptables et la commune de Meslan est en cours de réflexion.

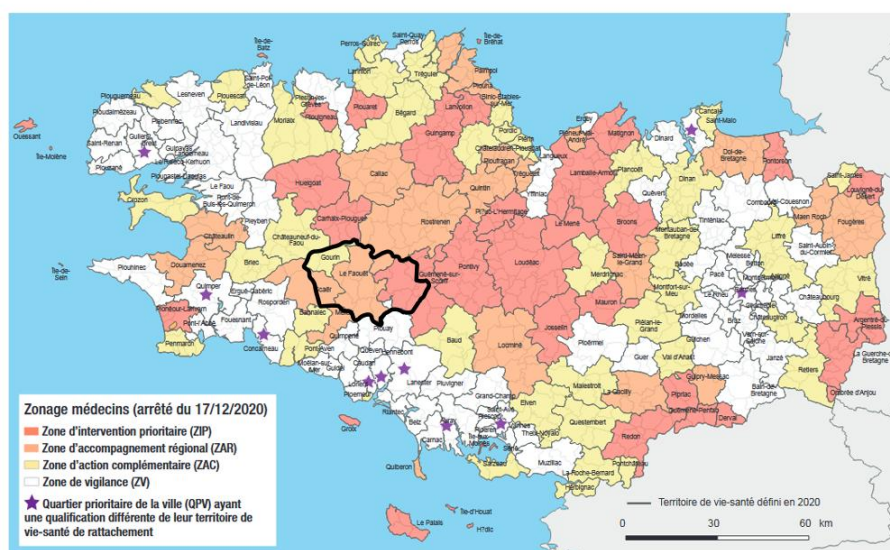
Les professionnels de l'immobilier ont exprimé le besoin de **maisons de plain-pied à prix attractifs** ainsi que de **petits appartements en rez-de-chaussée, peu énergivore et à destination des plus âgés**. Aussi, 75 % d'entre eux indiquent que les logements proposés nécessitent des travaux d'adaptation, d'accessibilité pour des personnes en situation de perte d'autonomie.

Selon un bailleur social, il n'y a pas d'offre spécifique de logements à destination des seniors et il n'y a pas de besoins identifiés.

Des logements à adapter pour développer le maintien à domicile

Concernant l'offre de soin présente sur le territoire, le Zonage médecins (cf. ci-dessous) indique que **8 communes sont classées comme Zone d'Intervention Prioritaire**. Cette zone permet de cibler des territoires nécessitant une vigilance sur l'offre de soins de médecine et bénéficiant à ce titre d'aides régionales au maintien et à l'installation des professionnels de santé. Aussi ce sont **11 communes qui sont classifiées en Zone d'Accompagnement Régional**. Définie selon le besoin en professionnels de santé et les caractéristiques sanitaires et sociales de la population dans les territoires, cette catégorie permet à l'ARS d'allouer des aides aux médecins généralistes en dehors des aides réglementées (contrat de praticien territorial, aide conventionnelle de l'Assurance maladie). Enfin **Gourin est répertoriée en Zone d'Action Complémentaire**. Ces zones correspondent à des territoires en tension mais à un niveau moins important que les zones d'intervention prioritaire.

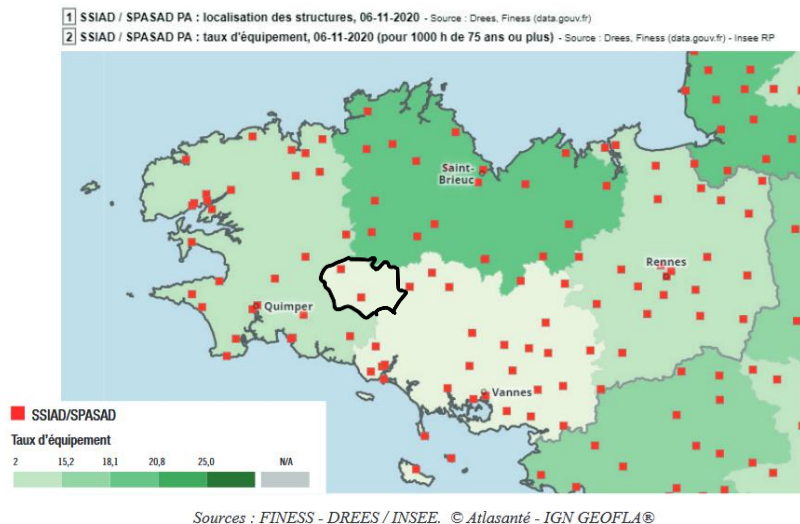
Zonage médecins 2021



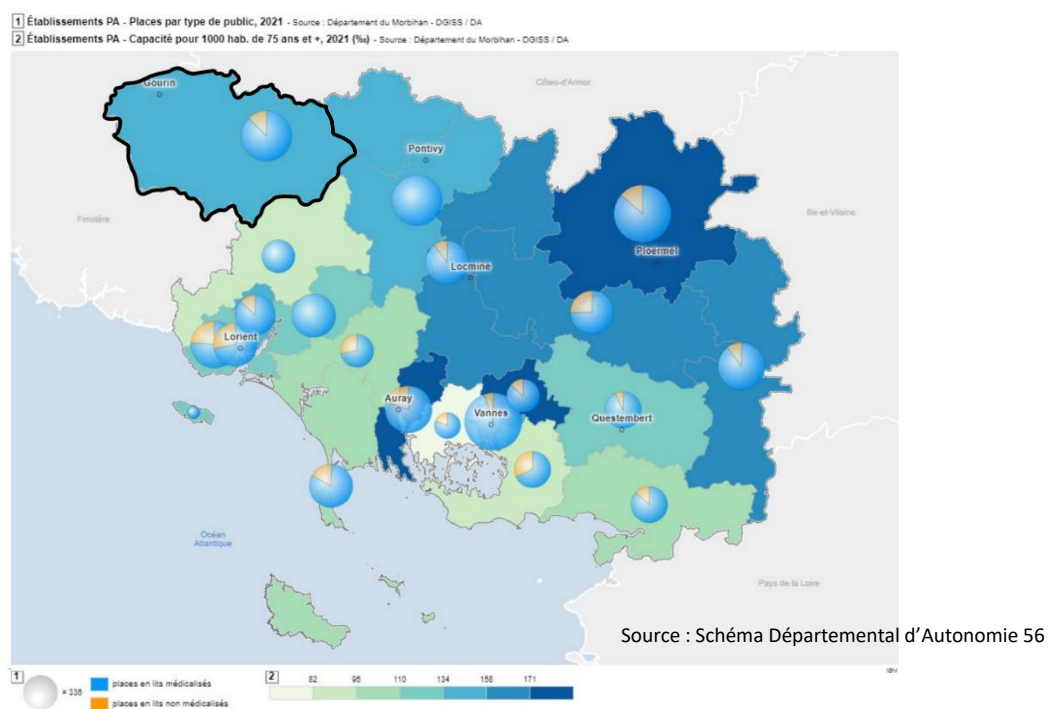
Source : ARS Bretagne - Réalisation : ARS Bretagne, Mars 2021
 Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

Globalement, l'intercommunalité est couverte par 200 professionnels de santé, un espace Autonomie Santé Centre Bretagne, 2 Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD) ainsi que 6 Services d'Aide et d'Accompagnement à Domicile (SAAD). La couverture des SSIAD/SPASAD ²² indique que le territoire, tout comme pour l'ensemble du département du Morbihan, est faiblement pourvu en équipement de ce genre (2 étant le minimum à l'échelle de la région).

Couverture des SSIAD/SPASAD pour personnes âgées en Bretagne en 2020



Concernant les équipements, le territoire compte six maisons médicales et 2 hôpitaux. Le **taux d'équipements en solutions médicalisées et non médicalisées** par canton au vue de la population de plus de 75 ans est **élevé**. En effet, il est de **116,59** ce qui représente un taux important à l'échelle du département du Morbihan.



²² Services Polyvalents d'Aide et de Soins A Domicile

Interrogées au sujet des personnes âgées, 1 commune sur 3 affirment connaître des problèmes concernant le **maintien à domicile**. Les raisons indiquées sont **les logements non adaptés et la taille** des logements.

Concernant les services présents, une très grande majorité de communes (73 %) indiquent disposer de **services suffisants**.

Aussi, pour les projets de développement d'une offre de logements/hébergements en direction des personnes âgées, 1/3 des répondants disent avoir des projets en cours.

Selon les professionnels de l'immobilier, à l'unanimité, les logements proposés nécessitent des travaux d'adaptation, d'accessibilité notamment pour les personnes en situation de perte d'autonomie.

Selon les organisations proposant des services dédiés à la population, il n'y a pas problème de maintien à domicile à l'échelle de l'intercommunalité.

L'action 6 du PDALHPD, et plus particulièrement « *soutenir l'adaptation du logement au vieillissement* », est notamment consacrée au public des personnes âgées et des personnes en situation de handicap.

Des logements à destination des personnes en situation de handicap pas suffisamment adaptés

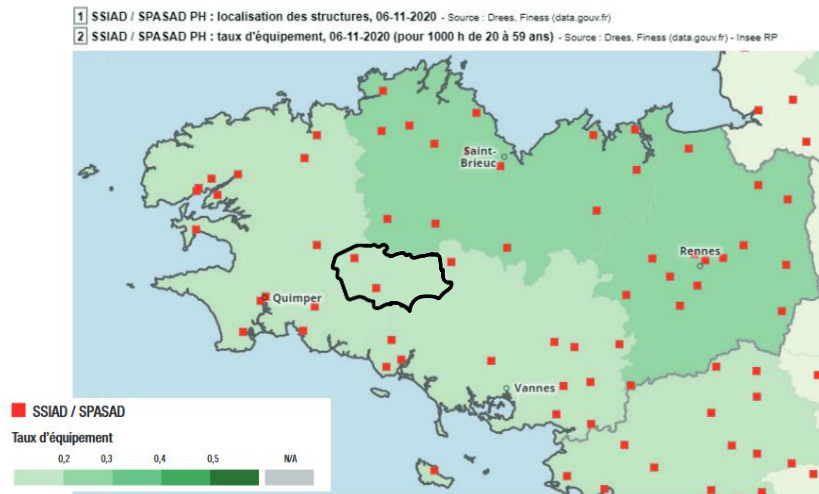
Le **Schéma Départemental de l'Autonomie** indique que **14 %** des personnes en situation de handicap éprouvent des difficultés à se loger (8 % pour la population). Selon l'Agence Régionale de Santé, le territoire compte **529 allocataires** qui perçoivent l'Allocation aux Adultes Handicapés.

L'intercommunalité répertorie 13 services:

- Service accompagnement à la vie sociale (Plouray)
- Centre médico Psycho Pédagogique (Guémené-Sur-Scorff)
- Établissement et Service d'Aide par le Travail (Plouray)
- Centre médico psychologique / Centre d'Accueil Thérapeutique à temps partiel (Le Faouët ; adolescent et adulte)
- Centre médico psychologique / Centre d'Accueil Thérapeutique à temps partiel (Gourin ; enfants, adolescents et adultes)
- Foyer Hébergement Adulte Handicapés (Plouray, 53 places)
- Maison d'Accueil spécialisé (Guémené-Sur-Scorff, 43 places)
- 2 services de soins infirmiers à domicile pour personnes en situation de Handicap
- 4 SAAD pour personnes en situation de Handicap

Selon la Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques, en 2020, le taux de couverture des services de soins infirmiers à domicile / Services Polyvalents d'Aide et de Soins à Domicile pour personnes en situation de handicap était de **moins de 0,2 soit un taux très faible**.

Couverture des SSIAD/SPASAD pour personnes en situation de handicap en Bretagne en 2020



Sources : FINESS - DREES / INSEE. © Atlasanté - IGN GEOFLA®

Interrogées à ce sujet, près d'une commune sur deux juge les services comme suffisants :

- 46% des communes jugent les services suffisants
- 27 % des communes jugent les services comme insuffisants
- 27 % des communes ne peuvent se prononcer

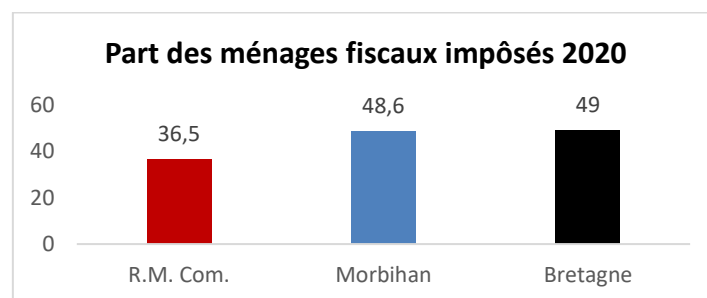
La commune de Lanvégen a indiqué être ouverte à l'idée d'élaborer un projet d'offre d'hébergements qui serait porté par un bailleur social ou autre.

Selon un bailleur social il n'y a pas d'offre spécifique de logements à destination des personnes en situation de handicap au sein de son parc. Le bailleur social a exprimé avoir connaissance de besoins concernant la mutation du parc existant vers des logements plus adaptés.

Selon les organisations proposant des services dédiés à la population, les habitants à mobilité réduite sollicitent leurs services afin de réaliser des **travaux d'adaptation**.

De multiples solutions à destination des populations défavorisées

Le territoire compte une part importante de ménages en situation de pauvreté. Ainsi la part des **ménages fiscaux imposés** en 2020 est relativement **faible** puisqu'elle est de 36,5 %, soit 12 points inférieurs au Morbihan (48,6 %) ou la région Bretagne (49 %).



Sources : Filosofi
 Conception : CDHAT

En 2023, selon la Caisse d'Allocation Familiale (CAF), le territoire compte **7 578 personnes allocataires**. Parmi ces personnes, 1 168 perçoivent une Allocation Logement (dont 359 perçoivent des Aides Personnalisées pour le Logement). Parmi ces allocataires il y a **773 locataires** et **122 propriétaires**.

Plus précisément, ce sont 839 allocataires qui perçoivent 50 % de leurs ressources de la CAF et 479 allocataires ont 100 % de leurs ressources qui proviennent de cet organisme.

Selon un bailleur social, il n'y a pas de politique spécifique mise en place à destination des personnes défavorisées. Néanmoins il affirme la prise en compte des besoins de toutes les typologies de populations.

Concernant les personnes mal logées, 2 communes sur 3 ont indiqué la présence de ménages mal logés sur leur territoire, et 1 commune sur 3 identifie des personnes sans logement.

Très peu de communes ont indiqué de solutions : il y a un projet de reconversion de l'ancien hôpital de Guéméné-Sur-Scorff, qui pourrait se transformer en lotissements et logements sociaux. Il a été également répondu un projet de 6 logements sociaux avec Morbihan Habitat sur la commune de Guiscriff.

En complément, il est répertorié l'existence de **3 logements d'urgence** : Respectivement 1 sur la commune de Le Faouët, de Berné et de Guiscriff. Néanmoins, ils ne sont pas reconnus officiellement par les services de l'état.

Interrogées sur les salariés mal logés, il ressort que 8 entreprises sur 11 n'en n'ont pas connaissance. Pour les 3 entreprises qui indiquent avoir connaissance de salariés mal logés (6 personnes au total), les solutions trouvées par ces derniers correspondent aux Gîtes, Airbnb, Co-location et habitations plus éloignées. En prolongement, 7 entreprises n'analysent pas de difficulté de logement de la part de leurs salariés.

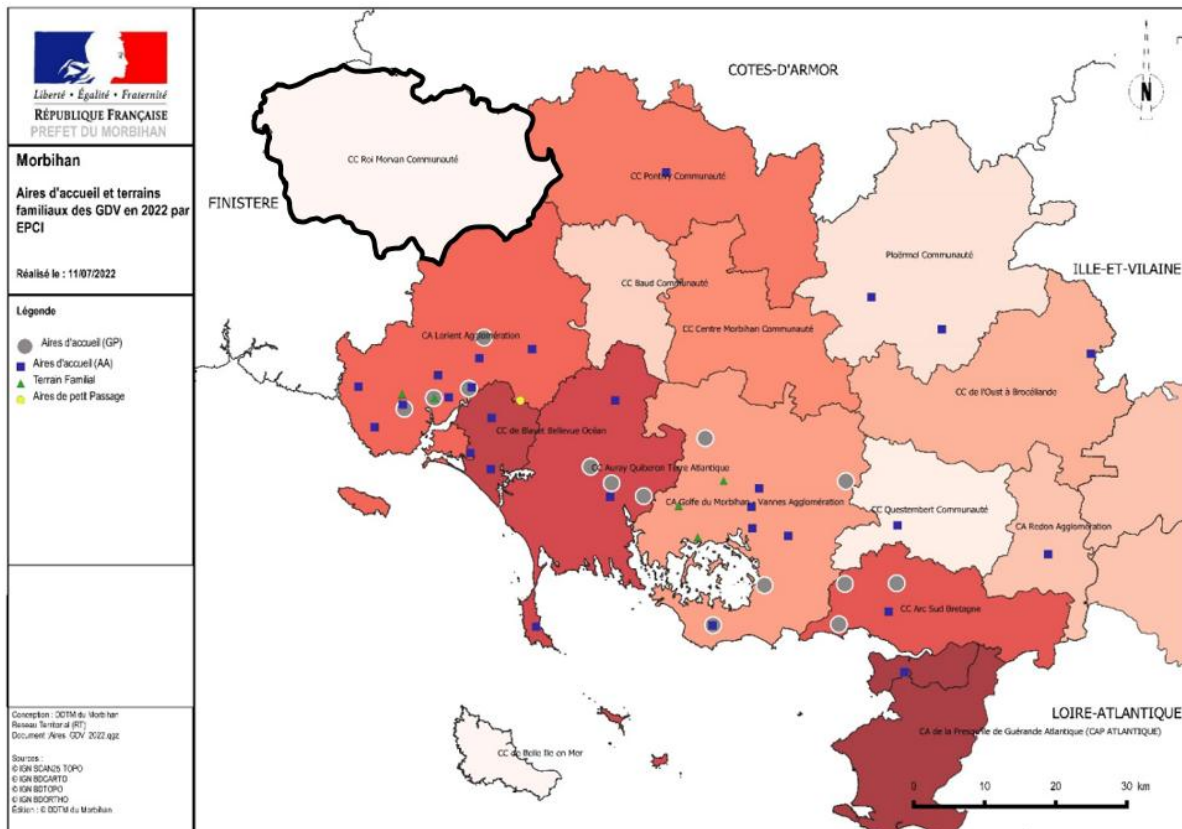
Certaines entreprises proposent des solutions (réponses spontanées) :

- 1 entreprise propose 3 maisons en location.
- 1 entreprise indique relayer les annonces d'Action Logement.
- 1 entreprise a un projet de solution à Langonnet.

L'action 4 du PDALHPD est dédiée à ce public. Elle affirme la mise en place d'outils à destination des collectivités, l'incitation à la réflexion et à la programmation d'une offre de logements abordables dans les documents stratégiques locaux, et le maintien des financements au développement de projets en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Une absence d'offre à destination des gens du voyage

Selon le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage 2023-2029, le territoire ne compte **aucune aire ou de terrain familiale locatif** destiné aux gens du voyage.



Le schéma actuel n'a prévu aucune obligation pour l'EPCI Néanmoins les recommandations sont les suivantes : « Réserver dans les documents d'urbanisme un ou plusieurs terrains en vue d'une éventuelle ouverture d'une aire_ ». Ainsi, un lieu dédié à cette population est réservé sur la commune Priziac.

Au cours de l'année 2020, seules deux communes indiquent avoir constaté des stationnements **illicites** ; néanmoins la réalité serait supérieure aux constats effectués.

Une seule commune a enregistré des demandes de familles qui souhaitent se sédentariser sur son territoire.

Il n'existe pas de projet d'offre de logements en direction des gens du voyage.

Synthèse populations spécifiques

L'analyse des données liées aux populations spécifiques menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- Des projets de logements en cours à destination des jeunes et des saisonniers (30 places d'ici 2027).
- De nombreux hébergements touristiques sont une alternative au manque de logements.
- De nombreuses structures à destination des personnes âgées sont présentes sur le territoire.
- Un besoin d'adapter les domiciles afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et / ou en situation de handicap.
- Existence de solutions face à un nombre important de personnes défavorisées.
- Pas d'offre à destination des gens du voyage.

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, publics précaires...
- Permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emplois.
- 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.
- Disposer d'une offre de logement social répondant en quantité, en qualité et en typologie aux besoins.

Ateliers participatifs

Afin de partager les données et de recueillir qualitativement des éléments complémentaires pouvant éclairer la réalité du territoire, il a été organisé le 15 mai 2024 trois ateliers.

Marché de l'immobilier

Le premier atelier portait sur le marché de l'immobilier. Il a réuni 11 personnes aux profils variés : élus, techniciens, membres associatifs et promoteurs immobiliers. Les résultats du diagnostic concernant « le marché immobilier » ont été partagés tout au long de l'atelier. Ce travail a été ponctué de temps dédiés de Questions / Réponses permettant l'interaction et le partage d'opinions.

Synthèse :

Globalement, les propos confortent les constats statistiques exposés concernant le territoire (importante ancienneté des logements, grande taille des biens et des terrains etc.).

Le COVID a eu un impact significatif pour le territoire. En effet, durant la pandémie, la demande de logements a connu un accroissement ce qui a eu pour conséquence localement une augmentation générale du prix des biens. Néanmoins, les acheteurs ont été peu vigilants à la qualité des logements achetés ce qui a engendré des problèmes et des travaux. Toutefois les ressources financières des ménages ne sont pas toujours suffisantes pour y faire face. Une autre conséquence du COVID a été de relancer la construction de biens neufs sur le territoire.

Aujourd'hui, une offre de logements existe, mais elle ne correspond pas aux attentes (exemple : offre : grandes maisons ; demande : petites maisons etc.).

Les acheteurs définissent leur choix selon la localisation et le prix sans prendre en considération à sa juste mesure les travaux nécessaires, la consommation énergétique du bien etc. Le modèle type du logement recherché est une petite maison (neuve ou ancienne) avec jardin et/ou terrasse.

La limitation de l'étalement urbain n'est pas problématique du fait du potentiel de mobilisation de l'existant (parcelles à diviser, grands biens à diviser...) et de la rénovation des biens.

Le parc locatif est peu développé en son ensemble. Ce constat vaut pour l'ensemble des communes qui composent le territoire. La difficulté est que les investisseurs et les bailleurs sociaux ne sont pas intéressés pour investir au sein du territoire.

Conclusion du premier atelier :

- La collectivité doit à l'avenir proposer de petits logements, que cela soit en termes de maisons, que d'appartements (T2, T3). Ces logements devront idéalement être de plain-pied afin que leur accessibilité soit adaptée à une certaine partie de la population (personnes âgées, personnes en situation de handicap) et attractive auprès des familles. Ils devront se situer en centre-bourg et en enveloppe de bourg.
- Le territoire doit prévenir les situations de trappes à pauvreté à travers le logement. Cela peut passer par un dispositif d'accompagnement du ménage vers et au sein du logement. Celui-ci pourrait notamment être à destination des publics fragiles.

- L'EPCI doit également travailler sur la remobilisation l'existant. Elle peut consister à la rénovation des biens, mais également à inciter l'optimisation de l'existant (division des parcelles, des biens etc.).
- La communauté de communes devrait chercher à mobiliser des investisseurs de différentes natures (public, sociaux, entreprises, politiques RSE etc.) dans le but de développer davantage l'offre locative et sociale, ainsi que de sensibiliser les professionnels à l'amélioration du parc.

Le parc social et les populations spécifiques

Le deuxième atelier portait sur le parc social et les populations spécifiques. Il a réuni 14 personnes.

Synthèse

Les statistiques présentées lors de cet atelier ont été globalement approuvées. Il a été indiqué que les loyers seraient en réalité à hauteur de 350 € / mois, soit supérieurs aux chiffres indiqués. Les loyers peuvent être problématiques au regard des faibles ressources des ménages.

Aussi, un point de vigilance est à avoir concernant l'isolement des individus. Le territoire étant à dominante rurale et le manque d'interactions pouvant être important à la campagne, il est recensé un besoin de développer des structures collectives afin de rompre l'isolement des personnes concernées.

Concernant le parc locatif il est noté un problème de quantité (offre nettement inférieure à la demande) et de qualité (passoires énergétiques, mauvaises performances énergétiques).

Il manque sur le territoire des petites maisons.

Des projets d'habitats à destination des jeunes et des saisonniers sont en cours de construction. Il est nécessaire d'attendre 2027, c'est à dire la fin des travaux, afin d'évaluer les besoins de logements à destination de ces publics.

Pour le public des personnes âgées, il y a une nécessité de stabilité. D'une part il s'agit de maintenir la personne âgée le plus longtemps à son domicile par l'adaptation de son logement, et d'autre part d'attirer les professionnels des services d'aides à domicile aux ménages afin de créer une routine journalière et donc des habitudes.

Un besoin d'adaptation des logements des personnes en situation de handicap est également identifié. Il est aussi nécessaire d'améliorer l'accès aux services de ce public.

Il n'y a pas de besoins recensés (logements, aire d'accueil) concernant les personnes défavorisées et les gens du voyage.

Conclusion du deuxième atelier :

- La collectivité devrait compléter les services à destination des personnes défavorisées. Il peut être, par exemple par le développement d'un logement thérapeutique.

- Le territoire devrait également agir concernant l'isolement des personnes. Cela pourrait prendre la forme d'un dispositif de lutte contre l'isolement à destination principalement des personnes éloignées des centres-bourgs.
- L'EPCI doit développer son offre de logements sociaux. Elle devrait notamment être localisée à proximité des axes routiers, des services et des bassins d'emplois. L'offre doit davantage être située en centre bourg qu'en milieu rural, et être constituée de biens de plain-pied/rez-de-chaussée, afin de répondre aux besoins des personnes âgées/en situation de handicap. L'offre devrait être constituée d'une part de logements collectifs et partagés.
- Un parcours résidentiel est à développer / imaginer. Le territoire devrait avoir recours à l'innovation et l'expérimentation.

Qualité du parc

Le troisième atelier portait sur la qualité du parc. Il a réuni 8 personnes aux profils variés.

Synthèse

Les données présentées lors de cet atelier ont été globalement approuvées.

La qualité des logements ne correspond pas aux envies des potentiels acquéreurs.

Le territoire manque de petits logements.

Les logements sans confort sont connus des CCAS pour la très grande majorité des communes. Néanmoins, il y a un manque de connaissance concernant les situations de précarité énergétique. Le nombre de ménages touchés est important.

Il y a une nécessité d'améliorer la concertation entre les acteurs opérationnels, mais aussi avec les élus, afin d'être plus efficace concernant le repérage de situations problématiques.

Le territoire recense d'importantes problématiques liées à l'isolation (été, hivers...). Également, il y a un important enjeu de décarbonation sur les logements disposant de vieux chauffages (fioul ou propane) car ils représentent une grande part des émissions locales de Gaz à effet de serre.

La vacance a diminué mais subsiste et reste importante (notamment celle de longue durée). La rénovation des logements vacants est un enjeu. Toutefois les ménages ont de faibles ressources ce qui entraîne des difficultés pour entamer des démarches de travaux.

Conclusion du troisième atelier :

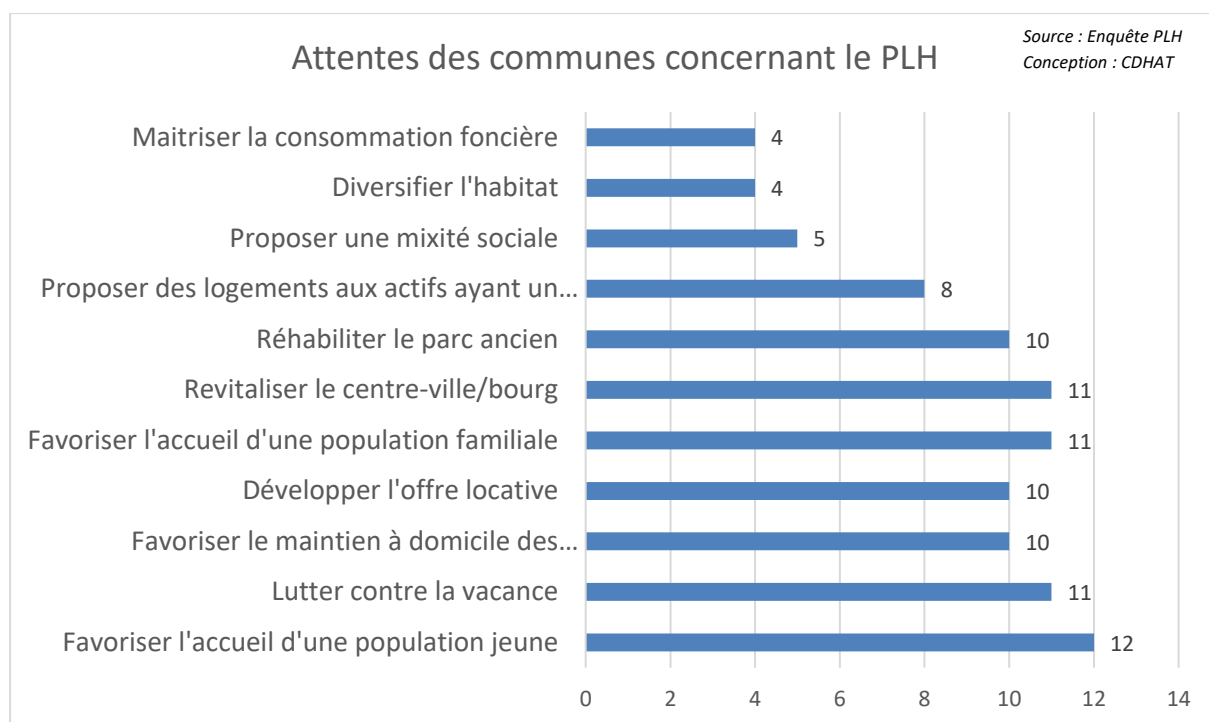
- Le territoire devrait instaurer des dispositifs d'accompagnement des ménages dans leurs démarches. Il pourrait par exemple être instaurées des visites accession ou un prêt à taux zéro afin d'effectuer d'importants travaux de rénovation.
- L'EPCI devrait développer les liens qui existent entre les acteurs opérationnels eux-mêmes mais également avec les habitants. Un guichet unique pour la rénovation peut être une

solution pertinente, à mettre en place, permettant aux occupants souhaitant réaliser des travaux de bien identifier l'interlocuteur pouvant les renseigner. Il peut s'agir également d'interagir davantage avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne par le biais de fiche de repérage afin de signaler une situation indigne.

- La communauté de communes devrait agir sur la réhabilitation du parc existant. Il pourrait par exemple être mis en place un pacte territorial et une OPAH-RU afin de proposer des aides financières et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.
- La collectivité doit optimiser l'usage du patrimoine foncier. Par exemple, elle pourrait développer un outil pour l'acquisition de biens/parcelles afin d'avoir la capacité de mener des projets de petites envergures (division de parcelles, petits logements...) en adéquation avec les attentes de potentiels acquéreurs.

Les attentes des communes concernant le PLH

Les communes ont été interrogées quant à leurs attentes concernant ce PLH. A partir de propositions formulées par le biais du questionnaire, elles ont principalement exprimé un souhait de favoriser l'accueil d'une population jeune, ainsi que la lutte contre la vacance. Malgré la loi Zéro Artificialisation Nette, la maîtrise de la consommation foncière arrive en dernière position.



Synthèse

Constat pour le PLH de la Communauté de Communes de Roi Morvan Communauté

CONSTATS

■ Le territoire

- Une Communauté de Communes rurale inscrite, dans un vaste ensemble constitué de 5 EPCI situés sur 3 départements différents et composant le pays Centre Ouest Bretagne
- Une collectivité composée de 24 533 habitants engageant une démarche volontariste avec la mise en place de ce Programme Local de l'Habitat

■ Démographie

- Un solde migratoire positif qui ralentit la baisse démographique due au solde naturel négatif
- Un important vieillissement de la population qui nécessite une adaptation des logements
- Une taille des ménages en baisse, nécessitant un besoin en logements supplémentaires
- Un territoire attractif, notamment pour les couples sans enfant, disposant d'un cadre de vie paisible et d'un faible coût de l'immobilier

■ Économie et niveau de vie

- Une majorité d'emplois concentrés sur quelques communes et nécessitant peu de qualifications
- Un nombre d'habitants actifs supérieur au nombre d'emplois situés sur le territoire, impliquant d'importants mouvements pendulaires à destination d'autres collectivités ou des départs de résidents
- Un niveau de vie relativement faible nécessitant de proposer des logements à bas coûts

■ Transport

- Un usage de la voiture indispensable afin de bénéficier de l'important maillage routier
- De nombreux équipements publics situés à proximité des principaux axes routiers facilitant ainsi leur accessibilité et constituant un critère d'installation

■ Le parc de logements

- La présence de très nombreuses maisons de grande taille, anciennes et qui nécessitent la réalisation d'important travaux
- Les situations problématiques sont en augmentation du fait qu'un grand nombre de logements sont mal isolés, dégradés ... Ce qui engendre des ménages en difficultés (impayés d'énergie, précarité énergétique...)
- L'accès à la propriété est facilité par l'attachement des résidents à leur territoire et au faible coût concernant l'acquisition d'un bien.
- L'offre disponible à l'achat est inadaptée aux besoins de la population (état, typologie, travaux nécessaires, caractéristiques...)

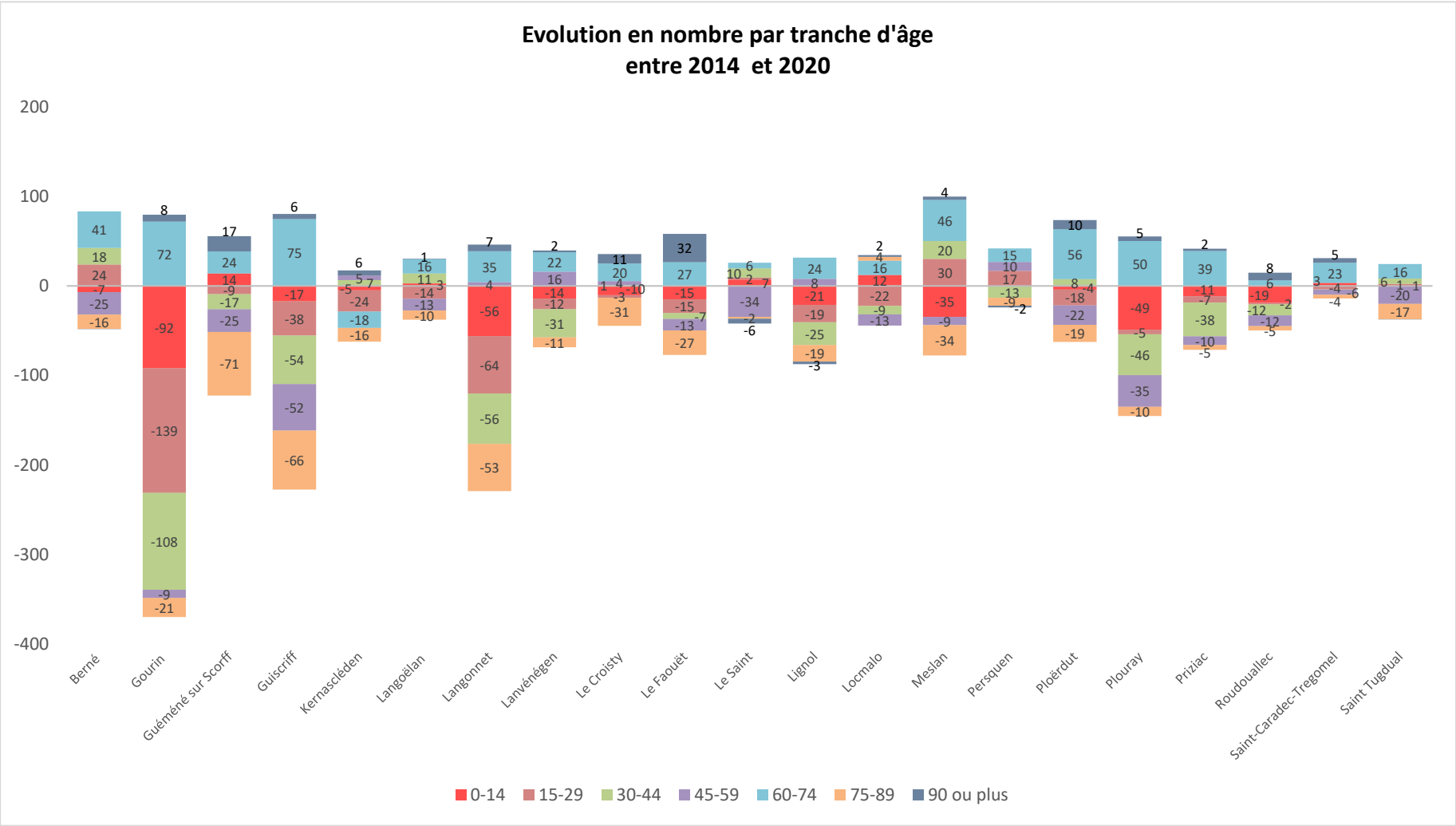
- L'offre locative est insuffisante et ses caractéristiques correspondent peu à la demande et aux attentes des habitants
- Une part importante de logements vacants qui nécessite un travail de remobilisation, particulièrement sur les bourgs centres

▪ **Populations spécifiques**

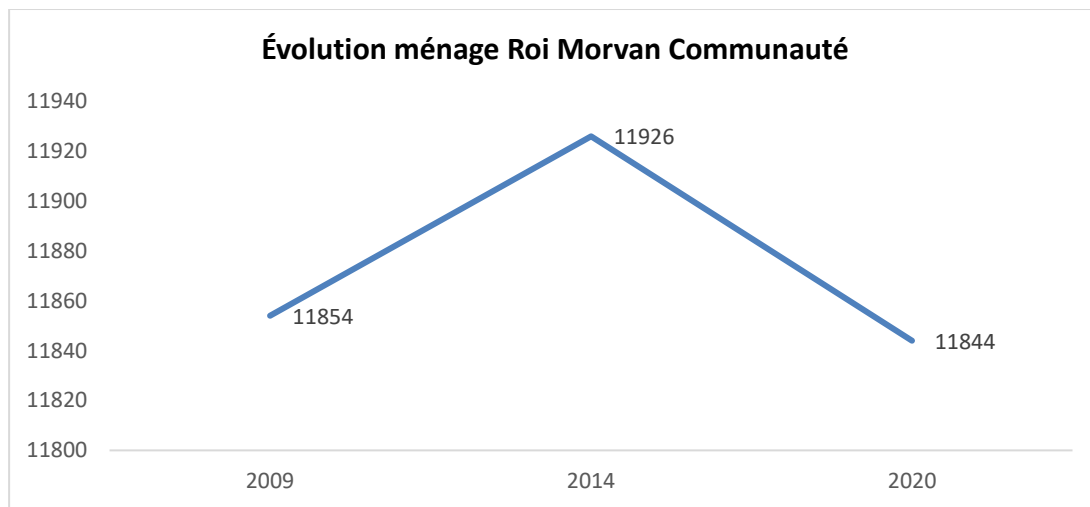
- Des Résidences Habitat Jeunes, en cours de réalisation jusqu'en 2027, devant combler la demande
- De nombreux services à destination des personnes âgées ou en situation de handicap existent, mais globalement les logements ne sont pas suffisamment adaptés pour permettre leur maintien à domicile
- Les saisonniers et les personnes défavorisées ont recours à des solutions alternatives pour pouvoir se loger
- Le territoire ne dispose officiellement pas d'offre à destination des gens du voyage ; mais un lieu dédié à cette population est réservé sur la commune de Priziac

Annexes

Annexe 1 : Évolution du nombre d’habitants par catégorie d’âge



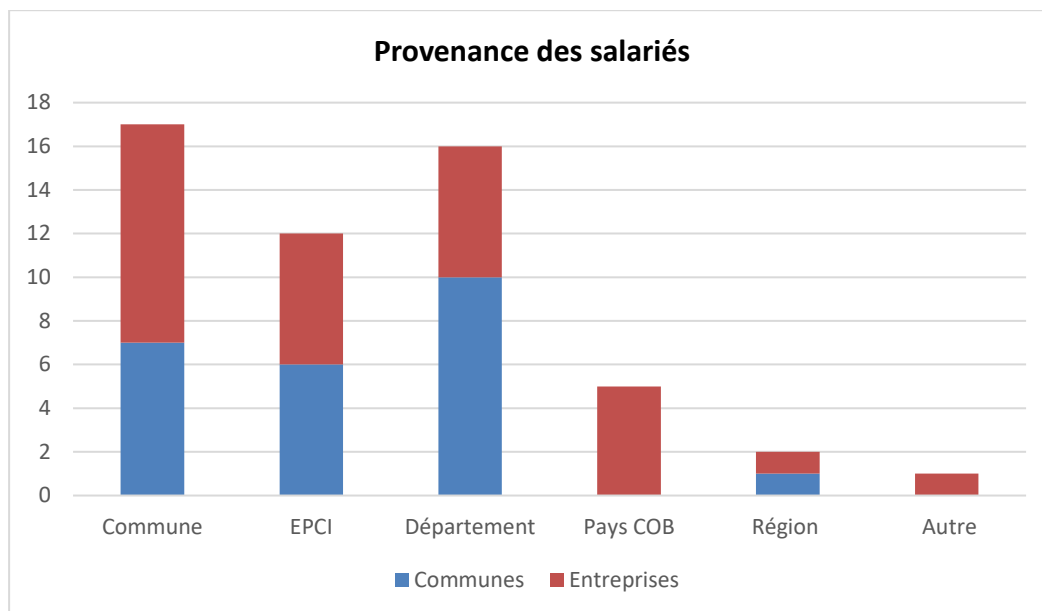
Annexe 2 : Évolution du nombre de ménage sur Roi Morvan Communauté



Annexe 3 : Nombre et part des ménages

	Nombre de ménages d'une seule personne 2020	Autres Ménages sans familles	Nombre de ménages dont la famille principale est formée d'un couple sans enfant 2020	Nombre de ménages dont la famille principale est formée d'un couple avec enfant(s) 2020	Nombre de familles monoparentales 2020	Total	% Ménages d'une seule personne	% Autres ménages sans familles	% Ménages couples sans enfant	% Ménages couple avec enfant	% Nombre de familles Monoparentales	Total
Le Faouët	618	20	442	205	115	1400	44,14	1,43	31,57	14,64	8,21	100,00
Gourin	750	25	591	317	164	1847	40,61	1,35	32,00	17,16	8,88	100,00
Guémené-sur-Scorff	256	5	124	56	40	481	53,22	1,04	25,78	11,64	8,32	100,00
Guiscriff	470	15	360	185	45	1075	43,72	1,40	33,49	17,21	4,19	100,00
Langoëlan	84	0	38	34	34	190	44,21	0,00	20,00	17,89	17,89	100,00
Langonnet	370	29	260	136	64	859	43,07	3,38	30,27	15,83	7,45	100,00
Lanvéneën	225	0	185	129	20	559	40,25	0,00	33,09	23,08	3,58	100,00
Lignol	150	15	141	77	20	403	37,22	3,72	34,99	19,11	4,96	100,00
Locmalo	132	5	136	104	25	402	32,84	1,24	33,83	25,87	6,22	100,00
Meslan	223	10	199	181	39	652	34,20	1,53	30,52	27,76	5,98	100,00
Persquen	60	0	45	35	30	170	35,29	0,00	26,47	20,59	17,65	100,00
Ploërdut	186	19	167	126	67	565	32,92	3,36	29,56	22,30	11,86	100,00
Plouray	235	5	149	71	44	504	46,63	0,99	29,56	14,09	8,73	100,00
Priziac	216	5	140	106	15	482	44,81	1,04	29,05	21,99	3,11	100,00
Roudouallec	138	10	80	82	30	340	40,59	2,94	23,53	24,12	8,82	100,00
Le Saint	131	14	82	58	15	300	43,67	4,67	27,33	19,33	5,00	100,00
Saint-Caradec-Trégomel	73	5	71	49	25	223	32,74	2,24	31,84	21,97	11,21	100,00
Saint-Tugdual	80	0	65	30	10	185	43,24	0,00	35,14	16,22	5,41	100,00
Le Croisty	161	0	105	71	25	362	44,48	0,00	29,01	19,61	6,91	100,00
Berné	185	0	220	190	50	645	28,68	0,00	34,11	29,46	7,75	100,00
Kernasclédén	77	5	54	41	14	191	40,31	2,62	28,27	21,47	7,33	100,00
Roi Morvan Communauté	4820	187	3654	2283	891	11835	40,73	1,58	30,87	19,29	7,53	100,00

Annexe 4 : Lieu d'habitation des salariés travaillant sur Roi Morvan Communauté selon les représentants des communes et les entreprises

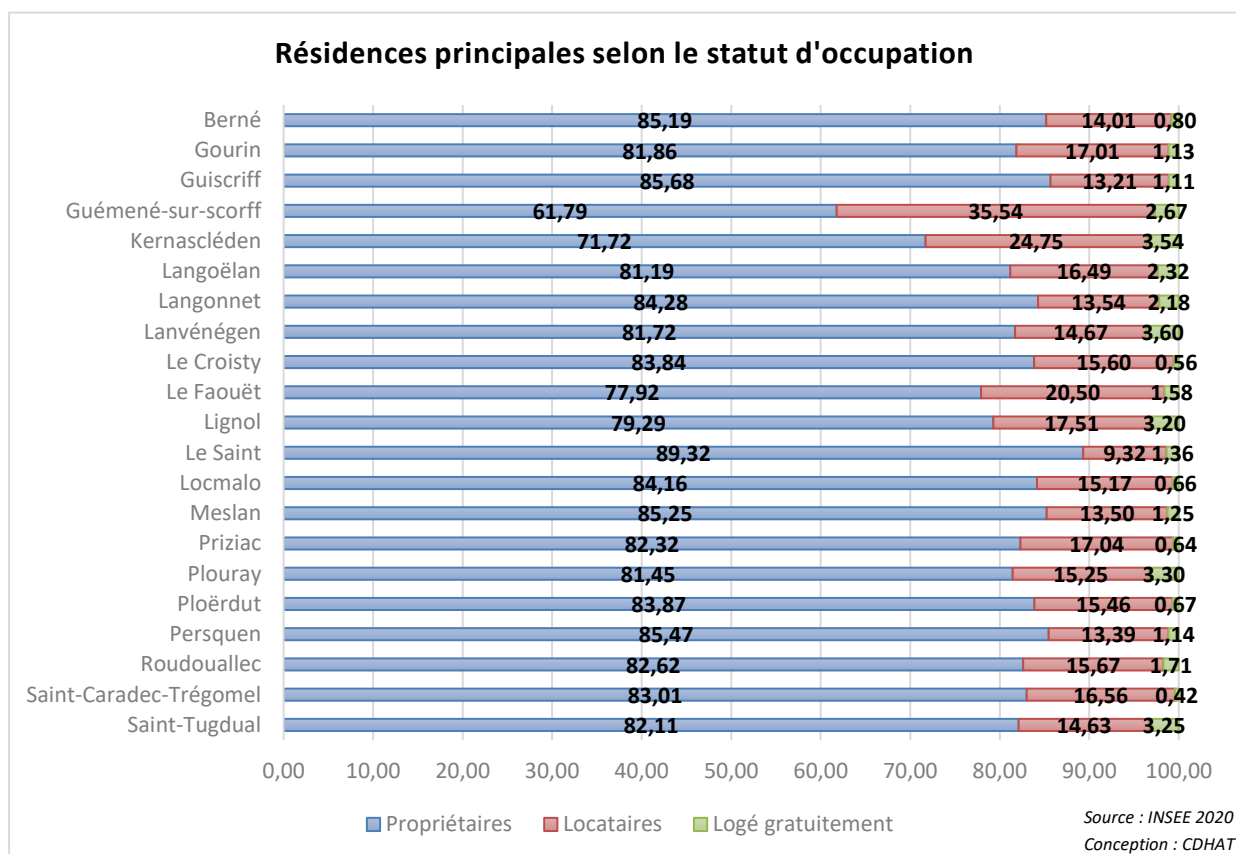


Annexe 5 : Principales entreprises en nombre de salariés

Entreprises	Effectifs
Les volailles de Keranna (Guiscriff)	500 à 999
Ardo (Gourin)	250 à 499
Centre hospitalier (Guémené-Sur-Scorff)	200 à 249
D'Aucy Le Faouët (Lanvénehen)	250 à 499
Etablissement St Michel (Priziac)	100 à 199
Pâtisserie Gourmande (Saint-Tugdual)	100 à 199
Etablissement Montfort (Le Faouët)	100 à 199
Hôpital (Le Faouët)	100 à 199
EHPAD (Guémené-Sur-Scorff)	100 à 199
Roi Morvan Communauté (Gourin)	100 à 199
Le Centre d'abattage de dindes (Le Faouët)	50 à 99
Les volailles de Plouray (Plouray)	50 à 99
Centre Leclerc (Gourin)	50 à 99

Source :
Roi Morvan Communauté

Annexe 6 :Résidences principales selon le statut d'occupation



<i>Communes</i>	<i>Nombre de transactions appartements (Depuis 2014)</i>	<i>Prix Moyen M² Appartements (2014)</i>	<i>Prix Moyen M² Appartements (2023)</i>	<i>Evolution prix M² 2023 Appartements</i>	<i>Evolution prix M² 2014-2023 Appartements</i>	<i>Nombre de transactions Maisons (Depuis 2014)</i>	<i>Prix moyen m² Maisons (2014)</i>	<i>Prix Moyen M² Maisons (2023)</i>	<i>Evolution prix m² 2023 Maisons</i>	<i>Evolution prix m² 2014-2023 Maisons</i>
<i>Persquen</i>	0	-	-	-	-	75	940 €	1232 €	4,8 %	31,06
<i>Gourin</i>	10	1302 €	1720 €	12,8 %	32,1	640	720,5 €	1145 €	1,8 %	58,92
<i>Langonnet</i>	2	1365 €	1748 €	11,80 %	28,06	361	770,5 €	1748 €	6,00 %	126,87
<i>Lignol</i>	0	-	-	-	-	184	925,25 €	1211 €	7,00 %	30,88
<i>Ploërdut</i>	1	1349,5 €	1675 €	6,3 %	24,12	251	790 €	1117 €	7,1 %	41,39
<i>Kernascléden</i>	0	-	-	-	-	59	1036,5 €	1450,5 €	6,1 %	39,94
<i>Guiscriff</i>	0	-	-	-	-	358	808 €	1157 €	12,1 %	43,19
<i>Guémené-sur-Scorff</i>	3	1398,25 €	1725,5 €	6,00%	23,4	225	799 €	1075 €	5,00 %	34,54
<i>Berné</i>	0	-	-	-	-	226	1117,5 €	1616 €	6,8 %	44,61
<i>Saint-Tugdual</i>	0	-	-	-	-	104	800,25 €	1127 €	2,8 %	40,83
<i>Saint-Caradec-Trégomel</i>	1	1519,75 €	1958 €	10,3 %	28,84	80	967 €	1233,5 €	7,8 %	27,56
<i>Roudouallec</i>	0	-	-	-	-	124	675 €	1132,5 €	2,1 %	67,78
<i>Priziac</i>	0	-	-	-	-	178	985,75 €	1326,5 €	5,6 %	34,57
<i>Plouray</i>	0	-	-	-	-	217	771,25 €	1040,5 €	4,9 %	34,91
<i>Meslan</i>	0	-	-	-	-	216	1025,25 €	1473,5 €	3,8 %	43,72
<i>Locmalo</i>	0	-	-	-	-	132	788,25 €	1085,5 €	5,2 %	37,71
<i>Le Saint</i>	1	-	-	-	-	122	739,5 €	1193 €	6,3 %	61,33
<i>Le Faouët</i>	9	1530,5 €	1911,5 €	9,2 %	24,89	439	897,75 €	1352 €	5,0 %	50,6
<i>Le Croisty</i>	0	-	-	-	-	156	921,5 €	1110,5 €	3,9 %	20,51
<i>Lanvénege</i>	0	-	-	-	-	239	916,5 €	1362,5 €	8,9 %	48,66
<i>Langoëlan</i>	0	-	-	-	-	98	736 €	1105 €	7,2 %	50,14
Total	27	1 058,12	1 342,25		26,85	4 484	863 €	1 198 €		38,77

Source Immo-Data.fr

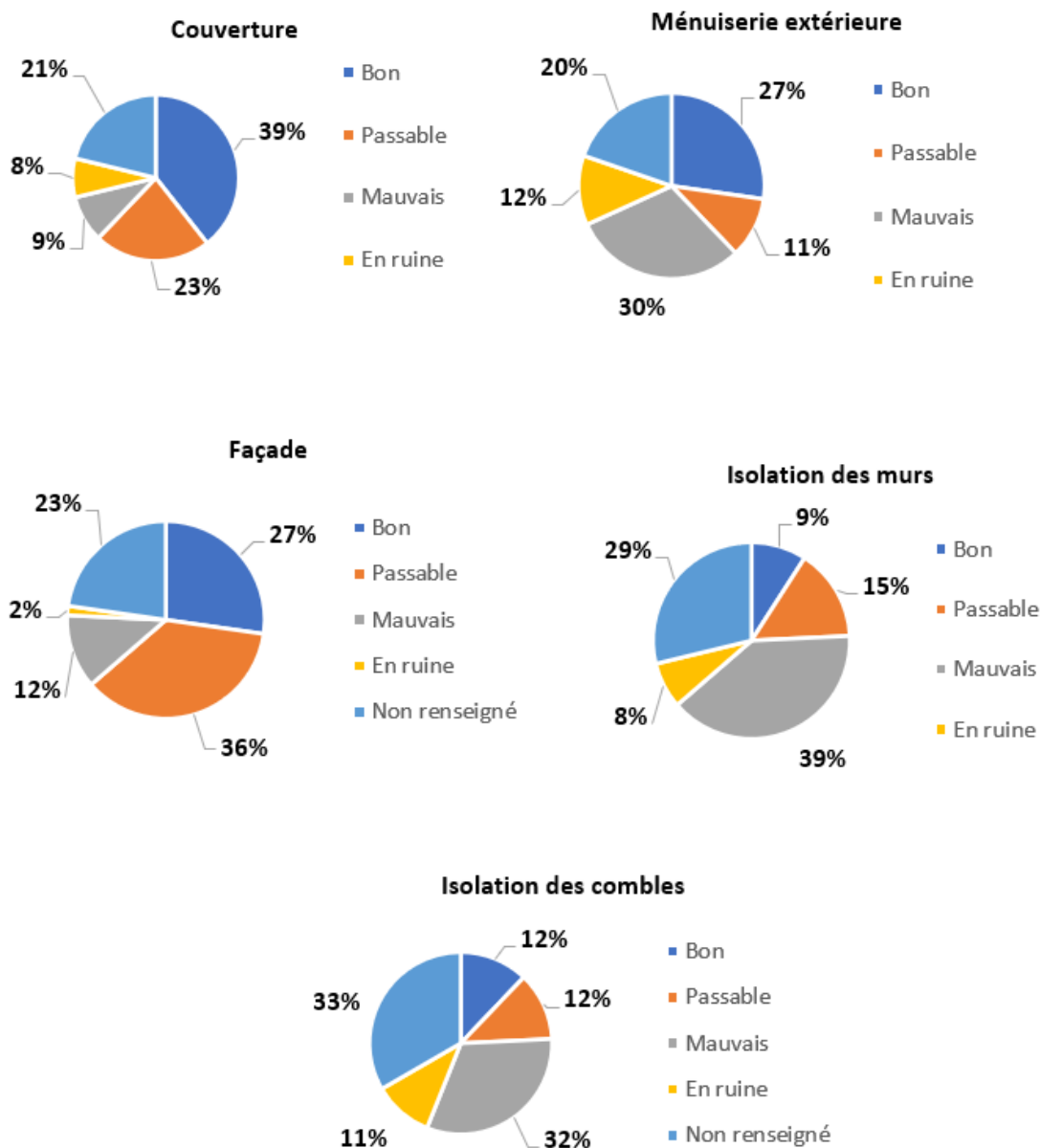
Annexe 7 : Transactions et prix de l'immobilier

Annexe 8 :

Quelles sont les raisons de la rotation des locataires ? (Réponses spontanées)

- Le logement est trop petit
- Le souhait d'acheter
- Le changement de situation (travail, personnelle)

Annexe 9 : Résultats de l'enquête menée par le CDHAT en lien avec l'OPAH de Roi Morvan Communauté



Source : enquête vacance— Conception : CDHAT

Annexe 10 : Enjeux Porter à Connaissance

- Requalifier le parc ancien pour restaurer son attractivité et remettre sur le marché des logements vacants.
- Améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique, mettre fin aux passoires thermiques.
- Revaloriser et remettre à niveau le patrimoine pour lutter contre l'habitat indigne.
- Apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant une ingénierie, une production et une gestion adaptées : personnes âgées, personnes handicapées, publics précaires...
- Permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emploi.
- Maîtriser l'urbanisation du territoire et économiser l'espace.
- Requalifier et réinvestir les centres-bourgs pour réduire la consommation foncière.
- 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.
- Disposer d'une offre de logement social répondant en quantité, en qualité et en typologie aux besoins.

Annexe 11 : Enjeux Schéma de Cohérence Territorial

- Renforcement de l'attractivité du territoire et proposition d'une capacité d'accueil adaptée aux besoins.
- Les besoins de la population existante en matière de logements : adaptation, taille, statut d'occupation.
- La capacité de croissance du parc de logements pour maintenir à minima la population existante.
- Le réemploi du bâti existant pour répondre à ce besoin.
- Diversification des parcours résidentiels (locatifs, accession à des logements « abordables »).
- Remobilisation de logements vacants avec priorité sur bourgs centres des niveaux 1 et 2.
- Développement d'une offre de logements locatifs et adaptation de l'offre de logements à la demande.
- Préservation des terres agricoles.
- Modérer la consommation foncière par une réflexion sur la localisation des futurs développements.
- Renforcer et pérenniser la cohérence de la forme urbaine.
- Favoriser la dynamique des centres bourgs, leur réhabilitation et le maintien du bâti patrimonial.
- Maintenir les espaces agricoles périurbains.
- Encadrer le développement pavillonnaire peu qualitatif et consommateur d'espaces naturels et agricoles.
- Maintenir les coupures d'urbanisation (pas d'urbanisation linéaire le long des routes).
- Ne pas exposer de population supplémentaire aux nuisances sonores : respect des distances de retraits le long des infrastructures bruyantes.



AGENCE BRETAGNE

Immeuble Le Sirius
227 rue de Châteaugiron
35000 RENNES
Tél : 02 99 28 46 50
bretagne@cdhat.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES

13 rue Jacques Rodallec
BP36 – 56 110 Gourin
Tel : 02 97 23 36 90