

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026 – 2031

## Roi Morvan Communauté



13 rue Jacques Rodallec  
BP 36 - 56110 Gourin  
02 97 23 36 90  
rmcom.bzh



## Orientations stratégiques

*Avril 2025*



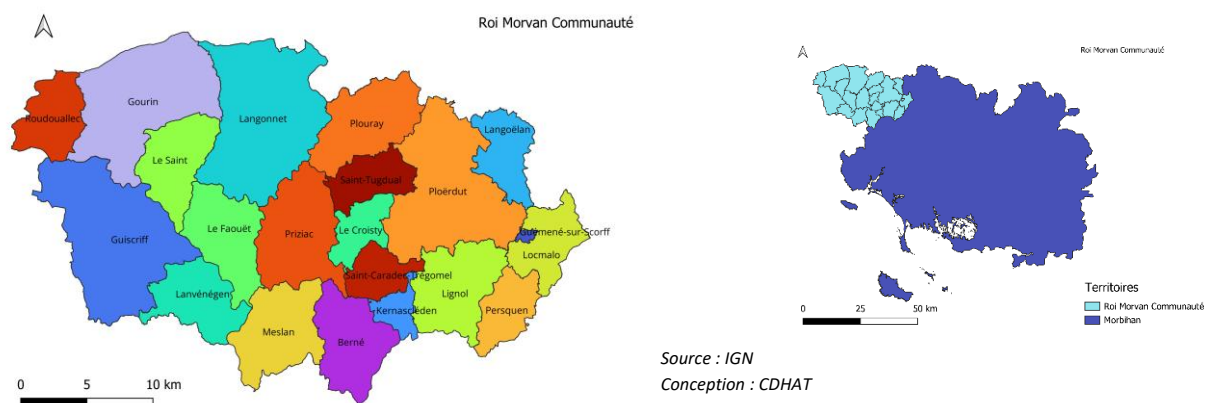
# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRESENTATION.....</b>                                                                       | <b>2</b>  |
| Le contexte.....                                                                               | 2         |
| Un Programme Local de l’Habitat volontariste .....                                             | 3         |
| Contenu du document d’orientations .....                                                       | 4         |
| <b>REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS .....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| Du diagnostic aux enjeux .....                                                                 | 5         |
| Les enjeux identifiés .....                                                                    | 12        |
| <b>LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES .....</b>                                                     | <b>13</b> |
| Orientation 1 : Adapter l’offre existante et développer l’offre locative .....                 | 13        |
| Orientation 2 : Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques .....    | 21        |
| Orientation 3 : Veiller à l’attractivité et à la qualité des parcs de logements existants..... | 24        |
| Orientation 4 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH .....                        | 27        |

# PRESENTATION

## LE CONTEXTE

Roi Morvan Communauté est une Communauté de Communes créée le 1<sup>er</sup> 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 km<sup>2</sup>. Elle représente 11,2 % du territoire morbihannais et 2,8 % de la région Bretagne.



La collectivité compte **24 787 habitants** en 2021. 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. Le **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays** est en cours d'élaboration.

Afin de guider ses actions, Roi Morvan Communauté a travaillé prospectivement sur son premier **projet de territoire**. Ce projet est constitué autour de sept axes :

- Transition identitaire/marketing territorial
- Transition sociale
- Transition économique
- Transition environnementale
- Transition territoriale
- Transition institutionnelle
- Transition démographique

En termes d'habitat, la Communauté de Communes de Roi Morvan Communauté porte une politique ambitieuse, ayant 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, reconduit jusqu'en 2024.

Par ailleurs, Roi Morvan Communauté a souhaité agir sur le dynamisme des centres-bourgs en adhérant au dispositif national « Petites Villes de Demain » (PVD), pour lequel les communes de Gourin, Le Faouët et Guéméné-sur-Scorff ont été retenues.

## UN PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT VOLONTARISTE

Dans le cadre de ces différentes réflexions, la Communauté de Communes de Roi Morvan Communauté a lancé, en **février 2024**, l'élaboration de son **Programme Local de l'Habitat**. Il est à souligner que cette démarche traduit une **initiative volontariste** de la part de ses représentants, ce dispositif n'étant pas obligatoire au vu de nombre d'habitants.

Il est rappelé que 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 compatible avec le SCoT du Pays du Centre Ouest Bretagne 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, le Schéma Départemental de l'Autonomie, le Porter à Connaissance de l'Etat, ainsi que le Plan Climat Air Énergie Territorial. En complément, il devra prendre en considération le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV).

Le PLH doit permettre de formaliser 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 l'EPCI :
  - 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 **Programme Local de l'Habitat** est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une **politique locale de l'habitat** visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (quantitatif et qualitatif). L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. **Le diagnostic local de l'habitat sur la Communauté de Communes** :  
Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée. Cette phase a été présentée en Comité de Pilotage le 2 avril 2024 et lors de l'animation d'ateliers thématiques le 15 mai.
2. **La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat**  
Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle, à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements. Cette phase a été présentée le 24 juin et le 21 octobre et fait l'objet d'échanges lors des ateliers du 6 novembre.
3. **La proposition d'un programme d'actions territorialisées, avec les moyens à mettre en œuvre**

## CONTENU DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le document d'orientations stratégiques constitue donc le deuxième volet du PLH de Roi Morvan Communauté.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations expose, au vu du diagnostic, **les principes et les objectifs retenus** par la Collectivité.

Il indique notamment les principes retenus pour :

- Permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain ;
- Favoriser l'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Apporter des solutions aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiant ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale.

Ce projet de PLH a été construit dans une démarche partenariale. Des temps d'échanges réguliers avec les représentants des communes, les techniciens, les acteurs de l'habitat, les services de l'État ont été organisés tout au long du processus d'élaboration.

► Le présent document constitue la phase 2 de définition des objectifs et des orientations du futur PLH.





# REPONDRE AUX BESOINS DE LOGEMENTS

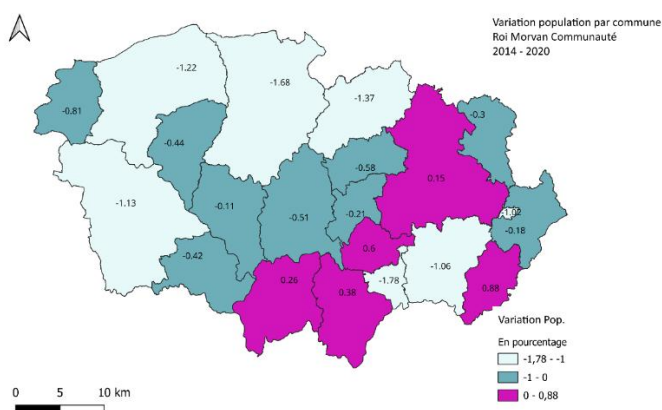
## DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

Le diagnostic du territoire et de ses spécificités en matière d'habitat a été mené courant l'année 2024. Il a été établi à partir de l'analyse de nombreux indicateurs. Il tient compte des divers textes réglementaires et s'est appuyé sur le Porter à Connaissance de l'État. Une attention particulière a été portée à la cohérence avec les différents plans.

À l'issue du diagnostic du PLH, il a été mis en exergue les grandes caractéristiques du territoire, pour chaque thématique.

### Socio-démographique

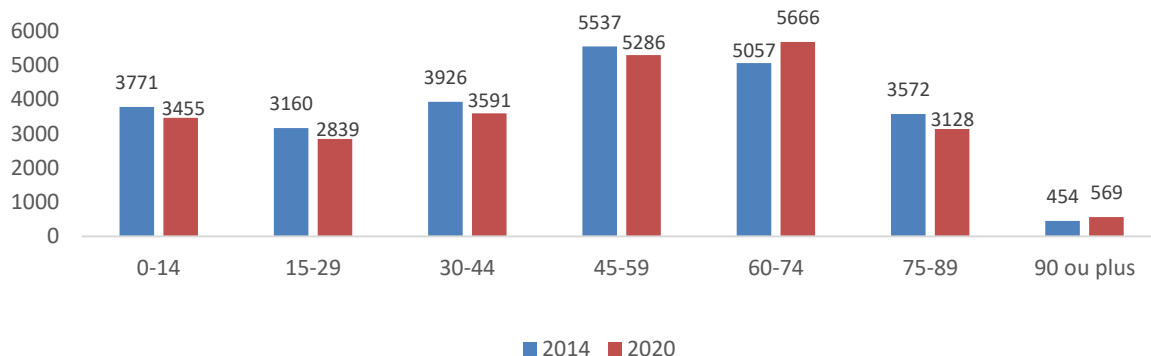
- Une **faible densité** de population avec 34 habitants par km<sup>2</sup>.
- Une **perte d'habitants** relativement importante sur les 40 dernières années, mais une évolution positive toute récente.



Source INSEE – Conception CDHAT

- Une **population âgée et vieillissante**, nécessitant des logements adaptés.
- Une **taille de ménage qui diminue**, avec de nombreuses personnes seules et de couples sans enfants, générant des besoins en logements.
- Le poids des trois communes PVD, à savoir Gourin, Guémené-sur-Scorff et Le Faouët qui représentent près d'un tiers de la population de Roi Morvan Communauté.

### Structure de la population par tranche d'âge Roi Morvan Communauté en 2014 et 2020

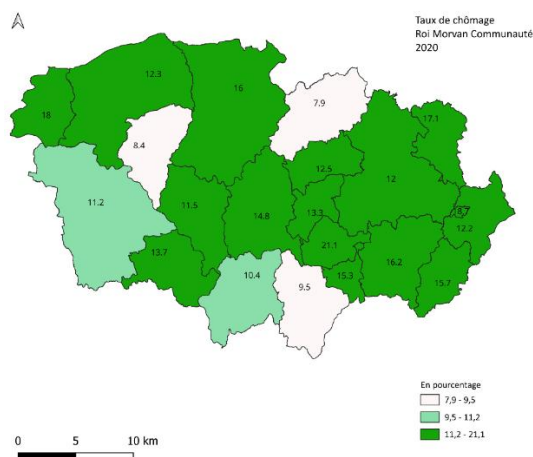


Source INSEE – Conception CDHAT

*Un besoin en petits logements ainsi que de logements adaptés.*

## Économie et service

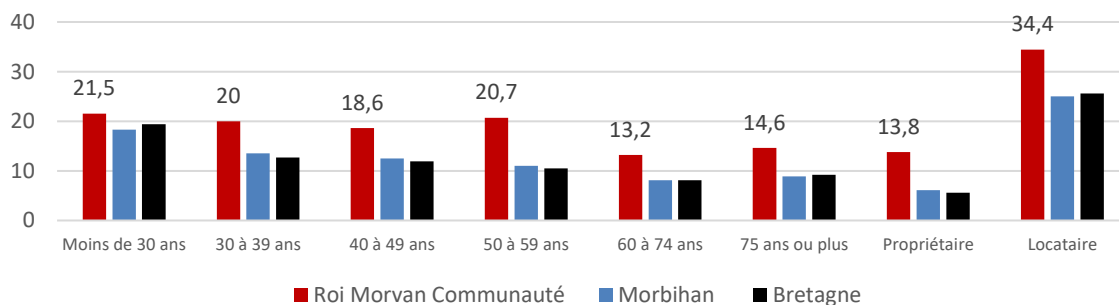
- La part des **emplois salariés est faible**, impliquant une forte part d'emplois non-salariés.
- Le territoire recense six pôles d'emploi : Guémené-Sur-Scorff, Le Faouët, Saint-Tugdual, Plouray, Gourin, Guiscriff).
- Le taux d'emploi est faible (62,50 %) engendrant un **taux de chômage élevé (13 %)**.



Source INSEE - Conception CDHAT

- 2 actifs sur 3 résidents et travaillent sur le territoire.
- Le **niveau de vie est faible** (médiane du revenu disponible par UC de 19 810 €, contre 22 270 € pour l'ensemble du département).
- Des emplois globalement peu qualifiés, peu rémunérateurs.
- Le **nombre de création d'entreprises est en augmentation**.
- Le **taux de pauvreté est élevé**.
- Le **recours aux droits est faible**, alors que les besoins sont identifiés.

## Taux de pauvreté 2020



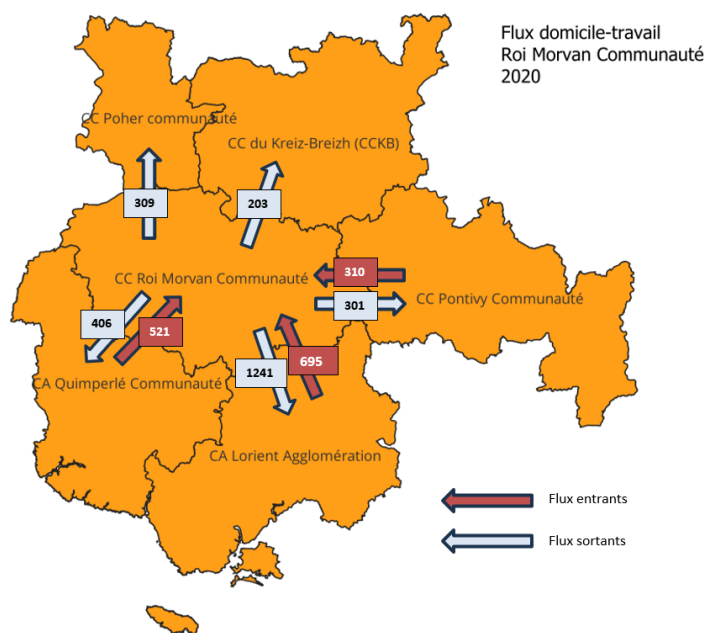
Source INSEE – Conception CDHAT

*Des ménages disposant de ressources modestes.*

## Les transports

- La couverture territoriale du réseau routier est importante (Départementales 769 et 1 ...).
- Les habitants du territoire sont **très dépendants de la voiture**.
- Malgré les possibilités existantes, les autres modes de transport (doux, en commun) sont sous-utilisés.
- L'accès aux services de la collectivité ainsi qu'au panier de vie courante est plus aisé pour les habitants vivant à l'ouest de Roi Morvan Communauté qu'à l'est.
- Les interactions du territoire sont plus importantes avec le sud du département (pour les habitants résidents).

- Les **flux sortants** sont plus nombreux que les flux entrants.



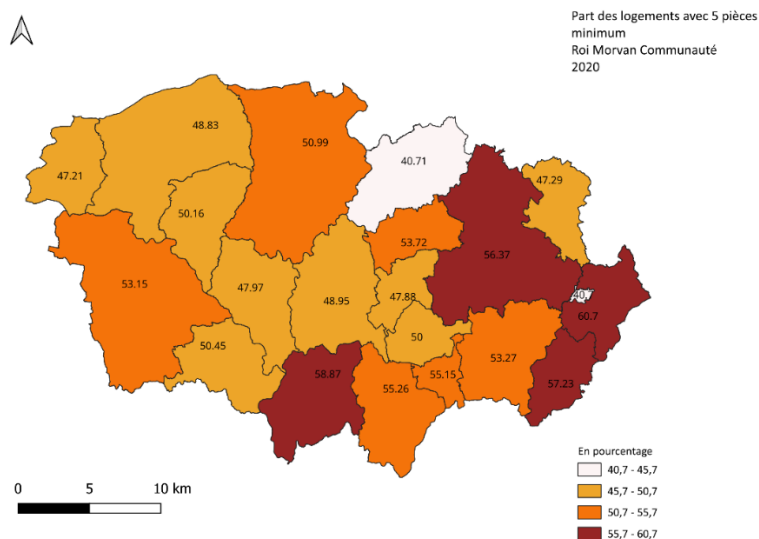
Source INSEE – Conception CDHAT

- Les principaux axes desservent les pôles d'emplois locaux : Guémené-Sur-Scorff, Le Faouët, Saint-Tugdual, Plouray, Gourin et Guiscriff.
- La durée des mouvements pendulaires est élevée (34 minutes).

*Un besoin de logements en centre-bourgs des communes proposant des services, en couronne des 6 pôles d'emplois et au Sud-Est du territoire.*

### Le parc de logements

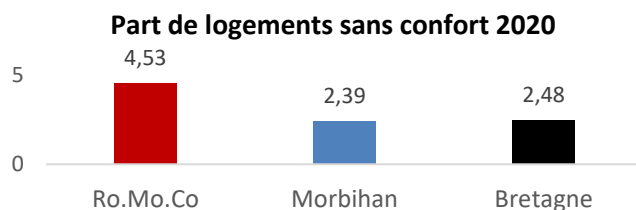
- Le territoire comptait, en 2020, 16 531 logements.
- La **part des résidences principales est faible** (71 %) comparativement aux autres territoires.
- Le parc de résidences secondaires, occasionnels stagne et est davantage développé à l'est qu'à l'ouest de l'EPCI.
- Le parc est majoritairement constitué de **grands logements** (5 pièces et plus) et de **grands terrains** (médiane de 605 m<sup>2</sup> par vente).



Source INSEE – Conception CDHAT



- Un logement sur deux a été construit avant 1970.
- Une **part conséquente de logements sans confort** (4,5 %).



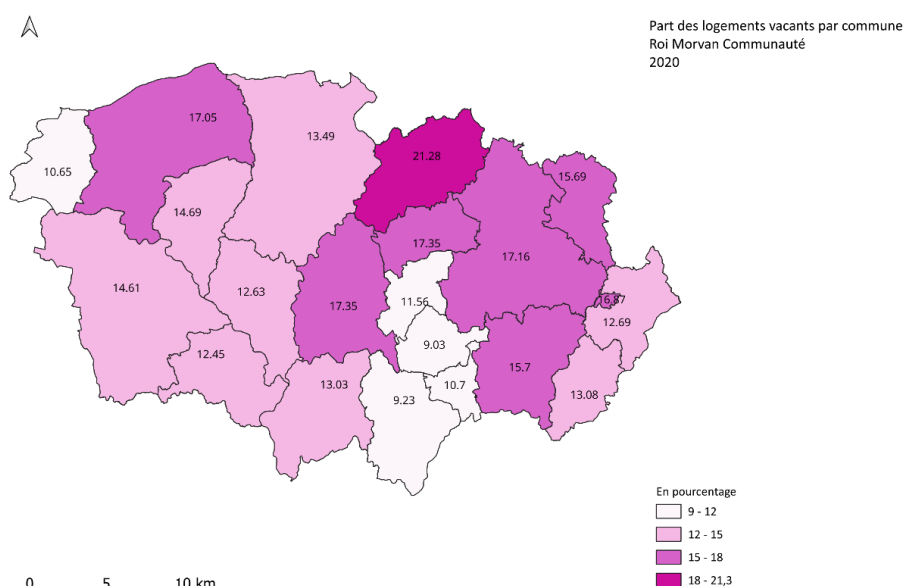
Source INSEE – Conception CDHAT

- La présence de **nombreux logements inadaptés** aux personnes âgées (surface, accessibilité).

*Un besoin d'améliorer la qualité et le confort du parc, de proposer de petits logements et la nécessité d'agir sur la vacance.*

### La vacance

- Un **nombre important de logements vacants**, avec 13,5 % du parc selon LOVAC2024 et un nombre conséquent de vacance dite structurelle, avec 1 252 logements vacants depuis plus de 2 ans.



Source INSEE – Conception CDHAT

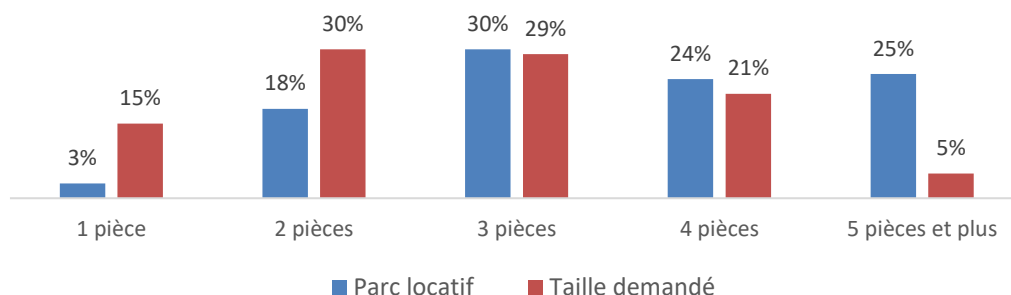
- Un parc de logements vacants en constante augmentation jusqu'en 2020.
- La vacance s'expliquerait par l'état des logements très dégradés, le coût de remise en état et les faibles ressources des habitants.

*Nécessité d'intervenir sur le parc de logements vacants pour répondre aux besoins de logements*

### Le parc locatif privé

- En 2020, le territoire comptait 1 702 logements locatifs privés.
- L'**offre locative apparaît insuffisante** pour nombre de communes.
- L'offre totale du **parc locatif est inadéquate** à la demande. Le **marché locatif est saturé** du fait du faible nombre de logements disponibles à la location et de la part élevée de ménages modestes.

## Part des logements et des demandes 2020



Source INSEE – Conception CDHAT

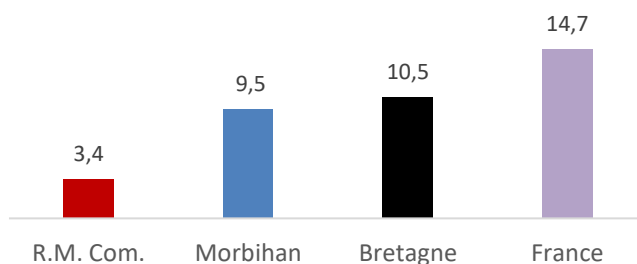
- 73 % des logements locatifs sont des maisons.
- Selon les professionnels de l'immobilier, le **parc locatif n'est pas en bon état**.

*Un besoin d'améliorer et de développer l'offre locative*

### Le parc locatif social

- La part de locataires au sein du **parc social est très faible** (3,4 %).

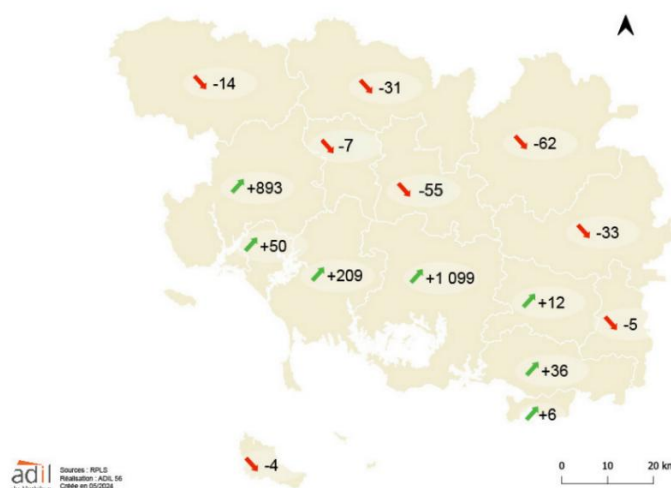
#### Part de locataires du parc social



Source INSEE – Conception CDHAT

- Un parc social faiblement développé (400 HLM), peu adapté aux ménages (taille) et à l'état jugé comme moyen à médiocre.
- Une volonté des communes (+ 50 %) de développer leur parc HLM.

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



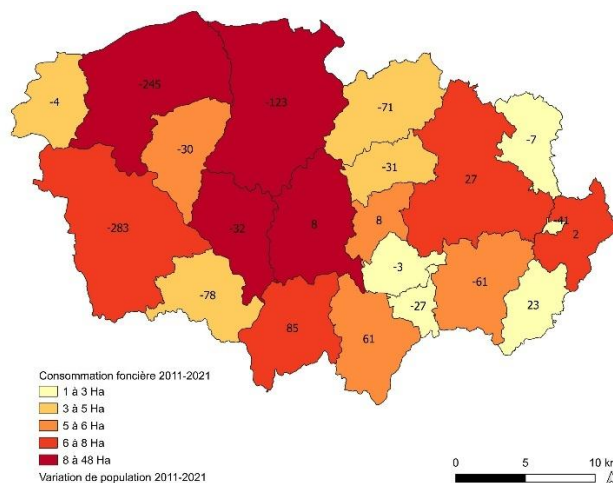
Source ADIL

- Un **manque d'interactions** entre les bailleurs sociaux et les collectivités.
- Des **ménages qui ne font pas de demande** de logement social bien qu'éligibles, par manque d'offre.

*Un enjeu de développement et de réhabilitation du parc locatif social.*

### **Le foncier et la production neuve**

- 162 hectares d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) consommés entre 2011 et 2021, dont 141 ha pour l'habitat, alors que sur la même période la collectivité perd des habitants.



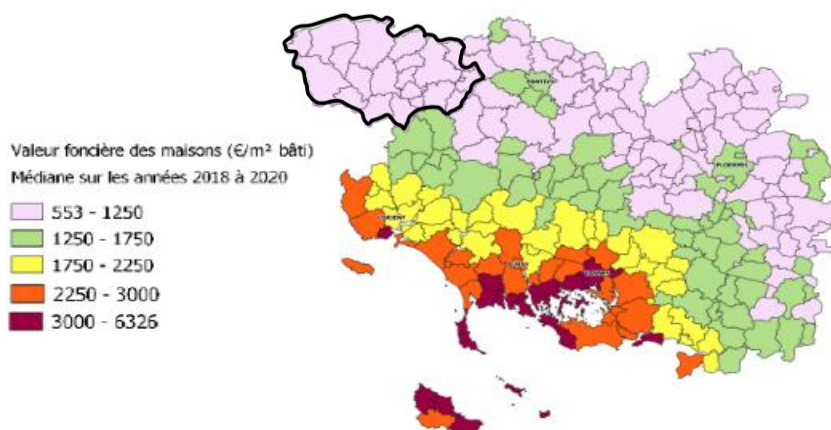
Source : Mon diagnostic artificialisation / INSEE – Conception CDHAT

- 375 logements commencés entre 2011 et 2022.
- Une production tournée vers le logement individuel (83 %).

*Nécessité d'améliorer l'efficacité foncière dans les zones à urbaniser*

### **Le marché immobilier**

- Un **marché immobilier dynamique** ces dernières années. (4 484 transactions sur la période 2014-2023).
- Un **territoire attractif** pour les propriétaires du fait du cadre de vie et de prix des biens (1 198 € le prix moyen du m<sup>2</sup> pour une maison en 2023) plus accessibles que sur les autres collectivités du département (notamment côtières), voire de la région.



Source ADIL 2023

- Les freins à l'achat identifiés sont, d'une part l'état du bien à vendre, et d'autre part les travaux nécessaires à effectuer en termes d'isolation.

*Un important besoin d'effectuer des travaux de réhabilitation sur de nombreux logements destinés à la vente.*

### **Les populations spécifiques**

- Une Résidence Habitat Jeunes est ouverte depuis juillet 2024. D'autres projets de logements à destination des jeunes et des saisonniers sont à l'étude.
- De **multiples solutions d'hébergements** pour tous publics et personnes défavorisées existent sur le territoire. Cependant des situations de mal logement sont connues.
- De **nombreux hébergements touristiques servent de logements aux actifs** travaillant localement.
- Une **importante offre de services à destination des personnes âgées** est présente.
- Toutefois, un nombre conséquent de personnes âgées et/ou en situation de handicap vivent au sein de domiciles non adaptés.
- Pas d'offre ni de besoin recensé par les communes pour les gens du voyage. Afin de suivre les recommandations du S.D.A.H.G.V., un espace dédié aux gens du voyage est réservé à Priziac.



*Un besoin d'adapter les domiciles aux situations et d'accompagner les ménages dans leurs démarches de recherche de logement et de travaux.*

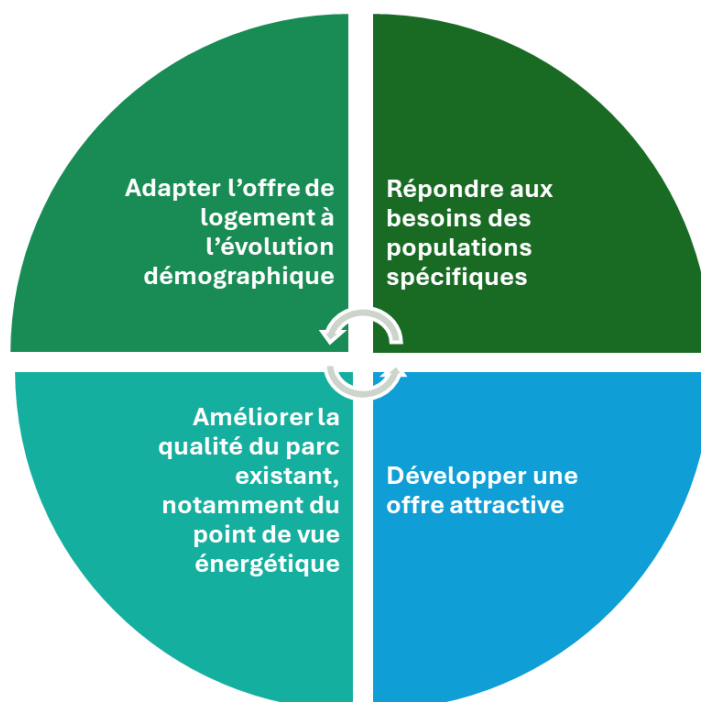


## LES ENJEUX IDENTIFIES

Au vu des différentes caractéristiques du territoire, synthétisées ci-avant, et afin de contribuer à son rayonnement, la Communauté de Communes exprime le souhait de disposer d'un habitat plus important, plus qualitatif et plus diversifié.

L'objectif affiché du PLH est de permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet au sein du territoire, notamment pour répondre aux besoins des entreprises recherchant de la main d'œuvre, ceci en réponse aux quatre enjeux formalisés à l'issue du diagnostic.

À travers ces quatre enjeux, l'EPCI affirme son objectif de mettre en place une politique de l'habitat qui veillera à l'équilibre entre production neuve et amélioration des logements existants.



## Les orientations

En réponse à ces enjeux, quatre grandes orientations ont été définies pour cadrer la politique de l'habitat de la Communauté de Communes Roi Morvan Communauté. Il s'agira ainsi de :

- 1. Adapter l'offre existante et développer l'offre locative**
- 2. Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques**
- 3. Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants**
- 4. Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH**

Le contenu de ces orientations est précisé ci-après. Elles seront déclinées lors de la définition du programme d'actions.

## LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

### ORIENTATION 1 : ADAPTER L'OFFRE EXISTANTE ET DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE

#### *Les éléments de constats*

Roi Morvan Communauté est une collectivité rurale, qui a vu sa population diminuer, passant de 35 028 habitants en 1968 à 24 533 en 2020, ce qui correspond à une **baisse de population d'environ 10 500 habitants en plus de 50 ans (- 30 %)**. Cette baisse est notamment due à un **solde naturel négatif** (-0,9 %), caractéristique du territoire depuis plus de 50 ans. Le solde migratoire positif (notamment à Persquen, Le Faouët et Guémené-sur-Scorff) qui est observé ne suffit pas à pallier cette problématique de baisse de la population. En effet, la population est âgée localement, avec plus d'un habitant sur trois âgé de 60 ans et plus. La **population est âgée mais également vieillissante**, les personnes qui s'installent étant plus âgées (médiane de 35 ans) que les personnes qui partent (médiane de 25 ans). Il est à souligner un accroissement faible tout récent du nombre d'habitants.

Cette population âgée et vieillissante contribue grandement au **desserrement de la taille des ménages**, car plus de 4 ménages sur 10 ne sont constitués que d'une seule personne, et les couples sans enfant représentent 3 ménages sur 10, sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Certaines communes, comme Guémené-sur-Scorff, comptent plus d'un ménage sur deux composé d'une seule personne.

Or, les logements présents sur l'EPCI ne permettent pas de répondre à cette évolution. **Les logements sont principalement de grande taille, avec 5 pièces et plus, ce qui est inadapté par rapport aux besoins des nombreux petits ménages.** En effet, le ménage moyen est composé de 2 personnes, ce qui est inférieur à la moyenne départementale et nationale.

#### *Les objectifs*

L'enjeu principal pour la collectivité est de favoriser un développement équilibré et diversifié de l'habitat pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et de pouvoir loger les ménages présents dans de bonnes conditions. Cette orientation doit ainsi permettre d'atteindre les objectifs suivants :

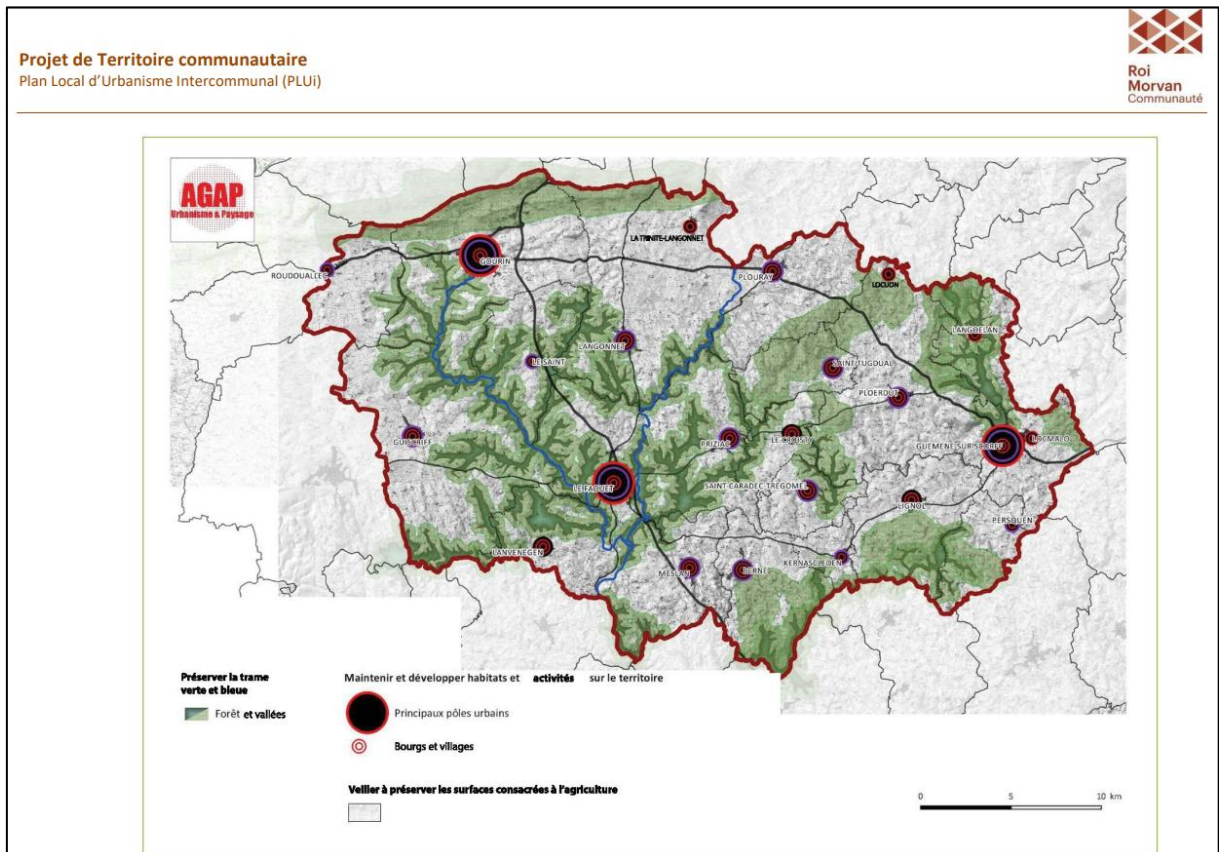
- Proposer une nouvelle offre en favorisant prioritairement le renouvellement de l'existant
- Mobiliser le foncier disponible situé en bourg
- Agir sur la typologie des logements
- Veiller à la préservation du patrimoine naturel et architectural
- Accroître l'offre locative privée et sociale
- Combler les besoins actuels et les attentes selon les profils et les moyens
- Permettre un parcours résidentiel



*Proposer une nouvelle offre en favorisant prioritairement le renouvellement de l'existant*

A travers cet objectif, la collectivité souhaite pouvoir **proposer de nouveaux logements**, en tenant compte des **équilibres du territoire et de sa structuration**. Le respect des équilibres tient compte des hypothèses de projections démographiques ainsi que de l'armature urbaine définie dans le SCoT du Pays COB.

A l'échelle du Centre Ouest Bretagne, le SCoT du COB prévoit sur 20 ans une moyenne de 96 logements supplémentaires par commune identifiée en tant que pôle d'équilibre (7 communes concernées) et une moyenne de 31 logements supplémentaires par commune identifiée en tant que pôle de proximité (63 communes concernées).



Le développement équilibré et durable des territoires, par le développement d'une offre de logements, doit tenir compte de la **proximité des services et de leur intensité sur le territoire**. Ces données ont de fait été prises en compte pour permettre cette structuration du territoire.

Aussi, il s'agit d'organiser le développement, d'abord sur les espaces urbanisés et dotés de services/équipements et ensuite de **limiter l'étalement urbain** en privilégiant les actions de renouvellement, de densification de l'existant. Enfin, le développement de l'offre de logements doit prendre en compte les déplacements et veiller à limiter les déplacements contraints.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le document d'orientations du PLH expose, au vu du diagnostic, les principes et les objectifs retenus par la Communauté de Communes en matière de politique de l'habitat. Il indique notamment les principes retenus pour :

- Définir les (...) secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires.
- Assurer la requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité, et non de conformité, avec les documents d'urbanisme. Le PLUi ne devra donc pas empêcher la mise en œuvre du futur programme. Dans ce sens, une marge d'interprétation et d'appréciation est autorisée, sous réserve que les documents d'urbanisme n'interdisent et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLH.

Il est à noter que la durée de vie de ce présent PLH n'est pas la même que celle des documents d'urbanisme en cours ou à venir sur le territoire. En effet, les objectifs affichés dans ce présent programme sont à horizon de six ans tandis qu'un document d'urbanisme est élaboré pour une période d'au moins 10 ans. Le SCoT de Roi Morvan Communauté n'est plus en vigueur c'est le SCoT du Pays COB qui est exécutoire et se projette à l'horizon 2043.

Aussi, la collectivité, dans le cadre de la politique de l'habitat qu'elle souhaite mettre en place, doit se fixer des **objectifs en termes d'accueil de population, induisant des besoins en nouveaux logements** et tenant compte des principes présentés ci-avant. Ce besoin de logements a été calculé en prenant en compte deux données :

- **Le point d'équilibre**
- **Les objectifs de population attendus**

Le **point d'équilibre** correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle. Trois facteurs sont à prendre en compte pour ce calcul :

1. **Le desserrement des ménages** : il se traduit par la réduction du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette tendance est le résultat de plusieurs phénomènes conjugués : le vieillissement de la population, la modification des structures familiales (séparation), la décohabitation plus tardive des jeunes...
2. **Le renouvellement du parc** : il comprend la disparition (ou la création) de certains logements (vétusté, regroupement...).
3. **L'évolution du parc** : elle tient compte de la transformation de résidences principales en résidences secondaires ou devenus vacants.

En outre, il convient d'intégrer les besoins liés au facteur démographique, c'est-à-dire au nombre d'habitants que la collectivité projette à l'horizon des 6 années du PLH.

Le besoin en nouveaux logements a ainsi été défini de **308 logements sur la période 2026-2031, soit 51 logements par an**. Ce chiffre est conforme à l'objectif du SCoT. Il repose toutefois sur des postulats légèrement différents, en adéquation avec les évolutions concernant spécifiquement la Communauté de Communes.

Ce chiffre repose sur les axiomes suivants :

- ▶ **Taux annuel d'accroissement de population** : +0,1 % (le territoire gagne depuis peu des habitants, avec 24 787 habitants en 2021 et met en place une politique volontariste pour poursuivre cet accueil), soit
  - *236 habitants supplémentaires par rapport à 2021, permettant d'atteindre 25 050 habitants en 2031.*
- ▶ **1,96 personne par logement** en 2031 (dans l'hypothèse d'un ralentissement du phénomène de desserrement des ménages).
- ▶ Un **taux de renouvellement du parc** à hauteur de 1 % par an.
- ▶ La poursuite de l'évolution 2015-2021 des **résidences secondaires**.
- ▶ Une **diminution du taux de vacance** à 12 %.

Le volume de nouveaux logements ne constitue pas un plafond mais **un objectif** qui pourra être adapté à l'occasion des bilans annuels ou du bilan triennal, dans la limite de la cohérence avec le SCoT. Afin de ne pas freiner les opérations, il convient de ne pas être trop contraignant dans les critères proposés. Un Comité de Suivi de la programmation, dans le cadre de l'Observatoire du PLH pourra être instauré.

Cette production de logements devra être déclinée par commune, en tenant compte des capacités d'assainissement et de l'adduction en eau potable, de la limitation de l'étalement urbain et de l'objection du Zéro Artificialisation Nette (Loi Climat et Résilience).

Il a été tenu compte des grands principes du SCoT concernant **la répartition de cet objectif entre les communes**. Cette répartition se fait en fonction du poids des communes, de la présence des services et est ajustée en fonction des constructions des années passées et du foncier. Il est proposé :

|                        | Répartition des objectifs | Activité construction 2015-2021 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| BERNÉ                  | 25                        | 15                              |
| GOURIN                 | 47                        | 41                              |
| GUÉMENÉ-SUR-SCORFF     | 10                        | 4                               |
| GUISCRIFF              | 24                        | 15                              |
| KERNASCLÉDEN           | 6                         | 3                               |
| LANGOËLAN              | 6                         | 3                               |
| LANGONNET              | 24                        | 11                              |
| LANVÉNÉGEN             | 12                        | 6                               |
| LE CROISTY             | 9                         | 4                               |
| LE FAOUËT              | 53                        | 44                              |
| LE SAINT               | 6                         | 4                               |
| LIGNOL                 | 3                         | 2                               |
| LOCMALO                | 12                        | 6                               |
| MESLAN                 | 29                        | 31                              |
| PERSQUEN               | 3                         | 1                               |
| PLOËRDUT               | 12                        | 9                               |
| PLOURAY                | 12                        | 9                               |
| PRIZIAC                | 3                         | 1                               |
| ROUDOUALLEC            | 3                         | 0                               |
| SAINT-CARADEC-TRÉGOMEL | 6                         | 3                               |
| SAINT-TUGDUAL          | 3                         | 0                               |
|                        | 308                       | 212                             |

### *Mobiliser le foncier disponible situé en bourg*

Roi Morvan Communauté souhaite s'appuyer sur la stratégie foncière menée à l'échelle de la Communauté de Communes et par commune pour **mobiliser le foncier disponible situé en centre-bourg** et ainsi, limiter l'extension de l'urbanisation. Privilégier l'enveloppe urbaine existante dans les centre-bourgs implique alors la mobilisation des dents creuses, des logements vacants (relativement nombreux sur le territoire), ou même potentiellement la division parcellaire.

Depuis le milieu des années 2000 et les lois dites « Grenelle de l'Environnement », différents textes législatifs visent à limiter fortement l'urbanisation par extension et, au contraire, à favoriser le renouvellement urbain et la densification des zones bâties existantes. Plus récemment, la loi Climat et Résilience renforce ces prérogatives.

Ce principe est repris par le SCoT en vigueur qui fixe des objectifs en matière de densité et de potentiel urbanisable, tels que :

- ✓ **Objectifs de densité brute** (comprenant les espaces publics) moyenne à la commune :
  - 23 logements/ha pour les 3 pôles d'équilibre
  - 17 logements/ha pour les pôles de proximité

- ✓ **Obligation de consommer foncièrement au maximum** 32 Ha sur 20 ans
- ✓ **Logements à produire en densification** : 640 de 2025 à 2045 (63 %)

Pour garantir l'atteinte des objectifs sur la période des six ans du PLH, une mise en œuvre progressive des objectifs du SCoT, en deux temps, a été proposée, avec :

- ↳ Une consommation foncière maximum de 20 ha sur les 10 premières années ;
- ↳ Une densification de 40 % les 10 premières années, soit 125 sur la durée du PLH (variation possible selon le type de commune).

Réduire la consommation foncière, privilégier l'enveloppe urbaine existante, impliquera une mobilisation accrue :

- Des dents creuses (terrain libre entre deux constructions) ;
- Des îlots et cœurs d'îlots libres (terrain nu dans un îlot urbain) ;
- Du renouvellement urbain (démolition / reconstruction) ;
- Des friches économiques (industrielles, commerciales, espaces tertiaires) ;
- De la division parcellaire ;
- Des divisions et changements d'usage du bâti ;
- Des logements vacants.

Aussi, il convient que cette densification soit fortement accompagnée par la collectivité, pour qu'elle :

- Participe bien à la qualité urbaine globale, en contribuant aux objectifs de consolidation des centralités tout en valorisant les identités paysagères et architecturales des villes et villages ;
- Ne génère pas des dysfonctionnements (stationnements, artificialisation excessive des sols, production d'habitat inadapté en forme et surface aux aspirations modernes des ménages, tensions sur les réseaux et équipements ...).

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec les travaux menés lors de l'étude foncière et la définition des enveloppes mobilisables.

Cet accompagnement passe en premier lieu par les documents d'urbanisme qui ont spécifiquement pour objectif la maîtrise de la production à venir, via un cadre opérationnel à la densification et, plus généralement, aux secteurs prioritaires de développement de l'offre en logements.

Il s'agira de s'appuyer sur les outils :

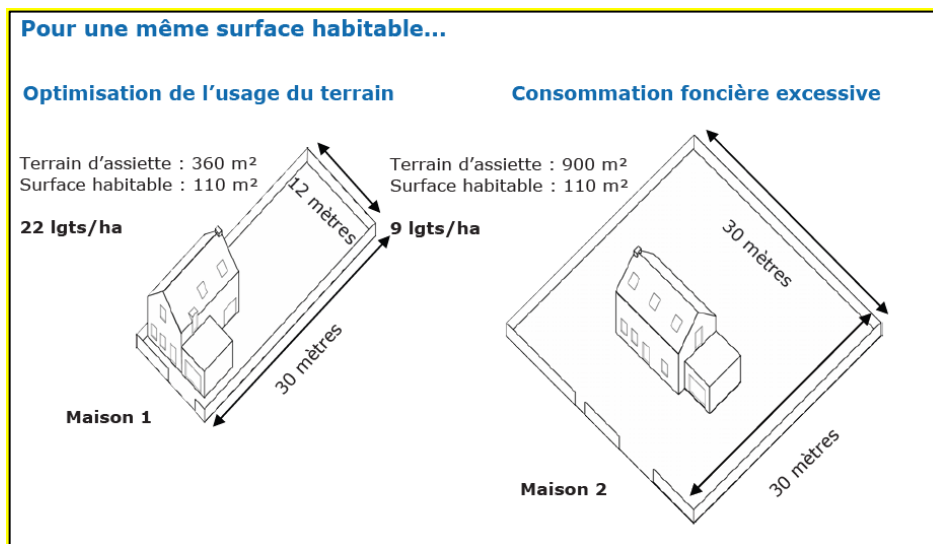
- De **programmation** (OAP, servitudes de mixité sociales, ...)
- **D'anticipation des mutations** (notamment via les règles de pleine terre, visant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, d'espace paysager préservé, de bande de constructibilité/inconstructibilité, ...)
- D'anticipation des **acquisitions publiques** (emplacements réservés, PAPAG, ...)
- **Fiscaux** (THLV, FNB...)

Sur les secteurs à enjeux particulier de développement de l'offre, de densification et de reconfiguration d'îlots, il conviendra d'amplifier les actions de maîtrise foncière publique, y compris d'acquisition/portage en partenariat notamment avec l'EPFB. Ainsi, l'identification des parcelles et îlots stratégiques en cours facilitera ces réflexions.

Un travail sur la forme urbaine doit être également mené, en recherchant à sortir de l'opposition « pavillonnaire » versus « grands immeubles collectif ». Il s'agira ainsi de proposer des formes d'habitat dites « intermédiaires », petits immeubles proposant des grands espaces extérieurs (terrasses, grands balcons, jardin en rez-de-chaussée,) et pouvant proposer des entrées individuelles (limitant au maximum les parties communes).

Dans une logique de « qualité », de formes urbaines plus adaptées aux besoins des ménages, de proximité des services, et d'accessibilité, il s'agira également d'optimiser les coûts d'aménagement et de foncier afin de produire une offre plus abordable.

Une étude foncière, valant volet foncier du PLH, vient étayer ces éléments et permettra de proposer une stratégie foncière à l'échelle de la Communauté de Communes.



### *Agir sur la typologie des logements*

Certains type de logements sont peu nombreux sur le territoire, entraînant alors une inadéquation de l'offre de logements par rapport à la demande et de manière plus prononcée pour les logements locatifs. Le diagnostic a permis de mettre en exergue un manque de petits logements (T1, T2 et les T3) particulièrement demandés. La collectivité souhaite donc **développer et diversifier l'offre de logements locatifs** pour répondre aux demandes des habitants, notamment des populations spécifiques : personnes âgées, familles monoparentales, jeunes...

### *Veiller à la préservation du patrimoine naturel et architectural*

L'atteinte des objectifs en matière d'amélioration de l'habitat existant permettra de pérenniser le cadre de vie attrayant du territoire et de répondre aux parcours résidentiels.

À ce titre, il s'agira de **veiller au respect du patrimoine architectural à l'occasion des travaux de réhabilitation**. L'amélioration de l'existant permettra également de préserver le patrimoine naturel composant le territoire.



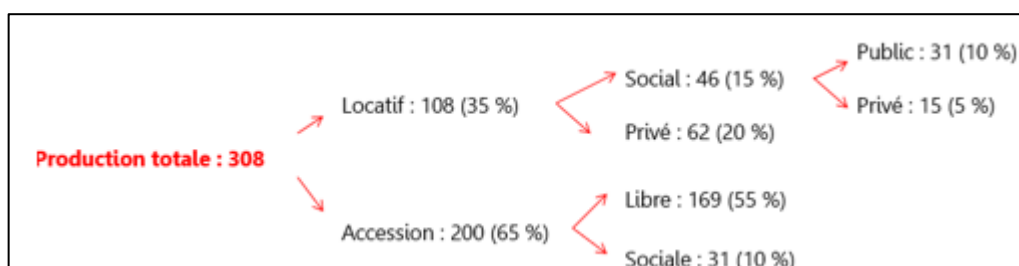
### Accroître l'offre locative privée et sociale

L'offre locative est peu développée sur le territoire, tant sur le plan privé que du logement social. La collectivité souhaite donc **développer ces deux formes locatives** afin de diversifier l'offre et permettre à des ménages possédant peu de ressources de pouvoir se loger. Il a été en outre fait le constat de la présence de grandes entreprises peinant à trouver de la main d'œuvre, faute de logements disponibles.

La collectivité souhaite :

- ▶ Proposer une offre de logements abordable et diversifiée
- ▶ Développer l'offre locative sociale sur le territoire
- ▶ Accompagner les ménages les plus fragiles pour mieux se loger

Aussi, la répartition envisagée selon les statuts d'occupation a pour finalité de **consolider le poids du secteur locatif**, et plus particulièrement celui du locatif social sur les pôles. Il est retenu :



|                        | Loc soc public | Loc soc privé | Loc privé | Accession libre | Accession sociale/aidée | Total |
|------------------------|----------------|---------------|-----------|-----------------|-------------------------|-------|
| BERNÉ                  | 3              | 1             | 5         | 12              | 4                       | 25    |
| GOURIN                 | 8              | 3             | 8         | 21              | 7                       | 47    |
| GUÉMENÉ-SUR-SCORFF     | 2              | 0             | 2         | 4               | 2                       | 10    |
| GUISCRIF               | 3              | 1             | 4         | 13              | 3                       | 24    |
| KERNASCLÉDEN           |                |               | 1         | 5               |                         | 6     |
| LANGOËLAN              |                |               | 1         | 5               |                         | 6     |
| LANGONNET              | 3              | 1             | 4         | 13              | 3                       | 24    |
| LANVÉNÉGEN             |                | 1             | 3         | 8               |                         | 12    |
| LE CROISTY             |                |               | 2         | 7               |                         | 9     |
| LE FAOUËT              | 8              | 3             | 11        | 24              | 7                       | 53    |
| LE SAINT               |                |               | 1         | 5               |                         | 6     |
| LIGNOL                 |                |               | 1         | 2               |                         | 3     |
| LOCMALO                |                | 1             | 3         | 8               |                         | 12    |
| MESLAN                 | 4              | 2             | 6         | 12              | 5                       | 29    |
| PERSQUEN               |                |               | 1         | 2               |                         | 3     |
| PLOËRDUT               |                |               | 3         | 9               |                         | 12    |
| PLOURAY                |                | 1             | 2         | 9               |                         | 12    |
| PRIZIAC                |                | 1             | 1         | 1               |                         | 3     |
| ROUDOUALLEC            |                |               | 1         | 2               |                         | 3     |
| SAINT-CARADEC-TRÉGOMEL |                |               | 1         | 5               |                         | 6     |
| SAINT-TUGDUAL          |                |               | 1         | 2               |                         | 3     |
|                        | 31             | 15            | 62        | 169             | 31                      | 308   |

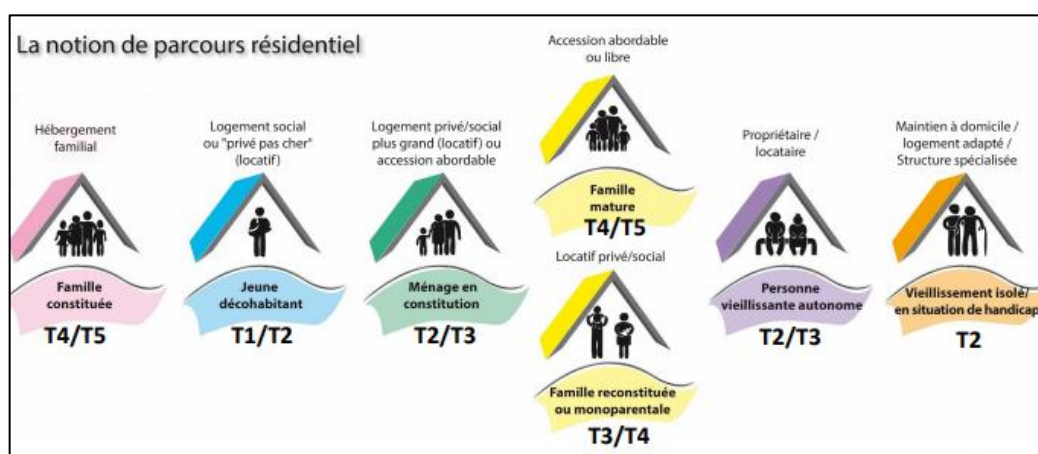


La production de logements sociaux devra se faire par la mobilisation de l'ensemble des moyens de production possibles : parc locatif social, conventionné privé, parc communal conventionné...

### Permettre un parcours résidentiel

Le **parcours résidentiel** désigne l'évolution des conditions de logement d'un individu ou d'un ménage tout au long de sa vie. Il reflète les différentes étapes ou transitions résidentielles, en lien avec des événements de la vie personnelle (comme les études, l'entrée dans la vie active, la création d'un couple, la naissance d'enfants, la séparation, la vieillesse, etc.) ainsi que les conditions économiques et sociales. En menant son PLH, la collectivité doit répondre aux enjeux d'accès au logement pour tous : jeunes et précaire, personnes vieillissantes et à les accompagner à chaque étape en proposant une offre diversifiée et accessible.

Par la mise en place de la diversification de l'offre de logements et d'éventuelles aides locales pour y parvenir, la collectivité répondra bien à cet objectif.



## ORIENTATION 2 : CONDUIRE DES POLITIQUES CIBLEES A DESTINATION DES PUBLICS SPECIFIQUES

### *Éléments de constats*

Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations/actions inscrites dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Aussi, sont concernées plusieurs types de populations dites « spécifiques », à savoir : les jeunes (apprentis, stagiaires, saisonniers...), les personnes âgées et/ou handicapées, les personnes en difficulté, les gens du voyage... Cette orientation intègre de même les réflexions sur les **mesures d'accompagnement nécessaires à mettre en place** pour ces ménages. En effet, l'accompagnement est une condition préalable à la bonne intégration de ces populations. Les besoins des ménages en logements/hébergements sont de natures diverses.

Roi Morvan Communauté accueille une population fragile, disposant de faibles ressources. Or, l'offre de petits logements et à bas coûts est très faible et ne permet pas de répondre aux besoins. La collectivité souhaite faciliter le parcours résidentiel des ménages, en favorisant notamment l'accession sociale à la propriété.

Concernant le public « jeune », des offres de logements spécifiques sont aujourd'hui proposées, et quelques communes ont exprimé des projets. Toutefois, des besoins spécifiques en logement ont été identifiés par les communes et les entreprises, notamment pour les saisonniers agricoles, mais aussi pour d'autres salariés (par exemple chez Keranna ou Ardo). Le PAC a reconnu cet enjeu comme prioritaire.

Il est à relever que la Communauté de Communes ne dispose d'aucune aire de voyage ou terrains familiaux locatifs, mais elle met à disposition un terrain sur Priziac, en réponse aux recommandations du Schéma Départemental d'accueil et d'Habitat Des Gens du Voyage (SDAHDGV 2023-2029).

Pour les personnes âgées, le taux d'équipements en solutions médicalisées ou non est le deuxième plus important du département, avec deux hôpitaux et une dizaine de structures accueillant des résidents. Toutefois, la collectivité fait face à une population âgée et vieillissante qui, sur certains secteurs, rencontre des difficultés pour se loger et effectuer les travaux leur permettant de rester à domicile. La prise en compte du vieillissement doit ainsi intégrer les besoins en matière de soins à domicile et de services de proximité, l'adaptation des logements publics et privés et le développement de logements neufs adaptés. L'EPCI souhaite également réfléchir à des formules plus souples, plus innovantes.

### *Les objectifs*

L'enjeu pour l'EPCI est de permettre l'émergence de solutions répondant aux besoins des ménages nécessitant un habitat spécifique ou adapté et un accompagnement, et ce, à chaque niveau du parcours résidentiel. Elle souhaite ainsi :

- Disposer d'une offre de logements/hébergement diversifiée, répondant aux besoins de chaque catégorie de population en situation de fragilité
- Répondre aux besoins en logements des jeunes
- Favoriser la mise en œuvre des conditions du maintien à domicile
- Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap
- Développer l'offre de logements à bas coûts

- Améliorer la communication des services existants

### *Répondre aux besoins des population en situation de fragilité*

Il est fait le constat de niveaux de revenus peu élevés, d'une disparité d'accès aux services sociaux, des problématiques de mobilité pour les personnes vulnérables. Le PAC précise qu'il convient d'apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant **une ingénierie**, une **production** et une **gestion adaptées** : personnes âgées, personnes handicapées, publics précaires...

Le Faouët, Berné et Guisriff proposeraient chacune 1 logement d'urgence. L'offre apparaît insuffisante. Ces logements ne sont cependant pas reconnus officiellement par les services de l'État.

**Labelliser ces logements** déjà présents et utilisés par et sur la Communauté de Communes permettrait d'affirmer leur rôle de logement d'urgence et d'avoir, pour les collectivités, une meilleure **connaissance de l'existant** et quels logements peuvent être mobilisés en cas de situation urgente.

Une réflexion pourrait être engagée en outre autour d'un partenariat avec les **associations habilitées** (ex. : AILES), afin d'explorer d'autres solutions telles que le bail glissant, la sous-location ou l'intermédiation locative. Afin de lever les freins à l'accès au logement, un **dispositif d'accompagnement** doit viser à la fois les ménages en difficulté et les propriétaires, en particulier ceux exprimant des réticences, pour sécuriser et faciliter la mise en location.

### *Répondre aux besoins en logements des jeunes*

De nombreux jeunes habitent et restent étudier sur le territoire, du fait notamment d'une offre relativement développée de formation, plus particulièrement dans le domaine de l'agriculture/horticulture/paysage mais aussi pour les métiers de bouche, le sanitaire et social et pour la maintenance de véhicules et de matériels. Or, la difficulté de se loger est présente pour cette population jeune, du fait d'un nombre important de demandes de logement locatif couplé à une offre existante actuellement trop faible. L'offre de logements jeunes à l'échelle de l'intercommunalité est de type Résidence Habitat Jeunes. La commune de Guisriff a inauguré en mars 2024 un Foyer de Jeunes Travailleurs composé de 10 places.

La Communauté de Communes cherche toutefois à diversifier et développer son offre. D'autres projets sont en cours de réflexion à plus ou moins long terme sur la commune de Gourin (11 places), et sur Le Faouët (9 places). Aussi, interrogées à ce sujet, la Commune de Saint-Caradec-Trégomel a un projet d'habitat jeune, la Commune de Guéméné-sur-Scorff a un projet de logement intergénérationnel et la commune de Lignol est en réflexion sur le sujet.

Ces résidences permettront entre autres de combler la demande. Afin de vérifier leur utilisation et leur réponse à la demande, leur usage devra être évalué pour vérifier si d'autres créations seraient nécessaires ou non. Dans le même temps, les réponses aux besoins en logements des saisonniers devront être formulées. Des **solutions innovantes** pourront également être testées, en favorisant la cohabitation intergénérationnelle par exemple. La mise en œuvre de ces outils nécessitera un **partenariat avec les acteurs locaux**, tels que la Mission Locale, ainsi qu'une **communication adaptée** pour en assurer la diffusion et la compréhension.

### *Accompagner le vieillissement de la population et assurer la prise en compte des situations de handicap*

La collectivité fait face à un vieillissement marqué de la population. Cette situation nécessite de proposer des **solutions de logements adaptés** aux ménages, mais aussi de pouvoir **anticiper la prise en compte de la dépendance** en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

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. Quatre résidences seniors sont gérées par les hôpitaux de Guéméné-sur-Scorff et Le Faouët. Une dizaine de structures sont également répertoriées sur la collectivité, avec une capacité d'accueil d'environ 540 places.

Afin d'améliorer la **connaissance des besoins** en logements et en hébergements, l'objectif du PLH est en premier lieu d'organiser un travail en commun avec l'ensemble des professionnels en lien avec les personnes âgées pour préciser les besoins et la diversité des offres de logements existants et les nouvelles solutions d'habitat intermédiaires à développer en faveur des personnes âgées.

Outre les logements adaptés pour les personnes âgées et ou handicapées, le maintien à domicile reste donc à privilégier. L'accent devra également être mis sur **l'intérêt d'anticiper les travaux d'adaptation** compte tenu des désagréments et des coûts qu'ils peuvent engendrer, en offrant un **accompagnement de qualité** aux personnes souhaitant continuer à occuper leur domicile.

### *Développer l'offre de logements à bas coûts*

L'offre de logement social est très peu développée sur la Communauté de Communes. En effet, Roi Morvan Communauté ne compte que 400 Habitations à loyer modéré en 2022 selon l'ADIL. La part de locataires résidant dans le parc social est ainsi de 3,4 %, ce qui est environ 3 fois inférieur au taux de l'ensemble du Département. Deux logements sur cinq sont concentrés sur seulement deux communes : Le Faouët (24,8 %) et Guéméné-sur-Scorff (15,3 %). Il apparaît donc essentiel de **développer l'offre locative sociale**, dans l'objectif de pouvoir loger des ménages disposant de faibles ressources.

En outre, l'analyse des dynamiques du marché local de l'habitat a montré un fort attrait pour l'accession à la propriété. La collectivité doit pouvoir proposer une offre en accession conforme à ces faibles ressources. Différentes possibilités s'offrent à elle : soutien au PSLA, accession dans l'ancien...

### *Améliorer la communication des services existants*

L'élaboration de cette politique se réalise **avec et pour l'ensemble du territoire** de la Communauté de Communes du Roi Morvan. Elle implique une coopération étroite entre la Communauté de Communes et les communes, facilitée par des **échanges réguliers** entre le service habitat et les municipalités. Ces échanges permettront de suivre les évolutions du secteur de l'habitat, de concrétiser les objectifs et actions du PLH et de garantir la cohérence des projets communaux.

Un **accompagnement à la définition des projets** pourra être proposé à la demande des communes dans le cadre de leurs réflexions d'habitat public et privé. Parallèlement, les évolutions des politiques et réglementations nationales en matière de logement pourront être l'occasion de **développer l'interconnaissance** sur ces sujets et de ces problématiques au niveau local. Des échanges thématiques pourront être organisés afin de partager les expériences sur des thèmes spécifiques.

En outre, une communication à l'attention des habitants pourra être proposée.

## **ORIENTATION 3 : VEILLER A L'ATTRACTIVITE ET A LA QUALITE DES PARCS DE LOGEMENTS EXISTANTS**

### ***Éléments de constats***

L'analyse de l'ancienneté des logements souligne que plus d'un logement sur deux (53 %) a été construit avant les 1<sup>ères</sup> réglementations thermiques des années 1970. Ce taux est élevé et bien supérieur à celui du Morbihan (31,3 %), de la Bretagne (34,5 %) ou de la France (41,9 %).

Il est ainsi indiqué que près d'un quart des logements sont chauffés à l'électrique, et une part non négligeable est chauffée au fioul. Or, ces logements anciens présentent souvent une faible isolation. Par ailleurs, le parc étant constitué de logements de grande taille, les ménages rencontrent des difficultés pour pouvoir les chauffer et se retrouvent en situation de précarité énergétique (plus d'un quart d'entre eux).

Il est observé sur la Communauté de Communes une dégradation relativement importante du parc de logement avec 561 logements considérés comme sans confort en 2020, soit 4,5 % du parc de logements, contre 2,4 % pour le Morbihan. Ces éléments ont été soulignés lors de la réalisation de l'étude pré-opérationnelle d'amélioration de l'habitat menée en 2023. Les organismes proposant des services dédiés à la population soulignent l'existence de marchands de sommeil louant des biens notamment à des personnes étrangères, en intérim. Aussi, la mise en place d'une OPAH de Renouvellement Urbain avait été ciblée sur les trois principaux pôles. Les professionnels de l'immobilier s'accordent également sur la faible qualité du parc et le besoin de travaux de rénovation.

Par ailleurs, rappelons que la vacance des logements est particulièrement importante, alors que le besoin en logements est une réalité. Le SCoT, et aussi le PLH, vise la remobilisation de ce parc. L'étude de 2023 a mis en lumière un double frein : l'état dégradé de nombreux logements et le coût de réhabilitation, perçu comme dissuasif par les propriétaires.

### ***Les objectifs***

L'intervention sur le parc ancien permettrait de répondre aux enjeux suivants :

- Lutter contre les situations d'inconfort
- Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant et encourager les habitants à diminuer leurs consommations d'énergie
- Résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique
- Réhabiliter le parc existant
- Remobiliser les logements vacants
- Accompagner les ménages dans leurs projets

### ***Lutter contre les situations d'inconfort***

Une enquête auprès des ménages de la Communauté de Communes a été lancée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, du 22 décembre 2022 au 16 janvier 2023. 135 ménages ont répondu à cette enquête, dont 113 propriétaires occupants. Près d'un quart de ces derniers ont renseigné consacrer plus de 10 % de leurs revenus au paiement de leur facture énergétique (29,3 %), et ont évoqué des difficultés à payer les factures d'énergie (24,8 %). 14 propriétaires occupants payent entre 2 000 € et 2 500 € de factures d'énergie et 17 plus de 2 500 €. Il en est de même pour les locataires dans le parc privé ayant répondu. Sur les 5 répondants, 3 consacrent plus de 10 % de leurs



revenus au paiement de leur facture énergétique et 2 éprouvent des difficultés à payer leurs factures d'énergie.

La hausse des coûts de l'énergie, couplée aux faibles ressources des ménages présents sur le territoire, est un terreau pour les situations d'inconfort, tant l'été que l'hiver. Certains ménages, pour éviter des factures énergétiques trop hautes l'hiver, baissent la température de leur logement et n'allument qu'occasionnellement le chauffage. Ces situations peuvent entraîner des problèmes de santé pour les occupants (affaiblissement du système immunitaire, développement de pneumopathies, etc.) et une dégradation du bâti liées par le froid et l'humidité (détérioration de certains matériaux, développement de champignons, etc.). Aussi, dans le cadre du dispositif Morbihan Solidarité Energie mis en place par le département, cet EPCI enregistre la proportion la plus importante de repérage de situations avec 4,31 % de ménages identifiés (contre 12 à l'échelle départementale).

L'EPCI souhaite donc lutter contre ces situations d'inconfort en **accompagnant les ménages et en favorisant la réhabilitation**, principalement sur le volet énergétique.

#### *Diminuer l'impact énergétique de l'habitat existant et encourager les habitants à diminuer leurs consommations d'énergie*

La préoccupation énergétique est déjà présente sur le territoire avec la mise en place d'un Plan Climat Énergie qui favorise la sobriété énergétique dans les usages par la sensibilisation et le soutien les opérations de diminution de la consommation énergétique par habitant, à travers notamment deux fiches actions. Le PCAET prévoit 100 rénovations par an, et une plateforme de rénovation massive de l'habitat privé, prévoyant 200 rénovations BBC.

C'est donc toute la question de l'amélioration de la performance énergétique, de la sobriété énergétique qui doit être traitée, afin de répondre aux enjeux de la transition écologique. Cet enjeu concerne tout autant le parc privé que le parc public, même si ces derniers sont peu représentés sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Ainsi, il conviendra dans le cadre du dispositif d'amélioration de l'habitat, **de proposer de l'information et des aides adaptées** pour y remédier.

Un travail pourrait être mené avec les professionnels du bâtiment.

#### *Résorber les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique et réhabiliter le parc*

Le Département du Morbihan et l'Etat co-pilotent depuis 2008 le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) qui regroupe tous les acteurs concernés afin de permettre à chaque situation de trouver une solution. Le PIG départemental mis en place depuis 2022 permet de lutter contre l'habitat indigne. Il s'est toutefois achevé fin 2024. Ici encore, Roi Morvan Communauté est le territoire le plus concerné par les situations de mal logement identifiées.

Dans ce cadre, la collectivité envisage la mise en place d'un PIG Pacte Territorial, accompagné éventuellement d'une OPAH RU. Ces dispositifs viseront à proposer un accompagnement technique gratuit, voire financier afin d'aider les particuliers.

D'autres dispositifs visant les marchands de sommeil (Permis de louer) pourront être étudiés.



### Remobiliser les logements vacants

Roi Morvan Communauté fait l'objet d'une augmentation constante du parc de logements vacants depuis 1999. Saint-Tugdual et Priziac observent les plus fortes augmentations sur la période 2009-2020 (respectivement + 142 % et + 138 %).

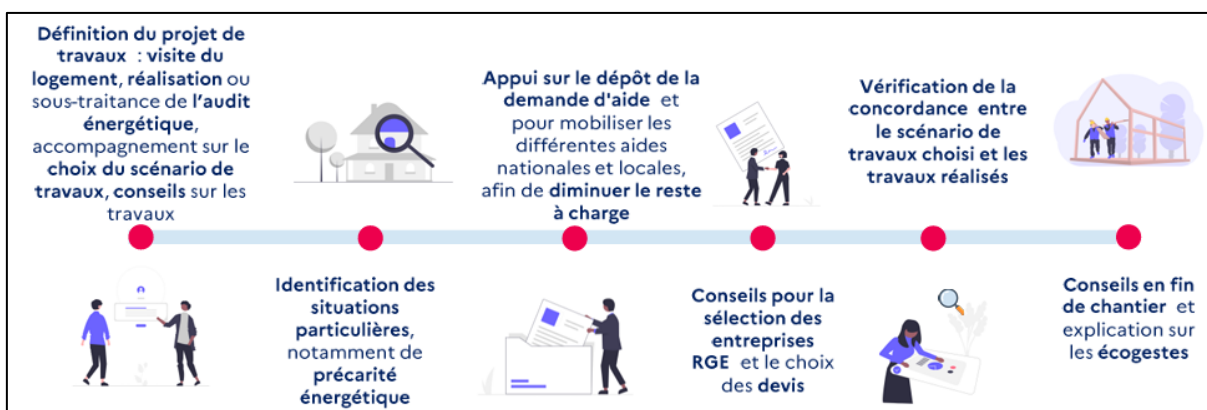
Lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, une enquête a été menée entre janvier et février 2023 à destination des propriétaires de logements vacants. Sur les 155 réponses reçues, 66 logements ont été confirmés vacants, avec un état de dégradation avancée sur les menuiseries extérieures et les combles. Les propriétaires ont également précisé trois principales raisons à la vacance : un refus de louer (21), un manque de moyens financiers (21) et un coup de la restauration trop élevée (18).

Ces constats poussent la collectivité à **mener une réflexion sur la (re)mobilisation des logements vacants** et ce, afin d'augmenter, voire de diversifier, les logements présents sur le marché de l'accession et le marché locatif. Cette remobilisation nécessitera une implication de tous, tant des privés, que des partenaires et élus locaux, autour de la communication et du repérage, puis un accompagnement.

### Accompagner les ménages dans leurs projets

Roi Morvan Communauté, avec la mise en place de son Pacte Territorial, prévoit **d'identifier et de cibler les stratégies d'intervention** grâce à des actions spécifiques. Ces actions pourront être du repérage, de la prospection et de l'animation auprès de publics particuliers (ménages précaires, logements vacants...), couplée à une coordination avec les acteurs du secteur social ou médico-social et des partenaires institutionnels permettant une bonne connaissance des ménages composant le territoire.

Dans une volonté de simplification des parcours, Roi Morvan Communauté envisage la mise en place d'un guichet unique. Celui-ci permettra aux ménages ayant un projet de travaux d'identifier clairement leur interlocuteur et d'être orientés vers les partenaires ou opérateurs adaptés.



## ORIENTATION 4 : ASSURER LA GOUVERNANCE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

### *Éléments de constats*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la mise en place d'un dispositif structuré de suivi, d'animation et d'observation. Ce dispositif a pour finalité d'assurer une connaissance fine et actualisée des dynamiques du marché du logement sur le territoire de Roi Morvan Communauté, afin de permettre une adaptation réactive et ciblée des actions publiques.

La mise en œuvre des orientations stratégiques du PLH, ainsi que leur déclinaison opérationnelle à l'échelle des différents secteurs géographiques, implique la mobilisation d'un ensemble d'initiatives. Ces dernières doivent être articulées dans le cadre d'une démarche concertée, coordonnée et fondée sur une logique de partenariat.

Il apparaît par ailleurs nécessaire d'instaurer des temps d'échange réguliers autour des résultats obtenus, afin de disposer des éléments d'appréciation permettant, le cas échéant, une révision des objectifs en fonction de l'évolution des contextes locaux.

### *Les objectifs*

L'enjeu est de faire vivre le PLH afin que chaque commune et les différents partenaires s'en saisissent pour participer à sa mise en œuvre et favoriser la mise en synergie de l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement. Il s'agira de :

- Faire vivre le PLH et évaluer sa mise en œuvre
- Créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat
- Instaurer une cohérence avec les autres dispositifs existants
- Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat
- 

### *Faire vivre le PLH et le faire évoluer tout au long de sa mise en œuvre*

Un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier doit être mis en place, pour permettre un suivi régulier du PLH. Des **indicateurs** portant notamment sur le foncier, l'amélioration du parc de logements, le repérage de l'habitat indigne, les besoins des populations spécifiques ou les émissions de gaz à effet de serre doivent être définis.

Il s'agit d'une action obligatoire d'un PLH permettant de disposer des moyens de suivre, d'évaluer et d'actualiser les objectifs. C'est un **outil d'aide à la décision** qui permet d'anticiper sur une éventuelle réactualisation des objectifs ou sur des moyens supplémentaires/complémentaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés initialement.

Ces outils permettent de faire vivre le PLH et d'évaluer sa mise en œuvre, de pouvoir l'adapter aux évolutions du marché et des besoins futurs et également d'assurer la cohérence avec les autres dispositifs développés sur le territoire.

Afin de faire vivre le PLH, un appui pourra être proposée aux communes pour le suivi des actions et leurs mises en place.

### *Instaurer un dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement*

L'élaboration d'un PLH est menée avec les élus communautaires, les élus locaux, les services de l'Etat, mais également les partenaires sociaux, les bailleurs ou encore les professionnels de l'immobilier. Par leur connaissance du territoire, ils sont associés à la définition des besoins puis des objectifs.

Aussi, le suivi du PLH nécessite de poursuivre les échanges avec ces mêmes partenaires et de proposer régulièrement des temps de rencontre avec ces derniers, autour des résultats, des points d'achoppements. Des conventions de partenariats pourront être proposées. Il s'agit de créer un véritable dispositif de pilotage regroupant l'ensemble des acteurs de l'habitat et du logement, et de participer à une meilleure connaissance et à un partage d'expériences dans le domaine de la politique de l'habitat.

### *Assurer la cohérence avec les autres dispositifs*

Des dispositifs sont déjà en place sur la Communauté de Communes : SCoT, PLUi, PCAET. Il s'agira ici d'assurer la cohérence des autres dispositifs portés sur le territoire communautaire avec les objectifs du PLH.

### *Communiquer sur la politique mise en place auprès des habitants et des acteurs de l'habitat*

Il est important de pouvoir **proposer une communication** autour de ce PLH, communication portant :

- Sur les actions proposées
- Sur les résultats

Cette communication est à destination :

- Des collectivités
- Des partenaires
- Des habitants

La communication peut se traduire par la déclinaison de différents outils tels :

- Mettre en place des **tableaux de bord de suivi** de l'ensemble des actions du PLH
- Animer l'observatoire à travers la **diffusion élargie des résultats** : site Internet, journal communautaire, Lettre du PLH...
- Favoriser la **diffusion des bilans annuels** ...

Par ces actions, il s'agit de :

- **Accompagner et sensibiliser** les porteurs de projets à la question de l'habitat durable et innovant et améliorer l'information
- Assurer une **meilleure connaissance et valorisation** de l'offre habitat

### *Évaluer le PLH*

Des indicateurs de suivi devront être mis en place pour évaluer les actions mises en place dans le cadre du PLH.



#### **AGENCE BRETAGNE**

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



#### **COMMUNAUTE DE COMMUNES**

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