

▶ DIAGNOSTIC THÉMATIQUE

Fiche Habitat

ANNEXE 4.1.6

► SOMMAIRE

PARTIE 1 LE PARC DE LOGEMENT

- 1.1** Une évolution à la hausse du nombre de résidences principales et secondaires
- 1.2** Une majorité de propriétaires occupants et de grands logements
- 1.3** 20% des logements diagnostiqués sont en étiquette E, F ou G
- 1.4** Un encadrement nécessaire des meublés de tourisme

PARTIE 2 LA CONSTRUCTION ET LES MARCHES IMMOBILIERS

- 2.1** Une dynamique de construction neuve
- 2.2** Un parc locatif privé sous tension et des niveaux de loyers en hausse
- 2.3** Un marché immobilier de l'ancien très valorisé
- 2.4** Un marché immobilier du neuf plutôt résilient malgré la crise

PARTIE 3 LE PARC SOCIAL

- 3.1** Les caractéristiques du parc social sur le territoire de GMVA
- 3.2** Une demande de logement social en hausse
- 3.3** Un ralentissement de la production de logement social
- 3.4** L'intervention sur le parc de logements existants

PARTIE 4 LE PARC PRIVE

- 4.1** Plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration du parc privé
- 4.2** Le traitement de l'habitat indigne et dégradé
- 4.3** La vacance dans le parc privé
- 4.4** Le parc en copropriété

PARTIE 5 LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

- 5.1** Une proportion de jeunes en baisse
- 5.2** Un vieillissement de la population qui s'accroît
- 5.3** Un besoin en logements saisonniers

La fiche thématique de diagnostic « Habitat » a été élaborée à partir de :

LA MOBILISATION DE DONNEES ISSUES ...

- De la statistique nationale : INSEE, RPLS, LOVAC, Imhoweb, OPS, Sitadel, DVF...
- De statistiques et études de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération : étude logement étudiants, étude sur les besoins en logement saisonnier, bilan du PLH
- Des partenaires institutionnels de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération : ADIL 56, OREAL

DES ENTRETIENS AVEC ...

> L'exécutif communautaire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et notamment

- Jean-Marc Dupeyrat, Vice-Président au logement et à l'habitat
- Hortense Le Pape, conseillère communautaire à l'habitat

> Des partenaires « habitat » de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

- Bailleurs sociaux (Morbihan Habitat, Aiguillon Construction, Espacil)
- Promoteurs immobiliers
- Action Logement Services
- Urbanis

> Des partenaires institutionnels de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

- Services de l'Etat (DDTM du Morbihan)
- Caisse des dépôts et consignment

3/38

DES TEMPS DE CONSULTATION ET CONCERTATION AVEC ...

> Une enquête à destination des élus des 34 communes de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 et qui a permis d'obtenir 500 réponses

> Une enquête à destination des habitants, usagers et visiteurs du territoire réalisée entre février et mars 2024 et qui a permis d'obtenir 2 422 réponses

> Un atelier thématique « Habitat » organisé en février 2023 et qui a réuni des acteurs en charge de la production de logements (promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux...)

> Des entretiens individuels avec les 34 communes de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (février 2024)

> Une série de six ateliers territoriaux organisés en février 2023 et qui a permis d'échanger avec les élus sur les enjeux du territoire

> Une série de sept rencontres dans l'espace public avec les habitants organisés dans différents lieux du territoire en février 2023

UNE ANALYSE PAR SECTEUR GEOGRAPHIQUE ...

Les analyses ont été réalisées à plusieurs échelles infra-communautaires selon les secteurs géographiques suivants :

Echelle d'analyse PLH	Communes	Population 2021
Vannes (ville-centre)	1 commune : Vannes	54 420
Cœur d'agglomération	6 communes : Arradon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Séné, Theix-Noyal	47 883
Golfe du Morbihan et ses îles	13 communes : Arzon, Baden, Ile-aux-Moines, Ile d'Arz, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Le Tour-du-Parc, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Surzur	33 800
Landes de Lanvaux	14 communes : Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, La Trinité-Surzur, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Saint-Nolff, Sulniac, Trédion, Treffléan	40 448
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	34 communes	176 551

PARTIE 1 LE PARC DE LOGEMENT

1.1 UNE EVOLUTION A LA HAUSSE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Le nombre de logements est estimé à 112 872 selon l'INSEE à l'échelle de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération avec 73% de résidences principales, 21% de résidences secondaires et 6% de logements vacants. La répartition varie selon les secteurs géographiques : la part de résidences principales est supérieure à 88% dans le Cœur d'agglomération et dans les Landes de Lanvaux tandis que la part des résidences secondaires dépasse les 50% dans les communes du Golfe et les îles.

112 872

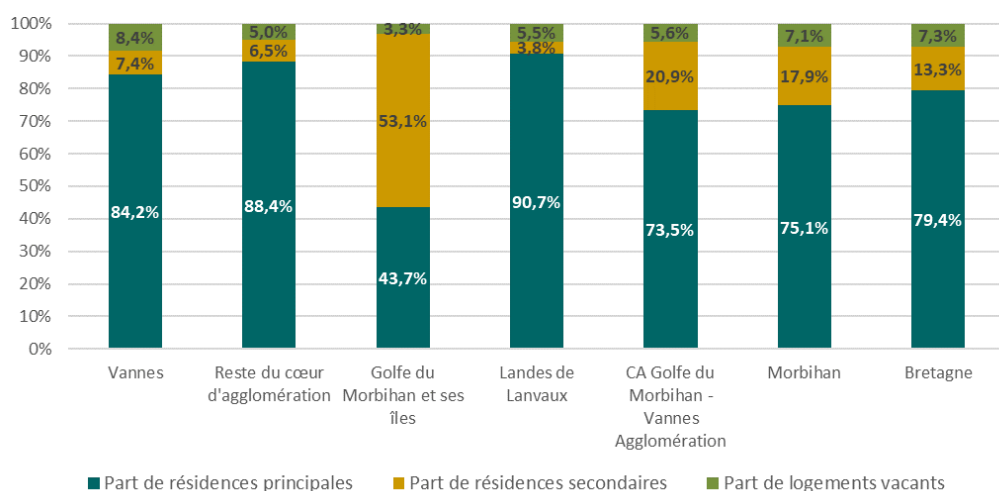
logements
(INSEE 2020)

73%

Résidences
principales
(INSEE 2020)

Composition du parc de logement par territoire

(source : INSEE 2020, traitements GTC)



4/38

On constate également un accroissement fort des résidences secondaires sur la ville de Vannes (+6.6% entre 2014 et 2020) avec un accroissement probable lié à la crise sanitaire. Si les logements vacants sont globalement en baisse à l'échelle de l'agglomération, on note tout de même une légère progression dans les communes du Golfe. Les résidences principales sont également en augmentation. Outre les constructions neuves, plusieurs communes soulignent la transformation de résidences secondaires en résidences principales à la suite de la crise Covid qui viendrait alimenter cette progression.

Territoires	Taux d'évolution des résidences principales 2014-2020	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2014-2020	Taux d'évolution des logements vacants 2014-2020
Vannes	0,9%	6,6%	-1,1%
Reste du cœur d'agglomération	1,7%	1,1%	0,4%
Golfe du Morbihan et ses îles	1,9%	1,1%	2,4%
Landes de Lanvaux	1,9%	0,1%	-1,0%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1,5%	1,6%	-0,2%
Morbihan	1,1%	0,8%	0,5%
Bretagne	1,0%	1,4%	0,3%

Source : INSEE 2020, Traitement GTC

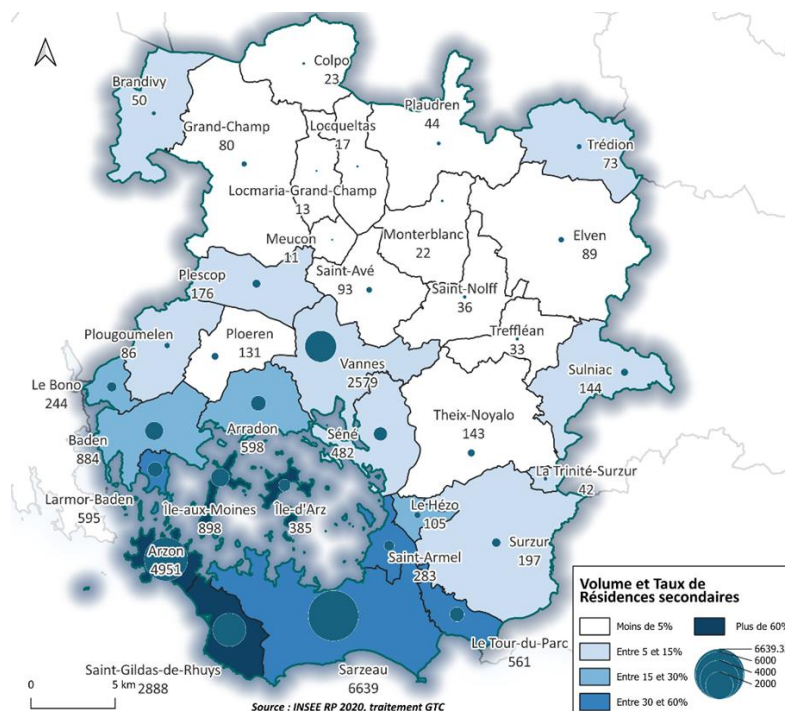
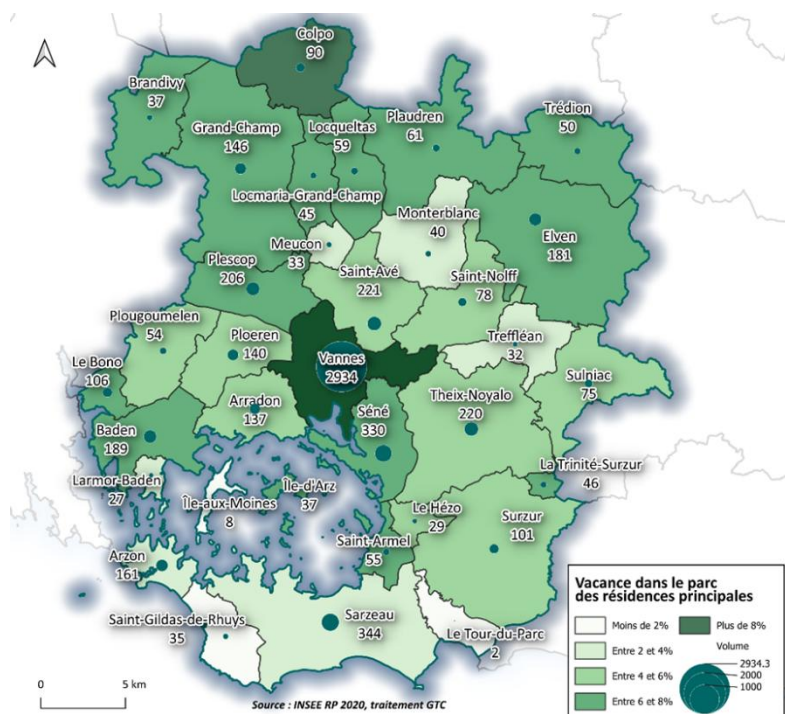
+1.6%

de résidences
secondaires par
an entre 2014
et 2020
(INSEE 2020)

Les logements vacants sont principalement concentrés sur la ville de Vannes : 2 934 logements vacants selon l'INSEE (soit 8% des logements de la ville). Cette vacance concerne à la fois le parc social et le parc privé (cf. infra analyses des données RPLS et LOVAC). A noter que pour le parc social, il s'agit principalement d'une vacance organisée par le bailleur Morbihan Habitat dans le cadre des programmes voués à la démolition (Cité Le Bris, Les Korrigans, Square du Morbihan).

Les résidences secondaires se concentrent sur les communes littorales, elles représentent plus de 70% du parc de logement à Arzon, sur l'Île-aux-Moines, l'Île d'Arz et à Saint-Gildas-de-Rhuys et plus de 50% à Larmor-Baden, Sarzeau et Le Tour du Parc.

Certaines communes comme Arzon constatent que les résidences secondaires sont occupées de plus en plus longtemps (en moyenne 6-8 mois par an). Sur l'Île d'Arz, la croissance de population a repris depuis les années 2000 et l'objectif de la commune est de faire en sorte qu'il n'y ait pas de distinction entre résidents à l'année et résidents secondaires pour assurer le bien-vivre sur l'île. L'Île-aux-Moines, qui accueille notamment beaucoup de retraités en résidence secondaire « de longue durée », partage cette préoccupation de faire fonctionner les commerces et les équipements toute l'année et pas seulement en période estivale.

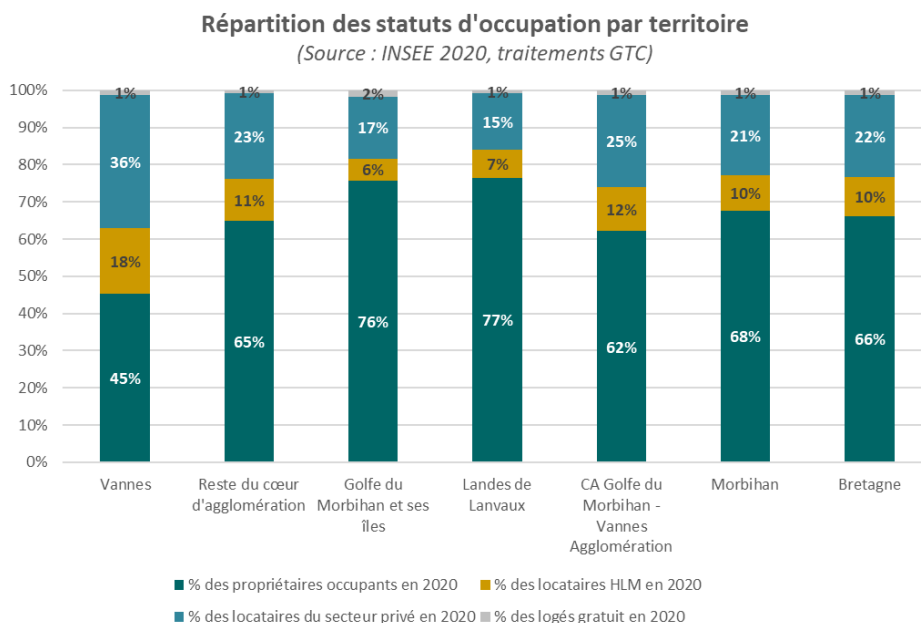


1.2 UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS ET DE GRANDS LOGEMENTS

Les propriétaires occupants sont majoritaires sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (62%). Seule la ville de Vannes comporte une proportion plus importante de locataires (54%) dont essentiellement des locataires du parc privé (36%).

62%
de
propriétaires
occupants
(INSEE 2020)

37%
de locataires
(HLM et privé)
(INSEE 2020)

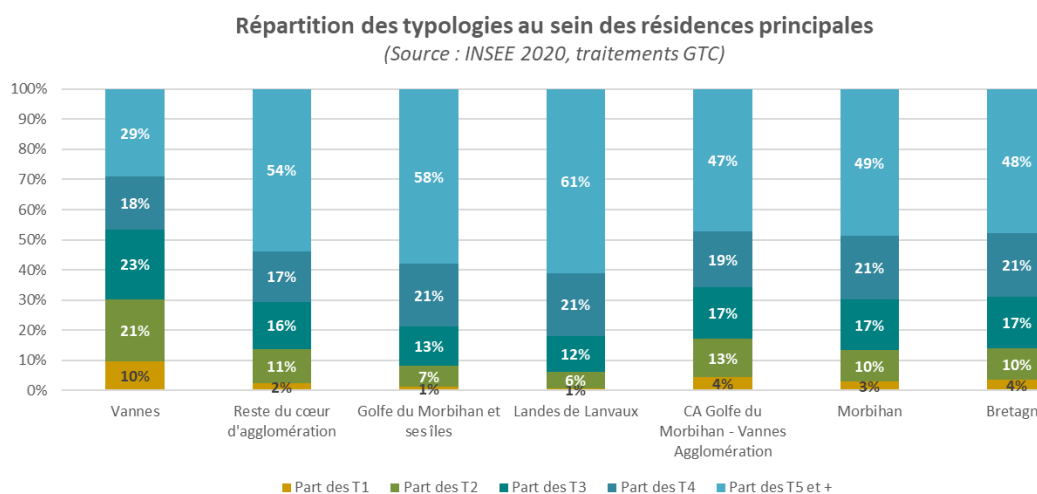


6/38

Les propriétaires occupants augmentent sur l'ensemble de l'agglomération avec un rythme d'évolution plus rapide qu'à l'échelle du département et de la région. Alors que le taux d'évolution des locataires HLM est en progression dans l'ensemble des sous-secteurs, il diminue sur la ville de Vannes.

A l'échelle de l'agglomération, la répartition des résidences principales par typologie montre une part importante de grands logements (47% de T5 et +) et une part relativement faible de petites typologies (17% de T1 et T2). Les communes des Landes de Lanvaux ont une offre constituée à plus de 60% de T5. On recense une offre diversifiée en termes de typologies dans la ville de Vannes avec 10% de T1, 21% de T2, 23% de T3, 18% de T4 et 29% de T5 et plus.

47%
de T5 et +
(INSEE 2020)



1.3 LES PASSOIRES ENERGETIQUES

Les données de l'ADEME permettent d'avoir un regard sur les DPE délivrés à partir de juillet 2021 sur les logements existants. Sur le territoire de l'agglomération, près 20 000 logements ont été diagnostiqués (19 905) et parmi eux, 4 252 ont obtenu une étiquette E, F ou G, soit 21%. En raison des nouvelles mesures de la Loi Climat et Résilience, ces logements seront interdits à la location dans les prochaines années sans travaux d'amélioration énergétique. A noter, un arrêté prévu pour juillet 2024 prévoit que les logements inférieurs à 40m² puissent déroger à la règle d'interdiction de mise en location lorsqu'ils sont en étiquette F et G afin de corriger la surévaluation de l'impact de l'eau chaude sanitaire dans les DPE de ces petits logements.

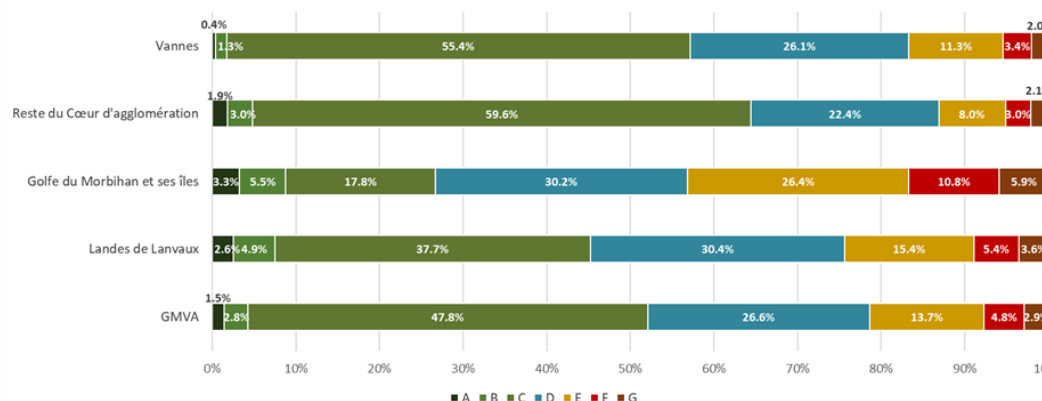
Si Vannes est la commune ayant le volume de passoires énergétiques le plus important (1 642 logements), l'Ile-d'Arz ressort avec une part supérieure à 80%. L'Ile-aux-Moines et Arzon sont également concernés par ce sujet avec un taux supérieur à 60% d'étiquettes E, F ou G.

Ainsi, à l'échelle des secteurs géographiques, le Golfe du Morbihan et ses îles est celui le plus impacté par les logements ayant un mauvais score énergétique. Au contraire, le reste du Cœur d'Agglomération est le secteur le moins concerné avec une part très importante de logements diagnostiqués A, B ou C (64.4%).

Au regard de l'époque de construction, les logements concernés sont majoritairement des logements anciens puisque 33% ont été construits avant 1948 et 29% entre 1948 et 1974. Ce phénomène est légèrement accentué sur les communes du secteur Landes de Lanvaux avec 39% de logements E, F ou G datant d'avant-guerre.

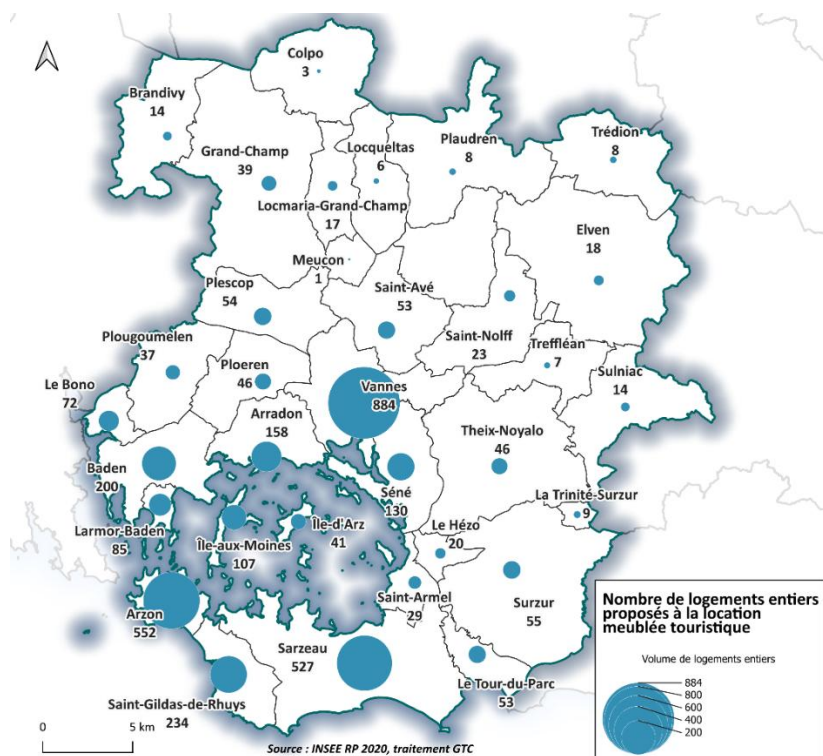
Répartition des étiquettes énergétiques sur les secteurs géographiques de GMVA

Source: ADEME, traitement GTC



1.4 UN ENCADREMENT NECESSAIRE DES MEUBLES DE TOURISME

Une offre touristique se développe depuis plusieurs années et vient concurrencer l'offre de logements pérennes : les locations touristiques de type Airbnb. Ce type d'offre est présent sur quasiment tout le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Au 18 janvier 2024, on compte 3550 annonces actives¹ publiées sur les sites de location touristique (AirBnb et Vrbo), dont 25% se situe sur la commune de Vannes. Les communes du Golfe concentrent également une part importante de l'offre, avec notamment plus de 500 annonces pour Arzon et Sarzeau. Ces données sont probablement sous-estimées du fait que le mois de janvier est une période « creuse » en termes d'activité touristique.



8/38

Le prix à la nuitée varie entre 63€ et 239€ et le prix moyen à la nuitée sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est de 96€.

Prix minimal	Prix moyen à la nuitée	Prix maximal
63 €	96 €	239 €

Source : Airdna, traitement GTC

Pour lutter contre la pénurie de logement, l'encadrement des meublés de tourisme se met en place progressivement. Six communes (Arradon, Vannes, Séné, Larmor-Baden, Saint-Gildas-de-Rhuys et Sarzeau) ont obtenu de la préfecture l'instauration du régime d'autorisation de changement d'usage qui consiste à obliger tout propriétaire souhaitant « louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée et de courtes durées à une clientèle de passage »² à demander une autorisation préalable à la commune. Les communes de Vannes et Sarzeau ont distingué deux périmètres (centre-ville et autres secteurs) avec des règles d'application différentes. Le suivi des procédures est fait à l'agglomération en lien avec le service tourisme.

Dans les opérations de logements neufs, certains règlements de copropriété prévoient des clauses pour limiter voire interdire les meublés de tourisme.

Enfin, depuis la parution du décret n° 2023-822 du 25/08/2023, certaines communes ont la possibilité de majorer jusqu'à 60 % la taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS). Sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, douze communes ont délibéré pour une application de la majoration à partir de 2024. Toutes les communes ont appliqué la majoration maximale (60%), sauf Sarzeau (45%) et Le Tour du Parc (20%).

¹ Annonces concernant les logements entiers uniquement.

² Article L631-7 du CCH

A RETENIR

Une spécialisation du territoire avec une forte proportion de résidences secondaires sur le secteur du Golfe et des îles mais un constat partagé par plusieurs communes d'une durée d'occupation de ces résidences de plus en plus longue.

Une disparition progressive du parc locatif privé au profit des meublés de tourisme et des résidences secondaires qui entraîne une difficulté de loger une partie des habitants et notamment certains actifs. Mais des actions menées en faveur de la limitation des meublés de tourisme (procédure d'autorisation de changement d'usage) et des résidences secondaires (majoration de la THRS).

Des enjeux de réhabilitation énergétique importants sur la ville de Vannes et les communes du Golfe.

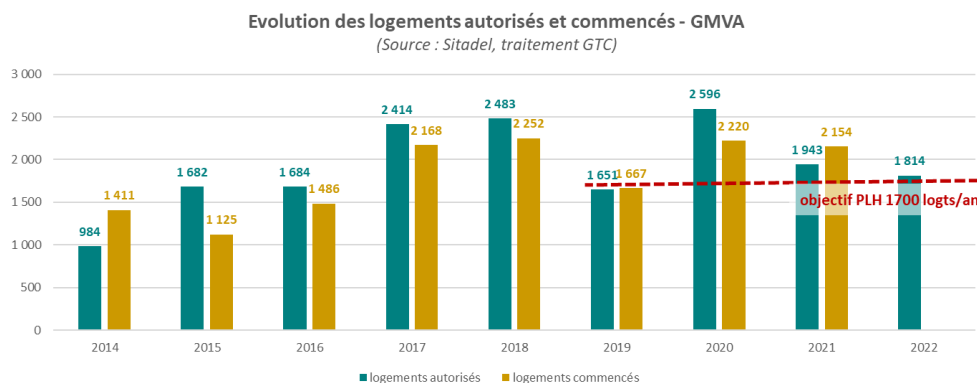
PARTIE 2 CONSTRUCTION & MARCHES

2.1 UNE DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION NEUVE

Le bilan à mi-parcours du PLH précédent a montré que les objectifs de production de logements fixés à 1 700 logements par an ont été dépassés avec une moyenne de 2 000 logements autorisés sur la période 2019-2022.

2 000

Logements autorisés / an en moyenne sur 2019-2022 (SITADEL)



La production de logements neufs est assez équilibrée sur les territoires : Vannes représente 26% des logements commencés entre 2019 et 2021, le cœur d'agglomération 26% également, le golfe et ses îles 32% et les landes 16%.

La dynamique de production peut néanmoins être réinterrogée au regard d'une conjoncture moins favorable sur le plan national mais également dans le département. On enregistre ainsi 5000 logements autorisés dans le Morbihan en 2023 soit une baisse de 20%.

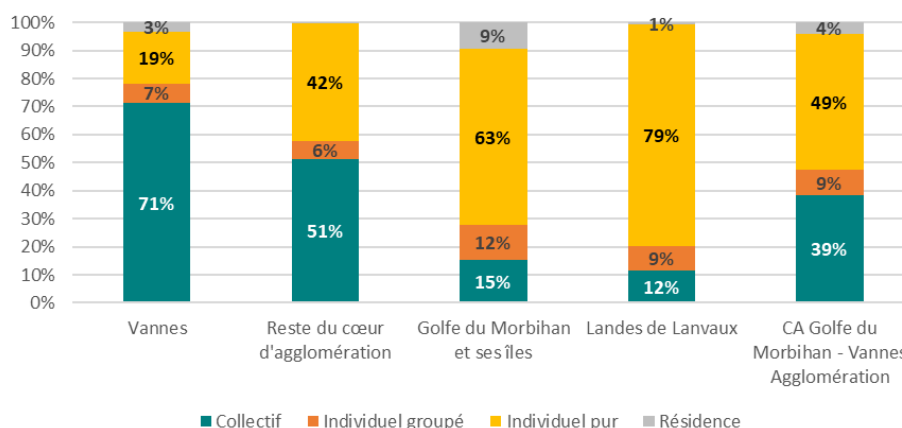
Les logements individuels purs représentent 46% des logements autorisés sur la période 2019-2022 à l'échelle de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et jusqu'à 63% dans les communes du golfe et 79% dans les communes des Landes. Les logements collectifs prédominent dans le cœur d'agglomération (51%) et à Vannes (71%). Les logements en individuels groupés (plusieurs logements pour un seul permis) sont assez peu nombreux, seulement 9% et les résidences ne représentent que 4%.

46%

De logements individuels autorisés sur 2019-2022 (SITADEL)

10/38

Logements autorisés 2019-2022 selon la forme urbaine
(source : Sitadel, traitements GTC)



Les superficies moyennes des logements sont assez stables, on note une baisse pour les logements individuels purs qui passent de 139 m² en moyenne en 2011 à 124 m² en 2022. Il n'y a pas de gros écarts de superficies selon les secteurs géographiques.

2.2 UN PARC LOCATIF PRIVE SOUS TENSION ET DES NIVEAUX DE LOYERS EN HAUSSE

Avec plus de 21 300 logements locatifs privés, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération comporte 29% de son parc privé en location. Cette part monte jusqu'à 37% à Vannes (environ 11 000 logements locatifs privés). Il s'agit essentiellement d'appartements.

Territoires	Total parc privé	Total parc locatif privé	% du parc locatif privé	dont % de maisons en locatif privé
Vannes	29 997	11 044	37%	4%
Reste du cœur d'agglomération	22 854	5 011	22%	10%
Golfe du Morbihan et ses îles	33 758	2 877	9%	6%
Landes de Lanvaux	17 169	2 420	14%	12%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	73 781	21 352	29%	10%

Source : Fichiers fonciers via LOVAC 2022, traitements GTC

Le parc locatif privé est soumis à une forte tension qui s'est accentuée avec la crise sanitaire puis la crise du logement. L'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores dans le cadre de la loi Climat et Résilience incite une partie des propriétaires à se tourner vers la vente ou bien le meublé de tourisme qui est plus rentable financièrement. Ainsi une partie des locataires du parc privé à qui l'on donne congés vont grossir les rangs des demandeurs du parc social fortement sous forte tension lui aussi.

Les loyers du parc privé connaissent une hausse progressive depuis 2017 qui concerne particulièrement les appartements (9€ de prix médian au m² en 2017 contre 10€ en 2022).

L'observatoire des loyers du Morbihan indique qu'en 2022 le loyer médian global d'un bien locatif privé loué vide est de 9,5 €/m² sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Il s'agit ici de prix médians, sachant qu'à Vannes un appartement type T1 peut monter jusqu'à plus de 16€/m².

29%

De logements du parc privé sont en location (LOVAC)

10€/m²

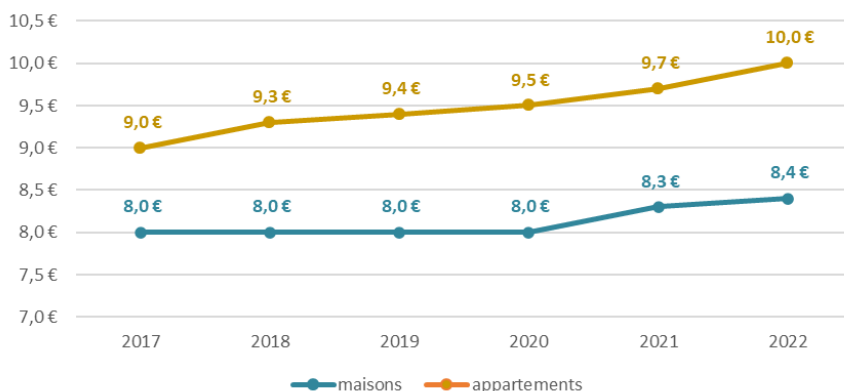
En moyenne pour un appartement et

11/38

8,4€/m²

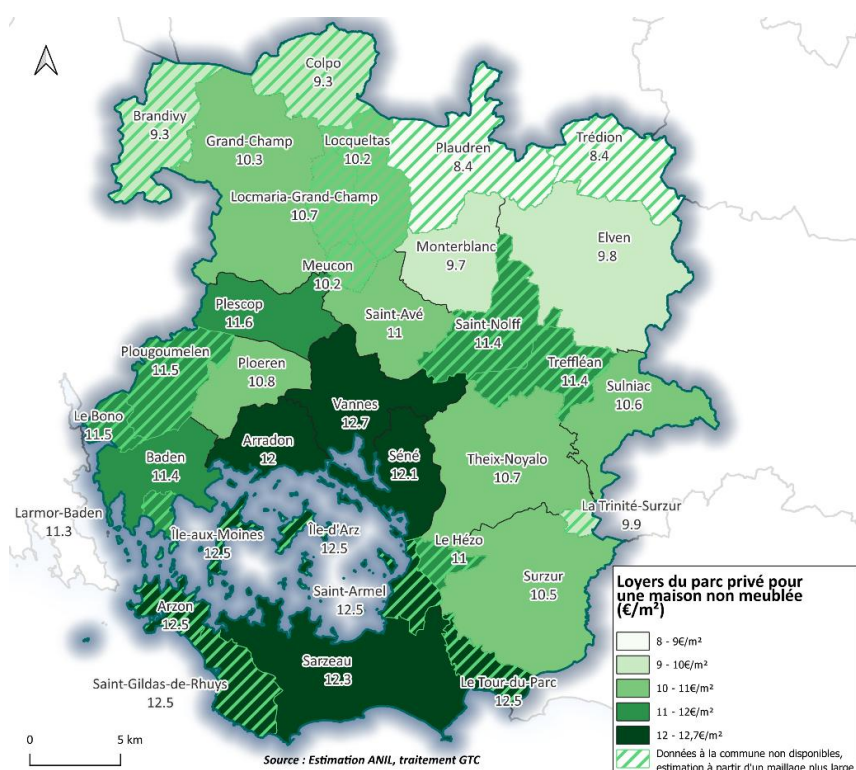
en moyenne pour une maison en location (ADIL 56)

Evolution des loyers médians à l'échelle de GMVA
(source : ADIL 56, observatoire des loyers du Morbihan)

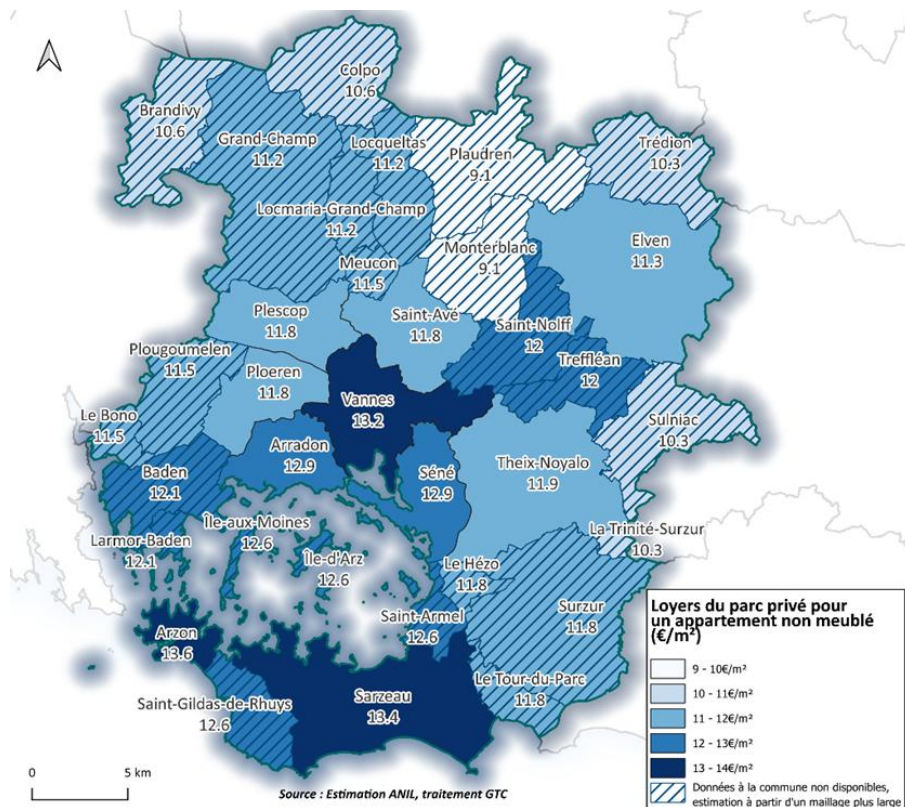


L'observatoire des loyers a permis de faire évoluer les niveaux de loyers conventionnés pour qu'ils soient davantage incitatifs auprès des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire des travaux dans le cadre des aides de l'ANAH. Le plafond de loyer conventionné est ainsi passé de 9€/m² à 12€/m².

Par ailleurs, l'ANIL publie chaque année une « carte des loyers » à l'échelle nationale à partir des annonces de logements non meublés publiées sur Leboncoin et Seloger. Les données présentées ci-dessous concernent les biens mis en location au 3e trimestre 2023. Il s'agit d'estimation de loyers en €/m² charges comprises. Pour certaines communes (en hachuré sur les cartes) sur lesquelles il n'y a aucune annonce recensée sur la période observée, l'indicateur de loyer est estimé à une échelle plus grande comprenant des communes voisines ayant des caractéristiques similaires.

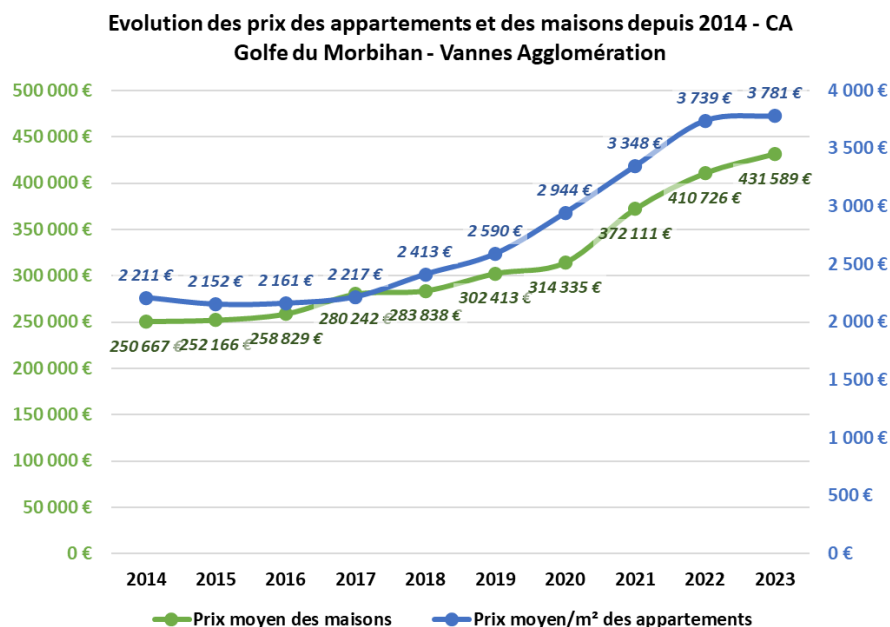


12/38



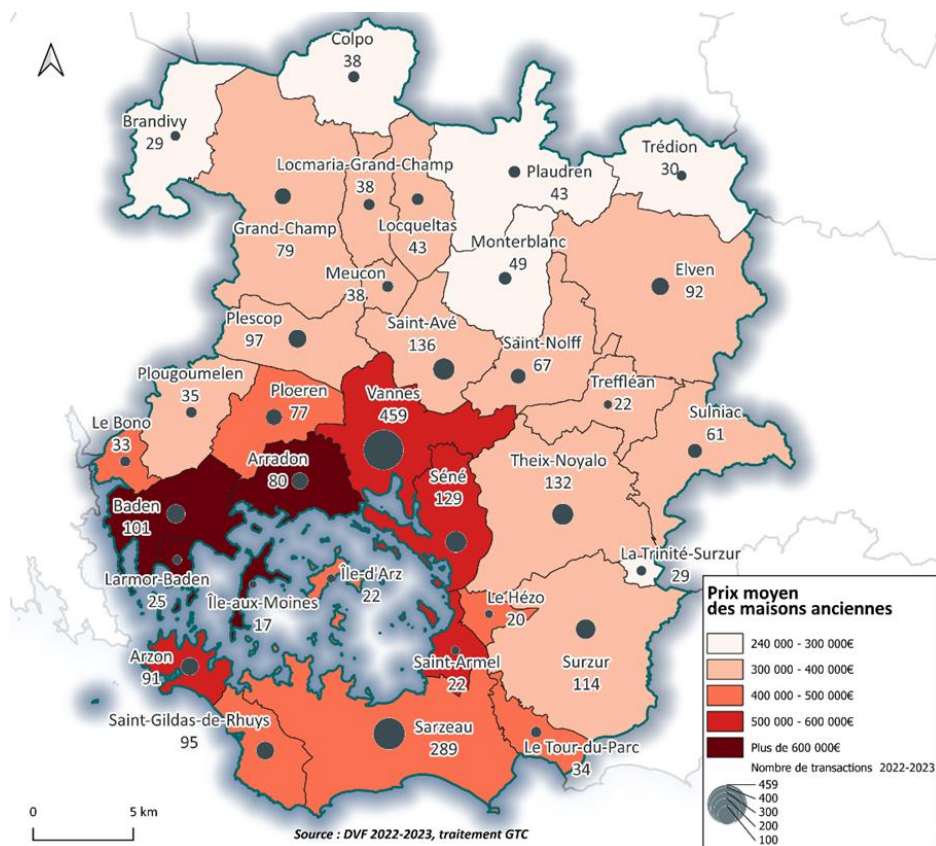
2.3 UN MARCHE IMMOBILIER DE L'ANCIEN TRES VALORISE

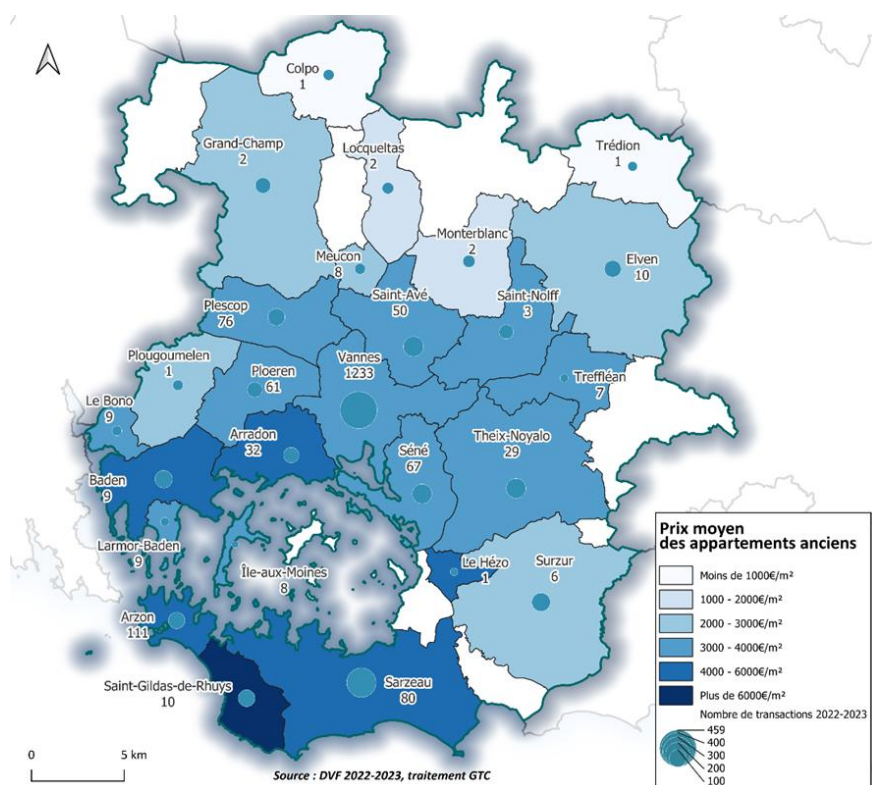
Le marché immobilier de l'ancien connaît une véritable flambée des prix depuis la crise Covid. Les prix évoluaient déjà à la hausse depuis 2014 mais l'année 2020 marque un tournant vers un immobilier de plus en plus cher. Selon le baromètre de l'immobilier des notaires bretons publié en mars 2024, cette progression des prix immobiliers se poursuit et concerne tous les segments (ancien et neuf). Tandis que le nombre de transactions était plutôt stable (en moyenne 2 100 maisons et 1 400 appartements entre 2017 et 2021) il s'effondre en 2022 et 2023 en lien avec la crise du logement et la difficulté pour les ménages d'obtenir un financement.



13/38

Les communes autour du golfe et les îles rencontrent les prix de l'immobilier les plus élevés. Les prix sont ensuite moins élevés en 2e couronne de Vannes et sur le rétro-littoral.





2.4 UN MARCHÉ IMMOBILIER DU NEUF PLUTÔT RÉSILIENT MALGRÉ LA CRISE

14/38

Bien que la crise du logement touche la Bretagne dans une proportion un peu moindre qu'à l'échelle nationale, le recul de l'activité dans le département s'est fait ressentir avec une baisse de -26% des réservations au 1er trimestre 2023 comparé au 1er trimestre 2022. Le marché immobilier vannetais se montre plutôt résilient : seulement -9% des ventes au 2e trimestre 2023 contre -33% à Rennes Métropole, -32% à Brest Métropole. Selon les professionnels de l'immobilier, il y a eu 332 logements mis en vente en 2023 (contre 451 en 2022 soit - 26%) alors que le marché pourrait largement en absorber entre 600 et 800.

Les prix de vente dans le neuf sont élevés sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (4 855€/m² au 2e trimestre 2023 parking inclus). Les prix de marché s'adressent plutôt à un profil de secundo-accédants avec un apport. La vente aux propriétaires occupants est majoritaire (75% des ventes en 2023) tandis que les investisseurs ne représentent que 25%. La faible part des investisseurs s'explique par la faible proportion du territoire éligible au Pinel Breton, jusqu'en octobre 2023. L'extension du zonage B1 suite à l'arrêté du 5 juillet 2024 n'aura pas un effet important, compte tenu de l'extinction programmée du Pinel fin 2024.

Les professionnels de la promotion immobilière soulignent que les prix de ventes dans le neuf sont très proches de ceux dans l'ancien sur le territoire vannetais, ce qui est à la fois signe d'un marché immobilier tendu et sain. En revanche, pour les particuliers qui souhaitent vendre leurs terrains il est souvent plus avantageux de le faire auprès d'un autre particulier qu'auprès d'un promoteur (délai de la promesse de vente + conditions suspensives, négociation plus dure du prix du foncier en cas d'imposition d'un taux de logement social et de l'impossibilité dans certains PLU d'aller au-delà du R+2+atypique) ce qui encourage également les divisions parcellaires au détriment des opérations d'ensemble permettant de faire plus de logements.

Face à la forte augmentation des coûts de l'immobilier dans l'ancien et le neuf et à la tension de plus en plus accrue sur le parc locatif social, l'offre en accession aidée et/ou locatif intermédiaire est plus que jamais au cœur des enjeux de production de logements. Plusieurs démarches sont déjà entreprises sur le territoire : création d'un OFS propre à Golfe du Morbihan Vannes Agglomération permettant le développement du Bail Réel Solidaire, lotissements communaux à prix maîtrisés, accession sociale (PSLA, coopérative HLM...).

A RETENIR

Un marché immobilier plutôt résilient face à la crise, dans le sens où la chute d'activité immobilière y est moins forte que dans les métropoles voisines, en raison d'une demande forte, notamment des seniors.

Le marché est devenu au fil des années sélectif. Les primo-accédants ont accès à une offre de plus en plus limitée au secteur des Landes de Lanvaux, les transactions dans le neuf et dans l'ancien se réalisant sur des budgets de ménages installés dans la vie et plus âgés.

Le BRS, parmi les produits d'accession sociale, pourrait être une solution pour conserver du logement abordable dans le temps.

PARTIE 3 LE PARC SOCIAL

3.1 LES CARACTERISTIQUES DU PARC SOCIAL

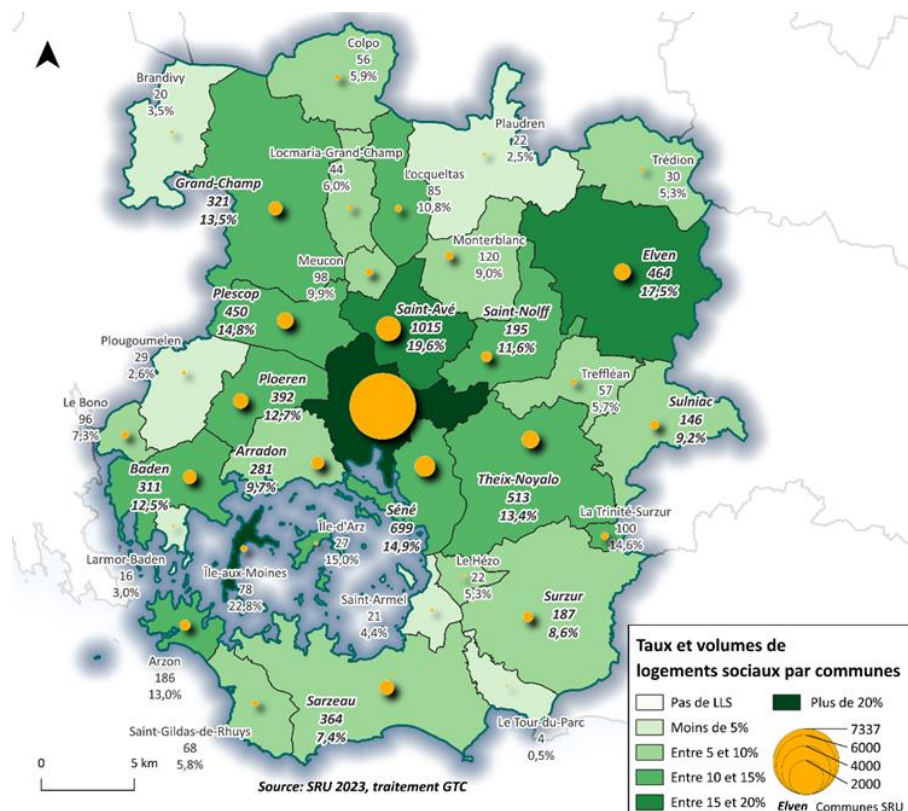
Plus de la moitié du parc social concentré sur la ville de Vannes

Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération compte 13 854 logements sociaux, dont 12 675 sur les communes SRU (inventaire SRU au 1^{er} janvier 2023, DDTM). A noter que parmi ce parc, il existe plusieurs programmes récemment agréés qui sont encore en cours de construction.

Le parc social représente 16% du parc de résidences principales.

16%

De logements sociaux au sein des résidences principales (SRU)



16/38

En 2023, 53% de l'offre disponible se situe sur la ville-centre, Vannes, soit 7337 logements et 24% des logements locatifs sociaux se répartissent sur les autres communes du Cœur d'Agglomération (3 349 logements).

Sur les autres secteurs, Landes de Lanvaux concentre 13% du parc social avec 1 759 logements locatifs sociaux. Le Golfe du Morbihan et ses îles compte 1 409 logements soit 10% du parc social.

A ce jour, 14 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU³. Parmi elles, seule Vannes atteint l'objectif avec 23,9% de logements locatifs sociaux sur la commune (SRU, 2023). La commune de Saint-Avé est très proche de l'atteindre avec 19,6%. A l'opposé, parmi les autres communes de plus de 3 500 habitants soumises à l'article 55, quatre ont un taux inférieur à 10% : Arradon (9,7%), Sarzeau (7,3%), Sulniac (9,2%) et Surzur (8,6%).

³ L'article 55 de la loi SRU s'applique dès lors que l'EPCI concentre au moins 50 000 habitants et comprend au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Au sein de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'un taux de logement social supérieur à 20% au sein de leur résidence principale (taux dérogatoire).

Un taux de mobilité qui tend à diminuer

Le taux de mobilité s'élève à 8,7% en 2023. Ce taux est légèrement plus élevé par rapport à l'ensemble du département ou de la France Métropolitaine (8,1%) et équivalent à celui de la Bretagne (8,7%). Entre 2017 et 2022, le taux de mobilité a connu une baisse importante (moins 3,3 points), ce qui peut s'expliquer par une tension de plus en plus marquée qui s'exerce sur le parc social.

A l'échelle des sous-territoires, la rotation dans le parc social est hétérogène :

- Une mobilité plus faible dans les communes du Golfe du Morbihan et ses îles (7,8%), que dans celles de Landes de Lanvaux (9,8%).
- Une mobilité plus importante dans les communes du Cœur d'agglomération dont certaines dépassent les 10% : Séné, 11,3% ; Plescop, 11,0%.

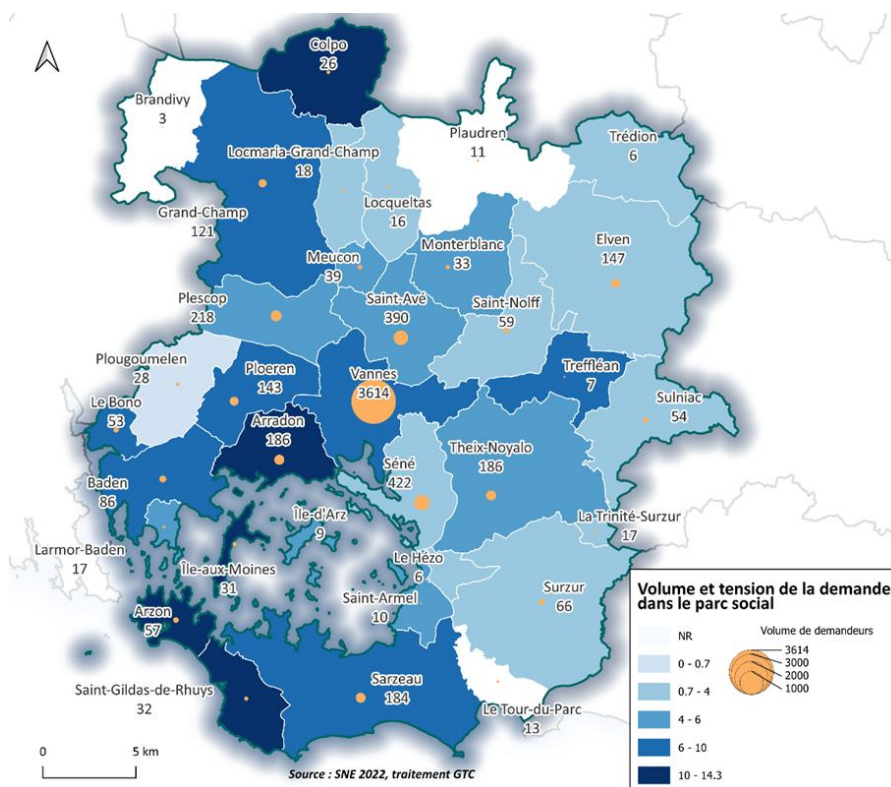
3.2 UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL EN HAUSSE

Une demande de logement social qui s'exprime principalement sur la ville de Vannes

La ville de Vannes concentre plus de la moitié de la demande de logement social du territoire avec 3 614 demandeurs au 1er janvier 2024, soit 57% de la demande. D'autres communes du Cœur d'Agglomération ont des volumes de demandeurs supérieurs à 200 : Séné, Saint-Avé et Plescop. La tension de la demande⁴ est particulièrement forte sur les communes d'Arradon et d'Arzon avec plus de 14 demandes pour 1 attribution. Elle est également élevée sur la commune de Colpo, Saint-Gildas de Rhuy et de l'Ile-aux-Moines avec plus de 10 demandes pour 1 attribution, ce qui s'explique notamment par un volume de logements locatifs sociaux plus restreint.

6 308
demandeurs
au 1er janvier
2024 (FDLS 56)

6
demandes
pour 1
attribution
en 2023
(FDLS 56)



18/38

Une tension de la demande qui s'accroît

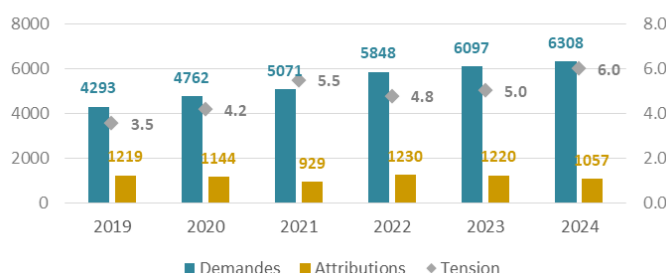
Au 1er janvier 2024, on compte 6 308 demandes actives sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et 1 057 attributions⁵. Le volume de demandeurs continue d'augmenter, (+31% entre 2018 et 2023) tandis que le volume d'attributions a tendance à diminuer depuis 2021. Cela implique une tension de la demande de logement social qui s'accroît avec 6 demandes pour 1 attribution en 2023.

⁴ La tension de la demande correspond au rapport entre le nombre de demande de logement social et le nombre d'attributions de logement social sur un même territoire. Un ratio égal à 1 signifie que toutes les demandes de logement social sont satisfaites sur l'année et qu'il n'y a donc pas de tension.

⁵ Pour chaque année, les demandes sont comptabilisées au 1er janvier de l'année N et les attributions sont comptabilisées au 31 décembre de l'année N-1.

Evolution de la demande et des attributions

Source : FDSL 56, traitement GTC



Les demandes de mutations (c'est-à-dire les demandes des ménages déjà locataires du parc social) représentent 30% de la demande totale, soit 1 874 demandeurs. Ce chiffre est relativement stable ces 3 dernières années.

Les demandeurs de logement social sont principalement issus du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération : ils représentent 70% du vivier de la demande. Pour les autres demandeurs, 15% d'entre eux viennent du Morbihan et 13% viennent d'autres départements.

Une offre en petite typologie qui représente un tiers du parc

Les logements locatifs sociaux de 4 pièces et + représentent près de 33% du parc social de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, un taux supérieur à celui du département (32%) et de la région (31%). La part des T3 est de 36%, soit 4 212 logements.

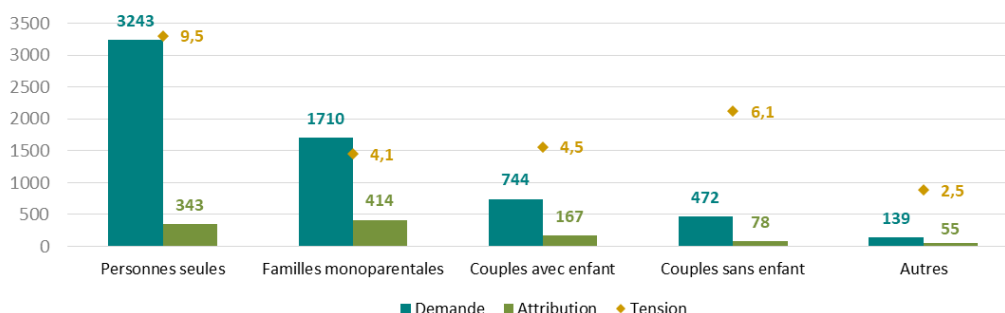
Les petits logements (T1 et T2) représentent seulement 30% du parc total (3 518 logements). Dans les territoires de référence, le taux est similaire avec 31% de petites typologies sur l'ensemble du Morbihan et 30% sur la Bretagne.

Les personnes seules sur-représentées dans la demande de logement social

Si les locataires du parc social sont majoritairement composés de personnes seules, cette tendance risque de se confirmer avec une demande qui s'exprime pour plus de la moitié par des personnes seules (51%). C'est aussi sur cette catégorie de ménage que la tension de la demande est la plus marquée avec 9.5 demandes pour 1 attribution. Les couples sans enfant ont également plus de difficulté à se loger dans le parc social avec une tension de 6.1. Les familles monoparentales sont la catégorie de population la plus représentée dans les attributions de logements sociaux avec 39% d'attributions en 2023.

Tension par composition familiale en 2023

Source : FDSL 56, traitement GTC



La tension sur les demandes de petits logements se confirme avec, respectivement, 31.7 et 8.6 demandes pour 1 attribution sur les T1 et les T2. Cependant, on constate que la demande sur les T1 ne représente que 15% de la demande contre 36% sur les T2. Ce constat est à mettre en corrélation avec la structuration du parc existant qui ne dispose que de très peu de petites typologies.

La demande cumulée de T3-T4 représente quant à elle une part de 43% de la demande totale. Enfin, il est à noter que la pression est également élevée sur les T5 et + avec 5.4 demandes pour 1 attribution.

30%

Des demandes sont des demandes de mutation (FDLS 56)

19/38

51% des demandes concernent des personnes seules (FDLS 56)

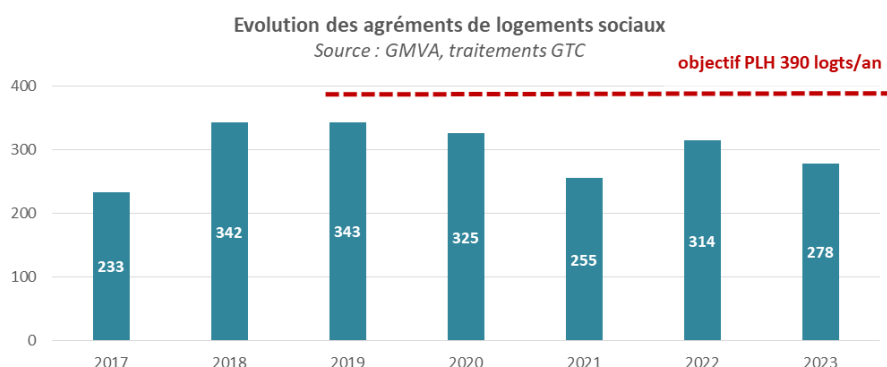
3.3 UN RALENTISSEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

303

logements sociaux agréés en moyenne entre 2019 et 2023

Une programmation de logement social en deçà des objectifs fixés dans le PLH

Le PLH précédent fixait un objectif de 390 logements sociaux par an. Cet objectif n'a pas été atteint au cours de la période 2019-2023 avec en moyenne 303 logements sociaux agréés par an et une tendance à la baisse constatée en 2023 avec seulement 278 logements agréés. Sur la période 2019-2022, la programmation de logements sociaux ne représente que 15% du total des logements autorisés. Cette baisse de la programmation est particulièrement inquiétante au regard de la forte tension sur le logement locatif social et des objectifs de rattrapage SRU qui concernent 13 communes.



La répartition de la programmation est assez équilibrée sur le territoire : 29% à Vannes, 28% dans le cœur d'agglomération, 27% dans le golfe et les îles et 17% dans les landes.

20/38

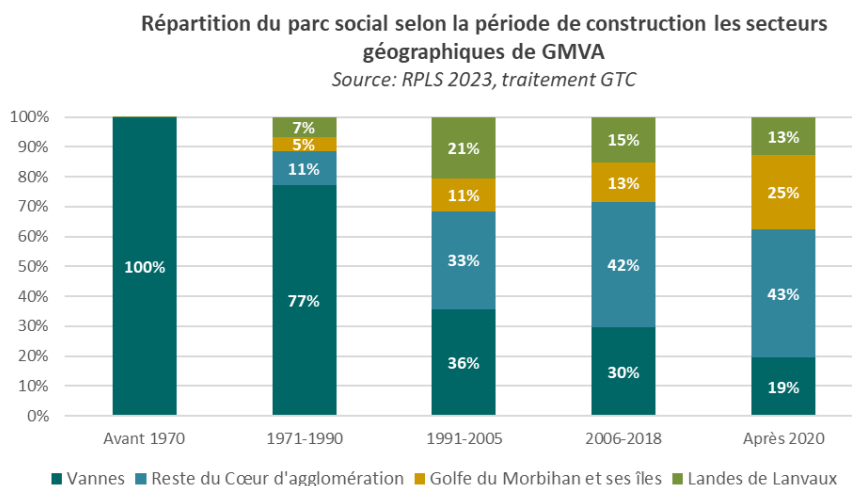
3.4 L'INTERVENTION SUR LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EXISTANTS

Un parc majoritairement construit après 1970

Parmi les 11 586 logements locatifs sociaux familiaux, 9 210 ont été construits après 1970 (soit 79% du parc). Entre 2006 et 2018, plus de 3 600 logements ont été construits sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, soit 1 200 de plus que durant les périodes précédentes (avant 1970 : 2 363 ; 1971-1990 : 2 409 ; 1991-2005 : 2 348).

A ce jour l'âge moyen du parc social existant sur le Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération est de 29 ans. Le parc social de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est en moyenne plus récent qu'à l'échelle départementale (32 ans) et régionale (33 ans).

Au sein de l'agglomération, Vannes a longtemps été le lieu de construction principal. A partir des années 1990, la production s'est rééquilibrée entre les différents secteurs. Depuis 2006, les communes du Cœur d'Agglomération ont même davantage produit de logements sociaux que la ville-centre.

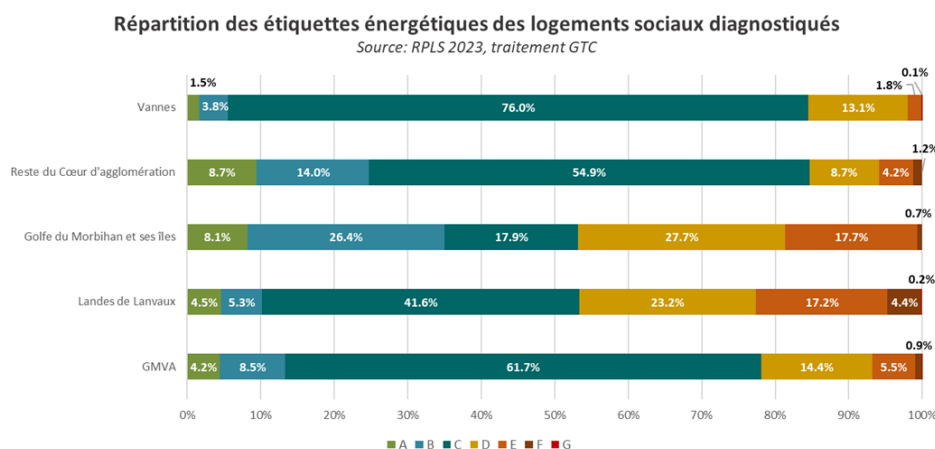


21/38

Moins de 7% du parc social est une potentielle passoire énergétique

Selon RPLS 2023, 6.5% du parc social présente une étiquette énergétique E, F ou G. Cela correspond à 749 logements qui ne pourront plus, à termes, être mis en location⁶. Le parc interdit de mise en location viendra amoindrir le parc social disponible pour accueillir les ménages demandeurs. Cet enjeu concerne particulièrement les communes de Landes de Lanvaux et Golfe du Morbihan et ses îles qui comprennent respectivement 21.8% (283 logements) et 18.4% (191 logements) de logements sociaux étiquetés E, F ou G.

Même s'il s'agit de volumes relativement restreints, les communes de Colpo, Locqueltas, Plaudren, Trédion et l'Île aux Moines dispose d'un parc de logements sociaux dont plus de la moitié est composée d'étiquettes énergétiques E, F ou G. La question de la réhabilitation énergétique de ce parc se pose d'autant plus que ces communes souhaitent conserver une offre de logements en locatif abordable notamment pour loger des jeunes en début de parcours résidentiel ou des ménages confrontés à des difficultés socio-économiques.



⁶ Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Des projets de réhabilitation qui concernent principalement le patrimoine de Morbihan Habitat

Morbihan Habitat a plusieurs projets de réhabilitation sur son patrimoine. Au total, ce sont 1 668 logements qui doivent être réhabilités d'ici 2027, dont 90% sur du parc collectif et 10% sur du parc individuel. Selon le bailleur, la difficulté majeure pour la réhabilitation du parc réside dans l'orientation des financements vers de l'exemplarité alors qu'il existe une problématique de masse. Les interventions du patrimoine de Morbihan Habitat sont multiples (énergie, acoustique, sécurité...) en fonction de l'état des bâtiments.

A RETENIR

Une production portée principalement par Morbihan Habitat, qui a redéfini son modèle économique (conciliant vente HLM, construction, vente de foncier, péréquation entre les produits très sociaux et intermédiaires) et qui interroge sur la capacité à répondre seul aux objectifs.

Une production en VEFA qui s'est affaiblie avec la crise de la promotion immobilière.

Une tension de la demande qui s'est accrue de manière constante.

Un enjeu de diversification des typologies, compte tenu de l'ampleur de la demande de petits ménages et de la tension sur les grands logements, mais un règlement financier qui ne favorise pas les petites typologies.

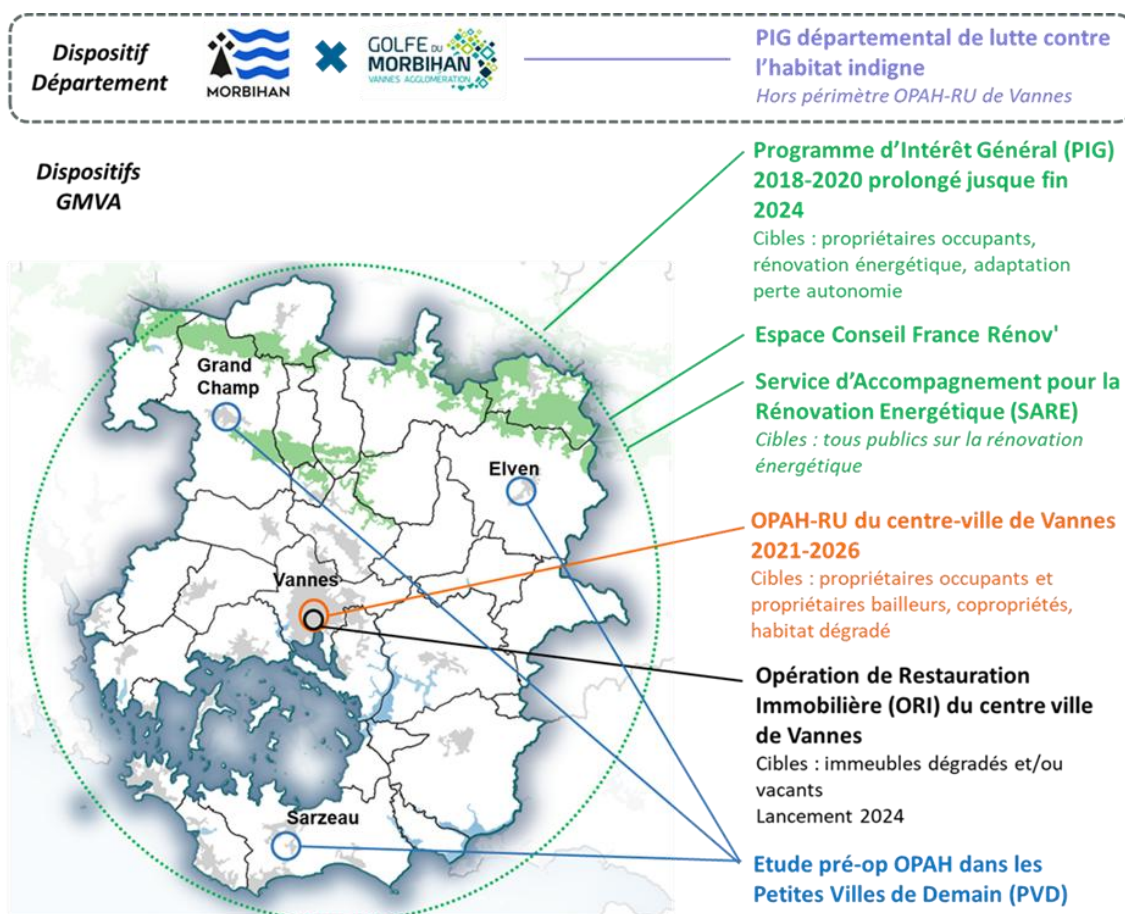
Une programmation qui vise prioritairement les communes SRU. Certaines d'entre elles ont traduit leurs objectifs de rattrapage dans les nouvelles OAP de manière très ambitieuse, ce qui pose la question des équilibres d'opération alliant social et privé.

22/38

PARTIE 4 LE PARC PRIVE

4.1 PLUSIEURS DISPOSITIFS OPERATIONNELS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DE L'HABITAT PRIVE

Golfe du Morbihan Vannes Agglomération dispose de plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration de l'habitat privé. Certains dispositifs couvrent l'ensemble du territoire aggloméré (Programme d'Intérêt Général) tandis que d'autres portent sur des périmètres plus restreints (OPAH-RU et ORI du centre-ville de Vannes)



23/38

Le Programme d'Intérêt Général

Le Programme d'Intérêt Général actuel fait suite au PIG Énergie 2012-2017, marquant la volonté de l'agglomération de poursuivre la dynamique engagée en matière de lutte contre la précarité énergétique. Ce PIG s'applique sur les 34 communes de la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Une convention a été signée avec l'Anah pour 3 ans, soit 2018-2020.

Au bilan, ce sont 404 dossiers engagés sur 3 ans dont 249 dossiers Habiter Mieux Sérénité, avec un gain énergétique moins de 41% pour une subvention ANAH moyenne de 8142€, et 155 dossiers adaptation, dont 24% au titre du handicap et une subvention moyenne de 3573€. Les restes à charge sont parfois élevés pour les ménages ce qui peut être un point de blocage pour le préfinancement des travaux.

Ainsi, avec ce bilan positif, l'agglomération a sollicité une prorogation par avenant. Cet avenant, signé entre l'Etat et Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, en décembre 2022, a été accordé pour l'année 2023. Un second avenant a été accordé jusqu'en fin 2024 (objectifs quantitatifs reconduits à l'identique).

Le PIG fait l'objet d'un suivi-animation en interne par Golfe du Morbihan Vannes Agglomération à travers le guichet unique « Opération Rénovée » (9 ETP en 2024). Des permanences sont organisées 1 fois par mois dans les 4 espaces France Services (Grand Champ, Elven, Sarzeau et une équipe mobile sur le secteur ouest de l'agglomération).

La question de la spécificité des îles a été pointée notamment en raison du prix des matériaux pour la réalisation des travaux par les ménages qui est supérieur à celui pratiqué sur le continent.

L'OPAH-RU de Vannes

Une convention OPAH-RU a été établie, dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, entre Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la ville de Vannes, l'Anah, l'Etat, la Banque des Territoires et Action Logement. Le suivi-animation est réalisé par Urbanis. Allant de 2021 à 2026, elle s'applique dans le centre ancien de Vannes. Le secteur comprend 679 immeubles en copropriété, 100 en monopropriété et 673 maisons individuelles. Les typologies sont en majorité des T1 et T2 avec une part importante de logements vacants. Le programme d'action se découpe en une articulation de dispositif allant du volet préventif au volet curatif. En novembre 2023, 222 contacts ont été enregistrés.

Les objectifs portent principalement sur l'accompagnement des propriétaires bailleurs et des copropriétaires. Pour les propriétaires bailleurs il est prévu de traiter 60 logements sur la durée de l'OPAH. Début 2024, 8 dossiers travaux ont été déposés. L'une des difficultés rencontrées est que le dispositif Loc'avantages n'est pas suffisamment incitatif pour les propriétaires bailleurs en termes de rentabilité locative.

Depuis une vingtaine d'années, la ville met en œuvre des campagnes de ravalement obligatoire. Ces campagnes permettent d'identifier des immeubles à enjeux de réhabilitation parfois lourde qui sont ensuite traités de manière globale via l'OPAH-RU ou l'ORI.

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été lancée à Vannes sur un total de 9 adresses représentant au total 47 logements et 4 locaux commerciaux. Ces adresses ont été sélectionnées dans le cadre des études préalables comme prioritaires en raison de leur état de dégradation. Les immeubles sont en majorités détenus par des propriétaires bailleurs (14), il y a 8 propriétaires occupants et certains logements sont vacants.

Le programme montre des résultats positifs sur les volets copropriétés, lutte contre l'habitat indigne et ravalements de façades. Des situations continuent d'être identifiées et certaines d'entre elles relèvent d'une grande complexité.

L'étude pré-opérationnelle sur les Petites Villes de Demain

Les trois communes Petites Villes de Demain (Elven, Grand Champ et Sarzeau) ont fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle. Cette étude n'a pas conclu à la nécessité de mettre en place une OPAH-RU multisites, mais plutôt de mobiliser les aides et l'accompagnement via le PIG. Un enjeu spécifique au ravalement de façade a été pointé sur la commune de Sarzeau.

4.2 LE TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE ET DEGRADE

Les communes peuvent solliciter le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour être accompagnée dans les démarches. Le Pôle tient le rôle de centralisation des signalements qui sont traités lors de réunions mensuelles. A travers les aides proposées via le PIG départemental, les travaux dans les logements très dégradés peuvent être en partie financés.

A l'échelle de Vannes, une cellule spécifique a été mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU. Elle regroupe le service Hygiène et Salubrité de la Ville de Vannes, le service juridique, le CCAS, Urbanis, le Conseil Départemental du Morbihan et le service habitat de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. Le service Hygiène et Salubrité de Vannes intervient sur l'ensemble du périmètre de la ville, Urbanis participe aux visites des logements et dresse les rapports. Dans le cadre de l'OPAH RU de Vannes sur le volet Habitat Indigne, 71 situations de suspicions ont été traitées dont 29 qui se sont suivies de mesures coercitives.

L'une des principales difficultés rencontrées concerne le relogement des ménages pour lesquels il y a peu de solution que ce soit en d'hébergement temporaire ou de manière plus pérenne. L'obligation qui incombe normalement aux propriétaires bailleurs de reloger leurs locataires est bien souvent non remplie, cette responsabilité est donc reportée sur la collectivité (ville ou agglomération selon le type d'arrêté). A Vannes, un partenariat est mis en œuvre avec le CCAS pour faciliter les relogements.

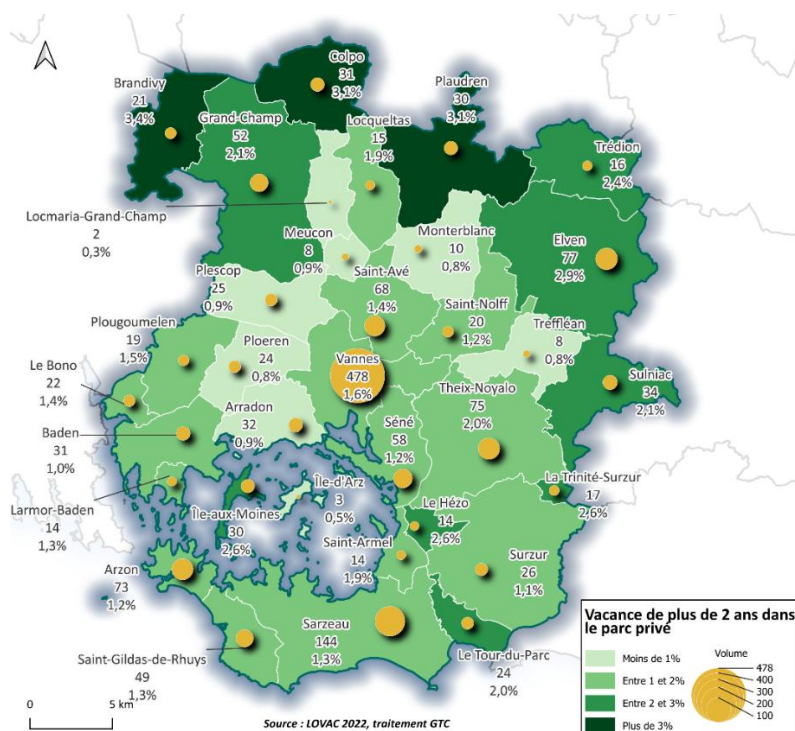
24/38

4.3 LA VACANCE DANS LE PARC PRIVE

Une vacance structurelle plus importante dans les communes au nord de l'agglomération

En 2022, selon les fichiers LOVAC, on compte 6085 logements vacants sur Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, soit 5.9% du parc privé. Parmi ces logements, 1564 sont vacants depuis plus de 2 ans (1.5% du parc privé). Les communes au nord des Landes de Lavaux sont celles concentrant la part la plus importante de vacances structurelles : Brandivy (3.4%), Colpo (3.1%) et Plaudren (3.1%). En volume, Vannes est la commune qui en dénombre le plus avec 478 logements (1.6% de son parc privé). Mise à part Vannes, aucune commune ne dépasse les 100 logements vacants.

1.5% de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé (LOVAC)



25/38

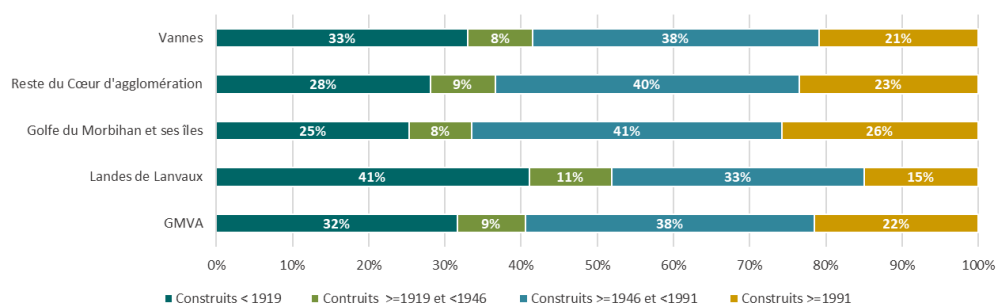
Une vacance qui touche plus souvent les logements individuels et les petites typologies

L'enjeu de la vacance longue dans le parc privé concerne principalement les logements individuels : 59% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des maisons. Ce taux monte à 83% sur le secteur des Landes de Lanzaux. Les logements collectifs vacants représentent 41% des logements vacants dont 79% d'entre eux se situent sur la commune de Vannes.

Les logements vacants du territoire sont variés en termes de typologie bien qu'on retrouve une majorité de petites typologies et peu de très grands logements. En effet, près de la moitié de ces logements ont moins de 3 pièces (46.5%). Plus d'1/3 tiers sont composés entre 3 et 5 pièces (37.2%). Moins de 20% sont des T5 et plus (16.2%).

Logements vacants depuis plus de 2 ans selon la période de construction

Source: LOVAC 2022, traitement GTC



Cette vacance de longue durée ne concerne pas uniquement des logements anciens, construits avant 1919. En effet, si c'est le cas de 33% d'entre eux, ceux sont les logements construits entre 1946 et 1991 qui composent la part la plus importante avec 38%. A noter également que les logements plus récents n'échappent pas à ce phénomène (21% ont été construits après 1991).

4.4 LE PARC EN COPROPRIETE

Les caractéristiques du parc en copropriété

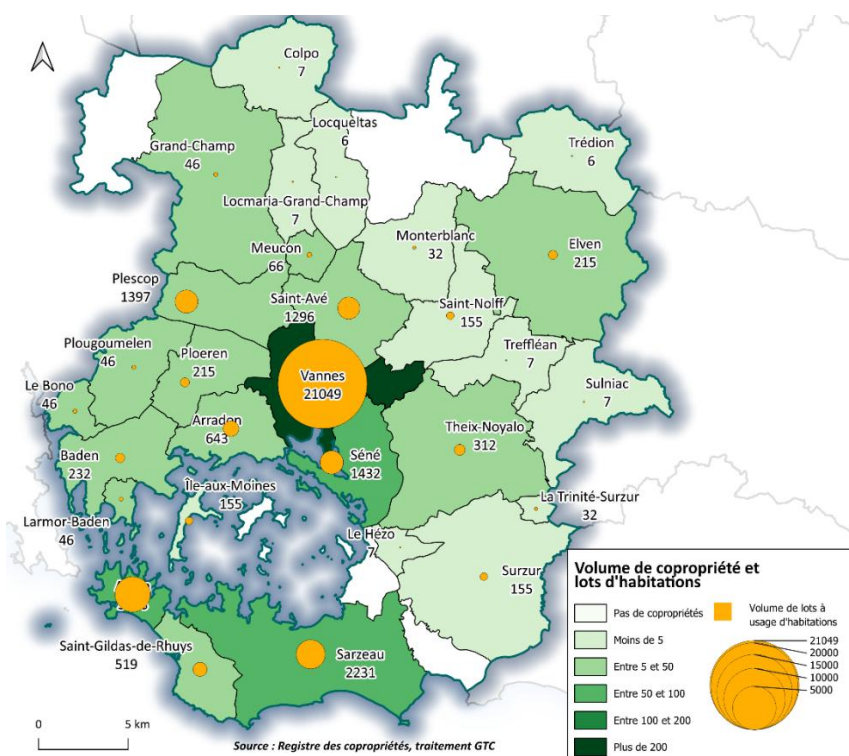
Selon le Registre National des Copropriétés⁷, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération compte 1 516 copropriétés, correspondant à 34 065 lots à usage d'habitation, soit 30% du parc total de logements de l'agglomération. 29 des 34 communes contiennent des copropriétés mais seulement 2 d'entre-elles en ont au moins 100 : Sarzeau (100 copropriétés) et Vannes (979).

La taille moyenne des copropriétés est de 22 logements avec un peu de la moitié de copropriétés (744) composées de 10 logements ou moins. Les copropriétés concentrant plus 100 lots à usage d'habitation (maximum 319) sont au nombre de 52. Elles sont situées à Arzon (8 copropriétés dont 1 de 319 lots), Plescop (2 dont 1 de 136 lots), Saint-Avé (2 dont 1 de 107 lots), Saint-Gildas-de-Rhuys (1 de 136 lots), Sarzeau (1 de 100 lots), Séné (1 de 100 lots) et à Vannes (37 dont 1 de 258 lots).

En termes d'ancienneté, 503 copropriétés ont été construites avant 1974, soit 6000 lots à usage d'habitation. Cela représente 33% du parc de copropriétés sur l'intercommunalité. Parmi ces 503 copropriétés, 331 ont été achevées avant 1949 (2028 lots).

1 516

copropriétés
sur le territoire
de
l'agglomération



26/38

Le chauffage individuel est majoritairement utilisé avec 1334 copropriétés concernées (29 613 lots). 79 copropriétés utilisent du chauffage collectif, 17 sont mixtes et 79 autres n'ont pas renseigné le type de chauffage. A noter que 7 indiquent être sans chauffage, soit 52 lots à usage d'habitation.

64% des
copropriétés

⁷ Le Registre National des Copropriétés est supposé recenser toutes les copropriétés à usage d'habitat. Malgré l'obligation pour les copropriétés d'au moins 1 logement de s'immatriculer au sein de ce registre, certaines ne le font pas notamment les copropriétés sans syndicat de gestion.

sont gérées par un syndic professionnel, soit 969 d'entre-elles. Les syndicats bénévoles sont marginaux et concernent 7% des copropriétés (100 en volume). A noter que 447 copropriétés (29% de l'ensemble) ont un mode de gestion non connu. 3 copropriétés font l'objet d'une administration provisoire : 2 sur Vannes et 1 sur la commune de Plescop. Aussi, 1 copropriété fait l'objet d'un arrêté de péril sur les parties communes mais aucune ne fait l'objet d'un arrêté sur les équipements communs ou d'un arrêté relevant du code de la santé publique.

L'accompagnement des copropriétés en difficultés

Le périmètre OPAH-RU (2021-2026) établi sur le centre ancien de Vannes comprend un enjeu de copropriétés en difficulté. Le secteur compte 679 immeubles en copropriété. Au dernier bilan, 21 copropriétés sont en suivi renforcé. Les objectifs inscrits dans l'OPAH-RU sur le volet copropriété ont été atteints dès le bilan mi-parcours. Le volume de copropriétés en difficulté est ainsi plus important que celui préalablement envisagé avec des besoins en travaux et un enjeu de maintenir les occupants dans les copropriétés concernées.

Avec le dispositif « Ma Prime Rénov Copro », depuis le 1er janvier 2024, le seuil pour être éligible aux aides est réduit à 65% de résidences principales pour les copropriétés de 20 lots au moins et il est possible pour ces petites copropriétés de déroger aux 35% minimum de gain énergétique. D'autre part, il existe une prime supplémentaire pour les copropriétaires aux ressources modestes et très modestes ce qui devrait permettre d'élargir les bénéficiaires.

A RETENIR

Un PIG à l'échelle de l'agglomération traitant la précarité énergétique et l'adaptation des logements, dont la question du renouvellement se posera à l'aune des moyens supplémentaires sur Ma Prime Adapt et Ma Prime Rénov.

Plusieurs autres dispositifs opérationnels à l'œuvre sur le territoire (Opération Rénovée, OPAH-RU de Vannes, ORI de Vannes) qu'il convient de poursuivre et de renforcer sur les volets accompagnement des propriétaires bailleurs (rénovation énergétique, copro), résorption de l'habitat indigne et adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Compte tenu de l'ampleur du vieillissement à venir, la question de la coordination des acteurs de l'accompagnement sanitaire et social et des acteurs du logement se pose, afin de proposer une offre globale.

Une vacance structurelle relativement circonscrite qui soulève des enjeux différents entre les communes denses (petits appartements dans des immeubles sans confort) et les communes rurales (maisons anciennes de petite taille).

27/38

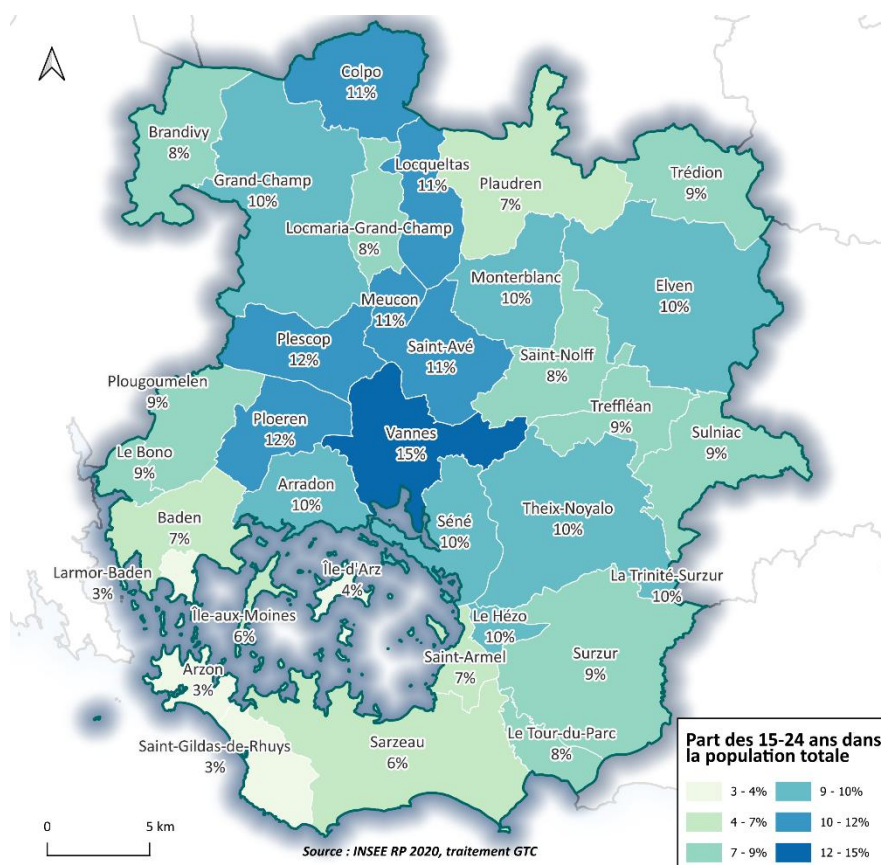
PARTIE 5 LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

5.1 UNE PROPORTION DE JEUNES EN BAISSSE

En 2020, les jeunes de 15-24 ans sont au nombre de 19 287 sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, soit 11.1% de la population totale. A l'instar de la tendance constatée à l'échelle du département et de la région, l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de personnes âgées et le nombre de jeunes, a légèrement diminué entre 2014 et 2020 passant de 0.8 à 0.7.

Le taux d'évolution 2014-2020 annuel des moins de 20 ans est nul à l'échelle de l'agglomération. Si la ville de Vannes a un taux d'évolution négatif, c'est le secteur des Landes de Lanvaux qui a la progression la plus importante avec un taux de 0,7% par an entre 2014 et 2020.

Malgré cette baisse, la ville-centre concentre la plus forte part de jeunes qui représente 15% de sa population totale, en lien avec l'offre d'enseignement secondaire et supérieure. Les communes de Larmor-Baden, Arzon et Saint-Gildas-de-Rhuys ont les plus faibles proportions de 15-24 ans (3%).

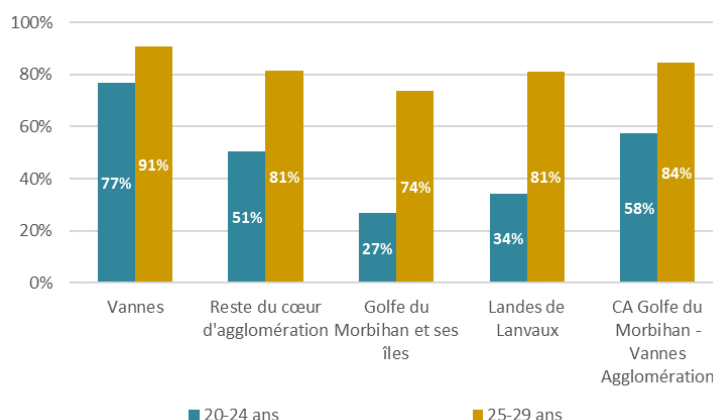


28/38

Au sein de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, près de 60% des jeunes âgés de 20 à 24 ans et plus de 80% des jeunes âgés de 25 à 29 ans disposent de leur propre logement. On peut supposer qu'il existe une plus grande difficulté de décohabitation sur le secteur du Golfe du Morbihan et ses îles avec seulement 27% de 20-24 ans et 74% de 25-29 ans vivant dans leur propre logement. Cette difficulté s'explique probablement par le manque d'offre adaptée en petites typologies abordables.

Part des jeunes disposant de leur propre logement

Source : INSEE 2020, traitement GTC



En 2024, on compte 250 places dans différentes structures à destination des jeunes du territoire. La majorité de ces résidences se situent dans la ville-centre mais un FJT est également présent sur la commune de Grand Champ. En complément de cette offre, plusieurs projets de FJT sont programmés ou en cours de construction : Plescop (17 places), Sarzeau (30 places) et Grand-Champ (24 places).

29/38

Selon l'étude sur les besoins en logement des étudiants réalisée à l'échelle de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, le nombre d'étudiants à la rentrée 2023/2024 était de 9 000 et le nombre de places dédiées à ce public de 1 348. Les étudiants se concentrent sur la ville de Vannes mais la commune de Plescop accueille également un public étudiant estimé à environ 1 500 inscrits sur le campus Eduservices (5 écoles et 1 centre de formation). La plupart d'entre eux sont logés à Vannes. La résidence Ker Goh Lenn, située sur cette commune, propose 700 lits pour les étudiants et les salariés.

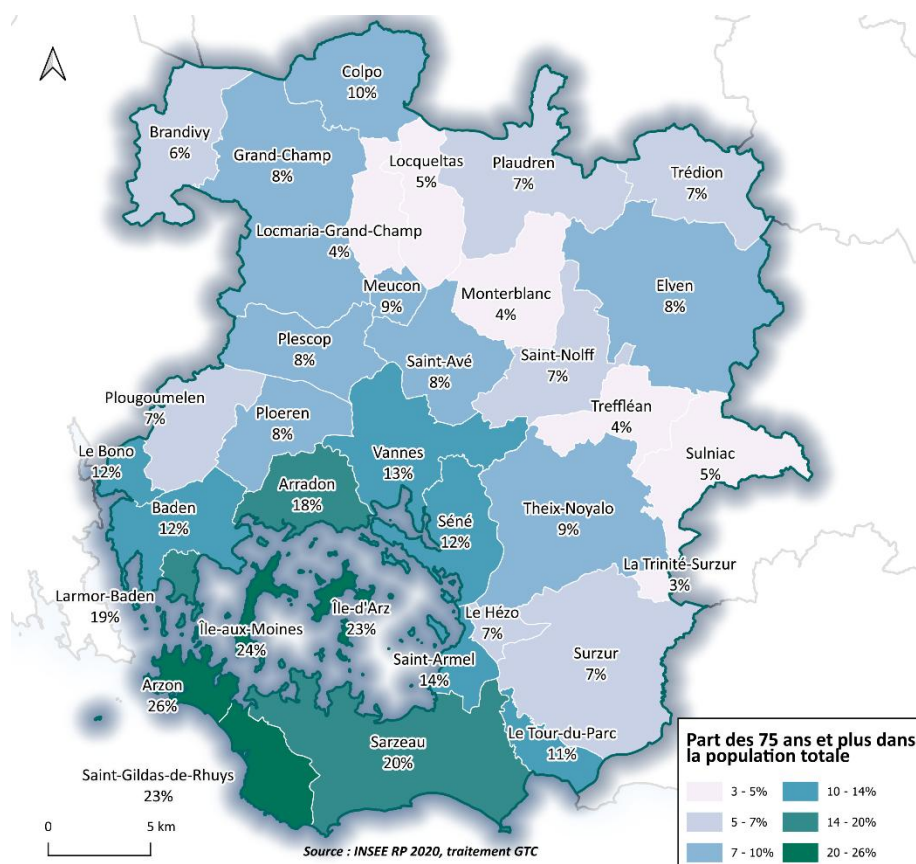
Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé ou chez leurs parents faute de pouvoir décohabiter. L'échantillon interrogé exprime une forte difficulté pour se loger sur le territoire avec une offre qui se raréfie (liée notamment à la concurrence avec l'offre de meublés touristiques) et des niveaux de loyers de plus en plus élevés.

5.2 UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCENTUE

Une forte proportion de seniors dans les communes du Golfe et des îles

En 2020, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus est de 19 366 et représente 11.2% de la population de la population totale de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Les communes du Golfe de Sarzeau, Saint-Gildas-de-Rhuys et d'Arzon ainsi que les îles ont un taux de 75 ans et plus supérieur ou égal à 20%. Les communes constatent également une arrivée de jeunes retraités (Saint-Armel, Locqueltas, Theix-Noyalo...). Pour certaines d'entre elles, ces seniors sont déclarés comme résidents secondaires alors qu'ils sont présents au moins 8 mois de l'année.



30/38

Un vieillissement de la population qui risque encore de s'accroître

Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution annuel des 60 ans et plus à l'échelle de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est de 2.9%. Les secteurs du Golfe du Morbihan et des Landes de Lanvaux ont le taux le plus élevé avec respectivement 3.1% et 3.4%. Ces taux confirment les propos des communes qui disent accueillir de plus en plus de seniors. Le taux d'évolution annuelle des 75 ans et + (2.8%) est également élevé et supérieur au référent départemental et régional. La variation annuelle de la population par tranche d'âge illustre bien le phénomène de vieillissement de la population (+ 2 322 personnes de 70-79 ans par an entre 2014 et 2020). Cette tendance devrait encore s'accroître au regard de l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités qui viennent s'y installer.

Une offre de structures à destination des personnes âgées bien réparties sur le territoire

Il existe différentes structures, médicalisées ou non, à destination des personnes âgées réparties sur plusieurs communes du territoire pour un total de 1 908 places au sein de l'agglomération. Plusieurs établissements sur la commune de Saint-Avé vont connaître des transformations. Une étude est en cours sur l'EHPAD Résidence du Parc. Il est envisagé la reconstruction d'un EHPAD et des logements. Il y a également un projet de démolition de l'EHPAD Pierre de Suffren porté par la commune.

A l'échelle du territoire, le taux d'équipement est de 86.9 dans les EHPAD et de 11.6 dans les autres structures (résidences autonomie), ce qui est inférieur aux référents départementaux et régionaux. Avec l'accélération du vieillissement de la population, il est possible que ces structures connaissent une pression de la demande plus

importante dans les prochaines années. Sur le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, l'offre en produits destinés aux personnes âgées est notamment développée par l'ESH Les Ajoncs (filiale de la Sacicap 56, Aiguillon Construction et Morbihan Habitat). Les Ajoncs assurent à la fois une mission de développement et de gestion de logements adaptés notamment à destination des personnes âgées. Espacil Habitat propose également une offre spécifique. Sur la commune de Vannes, le bailleur est propriétaire de deux EHPAD gérés par l'association ARGO.

Les communes ont bien conscience de l'enjeu lié au vieillissement de sa population et tente de développer des offres alternatives à la structure pour personnes âgées. Plusieurs communes disposent de domicile partagé (Plaudren, Saint-Armel...). Il s'agit de deux logements réunis par une salle de séjour qui accueillent 8 chambres.

5.3 UN BESOIN EN LOGEMENTS SAISONNIERS EN LIEN AVEC LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Une étude sur les besoins en logement saisonnier, réalisée entre 2020 et 2021, a permis de recenser 2 110 saisonniers, dont la présence se concentre sur 4 communes du territoire : Vannes, Arzon, Sarzeau, Baden⁸. Il existe, au sein de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, plusieurs saisons d'accueil de saisonniers : la saison ostréicole de mars à novembre et la saison touristique de juin à octobre. La majorité des emplois saisonniers du secteur touristique sont des emplois liés à l'hôtellerie, la restauration, et le commerce.

Cette étude estime que le nombre de lits manquants pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers est de 237. Cette carence est particulièrement présente sur Arzon, Vannes et Baden. Parmi les saisonniers, beaucoup sont des habitants à l'année ou possèdent des liens familiaux avec le territoire. Une part importante se loge ainsi gratuitement chez des parents ou des proches. Ce constat est confirmé par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys pour les travailleurs saisonniers qui sont relativement jeunes. La commune constate qu'il existe davantage de difficultés pour les travailleurs saisonniers plus âgés qui souhaitent davantage un logement autonome.

31/38

Seuls 12% des saisonniers sont logés par leurs employeurs selon différents modes d'hébergement (appartements appartenant aux employeurs, camping, structure communale). Malgré ce constat, les entreprises estiment que la problématique du logement sur le territoire peut constituer un frein au recrutement. Un plan d'action a été élaboré dans le cadre de cette étude. Outre la création d'un guichet unique à destination des saisonniers et des employeurs, des actions spécifiques ont été ciblées pour améliorer l'offre et les conditions de logements des saisonniers. Parmi celles-ci :

- Intégrer une part de logements saisonniers dans les nouveaux programmes touristiques
- Soutenir la création d'un foyer saisonnier / auberge de jeunesse
- Favoriser la création de base de vie dédiées aux saisonniers (avec emplacements, sanitaires, espaces de convivialité) dans plusieurs communes
- Encourager la création d'un groupement d'employeurs pour le logement
- Développer une résidence intergénérationnelle
- Développer une base de vie maritime avec des logements bateaux

A Arzon au sein du camping, 15 places sont réservées pour les saisonniers (chantiers navals, restauration...). Le Tour du Parc a un projet d'habitat modulaire d'une vingtaine de logements pour les saisonniers ostréicoles. Le coût d'un module est d'environ 25 000€, une participation des entreprises au financement est envisageable. L'île aux Moines est également confrontée à la problématique du logement saisonnier. Elle estime le besoin à environ 20 logements. Elle souhaitait mettre des tiny-houses sur son camping municipal pour loger les saisonniers mais cela n'est pas possible. En zone UL, il est nécessaire que les habitations soient mobiles pour être autorisées (= tiny-houses avec roues).

La question de l'accueil des saisonniers doit également être corrélée à la question des déplacements. Si l'offre de logements à destination des saisonniers est difficile à trouver, car très concurrencée par l'offre touristique, elle doit pouvoir se réfléchir sur un périmètre plus large en travaillant sur le réseau et le cadencement des transports collectifs.

⁸ Il est précisé que le volume de saisonniers au moment de l'étude est moindre par rapport aux années précédentes du fait de la crise sanitaire.

A RETENIR

L'autonomie des jeunes dans le logement est particulièrement difficile, au fur et à mesure que l'offre locative privée se raréfie, en particulier dans les communes du golfe et de ses îles.

Le vieillissement de la population est à la fois lié à des facteurs endogènes et exogènes (installation de retraités). Il est deux fois supérieur à celui de la moyenne départementale et est en accélération. Il est particulièrement fort dans les communes du golfe et de ses îles, alors que dans les Landes de Lanvaux la part des jeunes de moins de 20 ans est en grande progression.

Le nombre de lits manquants pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers est estimé à 237.

PARTIE 6

LE REGARD DES ÉLUS ET DES HABITANTS



LE REGARD DES ÉLUS ET DES CITOYENS

La thématique logement, point noir du territoire

Précision méthodologique :

Les perceptions partagées ci-dessous sont issues de plusieurs dispositifs de consultation et de dialogue avec :



Les habitants



Les élus municipaux

1.1. UN REGARD PARTAGÉ NÉGATIF SUR L'OFFRE ET LE COÛT DU LOGEMENT

La thématique du logement sur le territoire du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est celle qui fait le plus **consensus** tout en étant celle qui est **la plus critiquée**.

La parole recueillie auprès des habitants a fait ressortir **deux grandes critiques** :



- **Le déficit d'offre de logement** et en particulier de logements sociaux
- **Le coût très élevé** du locatif comme du foncier

Les élus classent l'offre de logement en dernière position en termes de niveau de satisfaction, ils sont plus de **92 %** à juger l'offre insuffisante ou peu satisfaisante



« Maintenant on voit arriver des gens qui ont un travail mais ne trouvent pas où se loger, on n'avait jamais vu ça. »

Atelier territorial élus Bassin de vie de Grand-Champ

Derrière ce diagnostic partagé, les hypothèses formulées tant par les habitants que par les élus lors des différentes rencontres :

- Une part de **résidences secondaires** trop importante,
- Une **augmentation du nombre de familles monoparentales** qui induit un dédoublement des foyers,
- Une disparition de l'offre de location à l'année au profit de la **Location de Très Courte Durée**.



« On fait face à un prix élevé du foncier et de la location, avec une très forte part de résidence secondaire et une forte tension liée aux meublés locatifs »

Atelier territorial Presqu'île de Rhuy

« On aimerait se rapprocher de Vannes mais les logements sont beaucoup trop chers. Je suis propriétaire de ma maison ici, et à Vannes je ne pourrais acheter qu'un studio. J'ai comparé avec Toulouse, d'où je viens, et même là-bas c'est moins cher. Pour un studio à Vannes, j'ai un T3 là-bas. »

Faustine, 41 ans, Rencontre habitants à Grandchamp



La réalité du logement n'est pas la même sur l'ensemble du territoire. L'attractivité démographique, si elle relativement importante sur l'ensemble du territoire, est **sociologiquement disparate**. Il est d'ailleurs possible de la scinder les perceptions en trois grandes familles :

- Le golfe attire plutôt des seniors aisés voire fortunés,
- Les jeunes familles et actifs ont plutôt tendance, à l'inverse, à s'installer dans les landes, là où le foncier est le moins élevé mais où il y a peu d'emploi.



« On ne leur trouve pas d'appartement sur le territoire, ils sont beaucoup trop chers. C'est pour les riches. Les autres doivent aller loin, à la campagne, alors que ces jeunes en situation de handicap ont besoin d'un accompagnement de proximité. »

Aurore et Jérôme, quarantaine et accompagnants de jeunes en situation de handicap

Ces problématiques liées à l'offre de logement ont plusieurs conséquences, et notamment :

« Le logement c'est super cher et les jeunes ne peuvent pas se loger. Mais on a besoin d'eux pour les emplois saisonniers notamment. »

Hervé, 63 ans, Porteur de parole à Sarzeau



- L'**allongement** des distances logement/travail,
- La **saturation** des places en logement social,
- Des **difficultés** à loger les saisonniers et les actifs au revenu modéré,
- Le **déplacement** des populations jeunes et actives vers la seconde couronne,
- Le sentiment de **subir** l'emplacement de son logement en fonction du prix et du peu d'offres disponibles.

34/38

« Peu d'offres donc on prend ce qu'on trouve » - Habitant de Vannes

« Logement choisi hors agglomération à cause du tarif exorbitant sur l'agglomération »

Contributions en ligne



1.2. LES AXES DE RÉFLEXION PORTÉS PAR CES PERCEPTIONS EN LIEN AVEC LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

QUESTION 16

Pour mieux se loger en 2035, selon vous, il faudra principalement ...
Trois réponses possibles au maximum
435 répondants

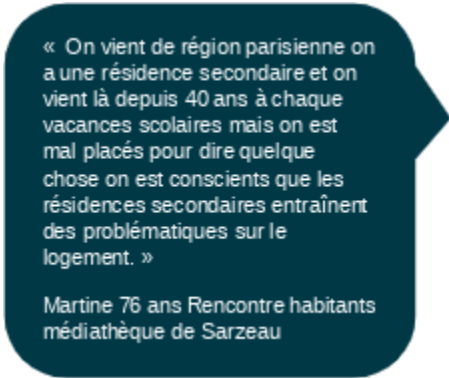


Le diagnostic technique réalisé confirme les hypothèses portées par les habitants et élus : le territoire attire beaucoup, et notamment des seniors relativement aisés ou très aisés. En parallèle, le foncier se raréfie et devient de plus en plus cher. L'essor des résidences secondaires et des meublés touristiques gèle une partie des réponses aux besoins en logements. Il y a une forte tension sur le

locatif social et une transformation du parc locatif privé vers le meublé touristique. A cela s'ajoute une forte hausse des prix de l'immobilier. Le questionnaire élu illustre bien cette problématique du prix (voir illustration).

Plusieurs axes de réflexion ont été abordés par les élus et habitants, que ce soit dans les questionnaires, les ateliers territoriaux ou les porteurs de paroles. Ces chantiers de réflexion seront à soumettre à débat plus avant dans le cadre de la révision des documents d'aménagement :

- Concernant les résidences secondaires et les locations de très courte durée** : il ressort une envie de réduire drastiquement le poids de la part de résidences secondaires et des meublés locatifs. Parmi les solutions évoquées, la forte taxation revient régulièrement certains habitants vont même jusqu'à évoquer leur interdiction. Les rencontres avec les habitants dans l'espace public apporte une nuance sur les résidences secondaires « qui ne sont pas toutes à mettre dans le même sac ». En effet, si certaines ne sont habitées que quelques semaines par an, d'autre le sont plus de la moitié de l'année, cela questionne donc la perception du statut de ces habitants.



« On vient de région parisienne on a une résidence secondaire et on vient là depuis 40 ans à chaque vacances scolaires mais on est mal placés pour dire quelque chose on est conscients que les résidences secondaires entraînent des problématiques sur le logement. »

Martine 76 ans Rencontre habitants médiathèque de Sarzeau
- Concernant la réhabilitation et la rénovation d'anciens logements**, la question de la précarité énergétique est revenue fréquemment dans les propos recueillis. De manière globale, de nombreux élus s'accordent à dire qu'il faut acheter les maisons mises à la vente et les réhabiliter, mais que ce sont des opérations qui sont complexes tant juridiquement que financièrement.
- Concernant le coût du logement et la maîtrise du foncier** : l'une des idées phare remontée par les habitants concerne le plafonnement des loyers, et en lien avec les items précédents, la limitation de l'attractivité touristique pour réserver le logement aux personnes travaillant sur le territoire. Les élus ont largement discuté l'encadrement de la spéculation foncière avec des questionnements sur les possibilités d'acquisitions par les collectivités, permettant la mise en place de Bail Réel Solidaire ou de revente en dessous du prix du marché.
- Concernant la densification** : s'il est relativement admis qu'il s'agit d'un passage obligé notamment en lien avec le ZAN, élus comme habitants ont pour beaucoup des réticences, notamment sur les constructions en hauteur. Cependant, il apparaît qu'une densification désirable est possible au regard des contributions recueillies qui vont de la préservation de l'identité du bâti à la limitation du nombre de mètre carré par personne en passant par la promotion du BIMBY auprès des propriétaires de maisons individuelles disposant d'un grand jardin. Un autre aspect promu dans la consultation est celui de « remplir » les dents creuses qui n'ont aucune vocation agricole.
- Concernant l'habitat léger, innovant, ...** c'est avec une certaine surprise que nous avons vu de nombreuses contributions en ligne allant dans le sens du développement de zones STECAL, de promotion des habitats légers type Tiny House avec un assouplissement des règles. Reviennent également dans les propositions le développement de l'habitat partagé, les colocations intergénérationnelles et des lieux de commons comme des jardins partagés.

35/38

► A RETENIR



LES POINTS FORTS

- Une **attractivité résidentielle importante** avec un solde migratoire positif de 0,7%/an entre 2014 et 2020 qui contribue à la progression des résidences principales (+1.5% par an)
- Une **dynamique de production de logements sur le territoire**, avec environ 1 900 logements/an autorisés entre 2019 et 2022 (supérieur à l'objectif du PLH). Une répartition assez équilibrée de cette production neuve entre les différents secteurs de l'agglomération.
- Un **marché immobilier résilient face à la crise**, avec une baisse d'activité immobilière moins forte que dans les métropoles voisines, en raison d'une demande relativement solvable.
- Un **territoire engagé de longue date dans l'amélioration du parc privé**. Plusieurs dispositifs opérationnels engagés en faveur de l'amélioration du parc privé : Opération Rénovée, OPAH-RU de Vannes, ORI de Vannes.



LES POINTS FAIBLES

36/38

- Une **demande de logement social qui explose** (plus de 6 300 demandeurs au 1er janvier 2024 contre 4 300 en 2019), une rotation dans le parc social qui se réduit et alors **que la production de logements sociaux est en-deçà des objectifs fixés** (seulement 14% de la production de logements entre 2019 et 2021 est en locatif social).
- **13 communes concernées par des objectifs de rattrapage** de production de logements sociaux au titre de la loi SRU.
- Une **disparition progressive du parc locatif privé** au profit des meublés de tourisme et des résidences secondaires qui entraîne une difficulté de loger une partie des habitants et notamment certains actifs.
- Un **gros écart entre l'offre de logement privé (chère) et l'offre locative sociale qui fait ressortir le manque d'une offre « intermédiaire »** permettant de répondre aux besoins des jeunes actifs, des familles et des classes moyennes entre autres.
- Un **besoin de plus en plus important de petites typologies pour répondre au desserrement des ménages** alors que cette offre est minoritaire, notamment dans le parc social (30% de T1-T2).
- Une **incohérence de certains zonages relatifs à la tension** qui lèsent certaines communes au regard des dispositifs applicables en matière d'habitat (plafonds de ressources et de loyers pour le logement social, BRS...) et qui ne reflètent pas la réalité de la tension.



LES OPPORTUNITÉS

- **A l'heure du ZAN, développer des actions sur l'habitat existant** (encouragement des propriétaires à rénover et louer à l'année, poursuivre l'accompagnement des copropriétés dégradées, ...)
- **Un intérêt à développer des formes d'habitat innovantes (habitat modulaires, sur-élévation des logements existants...)** pour répondre à différents besoins : ménages modestes, saisonniers, jeunes actifs... Plusieurs expérimentations sont en cours sur le territoire.
- **Une montée en puissance des nouveaux produits d'accession sociale (Bail Réel Solidaire)** qui permettent d'apporter des solutions de logement abordable pérenne via l'OFS de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.
- **Des actions menées en faveur de la limitation des meublés de tourisme** (procédure d'autorisation de changement d'usage) **et des résidences secondaires** (majoration de la THRS)
- **Plusieurs communes qui ont engagé des réflexions pour réinvestir le parc existant** (logement vacant, logements communaux...)



LES MENACES

37/38

- **Un marché immobilier qui devient de plus en plus sélectif** : des difficultés d'accession à la propriété, notamment pour les primo-accédants, en raison d'une forte hausse des prix de l'immobilier (en moyenne de 4 500€ à 6 000€/m² dans le neuf et plus de 4 000€/m² dans l'ancien en collectif)
- **Une raréfaction du foncier abordable qui se renforce** avec l'application progressive du Zéro Artificialisation Nette et les contraintes inhérentes à certains secteurs (notamment littoral) qui illustre la nécessité d'avoir une stratégie foncière plus offensive
- **Des équilibres financiers difficiles à trouver pour les opérateurs en raison :**
 - De l'augmentation des coûts de construction et de foncier
 - Du durcissement des conditions d'accès aux prêts pour les opérateurs et les ménages
 - Des objectifs de mixité sociale intégrés dans les PLU (part en logement social)
- **Un besoin de simplifier et de pérenniser les dispositifs en faveur de l'amélioration du parc privé** pour faciliter leur appropriation et leur mise en œuvre auprès des ménages qui peuvent en bénéficier
- **Une réponse à anticiper face au vieillissement de la population en termes d'offre de logements, d'équipements et de services**

► A retenir



LES ENJEUX

DÉFI 1 POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Dans un contexte d'augmentation durable des coûts du logement (achat, loyers, travaux, charges), une nécessité de coordonner les réponses à apporter aux populations les plus vulnérables et aux ménages aux revenus intermédiaires (salariés, familles actives...), en proposant une offre de produits abordables, réglementés en loyers et en prix d'achat, combinés dans la programmation. Cette réponse devra être calibrée en fonction de l'objectif démographique fixé dans le SCOT, des modalités d'intervention opérationnelle et des enjeux de rééquilibrage territorial, de façon à ce que chaque partie de territoire apporte une variété de solutions.

DÉFI 2 ALLER VERS PLUS DE MAÎTRISE FONCIÈRE

Dans un contexte de raréfaction du foncier, sortir du modèle économique immobilier à court terme et conserver la maîtrise du foncier dans le temps impliquent une intervention publique forte. Les outils existants doivent encore être optimisés et les réflexions doivent s'approfondir sur une stratégie de maîtrise de la valeur et de l'usage du foncier dans la durée, via les opérateurs immobiliers (OFS, Organismes HLM) ou des opérateurs de type foncière.

38/38

DÉFI 3 DIVERSIFIER LES PROPOSITIONS D'HABITAT

A l'heure du changement climatique et de la sobriété foncière, la question de la localisation du logement pour les ménages risque de devenir prépondérante à celle de la quantité de surface disponible à chacun (intérieure ou extérieure). Aussi une réflexion sur des formes d'habitat plus compactes, modulaires, voir temporaires, proposant une valeur d'usage interne ou externe au logement, un accès aux aménités, est à engager. Le SCOT et les documents d'urbanisme devront laisser plus de place à l'innovation et à l'expérimentation.

DÉFI 4 ADAPTER ET PROLONGER LA DURÉE DE VIE DU PARC EXISTANT

Le parc existant doit répondre à un double enjeu, climatique et démographique (multiplication des petits ménages et vieillissement). La mise en place des dispositifs de traitement du parc (social et privé) suppose une concentration des aides et une coordination des acteurs du logement et du monde sanitaire et social. Les actions menées à travers l'OPAH-RU du centre-ville de Vannes permettent d'avoir un accompagnement renforcé auprès des propriétaires-bailleurs modestes, des copropriétés en difficulté, de l'habitat très dégradé et parfois vacant. La question sera de voir comment pérenniser et amplifier ces actions et dans quelles mesures certaines de ces dispositions spécifiques peuvent être répercutées sur d'autres secteurs du territoire.

DÉFI 5 ORGANISER LA GOUVERNANCE, COORDONNER LES ACTEURS

A travers sa compétence en matière d'habitat, il s'agira de positionner le rôle de l'EPCI dans la définition de sa stratégie habitat (déclinée dans le PLH) et dans la mise en œuvre de cette stratégie auprès des communes membres (accompagnement, ingénierie...) et des autres partenaires notamment en termes d'adéquation avec les besoins du territoire. Un enjeu de suivi et d'évaluation devra permettre d'ajuster les actions menées.