

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026 – 2031

Roi
Morvan
Communauté

Diagnostic



Janvier 2025



Table des matières

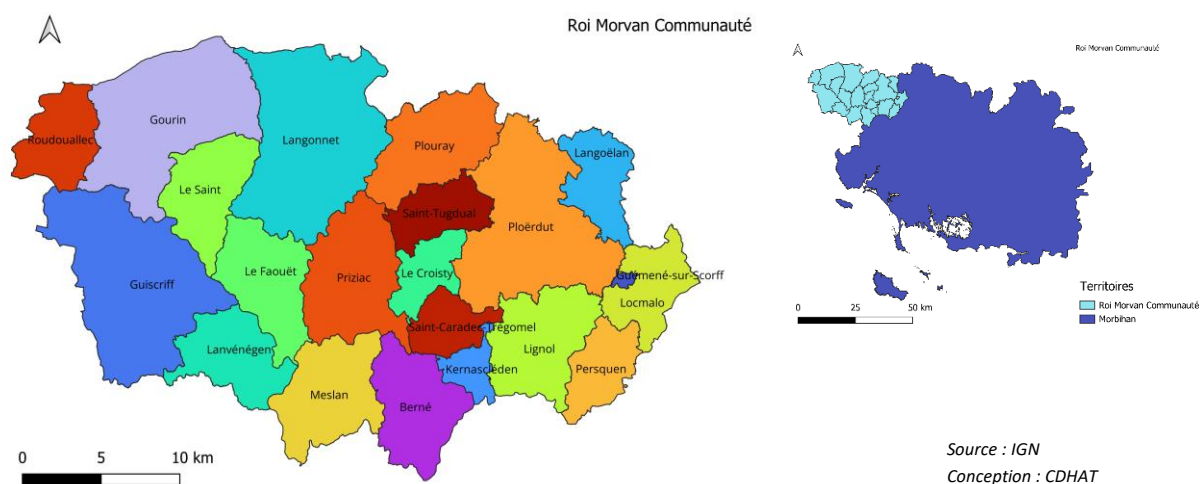
PRESENTATION	4
<i>Préambule</i>	5
<i>Projet de territoire 2021-2027.....</i>	6
<i>Une politique habitat récente.....</i>	7
<i>Un Programme Local de l'Habitat volontariste</i>	7
<i>Méthodologie</i>	9
LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE	11
Caractéristiques démographiques	12
<i>Des communes faiblement peuplées.....</i>	12
<i>Une évolution démographique impactée négativement par le solde naturel.....</i>	13
<i>Une population âgée et majoritairement féminine.....</i>	16
<i>Des ménages de petite taille</i>	19
Économie et niveau de vie	23
<i>Des emplois peu salariés et concentrés sur quelques communes</i>	23
<i>Une majorité d'actifs qui vivent et travaillent sur le territoire</i>	24
<i>Des emplois nécessitant peu de qualifications.....</i>	26
<i>Un activité économique importante liée aux services d'intérêts généraux.....</i>	28
<i>D'importantes entreprises issues de l'industrie alimentaire</i>	30
<i>Un faible niveau de vie</i>	32
Transport, déplacements	36
<i>Un maillage routier dense</i>	36
<i>Une importante dépendance à la voiture.....</i>	37
<i>Un accès aux services facilité à l'ouest du territoire</i>	39
<i>Des mouvements pendulaires impliquant de longs trajets</i>	40
Logement.....	42
<i>Des logements aux tailles importantes, anciens et nécessitant des travaux d'entretien</i>	42
<i>De nombreuses maisons habitées par des propriétaires occupants</i>	44
<i>Une part élevée de logements sans confort</i>	47
<i>Un important nombre de repérages d'interventions sociales</i>	49
<i>Des habitants attachés à leur territoire</i>	51
<i>Un parc de logements secondaires, occasionnels stagnant et davantage développé à l'est du territoire</i>	53
Marché de l'immobilier.....	56
<i>Un marché attractif mais comportant de nombreux biens dégradés</i>	56
<i>Des manques de logements identifiés par les entreprises.....</i>	60
<i>Un faible nombre de copropriétés.....</i>	61
Volet foncier.....	63
<i>Dynamique de consommation foncière passée.....</i>	63
<i>Un territoire disposant d'un potentiel foncier important à mobiliser</i>	64
<i>Un territoire marqué par un faible dynamisme du marché foncier - Les constats issus du terrain</i>	67

<i>Un action foncière progressive à mettre en place en fonction des besoins</i>	<i>68</i>
L'offre locative	70
<i>Une offre locative limitée et inadéquate face à la demande</i>	<i>70</i>
<i>Un parc locatif en mauvais état</i>	<i>74</i>
<i>Un parc social faiblement développé</i>	<i>74</i>
<i>De faibles conditions financières</i>	<i>79</i>
<i>De nombreux logements énergivores au sein du parc social</i>	<i>80</i>
<i>Un taux de mobilité et une demande importante</i>	<i>81</i>
<i>Des logements communaux en nombre insuffisants.....</i>	<i>84</i>
<i>Logements gratuits.....</i>	<i>84</i>
Vacance de logement.....	86
<i>Un parc de logements vacants très important.....</i>	<i>86</i>
<i>Une diminution de la vacance structurelle</i>	<i>88</i>
<i>Les résultats de l'enquête vacance dans le cadre de l'OPAH</i>	<i>89</i>
<i>La vacance selon les communes</i>	<i>90</i>
Populations spécifiques	92
<i>Des solutions alternatives pour assurer l'hébergement des jeunes et des saisonniers</i>	<i>92</i>
<i>De nombreuses structures à destination des personnes âgées.....</i>	<i>96</i>
<i>Des logements à adapter pour développer le maintien à domicile.....</i>	<i>97</i>
<i>Des logements à destination des personnes en situation de handicap pas suffisamment adaptés</i>	<i>99</i>
<i>De multiples solutions à destination des populations défavorisées.....</i>	<i>100</i>
<i>Une absence d'offre à destination des gens du voyage</i>	<i>101</i>
ATELIERS PARTICIPATIFS.....	104
<i>Marché de l'immobilier</i>	<i>105</i>
<i>Le parc social et les populations spécifiques</i>	<i>106</i>
<i>Qualité du parc.....</i>	<i>107</i>
LES ATTENTES DES COMMUNES CONCERNANT LE PLH	109
SYNTHESE	110
ANNEXES	113

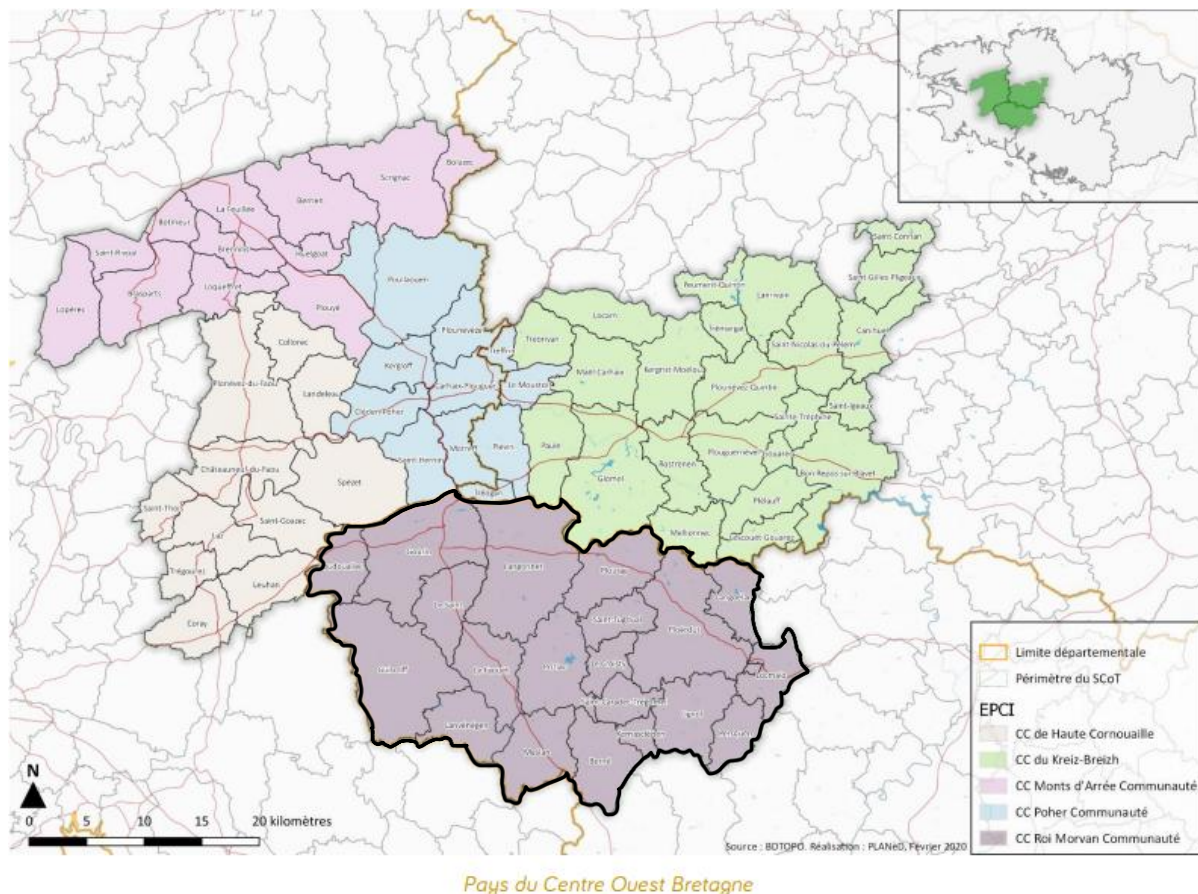
Présentation

Préambule

Roi Morvan Communauté est une Communauté de Communes créée le 1^{er} janvier 1999. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est localisé au Nord-Ouest du Morbihan, aux frontières des départements du Finistère et des Côtes d'Armor. Sa superficie est de 763 km². Elle représente 11,2 % du territoire morbihannais et 2,8 % de la région Bretagne.



La collectivité compte **24 533 habitants** en 2020. Elle fait partie d'un ensemble composé de cinq EPCI constituant le pays Centre Ouest Bretagne : Communauté de Communes du Kreiz Breizh, Poher Communauté, Communauté de Communes de Haute Cornouaille, Monts d'Arrée Communauté, Roi Morvan Communauté.



Espace de concertation et de coopération, le Pays du Centre Ouest Bretagne est un Pôle d'Équilibre Territorial et Rural. Le **Schéma de Cohérence Territoriale** approuvé le 29 janvier 2025, est exécutoire et est élaboré à l'échelle des cinq Communautés de Communes. Il a pour objectif de porter une traite des thématiques diverses : logement, mobilités, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, qualité paysagère, préservation de la biodiversité...

Projet de territoire 2021-2027

Afin de préparer son avenir, Roi Morvan Communauté a travaillé prospectivement sur son premier **projet de territoire**. Il couvre la période 2021-2027. Il est le résultat d'une concertation voulue par les élus afin de définir une feuille de route. Cette feuille de route doit se traduire par des actions concrètes ainsi que porteuses pour la collectivité et doit constituer le socle des contractualisations avec ses différents partenaires. Lors de son élaboration, les problématiques locales identifiées ont engendré la définition des principaux enjeux auxquels les acteurs de l'EPCI devront répondre à court et moyen terme. Dans ce cadre, sept transitions ont été relevées :

- Transition identitaire/marketing territorial : le territoire dispose d'un **patrimoine naturel et bâti riche**. Les enjeux identifiés sont de développer la communication autour des actions menées, des atouts ainsi que des opportunités du territoire, et de renforcer le sentiment d'identité et d'appartenance.
- Transition sociale : la population résidente est âgée. Les ménages en situation de **fragilité socio-économiques** sont nombreux. Il s'agit de favoriser la cohésion sociale, l'inclusion sociale et numérique de tous, ainsi que de permettre aux familles de s'épanouir et rester sur le territoire.
- Transition économique : l'économie locale, **principalement tertiaire**, est axée autour du tourisme de l'agriculture et des services publics. Il est identifié la nécessité d'accompagner les activités, d'améliorer leur image, d'adapter les outils aux mutations professionnelles (télétravail ...), de favoriser l'offre immobilière et foncière à destination des professionnels et de favoriser les synergies entre les acteurs économiques.
- Transition environnementale : La **diversité des milieux naturels est importante et en diminution**. La collectivité doit préserver la trame paysagère et la biodiversité locale, lutter contre la précarité énergétique par la rénovation du parc bâti et accompagner le développement des énergies renouvelables.
- Transition territoriale : la Communauté de Communes est couverte par plusieurs bassins de vie et d'emploi. Elle dispose également d'une **offre de services** de proximité et du quotidien **conséquente**. Elle doit renforcer l'offre (services, commerces) présente, et améliorer la mobilité à l'échelle de la collectivité et de ses alentours.
- Transition institutionnelle : les réformes successives et la complexification des projets invitent les collectivités territoriales à **développer de nouvelles compétences d'ingénierie territoriale et de projets**. Il est nécessaire d'accroître la transparence, d'améliorer la gouvernance, de renforcer les capacités d'ingénierie de projet du territoire, de renforcer les coopérations entre les communes et intercommunalité.
- Transition démographique : afin de **stabiliser sa population communautaire, voire gagner de nouveaux habitants**, Roi Morvan Communauté est aujourd'hui en mesure de répondre aux aspirations de la société française et de retrouver de nouveaux moteurs d'attractivité

territoriale. Afin de profiter pleinement de cette dynamique nouvelle, la Communauté de communes devra être en mesure d'apporter des éléments de réponse aux enjeux suivants :

- ✓ Favoriser le renouvellement générationnel de la population (permettre aux jeunes actifs de rester sur le territoire).
- ✓ Diversifier les moteurs d'attractivité du territoire (néo-ruraux, périurbains...).
- ✓ Réunir les conditions nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Aménager les parcours de vie (faciliter les mobilités résidentielles).
- ✓ Favoriser le développement d'une offre de logement adaptée aux besoins et attentes des jeunes actifs (locatifs).
- ✓ Maintenir une attractivité résidentielle forte sur le territoire communautaire.

Une politique habitat récente

La Communauté de Communes de Roi Morvan Communauté porte une politique ambitieuse en termes d'habitat. Cette thématique est inscrite dans le Projet de Territoire comme prioritaire. Ainsi, la compétence Habitat a été acquise par l'EPCI en **2016**. Cela a abouti en 2022 à la création du service habitat.

En parallèle, la collectivité a mis en place un **Programme d'Intérêt Général (PIG) « précarité énergétique – autonomie »** couvrant la période 2015-2019. Celui-ci a été reconduit pour une durée de 3 années portant ainsi sa durée jusqu'en 2023. Depuis, le PIG a été prolongé d'une année supplémentaire (2024). Il porte sur la rénovation de logements dans le cadre du programme « Habiter Mieux » et l'adaptation de logements afin de maintenir les personnes à domiciles.

Également, Roi Morvan Communauté agit pour le dynamisme des centres-bourgs en adhérant au dispositif national Petites Villes de Demain (PVD). En effet, les communes de Gourin, Le Faouët et Guémené-sur-Scorff ont été retenues. La revitalisation des communes P.V.D. s'articule autour de quatre grands thèmes : l'habitat, les commerces et services de proximité, la mobilité et l'aménagement urbain.

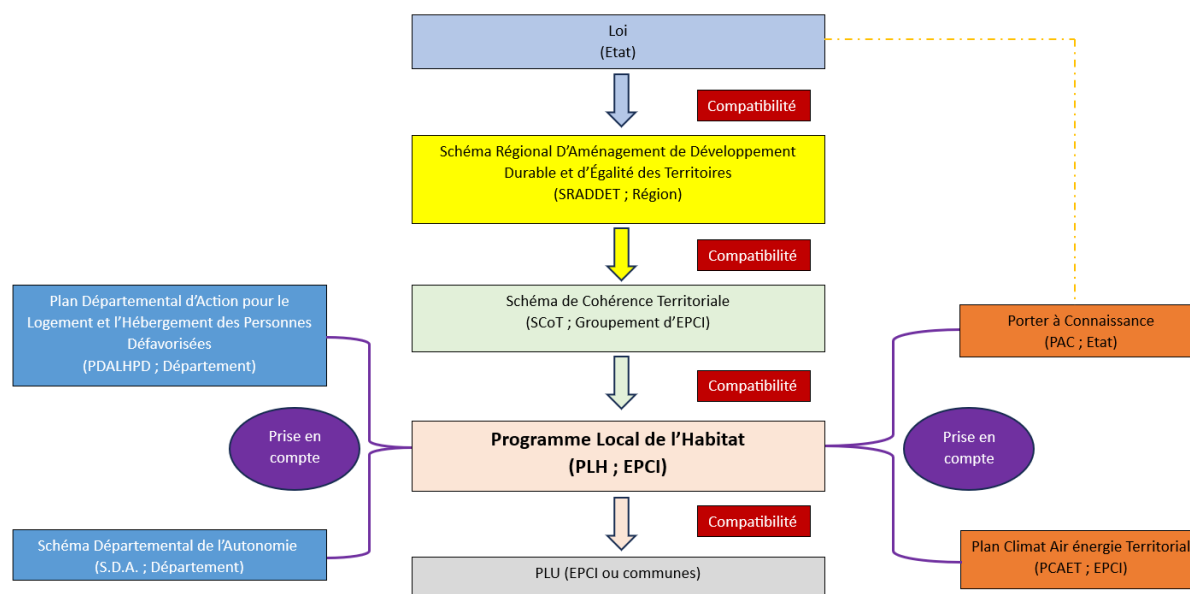
Un Programme Local de l'Habitat volontariste

De nombreux textes fixent les grands principes des politiques de l'habitat. L'article L.302-1 à L.302-2 du code de la construction et de l'Habitation prévoit qu'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est élaboré dans les Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants. La Communauté de Communes de Roi Morvan Communauté a lancé le **6 février 2024** l'élaboration de son **Programme Local de l'Habitat**. La configuration démographique du territoire fait que cette démarche est une **initiative volontariste** de la part de ses représentants.

Aussi, le PLH se doit d'être en harmonie et s'articuler avec différents documents cadres qui définissent les règles qui régissent les thématiques de l'habitat, l'urbanisme et l'environnement sur le territoire.

Plus précisément, il doit être notamment compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Centre Ouest Bretagne (SCoT dont l'approbation est prévue en 2024) et s'impose au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi ; approuvé en décembre 2023).

Il doit également prendre en compte le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD 2024 - 2029), le Schéma Départemental de l'Autonomie (SDA ; période 2023 - 2028), le Porter à Connaissance (PAC ; transmis en mars 2024) ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET ; période 2022 - 2027). En complément, il devra prendre en considération le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).



Etabli pour **une durée de 6 années**, le PLH s'insère au sein du projet de territoire qui couvre la période 2021 – 2027. Il formalise la stratégie locale de l'habitat et devra répondre aux enjeux locaux suivants :

⇒ Définir un programme local de l'habitat cohérent sur tout le périmètre de la Communauté de Communes :

- Se doter d'une stratégie foncière et immobilière
- Développer le parc de logements locatifs privés, communal et social à destination d'un public modeste
- Développer une stratégie pour résorber la vacance, identifier les raisons de celle-ci, afin de proposer des processus d'accompagnement pour permettre la remise sur le marché des logements vacants
- Accompagner et favoriser l'hébergement et l'accueil des publics spécifiques (jeunes, personnes âgées...)
- Proposer des solutions innovantes pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété
- Trouver des leviers pour lutter contre l'habitat indigne et les situations de mal logement,
- Proposer une stratégie adaptée pour transformer le parc de logements actuellement inadéquat et vieillissant en parc répondant aux besoins de la population
- Poursuivre et conforter le programme de rénovation énergétique du parc de logements existants
- Poursuivre l'aide à l'autonomie de la personne dans son habitat et l'adaptation au handicap

- ⇒ Proposer une méthode et des outils et assurer le suivi d'évaluation du PLH
- ⇒ Indiquer les moyens humains et financiers nécessaires à sa mise en œuvre

Le PLH proposera au terme de son élaboration **un plan d'actions et de financement** qui visera à :

- Répondre aux besoins en logements (répartition, diversification, stratégie foncière ...)
- Répondre aux besoins en hébergements des personnes à besoin spécifiques (jeunes en insertion professionnelle, personnes défavorisées, personnes âgées, ...)
- Favoriser la mixité sociale (répondre à la diversité des besoins sociaux)
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées (logement, établissements recevant du public, lieux de travail ...)

Ces objectifs et ces principes doivent tenir compte :

- De l'évolution démographique du territoire,
- De sa situation économique,
- Des dessertes en transports,
- Des équipements publics existants.
- De l'évaluation des besoins et des attentes des habitants actuels et futurs,
- De la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

L'élaboration d'un PLH volontariste à l'échelle des 21 communes membres permettra de construire une politique de l'habitat cohérente avec le développement du territoire et d'organiser une collaboration solide avec les différents partenaires agissant dans ce domaine.

Méthodologie

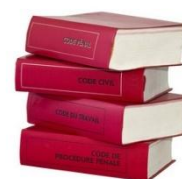
Le PLH est un exercice **partenarial** visant à coordonner les interventions des acteurs locaux de l'habitat (les services de l'Etat, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux, les promoteurs, les entreprises...).

Afin de réaliser son Programme Local de l'Habitat, Roi Morvan Communauté a missionné **l'association CDHAT** afin de l'accompagner tout au long de l'élaboration du document. La démarche comprend 3 phases :

- **Le Diagnostic local de l'habitat** (*analyse du fonctionnement du marché local du logement et des conditions d'habitat et d'hébergement*) ;
- **Le document d'orientation** (*définition de la stratégie en matière d'habitat de la collectivité*) ;
- **Le programme d'action** (*programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire et pour chaque secteur géographique, précisant les moyens techniques, humains et financiers à mobiliser pour assurer la mise en œuvre des orientations retenues*).

Afin de réaliser le diagnostic, de multiples sources ont été mobilisées :

- Analyse des documents cadres
- Prise en compte des différents textes fixant les grands principes des politiques de l'habitat



- Recueil, traitement et analyse prospective de sources statistiques complémentaires : INSEE, FILOCOM, CAF, SITADEL2, Anah, Demandes de Valeurs Foncières...

Afin d'avoir la capacité de faire des comparaisons et de disposer de chiffres fiables, l'année 2020 a été retenue pour ce diagnostic comme année de référence. Quelques données ont toutefois fait l'objet d'actualisation.

En complément de ces travaux et afin de recueillir le point de vue des acteurs du territoire, quatre enquêtes ont été adressées par mails :

- Une enquête auprès des bailleurs sociaux ;
- Une enquête auprès des communes ;
- Une enquête à destination des professionnels de l'immobilier ;
- Une enquête auprès d'organisations œuvrant pour la collectivité.



Ainsi, ce sont 15 des 21 **communes** qui constituent l'intercommunalité, 11 **entreprises** dont 7 des 13 plus importantes en nombre de salariés du territoire, 4 **structures de services dédiés** à la population, 4 **professionnels de l'immobilier** et 1 **bailleur social** qui ont accepté de participer à l'étude en répondant au questionnaire dédié respectivement à leur activité.

Dans le but d'approfondir certains points du diagnostic et de le compléter qualitativement, trois ateliers participatifs ont été menés le 15 mai 2024. Ils ont réuni une trentaine de personnes différentes aux profils variés (professionnels de l'immobilier, élus, service de la collectivité...). Les thèmes de ces ateliers étaient :

- ⇒ Le marché de l'immobilier
- ⇒ Le parc social et les populations spécifiques
- ⇒ La qualité du parc

L'objectif de ce diagnostic, présenté ci-après, est de **comprendre les dynamiques territoriales** et notamment le fonctionnement du marché immobilier ainsi que la situation de l'hébergement. Il analysera les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté de Communes.

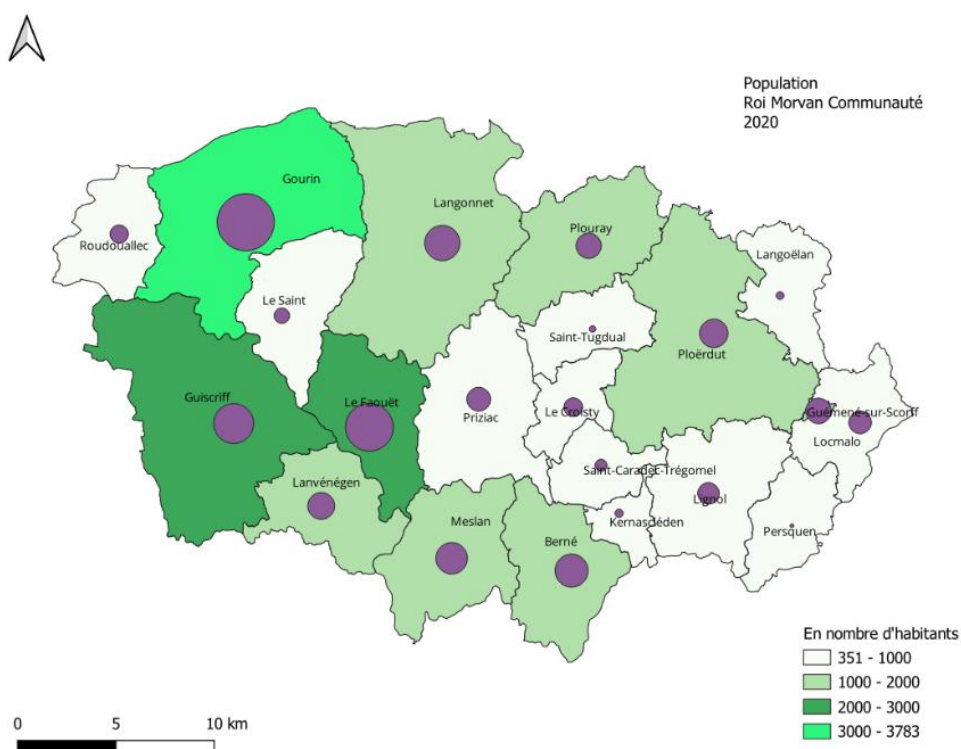
L'analyse du volet foncier viendra ultérieurement compléter ce premier rapport.

Le diagnostic de territoire

Caractéristiques démographiques

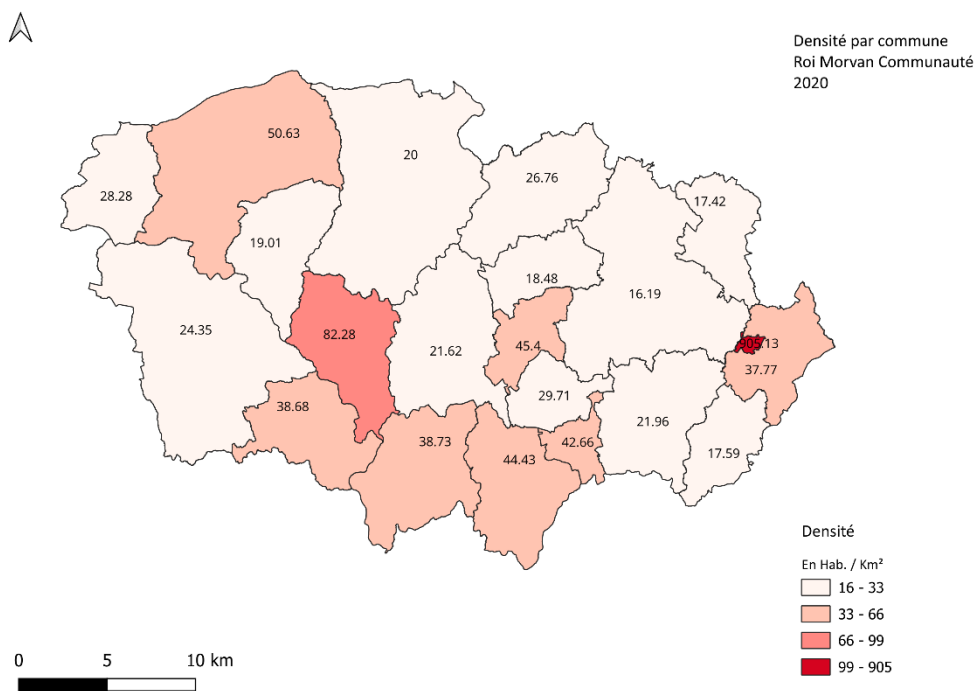
Des communes faiblement peuplées

Roi Morvan Communauté regroupe **21 communes**. L'EPCI recense **24 533 habitants** en 2020. Elle représente 3,21 % de la population départementale. L'analyse par commune, indique que 10 d'entre elles comptent plus de 1 000 habitants et 11 ont un nombre d'habitants inférieur à 1 000. La commune la plus peuplée est Gourin avec 3 783 habitants et celle la moins peuplée est Persquen avec 351 habitants. Les communes de Gourin, Le Faouët et Guémené-Sur-Scorff, qui sont des pôles attractifs du territoire, représentent 31,15 % de la population intercommunale.



Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

La densité du territoire est faible puisqu'elle est de 34,14 habitants / Km². Elle est nettement inférieure à la moyenne départementale (112 habitants / Km²), bretonne (124 habitants / km²) française (106,15 habitants / Km²). L'analyse par commune conforte ce constat avec 20 des 21 communes qui détiennent une densité inférieure à 100 habitants / Km². Il est néanmoins à noter que la commune de Guémené-Sur-Scorff se démarque grandement des autres communes avec une densité qui s'élève à 905,13 habitants. Ce constat s'explique par la très petite superficie de la commune (1,17 km²) qui est pourtant habitée par seulement 1059 personnes.

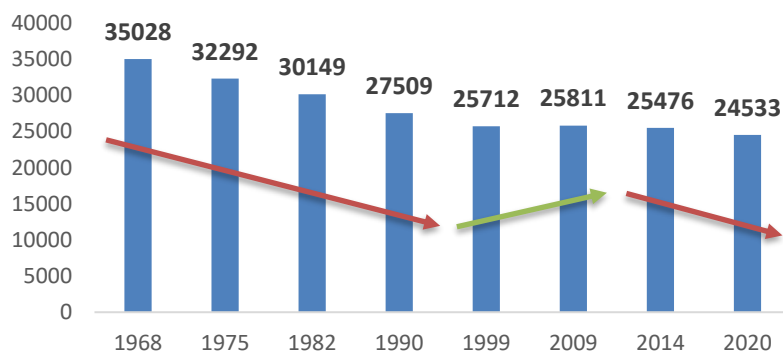


Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

Une évolution démographique impactée négativement par le solde naturel

Hormis pour la décennie 1999 – 2009, la population intercommunale **diminue régulièrement** ces 50 dernières années. Ainsi, 35 028 habitants résidaient sur le territoire en 1968. Ils étaient 25 712 en 1999. Leur nombre a augmenté de 99 personnes entre 1999 et 2009. Depuis la population a constamment diminué passant ainsi à 24 533 personnes. Aujourd’hui la situation semble s’améliorer au regard des premiers chiffres de l’année 2021 et du ressenti des élus du territoire.

Évolution de la population Roi Morvan Communauté



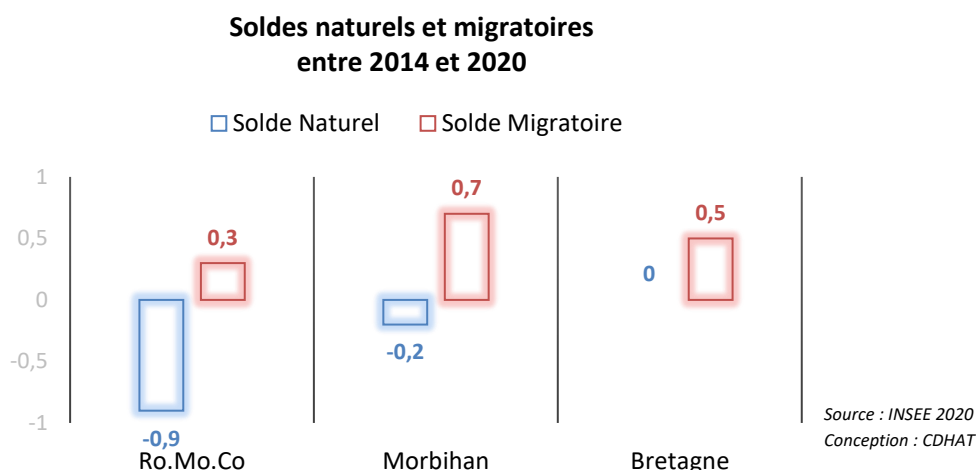
Au total le territoire a subi une perte de 10 495 habitants en plus de 50 ans.

Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

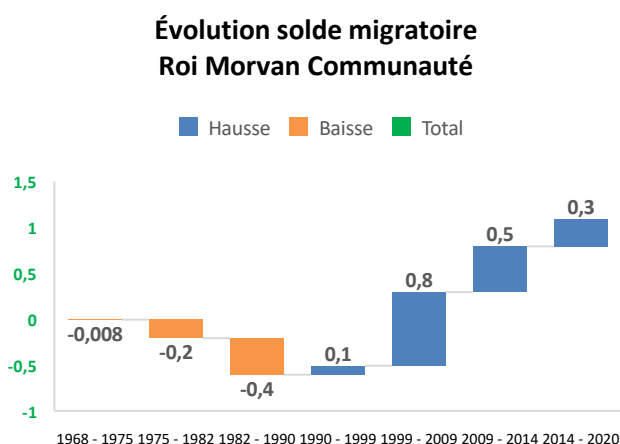
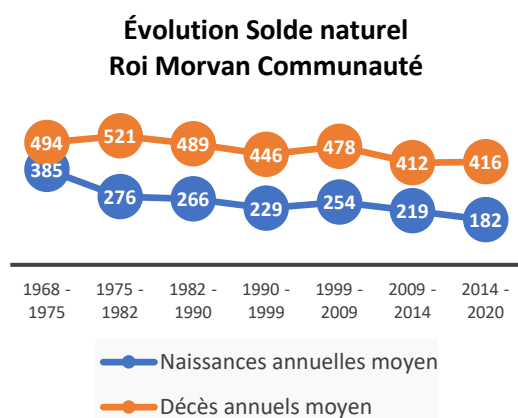
Entre 2014 et 2020, la population a diminué annuellement en moyenne de 0,6 %. Alors que le **solde**

migratoire (les arrivées sont soustraites des départs) est positif **(+0,3 %)**, il apparaît que le territoire est pénalisé par son **solde naturel** (les naissances sont soustraites des décès) négatif **(-0,9 %)**.

Comparativement, le département du Morbihan et la région Bretagne connaissent respectivement une augmentation de 0,5 % de leur population sur la même période. Le territoire morbihannais détient un solde naturel négatif à hauteur de -0,2 % et un solde migratoire positif à 0,7 %. La région Bretagne a un solde naturel égal à 0 et un solde migratoire positif à 0,5 %.

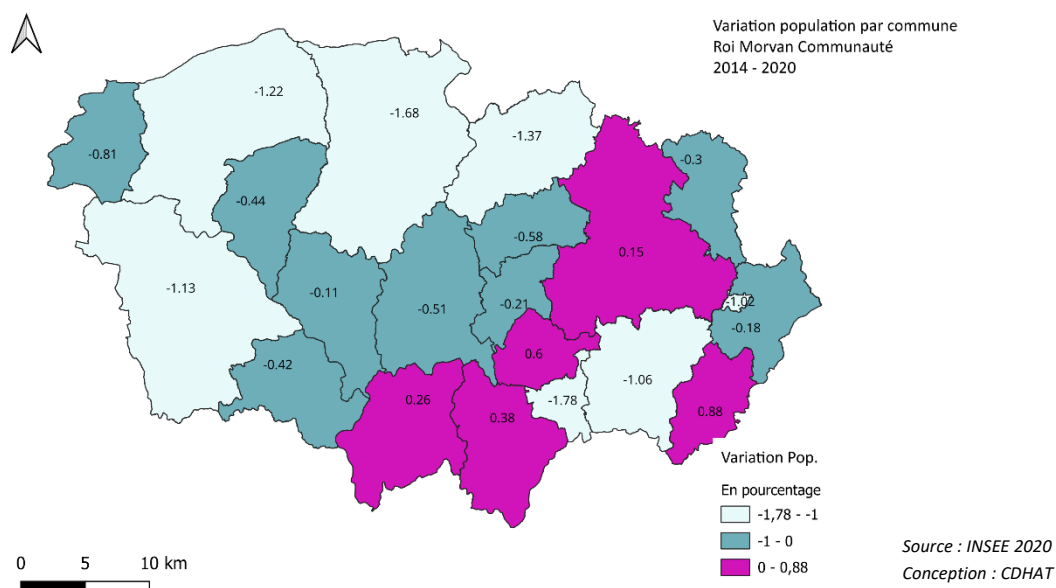


Le phénomène du **solde naturel négatif** est une caractéristique présente sur Roi Morvan Communauté depuis **plus de 50 ans**. Entre 2014 et 2020, il est constaté une différence entre les décès et les naissances annuels moyenne de 234. Cette évolution est liée avec le vieillissement important des ménages. Après des décennies de résultats négatifs, le solde migratoire est continuellement positif depuis 1990. Il est à noter que les arrivées successives sur le territoire de ces 30 dernières années ont été supérieures à l'ensemble des départs de ces 50 dernières années.



L'évolution démographique n'est pas homogène à l'échelle intercommunale. L'analyse par commune indique que seules **5 communes** connaissent une **variation annuelle moyenne positive de leur population** sur la période 2014 – 2020. Les 16 autres communes connaissent une diminution de leur

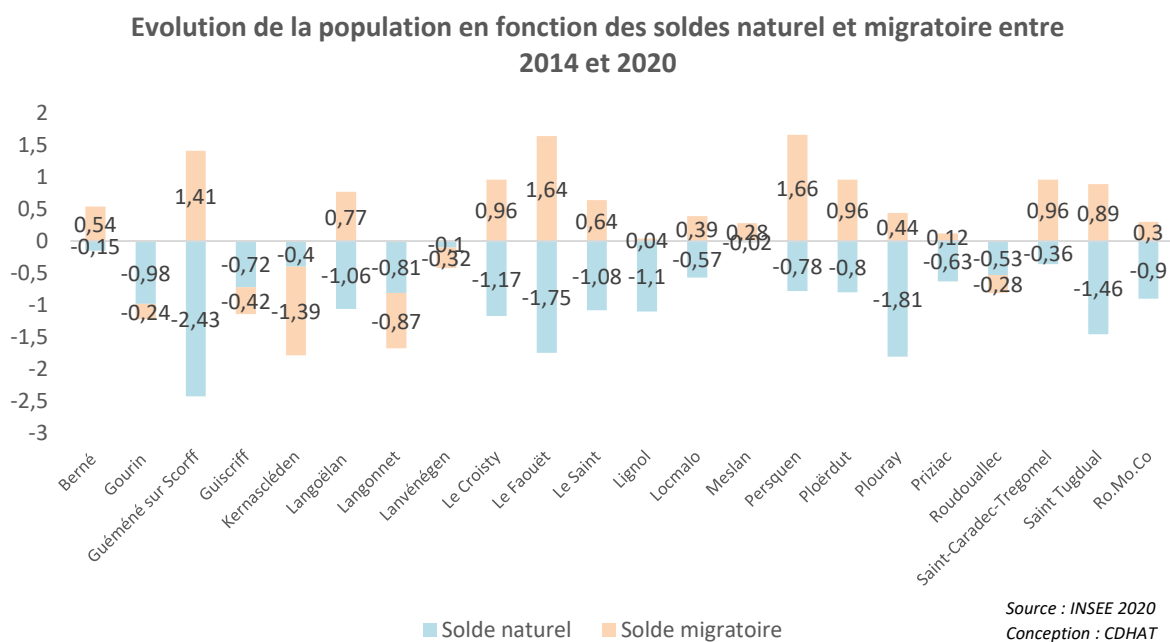
population. La commune de Persquen, avec + 0,88 %, connaît la variation la plus avantageuse tandis que Kernasclédén avec - 1,78 % détient la variation la plus négative.



Plus précisément, concernant le solde migratoire, les communes de Persquen (+ 1,66 %), Le Faouët (+ 1,64 %) et Guéméné-sur-Scorff (+ 1,41 %) sont les plus attractives du territoire. Ces résultats font écho à plusieurs explications. Tout d'abord l'emploi y est important. En effet, Guéméné-Sur-Scorff et Le Faouët sont les plus importants pôles d'emploi à l'échelle de l'EPCI. Ensuite les principaux axes routiers locaux (D1 et D769) traversent ces villes, ce qui permet de bénéficier de l'offre présente sur les collectivités environnantes ainsi qu'un gain de temps concernant les déplacements. Enfin, de nombreux services existent sur ces deux communes ce qui conforte leur cadre de vie. La commune de Persquen étant proche de Guéméné-Sur-Scorff et située à la frontière avec Lorient Agglomération, sa localisation permet de bénéficier de ces différents atouts.

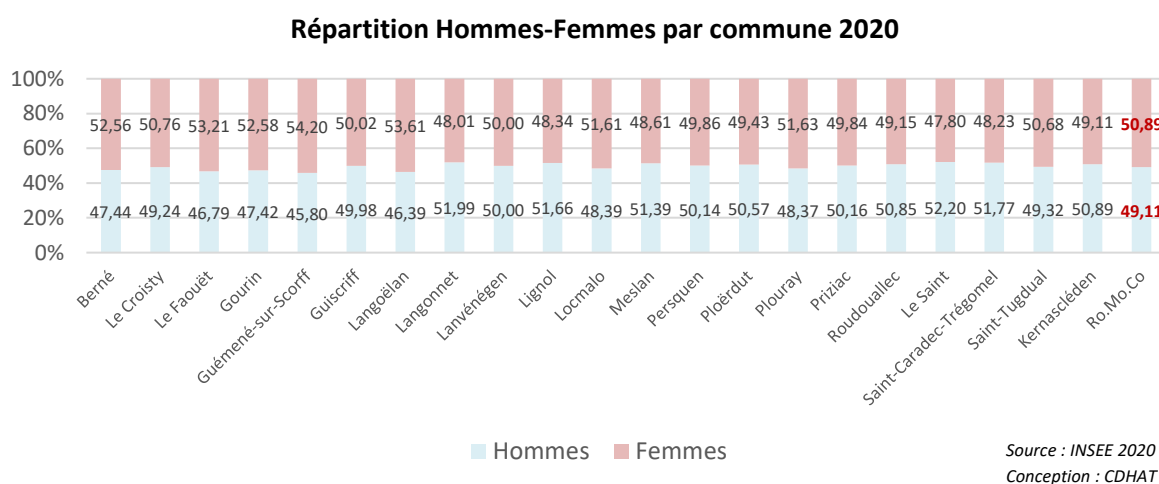
A l'inverse, les communes de Kernasclédén (- 1,39 %), Langonnet (- 0,87 %), Guisriff (- 0,42 %) et Gourin (- 0,24 %) ont connu sur la période davantage de départs que d'arrivées.

Pour le solde naturel, il est à souligner que pour l'ensemble des **21 communes** le nombre de décès est plus important que celui des naissances. Le **solde naturel négatif** est particulièrement marqué sur la commune de Guéméné-sur-Scorff avec en moyenne annuellement un solde naturel de -2,43 % sur la période (il est à noter la présence d'un EPHAD sur cette commune ce qui peut contribuer à ce résultat).



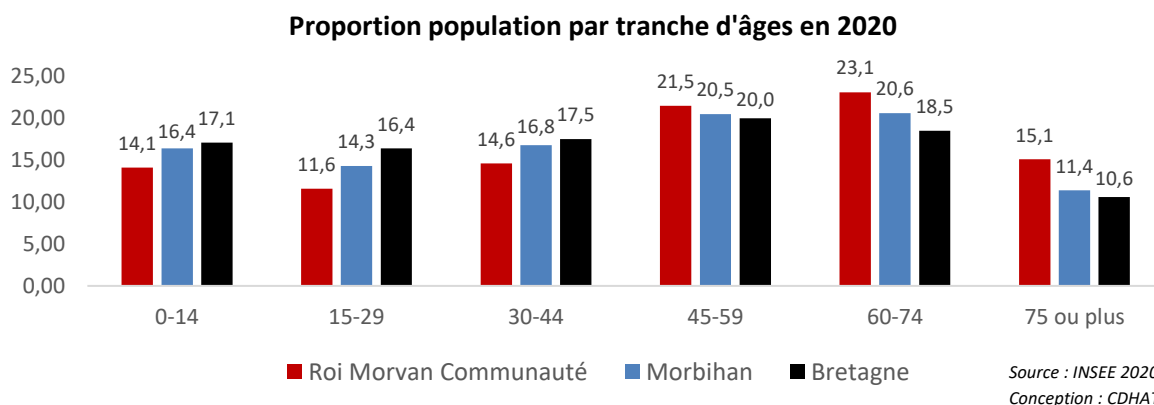
Une population âgée et majoritairement féminine

L'analyse de la structure de la population par genre indique que le territoire compte **d'avantage de femmes que d'hommes**. En effet, globalement **50,89 % des habitants sont des femmes** pour 49,11 % d'hommes. Comparativement à la région Bretagne (48,04 %) et au département du Morbihan (48,49 %), le territoire est habité proportionnellement par davantage d'hommes. Le détail par commune, indique que neuf communes comptent davantage d'hommes que de femmes.



L'analyse de la structure de la population par tranche d'âge montre que plus d'**un habitant sur trois** (38,2 %) résidant au sein de Roi Morvan Communauté est **âgé de 60 ans et plus**. Il s'agit d'un taux élevé comparativement au département (32%) et à la Bretagne (29,1 %). Aussi, à l'échelle de l'EPCI un habitant sur quatre (25,7 %) est âgé de moins de 30 ans. Ce taux est faible comparativement au reste

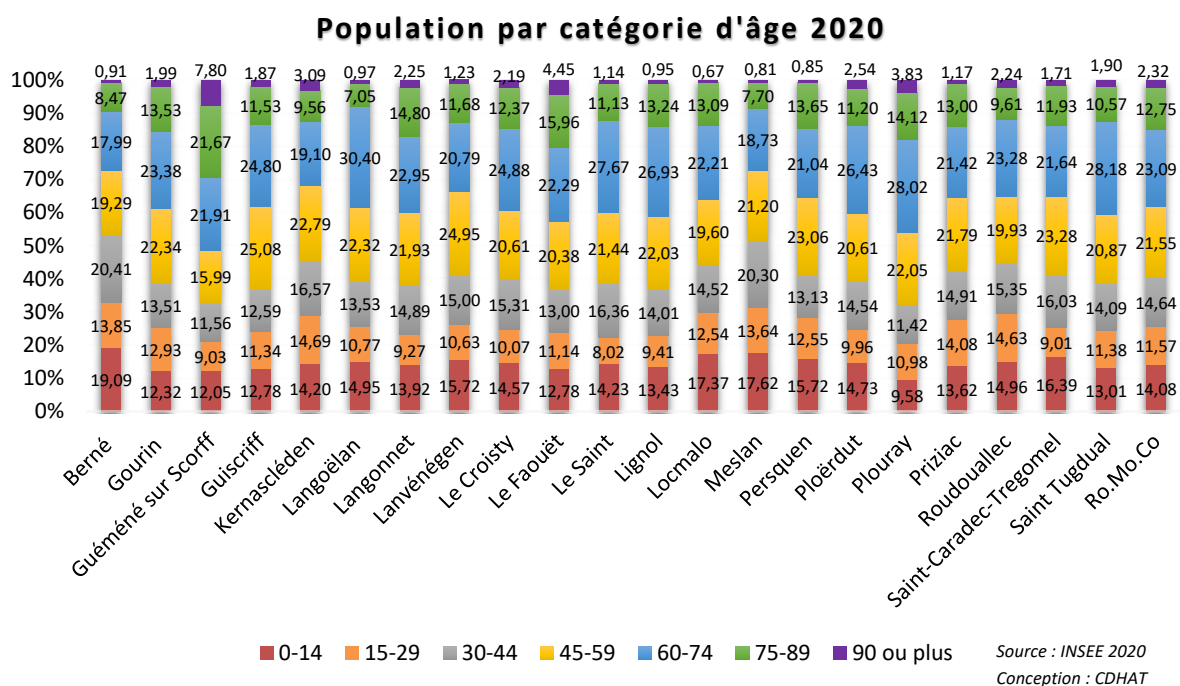
du Morbihan (30,7 %) et de la Région (33,5 %). La **médiane d'âge** des habitants de l'EPCI est élevée puisqu'elle est **située entre 50 et 54 ans**.



L'analyse par commune indique qu'une part importante des habitants des communes de Berné et de Meslan sont des familles. En effet, elles détiennent les taux les plus importants de la collectivité concernant les 0-14 ans (19,09 % pour Berné ; 17,62 % pour Meslan) et les 30-44 ans (20,41 % pour Berné ; 20,30 % pour Meslan).

Concernant la population sénior, Langoëlan détient la part la plus élevée d'habitants âgés de 60 à 74 ans (30,40 %). Aussi, Guéméné-Sur-Scorff compte plus d'un habitant sur quatre (29,47 %) de 75 ans et plus. La commune a un habitant sur deux (51,38 %) qui a plus de 60 ans, ce qui en fait le territoire le plus âgé de l'intercommunalité.

Pour les actifs, Meslan (55,14 %) et Kernasclédén (54,05 %) compte la part la plus importante de 15-60 ans.



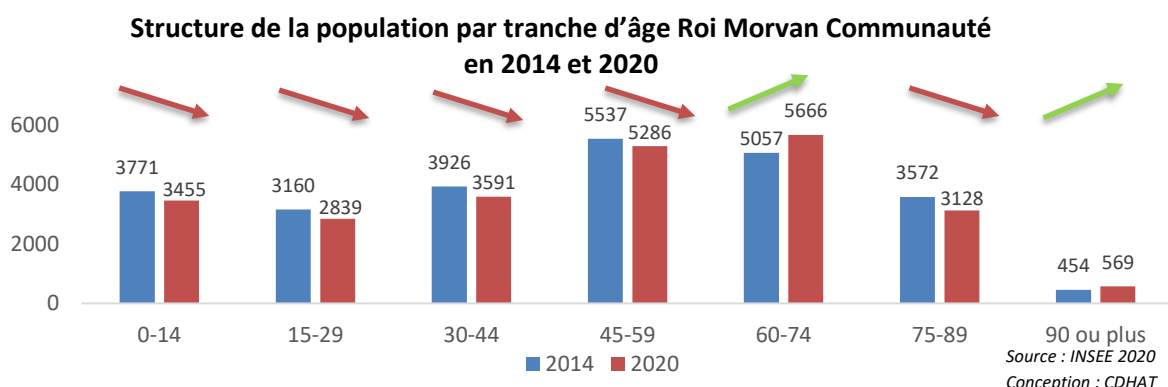
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Il est **de 49,7** en 2020 ce qui est **très faible**.

Territoire	Indice jeunesse
<i>Berné</i>	92
<i>Meslan</i>	83
<i>Locmalo</i>	63
<i>Persquen</i>	62
<i>Priziac</i>	61
<i>Lanvénege</i>	60
<i>Le Croisty</i>	52
<i>Kernascléden</i>	59
<i>Saint-Caradec-Trégomel</i>	58
<i>Roudouallec</i>	57
<i>Langoëlan</i>	52
Roi Morvan Communauté	50
<i>Gourin</i>	48
<i>Ploërdut</i>	48
<i>Guiscriff</i>	44
<i>Lignol</i>	43
<i>Langonnet</i>	42
<i>Le Saint</i>	42
<i>Saint-Tugdual</i>	43
<i>Le Faouët</i>	40
<i>Guémené-sur-Scorff</i>	31
<i>Plouray</i>	30

La ville de Berné se démarque largement du reste du territoire avec un indice de 92. Aussi, près d'un habitant sur 3 (32,94 %) vivant sur cette commune a moins de 30 ans. Les communes de Plouray ainsi que Guémené-sur-Scorff détiennent les indices les plus faibles du territoire avec respectivement 30 et 31. Concernant la commune de Guémené-sur-Scorff, le fait qu'un EHPAD y soit présent apporte un premier élément d'explication à cette situation.

Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

Sur la période 2014 – 2020, **seules les tranches d'âge « 60 – 74 ans » et « 90 ans ou plus » connaissent une évolution positive de leur nombre**. Alors que les 60 – 74 ans ont augmenté de 609 personnes (une seule commune, Kernascléden (-18), connaît une diminution de cette catégorie de population) les personnes de 90 ans et plus ont augmenté de 115 personnes. Concernant cette dernière catégorie seules les communes de Le Saint (-6), Lignol (-3) et Persquen (-2) ont connu une diminution de leur population sur la période.



Les **autres tranches d'âge** ont diminué entre 2014 et 2020 ce qui représente une **perte de 1167 personnes**.

Plus précisément¹, le territoire a vu la population des 0-14 ans diminuer de 316 personnes en 6 années. Seules 6 communes connaissent une augmentation de cette catégorie d'âge.

Concernant les 15-29 ans, la diminution s'élève à 321 personnes. Cinq communes ont une évolution positive du nombre d'habitants de cette catégorie d'âge.

Pour les 30-44 ans, la population a diminué de 335 personnes. Néanmoins 8 communes ont connu une augmentation de cette tranche d'âge.

La population relative aux 45-59 ans a diminué de 251 personnes. Seules 6 communes connaissent une évolution positive.

La population a diminué de 444 personnes dans la tranche 75-89 ans. Une seule commune connaît une variation positive de cette population.

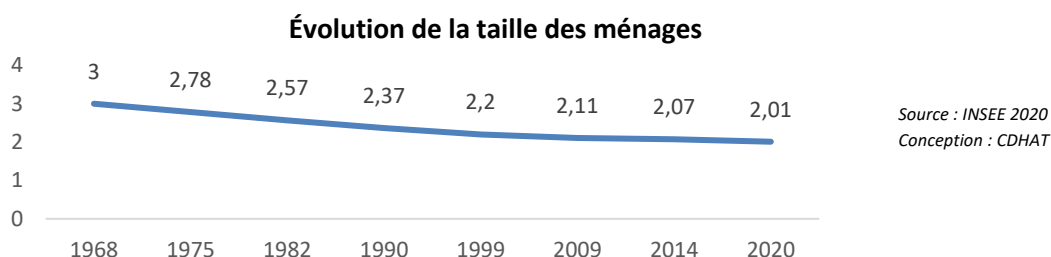
L'analyse des flux résidentiels selon l'âge indique que les personnes qui viennent vivre sur le territoire sont plus âgées (médiane d'âge 35 ans) que les personnes qui partent (médiane d'âge 25 ans).

ÉCHANTILLON DE 698 PERSONNES (SOURCE : INSEE 2020)	R.M. COM VERS UNE AUTRE EPCI	AUTRE EPCI VERS R.M. COM
MOYENNE D'ÂGE	34,8 ans	37,7 ans
MEDIANE D'ÂGE	25 ans	35 ans

Globalement, le territoire a vu sa population diminuer de 943 habitants en 6 ans. L'âge avancé ainsi que le vieillissement de la population implique un besoin d'adaptation des logements.

Des ménages de petite taille

Le territoire compte, en 2020, **11 844 ménages**. La population composant ces ménages est de 23 759 personnes. Ainsi la **taille moyenne** d'un ménage est de **2,01 personnes**. Comme à l'échelle nationale, localement la taille des ménages ne cesse de diminuer d'année en année. Ainsi, en 1968, la taille moyenne d'un ménage était de 3 personnes sur l'intercommunalité.



Lors de la dernière décennie², après avoir augmenté entre 2009 et 2014 de 72 ménages, l'EPCI a connu une **baisse entre 2014 et 2020 de 82 ménages**.

La composition des ménages indique que plus de **4 ménages sur 10 sont constitués d'une seule personne**. Il s'agit d'un chiffre supérieur au département, à la Région ou encore la France. Le constat

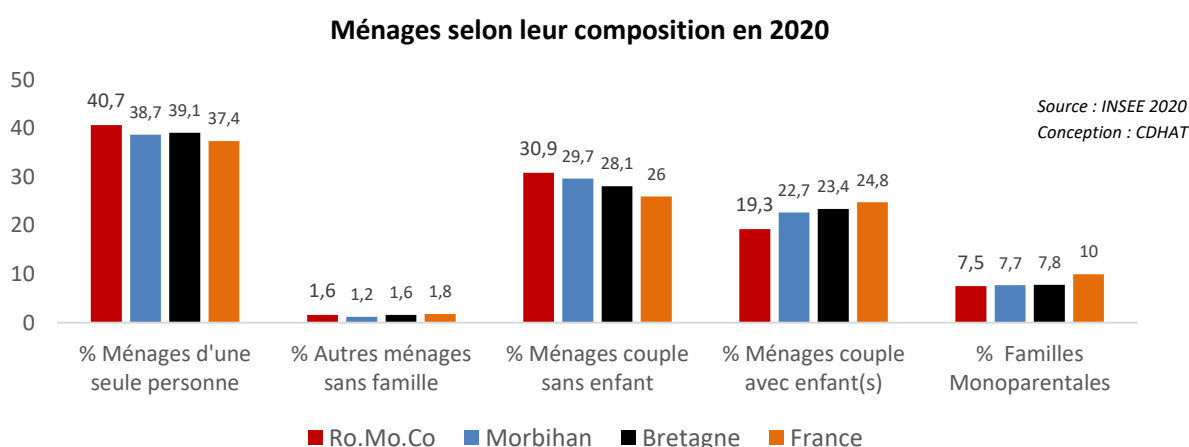
¹ Annexe 1

² Annexe 2

est le même concernant la part des ménages de type « couple sans enfant ». Ils composent plus de 3 ménages sur 10 de l'intercommunalité. Ces constats soulignent que la part des types de ménages n'incluant pas d'enfant est élevée.

A l'inverse, les ménages dont la **configuration inclut des enfants** (« couples avec enfant(s) », « familles monoparentales ») sont **faiblement représentés** comparativement aux autres collectivités. Ils représentent localement plus de 1 ménages sur 4 (26,8 %).

La part des autres ménages sans famille (1,6 %) est proche de celles des autres territoires de comparaison.



L'analyse des ménages par commune³ permet de constater que sur Guémené-Sur-Scorff, plus d'un ménage sur 2 (53,22 %) est composé d'une personne seule. C'est près de 13 points supérieurs à la moyenne territoriale. A l'inverse la commune de Berné détient la plus faible part de ce type de ménage avec 28,68 %. Ces constats peuvent être expliqués par le fait que Berné est la commune la plus jeune tandis que Guémené-Sur-Scorff est la plus âgée de l'EPCI

Ces éléments de réponses sont confortés par l'analyse de la part des ménages avec enfant. En effet, Berné détient la part la plus élevée localement avec 29,46 % tandis Guémené-Sur-Scorff détient la part la plus faible avec 11,64 %.

Pour les ménages sans enfants, les communes de Saint-Tugdual (35,14 %) et Berné (34,11 %) comptent les plus importantes parts du territoire. Il est à noter la très faible part des ménages sans enfant sur la commune de Langoëlan (20,00 %). Pour rappel, cette dernière détient la plus grande part (30,40 %) de personnes âgées de 60 à 74 ans ce qui permet d'expliquer ces résultats.

Les « autres ménages sans famille », sont constitués de personnes isolées avec ou sans liens familiaux. Les communes de Le Saint (4,67 %), Ploërdut (3,36 %), Lignol (3,72 %), et Langonnet (3,38 %) possèdent des taux importants. La faible démographie de ces territoires (moins de 2 000 habitants) et le fait que près de 4 habitants sur 10 qui y vivent ont plus de 60 ans sont une source d'explication.

³ Annexe 3

Pour les familles monoparentales il est à souligner la très faible part sur la commune de Lanvénegen (3,58 %) et Priziac (3,11 %). Les parts les plus importantes se situent à Langoëlan (17,89 %) et Persquen (17,65 %).

Globalement, l'évolution de la taille des ménages souligne pour le territoire un besoin en petits logements.



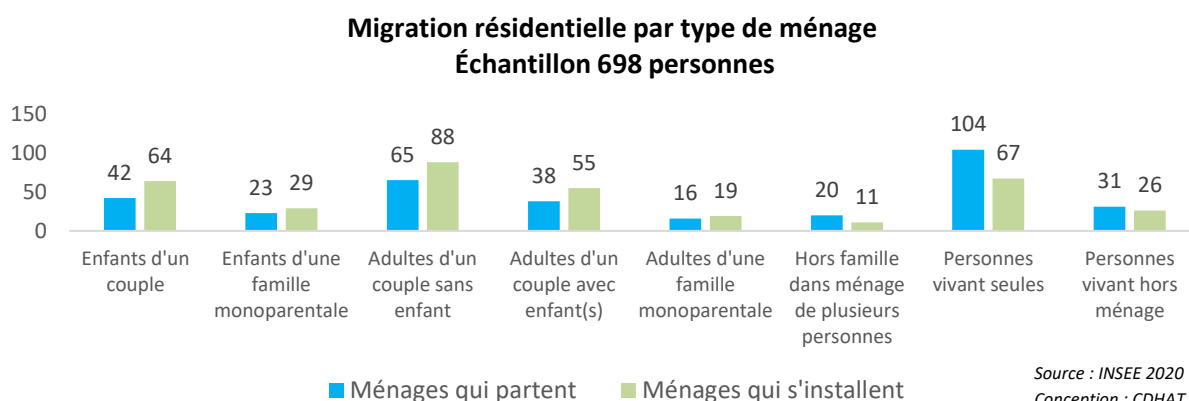
Une maison vendue ;
commune de Guéméné-Sur-Scorff

L'analyse de la migration résidentielle selon la composition des ménages montre, sur un échantillon de 698 personnes⁴, un nombre de personnes **quittant** le territoire (339) légèrement **inférieur à celui qui viennent y vivre** (359). Dans l'ensemble, il y a davantage de ménages de type famille (couples avec enfant(s), monoparentale) et de couples sans enfant à s'installer sur le territoire que à en partir.

Les ménages « Personnes vivant seules », « personnes vivant hors ménage » et « hors famille dans ménage de plusieurs personnes » sont plus nombreux à partir du territoire que à s'y installer.

Il est à noter le nombre important (104) de personnes qui **vivent seules** et qui ont décidé de **quitter le territoire**. Celles de cette catégorie qui décident de venir s'installer sur le territoire sont moins nombreuses (67).

Concernant les ménages qui **s'installent**, il ressort que le type de ménage « **adultes d'un couple sans enfant** » est la catégorie la plus importante. Ils sont 88 soit une personne sur 4 qui s'installent au sein de l'échantillon.



⁴ Extraction des fichiers sources de recensement de l'INSEE

Lorsque les communes sont interrogées au sujet de la migration résidentielle des ménages, elles répondent que les populations qui s'installent sont essentiellement des couples avec enfants, des couples sans enfant et des personnes seules. Les familles monoparentales sont citées dans une moindre mesure.

Selon les communes, les nouveaux arrivants proviennent majoritairement du Morbihan. La Bretagne et les territoires extérieurs à la région sont indiqués dans une moindre mesure.

Enfin, selon les communes, les populations qui quittent le territoire sont les personnes seules, les couples sans enfant et les couples avec enfant(s).

Synthèse démographie

L'analyse démographique menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- La Communauté de Communes présente les caractéristiques d'un territoire rural.
- Une importante présence de personnes seules et de couples sans enfant.
- Depuis de nombreuses années, le solde migratoire positif ne comble pas le solde migratoire négatif.
- Une attractivité territoriale importante pour les couples sans enfant d'un âge avancé.
- 5 communes connaissent une augmentation de leur nombre d'habitants : Ploërdut, Saint-Caradec-Trégomel, Berné, Meslan, Persquen.
- La médiane d'âge du territoire est élevée (entre 50 et 54 ans).
- Le nombre d'anciens est globalement en progression, les autres catégories d'âges sont en régression.
- La taille des ménages diminue depuis de nombreuses années.

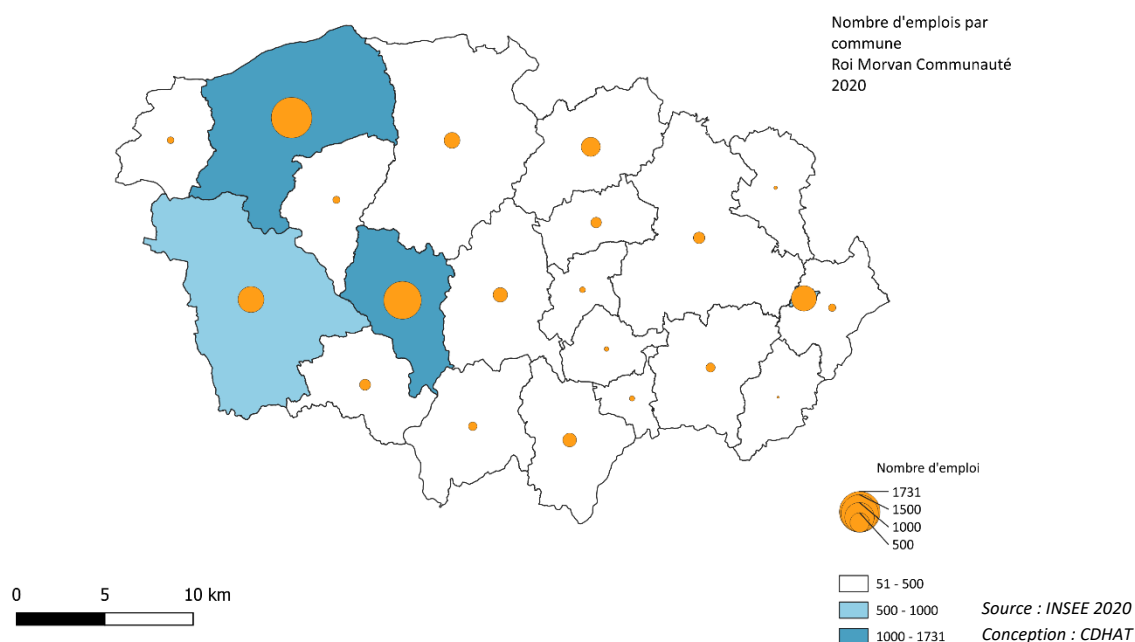
Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'état dans son porter à connaissance, à savoir :

- Apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant une ingénierie, une production et une gestion adaptées : personnes âgées, personnes handicapées, public précaire...
- 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.

Économie et niveau de vie

Des emplois peu salariés et concentrés sur quelques communes

L'EPCI dénombre en 2020 l'équivalent de **8 027 emplois**. Néanmoins, **quatre communes** réunissent **60,4 % des emplois**. Avec 3 252 emplois, les communes de Gourin (1731 emplois) et Le Faouët (1521 emplois) concentrent 40,5 % des emplois du territoire. Dans une moindre mesure, les communes de Guémené-Sur-Scorff (781 emplois) et Guiscriff (814 emplois) détiennent ensemble près d'un emploi sur 5 (19,9 %). Les 17 autres communes totalisent 39,6 % des emplois.



Les **emplois salariés** sont **majoritaires** puisqu'ils sont au nombre de 6 161. Ils représentent 76,7 % de l'ensemble des emplois, ce qui est une **part plus faible** que celle du département du Morbihan (84,2 %) ou de la région Bretagne (85,9 %). Parmi les emplois salariés, 3 334 sont occupés par des **femmes soit 54,1 %**. C'est un taux supérieur à celui du département (51,07 %), et la région Bretagne (50,2 %).

Les emplois **non-salariés** sont au nombre de 1 866 et représente 23,3 % de l'intégralité des emplois. Cette **part est élevée** comparativement au département (15,8 %) et à la région (14,1 %). Aussi, parmi ces derniers, 721 sont occupés par des femmes (38,6 %), ce qui proportionnellement inférieur au département (39,4 %) et à la région Bretagne (38,5 %).

L'analyse de **l'indice de concentration de l'emploi**⁵ indique que la Communauté de Communes dispose d'un indice **faible** (91,7). En effet, il est de 97 pour le Morbihan, 99 pour la Bretagne et 98,3 pour la

⁵ Le taux de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois occupés dans une zone pour 100 actifs résidant dans la zone et ayant un emploi. Dans un pôle attractif (taux supérieur à 100 %), le nombre d'emplois est supérieur à celui de ses actifs occupés.

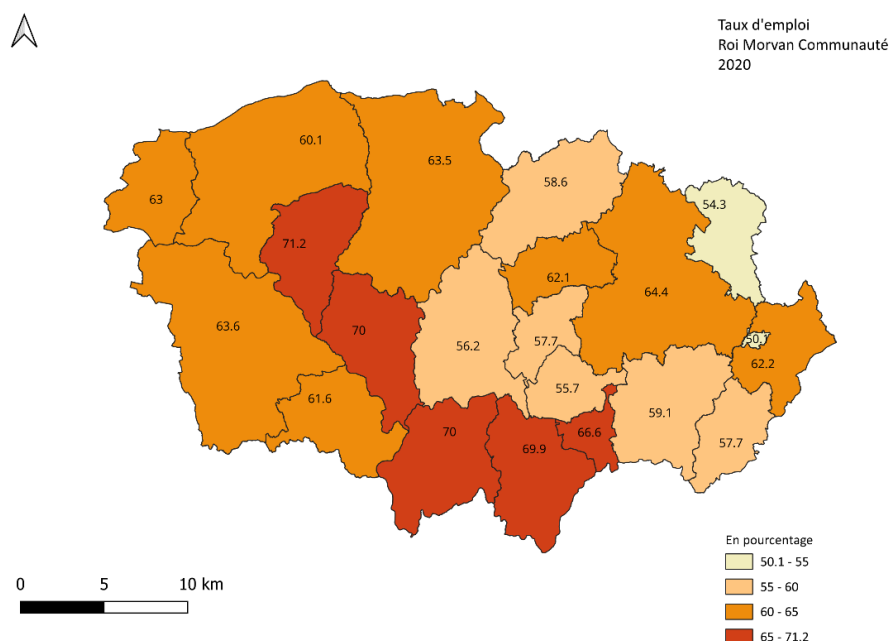
France. De ce fait, de nombreux travailleurs doivent rechercher du travail en dehors de l'intercommunalité, ce qui peut constituer un critère de migration.

Territoire	Concentration de l'emploi
Guémené-sur-Scorff	319,2
Le Faouët	157,1
Saint-Tugdual	148,3
Plouray	143,3
Gourin	131,3
Guiscriff	103,7
Priziac	96,5
Roi Morvan Communauté	91,7
Langonnet	61,3
Lignol	58,9
Kernascléden	53,5
Le Saint	53,1
Langoëlan	52,1
Lanvénegen	51,6
Ploërdut	51,1
Saint-Caradec-Trégomel	49,9
Roudouallec	44,9
Berné	44,6
Persquen	43,9
Locmalo	41,5
Le Croisty	40,9
Meslan	24,1

L'analyse de l'indice de concentration de l'emploi par commune indique que les communes de Guémené-Sur-Scorff (319,2), le Faouët (157,1), Saint-Tugdual (148,3), Plouray (143,3), Gourin (131,3) et Guiscriff (103,7) constituent des pôles d'emploi sur le territoire intercommunal.

Une majorité d'actifs qui vivent et travaillent sur le territoire

En 2020, le territoire comptabilise **9 908 actifs** âgés de 15 à 64 ans. Parmi ceux-ci, 8 620 occupent un emploi. Ainsi, le **taux d'emploi** est de **62,50 %** sur l'EPCI C'est un taux légèrement **faible** comparativement à la moyenne départementale (65,40 %) et régionale (66,20 %). L'analyse du taux d'emploi par commune indique que cinq communes détiennent un taux élevé : Le Saint (71,2 %), Meslan (70 %) Le Faouët (70 %), Berné (69,9 %), Kernascléden (66,6 %).



Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

Il est à noter qu'il y a 137 retraités sur le territoire qui cumulent retraite et emploi. Ajouté aux autres actifs, la population âgée de plus de 15 ans et occupant un emploi totalise 8 757 personnes.

Sur un échantillon de 2 817 actifs occupés⁶, il ressort les éléments suivants :

- **21,3 % des actifs occupés** de l'échantillon sont des personnes qui **ne vivent pas** sur Roi Morvan Communauté.
- **78,7 % des actifs occupés** de l'échantillon sont des **habitants** de Roi Morvan Communauté.

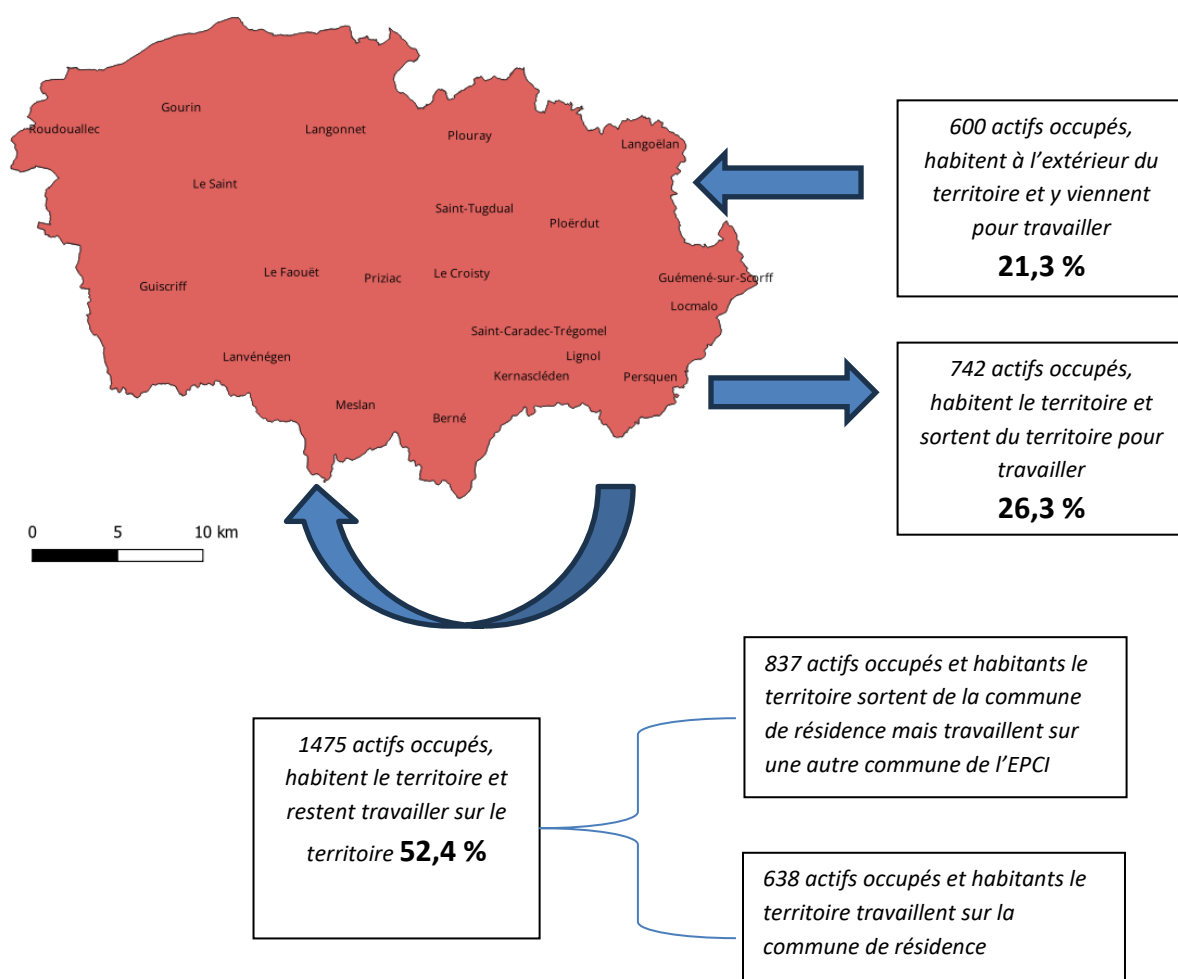
En complément :

- **66,53 % des actifs occupés** et qui **résident** sur Roi Morvan Communauté **occupent un emploi au sein de l'EPCI**

Parmi eux :

- 56,75 % sortent de la commune de résidence pour travailler sur une autre commune
- 43,25 % restent sur la commune de résidence pour travailler

Enfin, ce sont 33,47 % des actifs occupés et qui résident sur l'EPCI qui ont un emploi localisé à l'extérieur à Roi Morvan Communauté.



⁶ Extractions de la base INSEE : lieu de résidence et emploi au lieu de travail

Selon **les communes et les entreprises interrogées** dans le cadre de la démarche, les salariés résident majoritairement à l'échelle de **Roi Morvan Communauté⁷** ou du **Morbihan**.

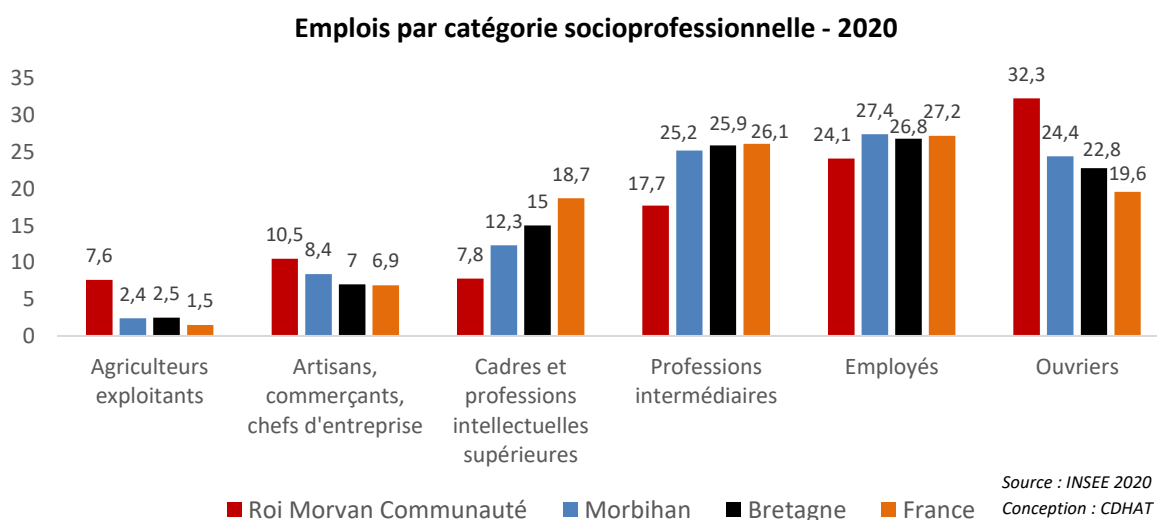
Globalement, l'ancrage territorial des actifs peut impliquer de nombreux travaux de rénovation.

Des emplois nécessitant peu de qualifications

L'analyse de la typologie de l'emploi indique que près d'**une personne sur trois** occupe un emploi de type **ouvrier** (32,3 %), près d'**une personne sur quatre** occupe un emploi d'**employé** (24,1 %) et près d'une personne sur 6 occupe une profession intermédiaire (17,7 %). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises représentent une personne sur 10 (10,5 %). Les agriculteurs exploitants (7,6 %) ainsi que les cadres et professions intellectuelles supérieures (7,8 %) sont les catégories les moins représentées.

La comparaison avec les autres territoires montre que la **part des agriculteurs exploitants** est très **élevée**. En effet, elle est près de trois fois supérieure au département (2,4 %) et à la région (2,5 %). La part des **ouvriers** est également **très élevée**. Elle est supérieure de 10 points à celle de la région Bretagne (22,8 %) et de 8 points au département (24,4 %).

La part des **artisans, commerçants et chefs d'entreprise** est également **élevée**. Elle est supérieure aux autres territoires de comparaison (8,4 % pour le Morbihan, 7 % pour la Bretagne).

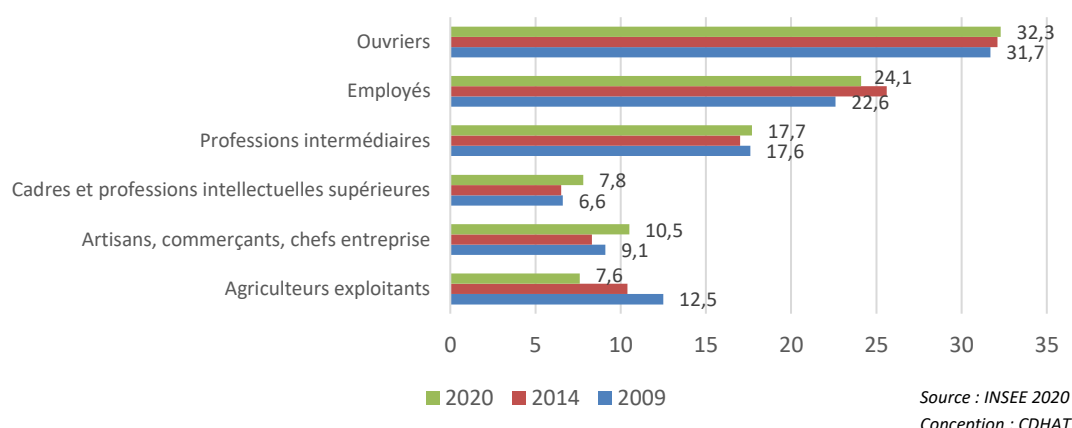


Néanmoins, l'analyse de l'évolution des emplois par Catégorie Socio-Professionnelle indique que les emplois liés aux agriculteurs exploitants ont fortement **diminué** (-5 points) en l'espace de 11 ans. A l'inverse, **l'ensemble des autres catégories socio-professionnelles a augmenté** sur la même période. La progression la plus importante concerne les employés avec une hausse de 1,5 points entre 2009 et 2020. Dans une moindre mesure, les artisans, commerçants et chefs d'entreprise ont vu leur part augmenter de 1,4 points, tandis que les cadres et professions intellectuelles supérieures ont augmenté de 1,2 points. Les ouvriers (+ 0,6 point) et les professions intermédiaires (+ 0,1 point) ont faiblement augmenté.

⁷ Annexe 4

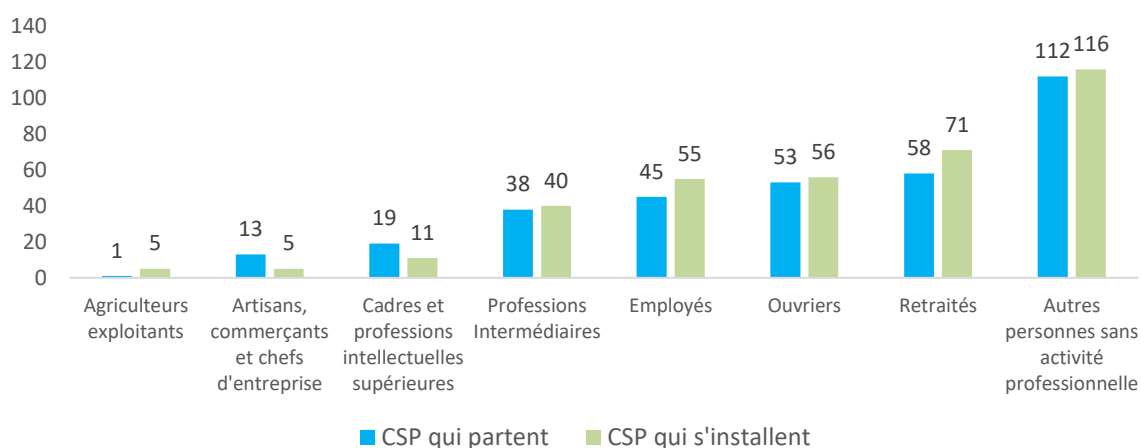
La prépondérance d'ouvriers implique la nécessité de proposer une offre de lofts à bas coûts.

Évolution des emplois par C.S.P.



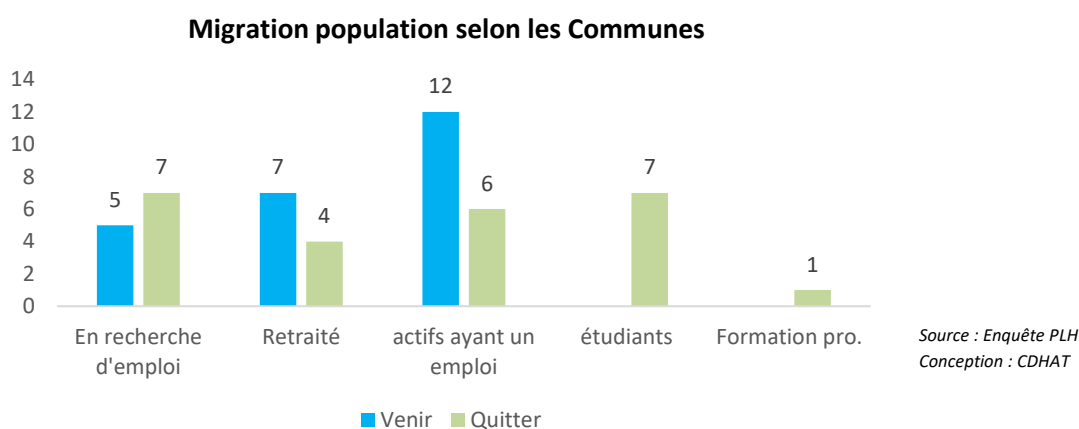
L'analyse de la migration résidentielle par Catégorie Socio-professionnelle indique que la catégorie la plus représentée, aussi bien des personnes qui s'installent que celles qui partent, sont les « Autres personnes sans activité professionnelle ». Cette catégorie regroupe toutes les personnes qui sont au chômage et les « inactifs », c'est-à-dire ceux qui n'ont aucune activité professionnelle (les retraités non compris), par exemple les étudiants et les élèves de 15 ans et plus, etc. Ensuite la catégorie la plus représentée correspond aux « retraités », puis les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires. Il est à noter qu'il y a davantage de **cadres et professions intellectuelles supérieures** ainsi que d'**artisans commerçants et chefs d'entreprises** à **quitter le territoire** que à y venir vivre. Ce constat est toutefois à relativiser au regard des faibles chiffres de ces catégories.

Migration résidentielle par C.S.P. – Échantillon 698 personnes

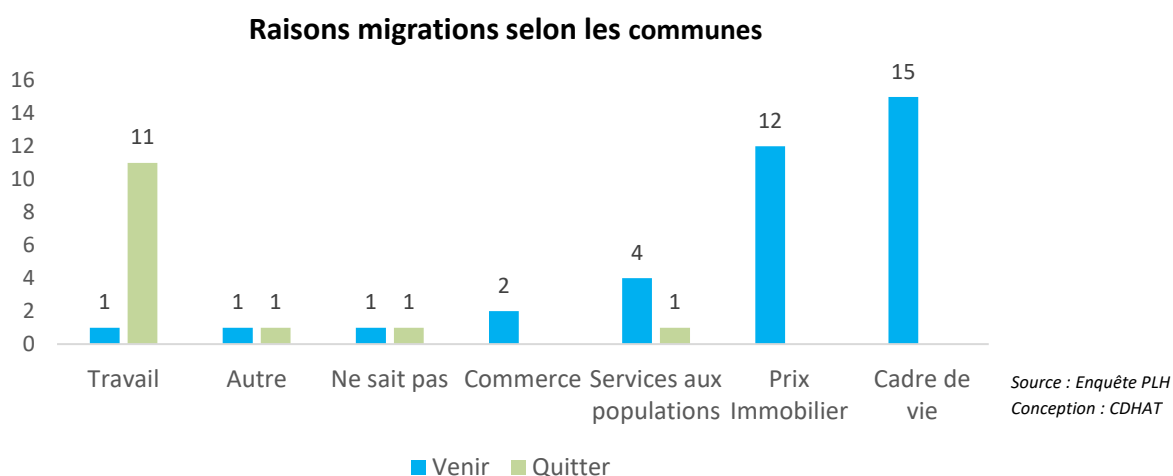


Selon les **communes**, les personnes qui **viennent** vivre sur le territoire sont essentiellement des **actifs** et des **retraités**.

Lorsqu'elles sont interrogées sur les personnes qui **quittent** le territoire, il ressort que ce sont principalement **des actifs ou des étudiants**. Les retraités sont également indiqués dans une moindre mesure.



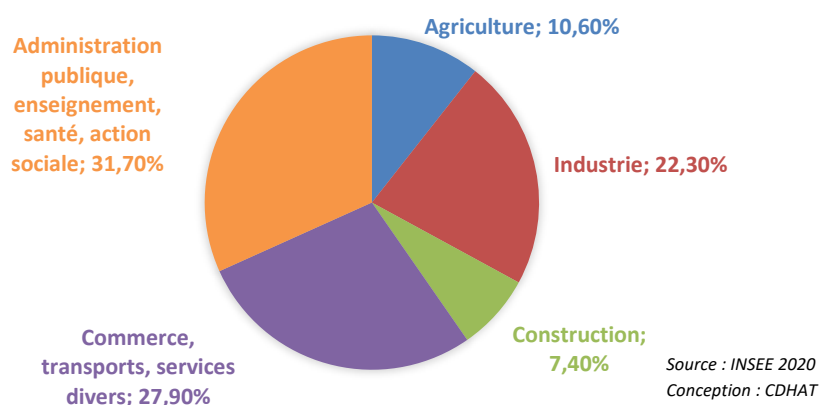
Selon les communes, la principale raison de quitter le territoire est **le travail**. Les raisons évoquées concernant les installations sont principalement **le cadre de vie** et **le prix de l'immobilier**. Les services aux populations sont également indiqués dans une moindre mesure, pourtant l'offre est plutôt bien développée.



Un activité économique importante liée aux services d'intérêts généraux

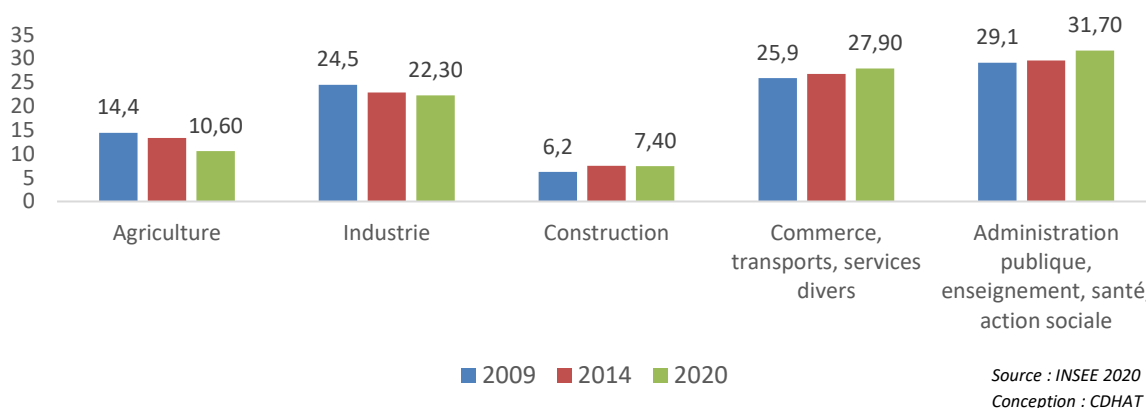
La plus importante part des emplois présents sur le territoire dépend de **l'administration publique, l'enseignement, la santé ou l'action sociale** (31,70 %). Aussi, plus d'un emploi sur quatre est en lien avec le commerce, les transports et les services divers. Plus d'un emploi sur cinq dépend de l'industrie (22,30 %) et un emploi sur dix dépend de l'agriculture. Enfin, le secteur de la construction est le secteur le moins représenté sur le territoire avec 7,40 % des emplois.

Part des emplois selon le secteur d'activité 2020



L'évolution des emplois par secteur entre 2009 et 2020 indique que ceux de l'agriculture ainsi que de l'industrie ont diminué entre 2009 et 2020. **En 11 années, l'agriculture a vu sa part diminuer de 3,8 points alors que celle de l'industrie a diminué de 2,2 points.** Le secteur comprenant l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale a connu la plus forte progression avec un gain de 2,6 points. Le secteur comprenant le commerce, les transports et les services divers a également évolué positivement avec une progression de 2 points. Après avoir augmenté entre 2009 et 2014 de 1,3 points, le secteur de la construction a diminué entre 2014 et 2020 de - 0,1 point. Néanmoins sur l'ensemble de la période ce secteur a connu une progression de 1,2 points.

Évolution des emplois selon le secteur entre 2009 et 2020



Selon le Schéma de Cohérence du Territoire, l'EPCI est doté de **22 Zones d'Activités Économique (ZAE)**. Elles y concentrent au total 1 080 employés.

Les communes de Gourin, Guisriff et le Faouët ont le plus d'emplois émanant de ces zones. Sur Gourin et le Faouët, leur vocation est majoritairement industrielle alors que sur Guisriff et Le Saint, elle est principalement mixte. Sur Meslan, Berné, Langonnet et Lignol les emplois sont tertiaires.

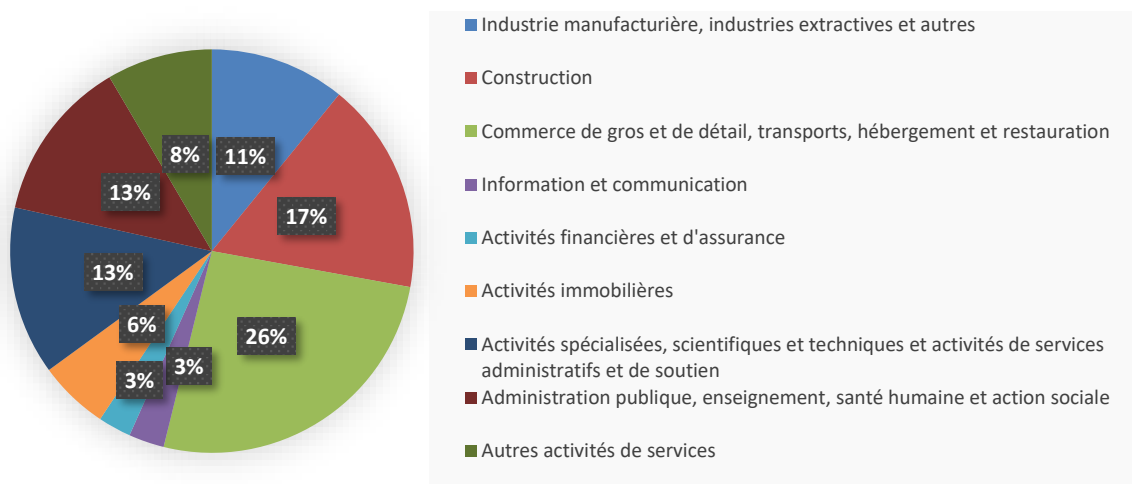


La localisation des Z.A.E confortent 3 des 6 pôles de concentration de l'emploi. Ainsi, une offre de logement adéquate aux besoins des travailleurs est nécessaire à proximité de ces zones.

D'importantes entreprises issues de l'industrie alimentaire

Le territoire compte **1 547 unités légales**. Parmi celles-ci, plus d'une sur quatre (26 %) relève du secteur « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ». En complément, les secteurs « **information et communication** » et « **activités financières et d'assurance** » sont les moins présentes, représentant respectivement 3 % des secteurs d'activités.

Proportion des unités légales par secteur d'activité 2020

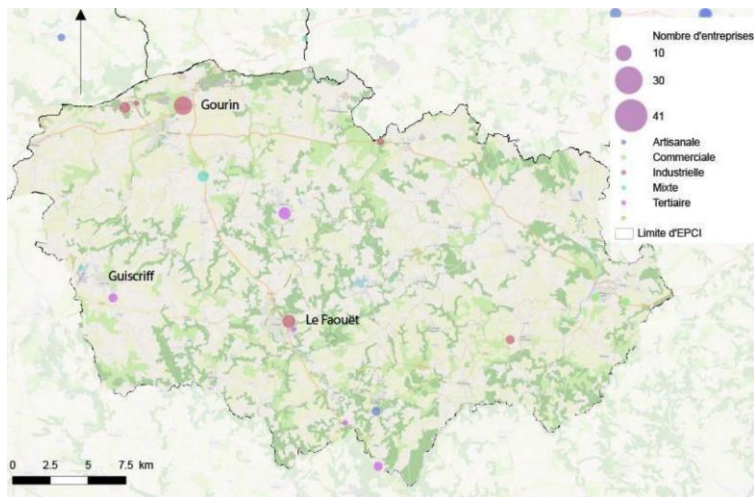


Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

Les principales entreprises dépendent principalement du **domaine de l'alimentation, et de la santé**. L'entreprise la plus importante localement a un effectif compris entre 500 et 999 salariés⁸.

⁸ Annexe 5

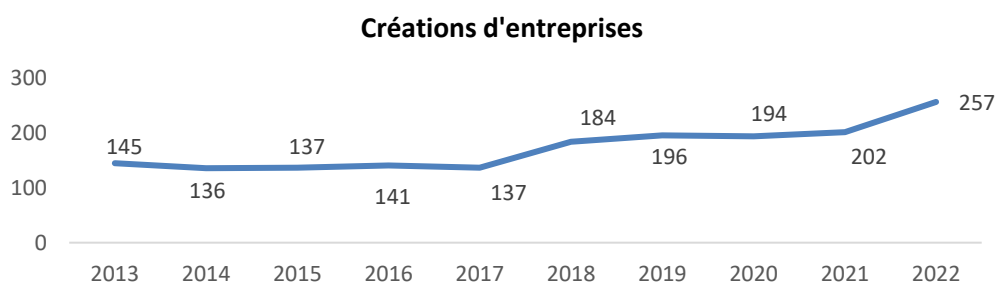
Selon le Schéma de Cohérence Territoriale, les 22 Zones d'Activités Économiques réunissent **61 établissements** sur Roi Morvan Communauté. Tandis que les zones présentes sur Gourin, Le Faouët, Roudouallec, Saint-Caradec-Trégomel, Plouray ont une vocation principalement **industrielle**, celles présentes sur Guiscriff, Berné, Langonnet, Meslan et Berné sont principalement tertiaire. Berné accueille également une zone dédiée à l'artisanat.



Vocation et nombre d'établissements dans les Z.A.E

Source : Schéma de Cohérence Territoriale

L'analyse des **créations d'entreprises** indique sur la dernière décennie qu'après une période de stagnation, le territoire connaît une **augmentation régulière** du nombre d'entreprises à partir de 2017 et ce-même lors des années impactées par la crise COVID-19.



Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

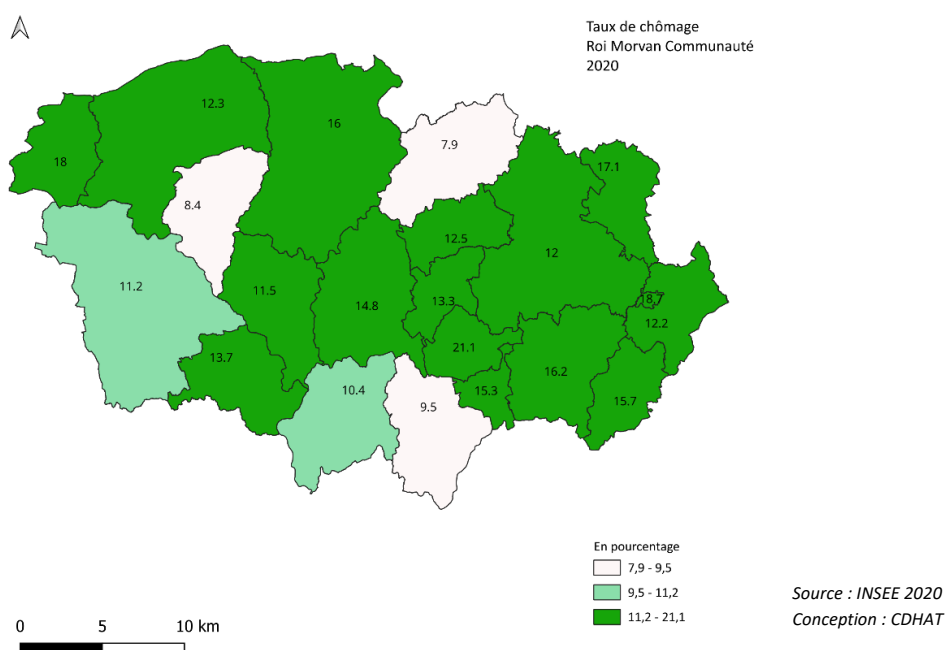


Z.A.C Kernot-Vihan ;
Commune de Le Faouët

Un faible niveau de vie

En 2020, à **13 %**, le **taux de chômage des 15-64 ans** est relativement **important** sur Roi Morvan Communauté. Comparativement, il est de 11,2 % sur le Morbihan, 10,7 % à l'échelle de la Bretagne, et de 9,5 % pour la France.

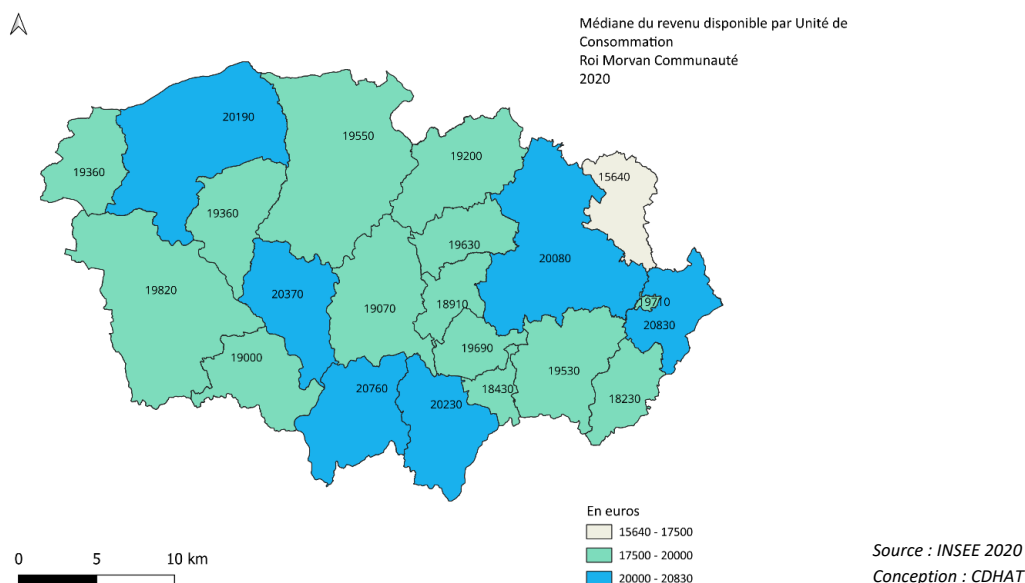
L'analyse par commune indique que le taux de chômage est particulièrement **élevé sur 16 communes du territoire** ; en complément il est faible sur les communes de Le Saint (8,4 %), Berné (9,5 %) et Plouray (7,9 %). La localisation de ces communes (frontalières avec d'autres collectivités et en périphérie de pôles d'emplois) laisse à penser que les travailleurs y habitant bénéficient de l'attractivité des territoires voisins.



La médiane du revenu disponible par Unité de Consommation⁹ est de 19 810 € en 2020 à l'échelle de l'intercommunalité. Elle est inférieure à celle du département du Morbihan (22 270 €) ou de la région Bretagne (22 400 €).

L'analyse par commune montre qu'aucune n'a une médiane similaire aux autres territoires de comparaison. La médiane la plus élevée concerne les habitants de Locmalo avec 20 830 €. La médiane la plus faible se situe à Langoëlan avec 15 640€. Au total **seules 6 communes ont une médiane supérieure à 20 000 €**, ce qui signifie que les ressources des habitants sont faibles.

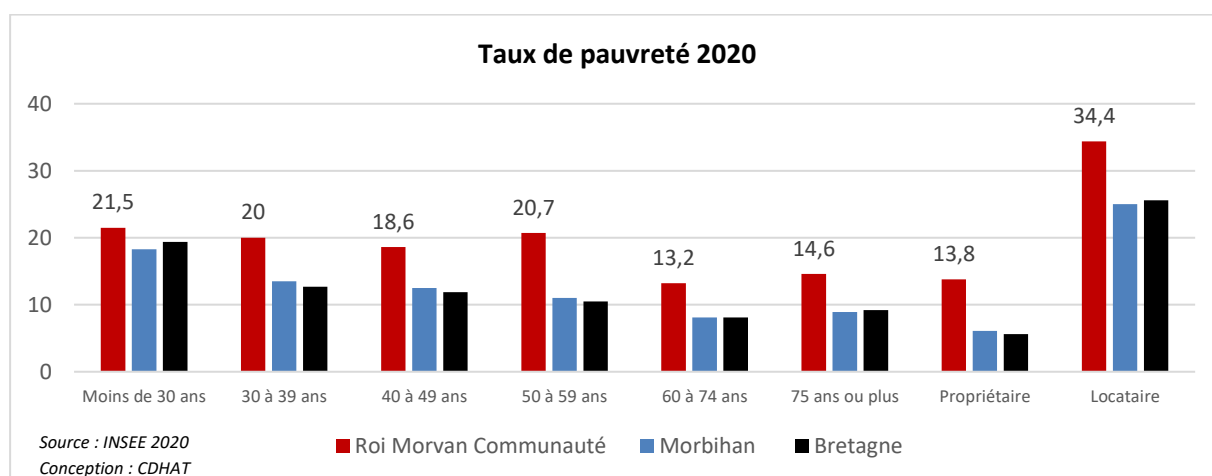
⁹ L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages en prenant en compte le nombre de personnes selon son âge.



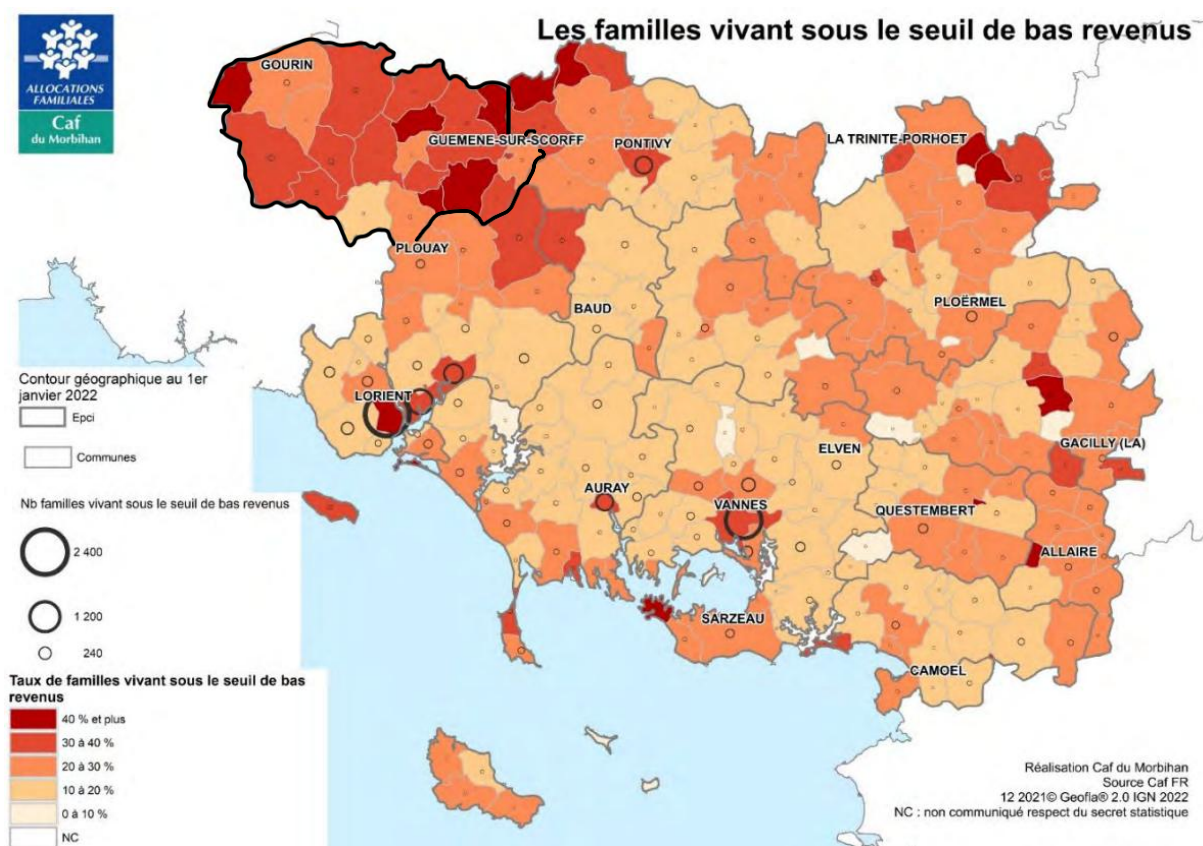
Le **taux de pauvreté** est de **17,3 %** à l'échelle de l'EPCI, ce qui est supérieur au département du Morbihan ou à la Région Bretagne (11,1 % chacun). Avec plus d'un **jeune sur cinq en situation de pauvreté** (21,5 %), les moins de 30 ans sont la population la plus exposée à la pauvreté sur le territoire intercommunal. Les taux sont également élevés pour les 30 à 39 ans (20 %) et les 50 à 59 ans (20,7%). Les personnes âgées de 60 ans et plus sont les moins exposées (13,2% pour les 60 à 74 ans ; 14,6 % pour les 75 ans ou plus).

Le statut d'occupation a une influence importante sur le niveau de vie de l'individu. En effet, 13,8 % des propriétaires sont pauvres. C'est le cas de plus d'un locataire sur trois (34,4 %).

Globalement, quels que soient la tranche d'âge ou le statut d'occupation, **le territoire compte proportionnellement davantage de pauvres comparativement au Morbihan ou à la région Bretagne.**



En complément, il est à noter que le territoire compte de nombreuses familles vivant sous le seuil de bas revenus¹⁰, une proportion supérieure à celle du département.



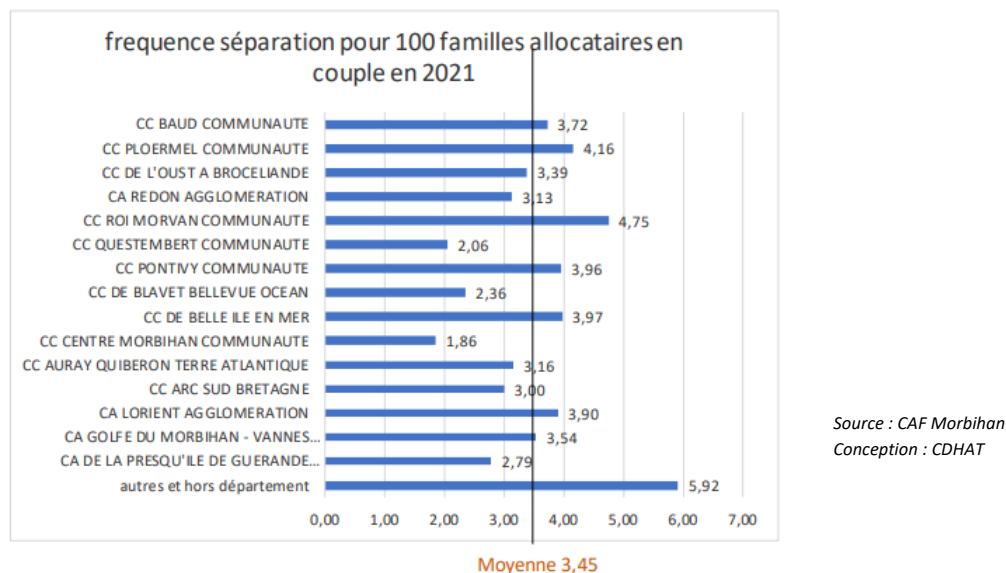
Le recours aux droits est faible à l'échelle intercommunale puisque 85,2 % des familles allocataires sont couvertes par la CAF. Il est le plus faible taux du département du Morbihan et de ce fait il est nettement inférieur à la moyenne départementale (93,8 %). Certains représentants locaux ont indiqué ne pas être surpris de ce fait, suite aux difficultés d'usages d'internet et de la volonté des individus de ne pas rechercher de l'aide.

Epci (partie morbihannaise)	Part des familles allocataires couvertes par la Caf
CA DE LA PRESQU'ILE DE GUERANDE ATLANTIQUE (CAP ATLANTIQUE)	92,0 %
CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION	95,2 %
CA LORIENT AGGLOMERATION	97,2 %
CA REDON AGGLOMERATION	95,3 %
CC ARC SUD BRETAGNE	92,3 %
CC AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE	94,9 %
CC BAUD COMMUNAUTE	91,0 %
CC CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE	89,2 %
CC DE BELLE ILE EN MER	94,8 %
CC DE BLAVET BELLEVUE OCEAN	95,7 %
CC DE L'OUST A BROCELIANDE	91,1 %
CC PLOERMEL COMMUNAUTE	87,3 %
CC PONTIVY COMMUNAUTE	89,9 %
CC QUESTEMBERT COMMUNAUTE	90,3 %
CC ROI MORVAN COMMUNAUTE	85,2 %
Département	93,8 %

Source : Caf - BCA 2021

¹⁰ Seuil de bas revenus en 2021 : 1 135 €.

En 2021, le territoire connaît une fréquence de séparation très élevée avec 4,75 séparations pour 100 familles allocataires avec enfants. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale et représente le taux le plus élevé du département. Cette tendance a deux conséquences : la diminution de la taille des ménages et la diminution des ressources de ceux-ci. Cette dernière contribue à l'important taux de pauvreté.



Synthèse économie et niveau de vie

L'analyse des données économiques et du niveau de vie menée permet de retenir les grandes caractéristiques suivantes :

- La part des emplois salariés est faible impliquant une forte part d'emplois non-salariés.
- Le territoire compte 6 pôles d'emploi (Guémené-Sur-Scorff, Le Faouët, Saint-Tugdual, Plouray, Gourin, Guiscriff).
- Le taux d'emploi est faible (62,50 %) engendrant un taux de chômage élevé (13 %).
- 2 actifs sur 3 résidents et travaillent sur le territoire.
- Selon les communes, le manque d'opportunités professionnelles constitue une faiblesse.
- Selon les communes, le cadre de vie et le prix de l'immobilier sont des atouts.
- Les emplois nécessitent globalement peu de qualifications, mais sont peu rémunérateurs.
- Le nombre de création d'entreprises est en augmentation.
- Le taux de pauvreté est élevé.
- Le recours aux droits est faible.

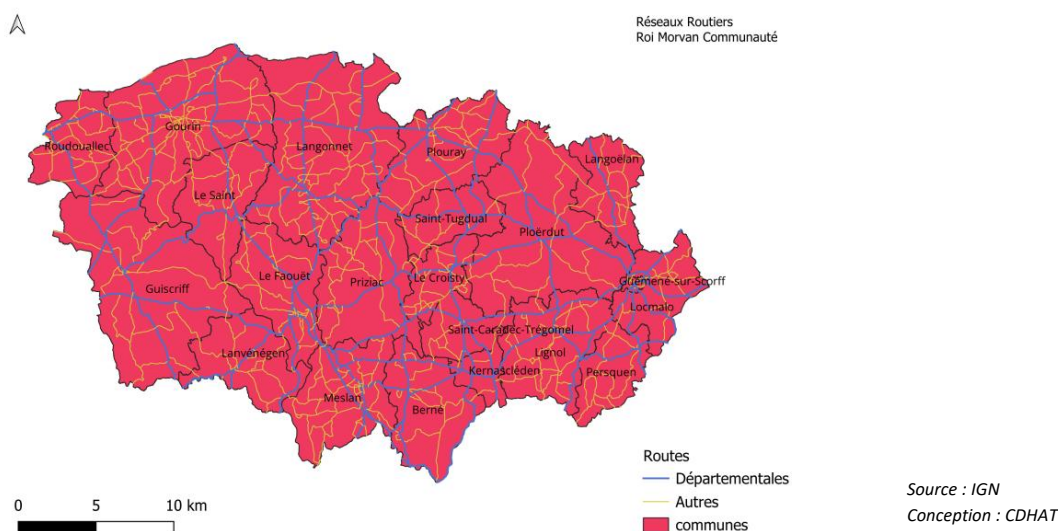
Ces données confortent les enjeux prioritaires définis par l'état dans son porter à connaissance, à savoir :

- Permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emploi.
- Permettre à chacun de pouvoir se loger sur le territoire selon son profil et ses moyens.

Transport, déplacements

Un maillage routier dense

Roi Morvan Communauté est un territoire à dominante rurale. Il est composé de nombreuses routes, néanmoins **aucun axe routier national** ne le traverse. Il est à noter les nombreux axes départementaux qui font le lien entre les 21 communes du territoire.



L'analyse des trafics moyens journaliers annuels indique que les **Départementales 769 et 1** sont les axes les plus sollicités du territoire. Ce sont entre 5 000 et 10 000 voitures qui empruntent chaque jours les liaisons Gourin-Carhaix et Le Faouët – Lorient, (**au nord et au sud** de l'axe D769 traversant le territoire). Pour les autres sections de la Routes D769, le nombre de véhicules oscille entre 2 500 et 5 000 quotidiennement. Concernant l'axe D1, leurs nombres varient de 2 500 à 5 000 entre Roudouallec et Gourin et entre 1 000 et 2 500 entre Gourin et Guéméné-Sur-Scorff. Une explication à ces constats sont la **localisation des principaux pôles d'emplois du territoire** qui sont situés à proximité de ces axes.



Une importante dépendance à la voiture

Afin de circuler sur le territoire, l'usage de la **voiture** paraît **indispensable**. Ainsi, 89,43 % des ménages qui composent le territoire disposent d'une voiture au minimum. Cette part est supérieure à la moyenne départementale (88,9 %), bretonne (87,8 %) et française (81,4 %). Les communes de Meslan (95,09 %), Langoëlan (94,64 %) et Le Saint (94,62 %) disposent des taux les plus élevés. Il est à noter que la commune de Guémené-Sur-Scorff dispose d'un taux relativement faible (75,68 %) comparativement au reste du territoire. Ces chiffres peuvent s'expliquer par le fait que la majorité des emplois sont concentrés sur 6 communes. Aussi, l'absence localement de situation de plein emploi, nécessite qu'une partie des travailleurs doivent se déplacer à l'extérieur de l'EPCI pour travailler.

<i>Communes</i> <i>Source : INSEE 2020</i>	<i>Ménages possédant au moins une voiture</i>	<i>Nombre de ménages</i>	<i>Taux d'équipement</i>
Berné	598	645	92,72
Le Croisty	318	359	88,43
Le Faouët	1199	1399	85,68
Gourin	1629	1853	87,94
Guémené-sur-Scorff	362	479	75,68
Guiscriff	974	1077	90,44
Langoëlan	181	191	94,64
Langonnet	776	860	90,17
Lanvénege	503	555	90,62
Lignol	389	415	93,82
Locmalo	375	403	92,95
Meslan	620	652	95,09
Persquen	148	165	89,71
Ploërdut	524	564	92,98
Plouray	429	504	85,08
Priziac	436	479	91,01
Roudouallec	309	341	90,48
Le Saint	289	305	94,62
Saint-Caradec-Trégomel	201	222	90,28
Saint-Tugdual	166	187	88,77
Kernascléden	168	189	88,80
Total	10592	11844	89,43

Implicitement, la part moyenne de l'usage d'une voiture, camion, fourgonnette ou deux-roues motorisé pour se rendre au travail est de 84,1 % en 2020. Ce taux est important comparativement à la France (72,1 %). Néanmoins il est inférieur au taux départemental qui est de 85,3 % et indique une spécificité du Morbihan. Inversement la part élevée des personnes ne se déplaçant pas est de 8,9 % soit une part plus élevée que les autres territoires. Elle peut s'expliquer par l'important taux de chômage sur l'EPCI

Moyens de déplacement pour se rendre au travail
(Source : INSEE 2020)

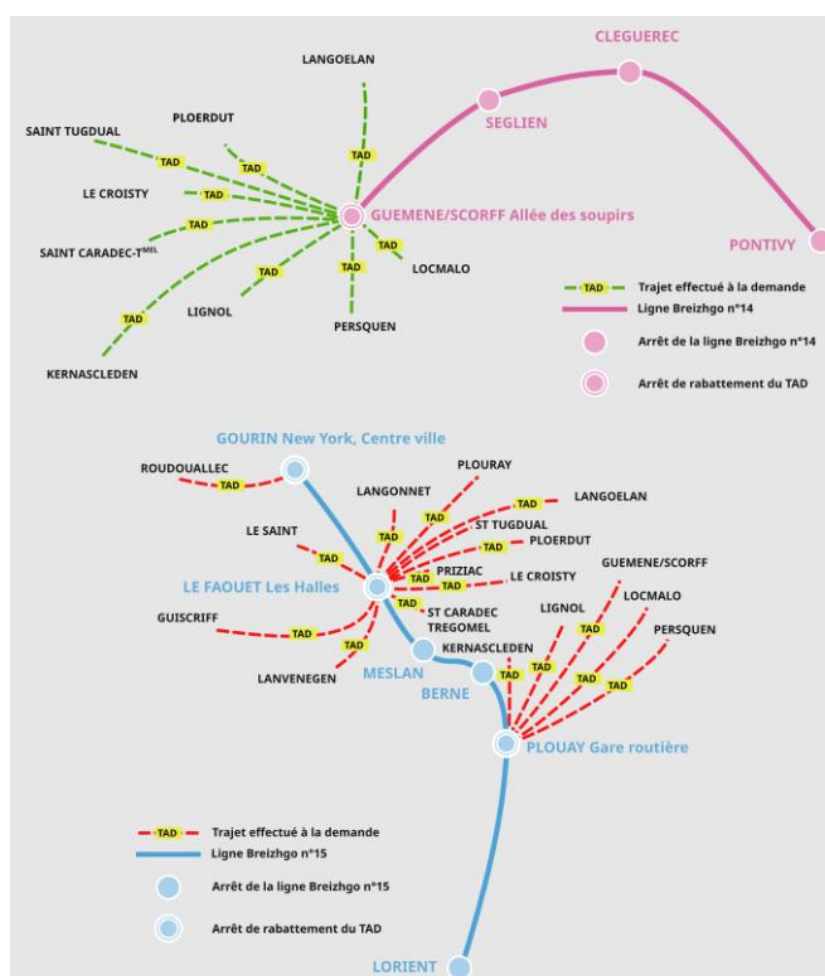
	EPCI	Morbihan	Bretagne	France
Pas de déplacement	8,9	5,1	4,9	4,1
Marche à pied (ou rollers, patinette)	5,6	4,2	4,8	6,1
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,7	2,1	2,4	2,6
Voiture, camion, fourgonnette ou deux-roues motorisé	84,1	85,3	82,2	72,1
Transports en commun	0,7	3,3	5,8	15,1

La part des transports en commun ainsi que l'usage du **vélo** est extrêmement faible comme moyen de transport pour se rendre au travail avec respectivement **0,7%**. C'est nettement inférieur aux autres territoires de comparaison. Cependant, il est proposé sur l'intercommunalité une offre diversifiée concernant les **transports en commun**.

- Réseau Breizh Go :

Ligne 15 : Carhaix / Lorient (en passant par Gourin, Le Faouët, Meslan et Berné)

Ligne 14 : Guémené-sur-Scorff – Pontivy



Source : Région Bretagne

- Transports à la demande :

- Service organisé et financé par l'EPCI, le département subventionne à 30 %.

- Ti'bus marchés : service de transport à la demande vers les marchés de Gourin (lundis), du Faouët (mercredis) et de Guémené-sur-Scorff (jeudis).

- Transport ferroviaire :
Il n'y a pas de ligne ferroviaire sur le territoire.

En complément, la collectivité a recours à la plateforme régionale Ouest Go afin de proposer une offre en lien avec l'usage du **Covoiturage**. En 2023, ce sont 245 kms qui ont été parcourus par ce biais.

Selon le Schéma de Cohérence Territorial, le territoire est composé de plusieurs aires de Covoiturage: 2 aires à Gourin, 1 aire à Berné, 1 aire à Kernasclédén, 1 aire à Plouray.

Un accès aux services facilité à l'ouest du territoire

L'EPCI recense **26 équipements publics intercommunaux**. Leur répartition est majoritairement située le long des principaux axes routiers du territoire. L'équipement le plus représenté est de type « déchèteries et mini-déchèteries ».



**Répartition des services
proposés par
Roi Morvan Communauté**

Source : Roi Morvan Communauté

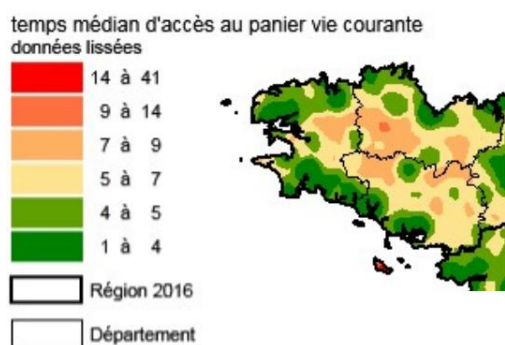
Dans le cadre de cette étude, 4 organisations (dont 3 font partis de France Service) comptant parmi les plus importantes du territoire ont été interrogées. Il ressort les points suivants :

- Les services qu'elles proposent sont bien utilisés par les habitants.
- La communication autour de la majorité des services est assurée mais il est nécessaire de poursuivre ce travail.
- **L'itinérance permet la couverture de l'intercommunalité.** Les interventions les plus fréquentes sont sur les communes de Le Faouët et Gourin.
- Les transports en commun sont jugés comme **insuffisants** pour accéder à l'offre de services proposée localement.
- La mobilité est une difficulté importante pour les usagers.

L'analyse du temps médian d'accès au « panier vie courante »¹¹ fait apparaître que les communes situées sur la **partie Ouest** ont un temps médian d'accès inférieur à celles situées sur la **partie Est de l'EPCI**. Ces dernières ont un temps élevé comparativement au reste du département et de la région

¹¹ Composition du « panier vie courante INSEE » : banque, coiffure, restaurant, police et gendarmerie, poste, supermarché, hypermarché, boulangerie, librairie-papeterie-journaux, station-service, épicerie et supérette, collège, école maternelle et élémentaire, médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, personnes âgées service d'aide, établissement d'accueil du jeune enfant, salle ou terrain multisports.

avec un temps compris entre 7 et 9 minutes. Les communes situées à l'ouest comptent entre 5 et 7 minutes.



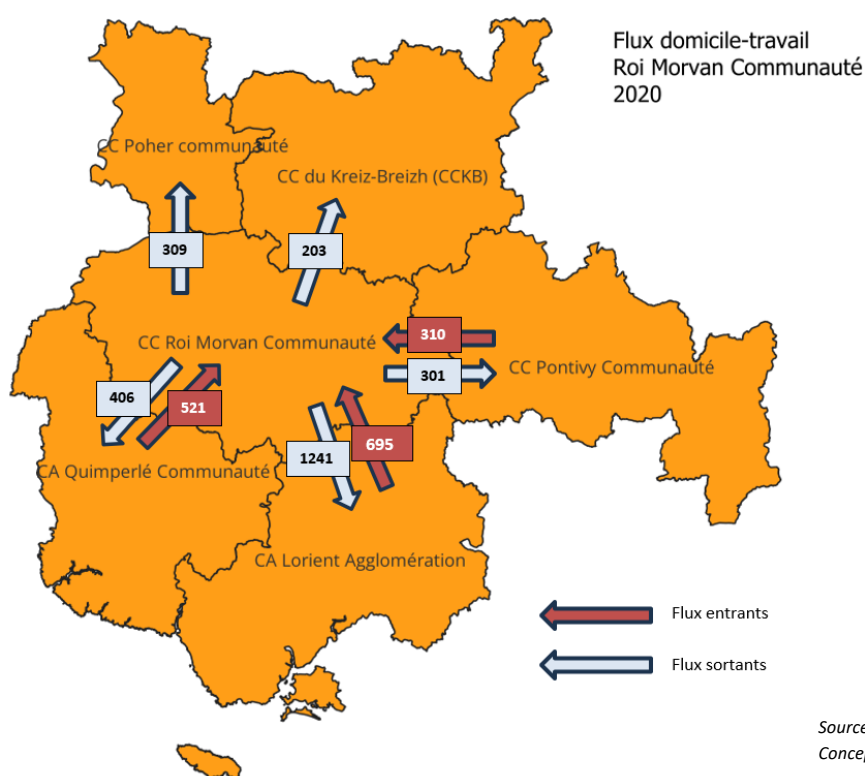
Source : CEREMA

Selon les 4 organisations interrogées, les habitants sont notamment demandeurs de services en liens avec internet, l'énergie et la santé.

Des mouvements pendulaires impliquant de longs trajets

Le temps moyen correspondant aux **trajets domicile - travail** toutes catégories Socio-Professionnelles confondues est de **34 minutes** pour les habitants de Roi Morvan Communauté. Ce chiffre est élevé du fait qu'il est de 31 minutes pour le Morbihan et la Bretagne.

La distance moyenne parcourue concernant toujours les trajets domicile – travail est de 35,5 km. Il est de l'ordre de 35,4 km à l'échelle du Morbihan et de 34,6 km en Bretagne.



L'analyse des flux domicile - travail indique que **les interactions entre Roi Morvan Communauté et Lorient Agglomération sont les plus denses**. En effet, les flux entrants et sortants sont les plus importants entre les deux EPCI Inversement, il ressort que les liens entre l'EPCI et la Communauté de Communes de Haute Cornouaille sont faibles, si faibles qu'ils ne peuvent être indiqués sur la carte¹².

Globalement, il ressort que quotidiennement **il y a davantage de flux sortants (2 460) que entrants 1 526)**.

Parmi les entreprises interrogées dans le cadre de l'étude, certaines ont indiqué que plusieurs de leurs salariés proviennent de Lorient Agglomération, Poher Communauté, Quimper Bretagne Occidentale, Quimperlé Communauté ou Concarneau Cornouaille. Ce constat a été conforté par des communes qui ont indiqué qu'elles avaient connaissance de salariés provenant de l'ensemble du département du Morbihan.

Synthèse transport, déplacements

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

- La couverture territoriale du réseau routier est importante.
- L'offre de transport est diversifiée.
- Les habitants de l'intercommunalité sont dépendants de la voiture.
- L'accès aux services de toutes natures est plus aisé à l'Ouest du territoire que à l'Est.
- La durée des mouvements pendulaires est élevée.
- Les flux sortants sont plus nombreux que les flux entrants.
- Les interactions du territoire sont plus importantes avec le sud du département.



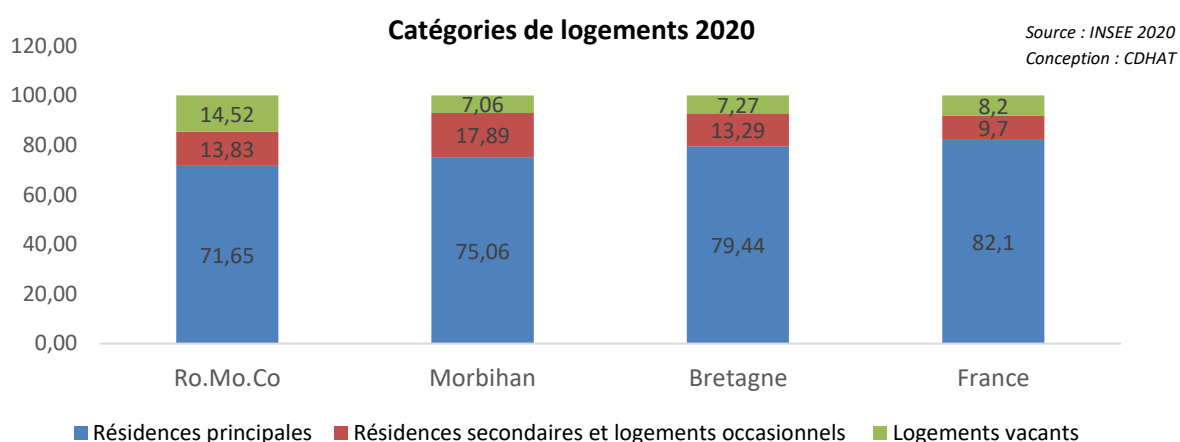
¹² Si les chiffres ne sont pas significatifs, ils ne sont pas comptabilisés par l'INSEE.

Logement

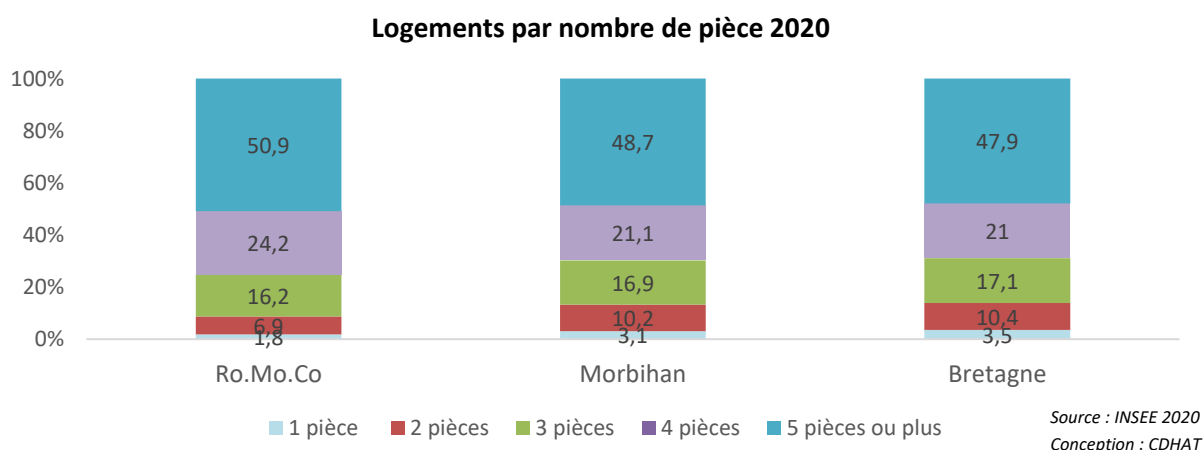
Des logements aux tailles importantes, anciens et nécessitant des travaux d'entretien

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

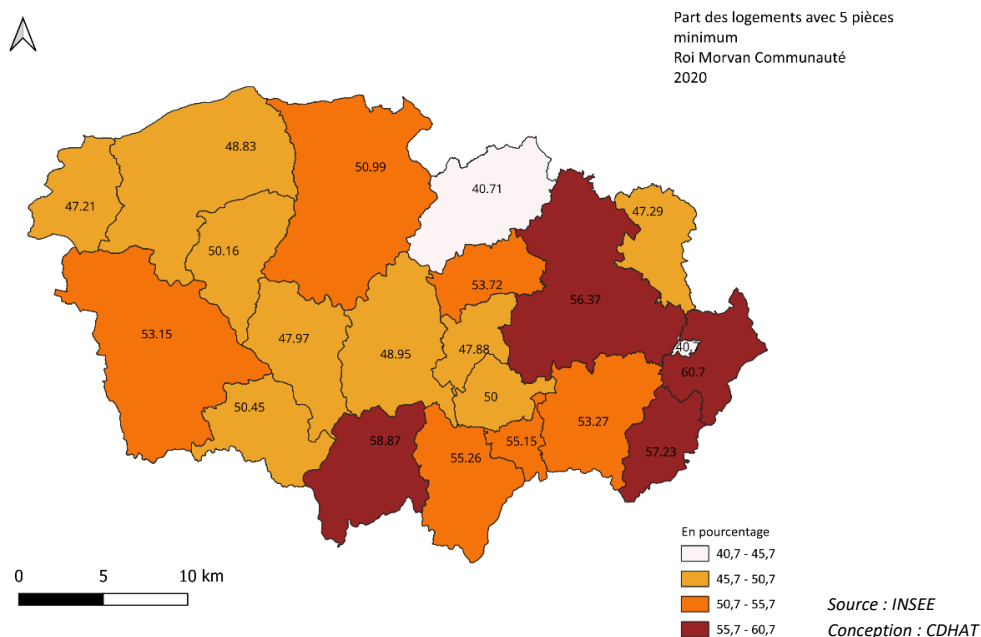
La part des **résidences principales est faible** (71,65 %) en comparaison au département (75,06 %) et à la région (79,44 %). La part des **logements vacants est élevée** avec 14,52 %, chiffre deux fois supérieure au Morbihan (7,06 %) et la Bretagne (7,27 %). La part concernant les résidences secondaires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



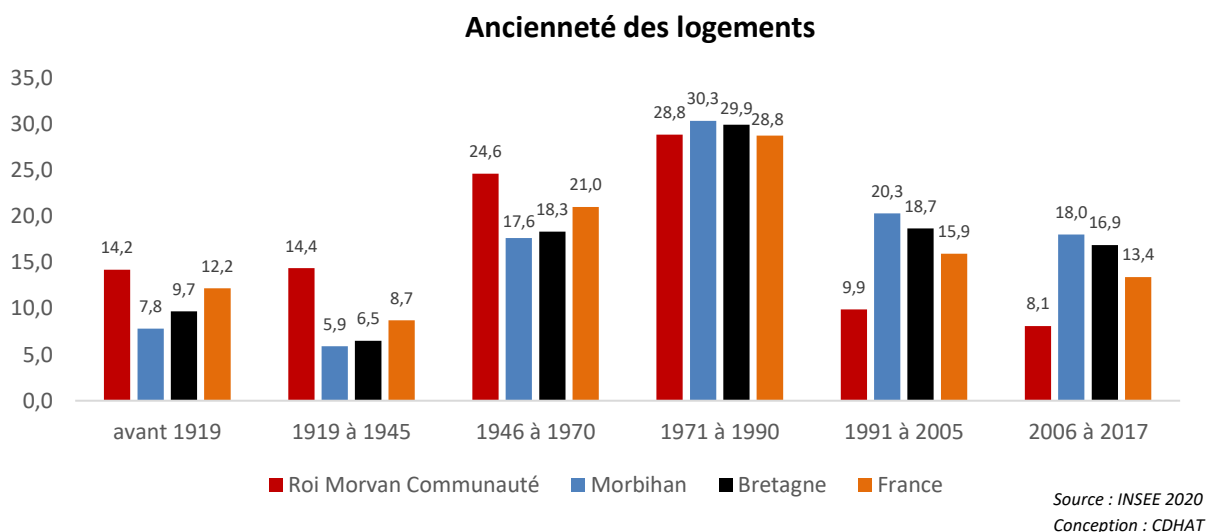
L'analyse du nombre de pièces des logements indique que les logements présents sur l'intercommunalité sont grands. En effet, **plus de 50% possèdent 5 pièces ou plus**, soit un taux supérieur à celui du Morbihan (48,7 %) et de la Bretagne (47,9 %). Aussi, la part des 4 pièces est également supérieure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



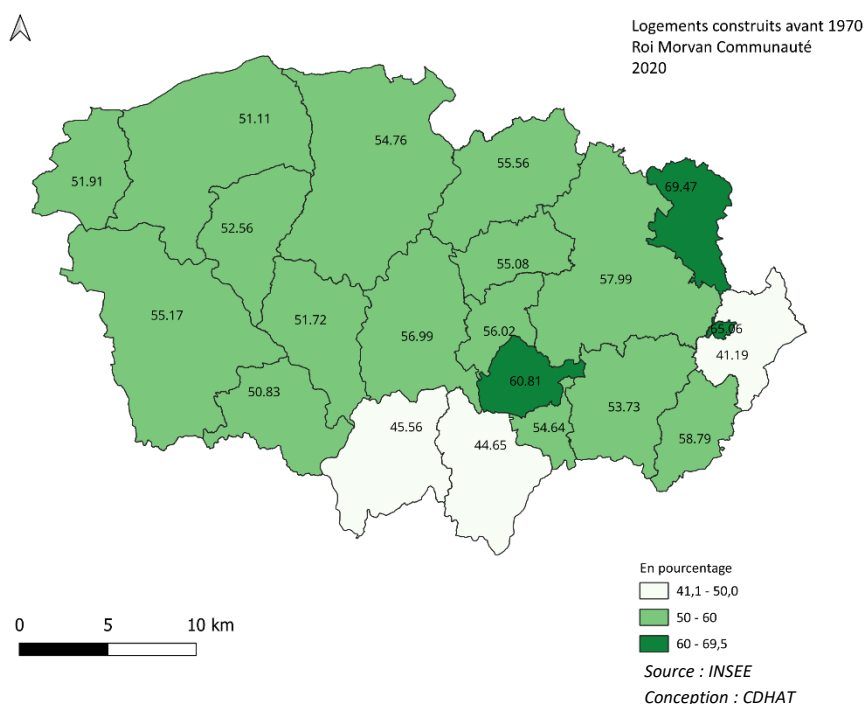
La répartition territoriale des logements avec 5 pièces et plus, indique que l'est ainsi que le sud-est de l'intercommunalité est proportionnellement davantage doté de grands logements qu'à l'ouest. Il est à noter les parts très élevées sur les communes de Ploërdut (56,37 %), Locmalo (60,7 %), Persquen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



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



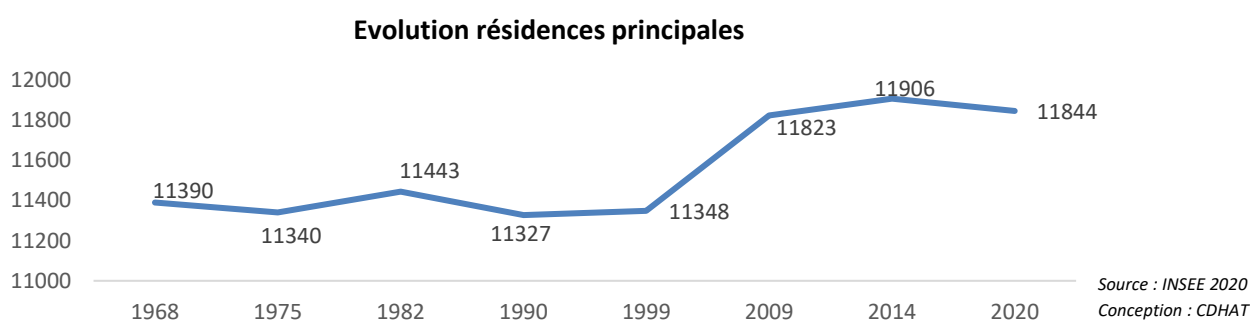
Seulement 3 communes disposent d'un parc récent : Berné (44,65 %), Meslan (45,56 %) et Locmalo (41,19 %) ont un taux relativement faible concernant les logements construits avant 1970. **Les 18 autres communes** ont un parc composé à plus **de 50 % de logements de plus de 50 ans**, ce qui est un taux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



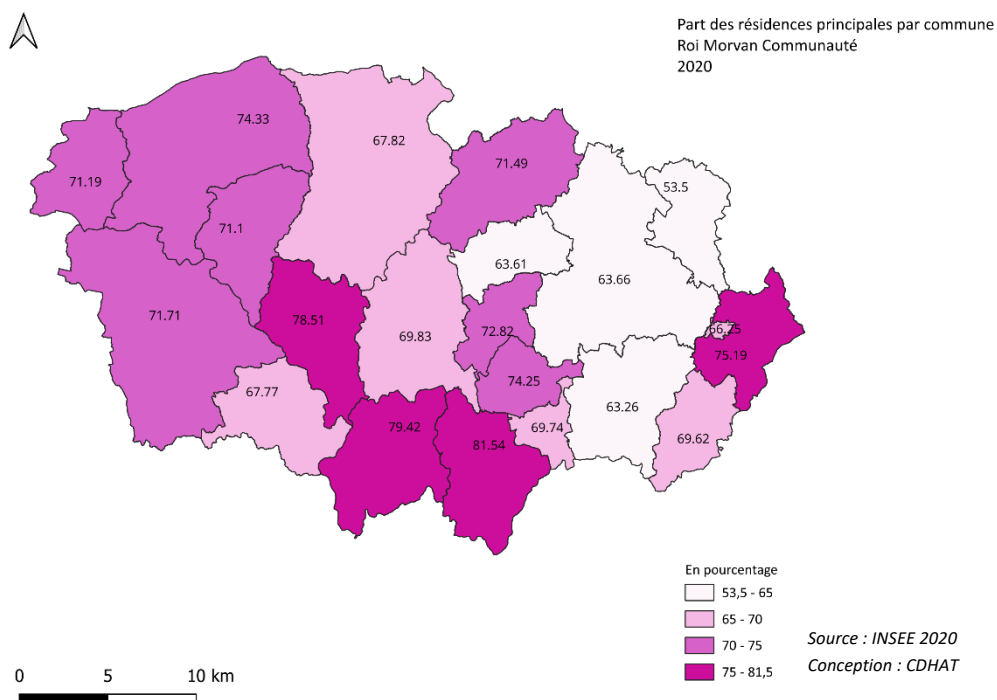
De nombreuses maisons habitées par des propriétaires occupants

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

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



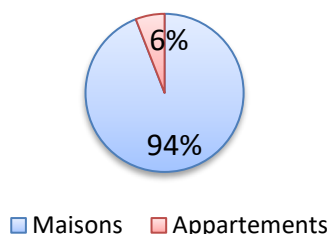
L'analyse par commune des résidences principales indique que seulement trois communes ont des taux proches à celui de la région Bretagne (79,44 %) : Berné (81,54 %), Meslan (79,42 %), et Le Faouët (78,51 %). Il est à noter le très faible taux au sein des communes de Saint-Tugdual (63,31 %), Ploërdut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



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

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

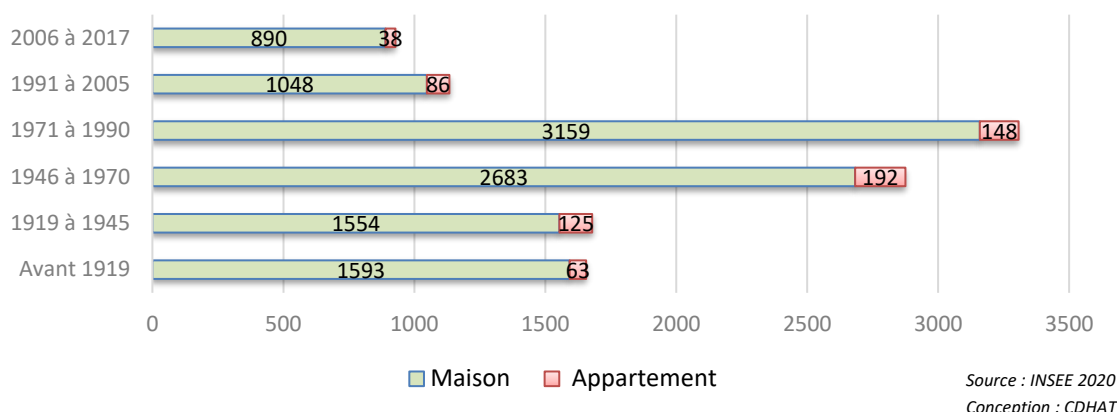
Types de logements



Source : INSEE 2020
Conception : CDHAT

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

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



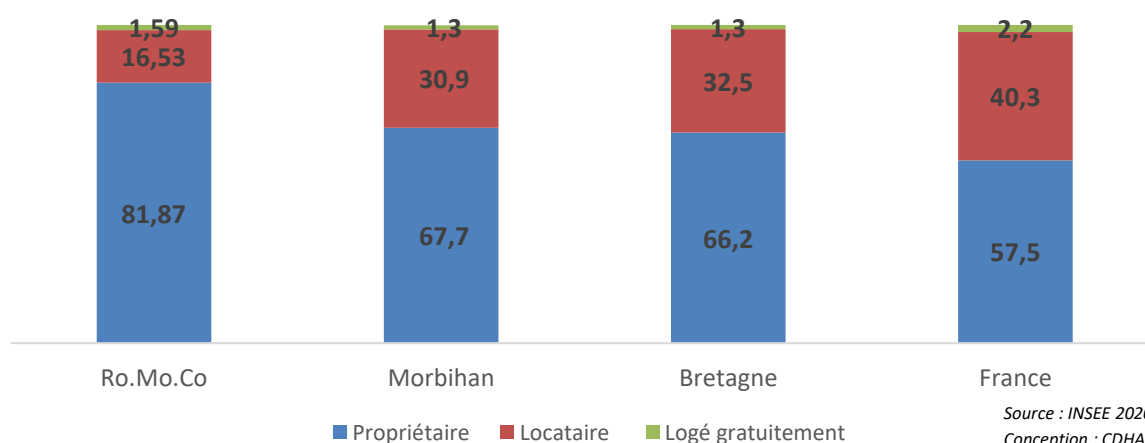
Concernant le statut d'occupation des résidences principales, il y avait en 2020, **19 455 propriétaires**, **3 929 locataires** et **376 personnes logées gratuitement**.

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

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

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

Résidence Principale selon le statut d'occupation



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

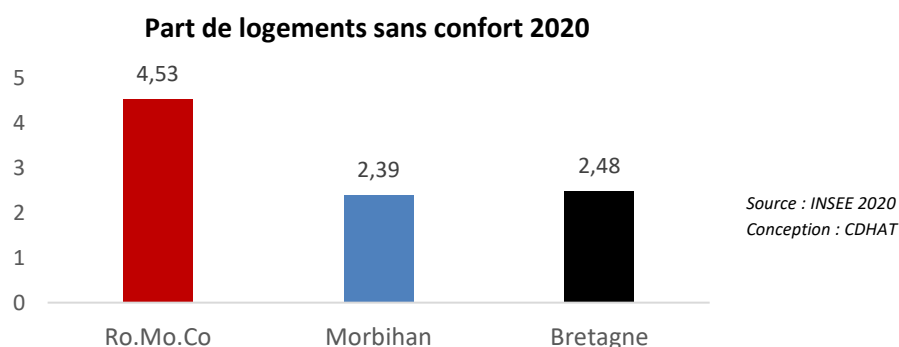
¹³ Annexe 6

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

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

Une part élevée de logements sans confort

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



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

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

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

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

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

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

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

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

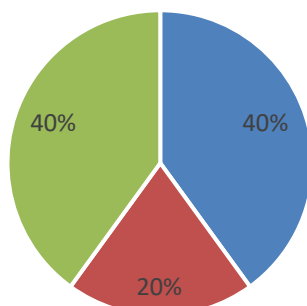
	Bon état	Moyen état	Vétuste
WC		X	
Salle de bains		X	
Chauffage		X	

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

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

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



Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Un important nombre de repérages d'interventions sociales

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

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

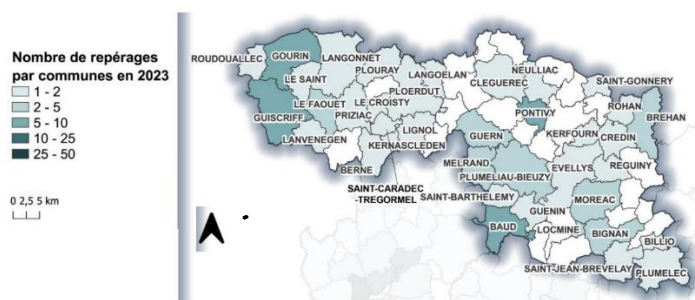
L'analyse des repérages d'intervention sociale sur Roi Morvan Communauté indique que le territoire comptabilise 36 repérages en 2023. Rapporté au nombre de ménages, cela représente le taux le plus élevé du Morbihan (3,04 %). Les communes de Guiscriff et de Gourin ont eu entre 10 et 25 fléchages sur des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

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

Source : Morbihan Solidarité Énergie

Source : Morbihan Solidarité Énergie

Repérage par territoires d'intervention sociale



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



Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

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

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

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

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

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

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

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

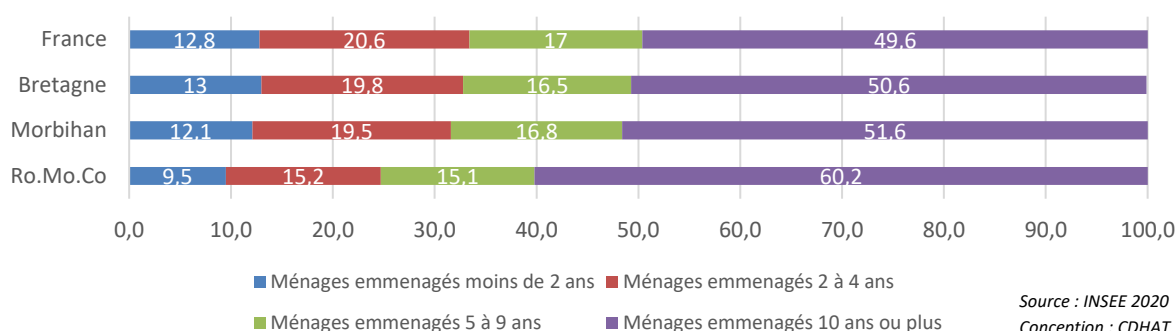
A noter qu'au cours de l'année 2023, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été menée sur l'ensemble de la Communauté de Communes. De forts besoins ont été exprimés à cette occasion concluant à l'opportunité de mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat aidé. Toutefois, dans un contexte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

Des habitants attachés à leur territoire

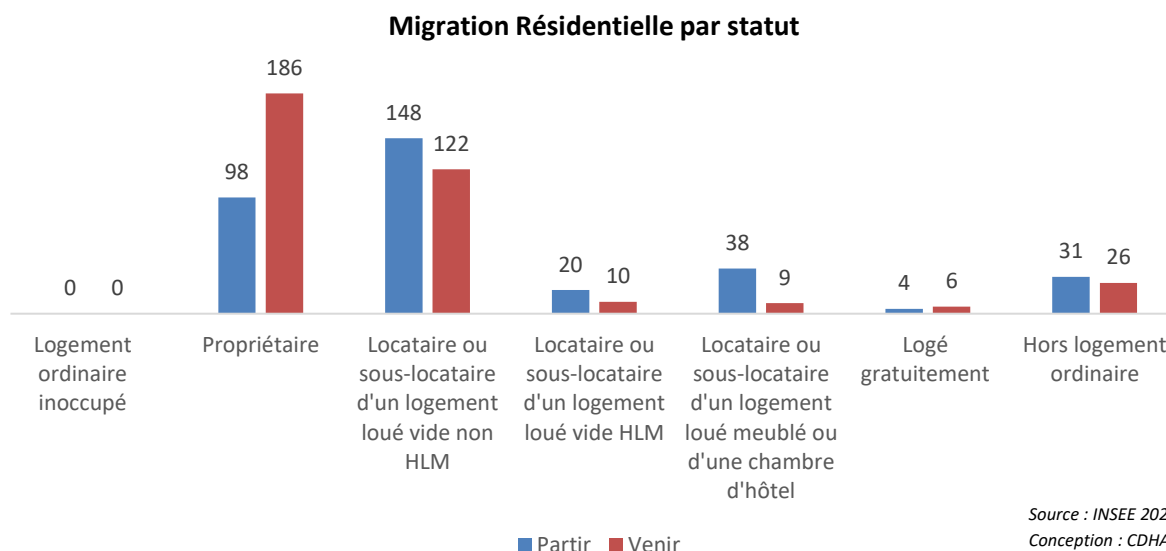
La part des ménages **emmenagé depuis 10 ans ou plus est élevée**. Elle est de 60,2 % ce qui est environ 10 points supérieurs aux autres territoires de comparaison (51,6 % pour le Morbihan, 50,6 % pour la Bretagne, 49,6 % pour la France).

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

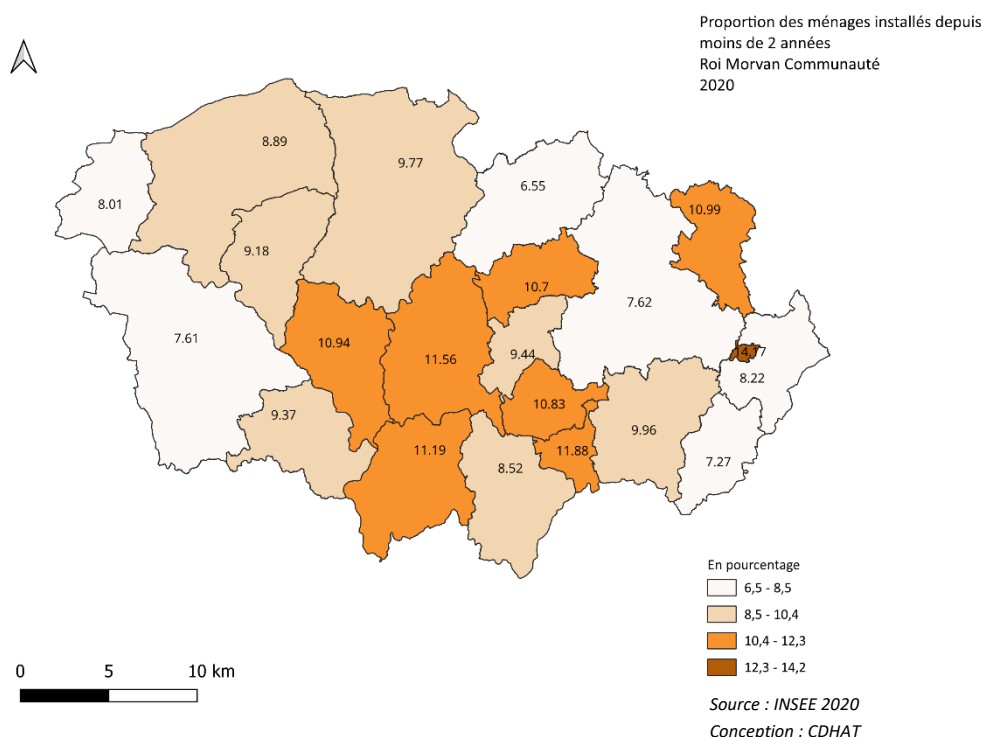
Ancienneté d'emmenagement dans la résidence principale 2020



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



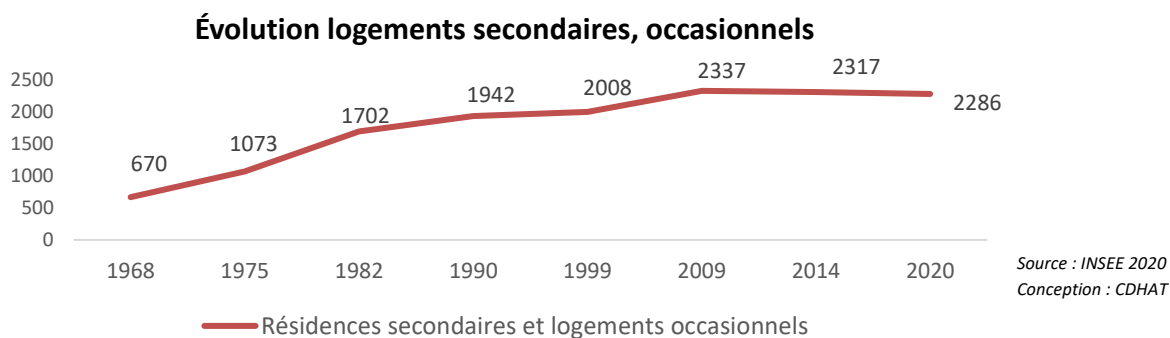
L'analyse de l'emménagement des ménages indique une spécificité sur la commune de Guéméné-sur-Scorff. Alors que les 20 autres communes présentent de faibles taux, 14,77 % des habitants de la commune de Guéméné-sur-Scorff ont emménagé depuis moins de 2 ans.



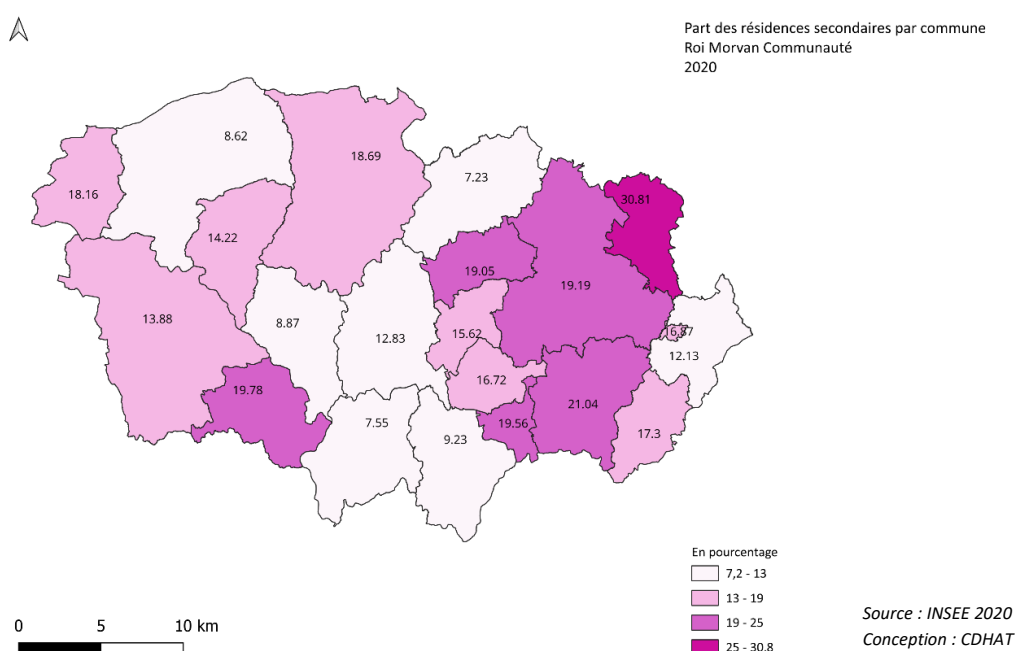
Un parc de logements secondaires, occasionnels stagnant et davantage développé à l'est du territoire

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

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

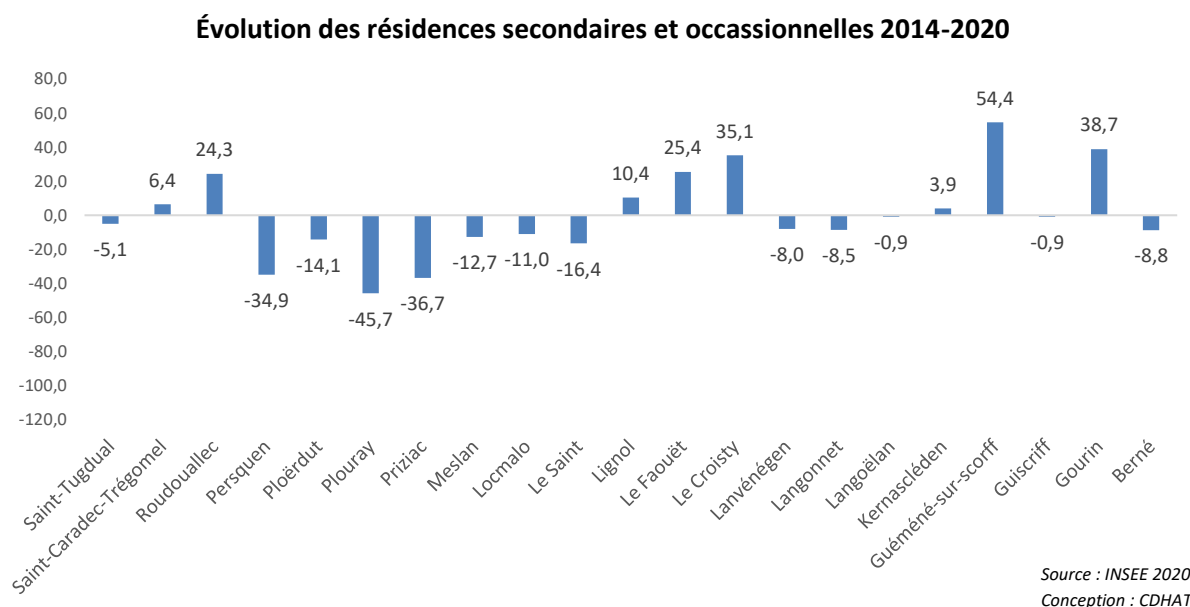


L'analyse de la répartition par commune indique que globalement il y a davantage de résidences secondaires et occasionnelles **à l'Est du territoire que à l'Ouest**. Il est à noter que la commune de **Langoëlan a 30,8 %** de son parc total de logements qui est constitué de résidences secondaires et occasionnelles.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



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

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



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

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

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

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

Synthèse logement

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

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

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

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

Marché de l'immobilier

Un marché attractif mais comportant de nombreux biens dégradés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le marché peut-il y répondre ?

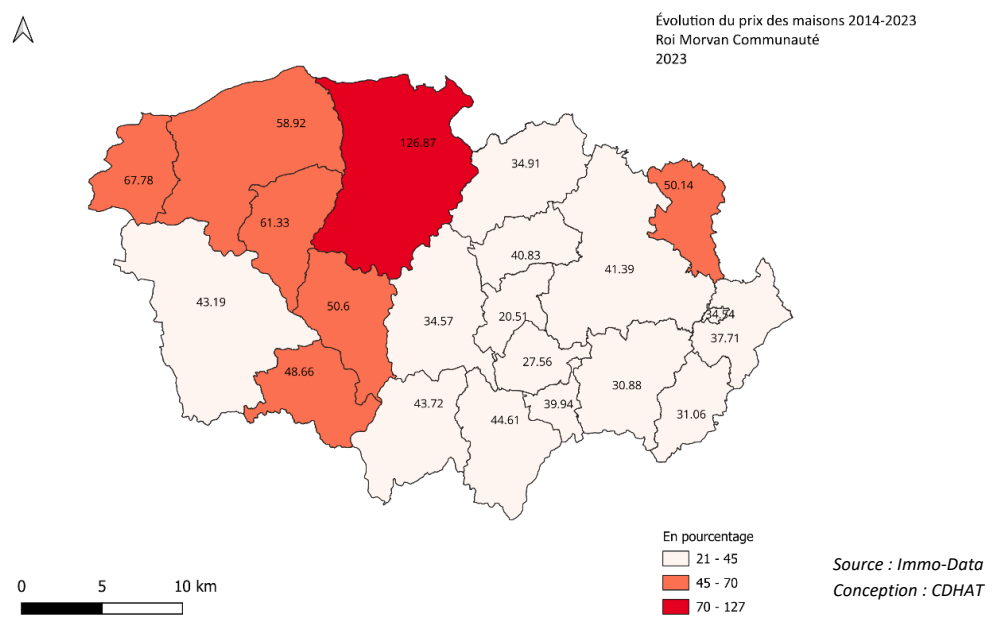
- Non
- Il est compliqué d'avoir des petits logements en rez-de-chaussée dans les centres bourgs
- Oui, après adaptation des logements

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

¹⁴ Annexe 7

¹⁵ Source : Le Figaro Immobilier

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



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

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

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

Villes où les prix de l'immobilier flambent

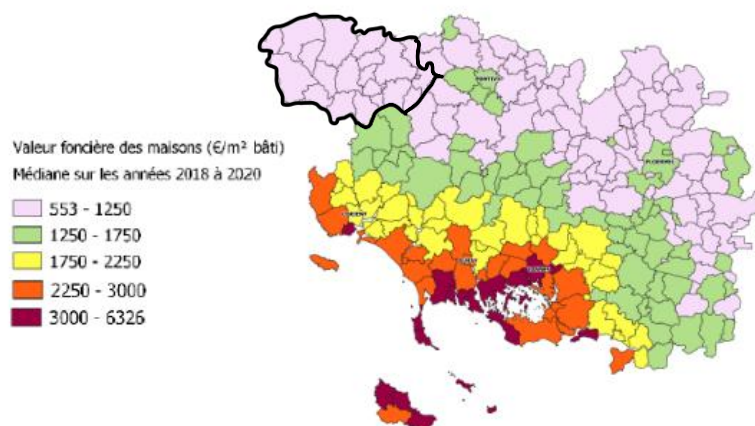
Ville	Prix m2	Evolution sur un an
Gourin (56110)	1 573 €/m2	+26 %
Inguiniel (56240)	2 347 €/m2	+21 %
Bubry (56310)	1 601 €/m2	+16 %
Guidel (56520)	4 361 €/m2	+15 %
Réguiny (56500)	1 852 €/m2	+15 %
Groix (56590)	5 209 €/m2	+14 %
Pluméliau-Bieuzy (56310)	2 181 €/m2	+13 %
Rieux (56350)	2 086 €/m2	+12 %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

Source : Le Figaro Immobilier

Estimations au 01/07/2024 (méthodologie)

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

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



Source : ADIL 2023

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

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

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

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

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

Quelles sont leurs conditions de revenus en moyenne ?

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

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

Freins pour les acheteurs potentiels :

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

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

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

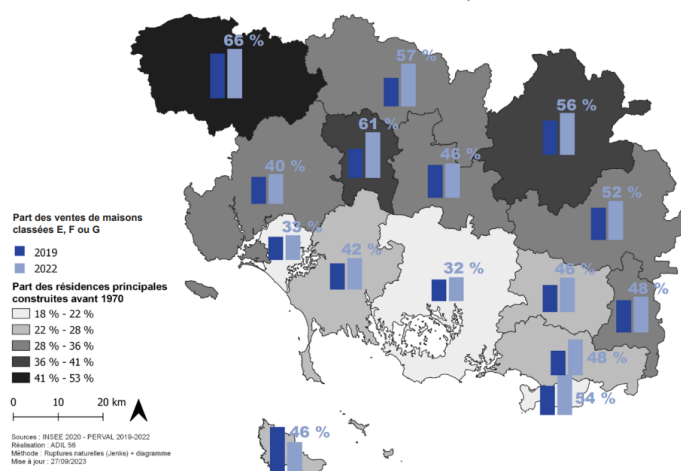
- Le prix et les travaux (très mauvaise isolation des logements) (répondu 3 fois)
- Difficultés d'obtenir un prêt (répondu 3 fois)
- Le manque d'offres correspondant aux besoins (nombre, type) (répondu 2 fois)
- L'état du bien / le manque de biens neufs
- Les services communaux proposés (crèches ...)

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

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

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

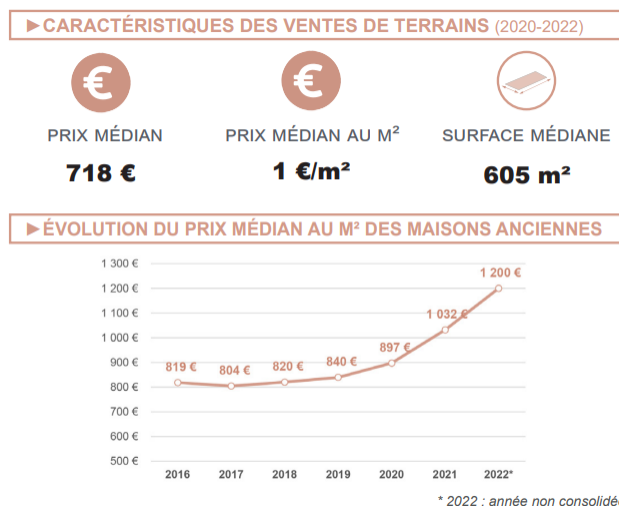
Part des résidences principales construites avant 1970 et répartition des ventes de maisons classées E, F ou G



Source : ADIL 2023

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

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



Source : ADIL 2023

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

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

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

Des manques de logements identifiés par les entreprises

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

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

A combien estimez-vous les besoins en logements ?

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

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

Quelle est la typologie de logements manquants ?

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

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

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

Certaines entreprises ont proposé des solutions :

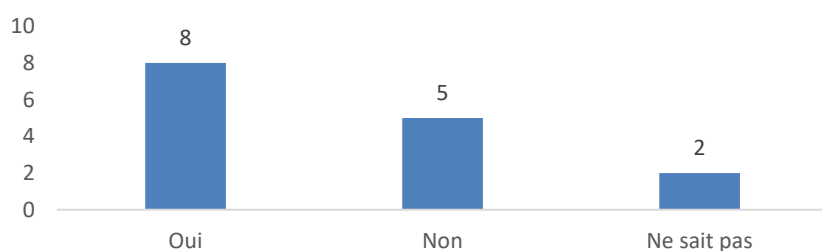
- Affichages au sein des locaux de l'entreprise concernant les annonces de biens d'action logement
- Aider les propriétaires bailleurs et faciliter les démarches
- Instaurer une aide aux travaux

Un faible nombre de copropriétés

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

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

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



Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

Synthèse marché de l'immobilier

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

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

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

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

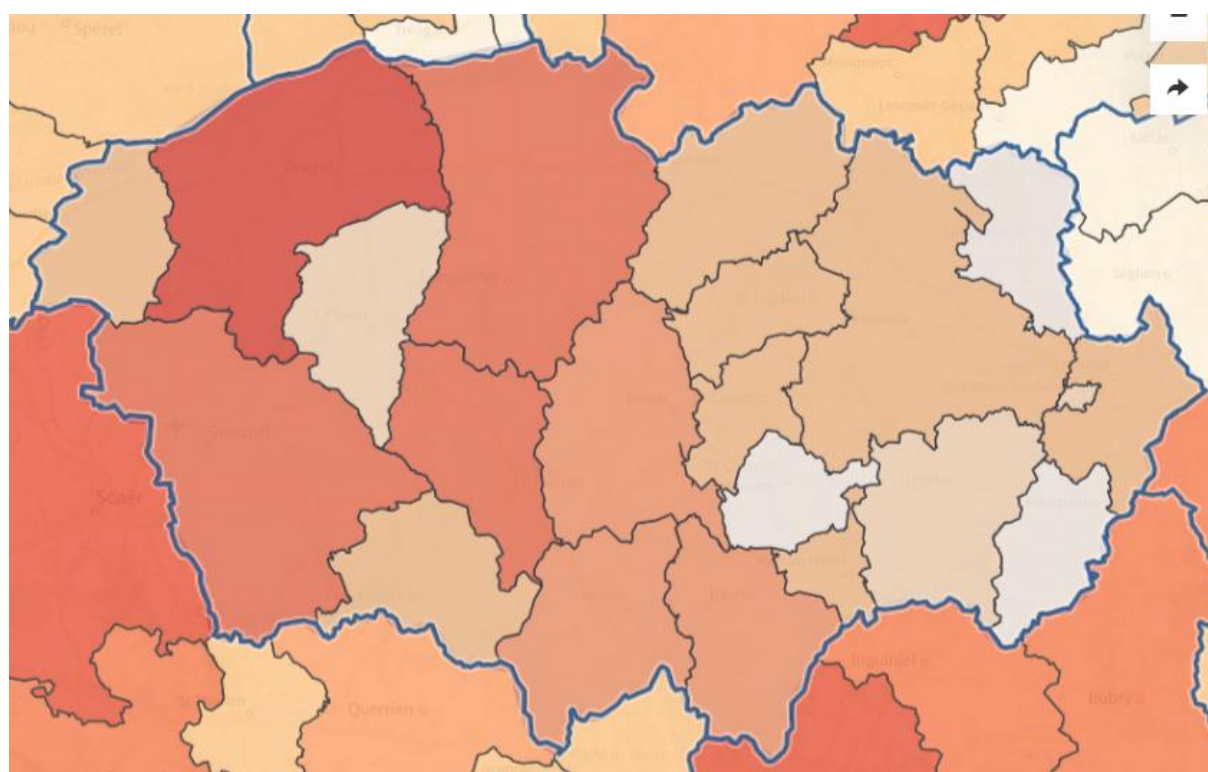
Volet foncier

Dynamique de consommation foncière passée

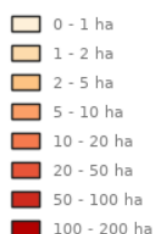
La Loi Climat et Résilience du 22 juillet 2021 impose un changement de paradigme dans la manière de faire la ville :

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

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



Consommation foncière par commune



Source : Geobretagne.fr - MOS

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

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

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

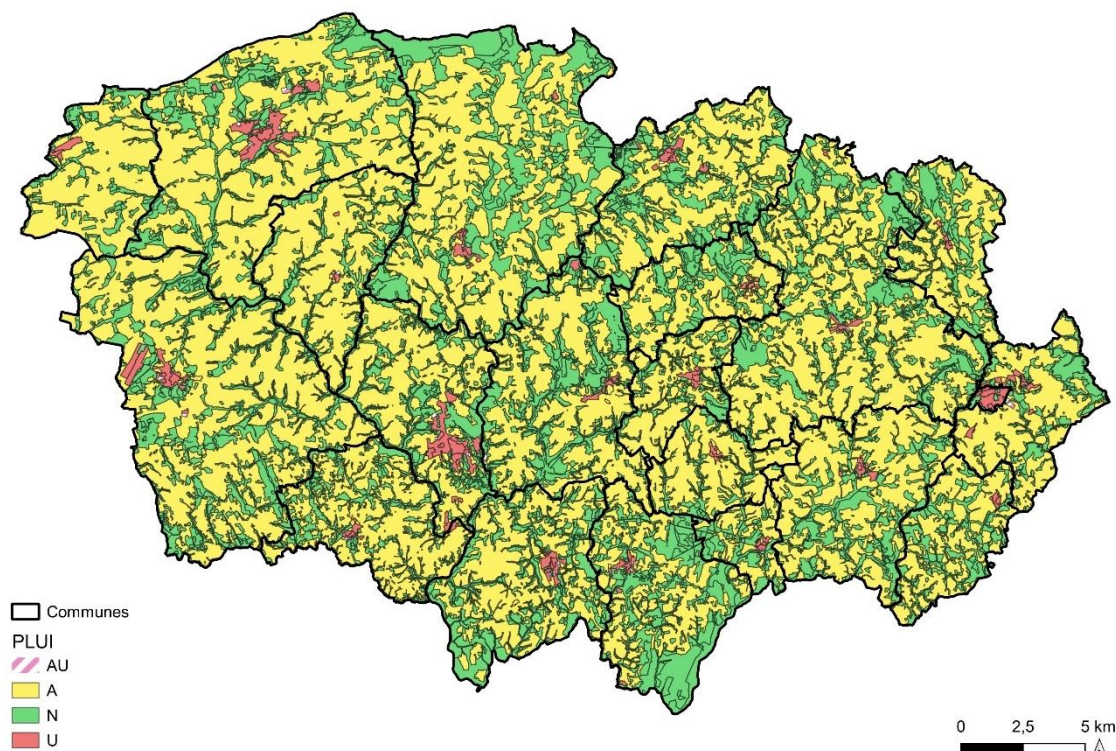
Un territoire disposant d'un potentiel foncier important à mobiliser

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

Le zonage du PLUi classe :

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

Plan de zonage du PLUi de Roi Morvan Communauté



Source : Geoportail de l'urbanisme

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

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

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

Ce diagnostic a permis de faire émerger les potentialités suivantes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les manques et besoins exprimés en matière de logement :

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

Les tendances perçues à prendre en compte :

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

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

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

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

Les opportunités :

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

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

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

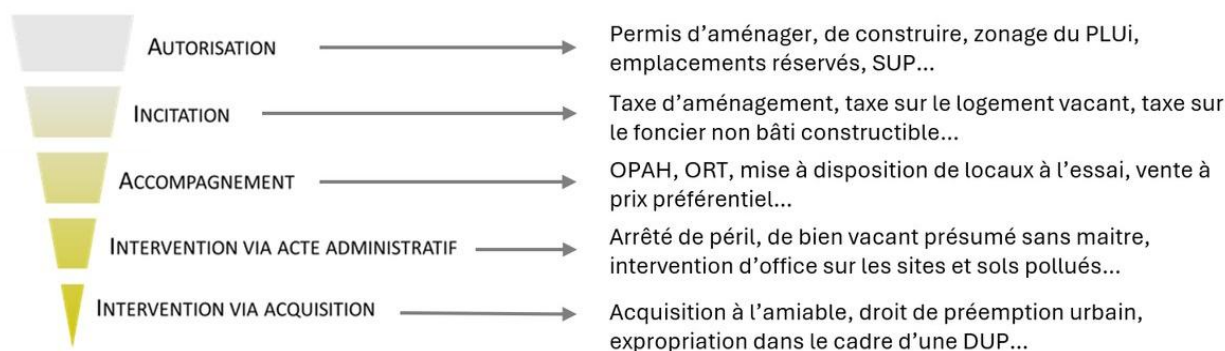
Du fait de l'enjeu croissant de sobriété foncière, et afin de garantir l'efficacité foncière sur le territoire de Roi Morvan, les communes et l'intercommunalité doivent se saisir de la question foncière et des outils disponibles. Actuellement, peu de mesures sont prises par les communes du territoire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

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

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

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

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



Réalisation : CDHAT

Synthèse du volet foncier

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

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

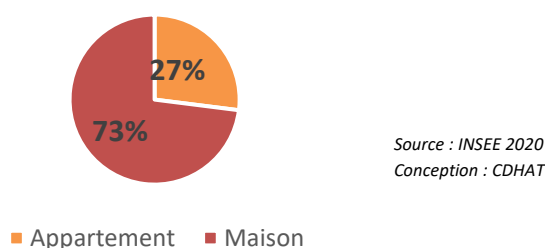
L'offre locative

Une offre locative limitée et inadéquate face à la demande

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

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

Typologies des locations 2020

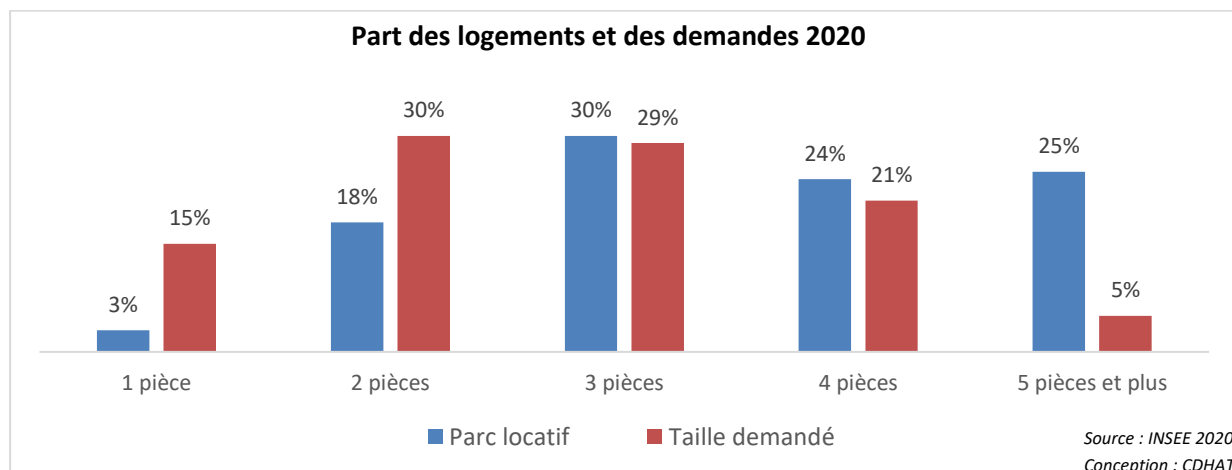


L'analyse du parc locatif par taille indique que les 3 pièces sont le type de logement le plus présent avec 30 % du parc local. Aussi, un logement sur quatre est composé de 5 pièces et plus. La part des logements de 4 pièces est de 24 %. Au total, avec **79 %** de logements qui ont au **minimum 3 pièces**,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

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

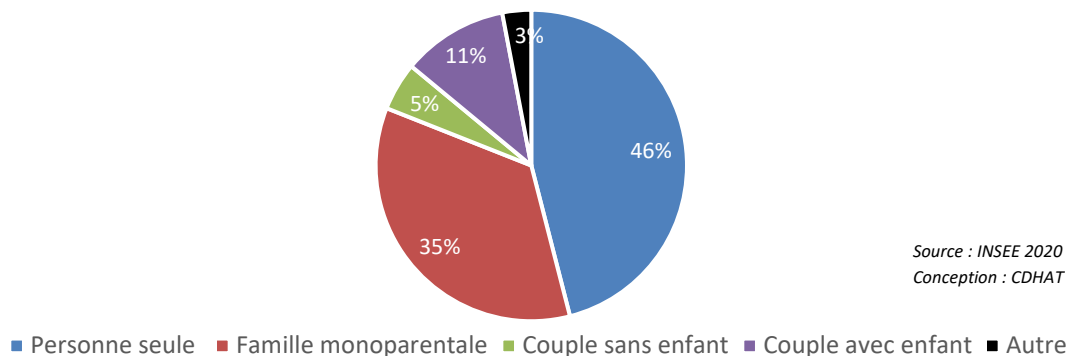
En complément, il est à noter la très faible part des logements locatifs de 1 pièce (3 %). Néanmoins, il ressort que la demande correspond à près de 1 dossier sur 6 (15 %). Ces chiffres indiquent un décalage important entre l'offre et la demande concernant ce type de logement. Le constat est identique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

Part des logements et des demandes 2020



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

Locataire selon la composition familiale



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

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

- Insuffisante (répondu 4 fois)

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

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

Quelles communes sont recherchées ?

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

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

Quels logements sont difficiles à louer ?

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

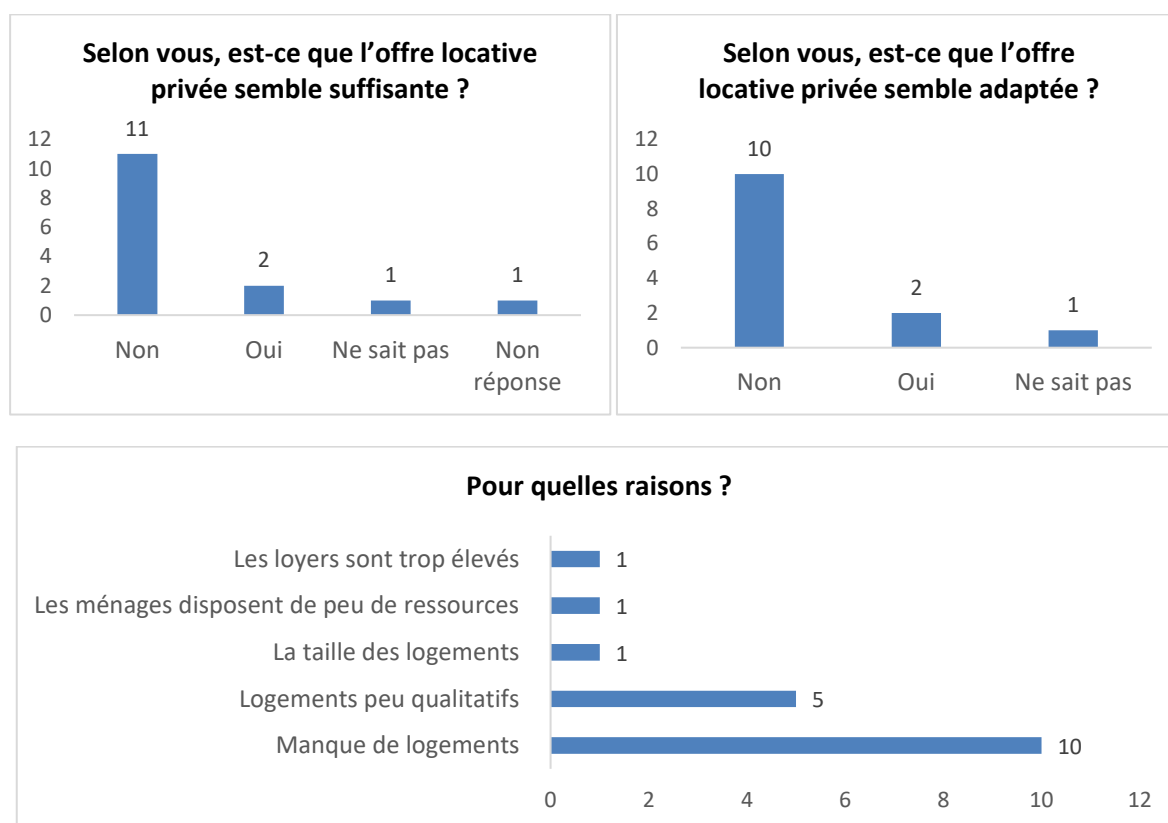
Au sujet des demandes, il ressort que peu importe leur configuration, les ménages souhaitent bénéficier d’une maison. En ce qui concerne les appartements, les personnes seules ou les personnes

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Quelles sont globalement les conditions de ressources des demandeurs ?

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

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

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

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

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

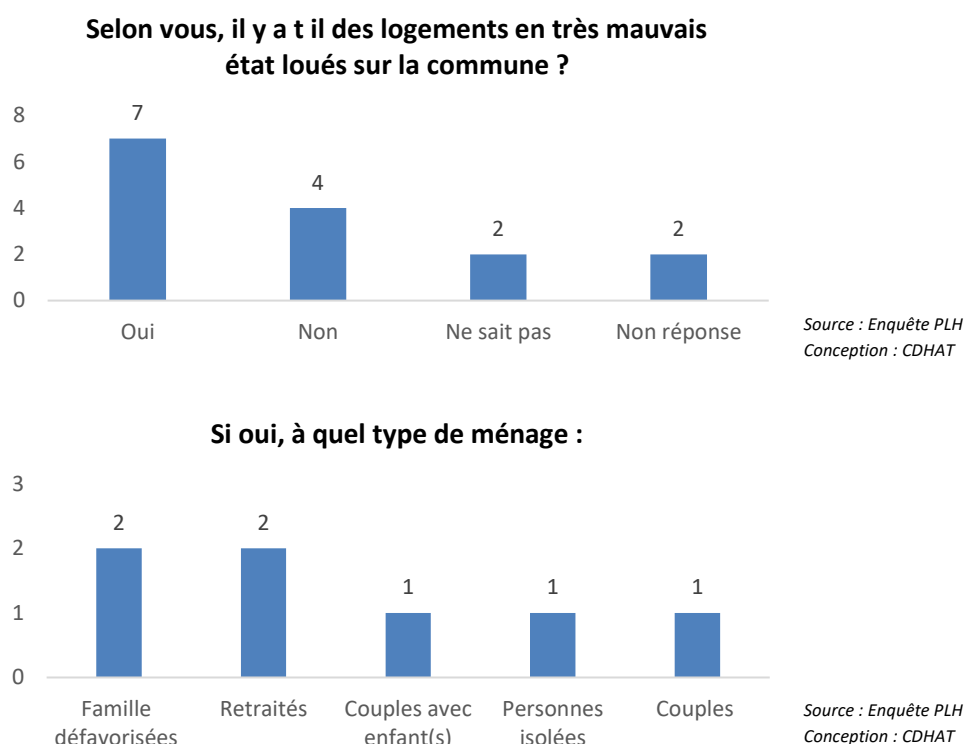
¹⁷ Annexe 8

Un parc locatif en mauvais état

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

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

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



Un parc social faiblement développé

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

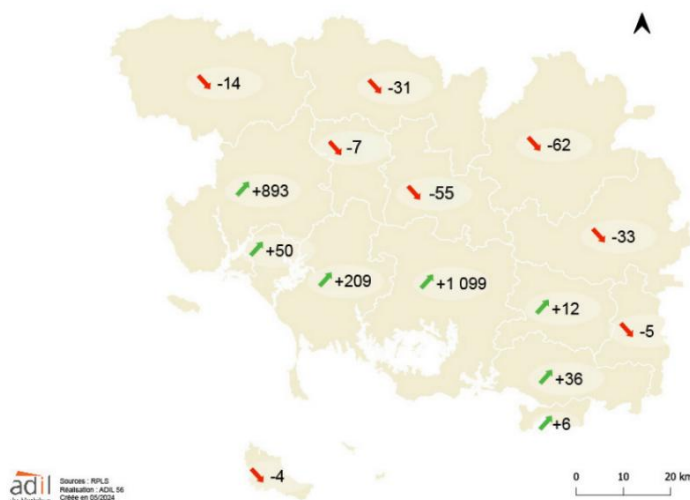
La population résidente au sein de ce parc est de **658 personnes**. Le Saint (3,3 habitants), Roudouallec (2,9 habitants) et Lanvéneën (2,3 habitants) sont les communes concentrant le plus grand nombre d'habitants par HLM.

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

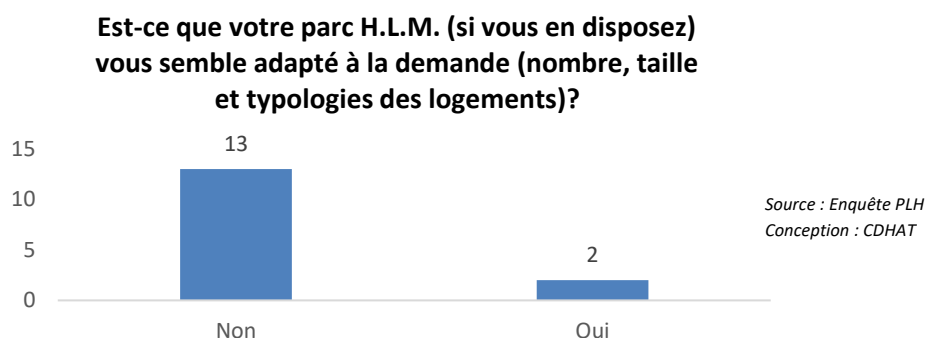
Source : INSEE 2020	HLM loués vides	Part des HLM	Population résidente	Population par HLM
Berné	19	4,75 %	35	1,8
Le Croisty	17	4,25 %	20	1,2
Le Faouët	99	24,75 %	137	1,4
Gourin	31	7,75 %	52	1,7
Guémené-sur-Scorff	61	15,25 %	100	1,6
Guiscriff	25	6,25 %	39	1,6
Langoëlan	3	0,75 %	5	1,7
Langonnet	20	5 %	35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

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

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



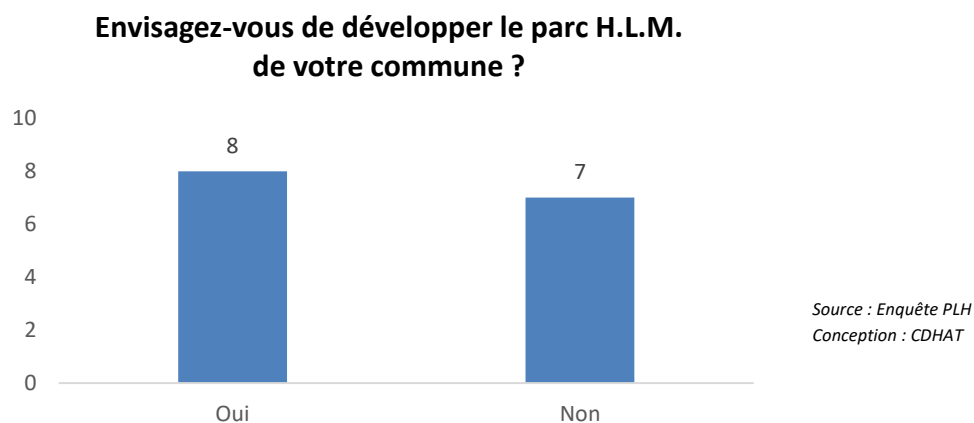
Les communes ont indiqué que le **parc H.L.M.** de leur territoire n'était **pas adapté à la demande**. Il ressort que le territoire ne bénéficie pas suffisamment de logements sociaux.



Précisez (réponses libres) :

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

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

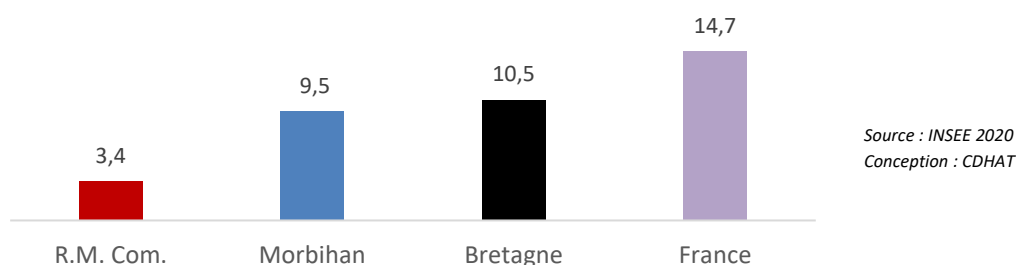


Précisez (réponses ouvertes)

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

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

Part de locataires du parc social



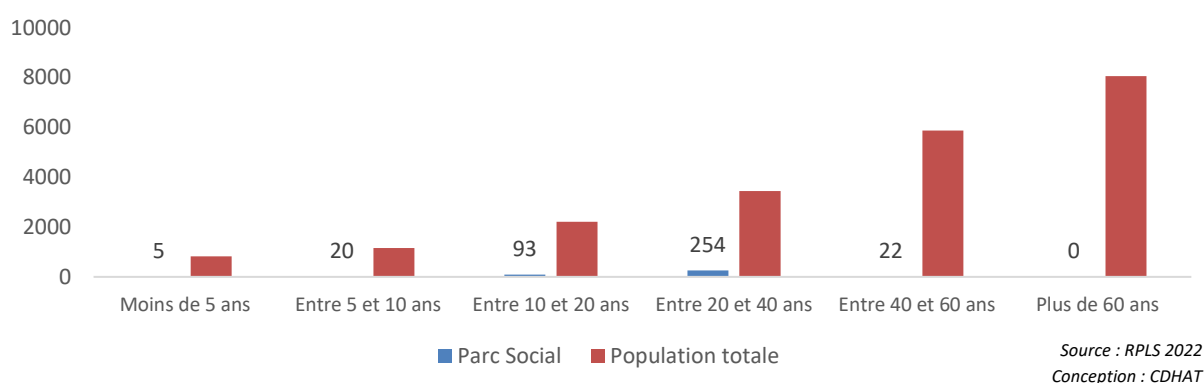
En 2022, le parc social est constitué de **394 logements**. Le territoire compte la présence de **4 bailleurs sociaux** (Morbihan Habitat, Aiguillon Construction, le Foyer d'Armor et SOLIHA AIS).

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

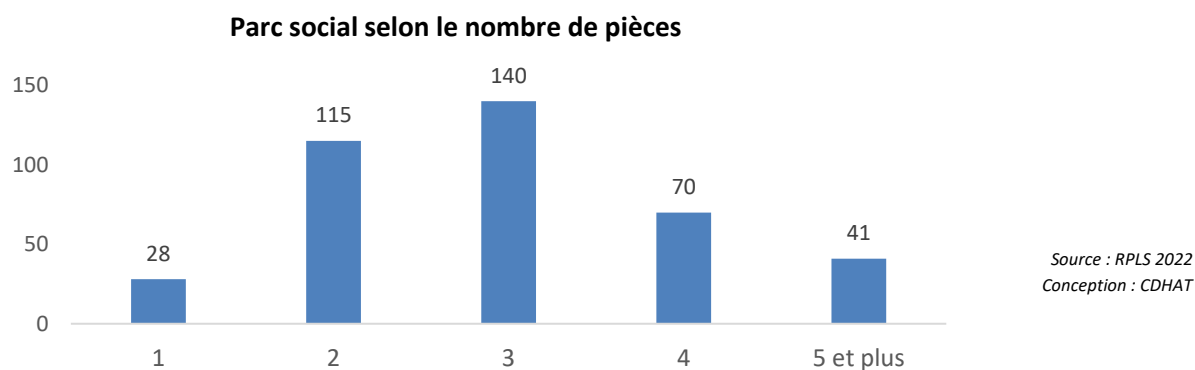
Selon les entreprises, une entreprise indique avoir eu des contacts avec le bailleur social « le Logis Breton Habitat ». Un projet de construction de logements sociaux sur la commune de Bannalec (Quimperlé Communauté) est acté et Le Logis Breton Habitat recherche d'autres communes du secteur pour entamer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

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

Population occupant le parc social par tranche d'âge



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



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

Type de construction - Parc Social



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

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

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

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

*Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT*

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

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

L'âge des occupants

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

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

Configuration familiale des occupants

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

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

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

De faibles conditions financières

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

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

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

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

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

Le niveau des loyers de ses logements est le suivant :

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

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

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

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

Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT

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

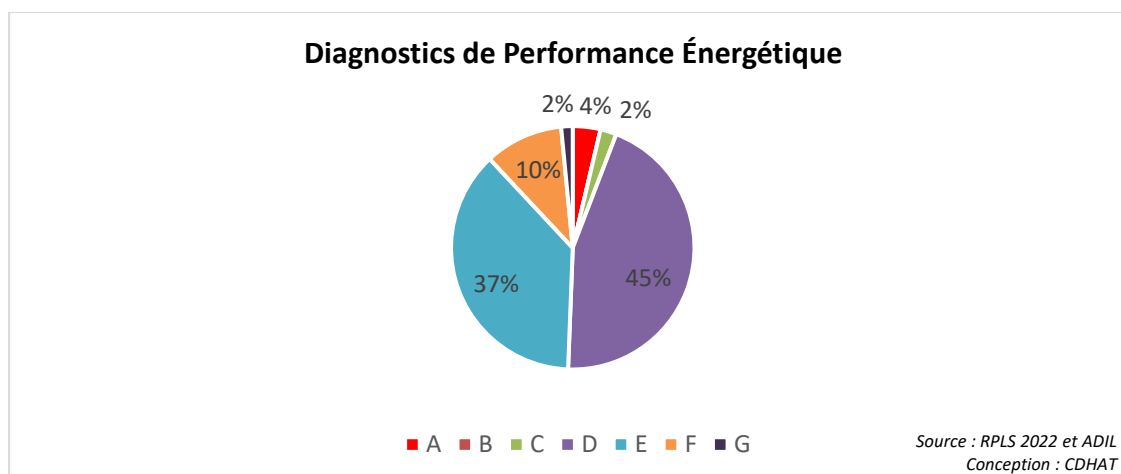
Les professionnels de l'immobilier estiment qu'il y a un besoin de logements de tous types, intermédiaires, conventionnés et conventionnés très social :

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

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

De nombreux logements énergivores au sein du parc social

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



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

Ancienneté des logements :

- 4 logements âgés entre 10 et 20 ans

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

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

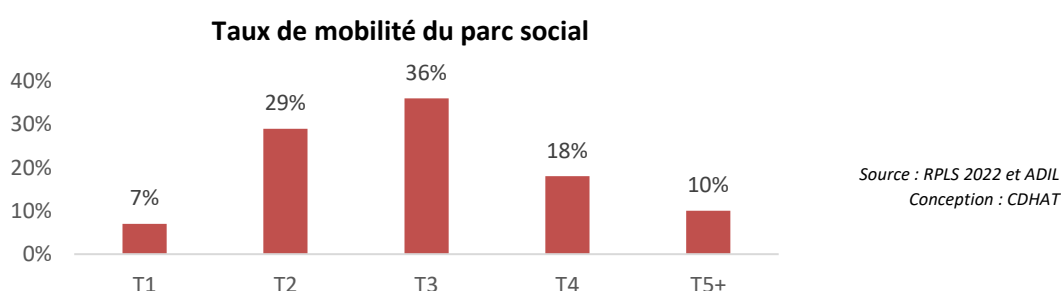
Étiquette énergétique des logements :

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

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

Un taux de mobilité et une demande importante

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



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

Ancienneté dans le logement

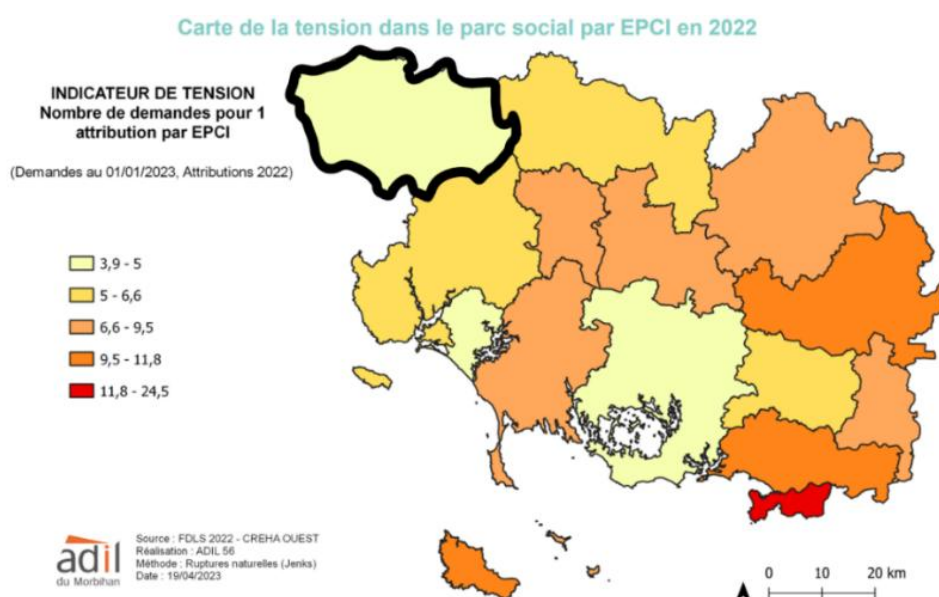
Moins de 1 an	1 à 3 ans	3 à 10 ans	Plus de 10 ans
24%	36%	36%	3%

*Source : Enquête PLH
Conception : CDHAT*

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

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

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



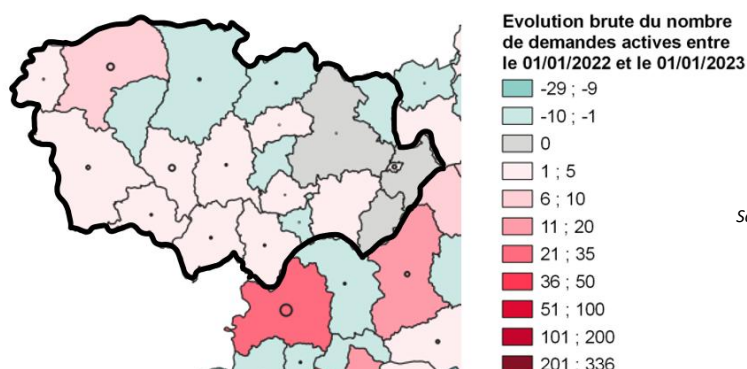
Les professionnels de l'immobilier indiquent que les bailleurs sociaux ne font pas recours à leurs services du fait que la demande des locataires est très forte et l'offre du territoire est moindre. De ce fait soit les logements sont attribués via le bouche-à-oreille, ou via les bailleurs sociaux, soit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

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

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

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

- 5
- 150

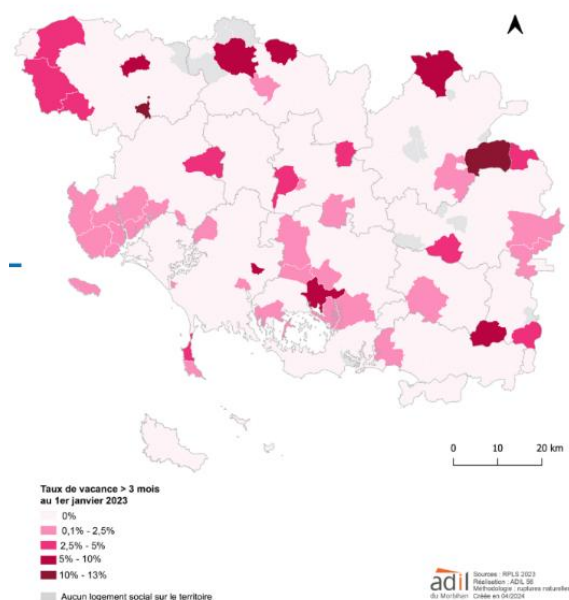


Source : ADIL

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

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

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



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

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

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

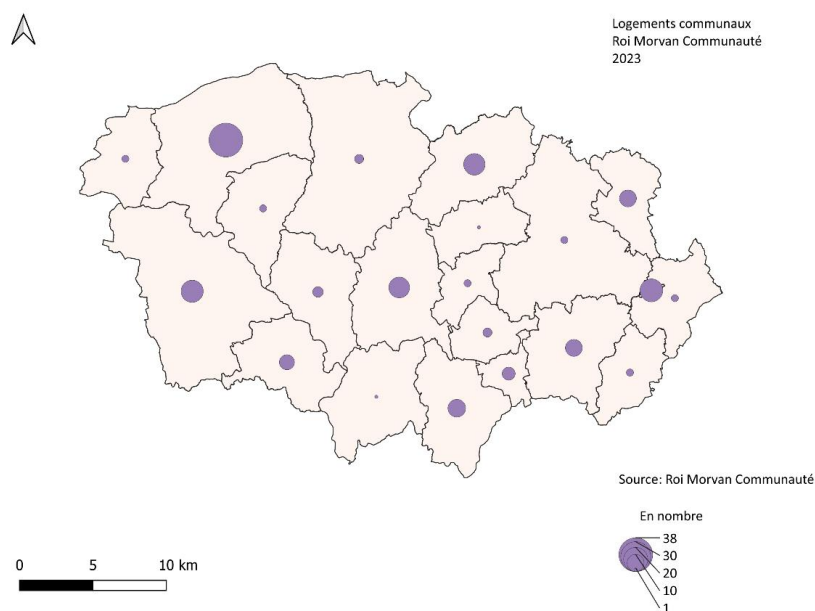


Des logements sociaux de Morbihan Habitat ;
commune de Meslan

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, Lanvénégen, 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 Guémené-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.

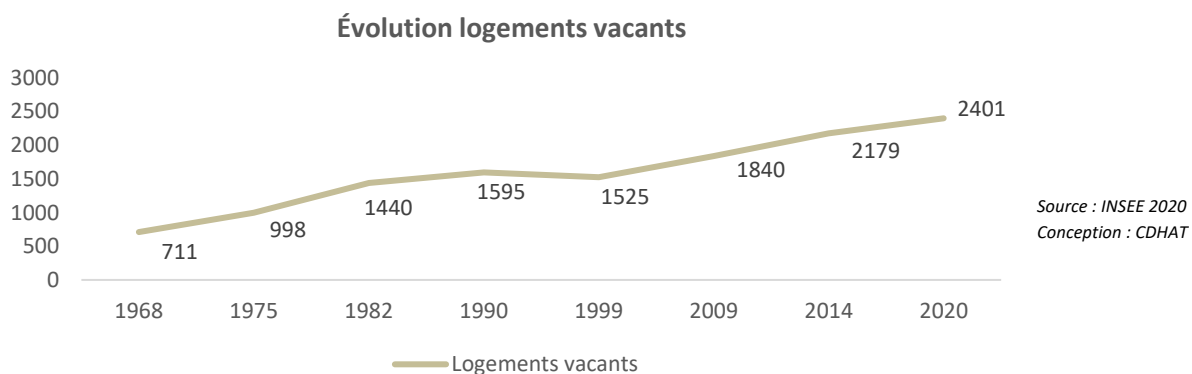
Vacance de logement

Un parc de logements vacants très important

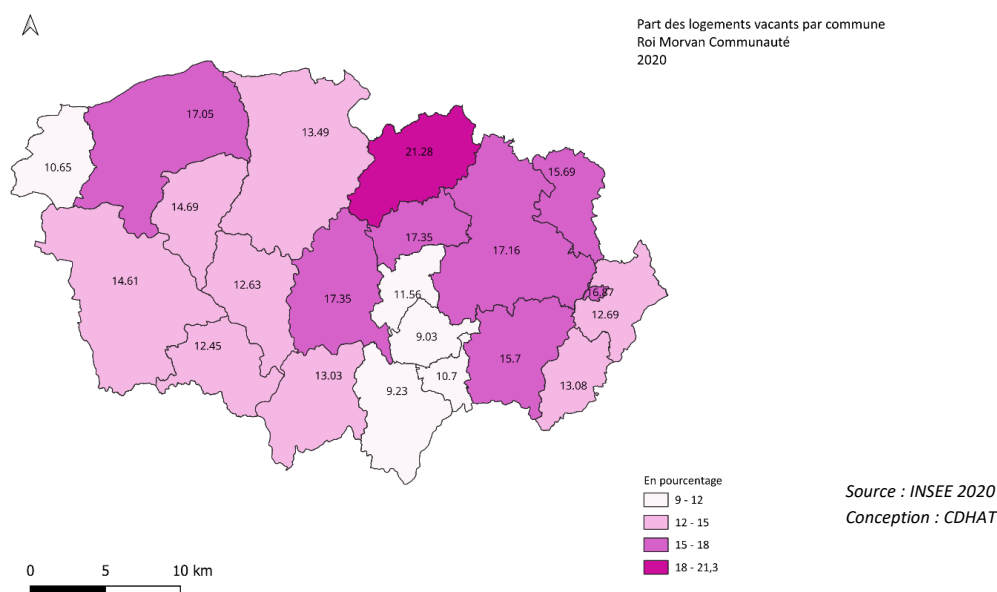
Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est : « Inoccupé et proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; En attente de règlement de succession ; Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; Sans affectation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

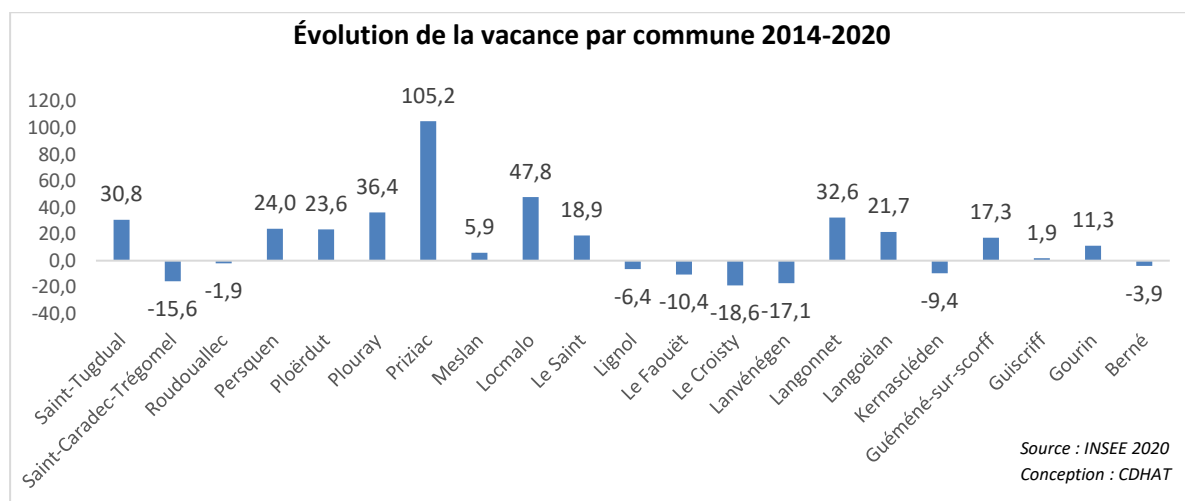


L'analyse par commune indique que l'ensemble des communes ont un taux supérieur aux autres territoires de comparaison. Avec plus d'un logement sur 5 (21,28 %) catégorisé comme vacant, la commune de Plouray détient le plus haut taux de l'intercommunalité.

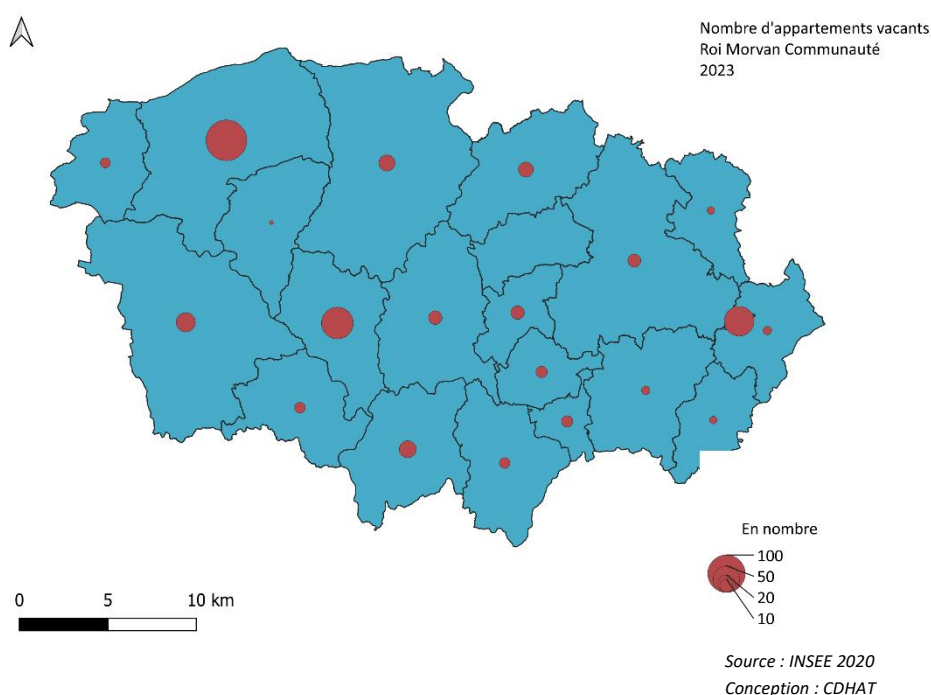


Le SCoT du pays Centre Ouest Bretagne stipule la « **Remobilisation de logements vacants avec priorité sur bourgs centres des niveaux 1 et 2** ». Le niveau 2, validé politiquement par les territoires, inclut notamment les communes de Gourin, Le Faouët et Guémené-sur-Scorff. Un focus concernant le taux 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 %.

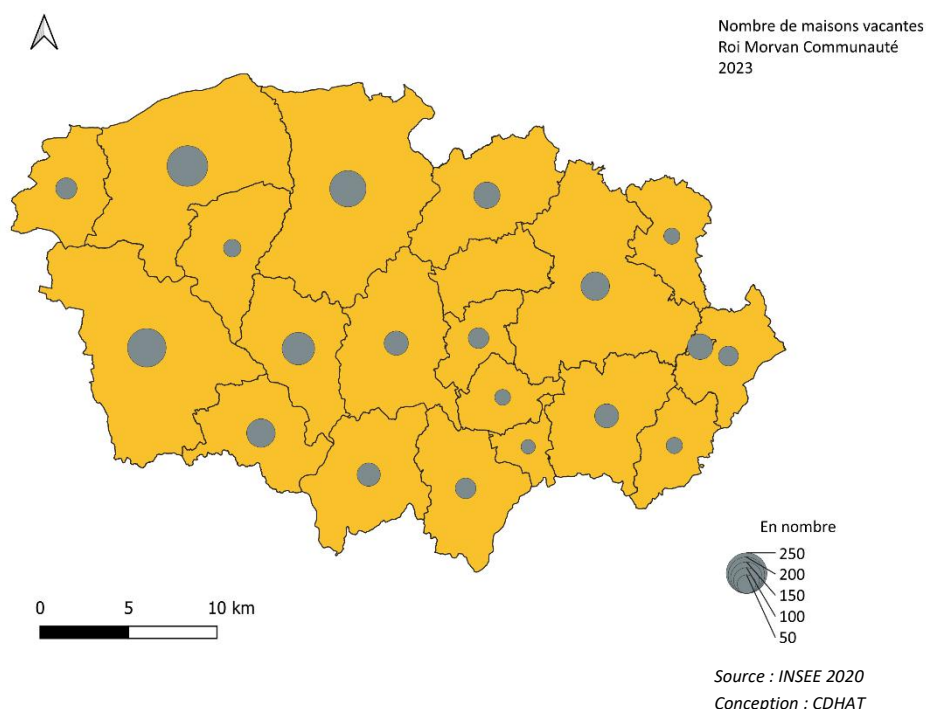
Sur la période 2014 – 2020, 12 communes ont vu le nombre de logements vacants augmenter. Il est à noter que la vacance sur la commune de Priziac a augmenté de 105,2 % ce qui représente la plus forte augmentation. Ainsi, 9 communes ont vu leur nombre de logements vacants diminuer. La plus forte diminution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

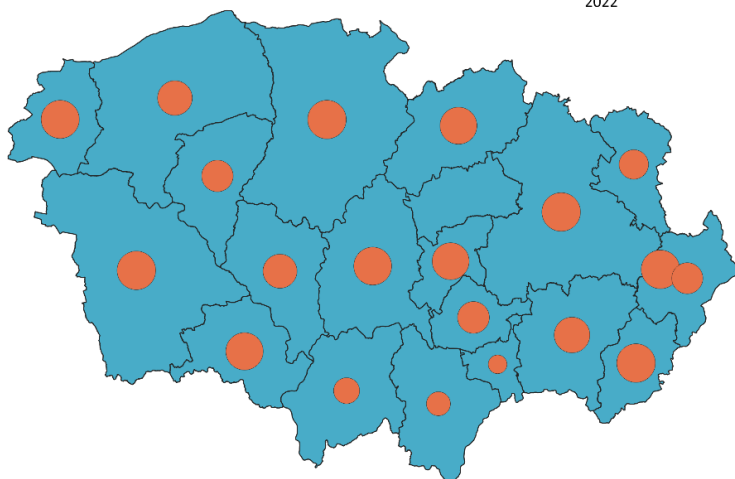


Une diminution de la vacance structurelle

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



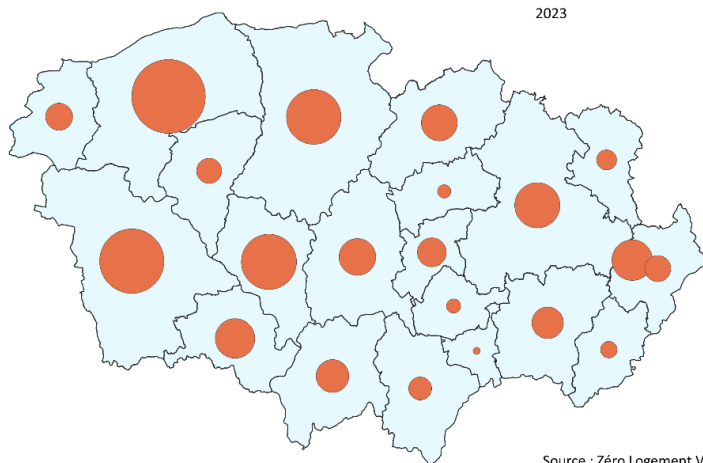
Source : LOVAC 22
En pourcentage



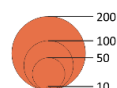
Selon **Zéro logement vacant**²⁰, le nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans est de 1 313 logements en 2023. Parmi ceux-ci, 200 sont situés à Gourin, 121 sont situés à Le Faouët et 72 sont situés à Guéméné-sur-Scorff.



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



Source : Zéro Logement Vacant
En nombre

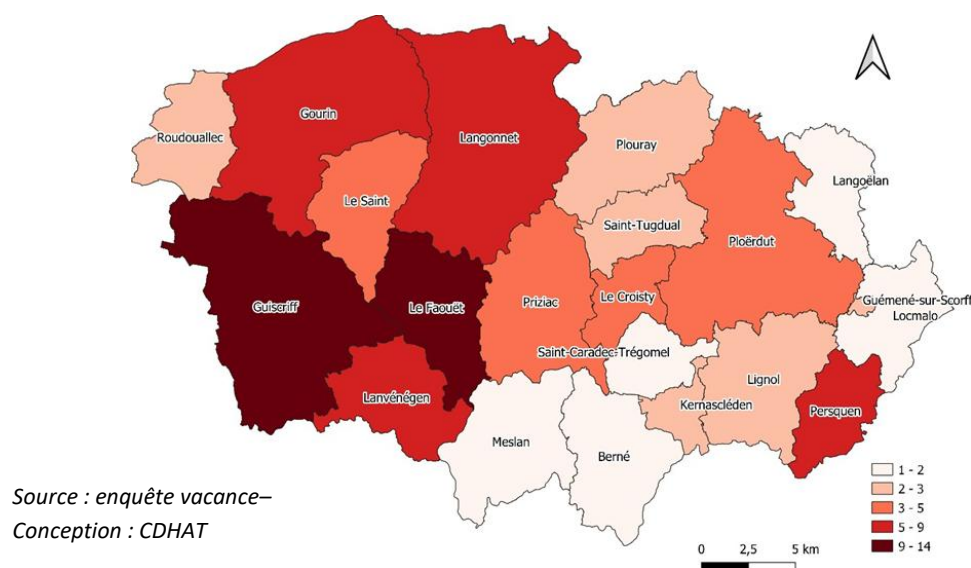


Les résultats de l'enquête vacance dans le cadre de l'OPAH

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 :

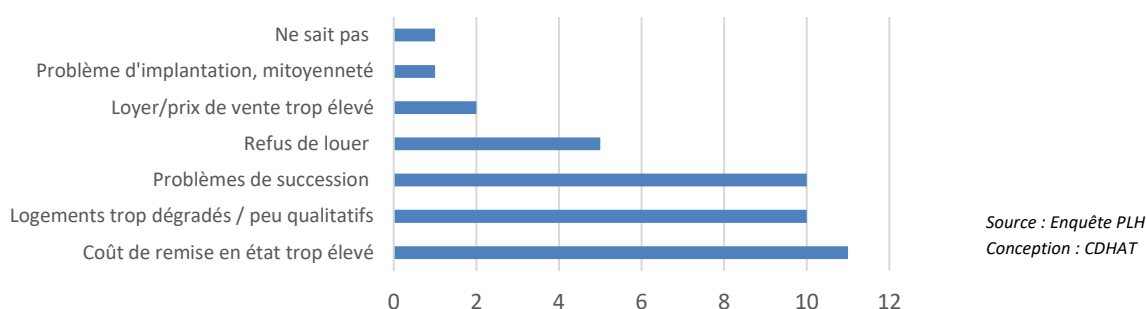
- Le coût de la restauration trop élevé (*28 propriétaires*) ;
- En majorité, les propriétaires ne souhaitent pas louer (*21 propriétaires*) ;
- Problèmes de localisation (*7 propriétaires*).
- 5 propriétaires conservent leur bien pour un projet futur ;
- Problème de succession (*2 propriétaires*).

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 Guémené-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.

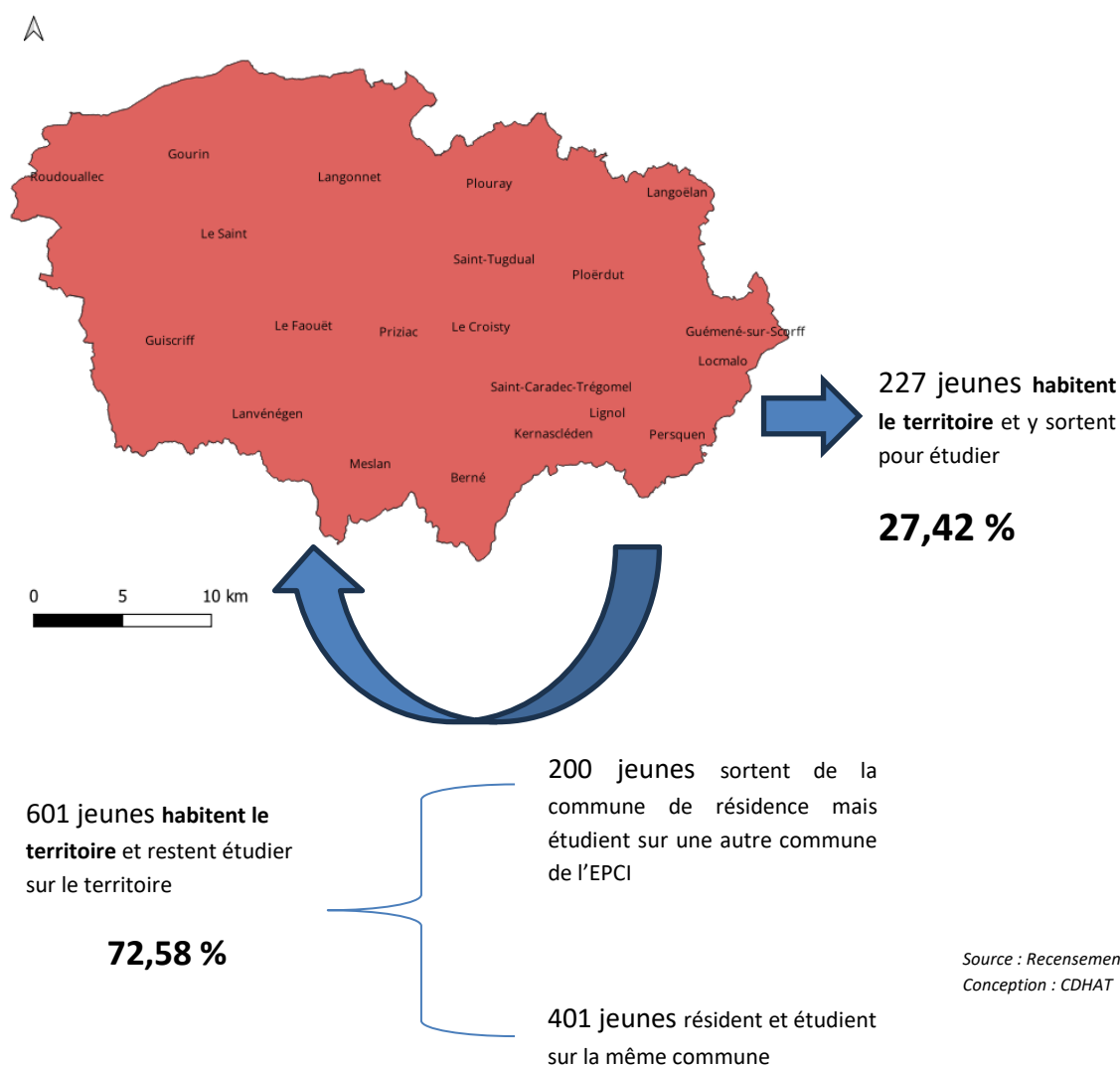
- Améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique, mettre fin aux passoires thermiques.
- Améliorer l'impact environnemental et la qualité de l'habitat.

Populations spécifiques

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

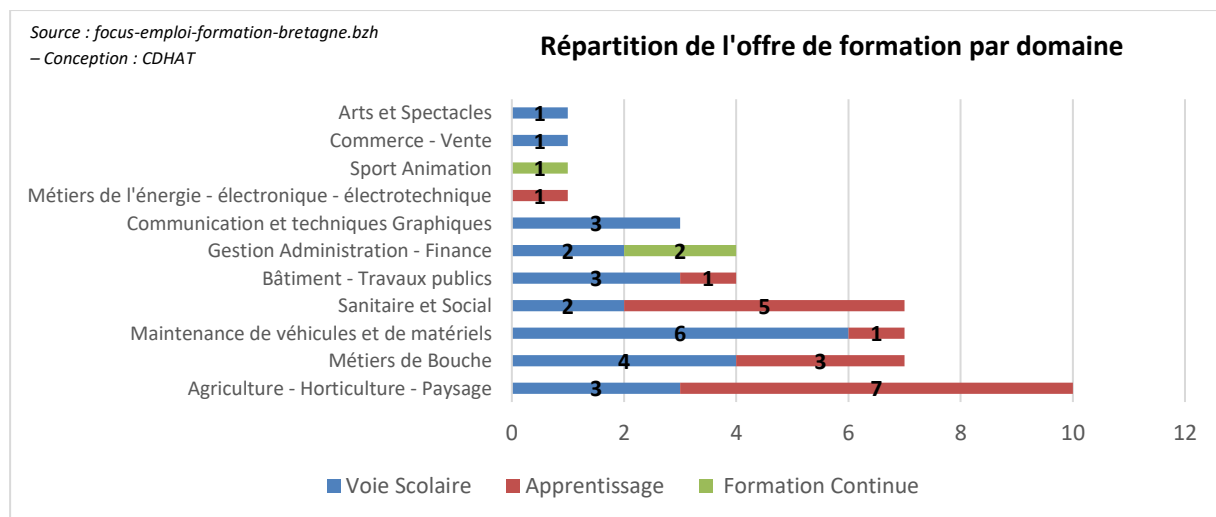
En 2020, le territoire compte **6 294 jeunes de moins de 30 ans**.

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.**



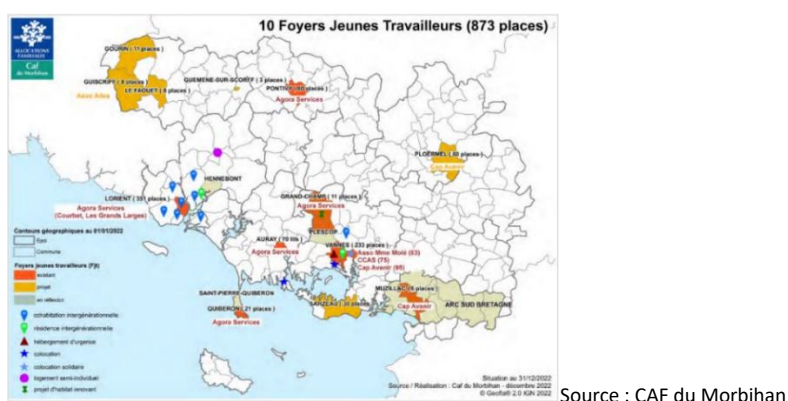
Le territoire dispose de **6 sites de formations dont 3 lycées** : 1 professionnel, 1 général et technologique, 1 agricole. Globalement il existe 46 offres de formations présentes localement. Il y a 25 formations proposées par la voie scolaire et 18 formations proposées en apprentissage. Les formations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

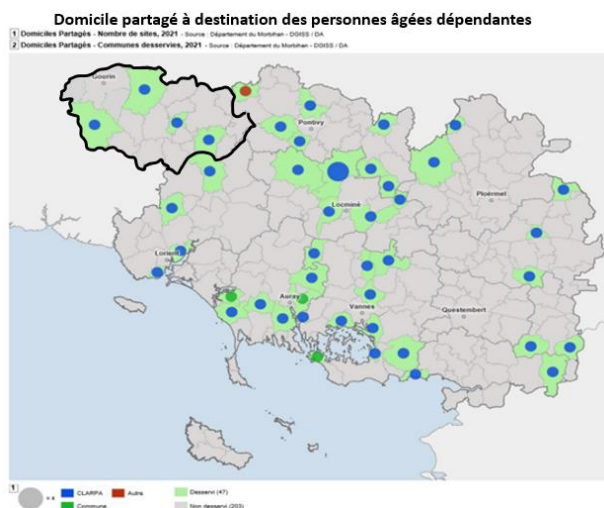


*Inauguration de la
Résidence Habitat Jeune,
13 mars 2024,
Commune de Guiscriff,
source : Ouest France*

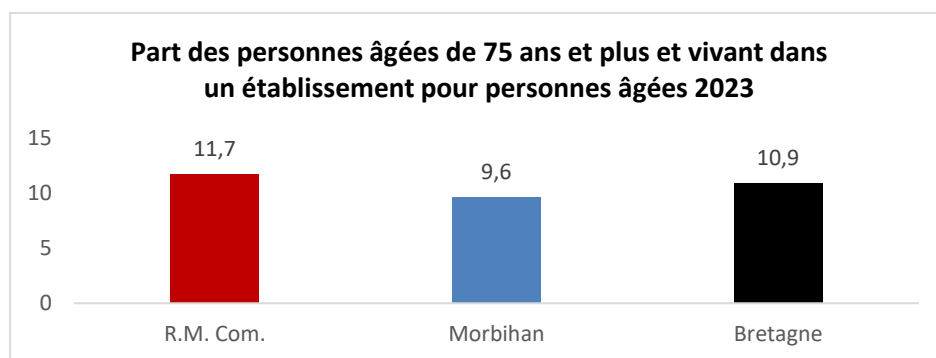
De nombreuses structures à destination des personnes âgées

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 Guémené-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.

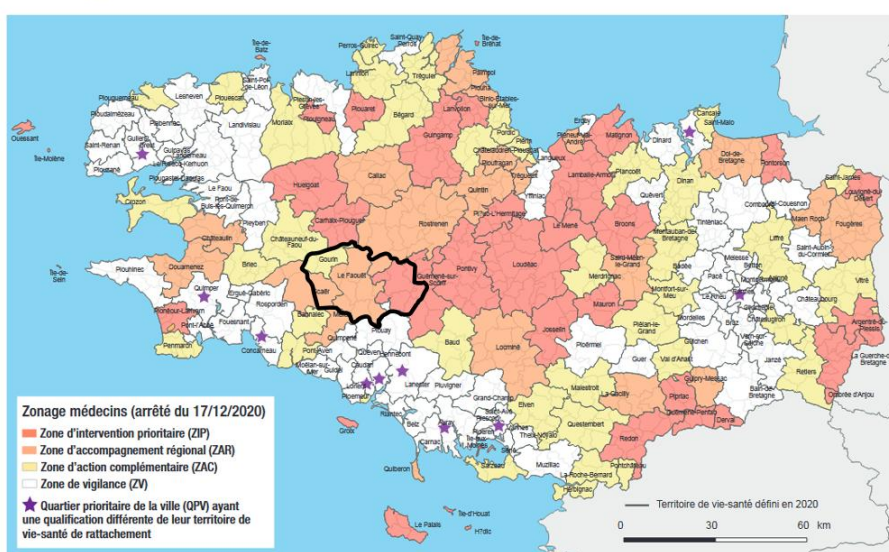
Les professionnels de l'immobilier ont exprimé le besoin de **maisons de plain-pied à prix attractifs** ainsi que de **petits appartements en rez-de-chaussée, peu énergivore et à destination des plus âgés**. Aussi, 75 % d'entre eux indiquent que les logements proposés nécessitent des travaux d'adaptation,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

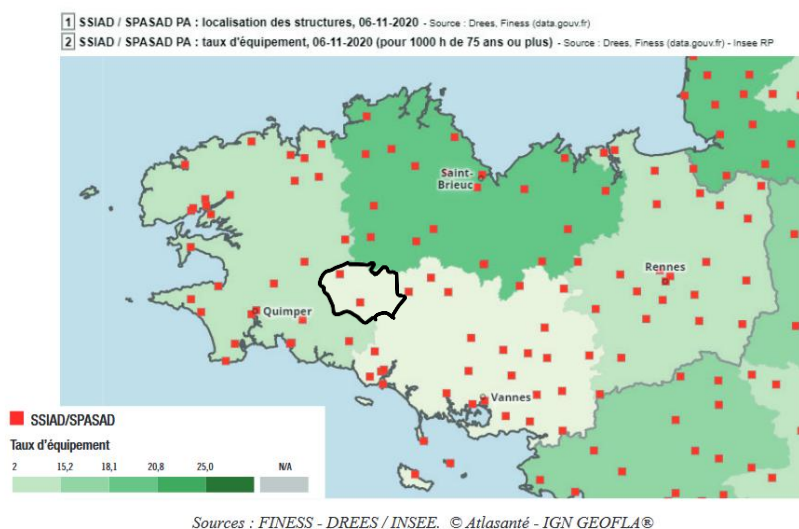
Zonage médecins 2021



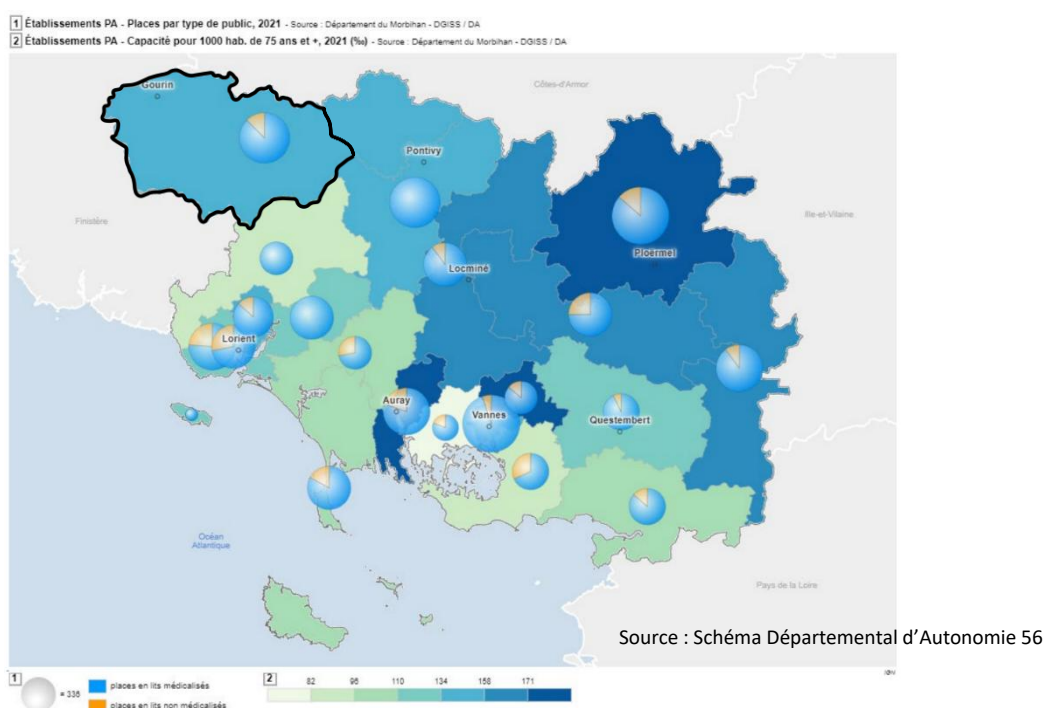
Source : ARS Bretagne - Réalisation : ARS Bretagne, Mars 2021
Carte réalisée avec Cartes & Données - © Artique

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

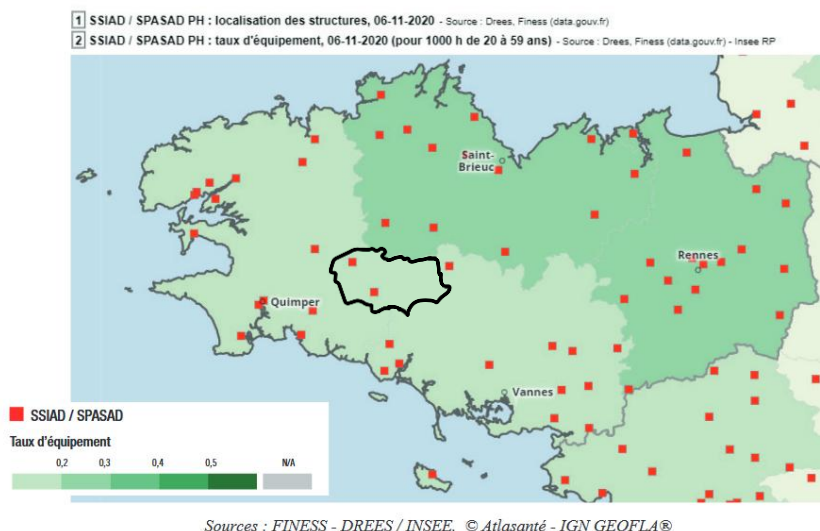
Le **Schéma Départemental de l'Autonomie** indique que **14 %** des personnes en situation de handicap éprouvent des difficultés à se loger (8 % pour la population). Selon l'Agence Régionale de Santé, le territoire compte **529 allocataires** qui perçoivent l'Allocation aux Adultes Handicapés.

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



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

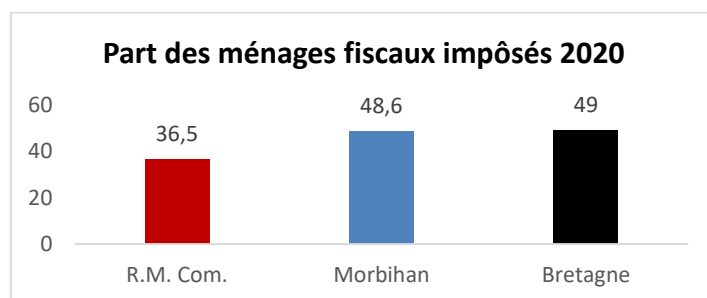
La commune de Lanvégen a indiqué être ouverte à l'idée d'élaborer un projet d'offre d'hébergements qui serait porté par un bailleur social ou autre.

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.

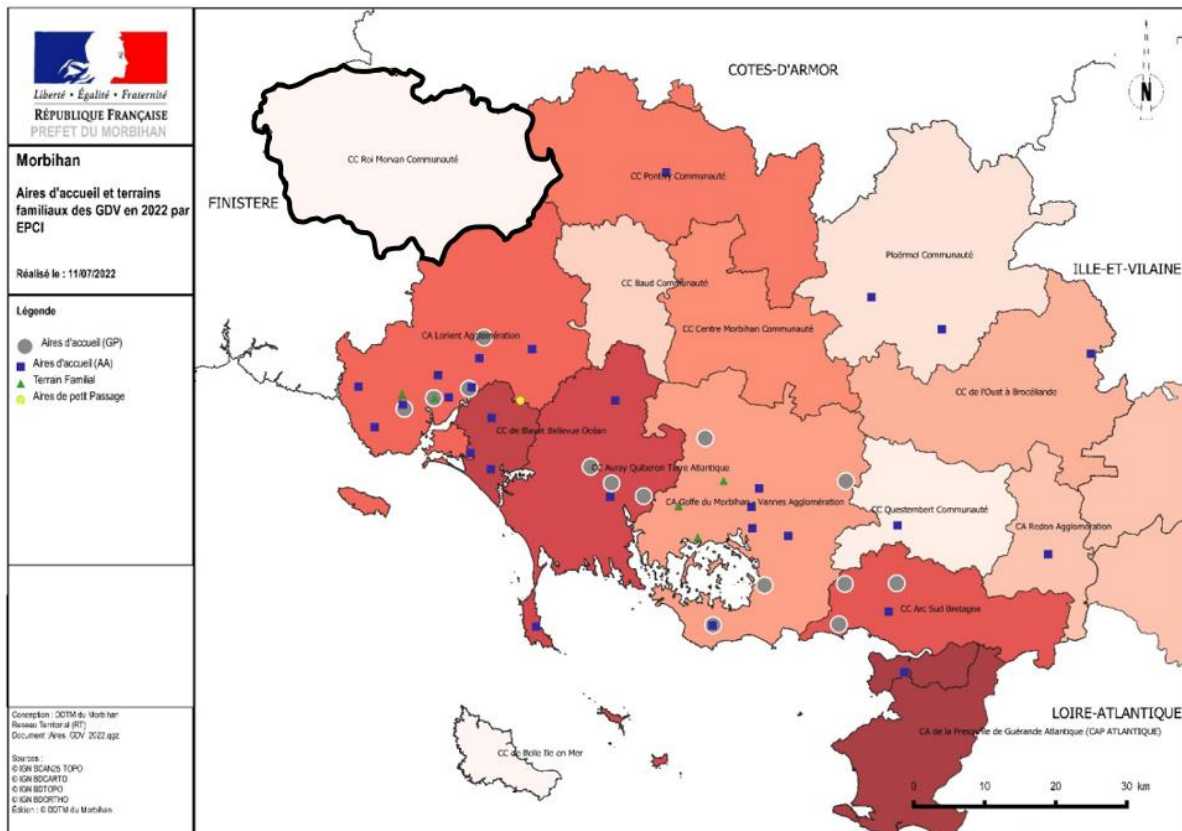
Certaines entreprises proposent des solutions (réponses spontanées) :

- 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 :

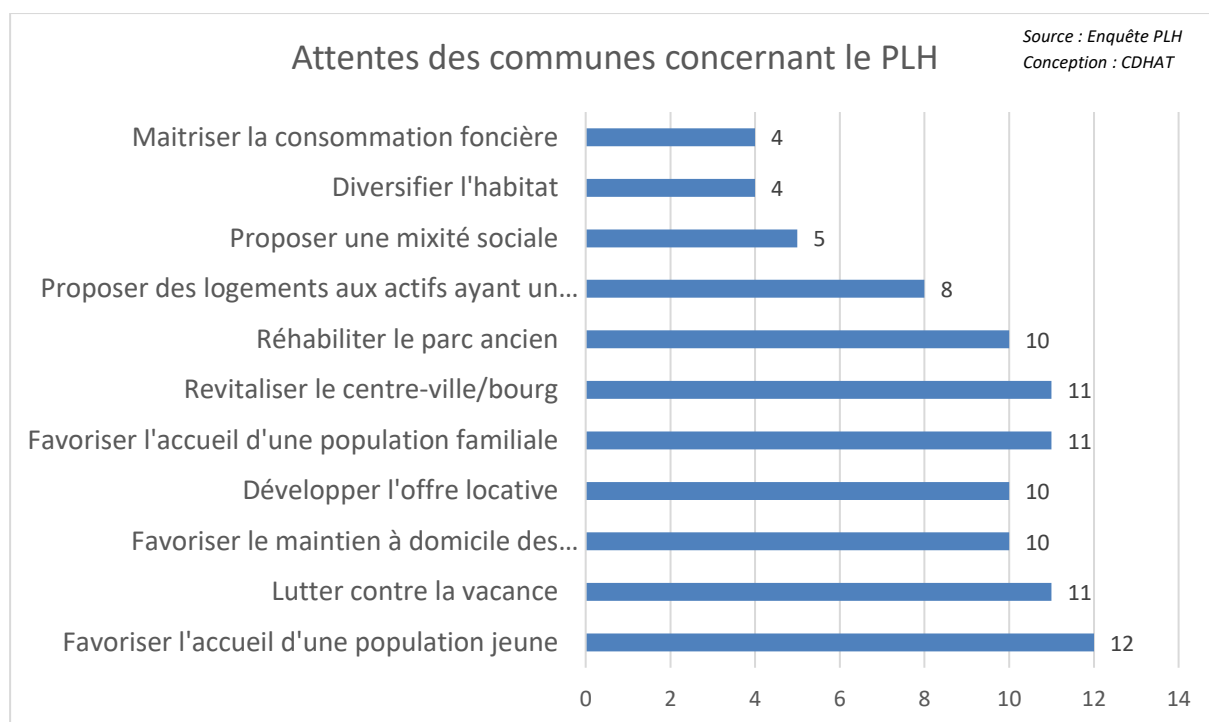
- Le territoire devrait instaurer des dispositifs d'accompagnement des ménages dans leurs démarches. Il pourrait par exemple être instaurées des visites accession ou un prêt à taux zéro afin d'effectuer d'importants travaux de rénovation.
- L'EPCI devrait développer les liens qui existent entre les acteurs 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...)

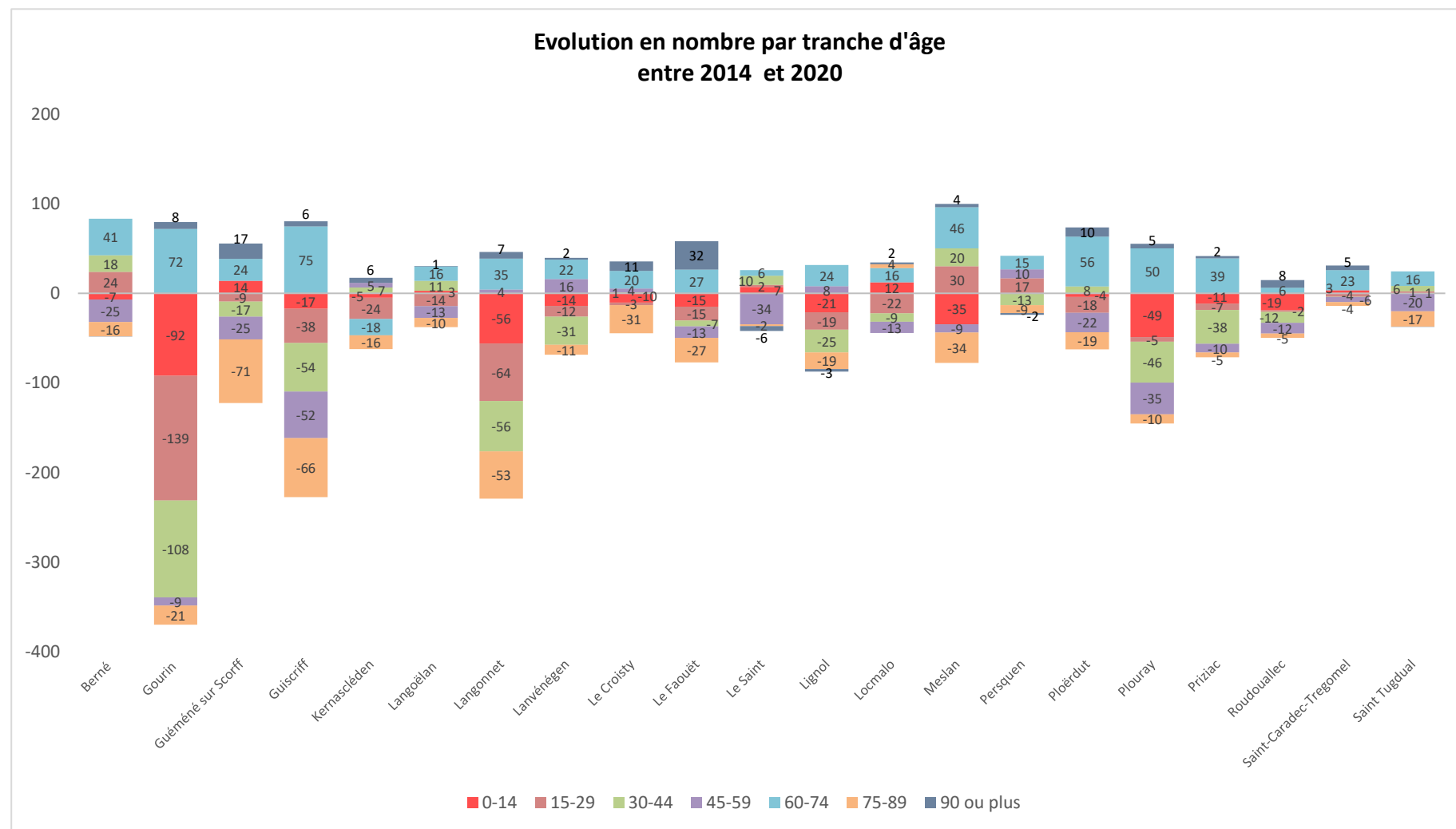
- L'offre locative est insuffisante et ses caractéristiques correspondent peu à la demande et aux attentes des habitants
- Une part importante de logements vacants qui nécessite un travail de remobilisation, particulièrement sur les bourgs centres

▪ **Populations spécifiques**

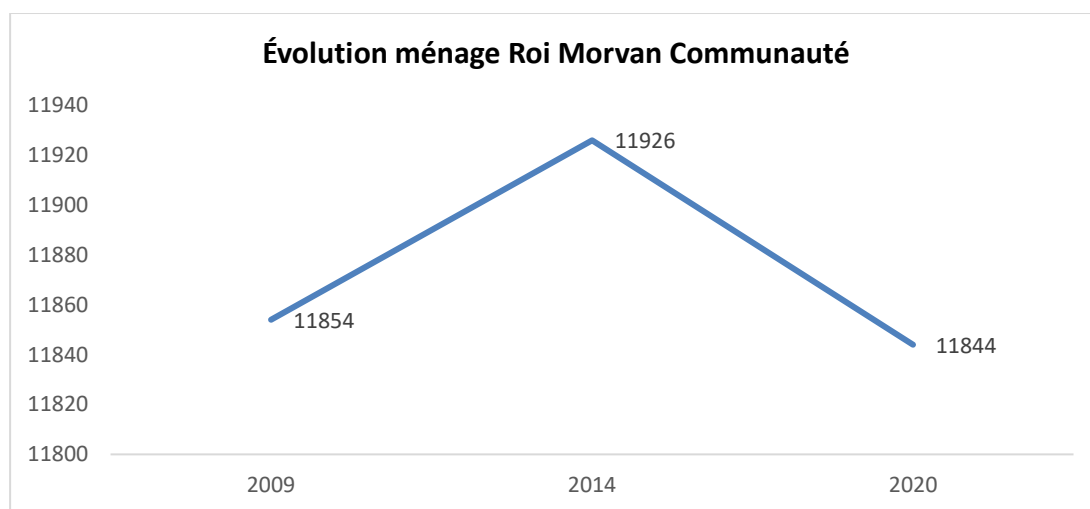
- Des Résidences Habitat Jeunes, en cours de réalisation jusqu'en 2027, devant combler la demande
- De nombreux services à destination des personnes âgées ou en situation de handicap existent, mais globalement les logements ne sont pas suffisamment adaptés pour permettre leur maintien à domicile
- Les 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



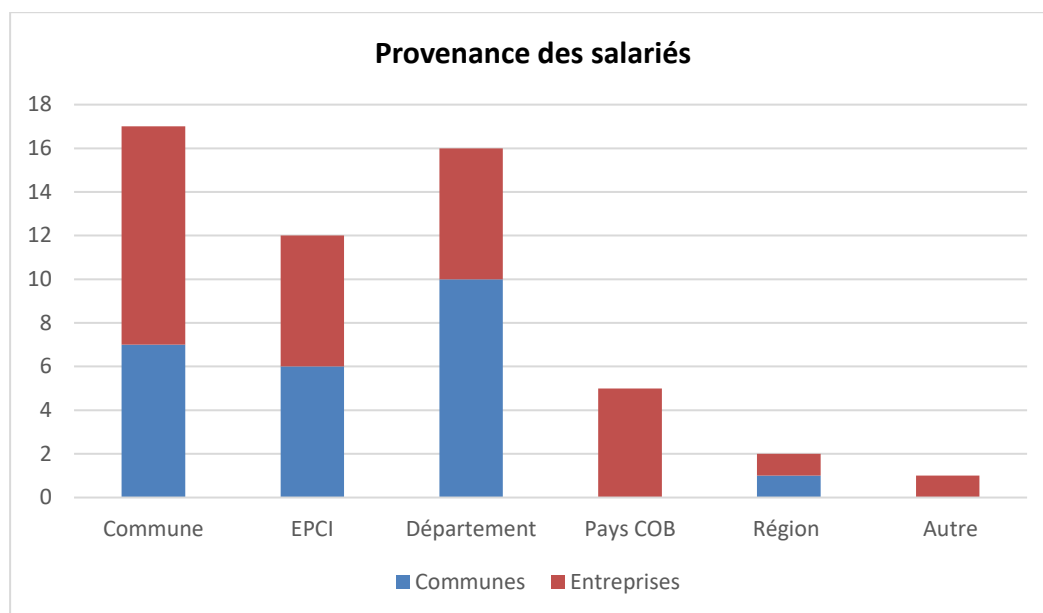
Annexe 2 : Évolution du nombre de ménage sur Roi Morvan Communauté



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

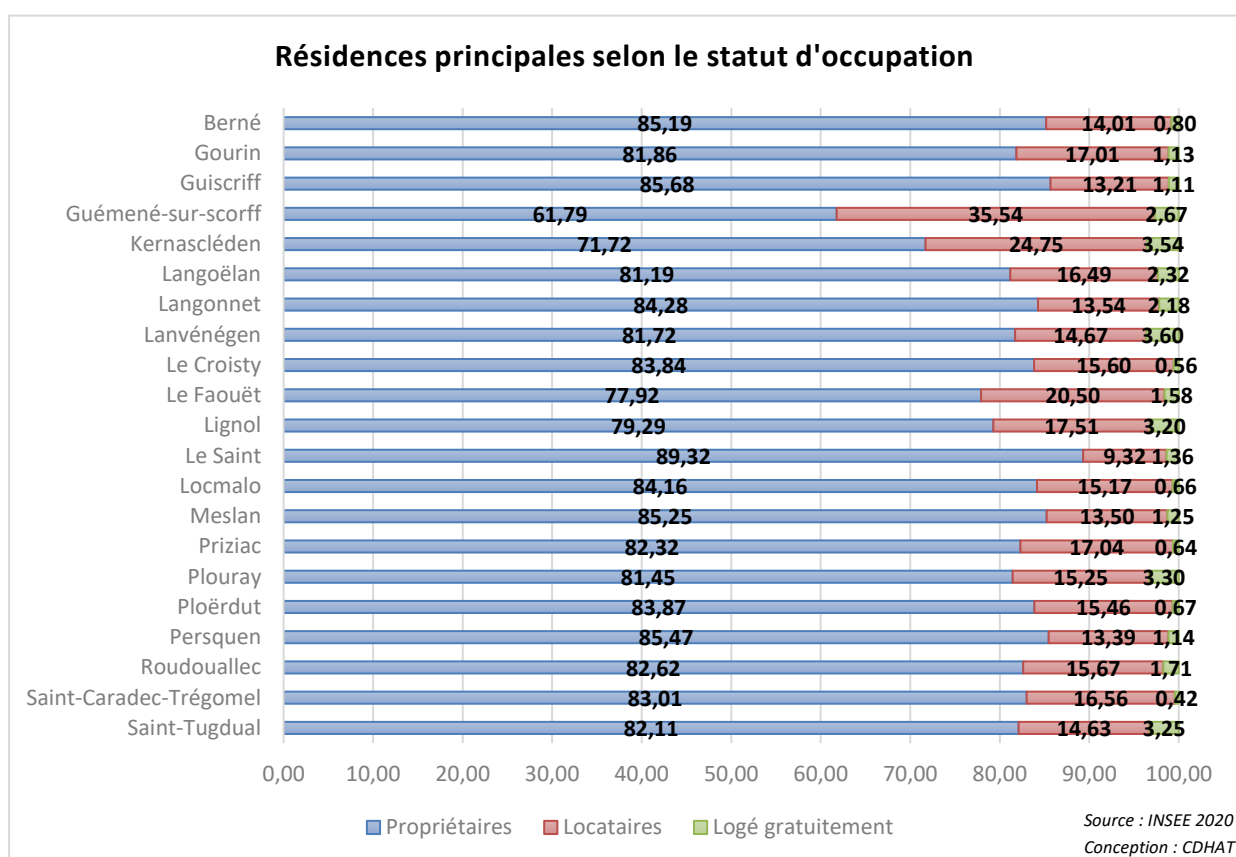


Annexe 5 : Principales entreprises en nombre de salariés

Entreprises	Effectifs
Les volailles de Keranna (Guisriff)	500 à 999
Ardo (Gourin)	250 à 499
Centre hospitalier (Guémené-Sur-Scorff)	200 à 249
D'Aucy Le Faouët (Lanvénegen)	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

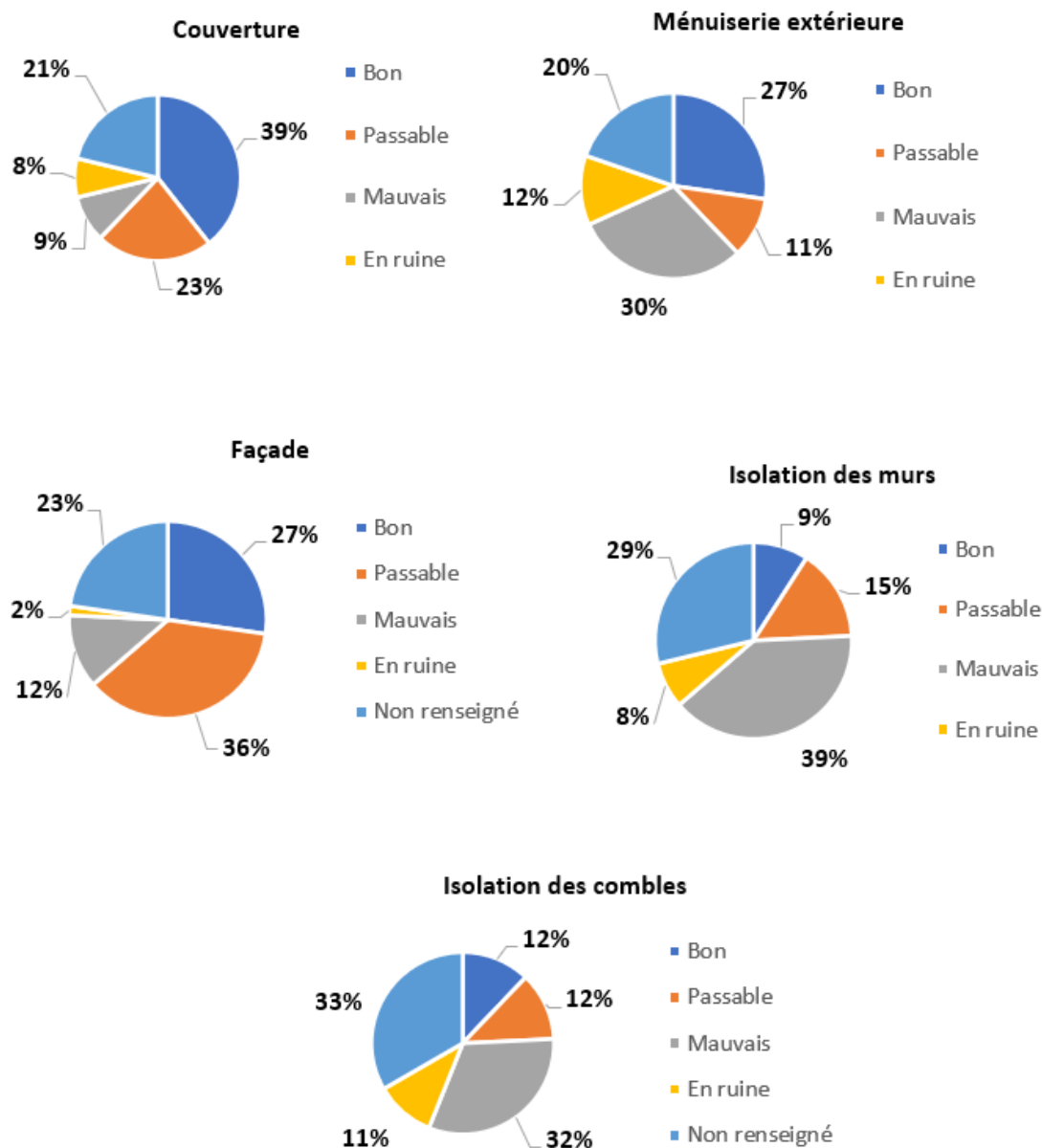
Annexe 7 : Transactions et prix de l'immobilier

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