Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025

Le Conseil Communautaire, convoqué par courriel en date du 11 décembre 2025, s'est réuni le 18 décembre 2025, à 18h, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur David ROBO, Président.

Etaient présents :

ARRADON	: Lucile BOICHOT - Jean-Philippe PERIES
ARZON	: Catherine LECLERC
BADEN	: Patrick EVENO
BRANDIVY	: Guillaume GRANNEC
COLPO	: Freddy JAHIER
ELVEN	: Gérard GICQUEL - Arnaud DE GOVE
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR (arrivée à 18h15) - Julian EVENO
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT (départ à 19h04)
ILE D'ARZ	: Jean LOISEAU
LARMOR-BADEN	: Denis BERTHOLOM
LE BONO	: Yves DREVES
LE HEZO	: Guy DERBOIS
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET (Départ 19h)
LOCQUELTAS	: Michel GUERNEVE
MONTERBLANC	: Alban MOQUET - Gaëlle EMERAUD-JEGOUSSE
PLAUDREN	: Nathalie LE LUHERNE
PLESCOP	: Loïc LE TRIONNAIRE - Françoise FOURRIER - Pierre LE RAY
PLOEREN	: Sylvie LASTENNET - Bernard RIBAUD
PLOUGOUMELEN	: Léna BERTHELOT - Raynald MASSON
SAINT-ARMEL	: Anne TESSIER-PETARD
SAINT-AVE	: Anne GALLO - Thierry EVENO - Morgane LE ROUX - André BELLEGUIC - Michaël LE BOHEC
ST GILDAS DE RHUYS	: Alain LAYEC
SAINT-NOLFF	: Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Jean-Marc DUPEYRAT - Corinne JOUIN DARRAS
SENE	: Sylvie SCULO - Régis FACCHINETTI - Katy CHATILLON-LEGALL - Anthony MOREL
SULNIAC	: Marylène CONAN - Christophe BROHAN
SURZUR	: Noëlle CHENOT
THEIX-NOYALO	: Christian SEBILLE - Danielle CATREVAUX
TREDION	: Jean-Pierre RIVOAL
TREFFLEAN	: Claude LE JALLE
VANNES	: David ROBO - François ARS - Christine PENHOUET - Mohamed AZGAG - Monique JEAN - Nadine PELERIN - Gérard THEPAUT - Hortense LE PAPE - Olivier LE BRUN - Chrystel DELATTRE - Fabien LE GUERNEVE - Latifa BAKHTOUS - Patrice KERMORVANT - Armelle MANCHEC - Jean- Pierre RIVERY - Karine SCHMID - Virginie TALMON - Jean -Jacques PAGE - Franck POIRIER - Patrick LE MESTRE - Sandrine LELOUP - Audrey ESSOLA (arrivée 18h45)

Ont donné pouvoir :

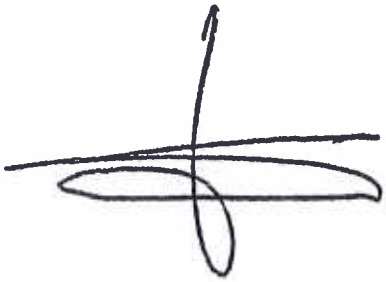
ARRADON	: Pascal BARRET a donné pouvoir à Lucile BOICHOT
BADEN	: Anita ALLAIN-LE PORT a donné pouvoir Denis BERTHOLOM
ELVEN	: Claudine LE BOURSICAUD-GRANDIN a donné pouvoir à Gérard GICQUEL
GRAND-CHAMP	: Dominique LE MEUR a donné pouvoir à Julian EVENO jusqu'à 18h15
GRAND-CHAMP	: Yves BLEUNVEN a donné pouvoir à Dominique LE MEUR à partir de 18h15
ILE-AUX-MOINES	: Philippe LE BERIGOT a donné pouvoir à Jean LOISEAU à partir de 19h04
LE TOUR-DU-PARC	: François MOUSSET a donné pouvoir à David ROBO à partir de 19h
LOCMARIA-GD CHAMP	: Martine LOHEZIC a donné pouvoir à Michel GUERNEVE
MEUCON	: Pierrick MESSAGER a donné pouvoir à Freddy JAHIER
PLOEREN	: Gilbert LORHO a donné pouvoir à Bernard RIBAUD
SAINT-NOLFF	: Nadine LE GOFF-CARNEC a donné pouvoir à Eric ANDRIEU
SARZEAU	: Dominique VANARD a donné pouvoir à Corinne JOUIN DARRAS
SARZEAU	: Roland NICOL a donné pouvoir à Jean-Marc DUPEYRAT
SURZUR	: Yvan LE NEVE a donné pouvoir à Noëlle CHENOT

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

VANNES : Anne LE HENANFF a donné pouvoir à Patrice KERMORVANT
VANNES : Michel GILLET a donné pouvoir à Monique JEAN
: Maxime HUGE a donné pouvoir à François ARS

Absents :
LA TRINITE-SURZUR : Vincent ROSSI
THEIX-NOYALO : Paulette MAILLOT - Sullivan VALIENTE
VANNES : Marie-Noëlle KERGOSIEN

Le Président,
David ROBO



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 18 DECEMBRE 2025

DIRECTION HABITAT LOGEMENT

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031

Monsieur Jean-Marc DUPEYRAT présente le rapport suivant :

Par délibération du 30 mars 2023 l'agglomération a décidé d'engager la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat afin de définir un programme d'actions en adéquation avec la nouvelle situation économique, sociale et démographique du territoire.

Le projet de Programme Local de l'Habitat a été arrêté par délibération lors du Conseil Communautaire du 26 juin 2025 puis approuvé par délibération du 9 octobre 2025, après avis des communes.

Conformément aux dispositions de l'article R302-10 du Code de la construction et de l'habitation, le projet a été transmis au représentant de l'Etat qui l'a soumis pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, réuni le 18 novembre dernier, a salué la qualité de ce PLH et a émis un avis favorable. Le Préfet a également émis un avis favorable au projet de PLH présenté. Aucune modification rédactionnelle n'a été sollicitée.

Aussi convient-il désormais d'adopter définitivement le Programme Local de l'Habitat 2026-2031 et les actions envisagées.

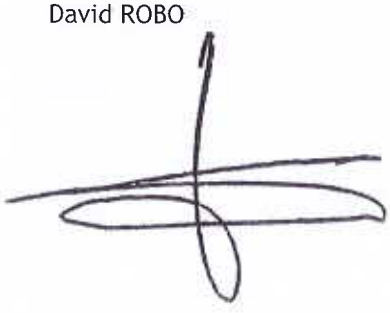
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement et Développement Economique en date du 9 décembre 2025, il vous est proposé :

- *d'adopter le Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, arrêté le 26 juin 2025 et approuvé le 9 octobre 2025 et annexé à la présente;*
- *d'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.*

ADOPTEE A L'UNANIMITE

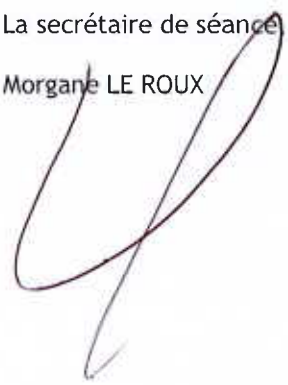
Monsieur le Président,

David ROBO



La secrétaire de séance

Morgane LE ROUX



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLH 2026-2031

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

SOMMAIRE

Diagnostic 6

PREAMBULE **La démarche d'élaboration du PLH** 7

PARTIE 1 **Les évolutions socio-démographiques** 17

1.1 La croissance démographique 17

1.2 Les évolutions sociales et économiques 24

1.3 Un territoire attractif pour les actifs et retraités 32

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 39

PARTIE 2 **Le parc de logement** 40

2.1 Une évolution à la hausse du nombre de résidences principales et secondaires 40

2.2 Une majorité de propriétaires occupants et de grands logements 42

2.3 20 % des logements diagnostiqués sont en étiquettes E, F OU G 43

2.4 Une attractivité touristique qui complexifie l'accueil pérenne de ménages 46

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 49

PARTIE 3 **Construction neuve et marchés immobiliers** 50

3.1 Une production de logements cyclique 50

3.2 Un parc locatif privé sous tension et des niveaux de loyers en hausse 55

3.3 Un marché immobilier de l'ancien très valorisé 59

3.4 Un marché immobilier du neuf plutôt résilient malgré la crise 64

3.5 Un enjeu fort autour de la production de logements abordables 68

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 71

PARTIE 4 **Le foncier dédié à l'habitat** 72

4.1 Une trajectoire ZAN amorcée 72

4.2 Les modalités d'intervention publique sur le foncier 74

4.3 Des perspectives de développement de l'habitat à court et moyen termes 77

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 78

PARTIE 5 **Le parc social** 79

5.1 Caractéristiques du parc de logement social sur le territoire de GMVA 79

5.2 L'offre et la demande sur le territoire de GMVA 83

5.3 Le profil des occupants du parc social 90

5.4 Un ralentissement de la production de logement social 91

5.5 L'intervention sur le parc de logements sociaux existant 97

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 101

PARTIE 6 **Le parc privé** 102

6.1 Plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration de l'habitat privé 102

6.2 Le traitement de l'habitat indigne et dégradé 106

6.3 1.5% des logements du parc privé sont vacants depuis plus de 2 ans 108

6.4 Plus de 1500 copropriétés enregistrées sur l'agglomération 112

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 115

PARTIE 7 **Les besoins en logements spécifiques** 116

7.1 Une proportion de jeunes en baisse et des étudiants concentrés sur la ville-centre 116

7.2 Un vieillissement de la population qui s'accentue 119

7.3 Une offre spécifique à destination des personnes en situation de handicap et/ou problématique de santé psychique 124

7.4 Personnes en situation de précarité 125

7.5 De nombreuses réponses apportées en faveur de l'accueil des Gens du Voyage 127

7.6 Un besoin en logements saisonniers en lien avec les secteurs d'activités économiques et touristiques 129

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX 130

Orientations 131

PREAMBULE 132

ORIENTATION 1 : **Renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages** 134

1.1 Synthèse des éléments de diagnostic 134

1.2 Evaluation prospective des besoins en logements à l'horizon 2032 134

1.3 Enjeux d'intervention 136

ORIENTATION 2 : **Agir sur le foncier pour cibler la production et maîtriser les coûts** 137

2.1 Synthèse des éléments de diagnostic 137

2.2 Enjeux d'intervention 137

ORIENTATION 3 : **Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire** 139

3.1 Synthèse des éléments de diagnostic 139

3.2 Enjeux d'intervention 139

ORIENTATION 4 : **Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques** 140

4.1 Synthèse des éléments de diagnostic 140

4.2 Enjeux d'intervention : 141

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 5 : **Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat** 142

5.1 Synthèse des éléments de diagnostic 142

5.2 Enjeux d'intervention : 142

Programme d'actions 143

PREAMBULE 144

ORIENTATION 1 : **Renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages** . 146

Action 1 : Répartir la production de logements pour un développement équilibré 146

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux 147

Action 3 : Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires . 154

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année 156

ORIENTATION 2 : **Agir sur le foncier pour cibler la production et maitriser les coûts** 158

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles 158

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain 160

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire 162

ORIENTATION 3 : **Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire** 164

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires 164

Action 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé 166

Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé 169

Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap 171

Action 12 : Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant 173

Action 13 : Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public174

ORIENTATION 4 **: Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques 176**

Action 14 : Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes 176

Action 15 : Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors 178

Action 16 : Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté 179

Action 17 : Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers 181

Action 18 : Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du voyage 182

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 5 : **Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat** 183

Action 19 : Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires 183

Action 20 : Animer la politique du logement social 184

Action 21 : Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées 186

Budget Prévisionnel 187

Observatoire 190

1.1 Contexte réglementaire 191

1.2 Les indicateurs à suivre 193

1.3 Le volet foncier de l'observatoire 198

1.4 Modèle de fiche communale 199

Glossaire 202

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLH 2026-2031

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Diagnostic

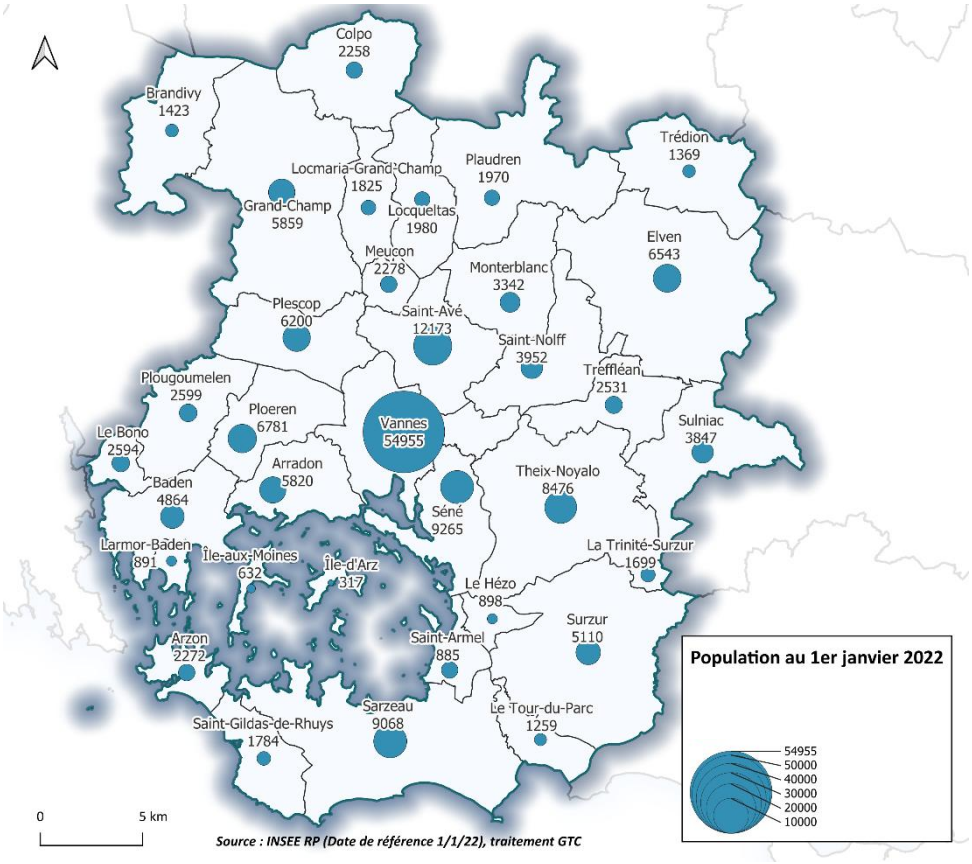
GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PREAMBULE La démarche d'élaboration du PLH

1.1 Présentation du territoire

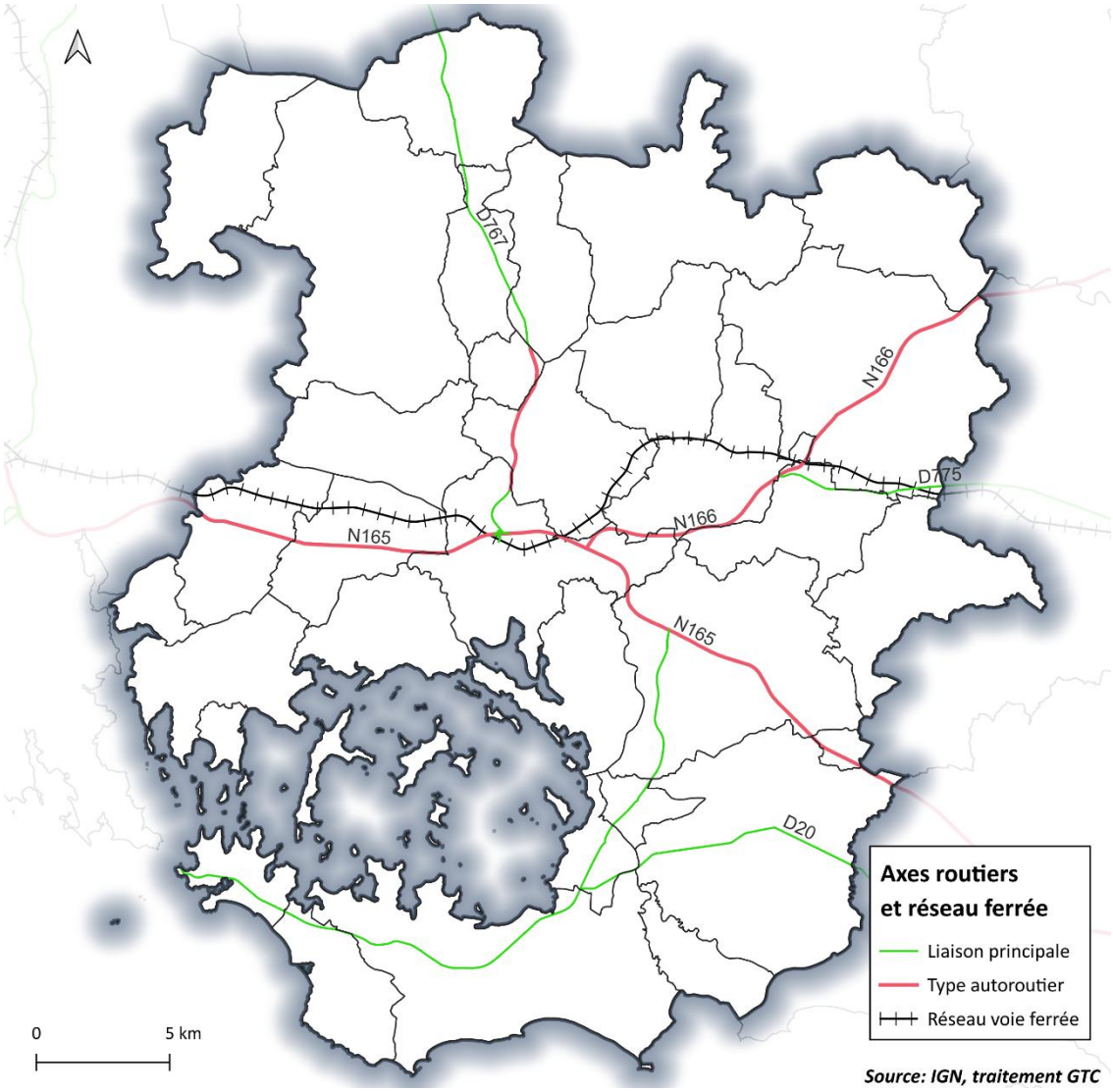
La Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est un territoire regroupant 34 communes. Le territoire s'articule autour de la ville-centre : Vannes et comprend une seule commune au-dessus des 10 000 habitants (Saint-Avé). Les autres communes font entre 320 et 9 500 habitants.



Sur le plan géographique, le territoire possède plusieurs identités : une façade littorale ouverte sur le golfe et ses îles ; un cœur d'agglomération plus dense en termes de bâti et un rétro-littoral aux caractéristiques plus rurales.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Le territoire bénéficie à la fois d'une bonne desserte ferroviaire (1h de Rennes / 1h25 de Nantes / 2h30 de Paris) et routière (N 165 sur l'axe Nantes/Vannes/Auray/Lorient, N 166 vers Ploërmel puis Rennes, D767 vers Locminé).



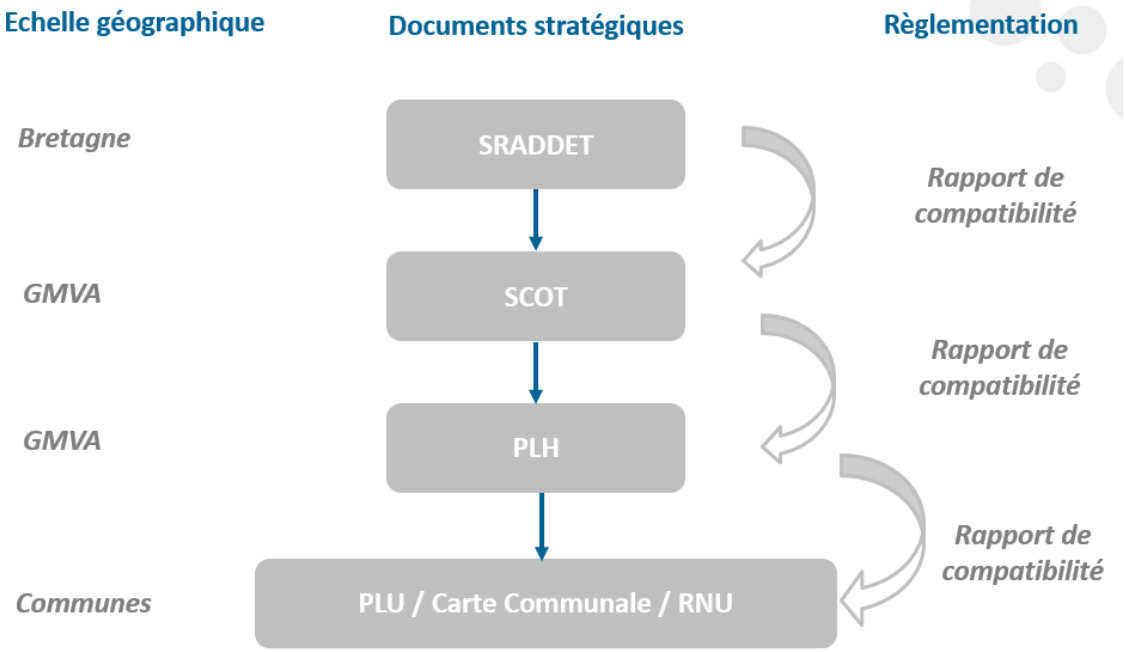
1.2 L'élaboration du Programme Local de l'Habitat

L'agglomération est compétente en matière de politique de l'habitat. Elle est également délégataire des aides à la pierre depuis 2006. La convention de délégation en cours porte sur la période 2020-2025, il s'agit d'une délégation de type 2.

Le précédent PLH a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 27 juin 2019 pour une durée de 6 ans jusqu'à mi-2025. Il a fait l'objet d'un bilan triennal par l'agglomération.

Par délibération en date du 30 mars 2023, GMVA a lancé l'élaboration de son nouveau PLH pour la période 2025-2030. Cette démarche est concomitante avec la révision du SCOT.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Article L 131-6 du Code de l'urbanisme : lorsque le PLU ou la carte communale a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an si ce programme prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan.

Le PLH, comme le Plan de Mobilité (PDM), est élaboré en parallèle de l'élaboration d'un SCOT-AEC.

1.3 Le contenu du Porter à Connaissance de l'Etat

L'Etat a transmis son Porter à Connaissance en janvier 2024 comprenant le cadre juridique et les enjeux territoriaux.

Les principaux enjeux soulevés par l'Etat quant à l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat sont les suivants :

- la nécessité de renforcer la production de logement social et notamment dans les communes SRU en lien avec le Contrat de Mixité Sociale ;
- la nécessité de soutenir l'accession abordable dans un contexte de hausse importante des prix de l'immobilier en déployant le Bail Réel Solidaire notamment ;
- la nécessité de renforcer les actions de lutte contre l'habitat indigne et le logement vacant ;
- la poursuite des actions menées en faveur de l'habitat privé à travers les différents dispositifs opérationnels présents sur le territoire ;
- la nécessité de développer une offre de logements qui répond mieux aux besoins identifiés (notamment en petites typologies, loyers abordables…) ;
- la nécessité de diversifier l'offre en direction des besoins spécifiques (jeunes, étudiants, actifs, personnes isolées, personnes âgées…)
- la nécessité de déployer une stratégie foncière forte au regard des enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et contre l'étalement urbain et au regard des enjeux liés au renouvellement urbain ;
- la nécessité d'intégrer une réflexion sur la qualité de l'offre de logement à développer (typologies, formes urbaines, densités) ;
- la nécessité de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.4 Les échelles d'analyses

Les analyses réalisées dans le cadre du diagnostic du PLH s'appuient sur un découpage géographique du territoire qui est le suivant :

- La ville centre (Vannes)
- les autres communes qui forment le cœur d'agglomération autour de Vannes
- les communes situées autour du Golfe du Morbihan et les îles
- les communes situées au nord dans les Landes de Lanvaux

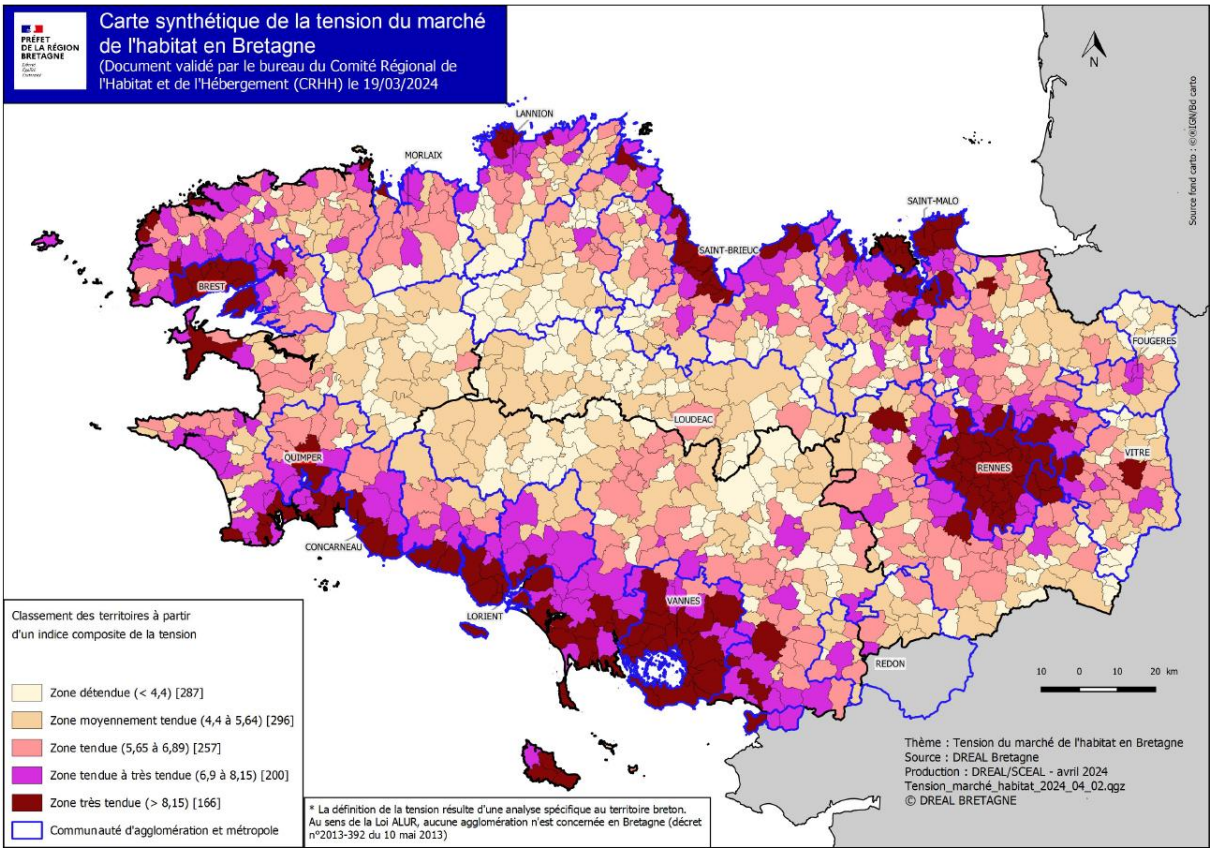
Echelle d'analyse PLH	Communes	Population 2022
Vannes (ville-centre)	**1 commune** : Vannes	**54 955**
Cœur d'agglomération	**6 communes** : Arradon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Séné, Theix-Noyalo	**48 715**
Golfe du Morbihan et ses îles	**13 communes** : Arzon, Baden, Ile-aux-Moines, Ile d'Arz, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Le Tour-du-Parc, Plougoumelen, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau, Surzur	**33 173**
Landes de Lanvaux	**14 communes** : Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, La Trinité-Surzur, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Meucon, Monterblanc, Plaudren, Saint-Nolff, Sulniac, Trédion, Treffléan	**40 876**
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	**34 communes**	**177 719**



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les zonages propres aux dispositifs « habitat »

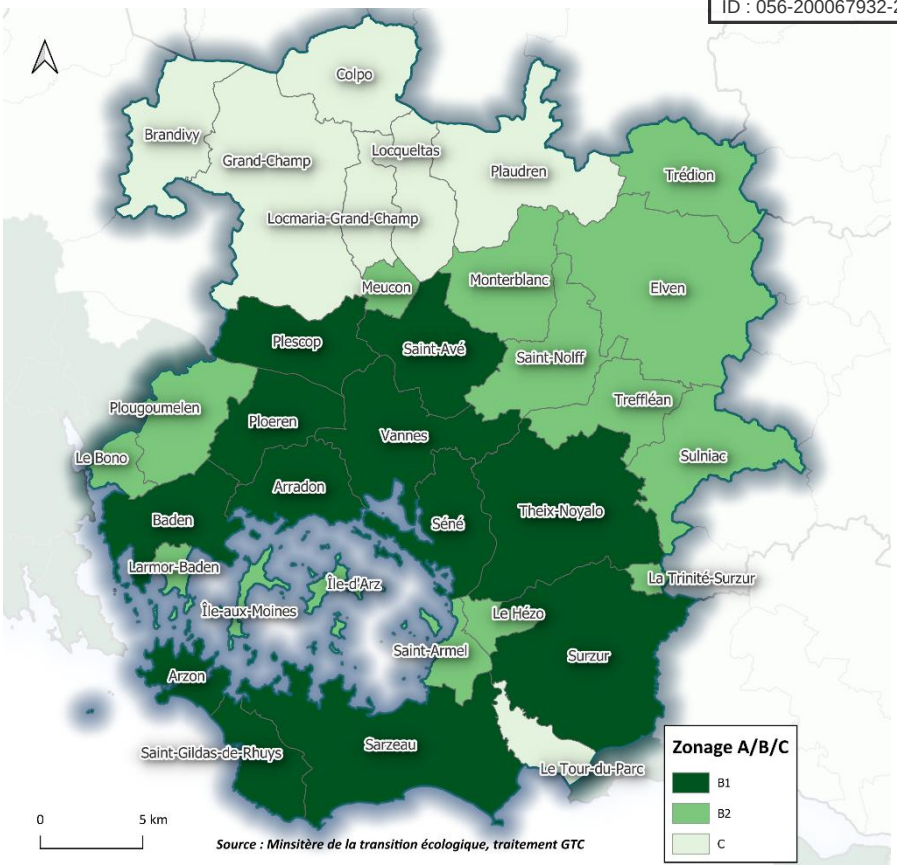
La tension sur le marché de l'habitat est enjeu important pour l'agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. La carte de tension du marché de l'habitat élaborée à l'échelle régionale a été actualisée en mars 2024. Pour GMVA la majorité des communes sont classées en « zone très tendue ».



Ce zonage permet notamment de « corriger » l'appréciation de la tension des marchés établie à l'échelle nationale à travers le zonage A/B/C qui induit différents types de financements comme le Pinel breton, le BRS ou encore le LLI (Logement Locatif Intermédiaire). C'est également avec le zonage A/B/C que sont définis les plafonds de loyers des logements PLS (Prêt Locatif Social).

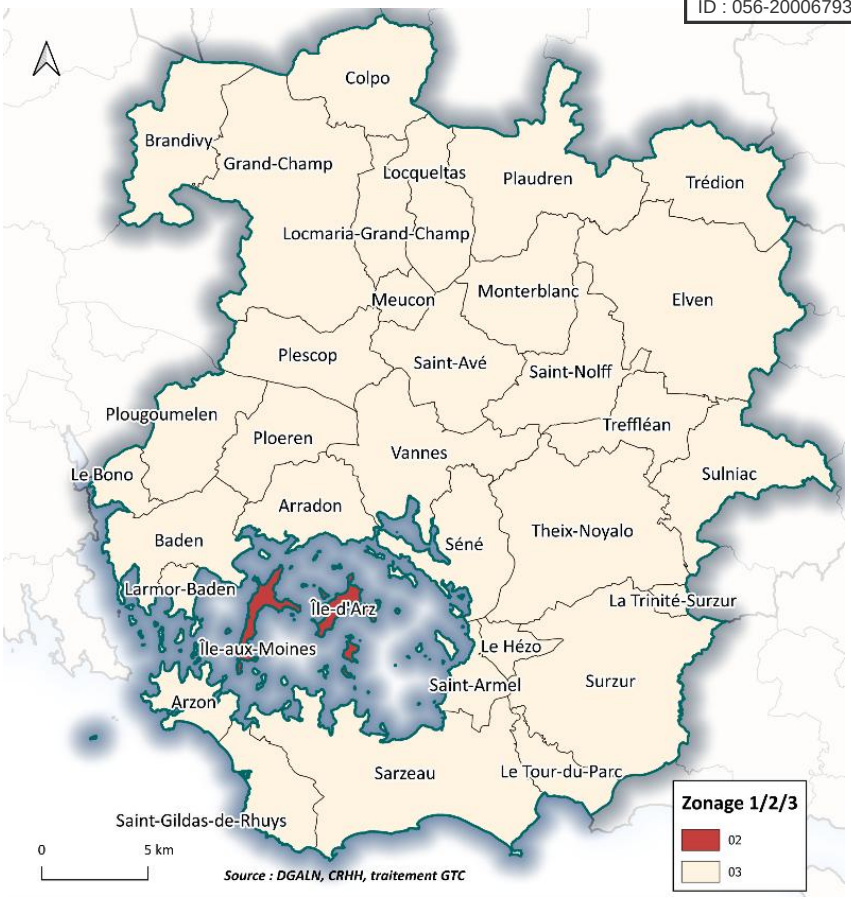
La révision, en juillet 2024 du zonage A/B/C, a permis à plusieurs communes de passer de B2 à B1 et donc de faciliter la production de logements en accession sociale ou en locatif intermédiaire. Toutefois, comparé à la carte de la tension régionale, ce zonage ne reflète pas encore la réalité du marché de l'habitat. On note par exemple que plusieurs communes classées en zone C à l'échelle nationale apparaissent en zone tendue à très tendue voire très tendue à l'échelle régionale (ex : Le Tour du Parc, Grand-Champ~~).~~

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Enfin, le classement en zone 1, 2, 3 détermine le calcul des aides personnelles (APL) au logement et est utilisé pour définir les plafonds de loyers du logement social (PLAI et PLUS). La quasi-totalité de l'agglomération à l'exception de l'Ile aux Moines et de l'Ile d'Arz est classée en zone 3 ce qui rend plus difficile les équilibres d'opérations pour les bailleurs sociaux en raison de montants de loyers moins élevés. A titre de comparaison, d'autres communes proches – hors GMVA – sont en zone 2 : comme Lorient, Quéven, Lanester…

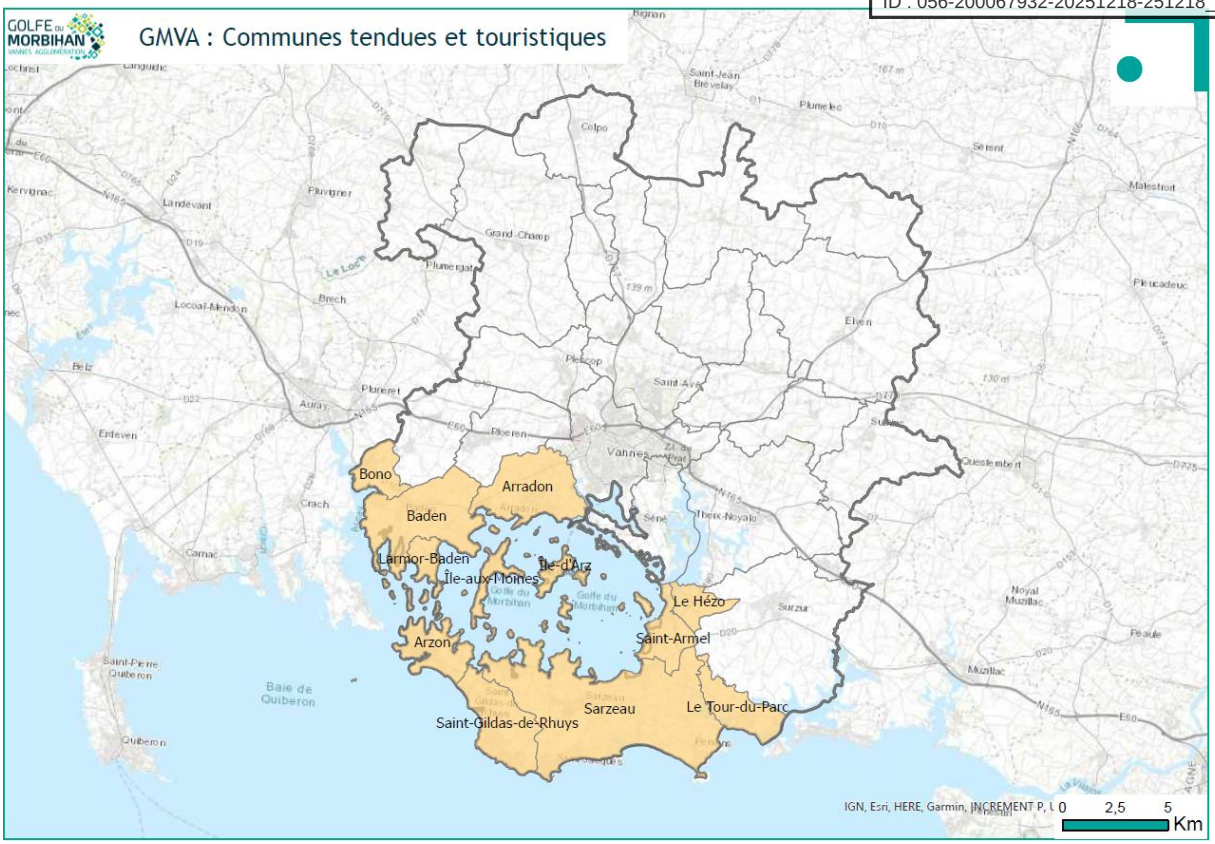
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Les bailleurs sociaux indiquent un niveau de fonds propres en moyenne de 15 000€ supplémentaires par logement social en zone 3 par rapport à un classement en zone 2, soit plusieurs millions d'euros en moins pour produire du logement social sur ce territoire à maintes fois reconnu tendu (carte de la tension régionale, zones touristiques et tendues, Pinel breton, octroi de prêt dérogatoire pour le BRS …) et sur lequel 14 communes ont des obligations SRU.

Le zonage des communes tendues et touristiques (TLV, THRS)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.5 Les données mobilisées pour le diagnostic du PLH

Le recensement de la population (INSEE)

Rappel sur les modalités de recensement de l'INSEE :

Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus, réalisent tous les ans une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements.

En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont pris en compte. Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Les données utilisées pour le diagnostic du PLH sont les données millésime 2020 (intégrant les recensements des années 2018, 2019, 2020, 2021, 2022).

Communes	Date du précédent recensement	Date du prochain recensement
Arradon	2022	2027
Arzon	2021	2026
Baden	2023	2028
Brandivy	2022	2027
Colpo	2022	2027
Elven	2019	2024
Grand-Champ	2019	2024
Le Hézo	2019	2024
Île-aux-Moines	2021	2026
Île-d'Arz	2022	2027
Larmor-Baden	2019	2024
Locmaria-Grand-Champ	2020	2025
Locqueltas	2020	2025
Meucon	2019	2024
Monterblanc	2021	2026
Plaudren	2021	2026
Plescop	2020	2025
Ploeren	2021	2026
Plougoumelen	2021	2026
Saint-Armel	2020	2025
Saint-Avé	tous les ans auprès de 8% des logements	
Saint-Gildas-de-Rhuys	2019	2024
Saint-Nolff	2019	2024
Sarzeau	2020	2025
Séné	2019	2024
Sulniac	2021	2026
Surzur	2023	2028
Theix-Noyalo	2021	2026
Le Tour-du-Parc	2020	2025
Trédion	2019	2024
Treffléan	2023	2028
La Trinité-Surzur	2023	2028
Vannes	tous les ans auprès de 8% des logements	
Le Bono	2023	2028

Les autres données statistiques

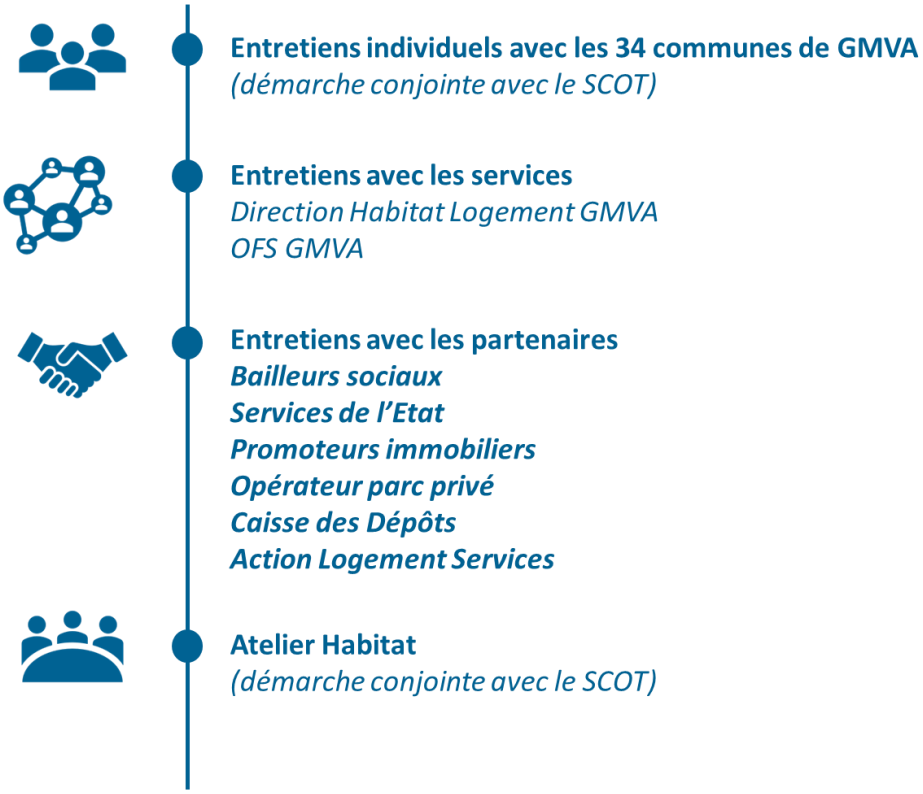
En complément des données INSEE d'autres sources statistiques ont été mobilisées pour la réalisation du diagnostic du PLH (RPLS, LOVAC, FDLS56, OPS, SITADEL, DVF, baromètre des notaires…). Chaque source est indiquée en légende dans les illustrations et graphiques.

Ont également été mobilisées les données issues de l'observatoire de l'habitat de l'ADIL 56, de l'observatoire de la promotion immobilière OREAL, des bilans réalisés par Urbanis dans le cadre de l'OPAH RU de Vannes ainsi que les données internes collectées par les services de GMVA.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les entretiens

Le PLH est une démarche concertée avec l'ensemble des acteurs locaux et des partenaires de l'agglomération. Plusieurs temps d'échanges ont été organisés au cours de la phase de diagnostic afin d'enrichir les éléments de constats.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PARTIE 1 LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.1 La croissance démographique

Une progression démographique liée à une forte croissance migratoire

En 2021, les 34 communes composant la Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération comptent 175 163 habitants, dont 31% vivent sur la ville-centre de Vannes (54 420). Sur la période 2015-2021, la population a progressé de 0.92% par an. Si elle est en baisse par rapport aux recensements précédents (1.49%/an pour 1999-2010 et 0.96%/an pour 20010-2015), elle reste importante par rapport au département du Morbihan (0.53%/an) et de la région Bretagne (0.50%/an). Cependant, cette croissance rapide est principalement le résultat d'une croissance migratoire forte (1.00%/an). En effet, le solde de croissance naturel est quant à lui devenu légèrement négatif (-0.07%/an) sur l'ensemble de l'agglomération.

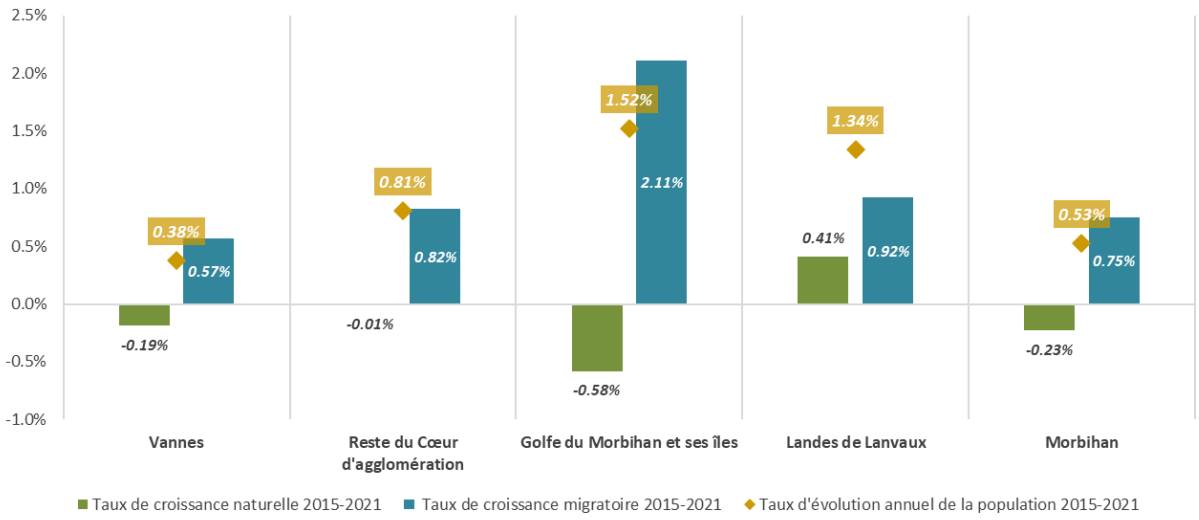
Au regard des composantes territoriales, on remarque que le taux d'évolution annuel de la population est plus fort sur les communes des Landes de Lanvaux (1.34%/an) et du Golfe du Morbihan et ses îles (1.52%/an) et plus limité sur la Ville-Centre (0.38%/an).

On remarque également que toutes les composantes territoriales ont une croissance migratoire positive.

Le secteur du Golfe du Morbihan et ses îles connait à la fois le plus fort taux de croissance migratoire annuel (2.11%/an) et le taux de décroissance le plus important de solde naturel entre 2015 et 2021 (-0.58%/an).

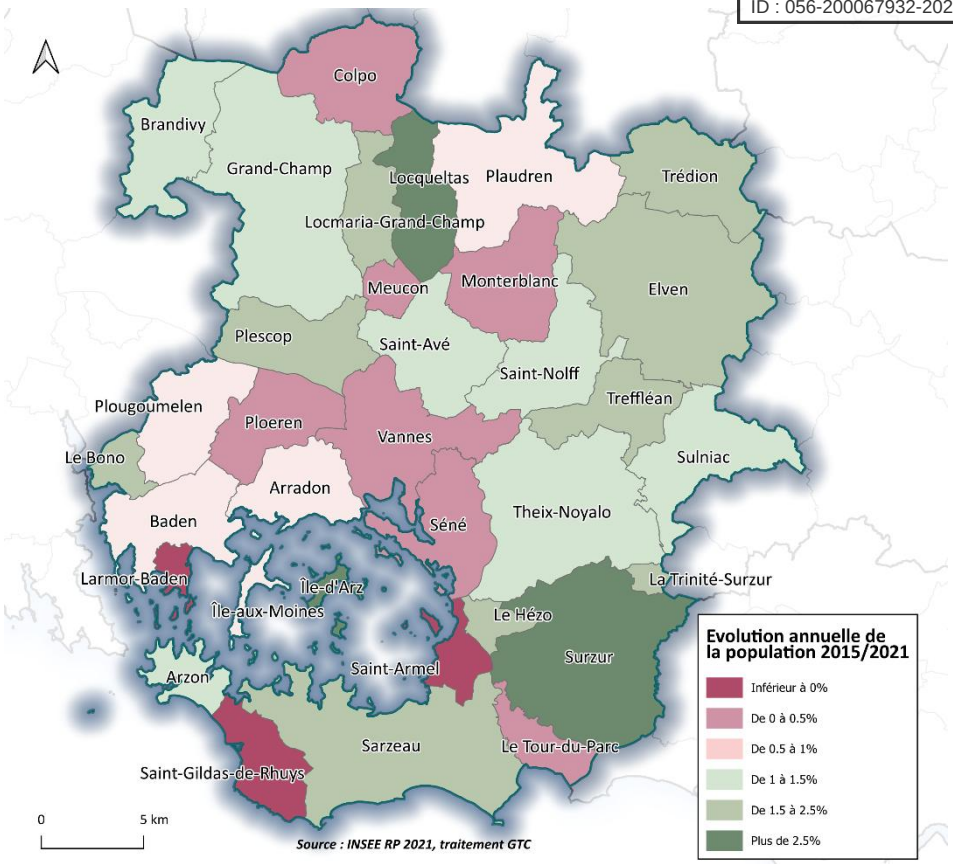
Le secteur des Landes de Lanvaux est finalement la seule polarité à connaître une croissance naturelle importante avec un taux de 0.41%/an, couplée à une croissance migratoire soutenue.

Dynamiques démographiques
Source: INSEE RP 2021, traitement GTC



2 communes connaissent une décroissance démographique : Larmor-Baden (-0.8%) et Saint-Armel (-0.2%). Par contre, 3 communes connaissent une croissance annuelle supérieure à 2,5%/an, parmi elles, l'Ile-d'Arz dépasse les 3%/an.

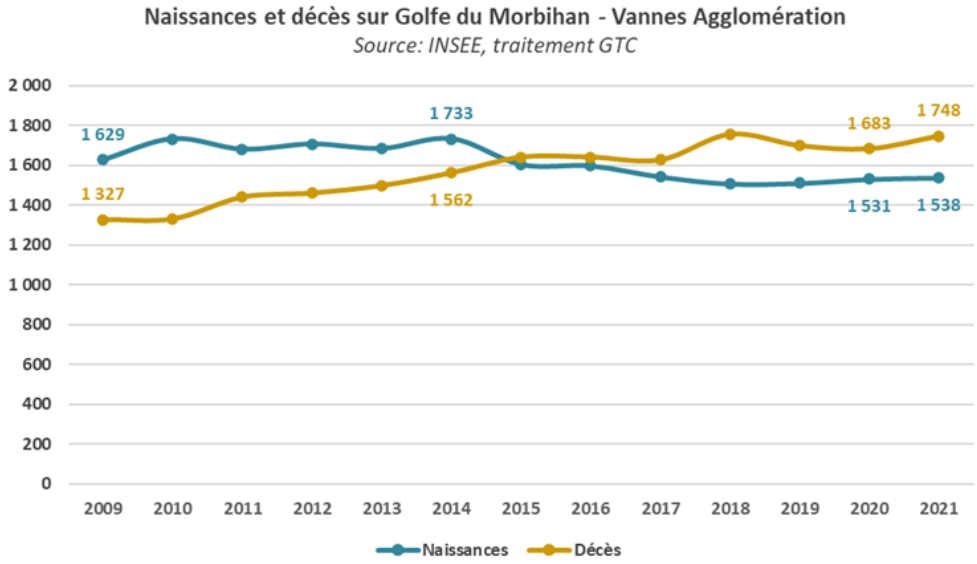
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



A NOTER : Pour la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys, les données issues du recensement 2019 sont erronées. L'évolution démographique entre 2015 et 2021 n'est donc pas représentative des tendances récentes.

Un nombre de naissance en chute, dépassé par le nombre de décès

Depuis quelques années, le nombre de naissances s'érode sur le territoire de l'intercommunalité. Dès 2015, Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération enregistre davantage de décès que de naissances. Un écart entre les deux courbes continue de se creuser en 2021 avec 1 748 décès pour 1 538 naissances. Cette situation n'est pas unique et se retrouve de manière générale sur l'ensemble du Morbihan (9 134 décès et 6 755 naissances en 2021).

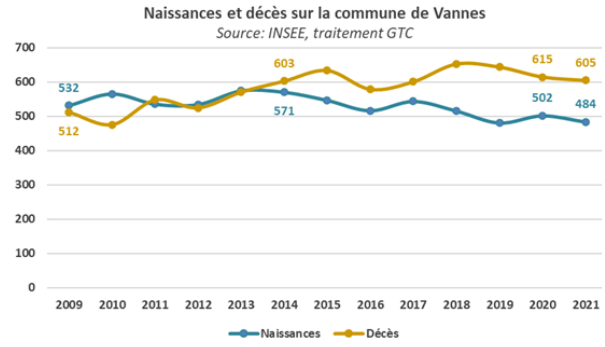


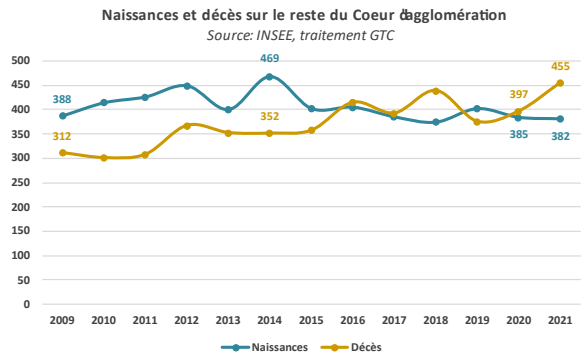
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

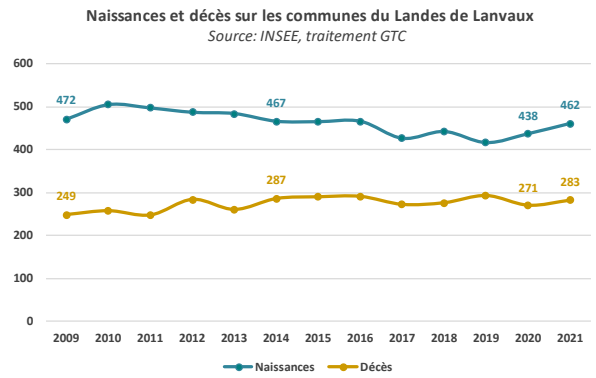
En revanche, elle est inverse sur les territoires de Brest Métropole et de Rennes Métropole où la courbe des naissances reste au-dessus de celle des décès.

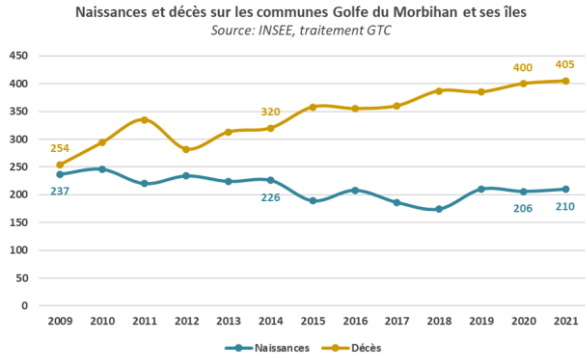
Lors des entretiens communaux, de nombreuses communes ont souligné la tendance au vieillissement de leur population (les arrivées de « jeunes retraités » sont plus nombreuses que celles des familles).

A l'intérieur de l'intercommunalité, l'évolution est toutefois hétérogène entre les polarités. En effet, sur le Golfe du Morbihan et ses îles, le phénomène est bien plus important avec 405 décès pour 210 naissances mais aussi plus ancien puisqu'on remarque sur le graphique ci-dessous que la courbe des décès est déjà supérieure aux naissances en 2009. En revanche, sur les communes du reste du Cœur d'Agglomération, les courbes se croisent à plusieurs reprises ; néanmoins en 2021 les décès ont surpassé les naissances.







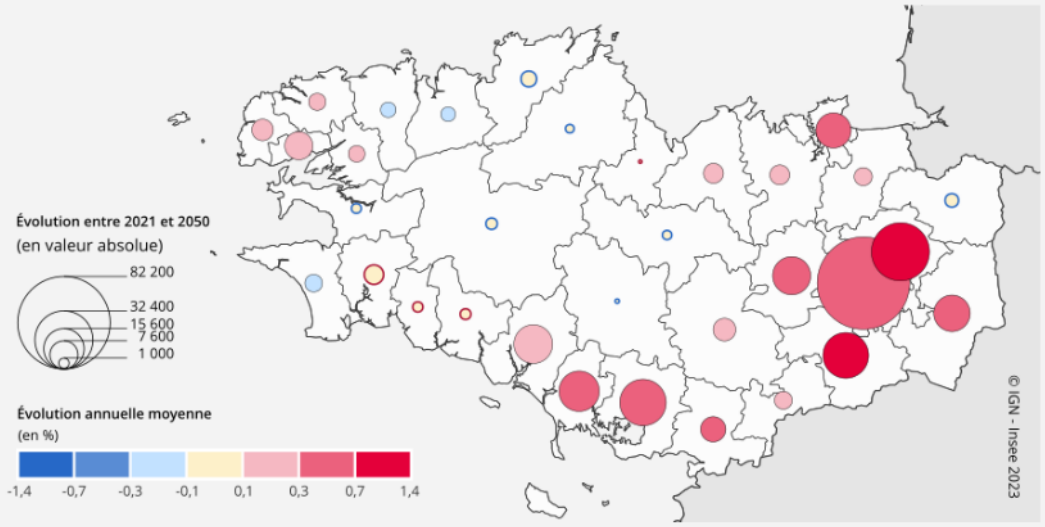


Une forte croissance de population sur le territoire Vannetais à l'horizon 2050

L'INSEE a publié en décembre 2023 une prospective démographique (basée sur le scénario central de son modèle Omphale) à l'échelle de la Bretagne à l'horizon 2050. Ce scénario est basé sur la poursuite des tendances démographiques actuelles, ce qui signifierait une population de plus de 3 600 000 habitants à l'échelle régionale avec un rythme de croissance de +0.25% par an en moyenne (contre +0.08% à l'échelle de la France métropolitaine). Si ces prévisions sont contrastées à l'échelle des EPCI bretons, le territoire Vannetais fait partie des intercommunalités dans lesquelles cette croissance de population serait la plus marquée.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Figure 1 – Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central

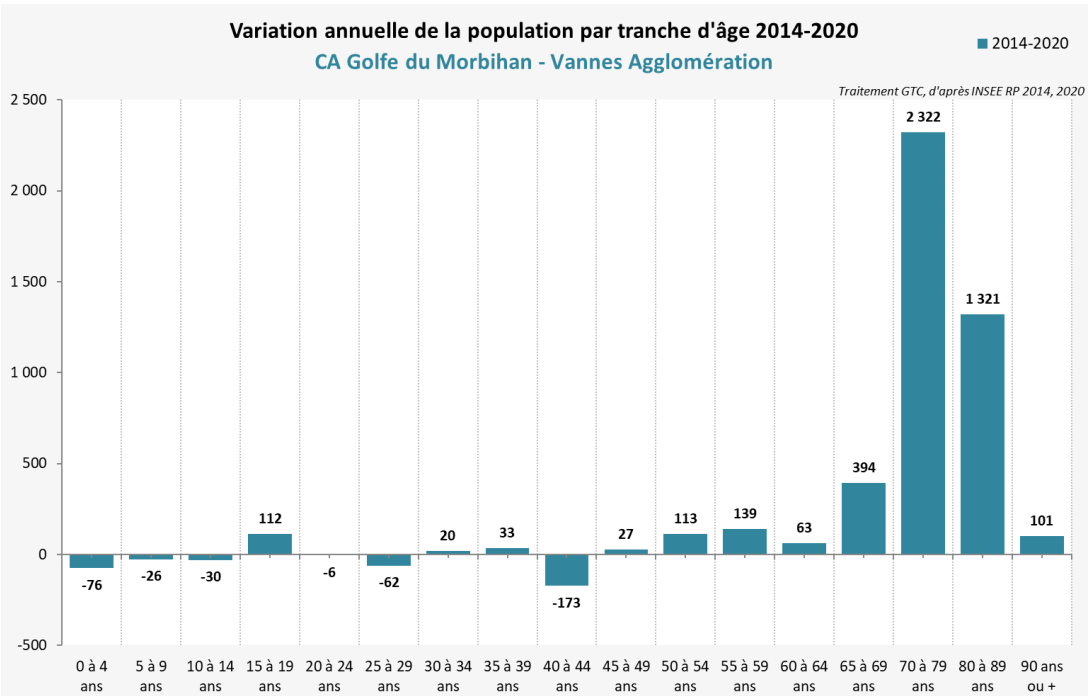


Notes : Le détail de la composition des zones est précisé dans le **fichier de données en téléchargement**. Les ronds jaunes pâles se rapportent à des territoires où l'évolution démographique serait relativement faible entre 2021 et 2050 ; le contour permet néanmoins d'identifier s'il s'agirait d'une faible hausse (contour rouge) ou d'une faible baisse (contour bleu).

Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Un vieillissement de la population particulièrement marqué

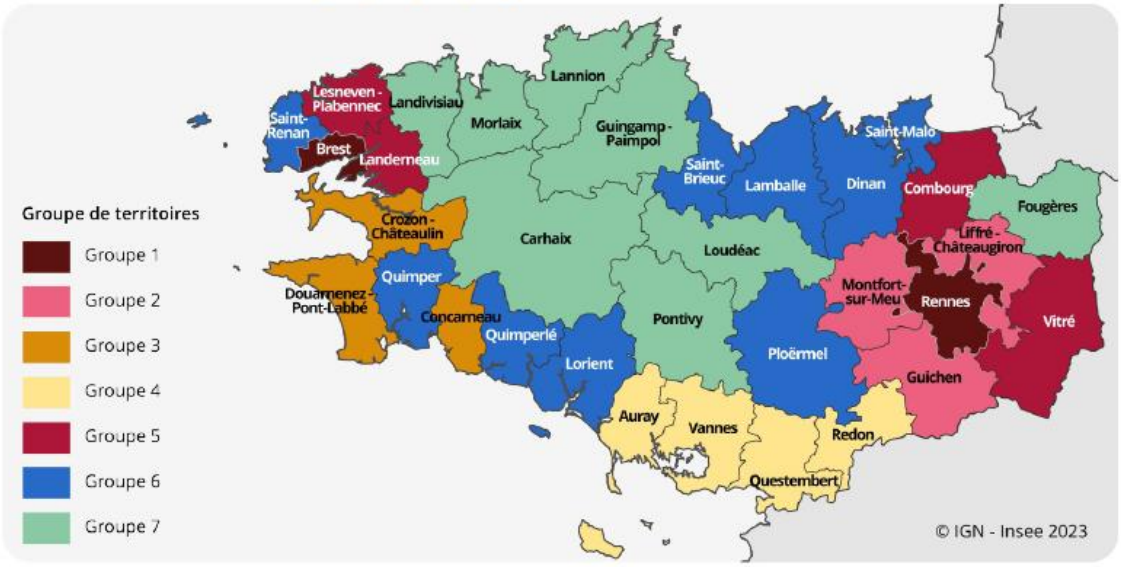
En 2021, l'agglomération compte 20 172 personnes de 75 ans et plus soit 12% de la population totale. Une accélération du vieillissement de la population est enclenchée avec un taux d'évolution annuelle des 75 ans et + de 3.8% entre 2015 et 2021, bien supérieur au taux de référence départemental (1.3%) et régional (0.9%). La variation annuelle de la population par tranche d'âge illustre bien le phénomène de vieillissement de la population (+ 2 322 personnes de 70-79 ans par an entre 2014 et 2020). Cette tendance va encore s'accentuer au regard de l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités qui viennent s'y installer.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

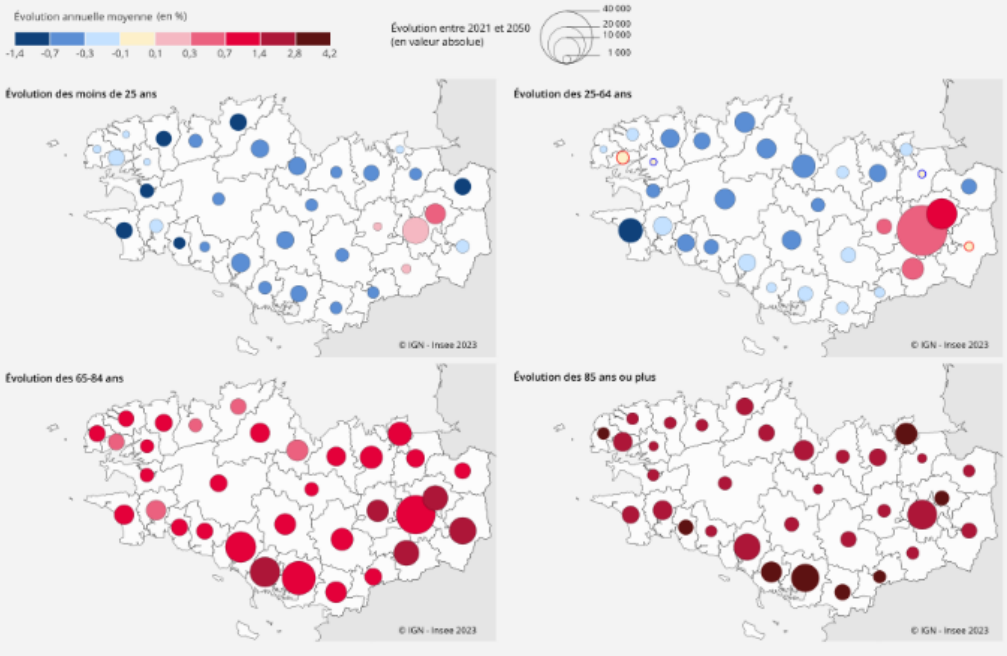
Les évolutions démographiques projetées par âge ont permis à l'INSEE de constituer 7 groupes à l'échelle de la Bretagne selon des profils de projections démographiques semblables. GMVA appartient au groupe 4 dans lequel le phénomène de vieillissement de la population est particulièrement marqué.

▶ 3. Répartition des territoires bretons en sept groupes selon leur profil d'évolution démographique projetée entre 2021 et 2050



Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Figure 2 – Évolution démographique par tranche d'âge entre 2021 et 2050 : projections de population dans les territoires bretons selon le scénario central



Notes : Le détail de la composition des zones est précisé dans le **fichier de données en téléchargement**. Les ronds jaunes pâles se rapportent à des territoires où l'évolution démographique serait relativement faible entre 2021 et 2050 ; le contour permet néanmoins d'identifier s'il s'agirait d'une faible hausse (contour rouge) ou d'une faible baisse (contour bleu).

Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Dans son analyse, l'INSEE indique : « Le quatrième groupe, constitué des zones d'Auray, Questembert, Redon et Vannes, connaîtrait également un vieillissement de la population très marqué. Ces quatre territoires auraient un solde naturel négatif en raison de la structure de leur population. En effet, les personnes les plus âgées y sont surreprésentées, au contraire des populations en âge d'avoir des enfants. Mais ce solde naturel négatif serait largement compensé par un fort solde migratoire positif. La population augmenterait ainsi de 6,7 % dans la zone de Redon, de 10,4 % dans celle de Questembert, de 11,9 % dans celle de Vannes et de 16,3 % dans celle d'Auray.

Le nombre de jeunes âgés de moins de 25 ans diminuerait donc, de façon toutefois limitée. Malgré un solde migratoire positif, le nombre d'habitants âgés de 25 à 64 ans baisserait aussi légèrement dans ces quatre territoires. Ces zones connaîtraient une très forte hausse de leur nombre d'habitants âgés de 65 ans ou plus en raison de la structure par âge de leur population, ainsi que de leur attractivité pour les retraités ou futurs retraités en particulier. Notamment, la population âgée de 85 ans ou plus serait quasiment multipliée par trois entre 2021 et 2050 autour de Questembert. Ainsi, avec des âges moyens déjà élevés en 2021 et un vieillissement important, ces territoires du sud de la région auraient une moyenne d'âge parmi les plus élevées en 2050. »

A travers le PLH, les enjeux liés à l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des séniors – et de manière complémentaire, le développement d'une offre neuve adaptée (logements de plain-pied, résidences autonomie, intergénérationnelles etc.) sont particulièrement importants.

Une ville-centre composée en majorité de petits ménages

En 2021, 41% des ménages sur l'intercommunalité sont composés d'1 personne et 30 % sont des couples sans enfant. Ces proportions sont équivalentes à celles identifiées sur l'ensemble du Morbihan. En revanche, la proportion de ménages d'1 seule personne est inférieure par rapport aux territoires de références. Par exemple, sur Brest Métropole, 48% des ménages font partie de cette catégorie.

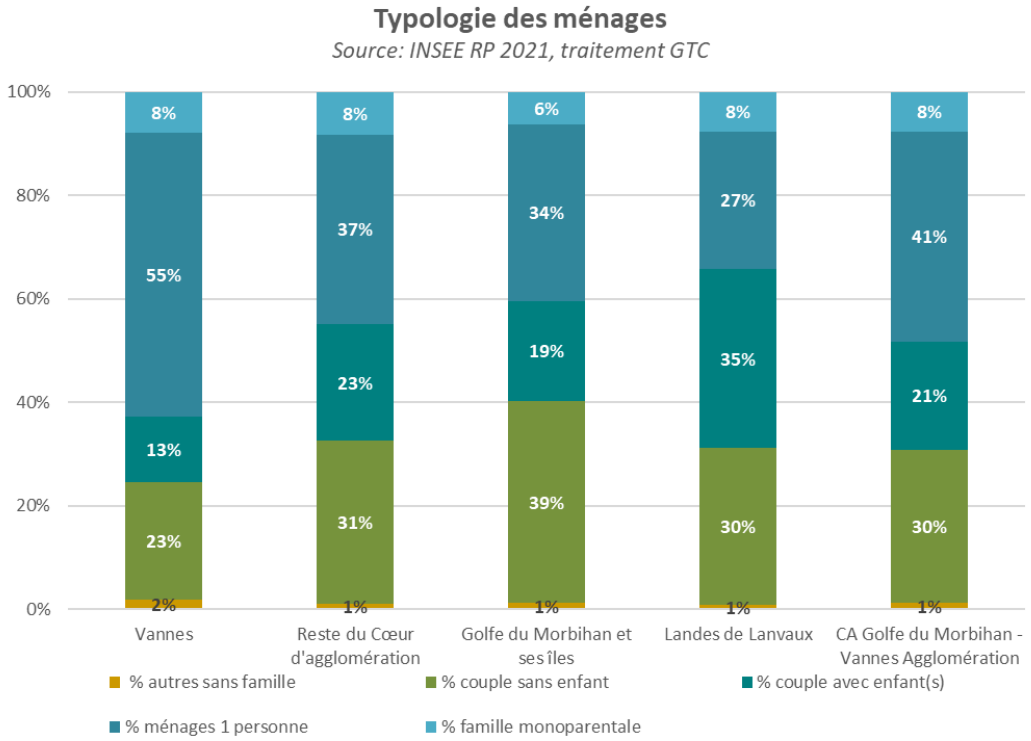
A l'échelle des sous-territoires, on constate que la répartition est hétérogène selon les secteurs géographiques. En effet, Vannes comprend un taux très important de ménages d'1 seule personne, 55%, alors que les Landes de Lanvaux en comptent 27%.

Les familles représentent 28% des ménages de la Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (dont 21% de couples avec enfant(s)). Les familles monoparentales quant à elles représentent 7.6% des ménages. Ce taux est équivalent à celui des territoires de référence (Morbihan : 7.7% ; Bretagne : 7.9%) et inférieur à celui de la France Métropolitaine (9.6%).

CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2010	2015	2021
Population	153 988	161 755	171 058
Taille moyenne des ménages	2.16	2.11	2.03
Nombre de ménages	71 362	76 807	84 305

Source: INSEE RP 2021, traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

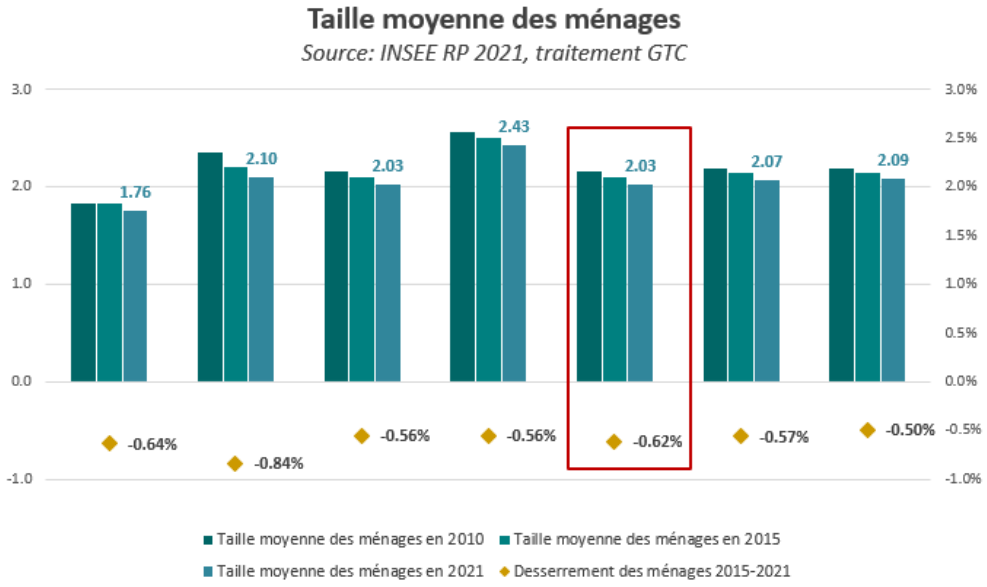


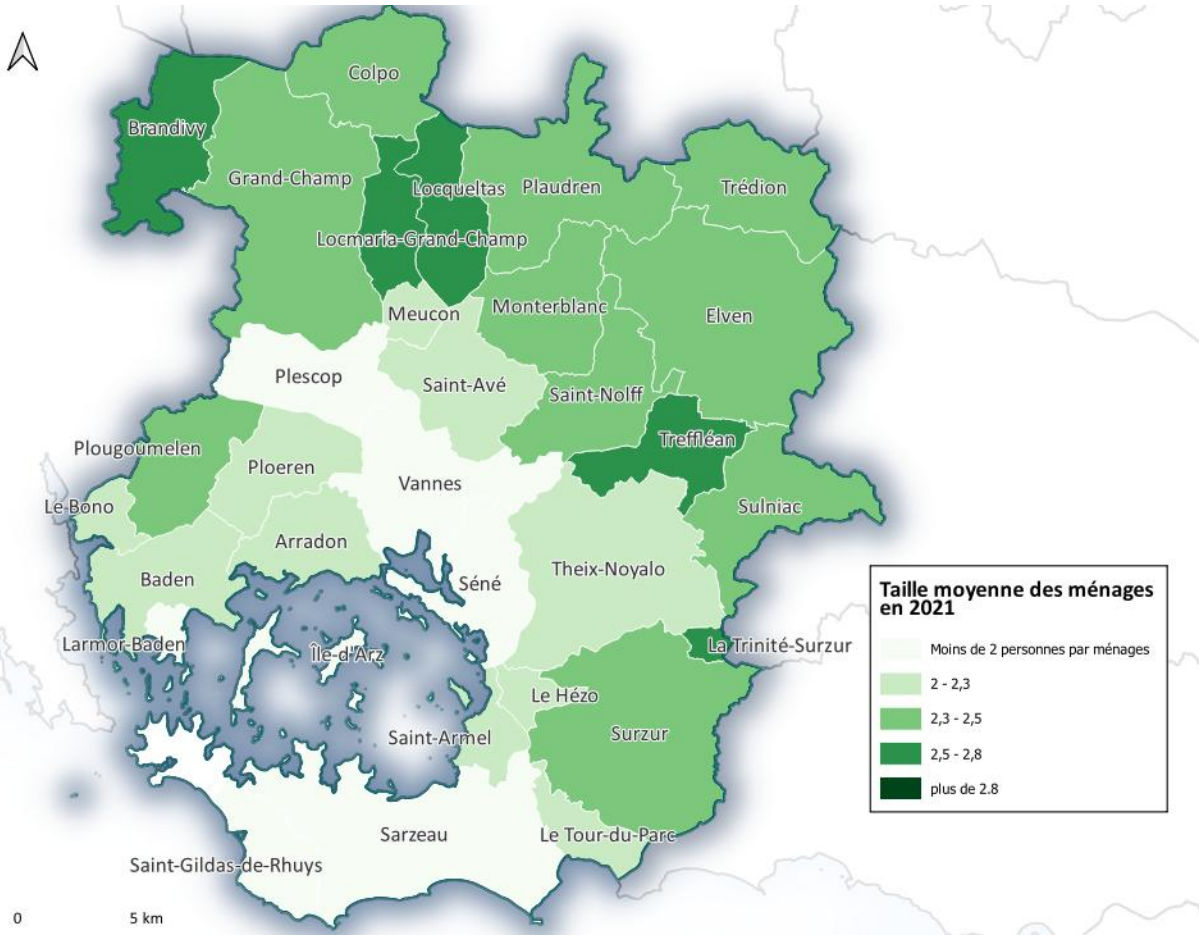
Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération présente une taille de ménage qui a diminué progressivement depuis 2010 passant de 2.16 personnes à 2.03 en 2021. Cette taille moyenne des ménages est similaire à celle du département (Morbihan : 2.07 personnes/ménage).

Cette baisse de la taille moyenne des ménages est la conséquence de plusieurs facteurs : célibat, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, séparations/divorces… ce qui induit alors des besoins en logements plus importants. Ainsi, entre 2015 et 2021, le desserrement des ménages atteint -0.62%, un taux toutefois en décélération par rapport aux précédentes périodes intercensitaires (-0.87% sur 1999-2010 ; -0.49% sur 2010-2015). A titre comparatif, le desserrement des ménages sur la période 2015-2021 atteint -0.57% sur le Morbihan et -0.50% en Bretagne.

Vannes, la ville-centre, et le reste du Cœur d'agglomération sont particulièrement impactés par le desserrement. A noter sur Vannes, un desserrement vif qui intervient sur une taille moyenne de ménages très faible.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE





1.2 Les évolutions sociales et économiques

Les ressources des ménages

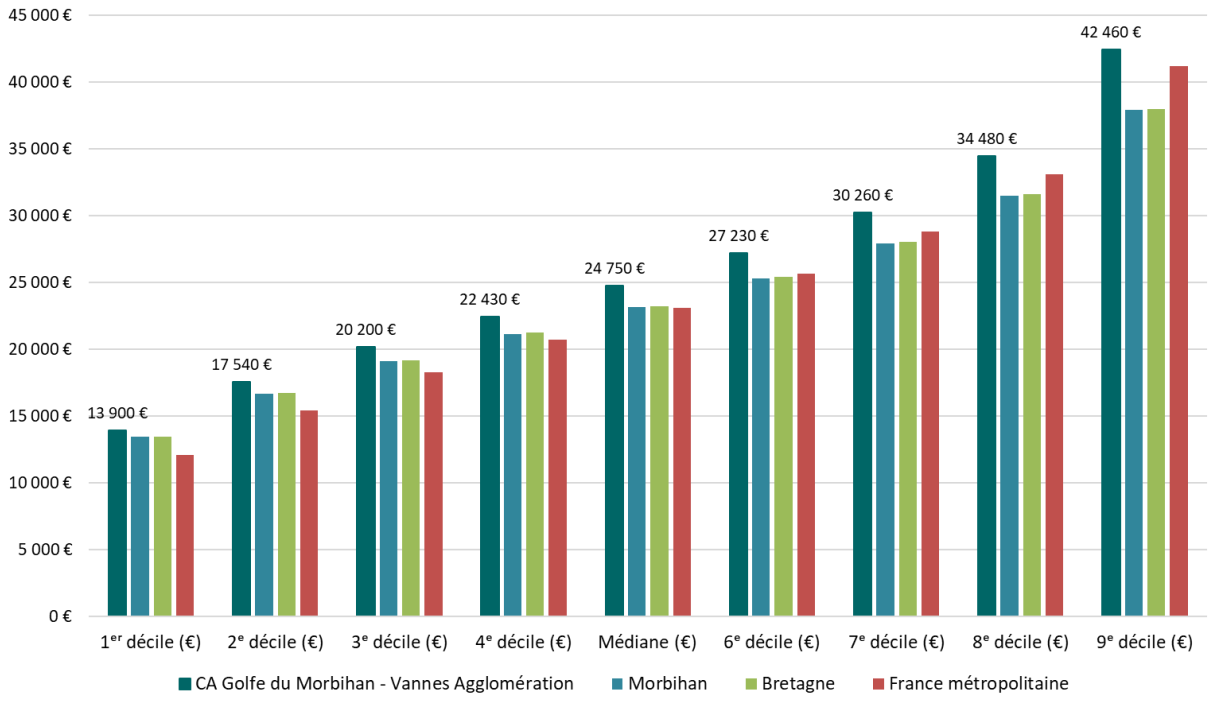
Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP,

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

CEL, PEL, produits d'assurance vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : CSG, CRDS. Les aides locales (prestations versées par les mairies, association, etc...) ne sont pas prises en compte. Le revenu par unité de consommation (UC) est le "revenu par équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent.

Le revenu médian par U.C. de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération est supérieur de plus de 2000€ aux moyennes départementales, régionales et nationales. Sur tous les déciles, le niveau local demeure supérieur aux référents. Le rapport entre le 1er le 9ème décile est de 3,1, contre 2,7 aux échelons départementaux et régionaux et 2,9 au niveau national, soit une moindre homogénéité sociale.

Distribution du revenu disponibles 2021, selon les déciles d'unités de consommation



Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

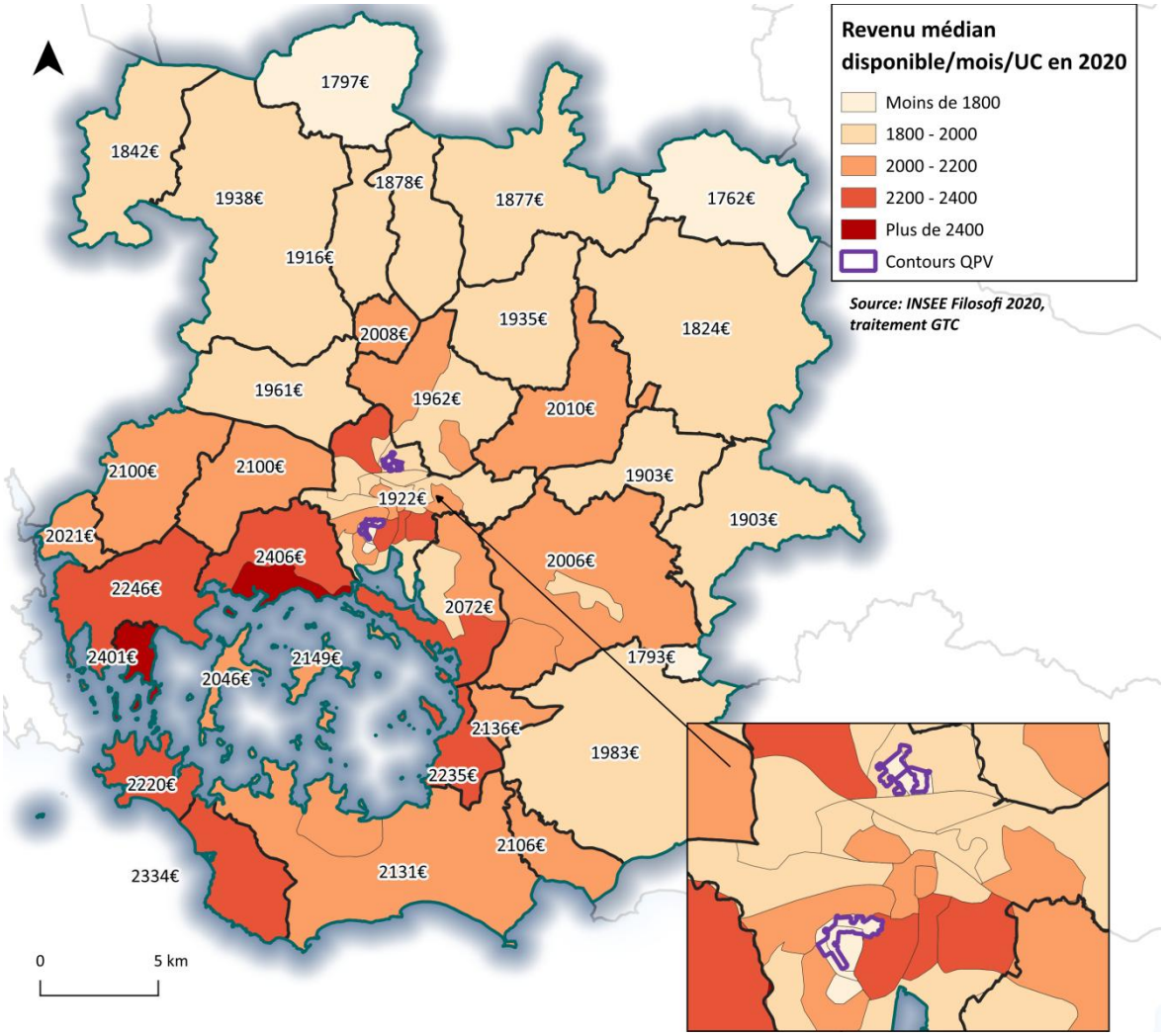
Au sein du revenu disponible des habitants de l'agglomération, la part des salaires et traitements, des indemnités de chômage et des prestations sociales est inférieure aux référents départementaux, régionaux et nationaux … contrairement aux pensions de retraites, revenus des activités non salariées (revenus des indépendants, bénéfices agricoles, bénéfices industriels et commerciaux BIC et non commerciaux BNC professionnels) , et aux revenus du patrimoine (dont loyers, fermages, parts de SCI, recettes brutes de locations meublées non professionnelles). Cette différenciation démontre un fort investissement local, compte tenu des opportunités immobilières (résidences services ou de meublés touristiques), et une confirmation de l'attraction auprès des retraités.

Réparition des postes permettant de déterminer le revenu disponible (en %)	Part des salaires et traitements	Part des indemnités de chômage	Part des revenus des activités non salariées	Part des pensions, retraites et rentes	Part des revenus du patrimoine et autres revenus	Part de l'ensemble des prestations sociales	Part des impôts
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	56,0	2,6	6,0	37,5	10,8	4,0	-16,9
Morbihan	56,2	2,7	5,9	36,5	9,0	4,6	-14,9
Bretagne	60,5	2,7	5,7	32,6	8,7	4,9	-15,1
France métropolitaine	65,9	2,9	5,5	27,9	9,4	5,4	-17,0

Source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les niveaux de revenus déclarés au sein de l'agglomération sont assez discriminés sur le plan géographique. Les revenus les plus élevés concernent les ménages habitant sur les communes du Golfe tandis que les revenus les plus faibles se situent dans les communes du nord de l'agglomération. Au sein de la ville centre, le niveau de revenus varie également en fonction des quartiers. Les revenus médians déclarés sont particulièrement faibles sur le quartier de Kercado et de Ménimur qui correspondent aux périmètres Quartiers Politique de la Ville (QPV). Ils varient selon les Iris, entre 1055€/mois et 1371€/mois pour Kercado 1 et 2, et, entre 1113€/mois et 1286€/mois sur Ménimur 1 et 2.



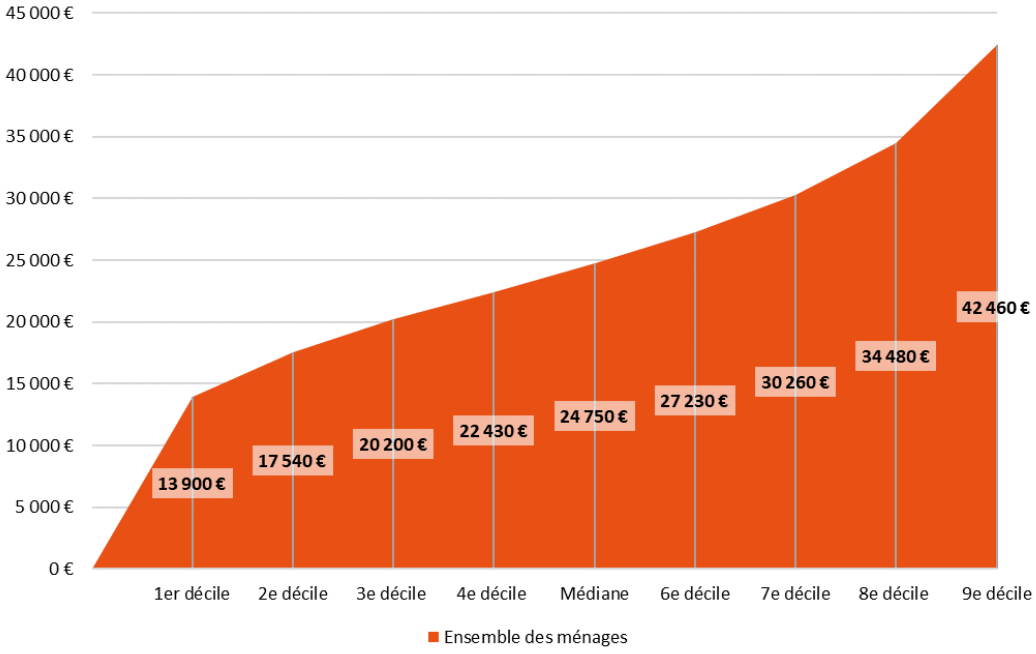
La médiane des revenus disponibles[1] pour l'ensemble des ménages de l'agglomération se situe à 24 750€.

[1] Le revenu disponible intègre les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Distribution des revenus disponibles - GMVA

(source : INSEE DGI - 2021)

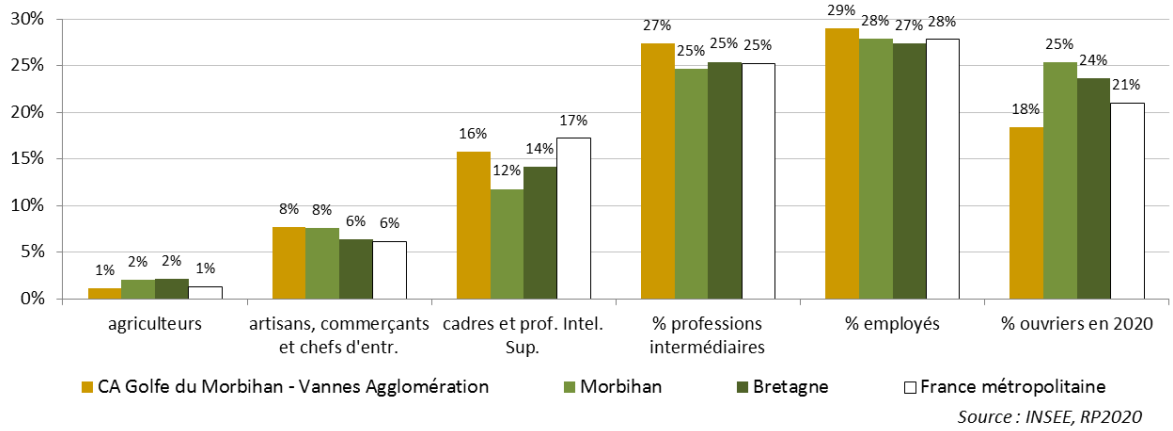


Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Une progression des cadres et des professions intermédiaires

La répartition de catégories socio-professionnelles parmi les actifs de 15-64 ans comporte une faible part d'ouvriers par rapport aux référents, au profit des autres CSP. Le territoire demeure un territoire relativement moins industriel. Les parts de professions intermédiaires et employés sont supérieures à la moyenne nationale et celles des cadres et des artisans supérieures à la moyenne régionale.

% des CSP en 2020, sur l'ensemble de la population active de 15-64 ans



Source : INSEE, RP2020

A l'échelle de l'agglomération, la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures augmente le plus vite avec un taux d'évolution annuel de 2,2%. Les professions intermédiaires et la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises progressent également mais de manière moins soutenue. En revanche, l'évolution des catégories des employés et des ouvriers est en léger recul sur le territoire. La plus forte baisse concerne les agriculteurs avec une diminution de 2,3%, taux inférieur au référent départemental mais supérieur au référent régional.

La progression des cadres et professions intellectuelles supérieures concerne particulièrement le secteur du Golfe et ses îles (+3%) tandis que celle des professions intermédiaires est davantage marquée sur le secteur des Landes de Lanvaux.

Territoires	Taux d'évolution des agriculteurs 2014-2020	Taux d'évolution des artisans, commerçants et chefs d'entreprises 2014-2020	Taux d'évolution des cadres et professions intellectuelles supérieures 2014-2020	Taux d'évolution des professions intermédiaires 2014-2020	Taux d'évolution des employés 2014-2020	Taux d'évolution des ouvriers 2014-2020
Vannes	-3,8%	0,3%	2,1%	0,4%	-0,8%	-1,2%
Reste du cœur d'agglomération	-1,2%	1,0%	2,0%	0,5%	-0,2%	0,0%
Golfe du Morbihan et ses îles	-1,3%	0,6%	3,0%	1,3%	-1,1%	-0,7%
Landes de Lanvaux	-3,1%	0,8%	1,8%	3,1%	0,3%	0,2%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglom	-2,3%	0,7%	2,2%	1,2%	-0,4%	-0,4%
Morbihan	-3,1%	1,0%	1,9%	1,0%	-0,3%	-0,5%
Bretagne	-2,1%	0,7%	2,0%	1,1%	-0,1%	-0,4%

Source : INSEE 2020, traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

L'indice de gentrification, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures et le nombre d'employés et d'ouvriers, est en progression sur l'ensemble de l'agglomération. Cet indice varie plus fortement sur Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération que sur le Morbihan et la Bretagne.

Territoires	Indice de gentrification 2014	Indice de gentrification 2020	Variation indice de gentrification
Vannes	0,35	0,42	0,07
Reste du cœur d'agglomération	0,34	0,39	0,05
Golfe du Morbihan et ses îles	0,28	0,35	0,07
Landes de Lanvaux	0,16	0,18	0,02
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglom	0,28	0,33	0,05
Morbihan	0,19	0,22	0,03
Bretagne	0,24	0,28	0,04

Source : INSEE 2020, traitement GTC

A l'échelle des sous-secteurs, la gentrification est plus marquée sur la ville-centre et le Golfe du Morbihan et ses îles.

Une attractivité de l'emploi sur l'ensemble de l'agglomération

L'intercommunalité connait une attractivité liée à l'emploi très importante.

D'après le dernier recensement, l'agglomération Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération comprend 67 315 actifs occupés âgés de 15 ans ou plus pour 75 052 emplois, soit un surcroit de 10%.

	Nombre actifs occupés 15 ans ou plus en 2020	Nombre d'emplois au en 2020	Taux d'évolution des emplois 2014-2020
Vannes	19 780	43 305	0.97%
Reste du cœur d'agglomération	19 230	16 208	1.60%
Golfe du Morbihan et ses îles	10 565	7 726	0.79%
Landes de Lanvaux	17 740	7 812	1.13%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	67 315	75 052	1.10%

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

La majorité de ces emplois se situe sur la commune de Vannes (57%) ou sur le Reste du Cœur d'Agglomération (22%).

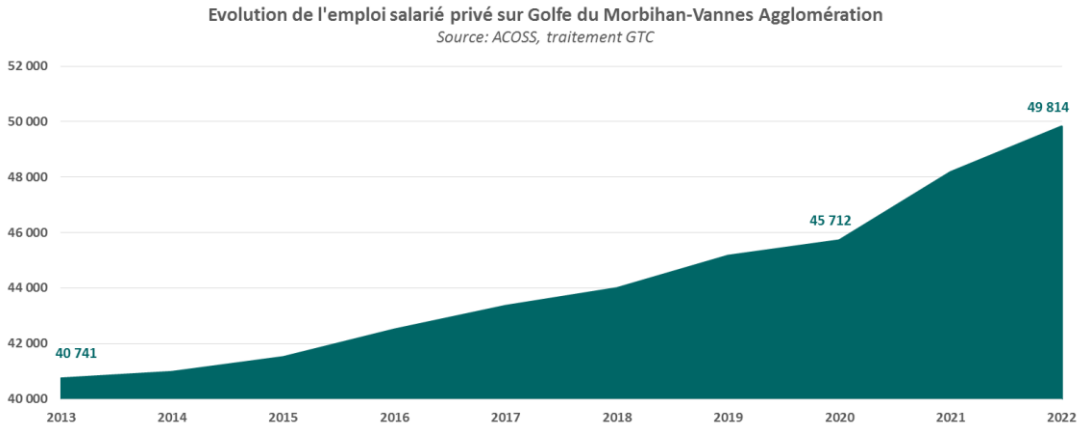
Une grande partie de ces emplois est située dans le secteur tertiaire. Toutefois, on peut remarquer une dynamique d'emplois dans le secteur industriel avec une évolution annuelle plus importante que dans les autres catégories d'emplois. A contrario, le secteur agricole connait une évolution négative entre les 2 derniers recensements.

	Nombre d'emplois en 2020	Taux d'évolution des emplois 2014-2020
Emplois dans l'agriculture	1 503	-1.2%
Emplois dans l'industrie	6 767	1.8%
Emplois dans la construction	5 447	0.3%
Emplois dans les commerces, transports et services divers	34 702	1.3%
Emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale	26 519	0.7%

Source: INSEE RP 2020, traitement GTC

Enfin, en prenant en compte l'emploi salarié privé par le biais des données ACOSS, on remarque une croissance régulière depuis 2013, avec quasiment 10 000 emplois gagnés en 10 ans, et 4 000 emplois sur les deux dernières années. Le dynamisme économique du secteur privé, enfin, est particulièrement marquée par rapport à l'échelle départementale et régionale. En effet, entre 2014 et 2020, l'intercommunalité a connu une évolution de 2.5%/an contre 1.9%/an sur l'ensemble du Morbihan et 1.8%/an en Bretagne. L'accélération de la dynamique économique ajoute un facteur de tension du marché immobilier, si l'offre de logements à disposition des salariés n'est pas en adéquation avec les besoins.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



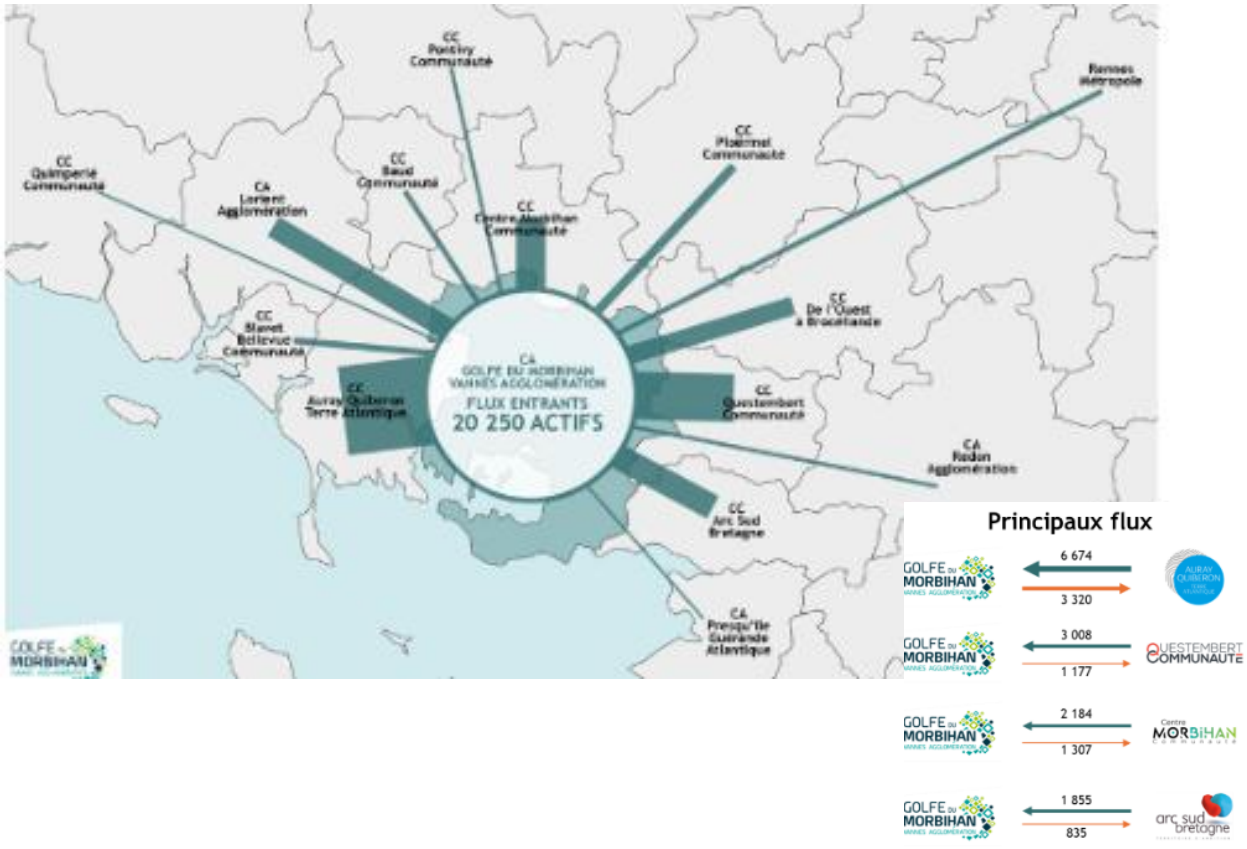
Beaucoup d'actifs extérieurs au territoire travaillent sur GMVA

Sur les 75 000 emplois de GMVA, si 75% sont occupés par des résidents du territoire, environ 25% (environ 20 000 emplois) sont occupés par des habitants extérieurs soulignant un fort rayonnement dans le sud Bretagne.

Inversement sur les 67 000 actifs, si 55 000 actifs qui résident sur le territoire y travaillent, 12 000 autres actifs habitant le territoire occupent un emploi situé en dehors du périmètre de GMVA.

Les échanges les plus importants s'effectuent avec la CC Auray Quiberon Terre Atlantique, la CC Questembert Communauté, la CC Centre Morbihan Communauté et la CC Arc Sud Bretagne.

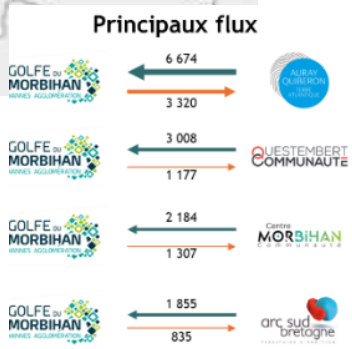
Flux entrants :



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Flux sortants :





Cet afflux de ménages travaillant sur le territoire a probablement été favorisé par la généralisation du télétravail depuis la crise sanitaire de 2020. Mais il peut également s'expliquer par une tension qui pèse de plus en plus sur le marché immobilier et qui oblige les ménages à se reporter sur d'autres territoires sur lesquels le marché est plus abordable.

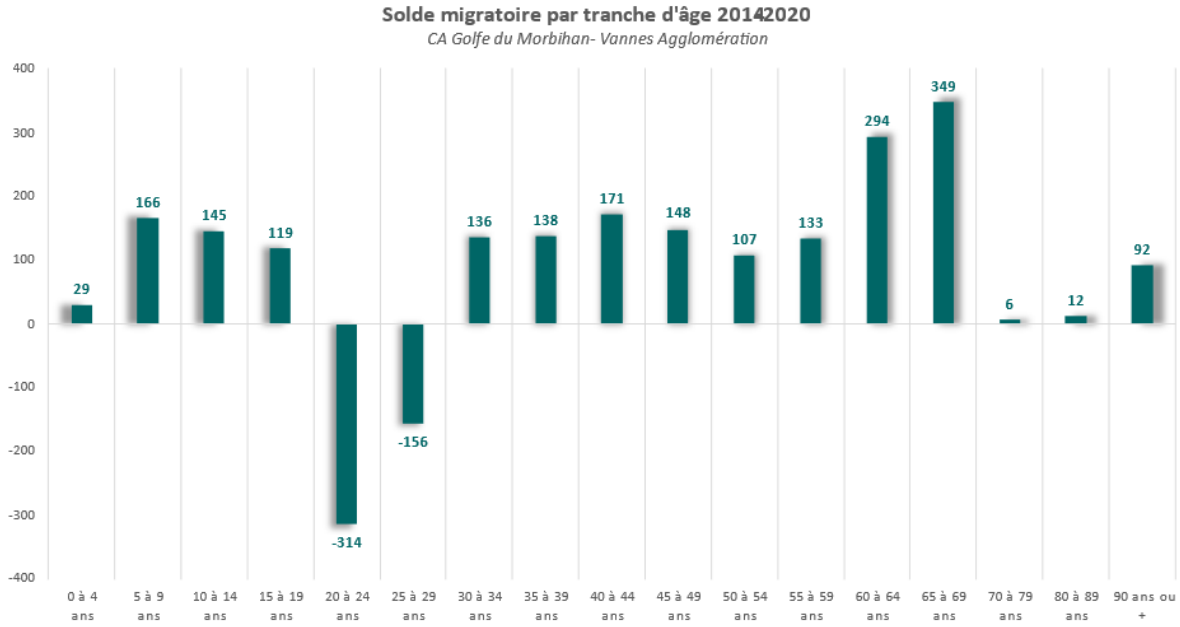
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.3 Un territoire attractif pour les actifs et retraités

Les analyses sur les migrations résidentielles sont basées sur la population sans double compte, et ne comprennent donc ni les résidences secondaires, ni la bi-résidentialité.

Attractivité envers les familles constituées et les nouveaux retraités

Le solde migratoire par tranche d'âge permet d'évaluer les tranches de populations vis-à-vis desquelles le territoire est attractif (plus d'arrivées que de sorties). Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération est attractif auprès de la majorité des tranches d'âges. On remarque cependant que l'intercommunalité connaît des départs importants sur les tranches d'âges correspondants aux jeunes adultes allant de 20 à 29 ans entre 2014 et 2020. Une partie des jeunes poursuit sa formation post-bac en dehors du territoire et le premier emploi peut être trouvé ailleurs. A l'opposé, les jeunes retraités sont attirés par le territoire avec des entrées importantes entre 60 et 69 ans.

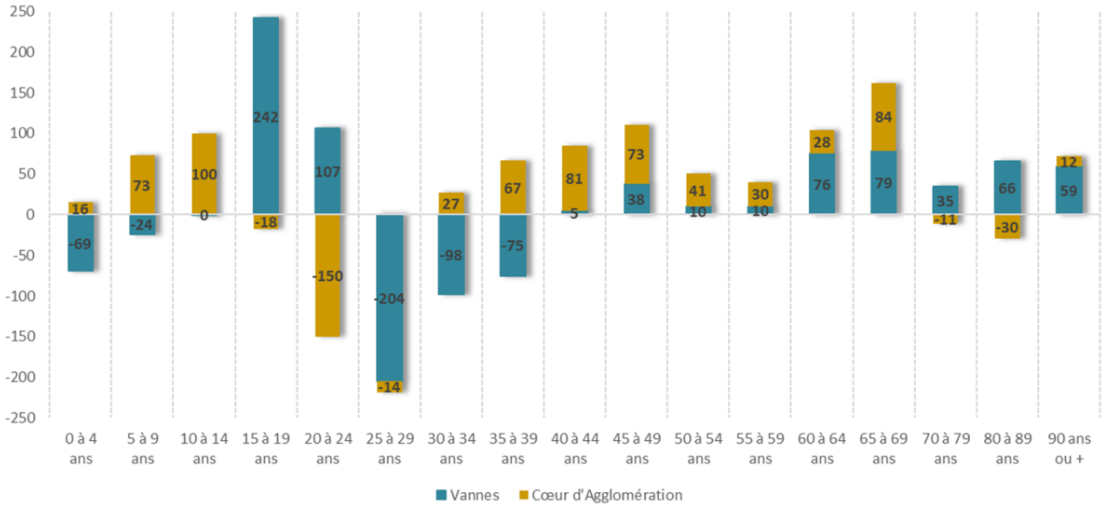


A l'échelle des sous-territoires de l'agglomération, on remarque une homogénéité sur l'arrivée d'actifs dès 35 ans et surtout auprès des jeunes retraités. Ces derniers s'installent notamment sur le Golfe de Morbihan et ses îles. En revanche, on peut voir que les communes des Landes de Lanvaux et du Golfe de Morbihan et ses îles connaissent des départs de jeunes dès l'âge de 15 ans (pour une formation se situant en dehors de ces territoires). Quant à Vannes, la ville-centre, elle est la seule entité à enregistrer un solde négatif chez les jeunes actifs de 25 à 34 ans (et dans une moindre mesure les 35-39 ans), ce qui traduit une difficulté de maintien des jeunes couples.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

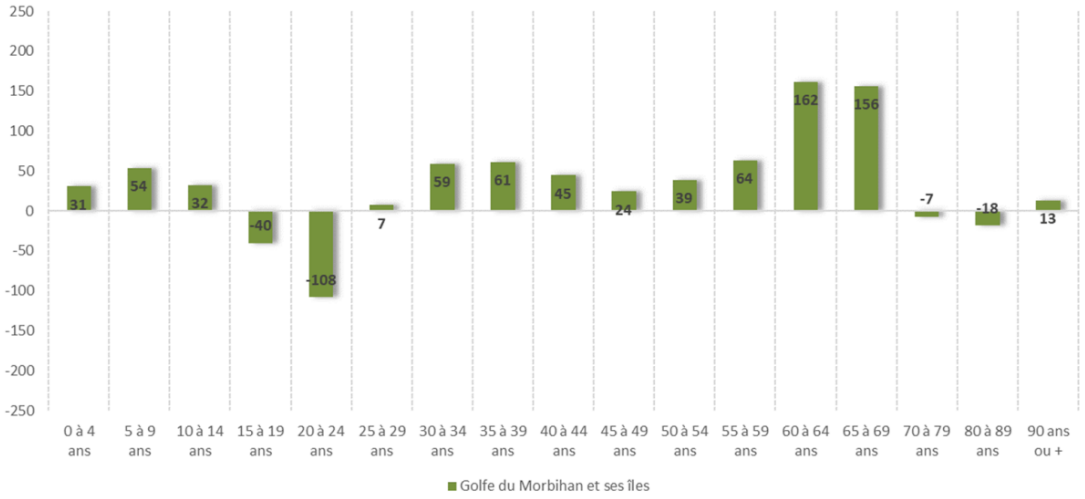
Solde migratoire par tranche d'âge 2014-2020

Vannes et le reste du Coeur d'Agglomération



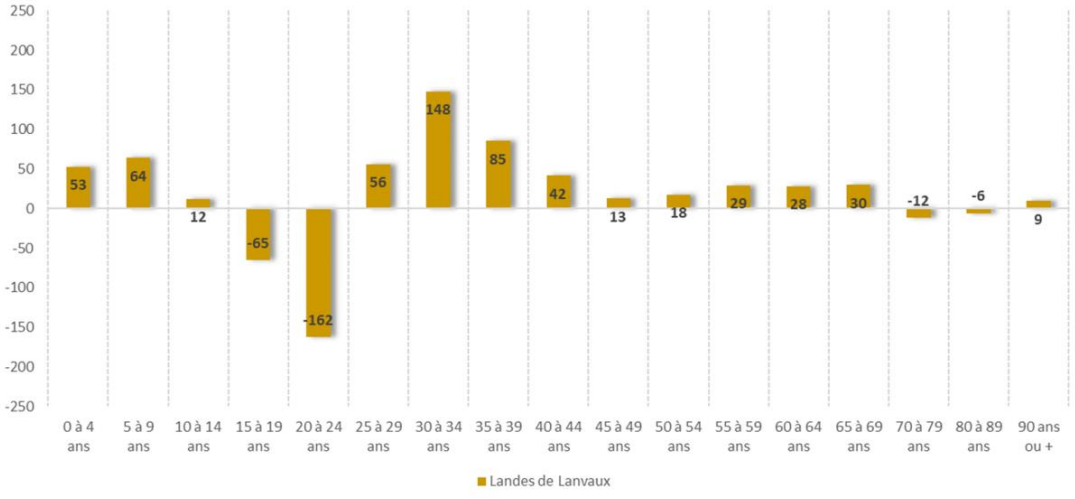
Solde migratoire par tranche d'âge 2014-2020

Golfe du Morbihan et ses îles



Solde migratoire par tranche d'âge 2014-2020

Landes de Lanvaux



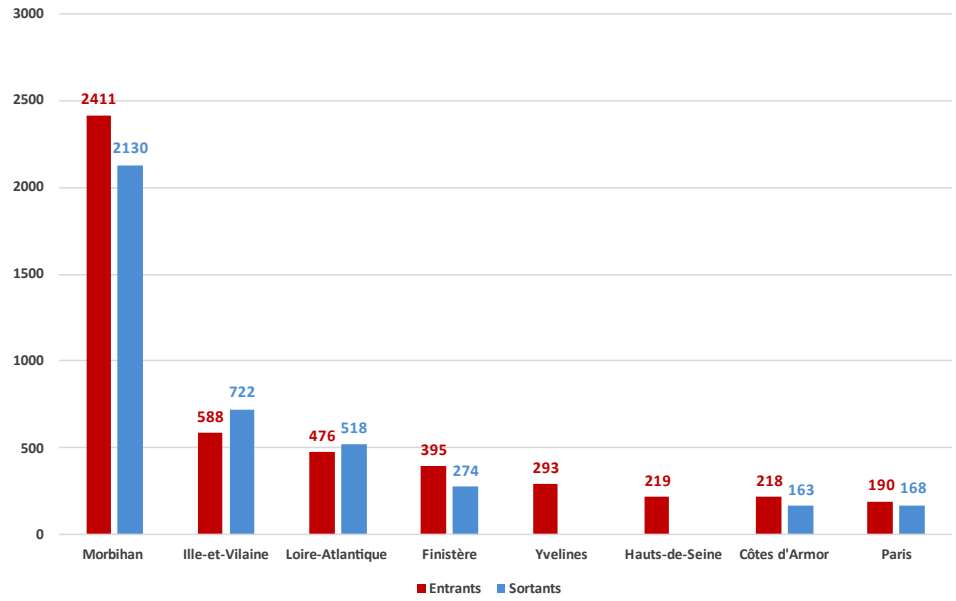
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Une attractivité migratoire à l'échelle de la Bretagne (hors Ille-et-Vilaine) et de l'Ile-de-France

Les migrations résidentielles correspondent au flux de ménages ayant changé de lieu de résidence au cours de l'année passée. On distingue les flux entrants (installation sur le territoire), des flux sortants (ménages qui quittent le territoire pour s'installer ailleurs). Sur les graphiques et la carte, ont été pris uniquement les flux récents, de moins de 2 ans. Les personnes ayant déménagé au sein de l'intercommunalité ne sont donc pas prises en compte dans les graphiques.

Les flux résidentiels se font essentiellement au sein du Morbihan. En 2020, la majorité des échanges sur le territoire de l'agglomération se fait avec le reste du département, ce qui souligne son rôle central

Flux résidentiels entrants et sortants (depuis moins de 2 ans)
Source: INSEE fichiers détails, traitement GTC



au sein du département. Les flux entrants et sortants sont moindres avec les autres départements bretons, mais additionnés ils représentent tout de même des volumes importants.

A l'échelle des EPCI (carte suivante), les flux les plus importants sont observés avec les intercommunalités voisines comme Auray Quiberon Terre Atlantique et Questembert Communauté mais aussi avec des intercommunalités plus éloignées comme Rennes Métropole, Nantes Métropole et Lorient Agglomération.

En 2020, les flux sortants en direction de Rennes Métropole, Nantes Métropole, ou encore Questembert Communauté ont été plus importants que les flux entrants. Cela peut traduire un éloignement d'une partie des ménages originaires du territoire, avec deux profils :

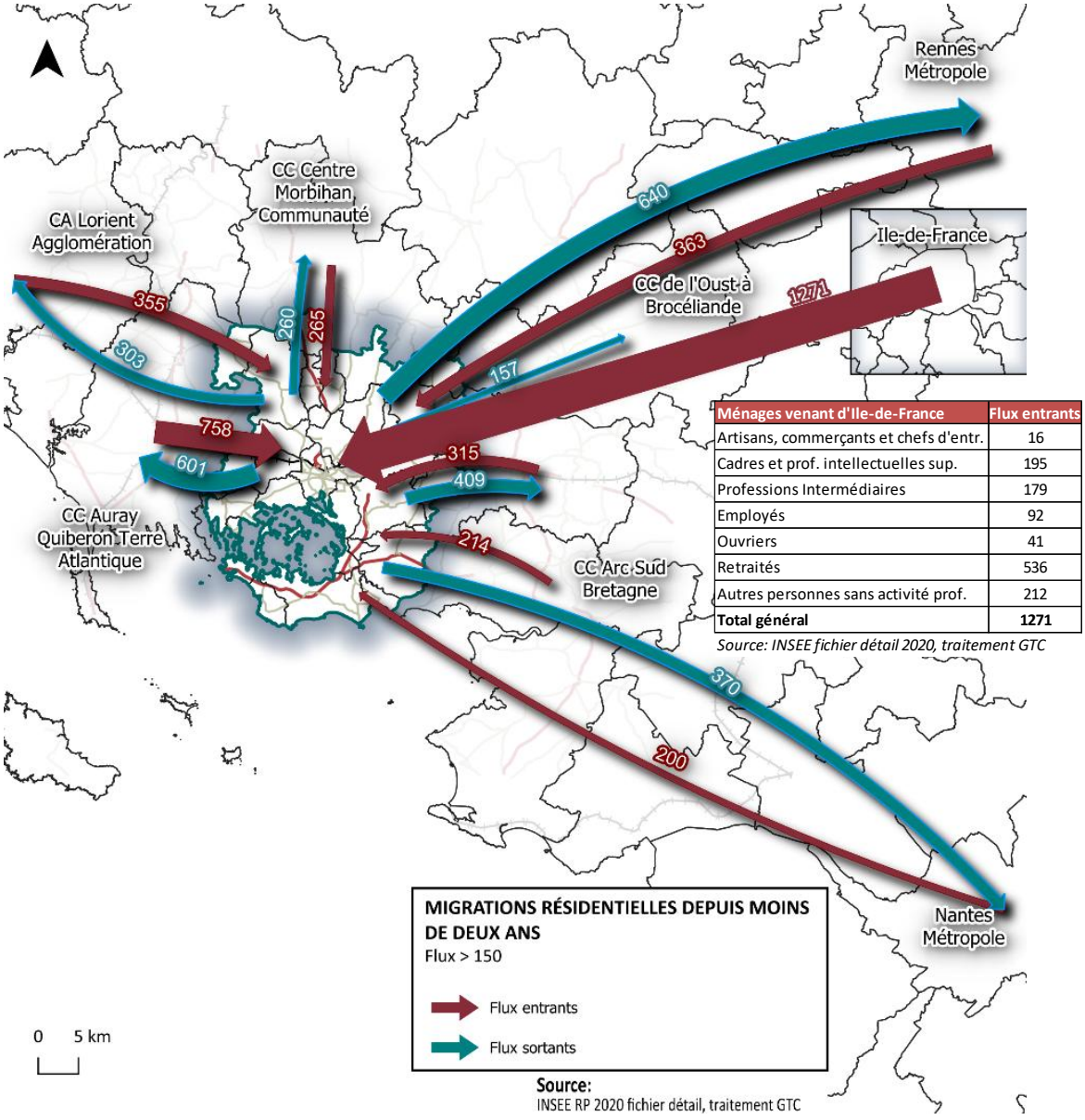
- Départ des étudiants et des jeunes actifs vers les métropoles de Nantes et de Rennes.
- Départ des actifs travaillant sur GMVA vers une périphérie immobilière plus accessible (Questembert Communauté)

Toutefois, il n'empêche que des ménages de ces mêmes intercommunalités viennent s'installer.

A l'inverse, l'agglomération dispose d'un solde migratoire fortement positif avec Auray Quiberon Terre Atlantique, positif avec Lorient Agglomération, la CC de L'Oust à Brocéliande et équilibré avec la CC Morbihan Communauté.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Enfin, on peut noter une attractivité des franciliens pour le territoire avec des flux entrants importants (en particulier des départements des Yvelines, Hauts de Seine et Paris), sans flux sortant équivalent. Si l'on enlève la catégorie autres personnes sans activité professionnelle, 50% d'entre eux sont retraités, l'autre moitié étant composée d'actifs cadres et professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires.



Ménages venant d'Ile-de-France	Flux entrants
Artisans, commerçants et chefs d'entr.	16
Cadres et prof. intellectuelles sup.	195
Professions Intermédiaires	179
Employés	92
Ouvriers	41
Retraités	536
Autres personnes sans activité prof.	212
Total général	**1271**

Source: INSEE fichier détail 2020, traitement GTC

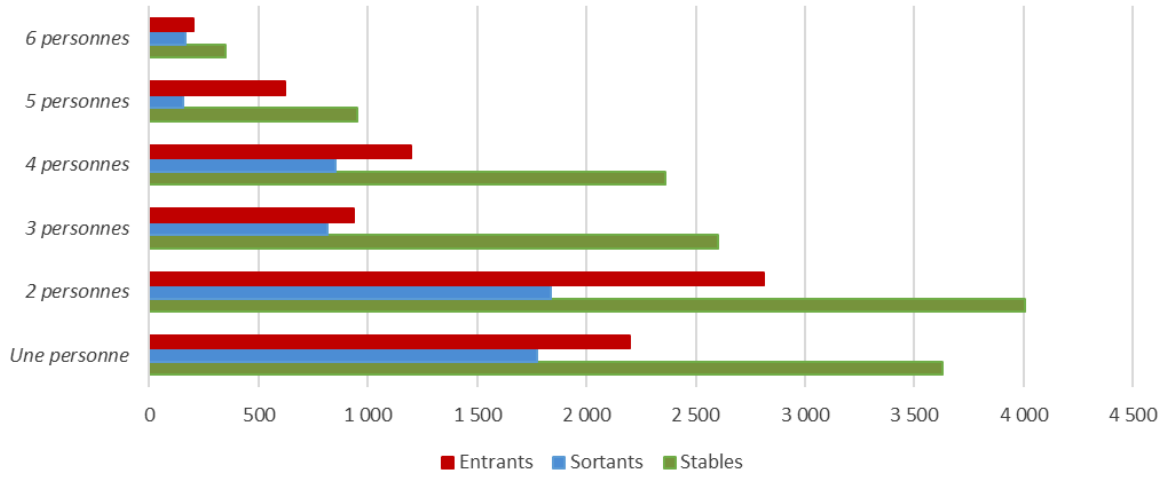
Une arrivée majoritaire de ménages de 2 personnes, de 25-39 ans actives

Les flux d'entrants et de sortants par composition familiale montrent que ce sont pour les ménages de 1 et 2 personnes que la différence est la plus importante : beaucoup d'entrants sont des petits ménages. Les ménages dits « stables » sont ceux qui résidaient déjà sur GMVA et qui ont déménagés en demeurant toujours sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Composition familiale des ménages entrants et sortants sur GMVA

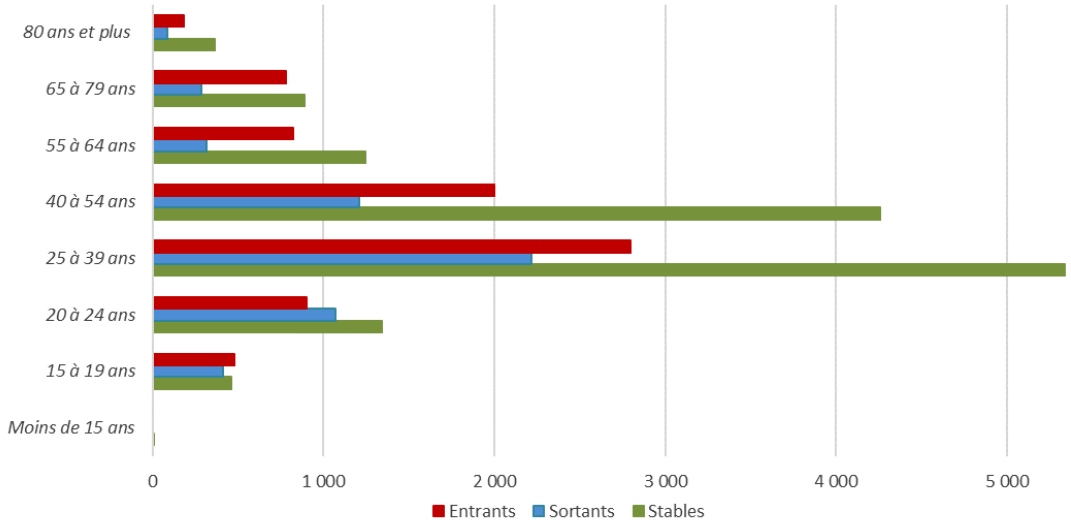
Source: Insee fichiers détails, traitement GTC



Concernant les tranches d'âge, l'analyse entrants / sortant vient confirmer le profil en termes d'attractivité migratoire analysé précédemment, à savoir déficit migratoire sur les 20-24 ans, attractivité migratoire au-delà. Il est à noter que les ménages stables sont nombreux entre 25 et 54 ans, et surtout entre 25 et 39 ans, âge du fréquent passage du petit logement locatif vers le plus grand logement en accession à la propriété.

Âge de la personne de référence des ménages entrants et sortants sur GMVA

Source: INSEE fichiers détails, traitement GTC

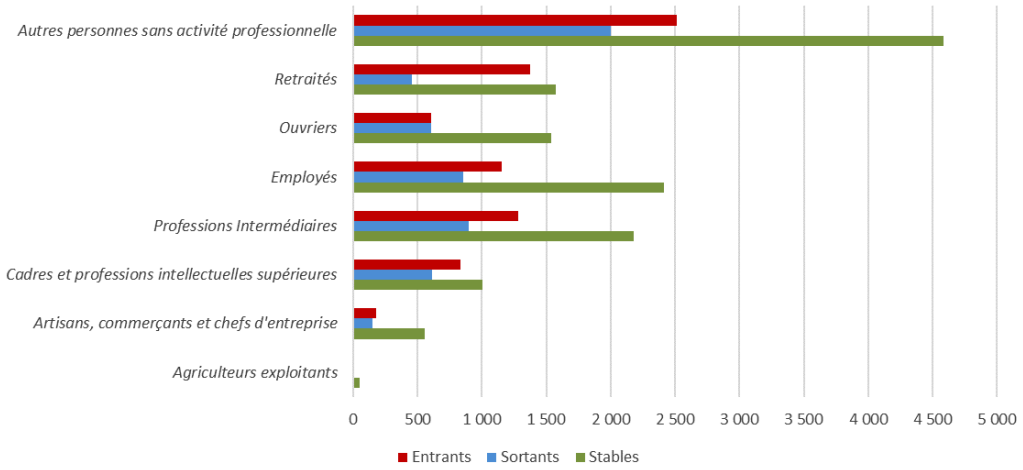


Concernant les catégories socio-professionnelles, le territoire attire l'ensemble des CSP. On peut noter une attractivité forte pour les professions intermédiaires (un peu plus marquée que pour les cadres et les employés), et un solde particulièrement positif pour les retraités. Pour les ouvriers et les commerçants/chefs d'entreprises, les entrants et sortants sont plutôt à l'équilibre.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

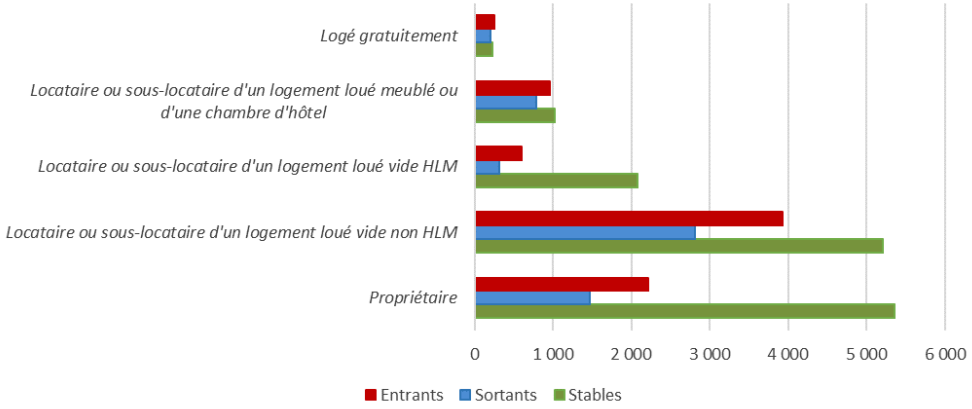
Catégorie socio-professionnelle des ménages entrants et sortants sur GMVA

Source: Insee fichiers détails, traitement GTC



Statut d'occupation des ménages entrants et sortants sur GMVA

Source: INSEE fichiers détails, traitement GTC



Les aspects sociologiques du développement du télétravail

Depuis la crise sanitaire, si le télétravail perdure, il se réalise sur un nombre de jours limité dans la semaine : selon l'INSEE, en 2021, en moyenne chaque semaine, un salarié sur cinq a télétravaillé. Il est moins fréquent pour les jeunes ou les salariés des petites entreprises et, à l'inverse, il est très répandu pour les salariés des zones d'habitation denses.

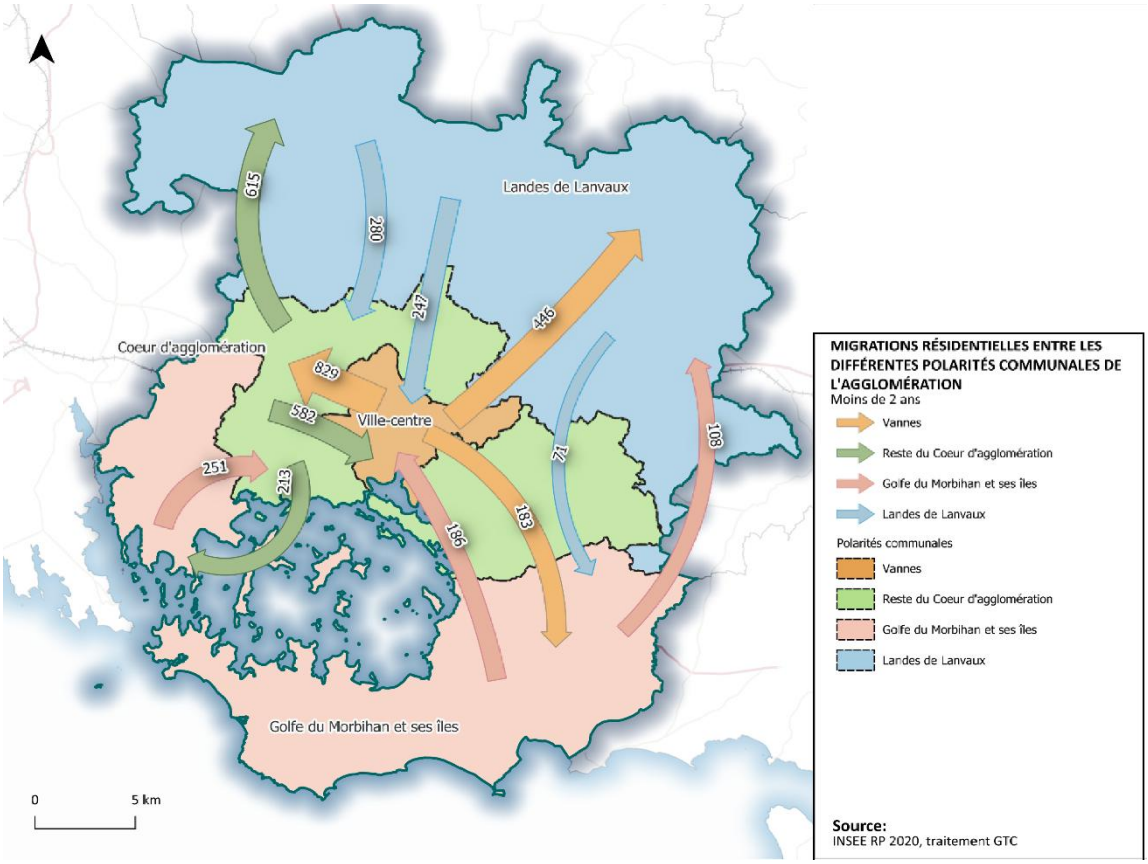
L'étude réalisée par Marsouin (Môle Armoricain de Recherche sur la SOciété de l'Information et les Usages d'INternet), Groupement d'Intérêt Scientifique créé en 2020 à l'initiative du Conseil Régional de Bretagne, à l'issue de la crise sanitaire, montre que le télétravail a majoritairement touché en Bretagne les professions intermédiaires (44% des télétravailleurs) et les cadres (22% des télétravailleurs).

Il n'existe pas de données à ce jour permettant de faire le lien entre les migrations résidentielles et le télétravail. Sur Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, la dynamique économique locale pèse sur l'attractivité envers les actifs et la tension du marché immobilier pèse sur l'éloignement entre lieu de travail et lieu de résidence. Le télétravail peut renforcer des choix d'implantation de certains ménages, notamment de bi actifs dont l'un vient occuper un poste sur l'agglomération et l'autre télétravaille pour un employeur situé à l'extérieur… ou d'actifs qui s'éloignent du cœur de l'agglomération pour la disponibilité de l'offre et parce qu'ils pourront au moins télétravailler deux jours. Dans ce cas il vient conforter des tendances pré existantes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Des mouvements résidentiels internes en direction des Landes de Lanvaux et de Vannes

Au sein de l'agglomération, des flux ont également lieux entre les secteurs géographiques. On remarque que les plus importants ont lieu en direction des Landes de Lanvaux ou de Vannes. En revanche, le flux majeur porte sur les migrations sortantes de Vannes en direction du Cœur d'agglomération. Enfin, bien qu'ils aient lieu, les flux entre Landes de Lanvaux et les communes du Golfe du Morbihan et ses îles sont plus faibles.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Une croissance démographique positive portée par le solde migratoire (1% par an) qui s'explique par une attractivité résidentielle importante, en lien avec la dynamique économique, la qualité du cadre de vie pour la retraite etc., mais qui instaure une forme de concurrence entre les générations sur la localisation résidentielle.

Une dynamique de gentrification marquée, avec une part relative de cadres et professions intermédiaires qui ne cesse de se renforcer. Des ménages dont les revenus sont supérieurs aux référents départementaux, régionaux et nationaux… en lien avec la dynamique économique, mais aussi la sélectivité à l'œuvre dans un marché de l'immobilier valorisé. Même s'il s'avère difficile d'étudier le phénomène de bi résidentialité, qui est un angle mort des statistiques, le développement du télétravail vient probablement conforter des logiques d'implantations résidentielles.

Un nombre de naissances en baisse et une population de moins en moins familiale (2.04 personnes par ménage) mais un phénomène atténué par l'attractivité migratoire sur les familles avec enfants.

Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accentue et qui va peser sur les besoins en termes d'équipements, de santé, de services à la personne etc. et qui va s'amplifier du fait d'une attractivité résidentielle particulièrement forte des séniors.

Des dynamiques démographiques contrastées entre les différents secteurs géographiques :

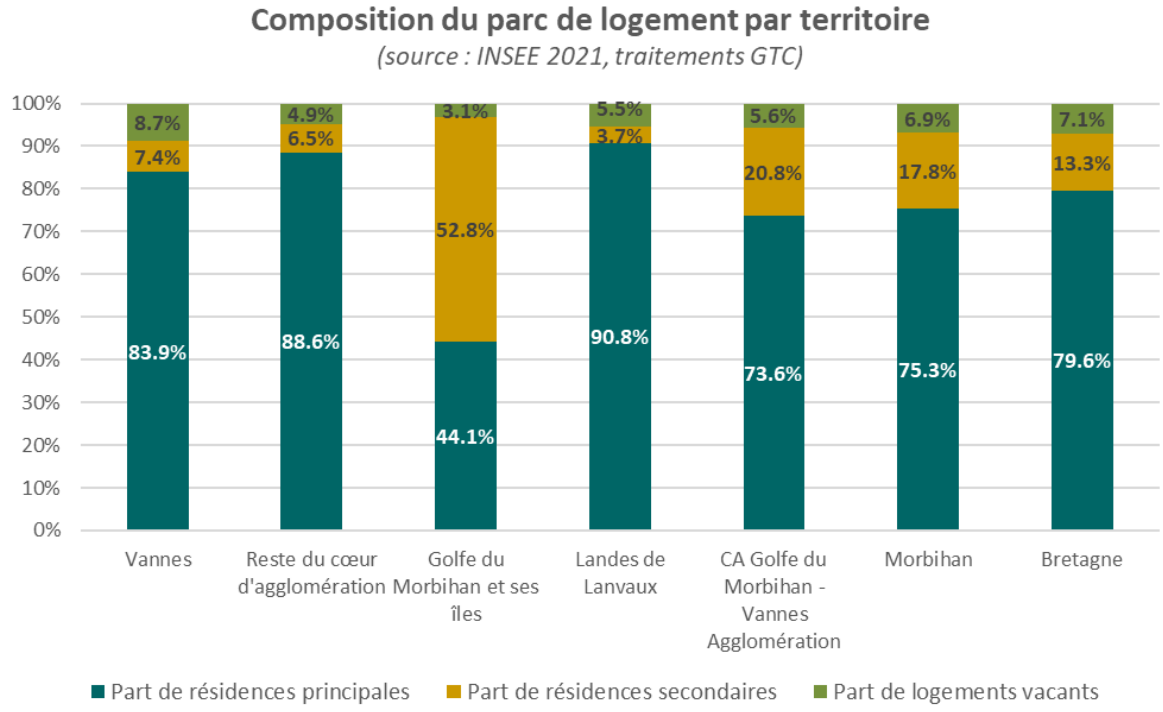
- Une concentration au nord du territoire sur le secteur des Landes de Lanvaux, d'une population plus jeune et plus active disposant d'un niveau de revenus moyens inférieurs à ceux observés sur le littoral et occupant plutôt des professions intermédiaires.
- Une concentration au sud du territoire, dans les communes littorales, d'une population plus âgée disposant d'un haut niveau de revenus, mais également d'actifs avec des profils plutôt cadres ou professions intellectuelles supérieures
- Le cœur d'agglomération dispose d'une population aux profils socio-démographiques plus équilibrés. Si on y retrouve une proportion importante de ménages âgées et aisés, le cœur d'agglomération concentre également d'autres profils d'habitants du fait de la présence de fonctions de services (formation supérieure) et de conditions de logements captives pour les jeunes ménages et les ménages aux revenus plus modestes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PARTIE 2 LE PARC DE LOGEMENT

2.1 Une évolution à la hausse du nombre de résidences principales et secondaires

Le nombre de logements est estimé à 114 583 selon l'INSEE à l'échelle de GMVA avec 74% de résidences principales, 21% de résidences secondaires et 5% de logements vacants. La répartition varie selon les secteurs géographiques : la part de résidences principales est supérieure à 88% dans le Cœur d'agglomération et dans les Landes de Lanvaux tandis que la part des résidences secondaires dépasse les 50% dans les communes du Golfe et les îles.



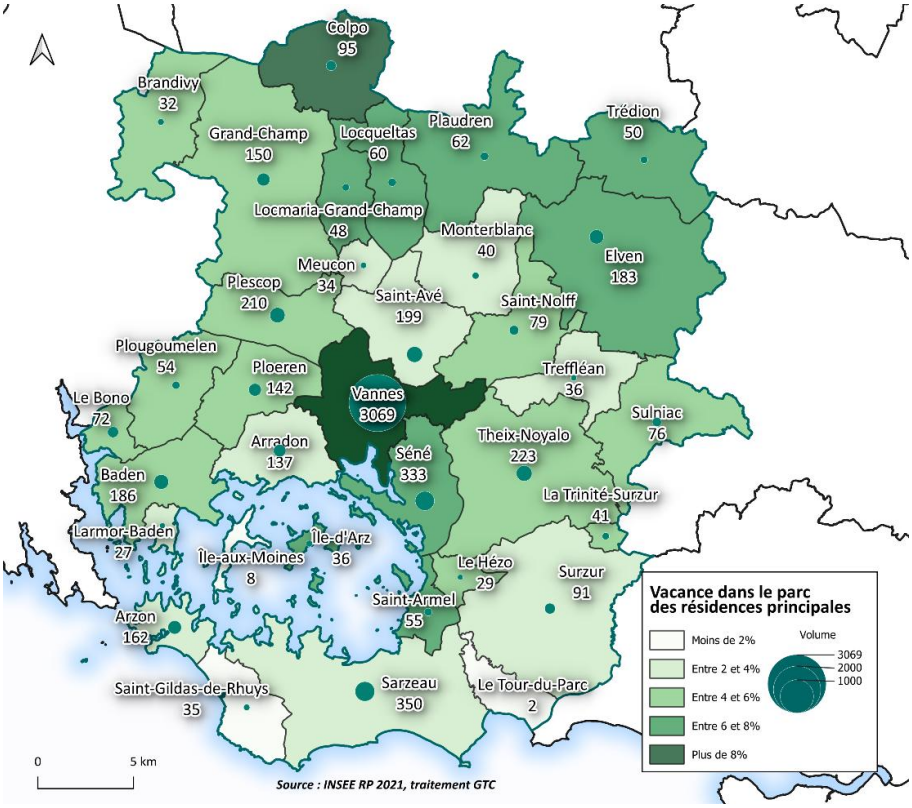
On constate également un accroissement fort des résidences secondaires sur la ville de Vannes (+5.8% entre 2015 et 2021). Si les logements vacants sont globalement en baisse à l'échelle de l'agglomération, on note tout de même une légère progression dans les communes du Golfe. Les résidences principales sont également en augmentation. Outre les constructions neuves, plusieurs communes soulignent la transformation de résidences secondaires en résidences principales à la suite de la crise Covid qui viendrait alimenter cette progression.

Territoires	Taux d'évolution des résidences principales 2015-2021	Taux d'évolution des résidences secondaires et logements occasionnels 2015-2021	Taux d'évolution des logements vacants 2015-2021
Vannes	1.0%	5.8%	-0.6%
Reste du cœur d'agglomération	1.7%	1.1%	-0.1%
Golfe du Morbihan et ses îles	2.1%	1.2%	1.7%
Landes de Lanvaux	1.9%	-0.7%	-0.7%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1.6%	1.5%	-0.1%
Morbihan	1.1%	0.9%	-0.4%
Bretagne	1.0%	1.3%	-0.5%

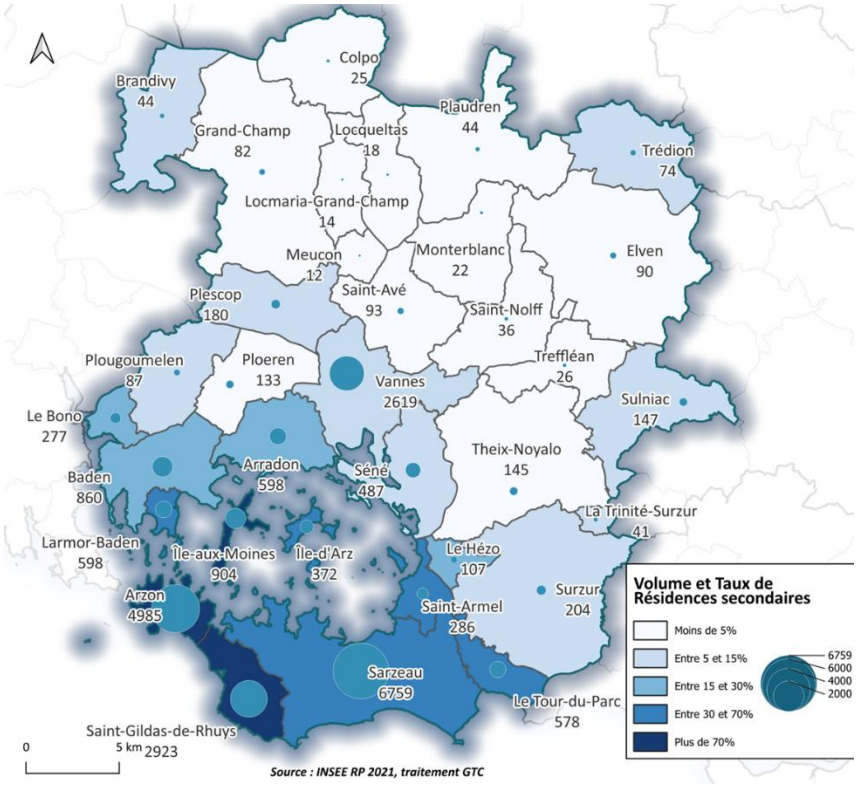
Source : INSEE 2021, Traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les logements vacants sont principalement concentrés sur la ville de Vannes : 3 069 logements vacants selon l'INSEE (soit 9% des logements de la ville). Cette vacance concerne à la fois le parc social et le parc privé (cf. infra analyses des données RPLS et LOVAC).



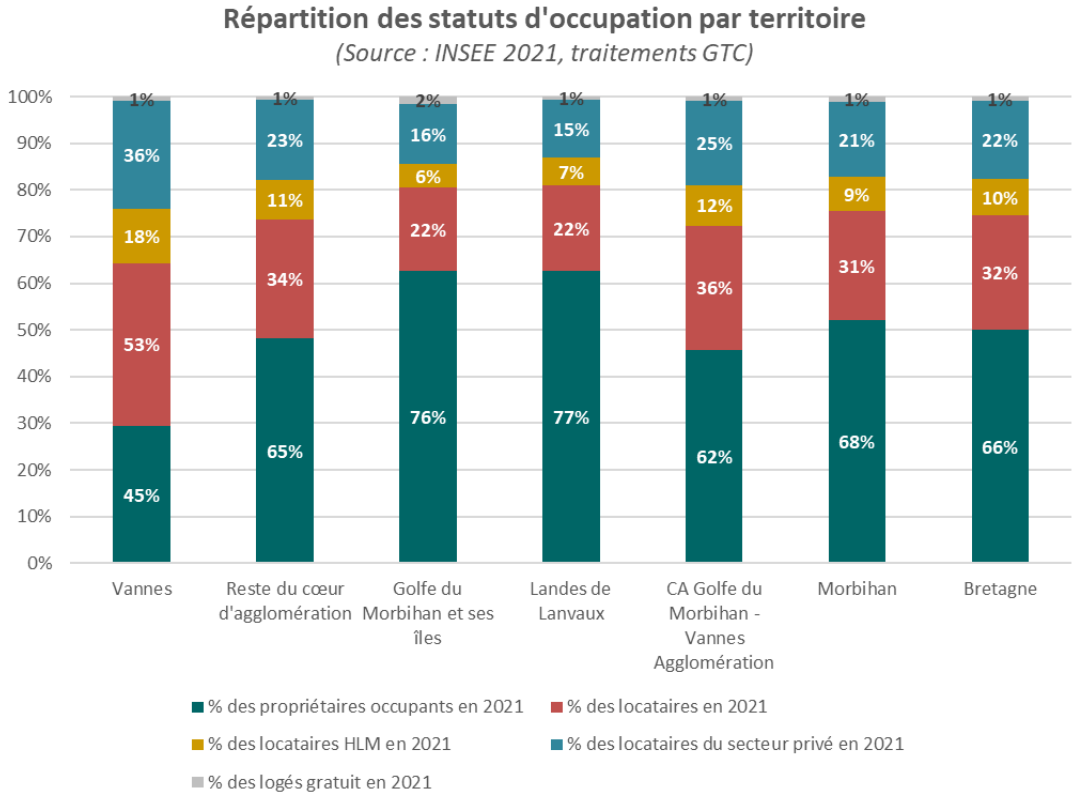
Les résidences secondaires se concentrent sur les communes littorales, elles représentent plus de 70% du parc de logements à Arzon, sur l'Ile-aux-Moines et à Saint-Gildas-de-Rhuys et plus de 50% à Larmor-Baden, Sarzeau et l'Ile-d'Arz.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

2.2 Une majorité de propriétaires occupants et de grands logements

Les propriétaires occupants sont majoritaires sur le territoire de GMVA (62%). Seule la ville de Vannes comporte une proportion plus importante de locataires (53%) dont 36% de locataires du parc privé.



Les propriétaires occupants, les locataires du parc privé et les logés gratuit augmentent sur l'ensemble de l'agglomération, avec un rythme d'évolution plus rapide qu'à l'échelle du département et de la région. Alors que le taux d'évolution des locataires HLM est en progression dans l'ensemble des secteurs, il diminue sur la ville de Vannes (peut être en lien avec la vacance organisée dans certains ensembles résidentiels voués à la démolition).

Territoires	Taux d'évolution des propriétaires occupants 2014-2020	Taux d'évolution des locataires 2014-2020	Taux d'évolution des locataires HLM 2014-2020	Taux d'évolution des locataires du secteur privé 2014-2020	Taux d'évolution des logés gratuit 2014-2020
Vannes	1.7%	0.5%	-1.3%	1.5%	-1.8%
Reste du cœur d'agglomération	1.3%	2.3%	3.0%	2.0%	5.3%
Golfe du Morbihan et ses îles	2.2%	2.0%	4.4%	1.1%	2.0%
Landes de Lanvaux	1.9%	2.0%	2.9%	1.6%	3.9%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1.7%	1.3%	0.7%	1.6%	1.2%
Morbihan	1.2%	1.0%	1.1%	0.9%	0.8%
Bretagne	1.0%	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%

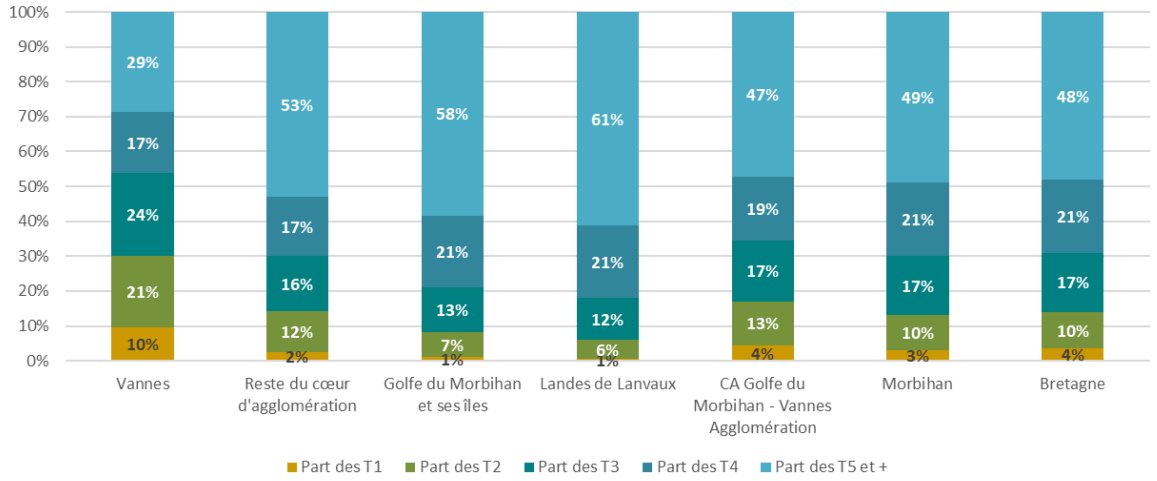
Source : INSEE 2021, Traitement GTC

A l'échelle de l'agglomération, la répartition des résidences principales par typologie montre une part importante de grands logements (47% de T5 et +) et une part relativement faible de petites typologies (17% de T1 et T2). Les communes des Landes de Lanvaux ont une offre constituée à plus de 60% de T5.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Répartition des typologies au sein des résidences principales

(Source : INSEE 2021, traitements GTC)



2.3 20 % des logements diagnostiqués sont en étiquettes E, F OU G

La loi Climat et Résilience consacre la lutte contre les passoires énergétiques en interdisant la location des logements les plus énergivores, progressivement à compter du 1er janvier 2023. Depuis 2025, un niveau de performance énergétique minimal deviendra un critère de décence, donc un impératif pour qu'un logement soit valablement loué vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. Ce niveau de performance minimal sera progressivement rehaussé. Ainsi, le niveau de décence énergétique d'un logement sera compris :

- Depuis le 1er janvier 2025, les logements classés G ne peuvent donc plus être mis en location,

- A compter du 1er janvier 2028, les logements classés F ne pourront donc plus être mis en location, en plus de ceux classés G déjà interdits à la location,

- A compter du 1er janvier 2034, les logements classés E ne pourront également plus être mis en location.

Ces interdictions portent sur les baux nouvellement signés, pour les baux en renouvellement ou en reconduction un gel des loyers s'appliquera. A noter que la réalisation d'un DPE est obligatoire mais seulement pour la mise en vente, en location ou lors de l'achèvement d'une nouvelle construction. Ainsi, tous les biens ne sont pas dotés d'un DPE. Les données ne couvrent alors pas l'ensemble du parc immobilier.

Les données de l'ADEME permettent d'avoir un regard sur les DPE délivrés à partir de juillet 2021 sur les logements existants. Sur le territoire de l'agglomération, près 20 000 logements ont été diagnostiqués (19 905) et parmi eux, 4 252 ont obtenu une étiquette E, F ou G, soit 21%. En raison des nouvelles mesures de la Loi Climat et Résilience, ces logements seront interdits à la location dans les prochaines années sans travaux d'amélioration énergétique.

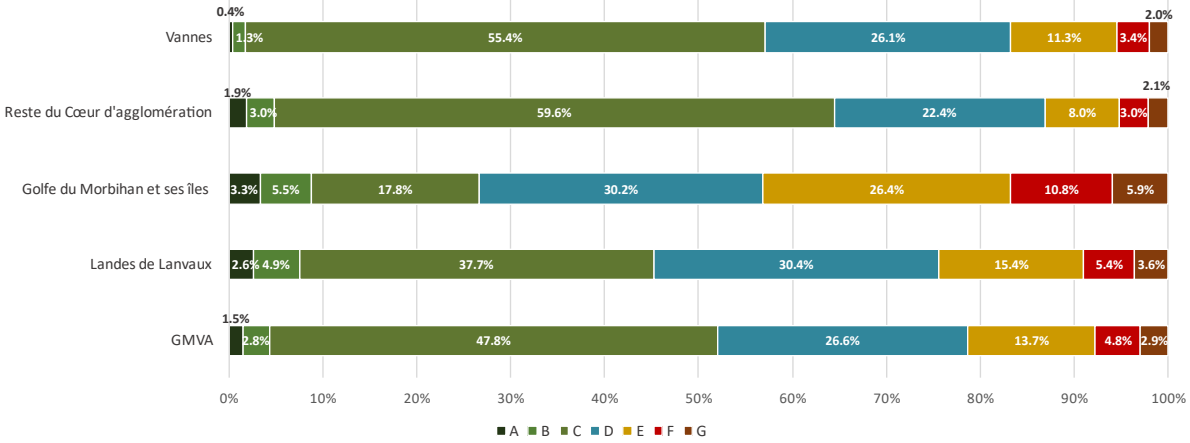
Si Vannes est la commune ayant le volume de passoires énergétiques le plus important (1 642 logements), l'Ile-d'Arz ressort avec une part supérieure à 80%. L'Ile-aux-Moines et Arzon sont également concernées par ce sujet avec un taux supérieur à 60% d'étiquettes E, F ou G.

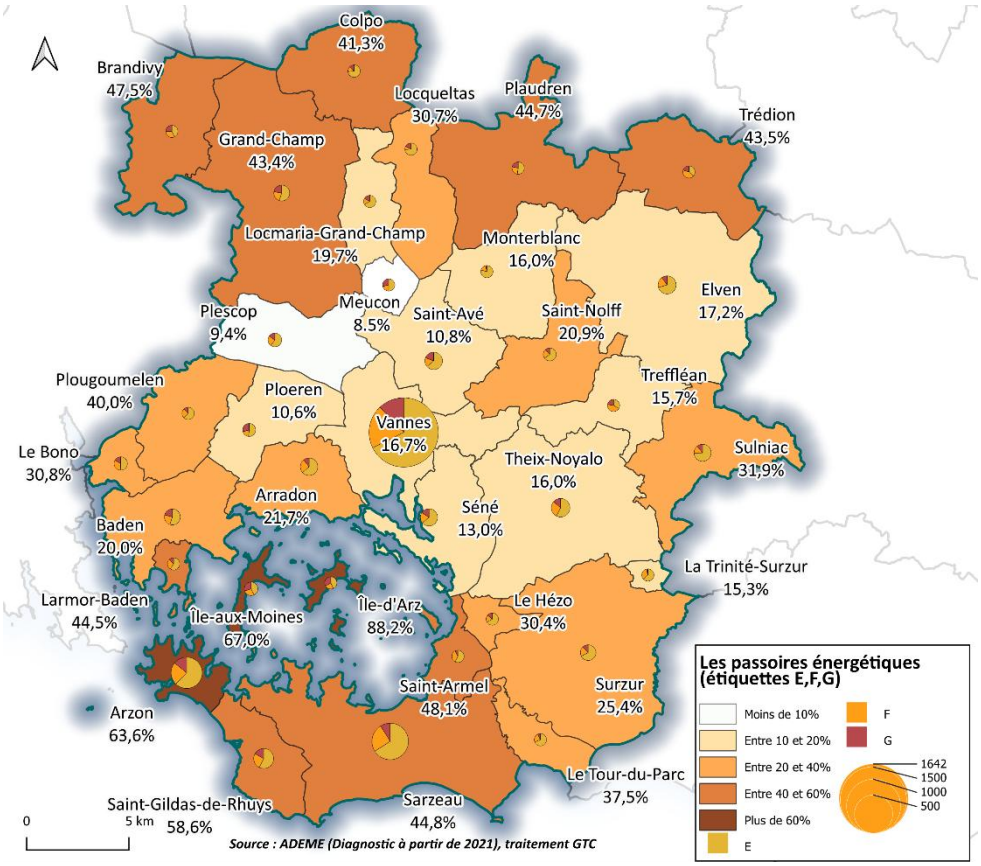
Ainsi, à l'échelle des secteurs géographiques, le Golfe du Morbihan et ses îles est celui le plus impacté par les logements ayant un mauvais score énergétique. Au contraire, le reste du Cœur d'Agglomération est le secteur le moins concerné avec une part très importante de logements diagnostiqués A, B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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Répartition des étiquettes énergétiques sur les secteurs géographiques de GMVA

Source: ADEME (DPE à partir du 1er juillet 2021), traitement GTC





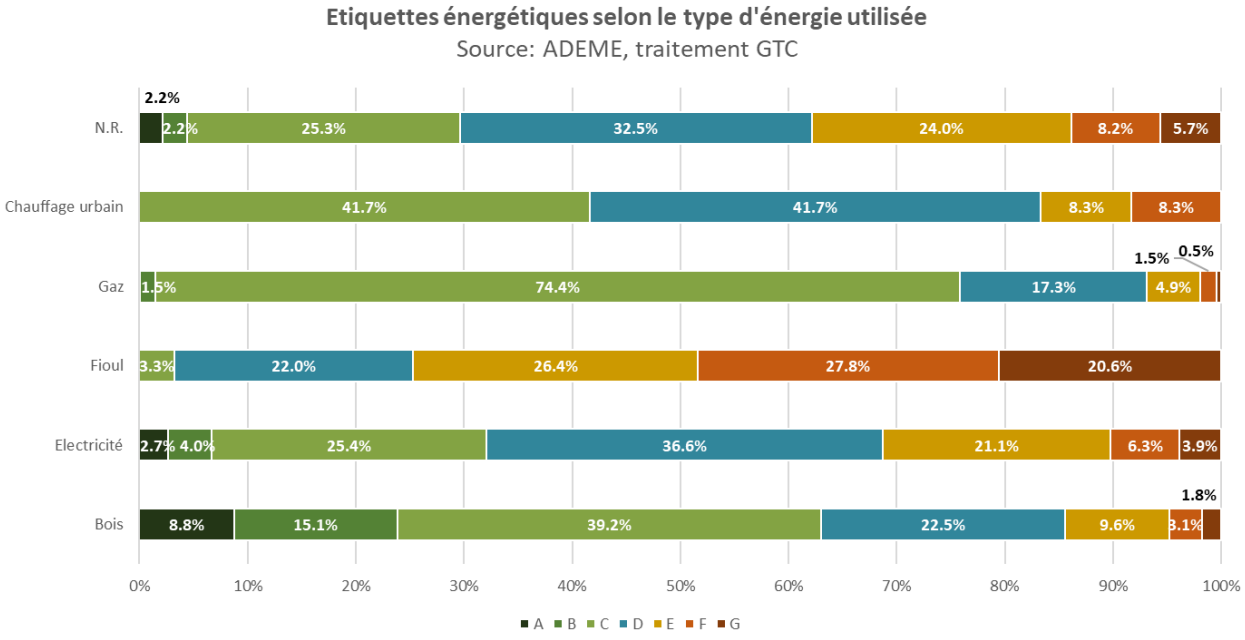
Au regard de l'époque de construction, les logements concernés sont majoritairement des logements anciens puisque 33% ont été construits avant 1948 et 29% entre 1948 et 1974. Ce phénomène est légèrement accentué sur les communes du secteur Landes de Lanvaux avec 39% de logements E, F ou G datant d'avant-guerre.

% des logements diagnostiqués E, F ou G selon l'époque de construction	avant 1948	1948-1974	1975-1982	1983-2000	2001-2012	2013-2021	après 2021
Vannes	37%	31%	12%	19%	1%	0%	0%
Reste du Cœur d'agglomération	31%	37%	15%	13%	4%	0%	0%
Golfe du Morbihan et ses îles	26%	22%	20%	29%	3%	0%	0%
Landes de Lanvaux	39%	32%	9%	14%	6%	0%	0%
GMVA	33%	29%	15%	21%	3%	0%	0%

Source: ADEME , traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

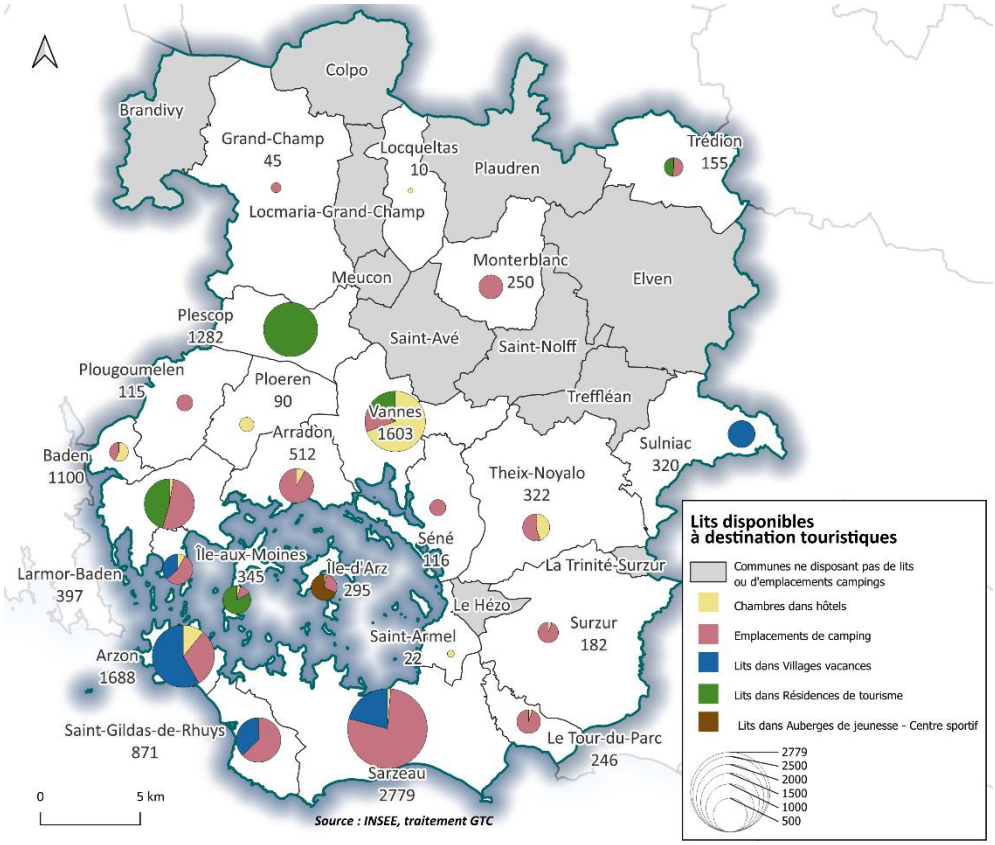
Le type d'énergie a également un impact. 75% des logements utilisant du fioul domestique ont été diagnostiqués E, F ou G. Il s'agit du type d'énergie le plus énergivore. L'électricité est en deuxième position avec 31.3% de logements considérés comme passoire énergétique. Au contraire, les logements utilisant le gaz semblent peu énergivores. Seuls 6.9% des logements ont une mauvaise étiquette au titre du DPE. Enfin, on peut noter que plus de 1 250 logements diagnostiqués n'ont pas renseignés le type d'énergie et parmi eux, 37.9% sont considérés comme énergivores.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

2.4 Une attractivité touristique qui complexifie l'accueil pérenne de ménages

D'après le Schéma de Développement touristique réalisé en 2023, GMVA est le 2ème territoire touristique du Morbihan. L'offre d'hébergement en lien avec le secteur touristique est donc importante et comprend plusieurs types d'hébergement : hôtels, campings, villages-vacances, résidences de tourisme, auberges de jeunesse… Les emplacements de camping représentent l'offre d'hébergement la plus importante (47%). Viennent ensuite les lits dans des résidences de tourisme et les lits dans les Villages Vacances qui représentent pour chaque segment près de 20% de l'offre totale. Les chambres en hôtel correspondent à 14% des hébergements touristiques présents sur le territoire. Les communes



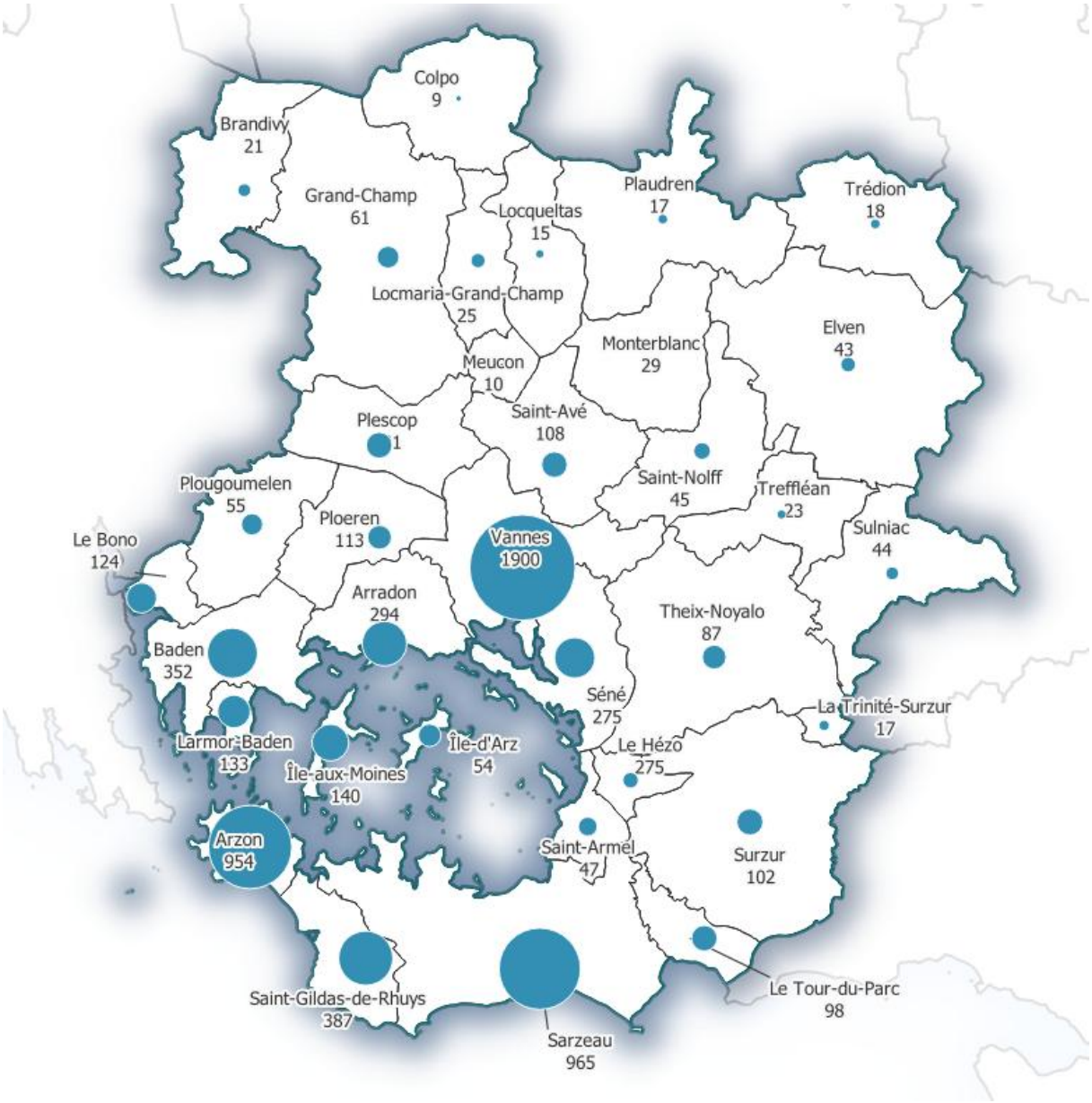
du Golfe concentrent une bonne partie de l'offre, notamment la commune de Sarzeau qui comptabilise 2 779 lits disponibles dont près de 80% correspondent à des emplacements de camping. Outre cette offre, la commune recense jusqu'à 700 parcelles privatives dévolues au camping-caravaning en méconnaissance des règles du PLU avec la nécessité d'identifier des secteurs de repli. 3 sites au total ont été identifiés comme sites de repli ce qui va permettre de revaloriser 40 ha de terrains en zone naturelle à terme.

Certains ménages particulièrement touchés par la crise du logement et la difficulté de trouver une offre abordable sur le territoire sont contraints de mobiliser ces hébergements de façon pérenne (par exemple : camping à l'année, transformation de « chalets » initialement destinés à l'accueil des touristes en résidences principales à Sulniac, Surzur, …). Ce phénomène est relevé par certaines communes mais également par les services de l'agglomération de GMVA qui reçoivent des dossiers de demandes d'aides à la lutte contre la précarité énergétique au sein de leur guichet unique « Opération Rénovée ».

Une autre offre touristique se développe depuis plusieurs années et vient concurrencer l'offre de logements pérennes : les locations touristiques de type AirBnb. Ce type d'offre est présent sur quasiment tout le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. Entre mai 2024 et mai 2025

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

on recense environ 6 940 annonces actives[2] publiées sur les sites de location touristique (source AirDNA), dont 27% se situent sur la commune de Vannes. Les communes du Golfe concentrent également une part importante de l'offre, avec notamment plus de 900 annonces chacune pour Arzon et Sarzeau.



En janvier 2024, le prix à la nuitée variait entre 63€ et 239€ et le prix moyen à la nuitée sur le territoire de GMVA est de 96€.

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

Source : Airdna, traitement GTC

Pour lutter contre la pénurie de logement, l'encadrement des meublés de tourisme se met en place progressivement. Six communes (Arradon, Vannes, Séné, Larmor-Baden, Saint-Gildas-De-Rhuys et Sarzeau) ont obtenu de la préfecture l'instauration du régime d'autorisation de changement d'usage

[2] Annonces concernant les logements entiers uniquement.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

qui consiste à obliger tout propriétaire souhaitant « louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée et de courtes durées à une clientèle de passage »[3] à demander une autorisation préalable à la commune. Les communes de Vannes et Sarzeau ont distingué deux périmètres (centre-ville et autres secteurs) avec des règles d'application différentes. Le suivi des procédures est fait à l'agglomération.

Communes	Autorisation de changement d'usage temporaire	Autorisation de changement d'usage liée à l'activité pro du bénéficiaire	Autorisation de changement d'usage à caractère réel et perpétuel (sous réserve de compensation)	Dispenses
Séné	x	x		Si RP du propriétaire, pas d'autorisation préalable de changement d'usage pour la location de courte durée dans la limite de 120 nuits/an Si le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local constituant sa RP (chambre) Même si dispense, nécessité de s'enregistrer et de disposer d'un numéro unique
Larmor-Baden	x	x	x	
Arradon	x	x		
Vannes (2 périmètres)	x	x	x	
Sarzeau (2 périmètres)	x	x		
Saint Gildas de Rhuys	x	x		

Source : règlements communes encadrement meublés touristique

Communes	Nombre d'autorisations /personne	Durée de l'autorisation pour location de courte durée	Locations mixtes	Délai d'instruction	Entrée en vigueur du règlement
Séné	2	3 ans	non	2 mois (suivant la réception du dossier complet)	01/09/2024
Larmor-Baden	2	3 ans (renouvelable)	non		01/07/2024
Arradon	2	3 ans (renouvelable)	oui		01/07/2024
Vannes (2 périmètres)	2 1 seule dans le périmètre du centre-ville	3 ans (renouvelable 1 fois)	Si bail mobilité (location min 9 mois/an): - autorisation valable 1 an renouvelable sans limitation - 3 autorisations/propriétaire		01/07/2024
Sarzeau (2 périmètres)	1 seule en secteur 1 (centre-ville) et 2 en secteur 2	3 ans	non		01/09/2024
Saint Gildas de Rhuys	1	3 ans (renouvelable)	non		01/09/2024

Source : règlements communes encadrement meublés touristique

[3] Article L631-7 du CCH

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Dans les opérations de logements neufs, certains règlements de copropriété prévoient des clauses pour limiter voire interdire les meublés de tourisme. Néanmoins les promoteurs alertent sur le fait que ces règlements peuvent être modifiés par la suite.

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



À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Une vocation touristique du territoire avec une forte proportion de résidences secondaires sur le secteur du Golfe et des îles, et globalement une forte progression de ce parc, sauf sur les Landes de Lanvaux.

Un constat partagé par plusieurs communes d'une durée d'occupation de ces résidences secondaires de plus en plus longue par leur propriétaire, en lien avec le télétravail, ou par une mise en location plus fréquente via les plateformes air bnb pour des séjours de courte durée.

Une tendance récente au recul de l'offre locative privée au profit des meublés de tourisme et des résidences secondaires, qui entraine une difficulté de loger une partie des habitants et notamment certains actifs. Les actions menées en faveur de la limitation des meublés de tourisme (procédure d'autorisation de changement d'usage) et des résidences secondaires (majoration de la THRS) devront être évaluées, au regard de leur effet dissuasif ou incitatif avec des ressources fiscales supplémentaires permettant aux collectivités de réinvestir dans le logement.

Des enjeux de réhabilitation énergétique importants, en volume sur la ville de Vannes et les communes du Golfe, mais aussi sur les communes des Landes de Lanvaux (offre locative en centre bourg).

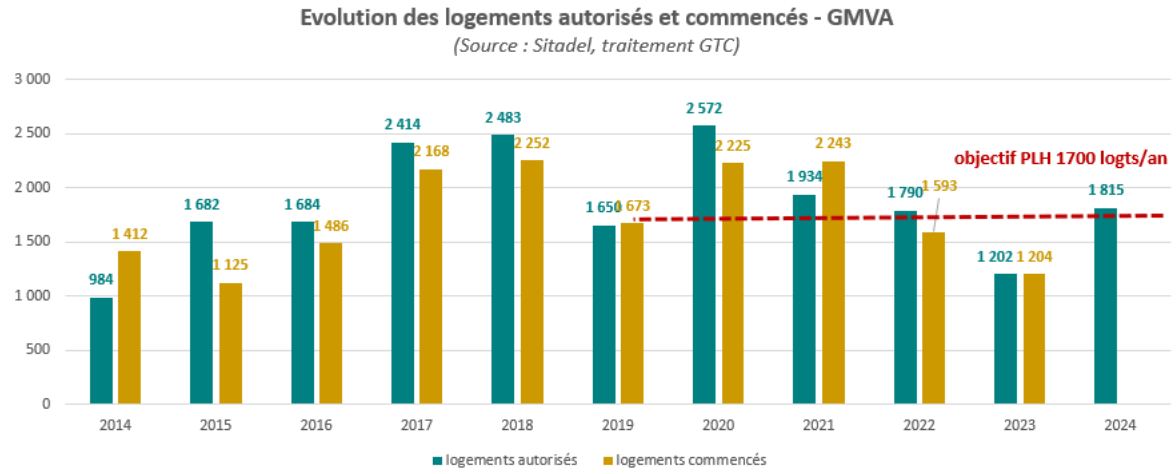
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PARTIE 3 CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHES IMMOBILIERS

3.1 Une production de logements cyclique

Un reflux de la construction neuve depuis 2020

Le bilan à mi-parcours du PLH précédent a montré que les objectifs de production de logements fixés à 1 700 logements par an ont été dépassés avec une moyenne annuelle de 1 827 logements autorisés sur la période 2019-2024.

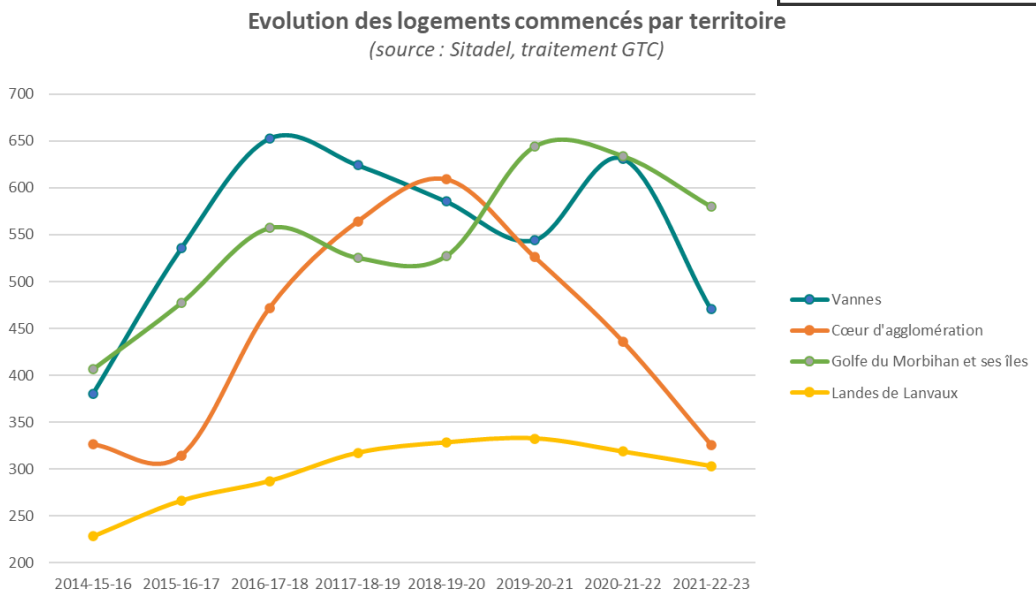


La baisse de la dynamique de production doit être mise en perspective d'une conjoncture moins favorable sur le plan national mais également dans le département. On enregistre ainsi 5 000 logements autorisés dans le Morbihan en 2023 soit une baisse de 20%.

La production de logements neufs est assez équilibrée sur les territoires : Vannes représente 27% des logements commencés entre 2019 et 2023, le cœur d'agglomération 23%, le Golfe et ses îles 32% et les Landes de Lanvaux 18%.

Mais les évolutions triennales des logements commencés montrent les dynamiques à l'intérieur du territoire très évolutives. La construction sur les Landes de Lanvaux, après avoir été en forte progression, semble se tasser depuis 2020. La progression de la construction dans les communes du Golfe du Morbihan et ses îles est manifeste. La construction est en diminution depuis 2019 sur le Cœur d'agglomération et en baisse sur Vannes sur la période récente.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



e tableau ci-dessous fait état du degré d'atteinte des objectifs du PLH selon les logements commencés, sur 4 des 6 années du PLH, soit théoriquement 66% de la production attendue. A l'échelle de l'agglomération, en 4 ans 75% de l'objectif a d'ores et déjà été mis en chantier. Selon les communes, des niveaux d'atteinte des objectifs à différenciés, dépassés au bout de 4 années de production dans certaines d'entre elles ; Certaines communes sont en retrait et n'ont pas dépassé 50% de l'objectif.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

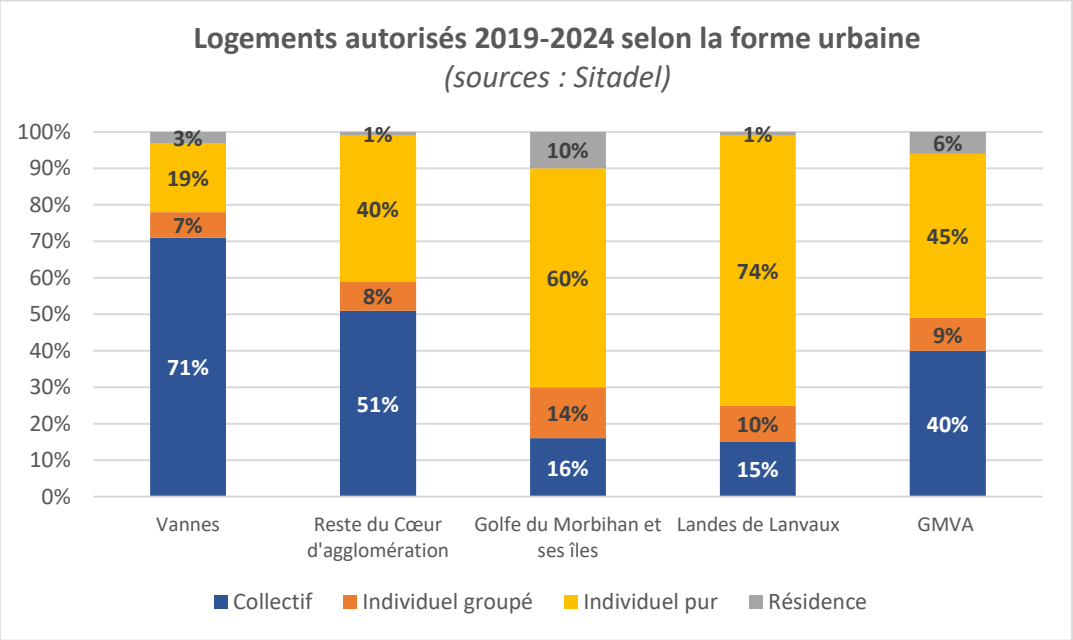
Communes	OBJECTIFS PLH 2019-2024		Logements commencés 2019-2023 inclus (Sitadel)	Avancement de l'atteinte des objectifs à 6 ans
	Production de logements			
	par an	sur 6 ans		
Arradon	50	300	309	103%
Arzon	42	252	398	158%
Baden	35	210	280	133%
Brandivy	10	60	84	140%
Colpo	10	60	61	102%
Elven	80	480	266	55%
Grand-Champ	75	450	288	64%
Île-aux-Moines	5	30	32	107%
Île-d'Arz	2	12	37	308%
La Trinité-Surzur	10	60	36	60%
Larmor-Baden	20	120	32	27%
Le Bono	25	150	96	64%
Le Hézo	5	30	34	113%
Le Tour-du-Parc	24	144	210	146%
Locmaria-Grand-Champ	17	102	110	108%
Locqueltas	17	102	90	88%
Meucon	22	132	49	37%
Monterblanc	25	150	126	84%
Plaudren	15	90	68	76%
Plescop	70	420	301	72%
Ploeren	50	300	225	75%
Plougoumelen	27	162	167	103%
Saint-Armel	10	60	42	70%
Saint-Avé	110	660	584	88%
Saint-Gildas-de-Rhuys	30	180	308	171%
Saint-Nolff	22	132	86	65%
Sarzeau	145	870	952	109%
Séné	90	540	476	88%
Sulniac	40	240	173	72%
Surzur	55	330	248	75%
Theix-Noyalo	70	420	174	41%
Trédion	15	90	54	60%
Treffléan	17	102	99	97%
Vannes	460	2760	2443	89%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	1700	10200	8938	88%

Données : SITADEL - logements commencés en 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

L'habitat individuel est fortement présent sur le territoire de l'agglomération hors Vannes

Les logements individuels purs représentent 44% des logements autorisés sur la période 2019-2024 à l'échelle de GMVA et jusqu'à 60% dans les communes du Golfe et 74% dans les communes des Landes. Les logements collectifs prédominent dans le reste du cœur d'agglomération (51%) et à Vannes (71%). Les logements en individuels groupés (plusieurs logements pour un seul permis déposé par un opérateur) sont peu nombreux, seulement 9% et les résidences ne représentent que 6%.



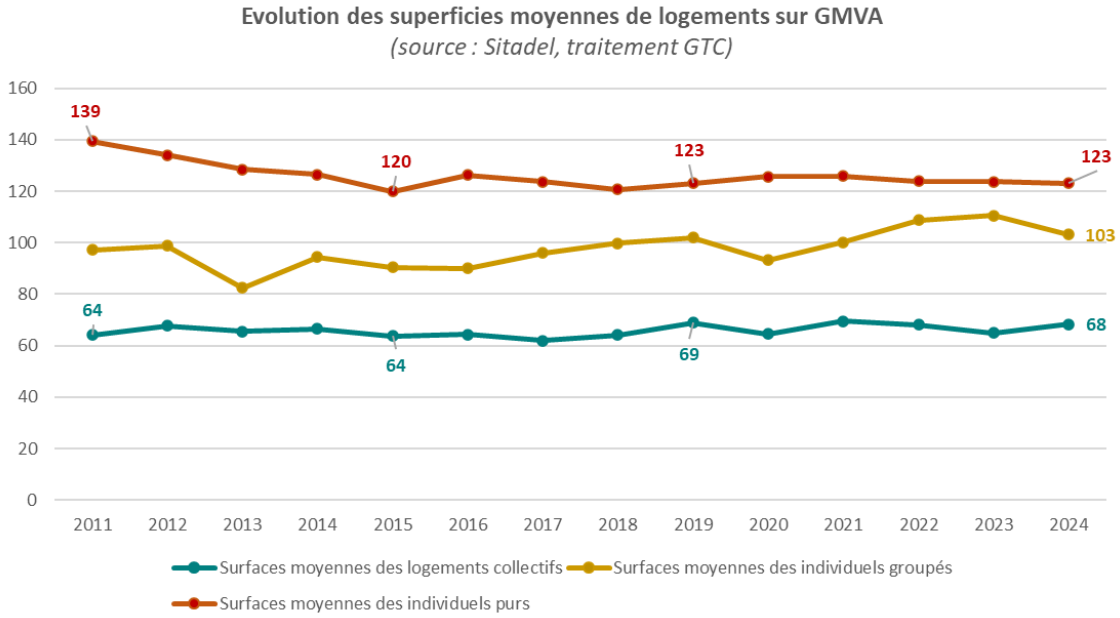
Un appartement représente en moyenne une surface presque deux fois moins importante qu'une maison individuelle construite par un particulier. L'offre collective est en partie tournée vers l'investissement locatif, ce qui contribue à développer des plus petites surfaces. L'offre individuelle en permis groupés (lotissements et maisons vendues clés en main), propose des maisons de 25m² moins grandes.

Logements autorisés 2019-2024	Surfaces moyennes des logements collectifs	Surfaces moyennes des logements individuels groupés	Surfaces moyennes des logements individuels purs	Surfaces moyennes des résidences
Vannes	68	104	139	27
Reste du cœur d'agglomération	67	99	133	76
Golfe du Morbihan et ses îles	65	106	124	59
Landes de Lanvaux	62	97	114	96
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	67	103	124	46

Source : Sitadel, traitement GTC

Il n'y a pas de gros écarts de superficies selon les secteurs géographiques.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Les superficies moyennes des logements sont assez stables, on note une baisse pour les logements individuels purs qui passent de 139 m² en moyenne en 2011 à 123 m² en 2023.

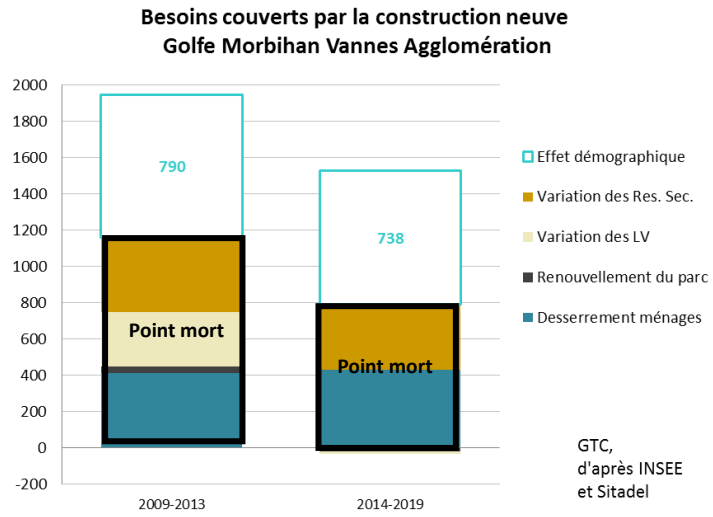
Une évolution des composantes du point mort et de l'effet démographique de la construction

Pour comprendre dans quelle mesure la construction a une incidence sur l'évolution démographique, il convient de discerner ce qu'elle recouvre en termes de besoins en logements, hors croissance démographique et pour la croissance démographique. Le point mort est le besoin en logements même si la population ne croît pas, pour compenser différents phénomènes. Dans le point mort on distingue les besoins liés :

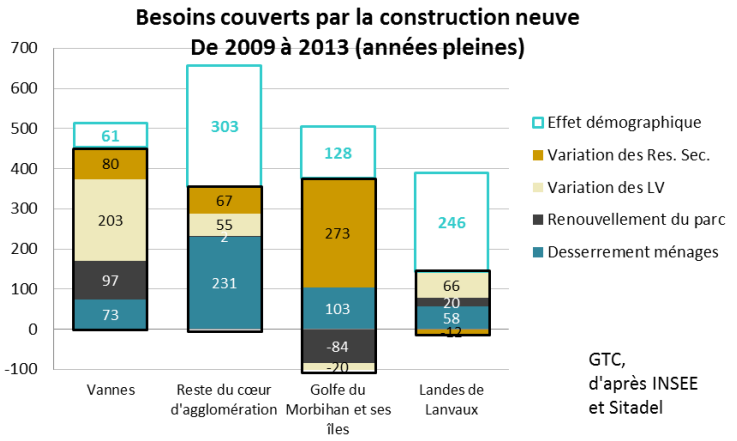
- à l'évolution de la structure et de la taille des ménages (desserrement) lié au vieillissement, les séparations, la décohabitation… qui multiplient les petits ménages
- au renouvellement du parc de logements (solde entre démolitions / changements d'usage et/ou division d'un grand logement en petits logements)
- à une occupation à titre non-principal (évolutions des résidences secondaires, logements occasionnels)
- à la fluidité du marché (évolution de la vacance)

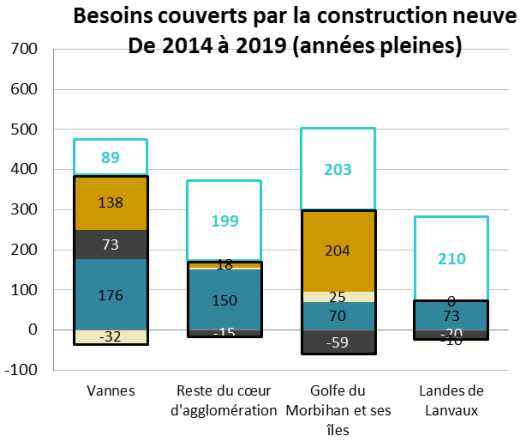
Il s'agit d'une approche pédagogique qui permet de montrer qu'une forte production de logements ne s'accompagne pas toujours d'une croissance démographique.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



A l'échelle de l'agglomération, la construction annuelle est passée de 1950 logements entre 2009 à 2013 à 1450 entre 2014 et 2019. Le volume de logements permettant l'accroissement démographique a peu évolué, passant de 790 à 738. En revanche, les besoins liés au point mort ont diminué (de 1158 à 780), en raison de l'arrêt de la progression des logements vacants entre 2014 et 2019.





Sur l'ensemble des composantes territoriales, le point mort 2014-2019 est inférieur à la période précédente, essentiellement en raison de l'arrêt de la progression des logements vacants, voire de leur baisse à Vannes. Les besoins liés à la progression des résidences secondaires ont augmenté à Vannes, mais baissé ailleurs. Les besoins liés au desserrement ont augmenté à Vannes mais se sont tassés ailleurs. Les volumes de logements permettant de répondre à la croissance démographique ont baissé dans le cœur d'agglomération mais augmenté ailleurs.

Dans un contexte de tension du marché, bien que construisant moins, l'effet démographique de la construction s'est relativement maintenu, compte tenu de la baisse du stock des logements vacants. Pour l'avenir plusieurs points de vigilance concernant le point mort : le stock des logements vacants est désormais limité, le desserrement opère sur une taille moyenne des ménages désormais réduite… L'augmentation des résidences secondaires induit de forts besoins de compensation pour loger les ménages, et là où le renouvellement est négatif, cela signifie que les besoins en construction neuve sont diminués par de probables divisions de grands logements en plusieurs petits logements, sans permis de construire.

3.2 Un parc locatif privé sous tension et des niveaux de loyers en hausse

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Territoires	Total parc privé	Total parc locatif privé	% du parc locatif privé	dont % de maisons en locatif privé	dont % d'appartements en locatif privé
Vannes	29 997	11 044	37%	4%	33%
Reste du cœur d'agglomération	22 854	5 011	22%	10%	11%
Golfe du Morbihan et ses îles	33 758	2 877	9%	6%	3%
Landes de Lanvaux	17 169	2 420	14%	12%	3%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	73 781	21 352	29%	10%	19%

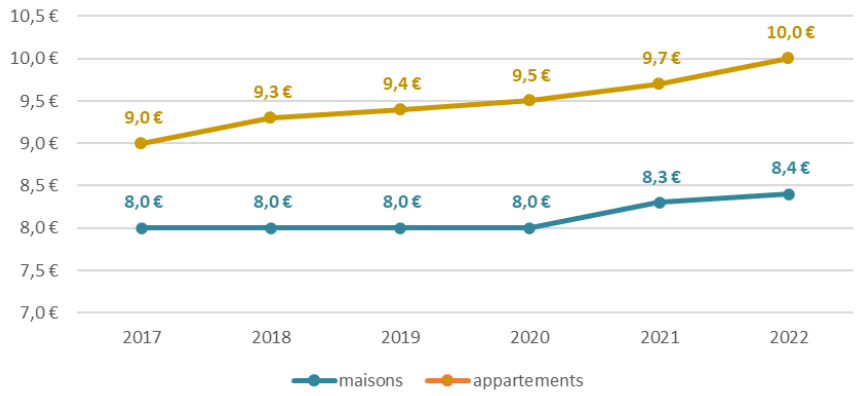
Source : Fichiers fonciers via LOVAC 2022, traitements GTC

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

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

L'observatoire des loyers du Morbihan indique qu'en 2022 le loyer médian global d'un bien locatif privé loué vide est de 9,5 €/m² sur le territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération. Il s'agit ici de prix médians, sachant qu'à Vannes un appartement type T1 peut monter jusqu'à près de 16€/m². [4]

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



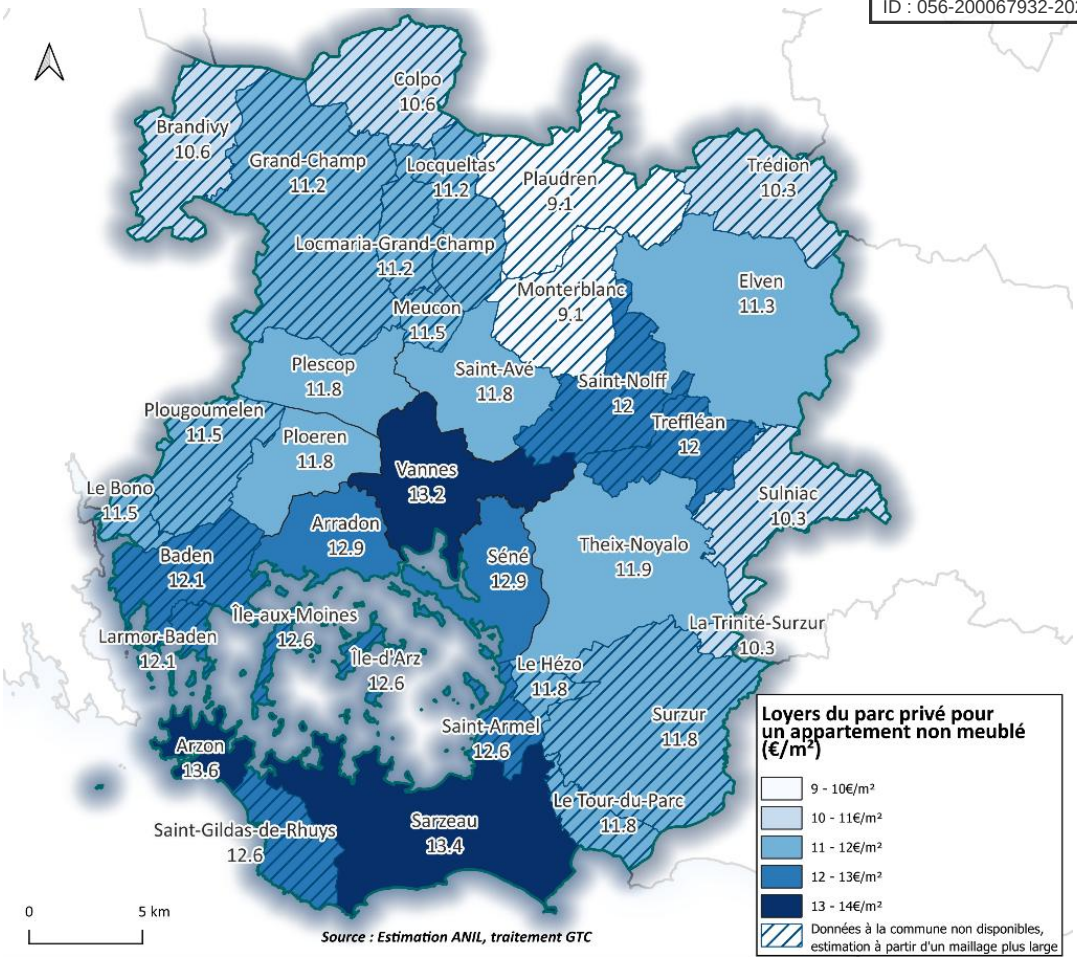
L'observatoire des loyers a permis de faire évoluer les niveaux de loyers conventionnés pour qu'ils soient davantage incitatifs auprès des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire des travaux dans le cadre des aides de l'ANAH. Le plafond de loyer conventionné est ainsi passé de 9€/m² à 12€/m².

Logements collectifs	Loyers médians en €				
	T1	T2	T3	T4	T5
Vannes	13,5 €	11,2 €	10,2 €	9,4 €	10,5 €
1ère couronne GMVA	11,6 €	10,5 €	9,2 €	9,8 €	9,5 €
2e couronne GMVA	17,5 €	10,1 €	8,2 €	7,2 €	11,2 €
3e couronne GMVA	15,7 €	12,1 €	10,2 €	8,3 €	

Source: ADIL 56, observatoire des loyers 2023

[4] 15.7€/m² en fourchette haute pour un logement T1 situé dans le périmètre de l'OPAH RU Vannes centre selon l'observatoire des loyers 2024

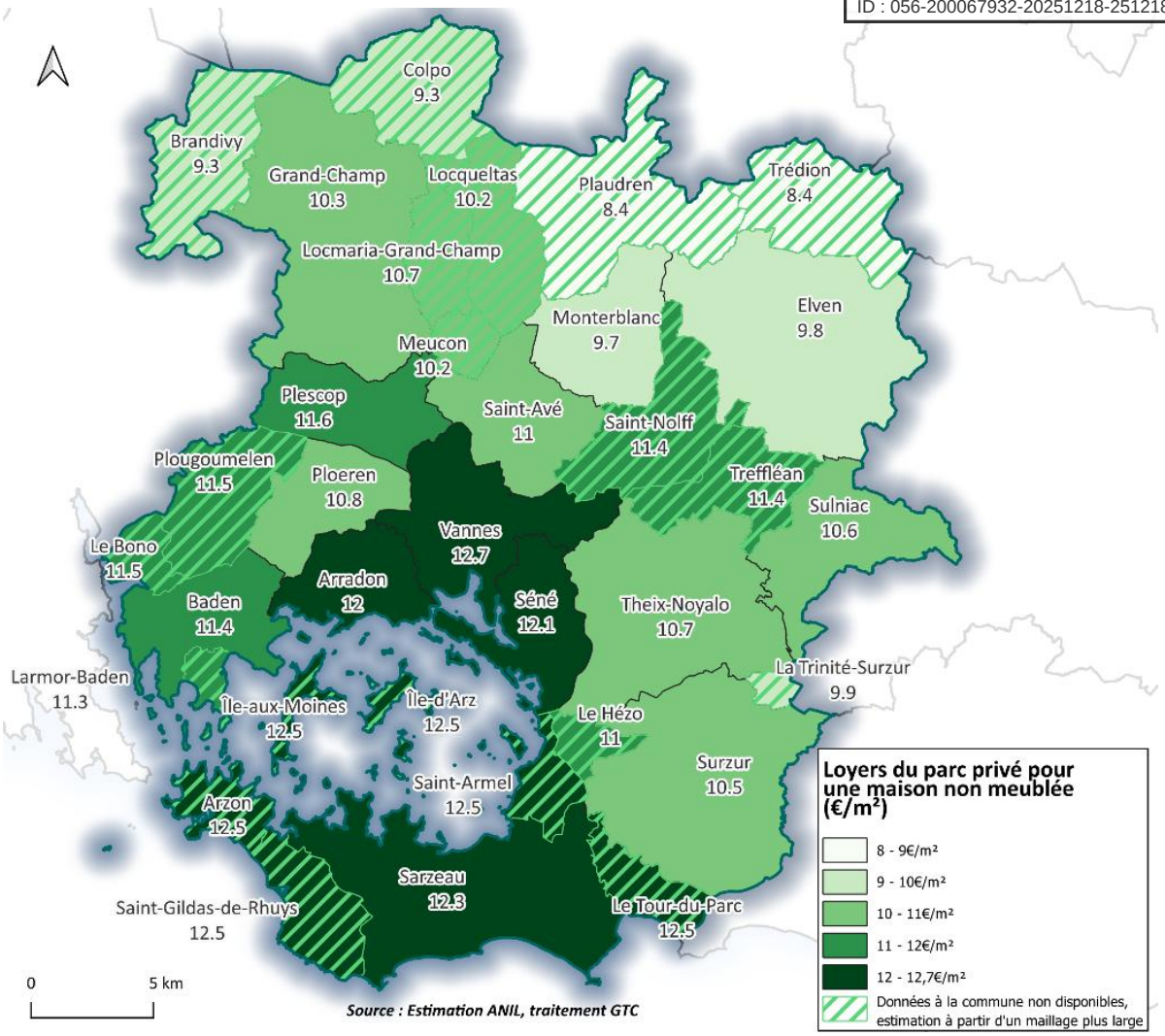
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Logements individuels	Loyers médians en €				
	T1	T2	T3	T4	T5
Vannes	19,0 €	11,5 €	12,8 €	9,3 €	10,6 €
1ère couronne GMVA	14,2 €	10,0 €	9,7 €	9,9 €	9,9 €
2e couronne GMVA		17,1 €	10,2 €	9,7 €	9,0 €
3e couronne GMVA		11,4 €	8,4 €	11,5 €	9,3 €

Source: ADIL 56, observatoire des loyers 2023

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Le découpage géographique opéré par l'ADIL 56 est le suivant :

- La 1ère couronne est composée d'Arradon, Meucon, Plescop, Ploeren, Saint-Avé, Saint-Nolff, Séné et Theix-Noyalo**.**
- La deuxième couronne est composée de Baden, Brandivy, Colpo, Elven, Grand-Champ, La Trinité-Surzur, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmaria-Grand-Champ, Locqueltas, Monterblanc, Plaudren, Plougoumelen, Sulniac, Surzur, Trédion et Treffléan**.**
- La 3ème couronne est composée d'Arzon, Ile-aux-Moines, Ile-d'Arz, Le Tour-du-Parc, Saint-Armel, Saint-Gildas-de-Rhuys, Sarzeau**.**

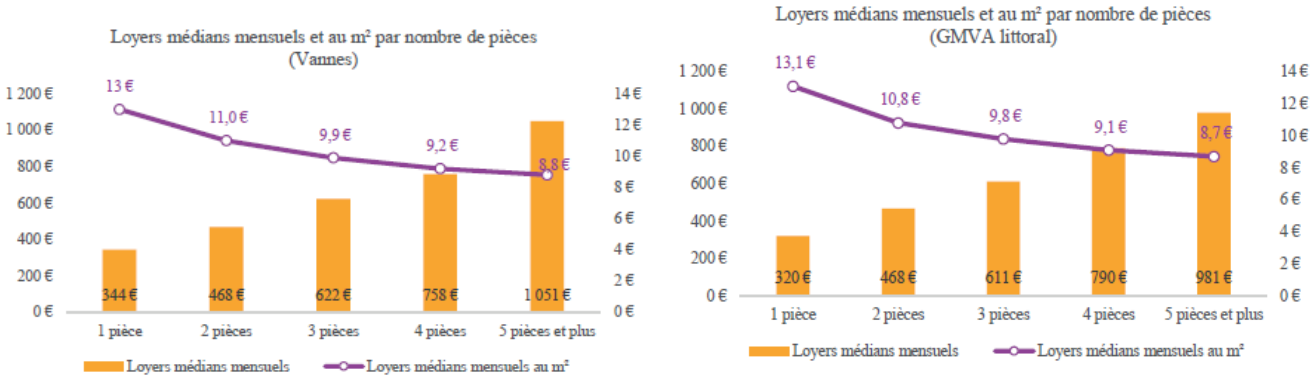
Par ailleurs, l'ANIL publie chaque année une « carte des loyers » à l'échelle nationale à partir des annonces de logements non meublés publiées sur Leboncoin et Seloger. Les données présentées ci-dessous concernent les biens mis en location au 3e trimestre 2023. Il s'agit d'estimation de loyers en €/m²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

L'actualisation des données en 2024 selon l'observatoire local des loyers confirme la hausse des prix locatifs privés :

- Un loyer médian de 10.7€/m² à Vannes tous types de bien confondus
- Un loyer médian de 10.2€/m² pour les appartements et 9.2€/m pour les maisons dans la zone littorale de GMVA

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les niveaux de loyers sont plus élevés pour les petites typologies qui sont très recherchées notamment à Vannes. L'observatoire met également en avant le fait que les loyers sont plus élevés pour les emménagés récents (nouveaux baux).

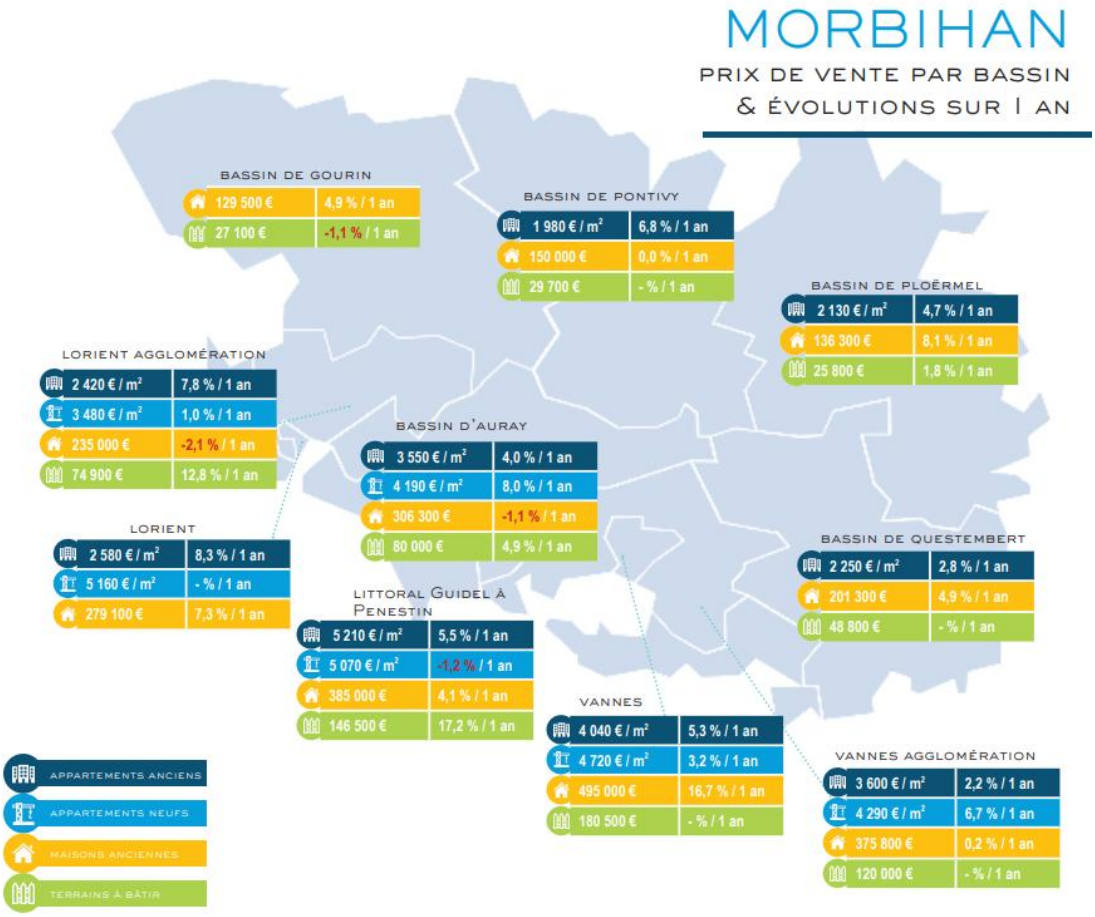


Source : Observatoire locale des loyers, ADIL 56

3.3 Un marché immobilier de l'ancien très valorisé

Un marché de l'immobilier parmi les plus valorisé à l'échelle départementale

Comparé aux autres territoires du Morbihan, le marché vannetais fait partie des marchés immobiliers les plus valorisés au sein de la frange sud littorale.

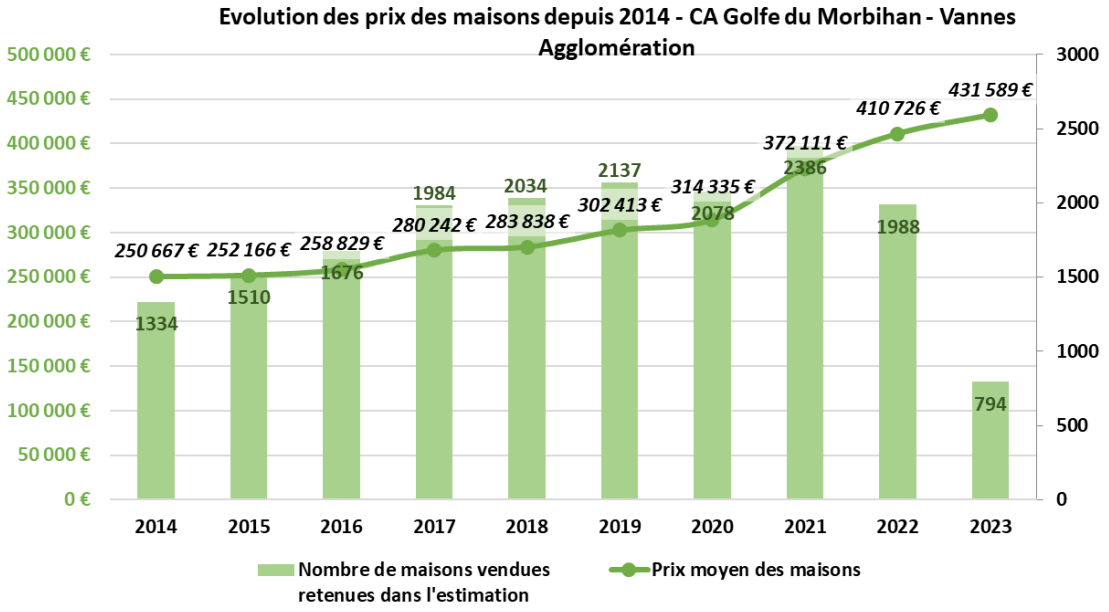


Source : baromètres des prix, notaire et bretons, mars 2024

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

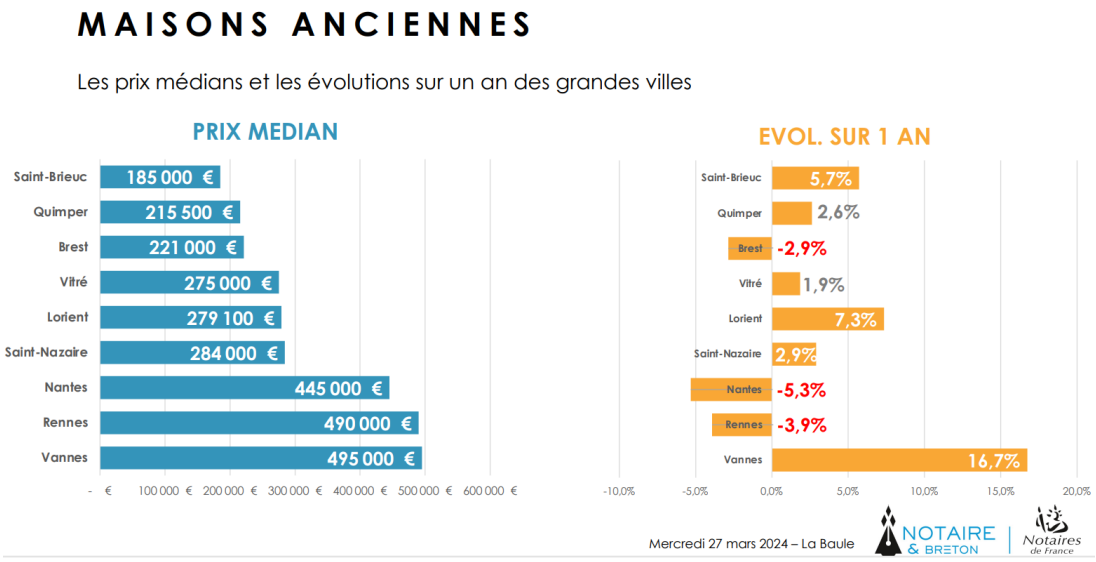
Une flambée des prix dans l'ancien depuis la crise Covid

Le marché immobilier de l'ancien connait une véritable flambée des prix depuis la crise Covid. Les prix évoluaient déjà à la hausse depuis 2014 mais l'année 2020 marque un tournant vers un immobilier de plus en plus cher. Tandis que le nombre de transactions était plutôt stable (en moyenne 2 100 maisons et 1 400 appartements entre 2017 et 2021) il s'effondre en 2022 et 2023 en lien avec la crise du logement et la difficulté pour les ménages d'obtenir un financement. Néanmoins les prix ont continué d'augmenter.



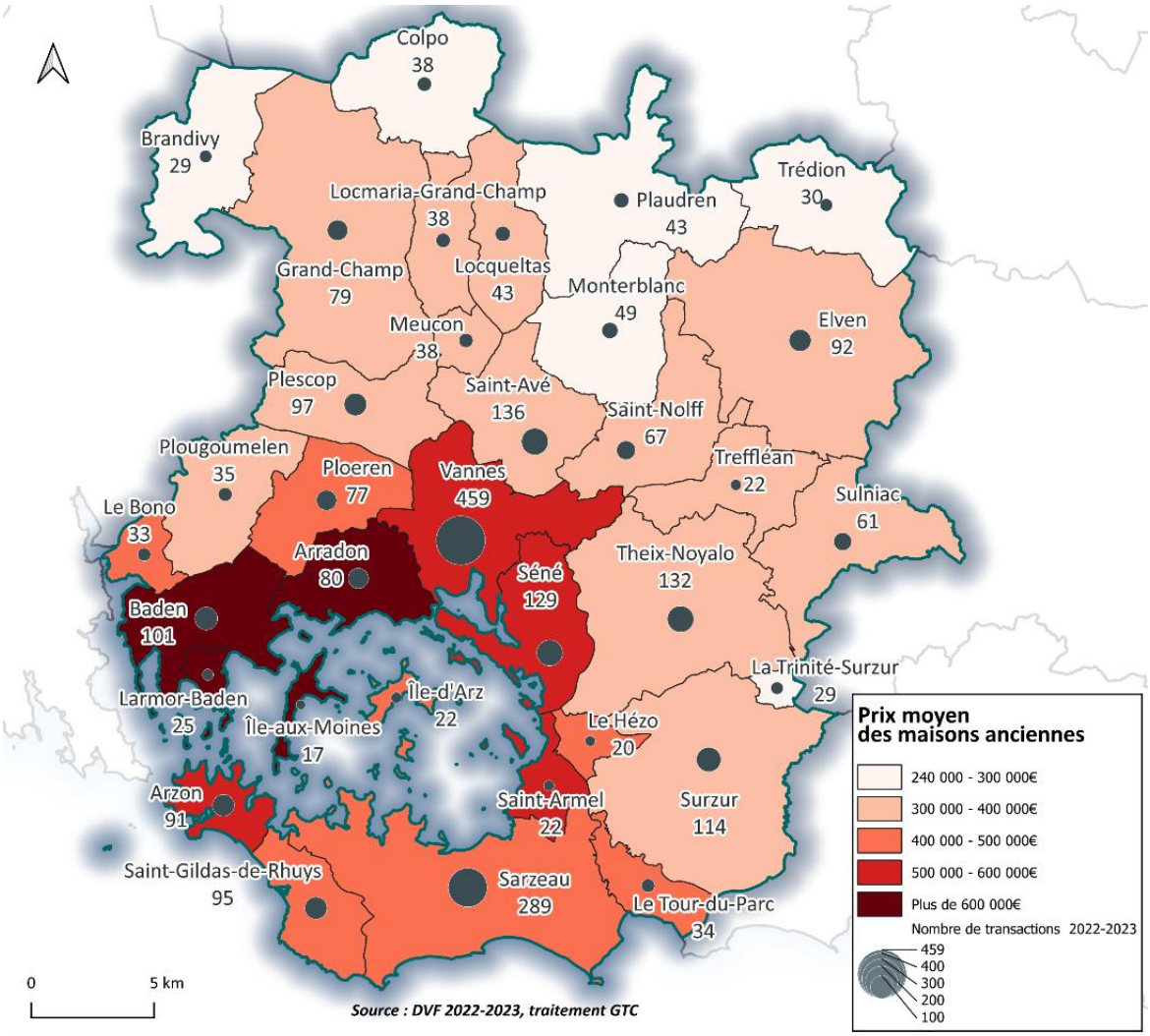
Source : DVF au 1er juillet 2023 (l'année 2023 repose sur un semestre de transactions ; les prix affichés sont des prix moyens)

Les données des notaires présentées ci-dessous, montrent que les prix des maisons anciennes à Vannes font partie des prix les plus élevés à l'échelle régionale avec une flambée des prix (+16.7%) sur 1 an. Cette flambée concerne tout autant l'immobilier de l'ancien dans les communes du Golfe où l'on dépasse les 550 000€.



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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Source : DVF au 1er juillet 2023 (l'année 2023 repose sur un semestre de transactions ; les prix affichés sont des prix moyens)

Le prix des maisons anciennes donné par les notaires en 2024 pour Arradon et Baden (548 000 et 570 000€) est légèrement en retrait des transactions 2022-2023 (supérieures à 600 000€), mais demeure élevé.

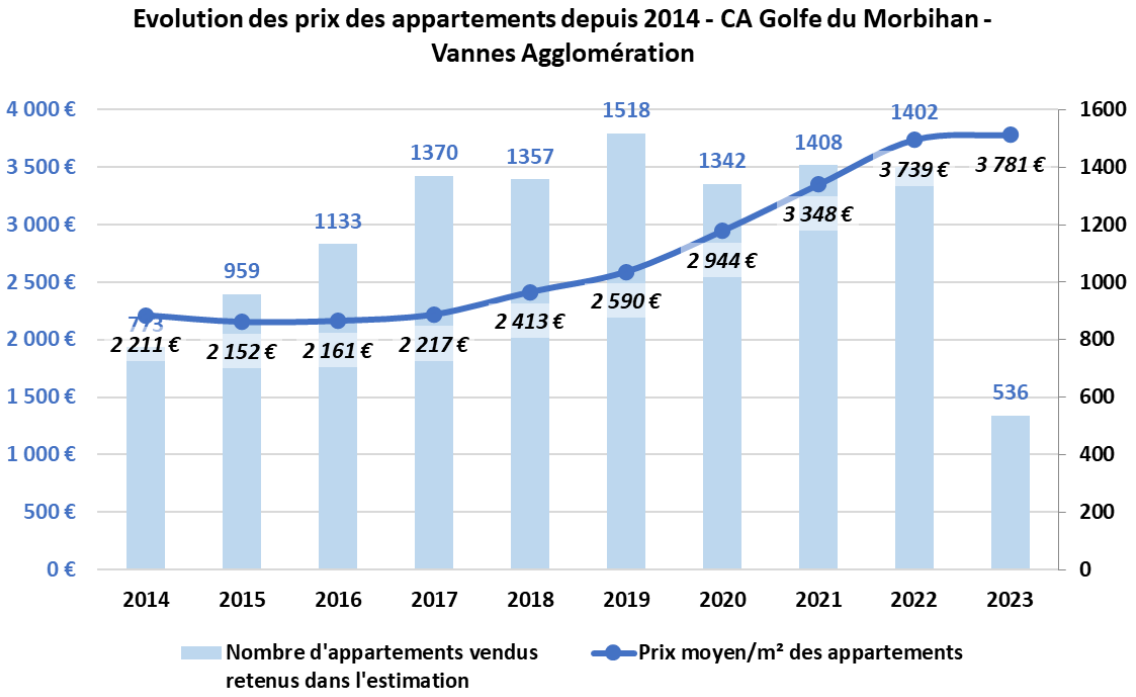
MAISONS ANCIENNES	2019	2024
La Trinité-sur-Mer	420 000 €	632 200 €
Arradon	451 800 €	548 300 €
Larmor-Plage	409 000 €	549 600 €
Baden	340 000 €	570 000 €
Carnac	395 000 €	707 500 €

APPARTEMENTS ANCIENS	2019	2024
Carnac	4 170 €/m²	6 020 €/m²
Arzon	3 720 €/m²	5 280 €/m²
Quiberon	3 830 €/m²	5 600 €/m²

Données notariales, mars 2024

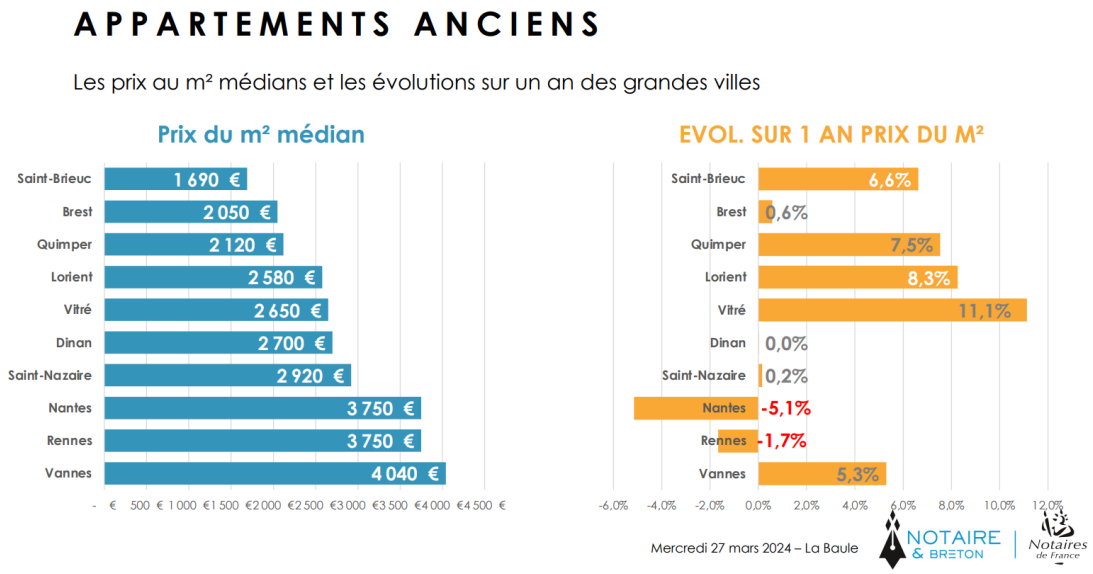
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les prix des appartements anciens ont également connu une hausse significative depuis 2019 et constante jusqu'en 2022. Un tassement est observé en 2023.



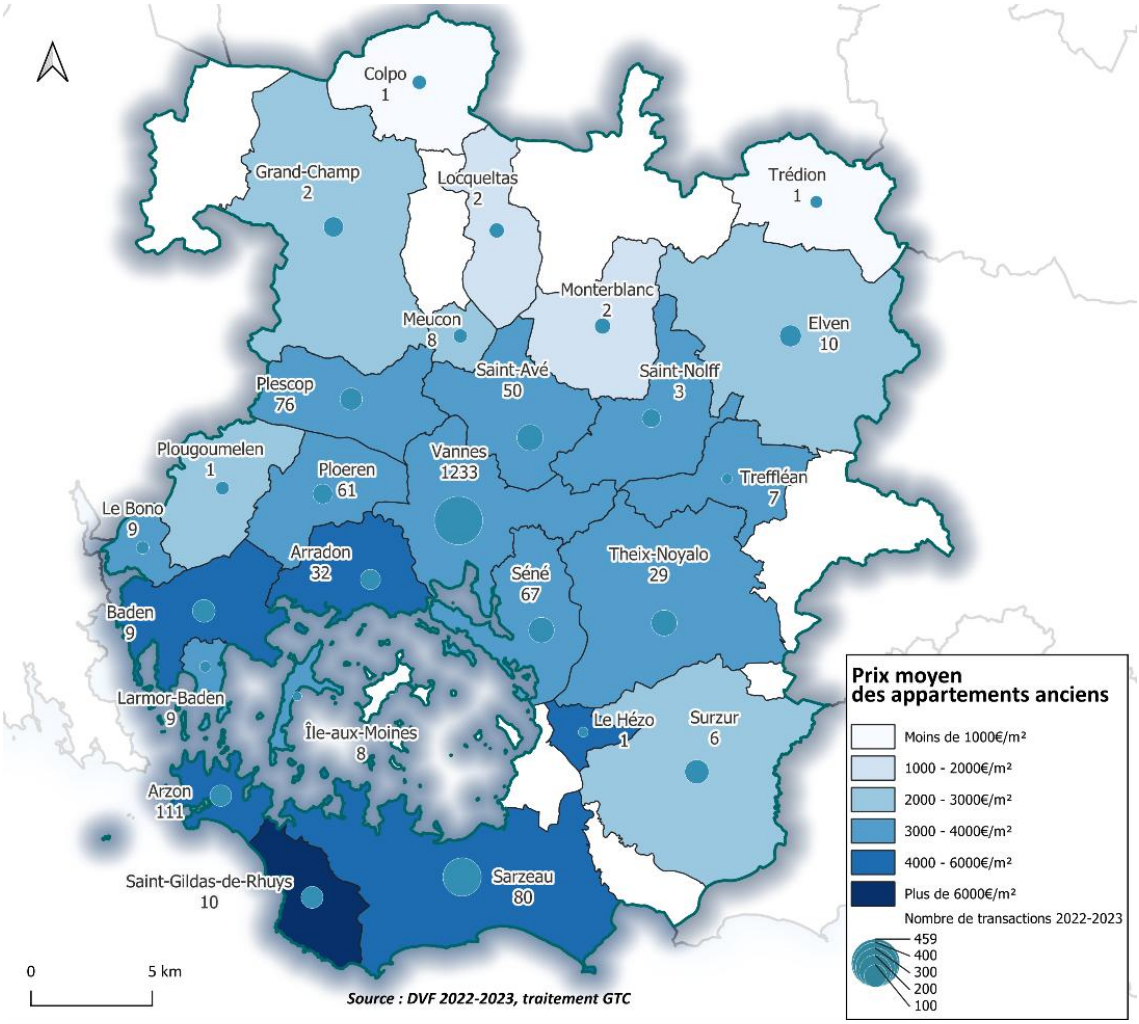
Source : DVF au 1er juillet 2023 (l'année 2023 repose sur un semestre de transactions ; les prix affichés sont des prix moyens)

Le tassement des prix observé en 2023 ne semble pas être confirmé en 2024, avec une observation notariale qui marque un franchissement du seuil des 4 000€ du m² à Vannes, prix le plus élevé des villes de Bretagne.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les communes du Golfe disposent d'un prix moyen des appartements anciens supérieur à 4000€ du m², avec des volumes de transactions importants.



Source : DVF au 1er juillet 2023 (l'année 2023 repose sur un semestre de transactions ; les prix affichés sont des prix moyens)

NB : pas de transaction estimée pour les communes qui apparaissent en blanc, le prix au m² n'a pas pu être estimé sur ces communes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

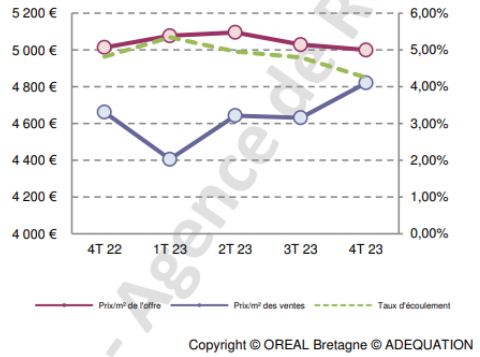
3.4 Un marché immobilier du neuf plutôt résilient malgré la crise

Des prix de vente élevés dans le neuf

Bien que la crise du logement touche la Bretagne dans une proportion un peu moindre qu'à l'échelle nationale, le recul de l'activité dans le département s'est fait ressentir avec une baisse de -26% des réservations au 1er trimestre 2023 comparé au 1er trimestre 2022[5]. Le marché immobilier vannetais se montre plutôt résilient : seulement -9% des ventes au 2e trimestre 2023 contre -33% à Rennes Métropole, -32% à Brest Métropole. Selon les professionnels de l'immobilier, il y a eu 332 logements mis en vente en 2023 (contre 451 en 2022 soit – 26%) alors que le marché pourrait largement en absorber entre 600 et 800.

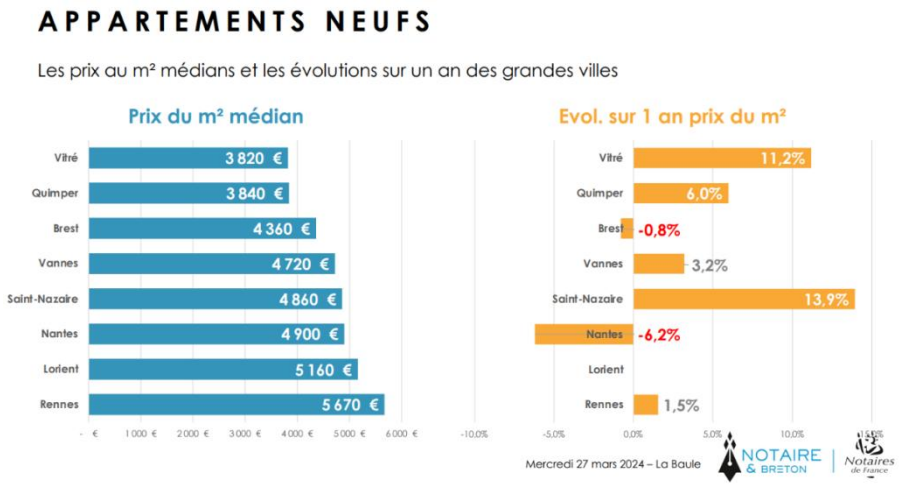
EVOLUTION DES PRIX DU LOGEMENT LIBRE NEUF (hors logement "aidé")

Prix hors parking	4T 22	1T 23	2T 23	3T 23	4T 23
Taux d'écoulement	4,8%	5,3%	5,0%	4,8%	4,2%
Prix/m² de l'offre	5 014 €	5 078 €	5 096 €	5 029 €	5 000 €
Prix/m² des ventes	4 662 €	4 405 €	4 643 €	4 631 €	4 821 €
Prix au m² du marché					*4 541 €*
Prix au m² du logement le moins cher					*3 196 €*
Prix au m² du logement le plus cher					*8 878 €*
(*)96% de l'offre disponible entre					*3 630 €*
et					*6 137 €*
Prix parking inclus	**4T 22**	**1T 23**	**2T 23**	**3T 23**	**4T 23**
Prix/m² de l'offre	5 247 €	5 307 €	5 334 €	5 272 €	5 241 €
Prix/m² des ventes	4 877 €	4 607 €	4 847 €	4 861 €	5 074 €



Copyright © OREAL Bretagne © ADEQUATION

Les prix de vente dans le neuf sont élevés sur l'agglomération (4 855€/m² au 2e trimestre 2023 parking inclus). Les prix de marché (les offres initiales sont proposées à 5 000€ du m²) s'adressent plutôt à un profil de secundo-accédants avec un apport. Après un tassement du prix au premier trimestre 2023, celui-ci est reparti à la hausse, confirmant le caractère résilient du marché. L'érosion du taux d'écoulement montre néanmoins que l'augmentation des prix a atteint une limite. La vente aux propriétaires occupants est majoritaire (75% des ventes en 2023) tandis que les investisseurs ne représentent que 25%. La faible part des investisseurs s'explique par la faible proportion du territoire éligible au Pinel Breton. L'extension du zonage B1 suite à l'arrêté du 2 octobre 2023 et celui du 5 juillet 2024 aura eu un effet limité, compte tenu de l'extinction programmée du Pinel fin 2024.



Le prix des appartements neufs se situe à un niveau comparable à Nantes et Saint-Nazaire. L'augmentation de 3% sur 1 an, montre que le marché se maintient à une valeur élevée.

Les professionnels de la promotion immobilière soulignent que les prix de ventes dans le neuf

[5] Données OREAL, Observatoire du Logement Neuf en Bretagne 2023

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

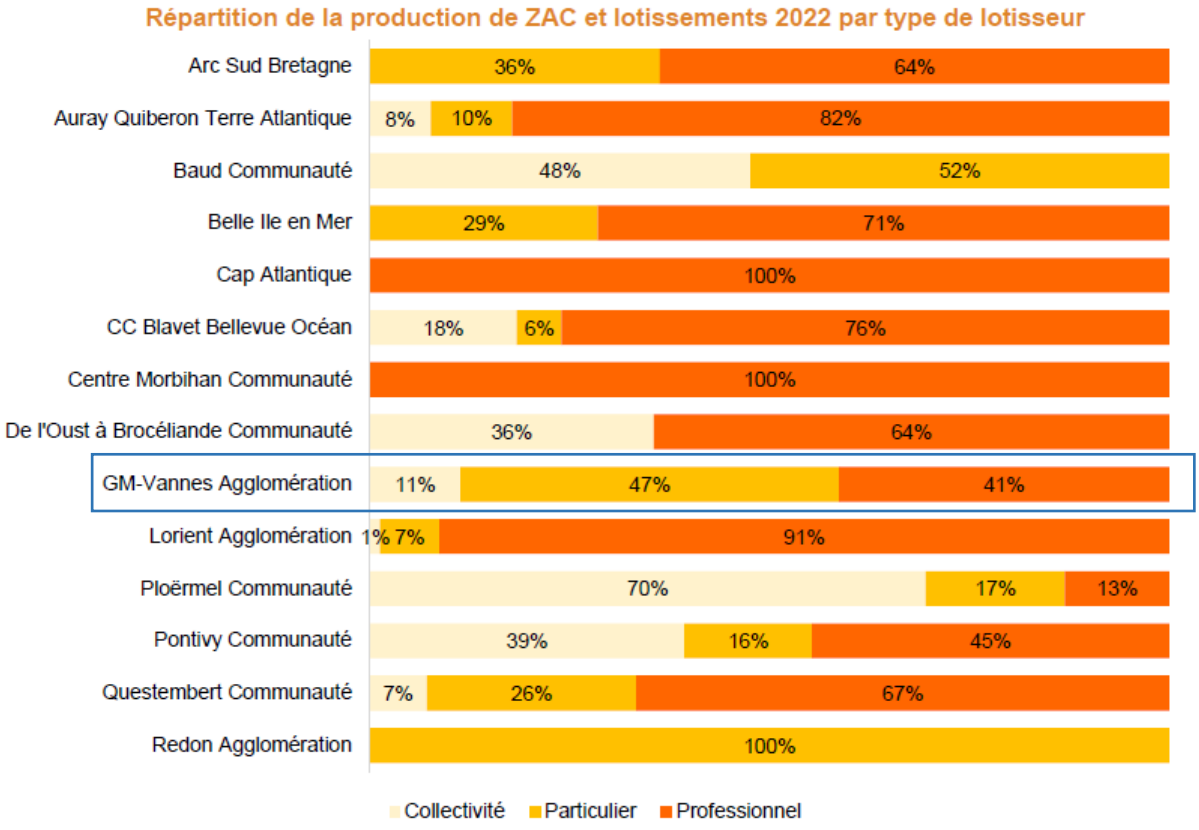
sont très proches de ceux dans l'ancien sur le territoire vannetais, ce qui est à la fois signe d'un marché immobilier tendu mais sain.

Les terrains à bâtir : superficies en baisse et prix en hausse

L'analyse de la production et des ventes de terrains à bâtir en ZAC et en lotissements pour les années 2021 et 2022, réalisée par l'ADIL, apporte les éclairages suivants :

- Un marché ayant atteint un pic d'activité très élevé en 2021 (avec 40 opérations autorisées et 394 lots créés), un stock des lots à bâtir alors en diminution, mais une diminution de l'activité en 2023, dans un contexte de crise immobilière,
- Une envolée des prix (prix médian de 170€ du m²)
- Une taille des parcelles relativement réduite (400 m²) et en diminution, en corrélation avec l'augmentation des prix
- Une majorité de petites opérations (une moyenne de 10 lots à l'échelle de l'agglomération, mais une nette distinction entre le cœur d'agglomération, le Golfe et ses Iles dont les opérations ont 5 lots en moyenne, alors que la moyenne est montée à 20 lots sur les Landes de Lanvaux).
- Les acheteurs sont à 70% des ouvriers, employés, professions intermédiaires et des artisans

Sur Golfe Morbihan - Vannes Agglomération, les collectivités sont peu présentes dans la production de lots à bâtir. La majorité des lotissements sont à l'initiative de particuliers, ce qui est marquant à l'échelle départementale. Enfin la part des professionnels est manifeste.



Source : ADIL, « analyse de la production et des ventes de terrains à bâtir en ZAC et en lotissements en 2022 », publication janvier 2024

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les exemples ci-dessous, selon la nature de l'opérateur, montrent une grande différence entre les opérations d'initiative communale ou de professionnels (relativement importantes) et les opérations à l'initiative de particuliers (petites en taille, sur foncier en fond de jardin).

EXEMPLES D'OPÉRATIONS AUTORISÉES EN 2022 SUR GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

Les Sabotiers - BRANDIVY

▸ **Date d'autorisation**
10/05/2022
▸ **Nombre de lots libres**
23 lots
▸ **État de commercialisation**
En cours

Les Sabotiers est un lotissement de 23 lots, tous libres de constructeurs, initié par un professionnel.
Les parcelles vont de 333 m² à 490 m² et affichent des prix de commercialisation allant de 25 000 € à 64 000 €.



SOURCE : TERRAVIA

Roz Avel - LOCMARIA - GRAND-CHAMP

▸ **Date d'autorisation**
07/04/2022
▸ **Nombre de lots libres**
13 lots
▸ **État de commercialisation**
En cours

Le lotissement initié par la mairie de Locmaria - Grand-Champ se compose de 13 lots libres de constructeurs. Leurs superficies vont de 344 m² à 440 m².



SOURCE : MAIRIE DE LOCAMARIA-GRAND-CHAMP

Lotissement rue des acacias - ÎLE D'ARZ

▸ **Date d'autorisation**
08/03/2022
▸ **Nombre de lots libres**
7 lots
▸ **État de commercialisation**
En cours

Ce lotissement est à l'initiative d'un particulier. Il est composé de 7 lots avec des surfaces allant de 147 m² à 233 m².

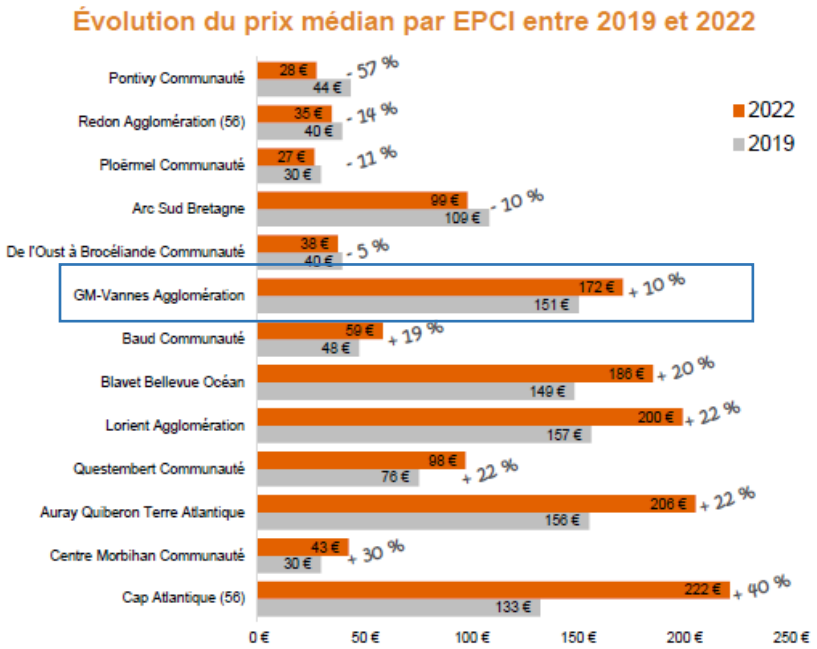


SOURCE : PRÉFECTURE DU MORBIHAN

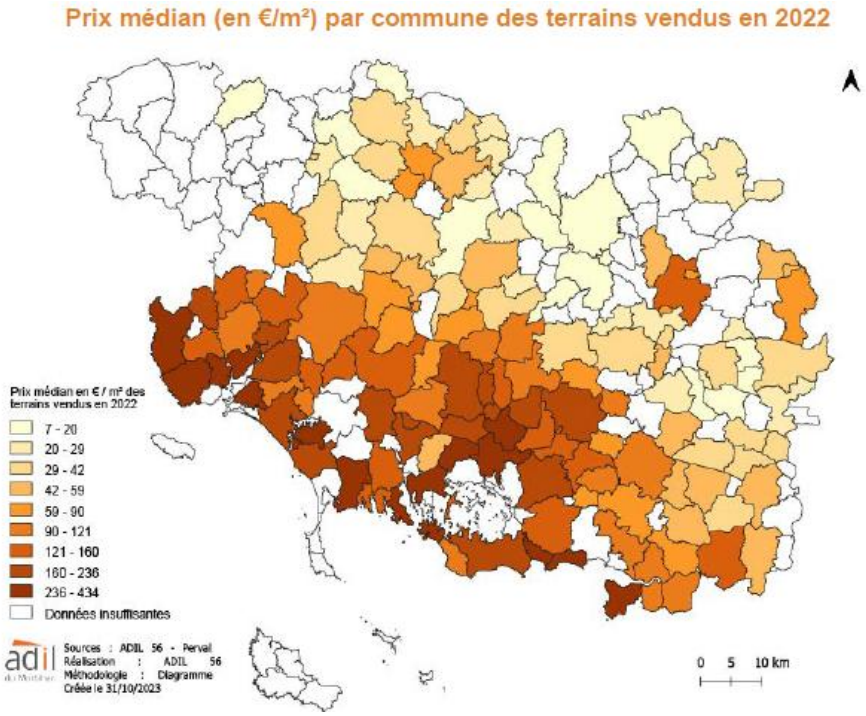
Source : ADIL, « analyse de la production et des ventes de terrains à bâtir en ZAC et en lotissements en 2022 », publication janvier 2024

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les prix médians des terrains à bâtir ont augmenté de 10% au sein de l'agglomération en 3 ans, avec une valeur à 170€ du m², contre 43€ sur la communauté de communes Centre Morbihan Communauté, 28€ à Pontivy Communauté et près de 100€ sur Questembert Communauté.



Si l'augmentation de 10% est mesurée, selon le témoignage des communes, les prix des terrains à bâtir ont pratiquement doublé depuis moins de 10 ans. Par exemple, à La Trinité-Surzur, l'augmentation des prix du foncier est particulièrement importante (de 125€/m² en 2016 à 250€/m² aujourd'hui). Le Hézo le prix du foncier atteint 350€/m². Le Tour du Parc, les prix des terrains avoisinent les 300 000€ ce qui est inaccessible pour la majorité des familles.



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Selon le témoignage des professionnels de l'immobilier, pour les particuliers qui souhaitent vendre leurs terrains, dans le cœur d'agglomération il est souvent plus avantageux de le faire auprès d'un autre particulier qu'auprès d'un promoteur (délai de la promesse de vente + conditions suspensives, négociation plus dure du prix du foncier en cas d'imposition d'un taux de logement social et limitation de la hauteur) ce qui encourage également les divisions parcellaires au détriment des opérations d'ensemble permettant de faire plus de logements.

Les promoteurs soulignent enfin que l'existence de cahiers des charges de lotissements (souvent anciens) et de servitudes *non aedificandi* imposent des règles très contraignantes pour la constructibilité des terrains.

3.5 Un enjeu fort autour de la production de logements abordables

Face à la forte augmentation des coûts de l'immobilier dans l'ancien et le neuf et à la tension de plus en plus accrue sur le parc locatif social, l'offre en accession aidée et/ou locatif social et intermédiaire est plus que jamais au cœur des enjeux de production de logements.

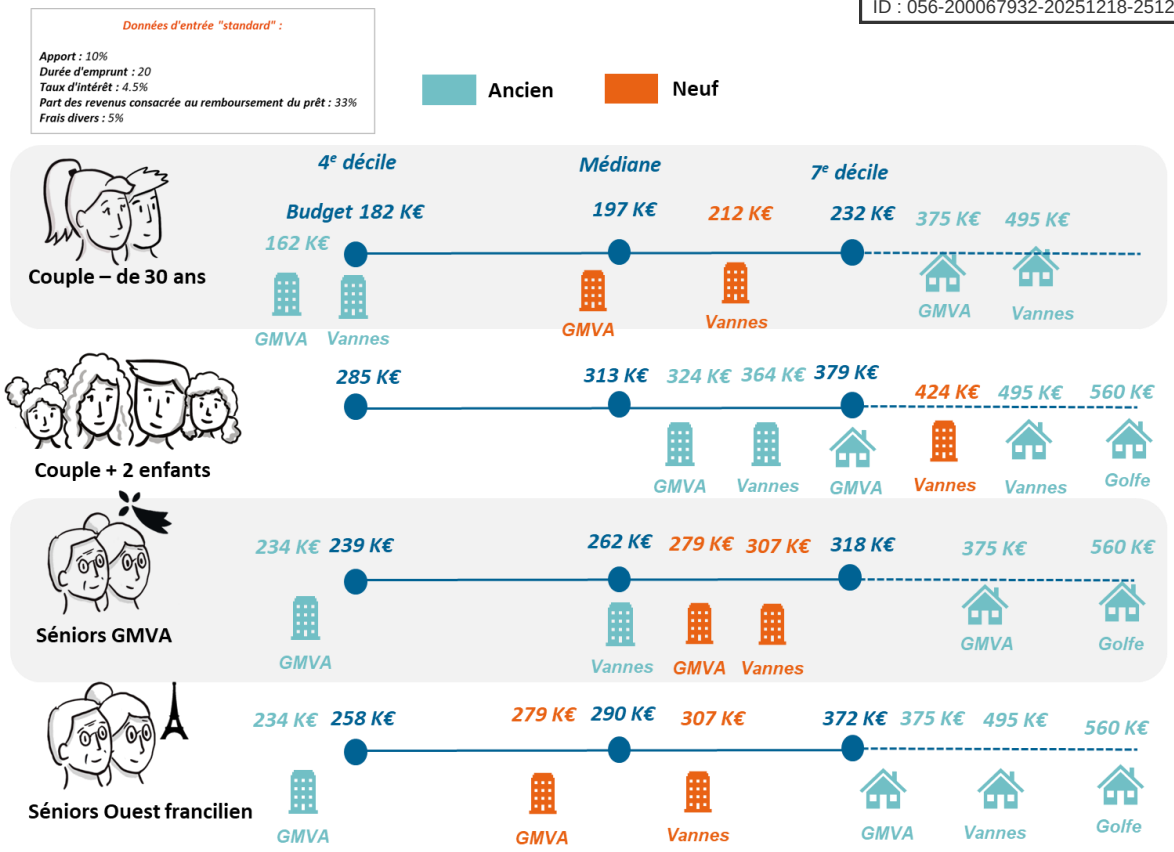
Une simulation de la capacité d'achat de ces ménages a été réalisée en prenant les hypothèses suivantes :

- Achat dans l'ancien (sans travaux) : avec un apport de 10%, une durée d'emprunt de 25 ans, un taux d'intérêt à 4.5%, un taux d'effort de 33%, des frais de notaires à 8% et des frais divers de 5%
- Achat dans le neuf : mêmes variables à l'exception des frais de notaires qui sont à 3%

Lorsque l'on compare les budgets des ménages[6] avec les prix du marché immobilier dans le neuf et dans l'ancien, on constate qu'une partie des produits (notamment maison individuelle) ne sont accessibles qu'aux ménages ayant des revenus supérieurs au 7eme décile. De même, certaines localisations (ex : communes du Golfe) ne sont accessibles qu'aux ménages les plus aisés. Ainsi le marché s'adresse prioritairement aux actifs de CSP supérieures et aux séniors ayant un apport tandis qu'il existe une réelle difficulté pour les jeunes et les primo-accédants de trouver un bien correspondant à leur budget.

[6] Sur la base de 45 m² pour les appartements des couples de moins de 30 ans, de 90 m² pour les familles avec enfants, de 65 m² pour les séniors.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire (BRS) via l'OFS de l'agglomération

En 2021, Golfe du Morbihan – Vannes agglomération a créé son propre Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour le développement de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Aujourd'hui, le format de l'OFS est un GIP avec 2 actionnaires : GMVA à plus de 92% du capital et Morbihan Habitat. Le PLH 2019-2025 prévoyait 480 000€/an pour aider les ménages à l'accession sociale. Cette somme est reversée annuellement à l'OFS pour abonder son capital. L'augmentation de ce capital permet d'avoir des fonds propres pour acheter des terrains.

Son objectif aujourd'hui est de produire 150 à 200 logements en BRS par an. Son activité est bien lancée :

- 194 logements BRS engagés (avec engagement financier et acquisitions foncières en cours ou prévues rapidement),
- 13 opérations avec commercialisation en cours/à venir, dont 3 à Vannes pour 86 logements, 10 opérations pour 108 logements en zone B1 et 1 à Saint-Nolff de 19 logements
- 324 logements BRS (22 opérations) font l'objet d'une étude de faisabilité

Plusieurs communes, y compris dans des secteurs légèrement moins tendus, sont particulièrement intéressées par le développement d'une offre en Bail Réel Solidaire. Si la Banque des territoires finance plus facilement en B1, il est tout de même envisageable de produire des logements en BRS en dehors, en B2 ou C, dans la mesure où le BRS propose un écart de prix significatif par rapport à la pleine propriété. L'OFS, même sans prêt Gaïa de la Banque des territoires, pourrait aller en zone C s'il y a un financement de la commune pour une partie de l'acquisition du terrain. Pour la commercialisation du BRS via l'OFS de l'agglomération, la cible est les jeunes actifs. L'OFS constate que sur les ventes réalisées à Vannes, le revenu moyen est d'environ 2 046€/mois et la moyenne d'âge est de 33 ans.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

L'OFS ne sera réellement autonome que d'ici 2027-2028 car les premières redevances arriveront seulement après la livraison des opérations.

La place des produits locatifs intermédiaires : LLI

Le dispositif du Pinel breton a été expérimenté sur quelques IRIS de l'agglomération. Depuis Octobre 2023, et le passage en B1 de plusieurs communes, son assise territoriale s'est élargie, mais pour une brève période, puisque le Pinel prend fin à l'échelle nationale le 31 décembre 2024.

Le produit destiné à remplacer le Pinel est le LLI, disposant également d'une TVA à 10%, de niveaux de loyers et de ressources pour les locataires comparables. Le LLI doit permettre un taux d'effort autour de 25%, avec une décote par rapport au prix du marché libre d'au moins 10%.

Par ailleurs les organismes HLM peuvent développer du LLI, dans une proportion limitée de leur parc.

Les bailleurs et les promoteurs soulignent le fait que les logements en LLI peuvent répondre à une partie de la demande et permettre la sortie d'opérations mixtes, incluant du logement social ordinaire et du logement intermédiaire.

La position des communes et des acteurs rencontrés est que les logements produits en LLI viennent en plus de la part de logements produits en locatif social et en BRS.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Une construction ayant atteint un pic en 2020 et un reflux de la construction depuis. La production se partage à l'échelle de l'agglomération entre individuel et collectif.

L'analyse du rôle régulateur de la construction, compte tenu du point mort et de l'effet démographique, montre que dans un contexte de tension du marché, bien que construisant moins, l'effet démographique s'est relativement maintenu, compte tenu de la baisse du stock des logements vacants.

Un marché immobilier plutôt résilient face à la crise, dans le sens où la chute d'activité immobilière y est moins forte que dans les métropoles voisines, en raison d'une demande soutenue, particulièrement de séniors solvables, non impactés par l'augmentation des taux d'intérêts, puisque disposant d'apports et recourant peu à l'emprunt.

Le marché, aussi résilient soit-il, est en réalité bloqué, la promotion privée est en difficulté de commercialisation à sa clientèle traditionnelle (primo accédants) et ne bénéficie plus du dispositif Pinel, dont les effets sur le territoire auront été limités dans le temps et dans l'espace. Un reflux de vente des terrains à bâtir est constaté depuis 2021.

La sélectivité du marché s'accentue d'année en année. Les primo accédants ont accès à une offre de maisons de plus en plus limitée dans le secteur des Landes de Lanvaux, les transactions dans le neuf et dans l'ancien se réalisant ailleurs sur des budgets de ménages plus installés dans la vie et plus âgés.

Un développement de l'offre locative privée sur la dernière période intercensitaire sur tout le territoire, en lien avec le Pinel Breton sur la ville de Vannes, et l'attractivité globale de l'agglomération, contribuant à l'accueil de petits ménages en forte croissance.

La valorisation du marché a des conséquences sur l'allongement de la durée de séjour dans le parc social (la baisse de la rotation diminue les capacités d'attribution et de satisfaction de la demande cf. partie 5).

Le BRS et le LLI sont des solutions pour développer du logement abordable et assurer une occupation à titre de résidence principale.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

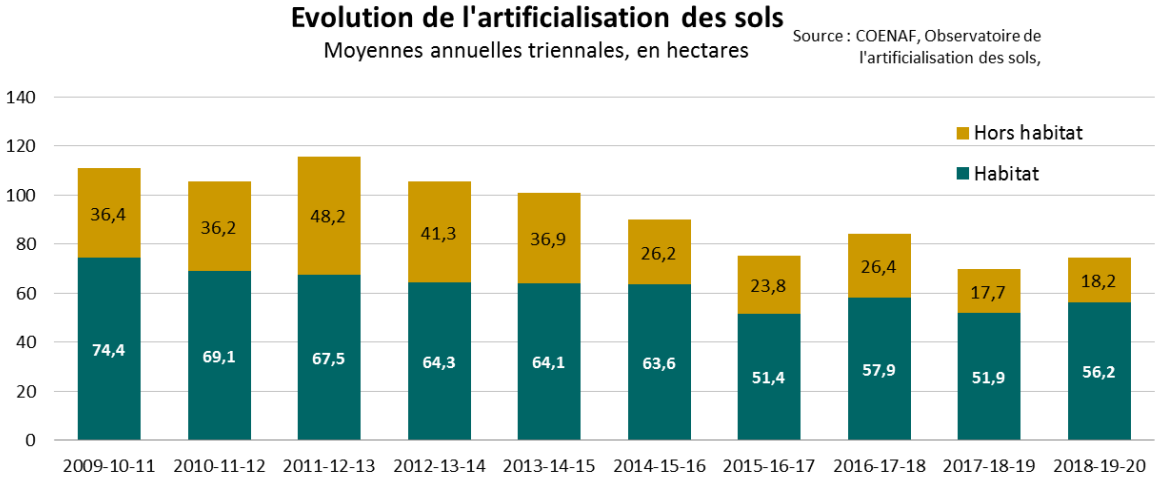
PARTIE 4 LE FONCIER DEDIE A L'HABITAT

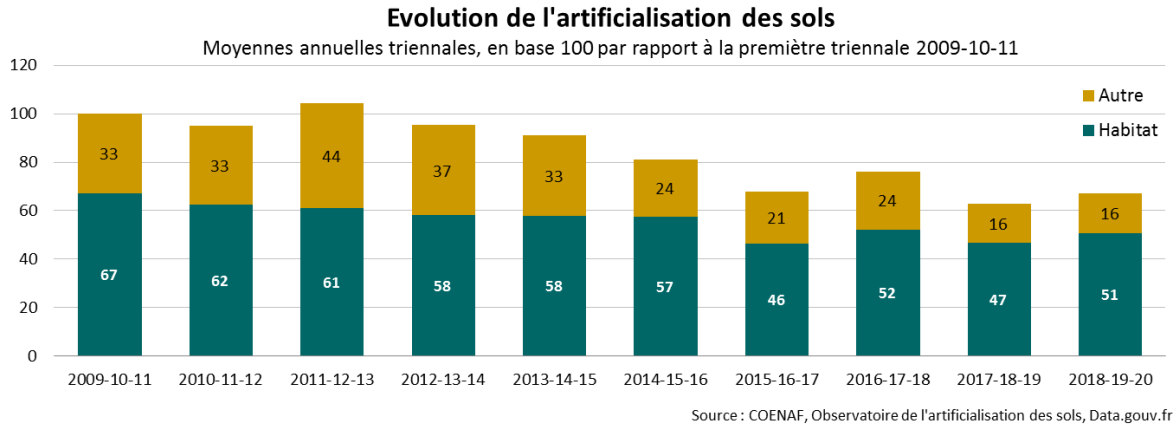
4.1 Une trajectoire ZAN amorcée

Une baisse de l'artificialisation des sols amorcée lors de la décennie précédente

La consommation des ENAF sur la décennie précédente a été évaluée par deux sources : L'observatoire de l'artificialisation des Sols (COENAF) et un travail réalisé dans le cadre du SRADDET sur la base du MOS. Dans les deux cas, les consommations sont relativement proches, 738 hectares de 2009 à 2020 selon COENAF, 730 hectares de 2010 à 2021 selon l'estimation SRADDET.

Selon COENAF, l'habitat représente les 2/3 de l'artificialisation des sols de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération sur la décennie précédente. La baisse de l'artificialisation des sols en matière d'habitat est manifeste et est de l'ordre de 30% entre le début et la fin de période.



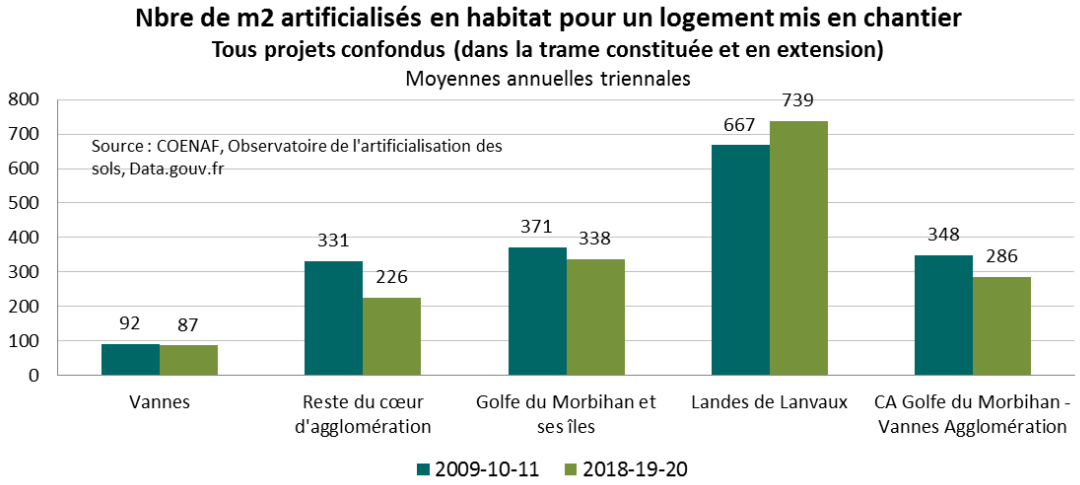


Source : COENAF, Observatoire de l'artificialisation des sols, Data.gouv.fr

Une contribution inégale des territoires à la baisse de l'artificialisation

Si l'on rapporte les m² d'artificialisation au nombre de logements produits (tous secteurs confondus), de 2018 à 2020, pour un logement produit à Vannes 87 m² sont artificialisés contre près de 740 m² dans les Landes de Lanvaux. Cette différence est due à l'offre de logements dans ces territoires : appartements et individuel dense à Vannes, terrains constructibles plus grands dans les Landes de Lanvaux.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



De plus, si l'on remarque une baisse significative de l'artificialisation pour un logement produit, entre le début et la fin de période, dans le reste du Cœur de l'agglomération et dans le Golfe du Morbihan et ses îles, ce n'est pas le cas dans les Landes de Lanvaux.

Pour une part de la croissance démographique inférieure à celle du Cœur d'agglomération (Vannes et le reste des communes), les Landes de Lanvaux disposent d'une plus forte consommation d'ENAF pour de l'habitat

Le bilan des consommations ENAF rapporté à l'accueil de populations supplémentaires, entre les différents secteurs, est nuancé. Les Landes de Lanvaux ont consommé en proportion plus ENAF que leur prise en charge de l'accroissement de la population et des ménages. C'est également le cas pour Le Golfe du Morbihan et ses îles. Vannes a une part dans la consommation d'ENAF réduite et égale à e contribution dans l'accueil de populations supplémentaires, alors qu'elle a porté une croissance bien supérieure des ménages, en raison de l'accueil de petits ménages. Enfin le cœur d'agglomération prend en charge une proportion de croissance de populations et de ménages supérieure à sa part dans la consommation des ENAF.

De 2009 à 2020… répartition interne de…	… la croissance de pop	… la croissance ménages	… la conso ENAF pour l'habitat
Vannes	8%	17%	8%
Reste du cœur d'agglomération	34%	37%	23%
Golfe du Morbihan et ses îles	23%	21%	29%
Landes de Lanvaux	36%	25%	39%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	100%	100%	100%

Source : COENAF, Observatoire de l'artificialisation des sols, Data.gouv.fr et INSEE RP2020

Une trajectoire ZAN à assurer à l'horizon du nouveau PLH et du SCOT

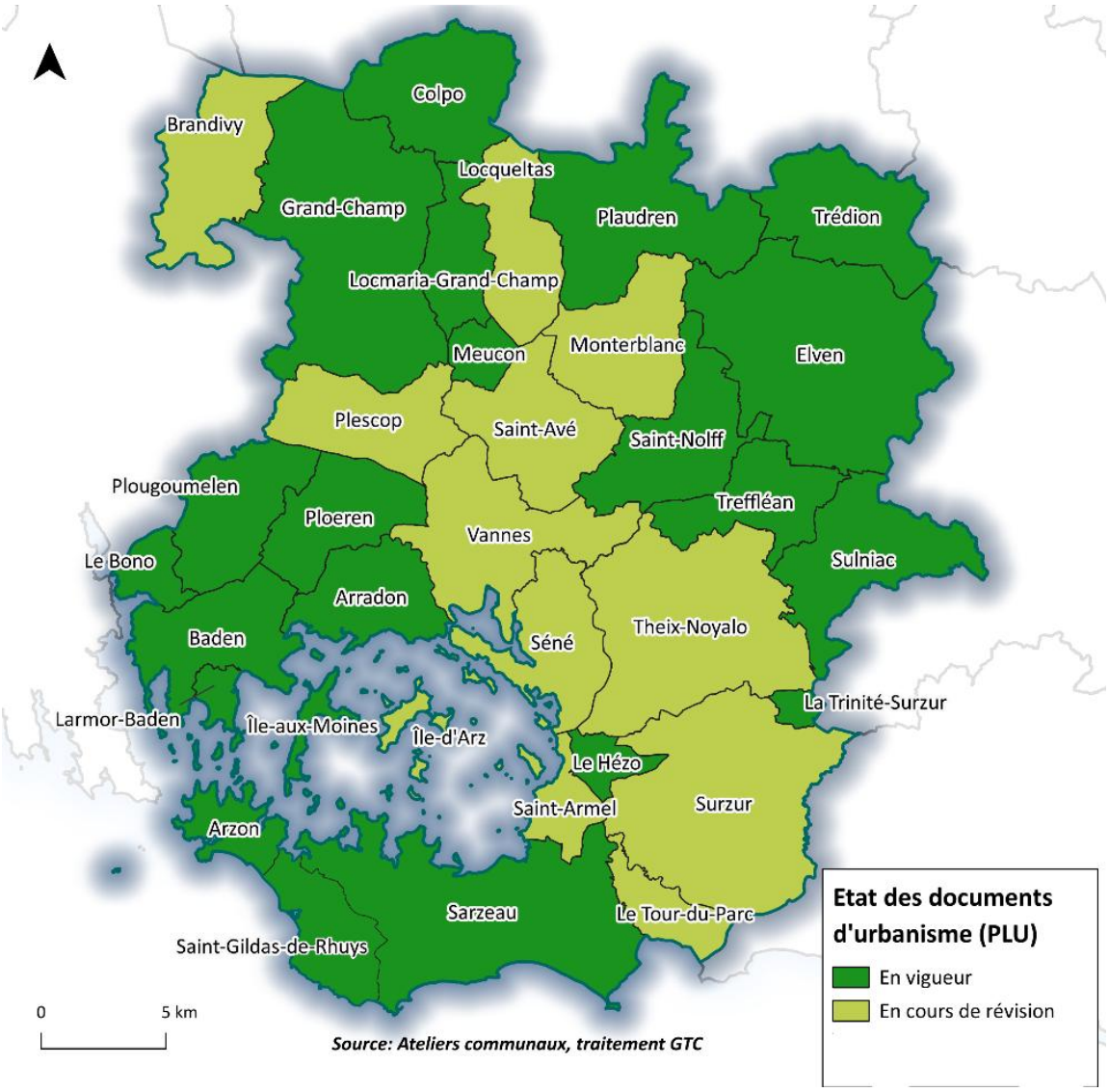
Au titre de la réduction de près de 50% des consommations en ENAF constatées de 2009 à 2020, 426 ha ont été octroyés pour GMVA au titre du ZAN 2021-2031, cette enveloppe concernant tous les usages possibles du foncier. Environ 1/3 a déjà été consommé de 2021 à 2023 (Méthode du MOS- en cours de réactualisation).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

4.2 Les modalités d'intervention publique sur le foncier

Un territoire bien couvert par les documents d'urbanisme

La totalité des communes de l'agglomération sont couvertes par un PLU, à noter que 11 communes sont en cours de révision de leur PLU au moment de l'élaboration du diagnostic du PLH (avril 2024).



Des PLU qui cherchent à encadrer fortement la programmation de logements, avec des principes de mixité confrontés aux limites d'équilibre des opérations

La modalité d'action foncière la plus courante est l'encadrement de l'aménagement par les opérateurs, via les outils du PLU (OAP et SMS principalement), sur des secteurs à enjeux.

Deux objectifs sont assignés à ces outils : encadrer la programmation en assurant une part de logements sociaux et par voie de conséquence peser sur le prix d'achat du foncier en le négociant plus durement pour permettre l'implantation des logements sociaux. Cela engage une plus grande responsabilité de l'opérateur pour que les opérations soient particulièrement qualitatives.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser les objectifs de la municipalité en terme programmatiques, d'usages, de mixité sociale, etc... Elles donnent un objectif minimal à atteindre en matière de programmation de logements sociaux, au sein d'un secteur de projet. A Vannes, les OAP renvoient de manière systématique à la servitude de mixité sociale prise par délibération.

En dehors de Vannes, les Servitudes de mixité sociale sont peu utilisées alors que les OAP le sont beaucoup. Les échanges avec les différents acteurs ont montré qu'une SMS couplée à une Déclaration d'Utilité Publique permet une négociation relativement plus serrée du foncier qu'en OAP, par la possibilité d'un recours au Droit de Préemption Urbain en cas de vente du foncier par le particulier.

Les échanges avec les opérateurs, individuels ou collectifs ont permis d'identifier des axes d'amélioration dans la relation entre les communes et eux même :

- **Un souhait de laisser plus de place à l'innovation** (sortir du cadre de la loi sur les locaux vélo, les parkings…) pour proposer des produits de logements en faisant valoir d'autres solutions. Les besoins des ménages varient au fil du temps (composition des ménages, perte d'autonomie, cohabitation…) et il y a un enjeu de prolongation de la durée de vie des bâtiments.
- **Un enjeu d'acceptation de la densité, élément majeur de la mixité**. Il s'agit de donner la possibilité d'augmenter les surfaces de plancher, de monter en étage les opérations (au-delà du R+2+C à Vannes, formes intermédiaires en cœur de bourg, individuel groupé aligné sur rue…), en échange d'une plus grande mixité sociale des produits, d'une mixité fonctionnelle, de préservation des coefficients de pleine terre et de traitement de la qualité de vie au pied des opérations.
- **Un travail de coélaboration des OAP et SMS,** avant qu'ils soient opposables, avec un ciblage des servitudes de mixité sociale (SMS) et des OAP

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Des dispositifs de portage foncier à court terme qui ne pallient pas au manque de réserves foncières

L'agglomération dispose depuis 2007 de son propre dispositif de portage foncier pour une période allant de 5 à 7 ans. Cet outil vient en complémentarité de l'action de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui intervient sur toutes les communes, sur des temporalités identiques.

Certaines communes ont des conventions de portage foncier avec l'EPF (Surzur, Locqueltas, Saint-Armel…) et d'autres des conventions quadripartites au titre de la carence SRU (Ploeren/Theix-Noyalo). Cela concerne notamment des projets d'acquisition de maisons avec terrain en centre-bourg.

Quelques communes ont fait des réserves foncières. D'autres mènent une politique d'acquisition foncière en centre-bourg depuis plusieurs années, via l'utilisation du droit de préemption. Certaines communes indiquent qu'elles n'ont pas les capacités financières de faire des réserves foncières en raison des prix trop élevés. Plusieurs communes ont une stratégie de maitrise foncière pour faire du lotissement communal, avec un prix de vente légèrement décoté.

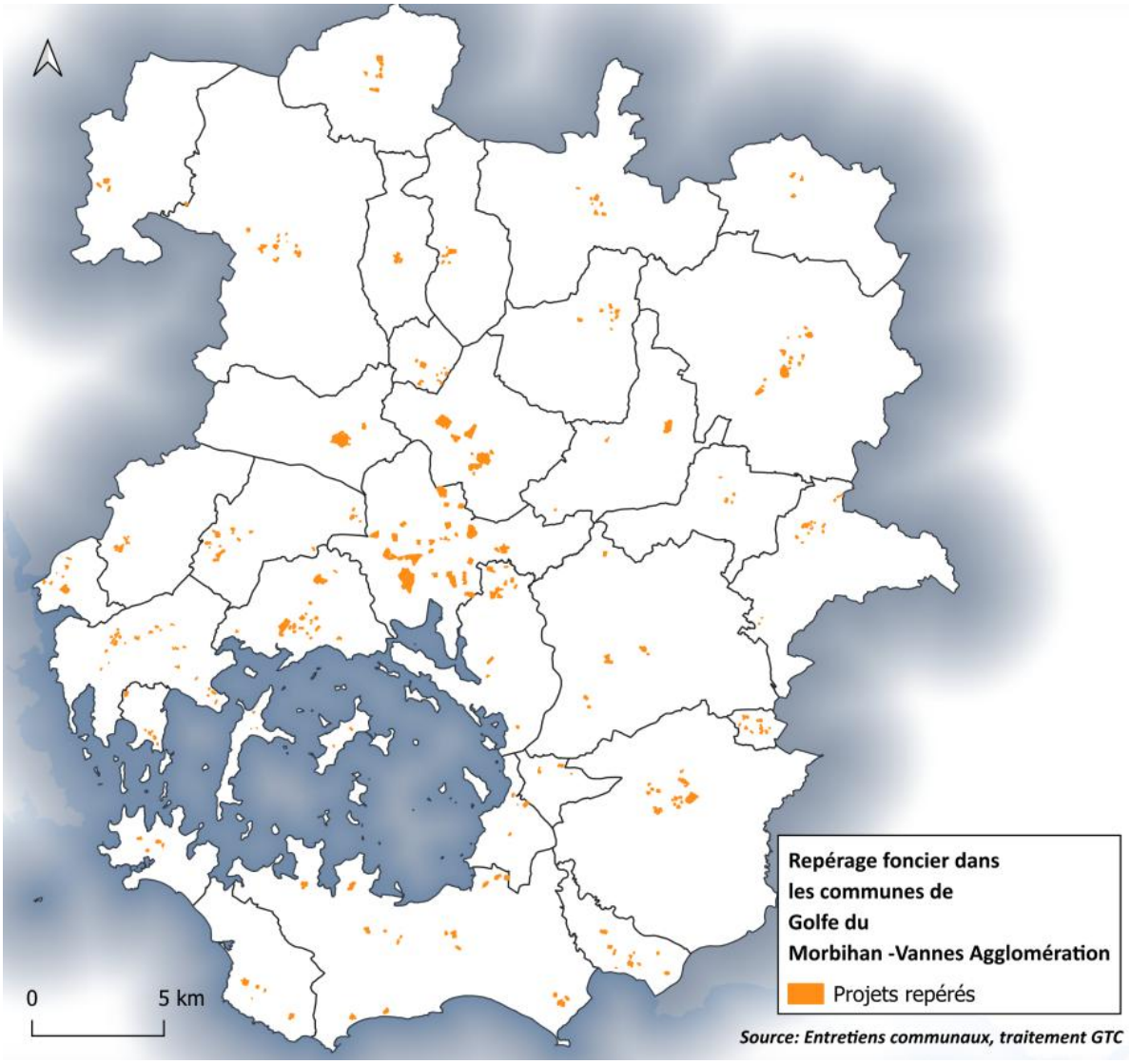
Sur certains fonciers stratégiques faisant l'objet d'une rétention foncière, l'un des leviers identifiés serait d'agir sur la fiscalité.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

4.3 Des perspectives de développement de l'habitat à court et moyen termes

Un recensement des fonciers mobilisables en matière d'habitat

Dans le cadre des entretiens réalisés auprès des 34 communes de l'agglomération, un recensement des fonciers à vocation d'habitat a été établi afin d'estimer le potentiel mobilisable sur les 6 années du PLH et au-delà.



324 opérations de logements ont été identifiées au total dont :

- 29 opérations dont la livraison est prévue avant 2026
- 83 opérations dont la livraison est prévue pendant la période du PLH (2026-2031)
- 17 opérations dont la livraison est prévue après 2031
- 195 opérations dont la période de livraison n'est pas connue

Au sein des 83 opérations prévues pendant la période du PLH, environ 986 logements ont déjà fait l'objet d'un permis déposé (« coups partis »), soit 26% des logements envisagés.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Pour un logement mis en chantier entre 2009 et 2020, la consommation foncière en ENAF aura été fort différente selon les secteurs SCoT :

- sobre et en baisse dans le Cœur d'Agglomération,
- moyenne et en baisse dans le secteur communes du Golfe et ses îles
- haute et maintenue dans les Landes de Lanvaux

Les communes qui ont consommé le plus d'ENAF, ne sont pas toujours celles qui ont accueilli en proportion le plus d'habitants, pour les raisons suivantes :

- Le Cœur d'agglomération produit des logements plutôt orientés pour des petits ménages,
- Le secteur du Golfe et ses îles voit une partie de sa production transformée en résidences secondaires (et/ou meublés de tourisme) avec un effet démographique diminué,
- Les Landes de Lanvaux produisent plutôt des logements pour des grands ménages, sur un modèle pavillonnaire avec grand terrain, peu dense

Le territoire dispose de PLU relativement récents ou en cours de révision, qui cherchent à encadrer l'initiative des opérateurs par des servitudes de mixité sociale ou des OAP et à peser sur le prix du foncier, mais dont les effets sont variables. Leurs principes méritent d'être discutés en amont avec les opérateurs, de façon à s'assurer de leur réalisme et faisabilité et une complémentarité entre SMS et OAP est à travailler.

Il résulte des discussions avec les opérateurs :

- Un souhait de laisser plus de place à l'innovation pour proposer des produits de logements en faisant valoir d'autres solutions ;
- Un enjeu d'acceptation de la densité, élément majeur de la mixité
- Un travail de co-élaboration des OAP et SMS, avec un ciblage des servitudes de mixité sociale (SMS) et des OAP

Des dispositifs de portage foncier à court terme qui ne pallient pas le manque de réserves foncières.

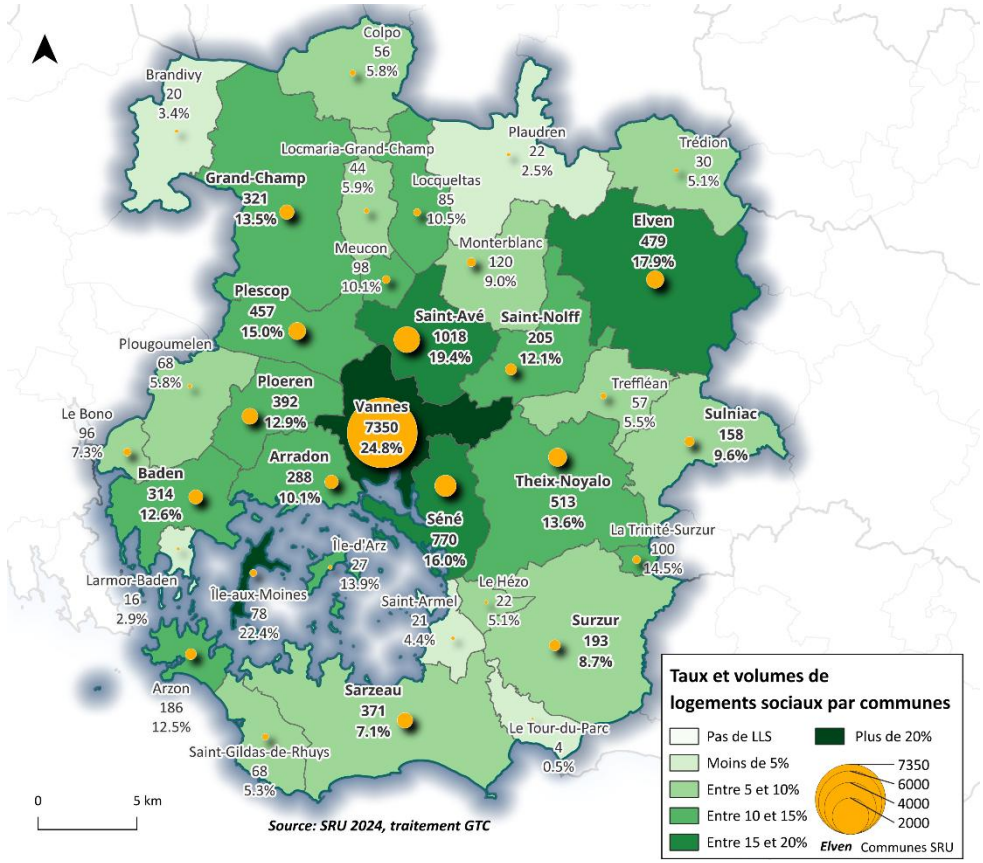
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PARTIE 5 LE PARC SOCIAL

5.1 Caractéristiques du parc de logement social sur le territoire de GMVA

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

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération compte 14 047 logements sociaux en 2024 selon l'inventaire SRU. Le parc social représente 16% du parc de résidences principales.



Chaque commune de l'intercommunalité détient à minima un logement social. En 2024, 52% de l'offre disponible se situe sur la ville-centre, Vannes, soit 7 350 logements et 24% des logements locatifs sociaux se répartissent sur les communes du Cœur d'Agglomération (3 438 logements).

Les Landes de Lanvaux concentre 13% du parc social avec 1 795 logements locatifs sociaux. Le Golfe du Morbihan et ses îles compte 1 464 logements soit 10% du parc social.

A ce jour, 14 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU[7]. Parmi elles, seule Vannes atteint l'objectif avec 24.8% de logements locatifs sociaux sur la commune (SRU, 2024). La commune de Saint-Avé est très proche de l'objectif avec 19.4%. Parmi les autres communes de plus de 3 500 habitants, soumises à l'article 55, trois ont un taux inférieur à 10% : Sulniac (9.6%), Sarzeau (7.1%) et Surzur (8.7%).

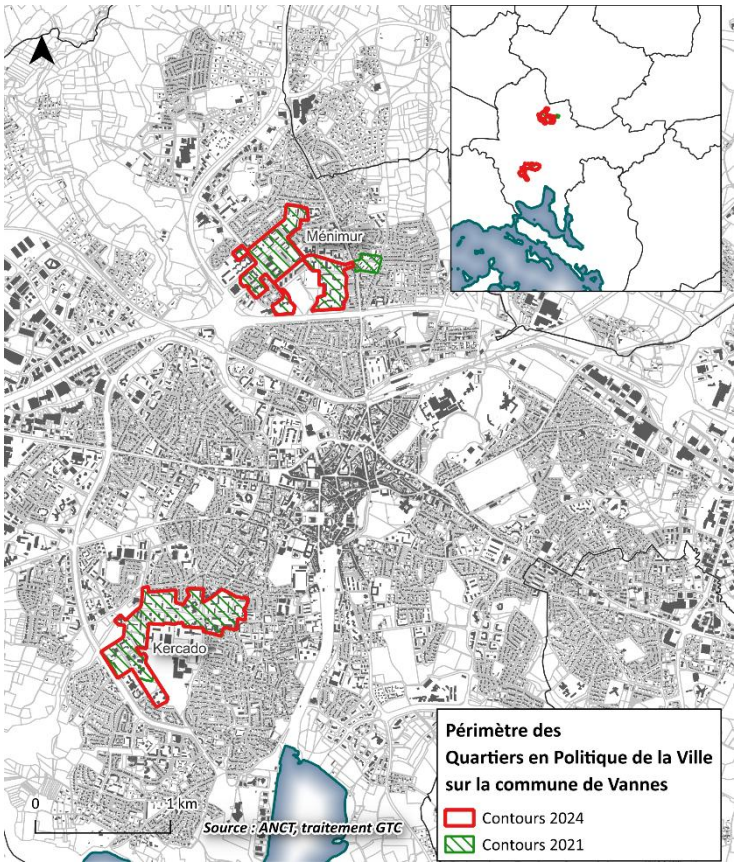
[7] L'article 55 de la loi SRU s'applique dès lors que l'EPCI concentre au moins 50 000 habitants et comprend au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Au sein de GMVA, les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'un taux de logement social supérieur à 20% au sein de leur résidence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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Deux quartiers en politique de la ville à Vannes

Il existe deux Quartiers Politique de la Ville situés sur la commune de Vannes : Kercado et Ménimur. Ces derniers concentrent à eux deux 2 537 logements locatifs sociaux (40% du parc social vannetais).

Les deux quartiers en politique de la ville sont concernés par la révision des contours de la géographique prioritaire de 2024. Ainsi, le périmètre du quartier de Kercado s'est agrandi tandis que celui de Ménimur a légèrement diminué.



Un parc détenu très majoritairement par Morbihan Habitat

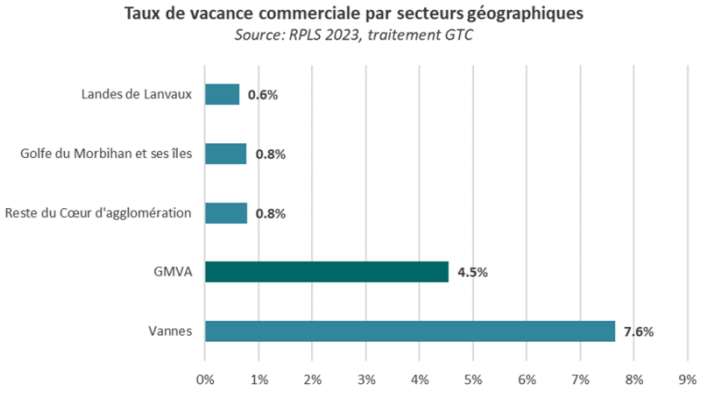
Dix bailleurs sociaux sont présents sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération : Morbihan Habitat[8], Aiguillon-Construction, Armorique Habitat, Espacil Habitat, LB Habitat Le Foyer d'Armor, La Nantaise d'Habitations, SCI Foncière, Le Logis Breton et Habitat et Humanisme et les Ajoncs.

Morbihan Habitat est le premier bailleur social du territoire, avec 10 270 logements locatifs sociaux sur l'agglomération en gestion, soit 88.6% du parc social présent sur l'intercommunalité. Morbihan Habitat est également le seul bailleur social présent sur les Quartiers en Politique de Ville du Territoire. 31% du patrimoine de ce bailleur se situe sur les QPV.

[8] Morbihan Habitat est issu d'une fusion des 3 offices HLM du Morbihan : Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat. Cette fusion date du 1er janvier 2023.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

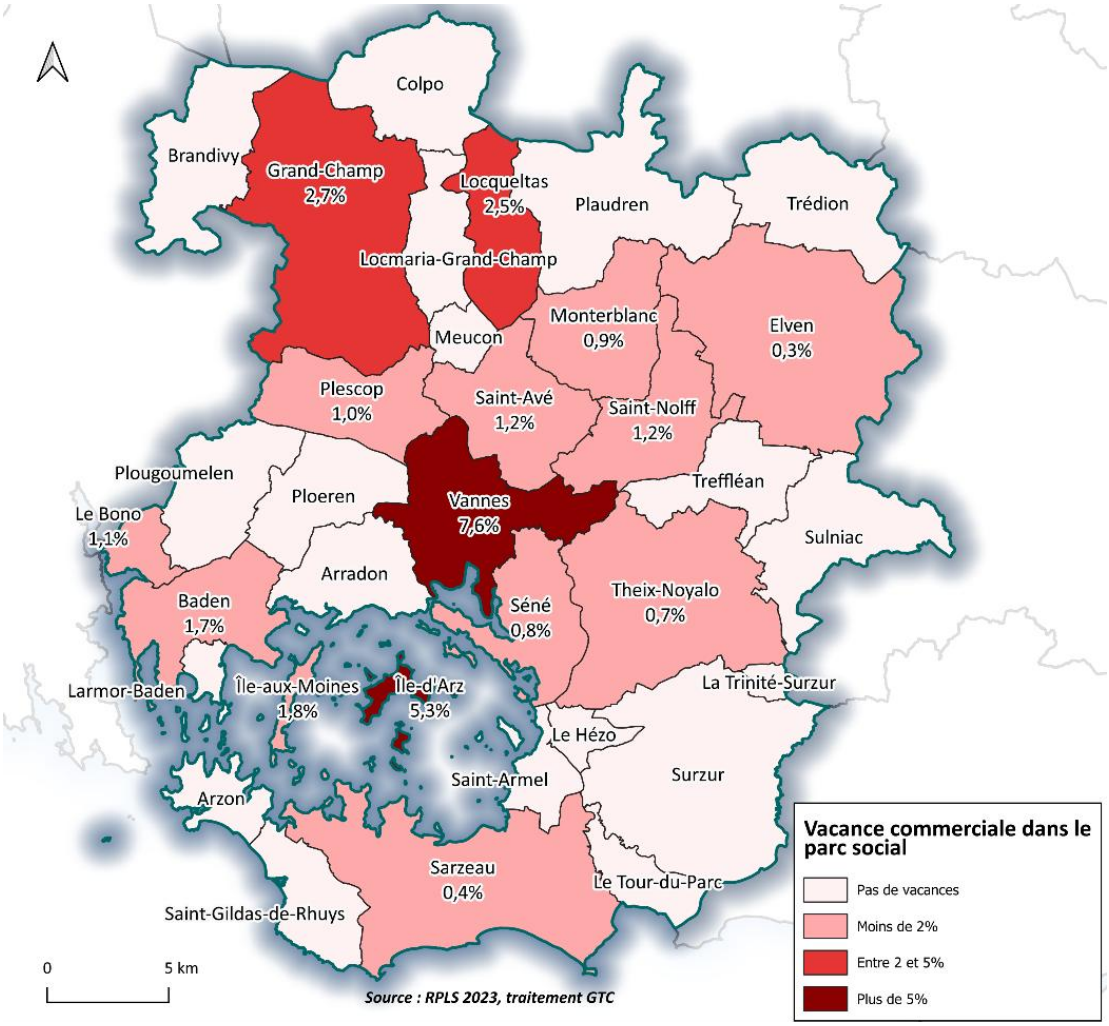
En dehors de la vacance organisée, peu de logements vacants dans le parc social



Le taux de vacance commerciale dans le parc social de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération s'élève à 4,5% en 2023. Un taux de prime abord plus important en comparaison avec le département (Morbihan : 2,5%) et la région Bretagne (2,3%).

Ce taux de vacance important est principalement le fait de la ville-centre dont la part s'élève à 7,6% en 2023 (6.1% dans les secteurs en QPV, 8.7% hors QPV). Ce taux s'explique par la vacance organisée par le bailleur Morbihan Habitat dans le cadre des programmes voués à la démolition (Cité Le Bris, Les Korrigans, Square du Morbihan).

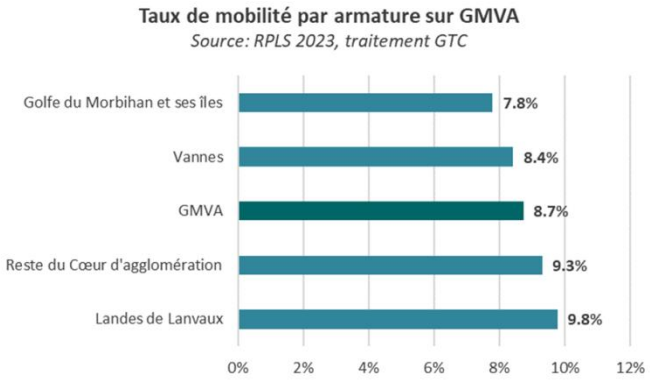
Dans les autres sous-territoires de l'agglomération, la vacance reste très faible (Cœur d'agglomération : 0,8% ; Landes de Lanvaux : 0,6% ; Golfe du Morbihan et ses îles : 0,8%).



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

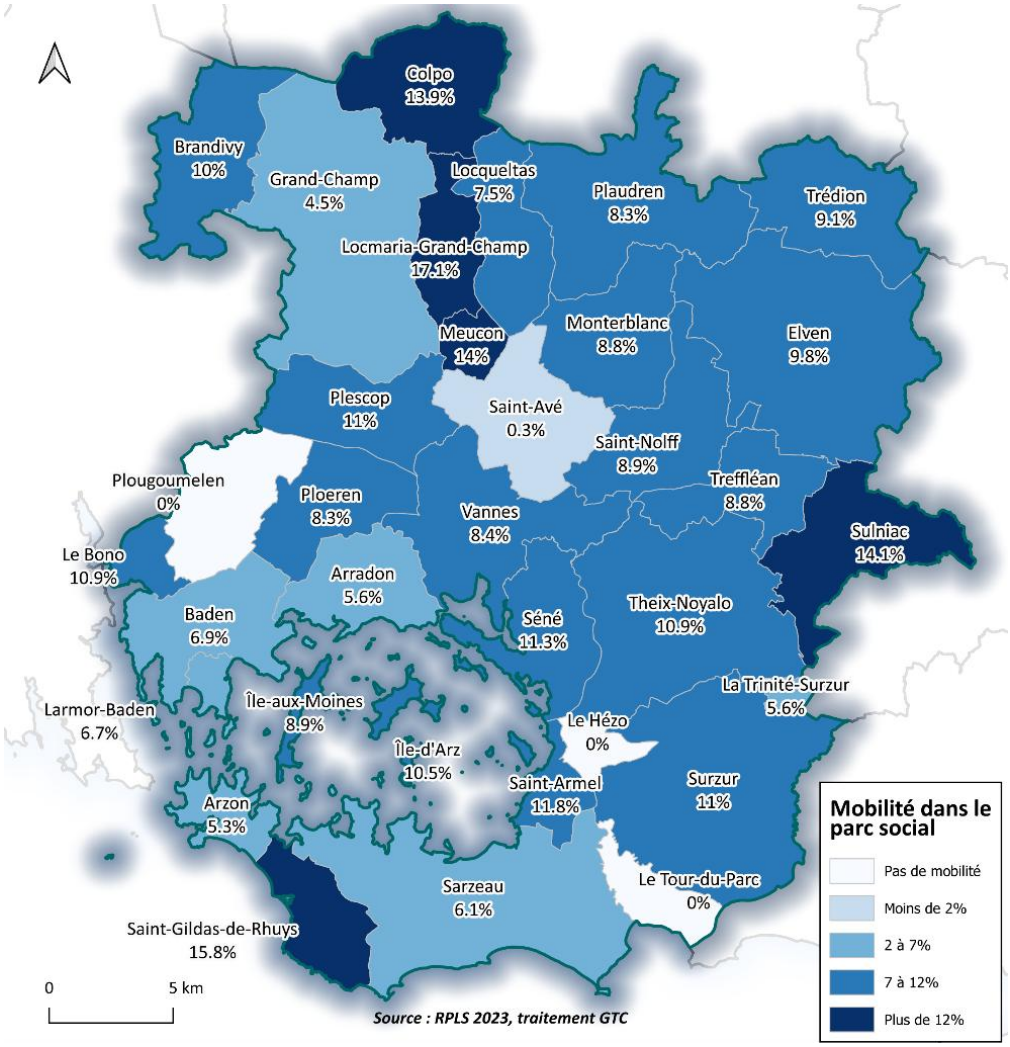
Un taux de mobilité qui tend nettement à diminuer

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



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

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



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

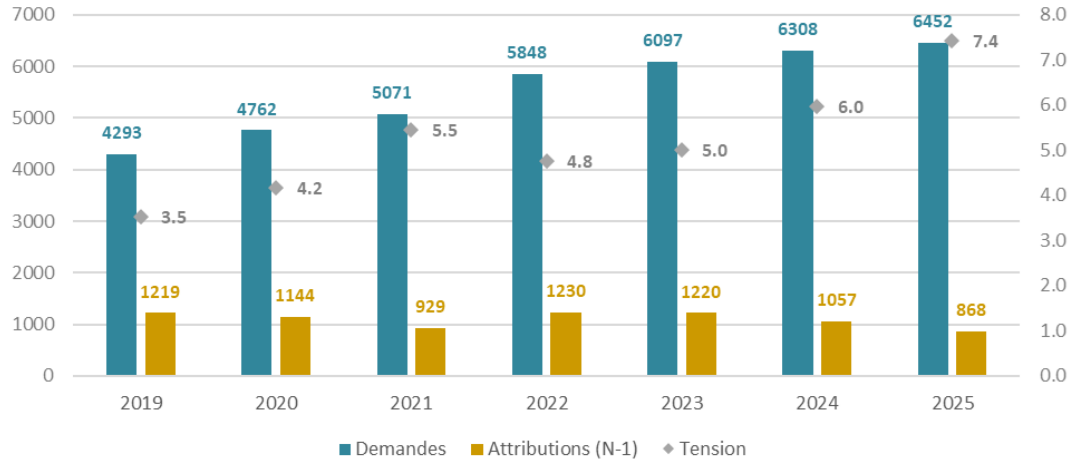
5.2 L'offre et la demande sur le territoire de GMVA

Une tension de la demande qui s'accentue

Au 1er janvier 2025, on compte 6 452 demandes actives sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération et 868 attributions[9]. Le volume de demandeurs continue d'augmenter, (+31% entre 2019 et 2024) tandis que le volume d'attributions à tendance à se stabiliser (2022-2023) puis à diminuer en 2024. Cela implique une tension de la demande de logement social qui s'accentue avec 7.4 demandes pour 1 attribution au 1er janvier 2025.

Evolution de la demande et des attributions

Source : FDLS 56, traitement GTC

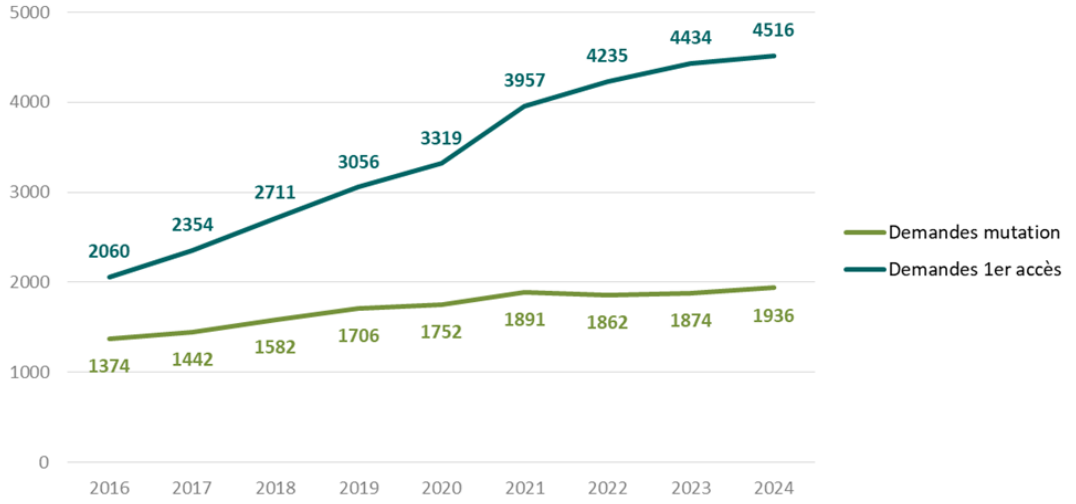


Une augmentation de la demande alimentée par les ménages en premier accès au parc social et originaires du territoire

Les demandes de mutations (c'est-à-dire les demandes des ménages déjà locataires du parc social) représentent 30% de la demande totale, soit 1 936 demandeurs. Ce chiffre est relativement stable ces 3 dernières années.

Evolution de la demande 1er accès / mutation

Source : FDLS 56, traitement GTC



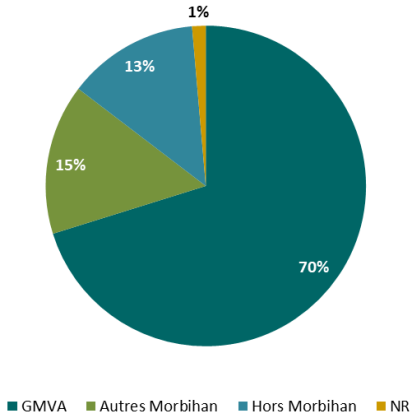
[9] Pour chaque année, les demandes sont comptabilisées au 1er janvier de l'année N et les attributions sont comptabilisées au 31 décembre de l'année N-1.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

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

Lieu de résidence actuel des demandeurs au 01/01/2024 (demandes externes)

Source : FDLS 56, traitement GTC

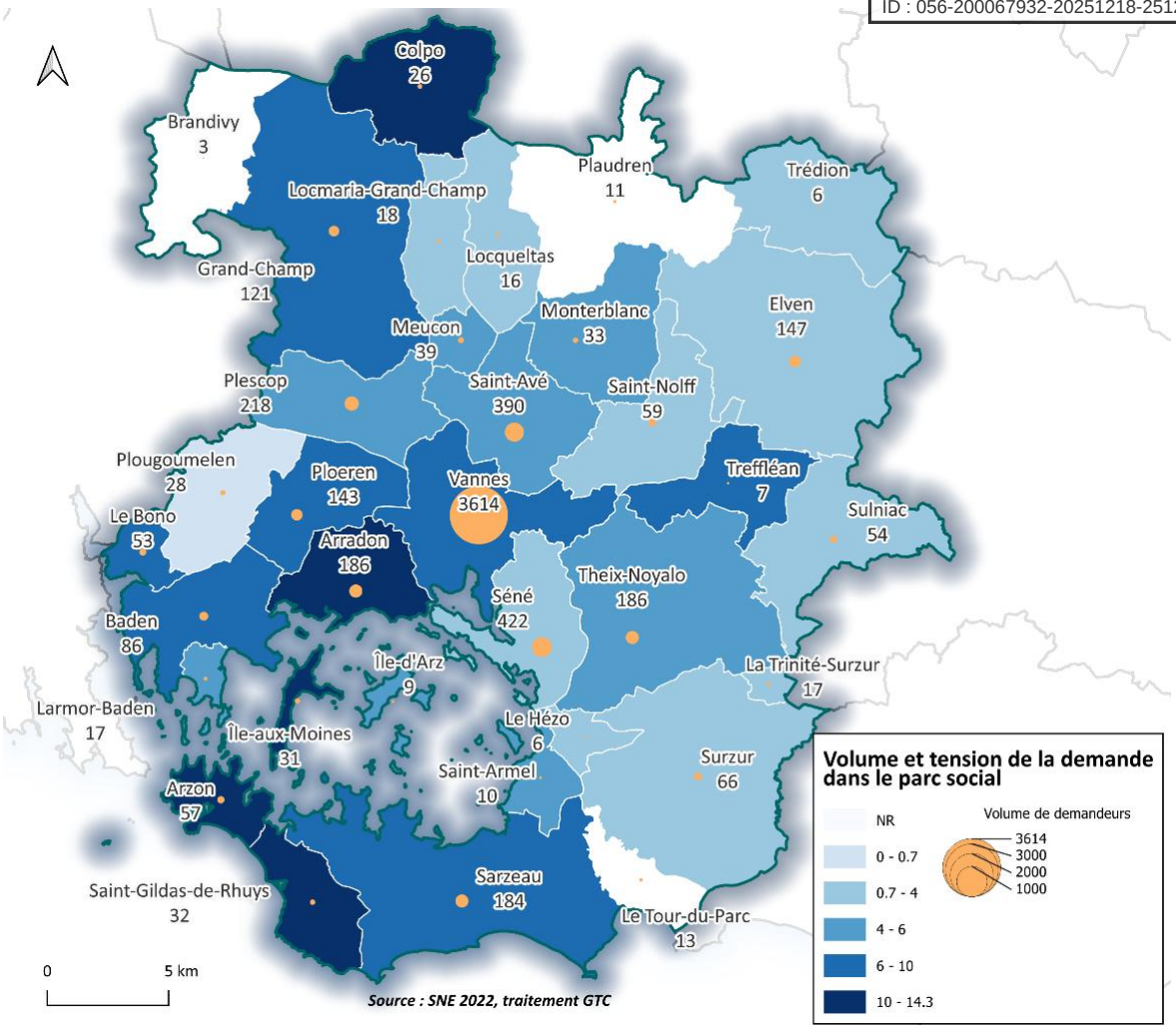


Une demande de logement social qui s'exprime principalement sur la ville de Vannes

La ville de Vannes concentre plus de la moitié de la demande de logement social du territoire avec 3 614 demandeurs au 1er janvier 2024, soit 57% de la demande. D'autres communes du Cœur d'Agglomération ont des volumes de demandeurs supérieurs à 200 : Séné, Saint-Avé et Plescop. La tension de la demande[10] est particulièrement forte sur les communes d'Arradon et d'Arzon avec plus de 14 demandes pour 1 attribution. Elle est également élevée sur la commune de Colpo, Saint-Gildas de Rhuys et de l'Ile-aux-Moines avec plus de 10 demandes pour 1 attribution, ce qui s'explique notamment par un volume de logements locatifs sociaux plus restreint. Pour l'Ile-aux-Moines, la commune note que parmi les 31 demandes actives sur le territoire, 10 demandeurs sont des îliens.

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



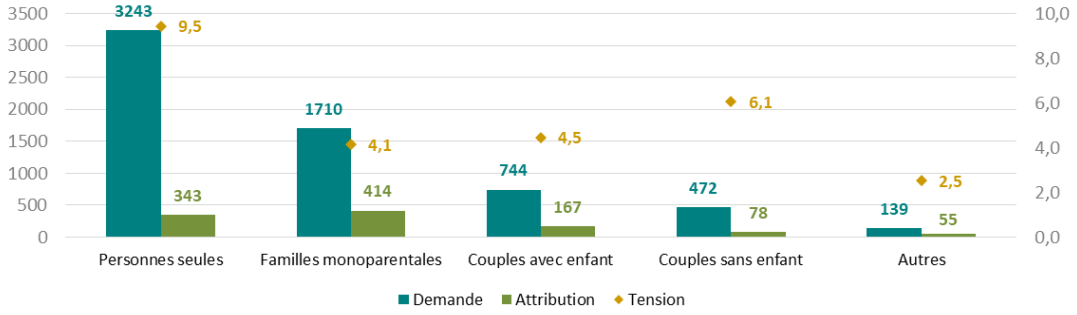
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Plus de la moitié des demandeurs sont des personnes seules…

Les personnes seules sont sur-représentées dans la demande de logement social. Cette tendance risque de se confirmer avec une demande qui s'exprime pour plus de la moitié par des personnes seules (52%). C'est aussi sur cette catégorie de ménage que la tension de la demande est la plus marquée avec 9.5 demandes pour 1 attribution. Les couples sans enfant ont également plus de difficulté à se loger dans le parc social avec une tension de 6.1. Les familles monoparentales sont la catégorie de population la plus représentée dans les attributions de logements sociaux avec 39% d'attributions en 2023.

Tension par composition familiale en 2023

Source : FDSL 56, traitement GTC

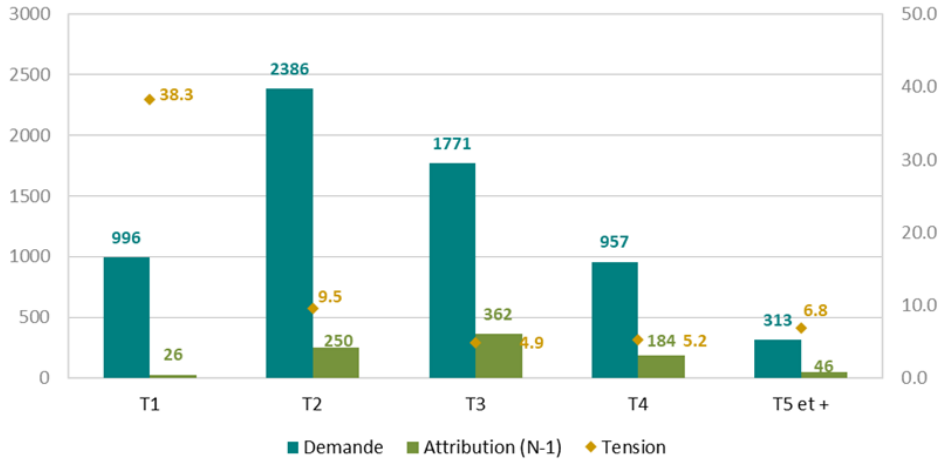


La tension sur les demandes de petits logements se confirme avec, respectivement, 38 et 9.5 demandes pour 1 attribution sur les T1 et les T2. Cependant, on constate que la demande sur les T1 ne représente que 16% de la demande contre 37% sur les T2. Ce constat est à mettre en corrélation avec la structuration du parc existant qui ne dispose que de très peu de petites typologies.

La demande cumulée de T3-T4 représente quant à elle une part de 42% de la demande totale. Enfin, il est à noter que la pression est également élevée sur les T5 et + avec 6.8 demandes pour 1 attribution.

Tension par typologies de logement dans le parc social en 2025

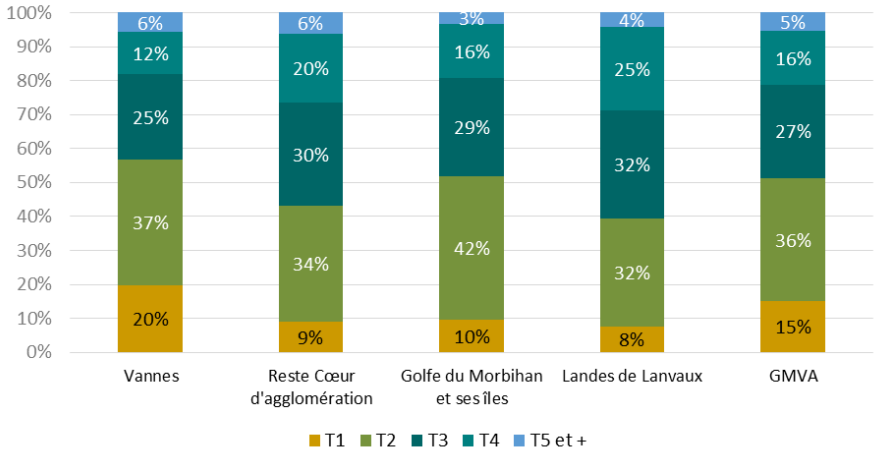
Source : FDLS 56, traitement GTC



Si l'on observe la demande par typologie en fonction des secteurs, on constate que la demande de petits logements T1-T2 s'exprime sur l'ensemble des territoires. Elle est cependant plus marquée sur la ville-centre (57%) et le secteur Golfe du Morbihan et ses îles (52%). La demande porte davantage sur des typologies familiales dans le secteur du Cœur d'agglomération et des Landes de Lanvaux.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Demandes par typologie au 01/01/2024
Source : FDSL 56, traitement GTC

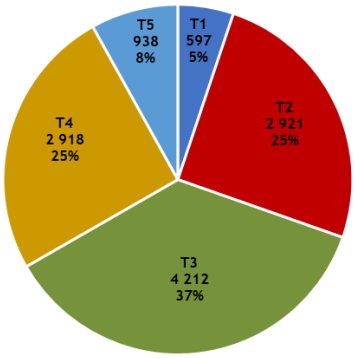


Alors que l'offre en petite typologie ne représente qu'un tiers du parc

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

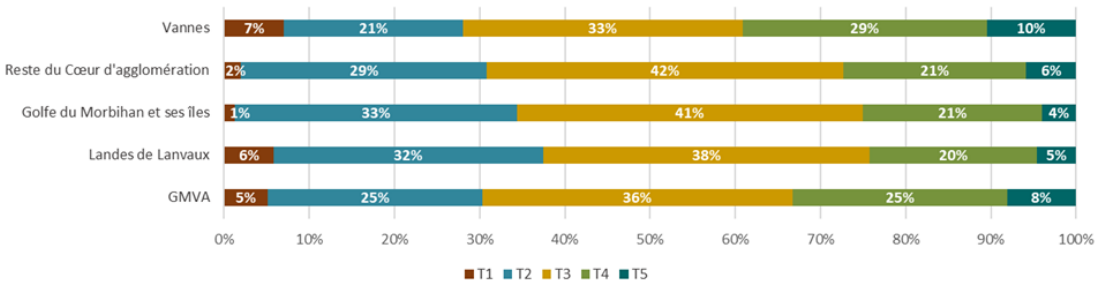
Les petits logements (T1 et T2) représentent seulement 30% du parc total (3 518 logements). Dans les territoires de référence, le taux est similaire avec 31% de petites typologies sur l'ensemble du Morbihan et 30% sur la Bretagne.

Répartition du parc social par typologies sur GMVA
Source: RPLS 2023, traitement GTC



Les secteurs des Landes de Lanvaux et du Golfe du Morbihan et ses îles sont ceux qui présentent une plus grande proportion de petites typologies. La ville de Vannes ne compte que 28% de T1-T2.

Typologie des logements locatifs sociaux par secteurs géographiques
Source: RPLS 2023, traitement GTC



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Une offre composée principalement de PLUS

D'après RPLS 2023, 86% du parc social est financé au titre du PLUS, soit 10 013 logements. Parmi ces PLUS, 26% sont des HLM/O (Habitation à Loyer Modéré Ordinaire), c'est-à-dire des logements construits essentiellement entre 1965 et 1979, et dont les loyers sont souvent bas.

Vient ensuite le PLAI qui compose 9% du parc locatif social avec 1 037 logements. Enfin, 5% du parc est financé au titre du PLS (536 logements).

Financement des logements locatifs sociaux conventionnés

	Volume	%
PLAI	1 037	9.0%
PLUS	10 013	86.4%
Dont HLM/O	*2 980*	*25.7%*
PLS	536	4.6%
Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	**11 586**	**100%**

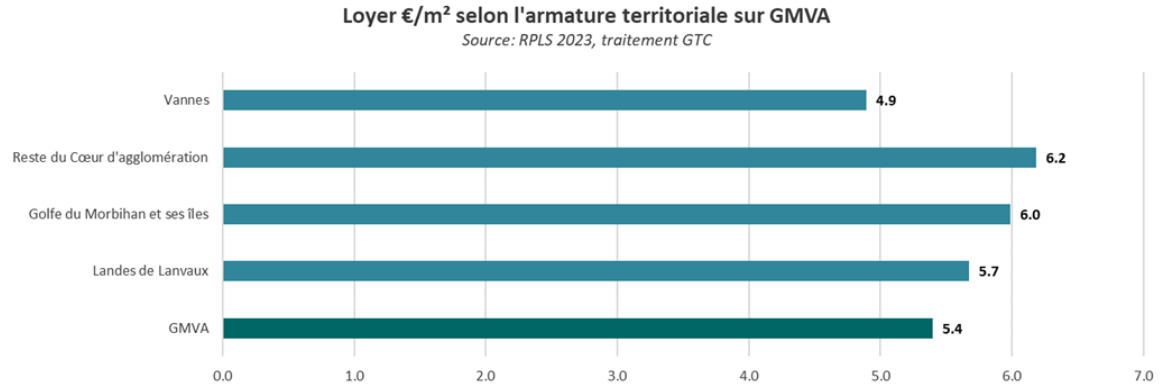
Source: RPLS 2023, traitement GTC

Le financement du parc social se répartit différemment selon les secteurs de l'agglomération. En effet, sur Golfe du Morbihan et ses îles, on remarque que le PLAI occupe une part plus importante que sur les autres polarités communales (16% du parc est du PLAI). Aussi, la part de PLS est plus élevée sur les communes du Cœur d'Agglomération (6%). Enfin, la ville-centre concentre la part la plus importante de PLUS sur le territoire (91%), qui correspond en partie aux financements PLUS HLM/O présents dans les QPV.

Un parc à très bas loyer sur la ville de Vannes

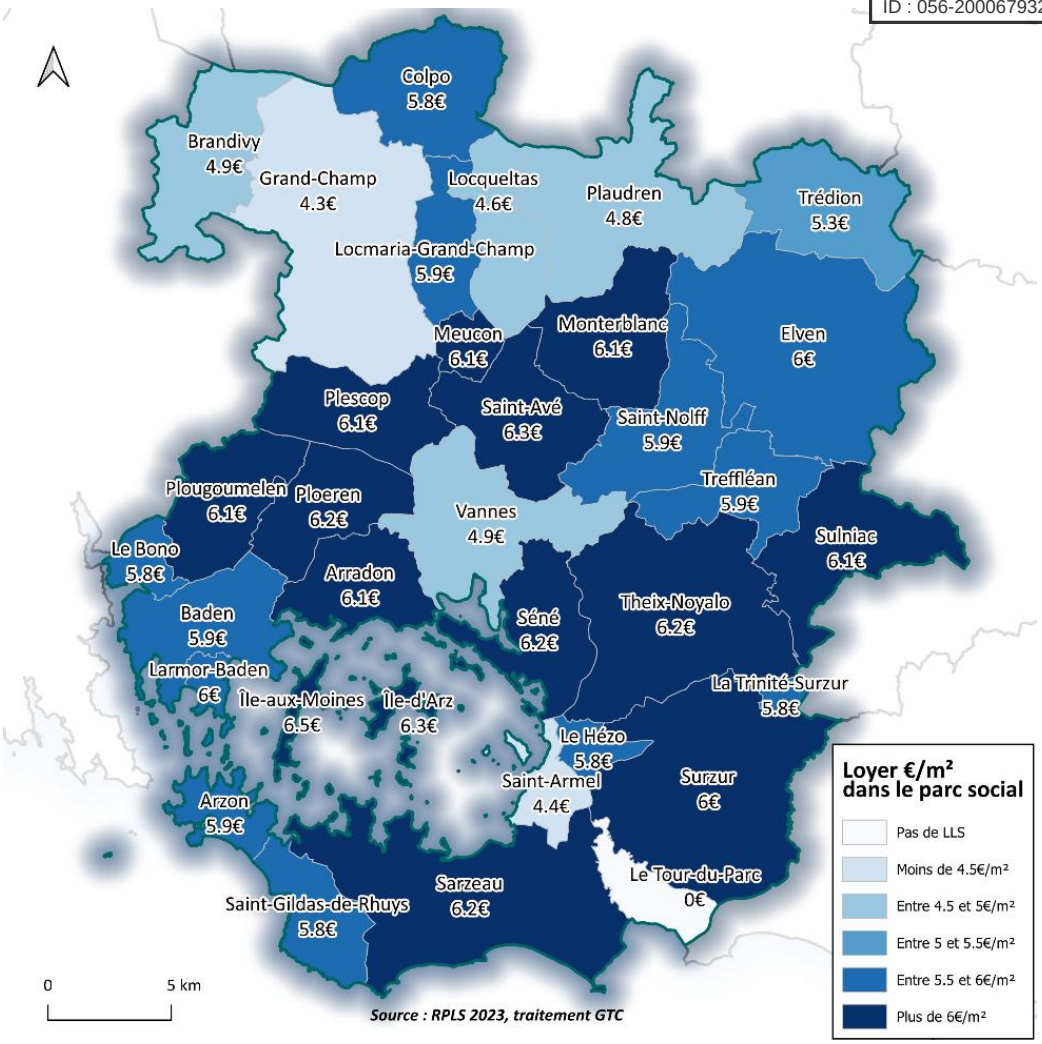
Si, en moyenne, sur Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, le loyer est de 5.4€/m², ce prix varie selon les années de construction du logement et le type de financement. En effet, sur le parc social de moins de 5 ans, le loyer atteint 6.5€/m². Les logements sociaux de type PLAI sont en moyenne à 5.34€/m². Le PLUS, quant à lui, s'élève à 5.30€/m². Un loyer moins important que le PLAI qui s'explique en partie par la présence de logement de type HLM/O. Le loyer moyen d'un logement HLM/O s'élève à 3.93€/m². Les logements de type PLS ont quant à eux un loyer moyen de 7.62€/m².

Le niveau de loyer au m² diffère d'un secteur à un autre. La ville-centre concentre des niveaux de loyers particulièrement bas avec une moyenne inférieure de 4.9€/m². Cela s'explique par la concentration du parc à bas revenus en QPV financé en HLM/O (moyenne de loyer en QPV : 4.2€/m² contre en moyenne 6.1€/m² hors QPV). A l'opposé, le loyer moyen sur le Cœur d'Agglomération est le plus élevé et atteint 6.2€/m².



A noter que, hormis la commune de Vannes, peu enregistrent un loyer inférieur à 5€/m². Parmi elles, on retrouve Brandivy (4.9€/m²), Grand-Champ (4.3€/m²), Locqueltas (4.6€/m²), Plaudren (4.8€/m²) et Saint-Armel (4.4€/m²). L'Île-aux-Moines enregistre la moyenne de loyer la plus élevée : 6.5€/m².

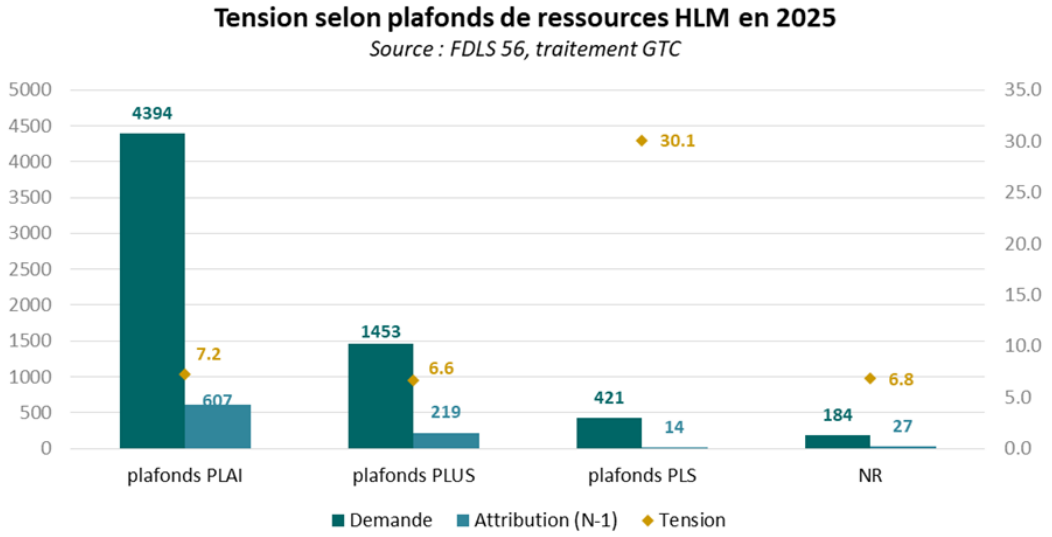
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Des demandeurs avec des niveaux de ressources faibles

Le profil des demandeurs est relativement précaire puisque 68% d'entre eux ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. Les demandeurs dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS et PLS représentent respectivement 22% et 6% de la demande. On note toutefois que la prise en charge des demandeurs sous les plafonds PLAI représente plus de 70% des attributions. Mais la pression de la demande reste tout de même forte avec 7.2 demandes pour 1 attribution.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



5.3 Le profil des occupants du parc social

Une politique de rééquilibrage du peuplement engagée

Depuis 2018, l'agglomération a installé sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui a ensuite adopté le Document cadre d'orientations (2019) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) (2020). Les partenaires se sont accordés sur 4 grands objectifs d'attribution :

- **Ménages relevant du 1er quartile hors QPV :** 25% des attributions annuelles au minimum, suivies de baux signés, hors QPV en faveur des ménages relevant du 1 er quartile
- **Ménages hors 1er quartile en QPV :** 85% des attributions annuelles au minimum, suivies de baux signés ou non, en QPV en faveur des ménages ne relevant pas du 1er quartile
- **Publics prioritaires :** 25% des attributions annuelles au minimum en faveur des ménages prioritaires, pour chaque contingent hors contingent préfectoral
- **Mutations :** 25% des attributions annuelles au minimum en faveur des demandes internes

Cette stratégie d'attributions doit contribuer à favoriser la mixité sociale et territoriale à l'échelle du territoire en agissant sur les équilibres de peuplement des résidences sociales.

Des ménages occupant le parc social composé pour moitié de personnes seules

Le fichier Occupation du Parc Social (OPS, millésime 2020) permet d'appréhender les caractéristiques des locataires actuels du parc social à différentes échelles (ensemble du territoire de Golfe du Morbihan Vannes agglomération, Ville de Vannes, Quartiers Politique de la Ville de Kercado et Ménimur).

A l'échelle de l'agglomération, les occupants actuels du parc social sont constitués à 50% de personnes seules. Le parc est également occupé pour près d'un tiers par des familles monoparentales. Cette proportion est légèrement plus élevée sur le quartier du Kercado. La part de familles nombreuses (3 enfants et plus) est également plus élevée sur le QPV de Kercado (15% contre 8% à l'échelle de GMVA).

Composition familiale des occupants	Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	Kercado	Ménimur	Vannes
Personnes seules	50%	42%	48%	53%
Familles monoparentales	28%	31%	26%	25%
Familles nombreuses (3 enfants ou plus)	8%	15%	11%	N.C

Source: GIP-SNE, OPS 2020, traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Un profil des locataires plus jeunes en QPV

50% des occupants du parc social sont âgés entre 25 et 64 ans et 27% ont moins de 18 ans. A noter que la part des occupants de moins de 18 ans est plus importante dans les Quartiers Politique de la Ville, notamment Kercado (31%).

Âge des occupants	Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	Kercado	Ménimur	Vannes
Occupants âgés de moins de 18 ans	27%	31%	29%	26%
Occupants âgés de 18-24 ans	10%	N.C	N.C	N.C
Occupants âgés de 25-64 ans	50%	45%	47%	49%
Occupants âgés de plus de 65 ans	14%	15%	14%	16%

Source: GIP-SNE, OPS 2020, traitement GTC

Une paupérisation des locataires du parc social

22% des ménages locataires du parc social sur Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS. Ce chiffre passe à 46% chez les emménagés récents. Ce constat d'appauvrissement des locataires du parc locatif social se constate à l'échelle de Vannes, et est encore plus fort à l'échelle des QPV.

	Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	Kercado	Ménimur	Vannes
Plafonds de ressources des ménages - occupants	%	%	%	%
Revenu inférieur à 40% du plafond PLUS	22%	32%	29%	26%
Plafonds de ressources des ménages - emménagés récents	%	%	%	%
Revenu inférieur à 40% du plafond PLUS	46%	52%	50%	48%

Source: GIP-SNE, OPS 2020, traitement GTC

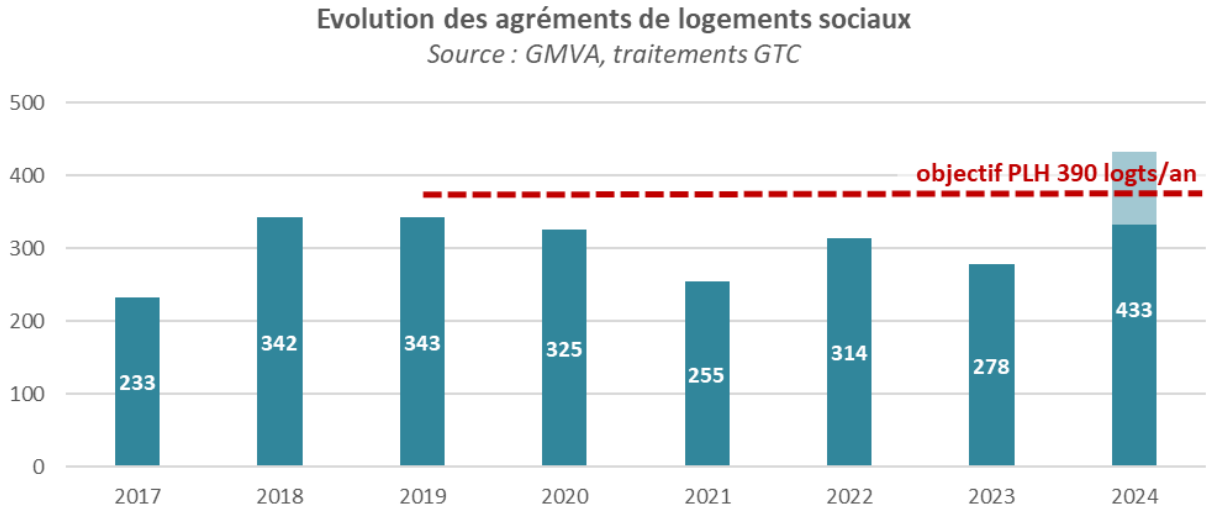
En synthèse, en comparant la situation des occupants du parc social sur l'ensemble de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération à celle de Kercado, Ménimur et Vannes, on constate une différence entre les deux QPV. Kercado semble accueillir un profil plus familial et jeune que Ménimur. Cependant, Kercado connait une paupérisation plus importante (52% des emménagés récents ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS).

5.4 Un ralentissement de la production de logement social

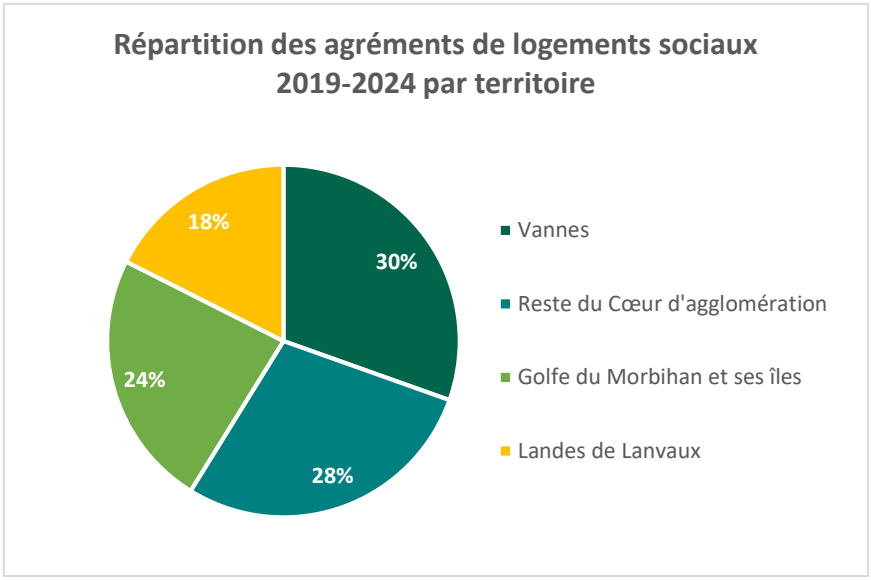
Une programmation de logement social en deçà des objectifs fixés dans le PLH

Le PLH actuel fixe un objectif de 390 logements sociaux par an. Cet objectif n'a pas été atteint au cours de la période 2019-2024 avec en moyenne 321 logements sociaux agréés par an et une tendance à la baisse constatée en 2023 avec seulement 278 logements agréés. L'année 2024 fut quant à elle la seule année où l'objectif fut dépassé avec 433 agréments octroyés. La programmation de logements sociaux ne représente que 17% du total des logements autorisés. Cette baisse de la programmation est inquiétante au regard de la forte tension sur le logement locatif social et des objectifs de rattrapage SRU qui concernent 13 communes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

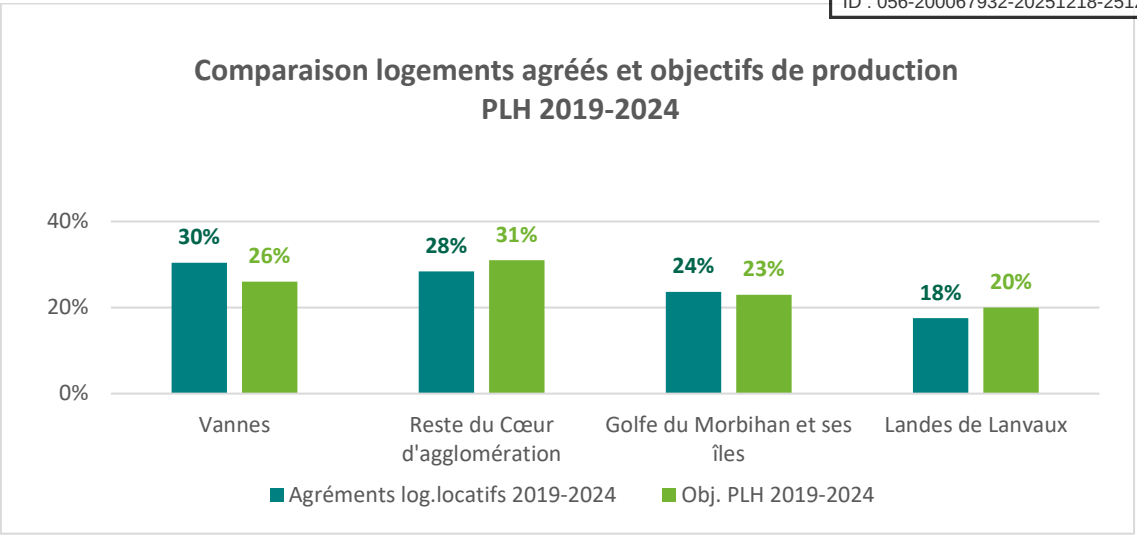


Depuis 2019, la répartition de la programmation est assez équilibrée sur le territoire : 29% à Vannes, 30% dans le cœur d'agglomération, 24% dans le Golfe et les îles et 17% dans les landes.



En comparant la production récente aux objectifs de répartition de la production de logements locatifs sociaux inscrit dans le PLH 2019-2024, on constate que les objectifs sont atteints avec un taux toutefois plus élevé sur la ville de Vannes (+4 points).

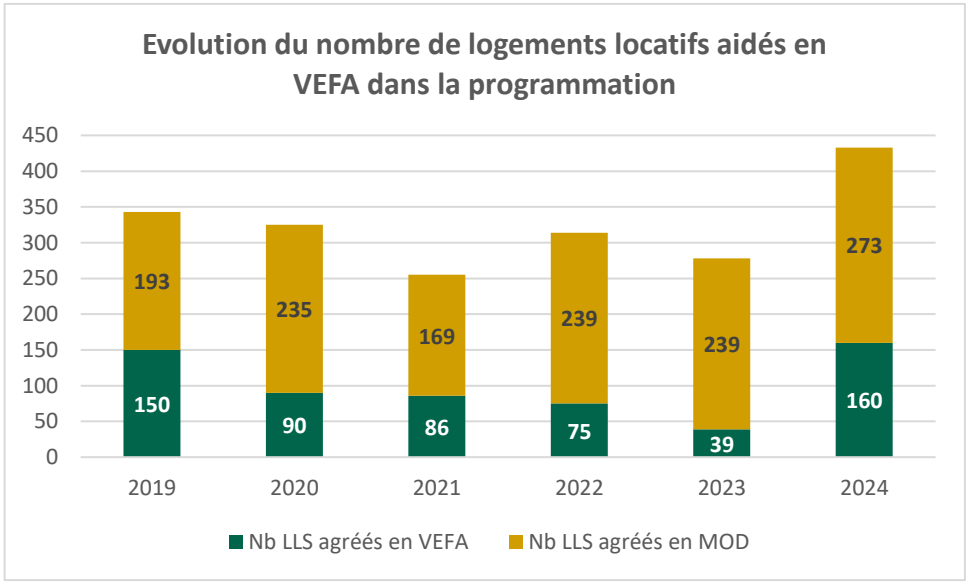
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Un mode de production qui privilégie la maitrise d'ouvrage directe par les bailleurs

Entre 2019 et 2024, 69% des logements sont agréés en maitrise d'ouvrage directe et 31% en VEFA. La VEFA représentait plus de 40% des logements agréés en 2017-2019, cette part tend à se réduire progressivement (moins de 30% sur la période 2021-2024). La baisse de la VEFA s'explique par la baisse d'activité des promoteurs immobiliers en temps de crise immobilière et par le fait que les opérateurs se tournent vers d'autres montages type cessions de droits à construire pour ne pas être contraint par le plafonnement des prix VEFA.

Les prix de vente en VEFA par les promoteurs immobiliers aux bailleurs sociaux sont plafonnés à 2 100€/m² HT SHAB hors parking et annexes… (montant annexé sur le coût de la construction et actualisé chaque 1er janvier). Les promoteurs privés font valoir que ce prix permet de couvrir les coûts de construction mais pas les coûts du foncier ni les autres frais.



La politique de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération en faveur de la production de logements aidés

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération soutient financièrement les opérateurs sociaux par la délivrance des agréments et des financements au titre de la délégation des aides à la pierre et du programme local de l'habitat. Une enveloppe annuelle de 1,3 millions au PLH par an est dédiée à la

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

production locative sociale. Le montant d'aide varie entre 2 500€ et 10 000€ en fonction de la taille du logement et est conditionnée à la participation de la commune (équivalent au minimum à 3 000€ par logement PLUS ou PLAI). Des aides spécifiques aux opérations en renouvellement urbain ou en acquisition-amélioration sont inclues dans cette enveloppe financière mais à ce jour peu sollicitées.

Aides financières de GMVA pour la production de logements sociaux :

Taille du logement	T1/Tl bis	T2	T3	T4	T5 et +	Obj/an	€/an
PLUS	2 500 €	2 750 €	2 800 €	3 250 €	3 500 €	232	649 600 €
PLUS/PLAi sur les îles	10 000 €					2	20 000 €
PLAi ordinaire	4 200 €	4 600 €	5 000 €	5 300 €	5 500 €	107	535 000 €
PLAi adapté/structure	7 800 €					10	78 000 €
Acquisition/amélioration	5000 €					6	30 000 €
Renouvellement urbain	2000 €					34	68 000€
Foyer personnes âgées et handicapées	1300 €					20	26 000€

En complément, Golfe du Morbihan – Vannes agglomération garantit les emprunts des bailleurs sociaux (à hauteur de 50%) et de l'OFS de l'agglomération (à hauteur de 100%). A noter que Morbihan Habitat bénéficie également de la garantie d'emprunt du Département à hauteur de 10%. Enfin, l'agglomération souscrit à 2,5 millions de titres participatifs émis par Morbihan Habitat pour l'année 2024.

Malgré ce soutien, la production est en retrait. Les opérateurs HLM ont fait valoir les positions suivantes :

- Morbihan Habitat a dans le passé produit environ 200 logements par an. Sur le PLH à venir, son objectif serait de consacrer 1/3 de la production départementale, soit 300 logements par an (reconstitution comprise), à charge de trouver des opérations de taille significative et des opportunités en VEFA. Le financement de cet objectif passe par la prise en compte du modèle d'investissement (cf. point suivant). Morbihan Habitat souhaite de la simplicité dans les modalités de financement et s'interroge sur la nécessité de différencier les aides PLAI/PLUS alors qu'inverser le bonus de construction sur les logements de petite taille (et non en faveur des grandes, compte tenu des coûts de construction plus élevés des petits logements et de la forte demande), et garantir un financement croissant avec la complexité des projets, seraient opportuns. Par ailleurs pour l'organisme, le fait de maintenir des plafonds en VEFA bas a conduit les promoteurs à écarter la VEFA et à privilégier la vente de terrain avec PC, détachés de leurs opérations, soit un recours de la maîtrise d'ouvrage directe sans avoir été à l'origine du permis de construire.
- Les autres bailleurs n'ont pas indiqué d'objectif précis de production sur l'agglomération mais Aiguillon Construction et Espacil ont le souhait de conforter leur implantation sur le territoire. Cela pose la question de la mise en concurrence entre les organismes quand il y a un portage foncier public, et du partenariat avec les promoteurs sur la VEFA. En dehors de ces deux modalités (foncier public et VEFA), les prix de vente du foncier étant très élevés, la part de PLS ou du LLI risque d'être importante.

De nouvelles modalités financières recherchées pour assurer la production

Les organismes HLM étant moins financés par l'Etat, et ayant dû baisser leurs recettes en loyers dans le cadre de la RLS ont intégré un nouveau modèle d'investissement dans le logement social. Il s'appuie

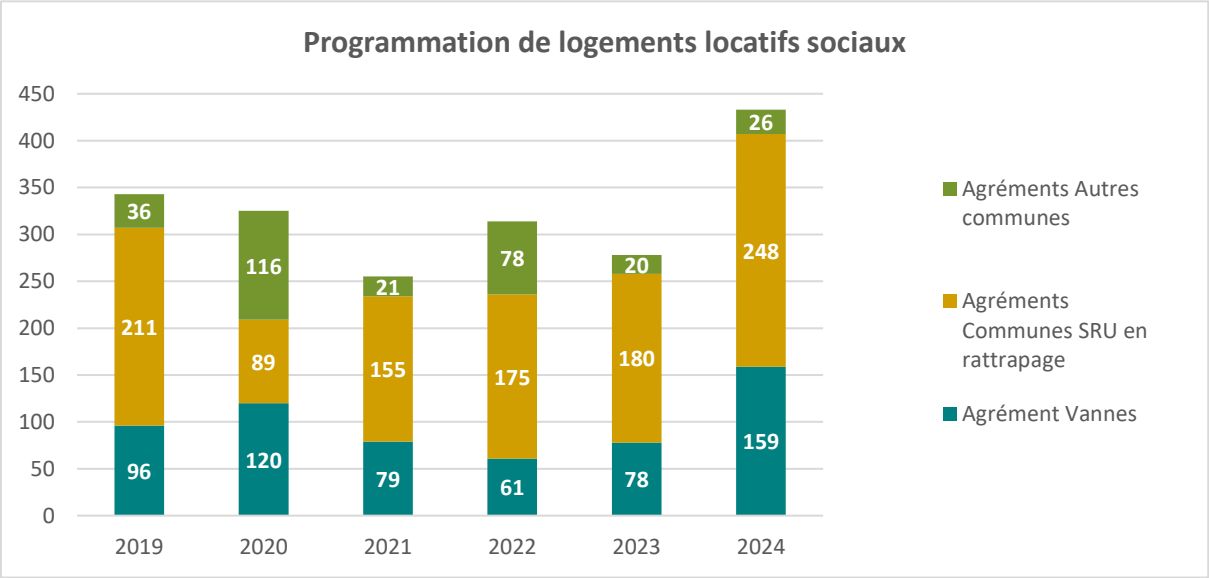
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

sur les loyers (du neufs et des logements remis à neuf), la valorisation d'actifs immobiliers (ventes HLM) et fonciers (vente de foncier à des promoteurs), la reconstitution d'actifs immobiliers et fonciers (achats d'autres logements et fonciers à des promoteurs en VEFA dans des communes déficitaires SRU par ex.), la complémentarité entre les produits (PLAI-PLUS-PLS-LLI) voire les titres participatifs de la collectivité, pour assurer le niveau de production et d'investissement. Morbihan Habitat a adopté ce nouveau modèle des titres participatifs.

Pour les organismes HLM, les opérations sur bail emphytéotique impliquent une forte augmentation des niveaux de subventions de la collectivité, car même sans supporter le coût du foncier, et en mobilisant les aides à la construction de la collectivité, l'opération ne leur garantit pas la reconstitution de leurs fonds propres, qui n'est possible que dans une perspective de vente à terme.

Plus de la moitié des agréments récents sur les communes déficitaires SRU

Sur les logements sociaux agréés entre 2019 et 2023, 810 l'ont été sur les communes concernées par des objectifs de rattrapage SRU (soit 53% des agréments délivrés sur la période). A noter que certaines communes concernées par les objectifs de rattrapage ont inscrit des objectifs ambitieux dans leurs documents d'urbanisme (ex : 50% de logements sociaux dans certaines OAP).



Un contrat de mixité sociale (CMS) unique pour la période 2023-2025 a été conclu entre l'Etat, GMVA et les 13 communes déficitaires au titre de la loi SRU. Le PLH actuellement en vigueur a orienté prioritairement la programmation sur les 13 communes déficitaires et la ville de Vannes. Dans le cadre du CMS (Contrat de Mixité Sociale), 10 communes ont sollicité des objectifs abaissants. Au total, pour la période 2023-2025, ce sont donc 801 logements sociaux à produire sur les 13 communes concernées.

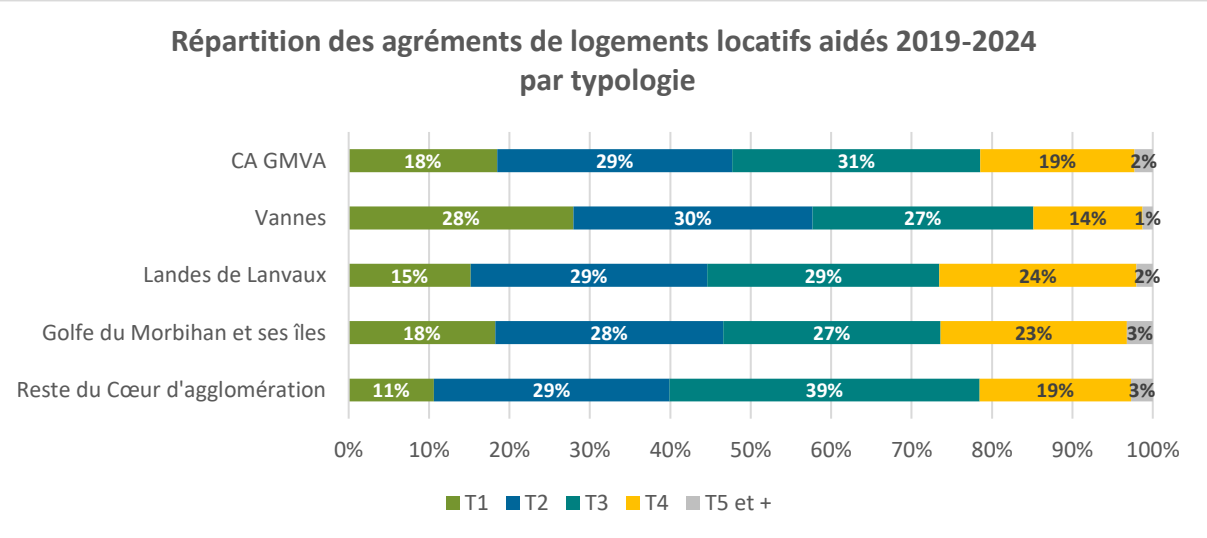
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Nom de la commune	Nb de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Arradon	295	33%	98	25%	74
Baden	216	33%	72	25%	54
Elven	80	50%	40	50%	40
Grand-Champ	153	33%	51	25%	38
Plescop	197	33%	66	25%	49
Ploeren	222	33%	74	25%	56
Saint-Avé	71	100%	71	80%	57
Saint-Nolff	142	33%	47	25%	36
Sarzeau	633	33%	209	25%	158
Séné	253	33%	84	33%	84
Sulniac	169	15%	26	15%	26
Surzur	243	33%	81	25%	61
Theix-Noyalo	272	33%	91	25%	68
TOTAUX	2946		1010		801

Ce contrat liste un certain nombre d'outils et de leviers d'actions devant permettre aux communes signataires d'atteindre leurs objectifs de rattrapage pour la prochaine période triennale.

Une programmation récente tournée vers les petites typologies

A l'échelle de l'agglomération, un tiers des logements agréés entre 2019 et 2024 sont des T2. Cette nouvelle offre en petite typologie est complétée par une offre en T1, 18% des agréments à l'échelle de l'agglomération, même si plus des 3/4 de cette offre correspond à du logement spécifique (CHRS, FJT, foyer personnes âgées, RSJA…). Cette nouvelle programmation devrait permettre d'absorber une partie de la demande qui se compose majoritairement de petits ménages. En fonction des secteurs, cette nouvelle offre en petits logements a été particulièrement programmée sur le secteur de Vannes (58% des agréments) et celui du Golfe du Morbihan et ses îles (46% des agréments). Le secteur du Reste du cœur d'Agglomération a eu une programmation plutôt tournée vers les T3 (39% des agréments) et le secteur Landes de Lanvaux une programmation plutôt équilibrée entre T2, T3 et T4.



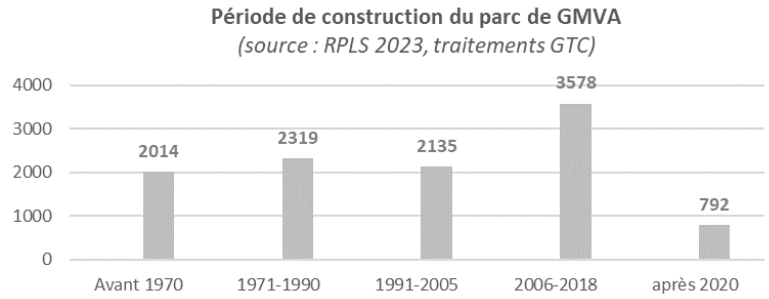
Les aides de l'agglomération varient aujourd'hui selon un barème croissant lié à la typologie. Certains bailleurs souhaiteraient que les petits logements soient davantage financés car ils correspondent à la demande exprimée et qu'ils sont par ailleurs plus coûteux à produire au mètre carré.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

5.5 L'intervention sur le parc de logements sociaux existant

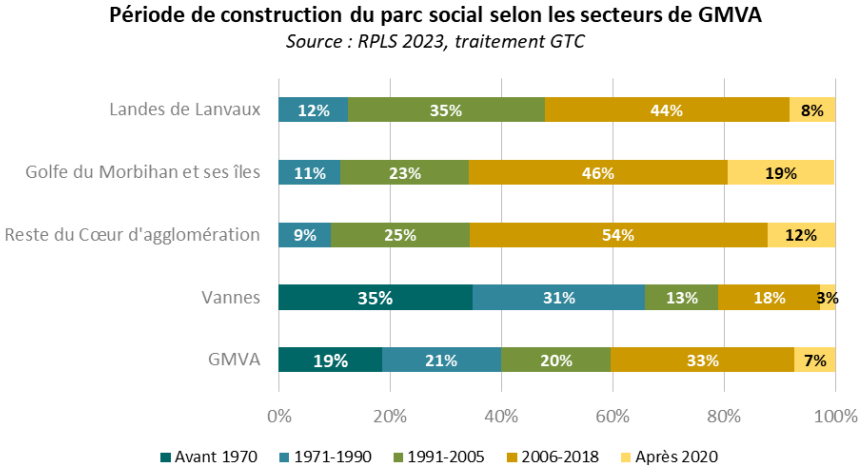
Un parc majoritairement construit après 1970

Parmi les 10 838 logements locatifs sociaux selon RPLS, 8 824 ont été construits après 1970 (soit 81% du parc). Entre 2006 et 2018, près de 3 600 logements ont été construits sur Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, soit 1 200 de plus que durant les périodes précédentes (avant 1970 : 2 363 ; 1971-1990 : 2 409 ; 1991-2005 : 2 348).



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

Au sein de l'agglomération, le parc a majoritairement été construit après les années 1990. Seule la ville centre à un parc plus ancien : 35% du parc date d'avant 1970 et 21% du parc date d'avant 1990. Vannes a longtemps été le lieu de construction principal. Pour les autres secteurs, le parc a essentiellement été produit dans les années 2000.



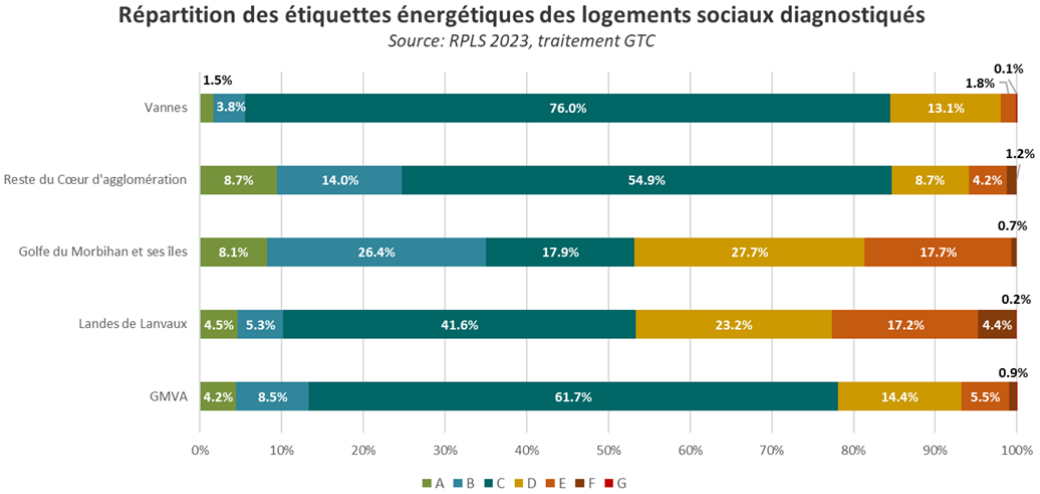
Moins de 7% du parc social est une potentielle passoire énergétique

En lien avec la loi Climat et Résilience, les bailleurs sociaux engagent de nouvelles campagnes de DPE dont les résultats ne sont pas encore connus. Néanmoins selon RPLS 2023, 6.5% du parc social présente une étiquette énergétique E, F ou G. Cela correspond à 749 logements qui ne pourront plus, à terme, être mis en location[11]. Le parc interdit de mise en location viendra amoindrir le parc social disponible pour accueillir les ménages demandeurs. Cet enjeu concerne particulièrement les communes de

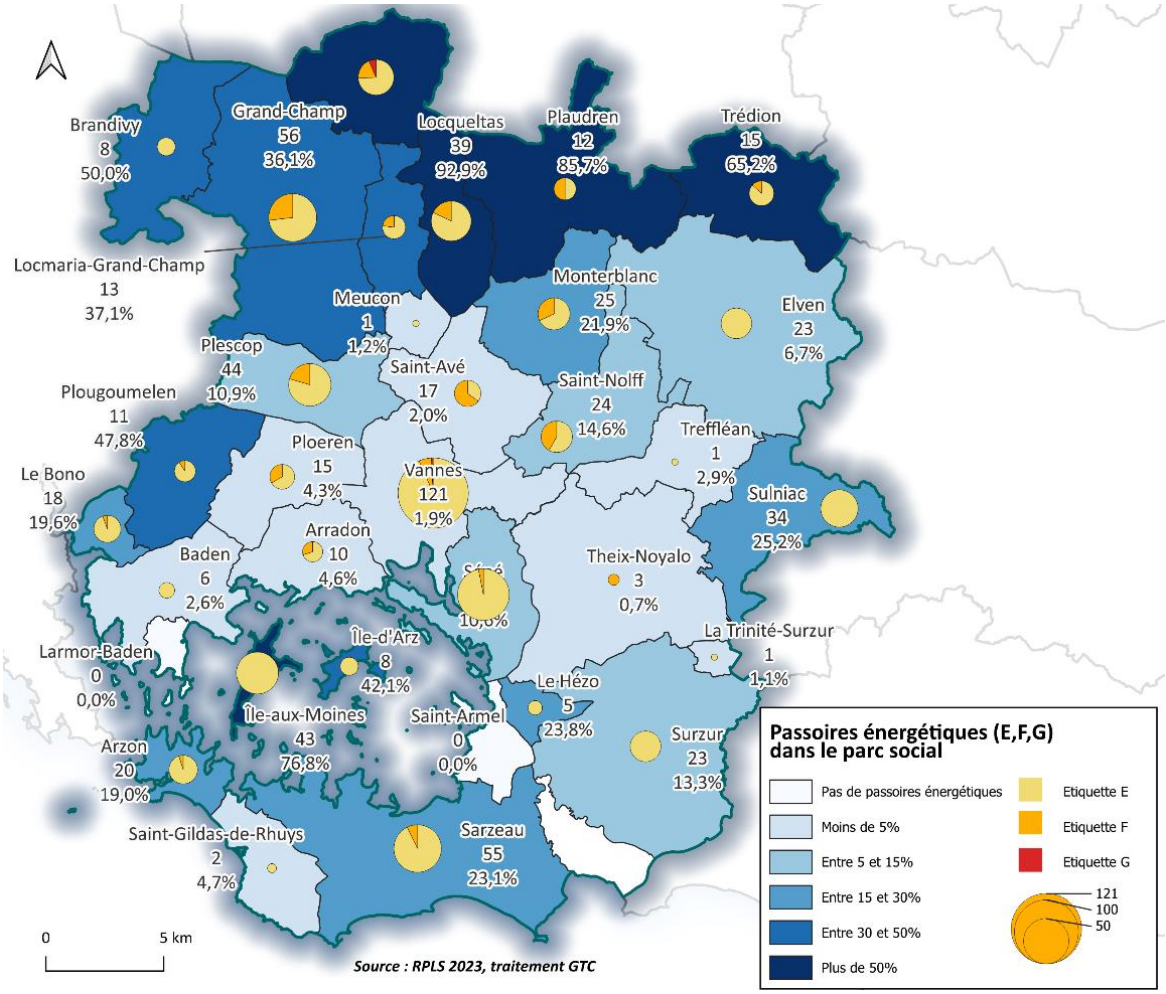
[11] La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit l'interdiction de mise en location des logements en étiquette G en 2025, en étiquette F en 2028 et en étiquette E en 2034.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Landes de Lanvaux et Golfe du Morbihan et ses îles qui comprennent respectivement 21.8% (283 logements) et 18.4% (191 logements) de logements sociaux étiquetés E, F ou G.



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



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Des projets de rénovation urbaine d'ampleur

Plusieurs opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux sont prévues sur les communes de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération. Ainsi Morbihan Habitat, propriétaire du parc ancien, prévoit la démolition d'environ 370 logements sociaux sur Vannes, Saint-Avé et Grand-Champ. De nouvelles opérations mixtes (logements sociaux, privés, accession aidée) sont prévues sur les fonciers libérés. D'autres secteurs sont à l'étude pour d'éventuelles démolitions futures.

Communes	Nombre de logements démolis MH
Vannes	322 logements (Le Bris, Les Korrigans, Square du Morbihan)
Saint-Avé	15 logements (Le Porlair)
Grand Champ	33 logements (Guenfrout)
Sarzeau	
Séné	
Total	370

Source : Morbihan Habitat

Le quartier de Kercado à Vannes fait l'objet d'une étude urbaine lancée en 2021 en raison de ses enjeux de revalorisation (patrimoine vieillissant et occupation précarisée). L'étude fait état de 1 130 logements sociaux dont environ 250 logements vacants (vacance en partie organisée par le bailleur). Les différents scénarios en cours d'étude sur le volet logement prévoient des démolitions, de la réhabilitation et une diversification de l'offre.

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

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

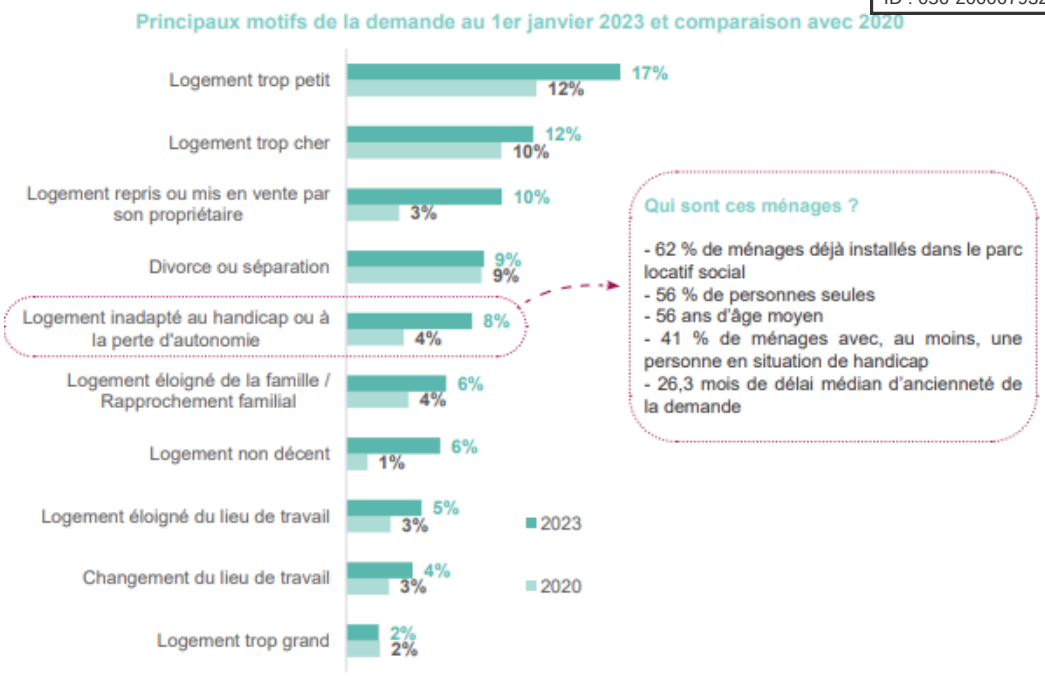
Par ailleurs, Espacil et Aiguillon Construction n'ont pas de programme en réhabilitation étant donné que leur parc est relativement récent.

Des projets d'adaptation au gré des demandes formulées par les locataires

En 2023, le nombre de demandeurs d'un logement social adapté à la perte d'autonomie ou au handicap est estimé à 500[12], contre 170 en 2020. Les bailleurs réalisent des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie au fil de l'eau dès lors qu'il y a une demande exprimée par un locataire. Aiguillon Construction peut mobiliser le label Mon logement santé dont l'objectif est de maintenir le plus longtemps possible les personnes à domicile. Il n'existe pas à ce jour de recensement exhaustif des logements adaptés sur le territoire mais il semble que seulement 3% du parc actuel est adapté aux fauteuils roulants et 7% potentiellement adaptables. Il existe donc un réel enjeu d'adaptation du parc dans un contexte de vieillissement de population et d'un maintien à domicile de plus en plus tardif.

[12] Observatoire de l'Habitat 2023, ADIL.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Source : Etude Observatoire de l'Habitat – GMVA – juin 2023 – ADIL du Morbihan

Peu de ventes HLM sur le territoire

Il y a très peu de ventes HLM sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération. La stratégie de vente concerne davantage l'OPH Morbihan Habitat. MH réalise actuellement une trentaine de ventes de logements sociaux par an sur l'ensemble de son patrimoine, ce qui représente environ 0,3% de son patrimoine au sein de l'agglomération. Certaines communes regrettent le manque de concertation sur la vente de logements sociaux. Les autres bailleurs n'ont pas de programme de logements en vente sur le territoire car leur patrimoine est récent.

A l'avenir, le financement des projets par les titres participatifs détenus par les collectivités implique que le bailleur devra mettre à la vente un volume de logements correspondant à un 1/5ème de la production afin de racheter ces titres aux collectivités 15 ans après.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Des objectifs de production non atteints, alors que la tension à l'accès au parc locatif social a fortement augmenté, en raison de la baisse de la rotation dans le parc social, due à une plus grande difficulté des locataires HLM à poursuivre leur parcours résidentiel dans le marché immobilier.

Une production portée majoritairement par Morbihan Habitat, qui a redéfini son modèle économique (conciliant vente HLM, vente de foncier, construction en MOD ou en VEFA, péréquation entre les produits très sociaux et intermédiaires) et qui ne permet pas de répondre seul aux objectifs de logements sociaux.

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

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

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

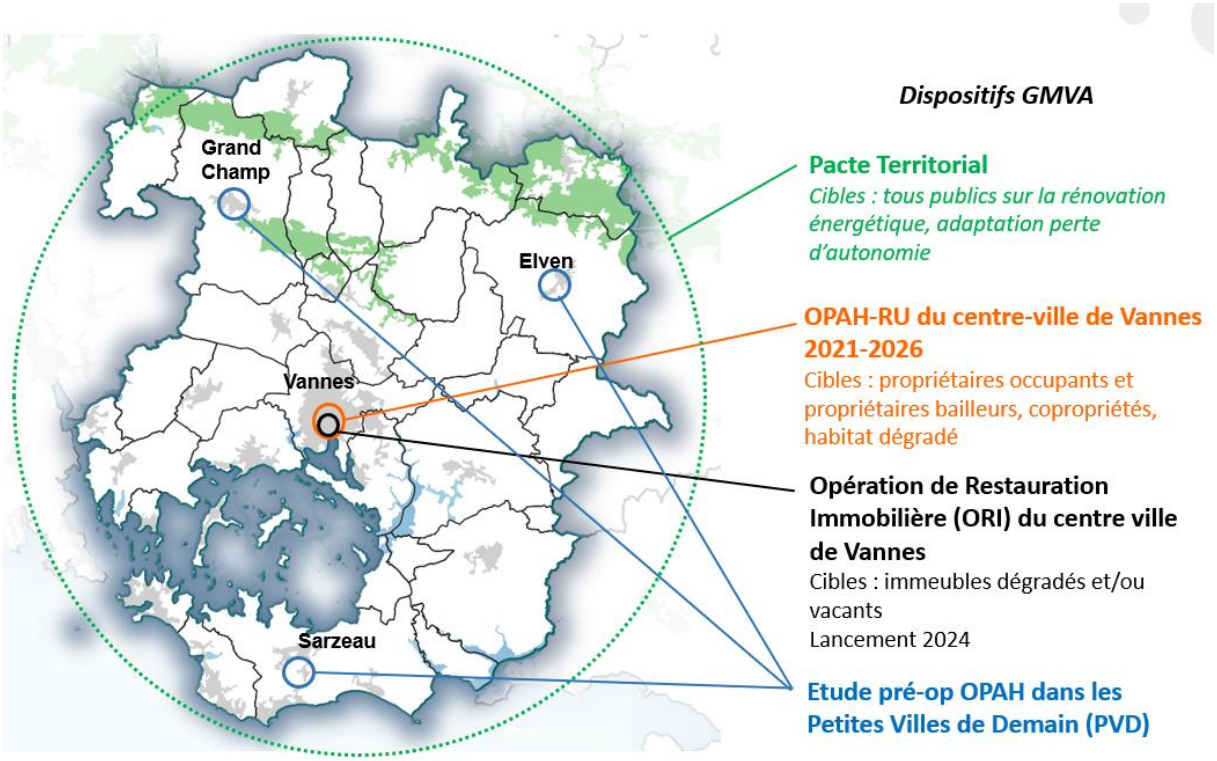
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PARTIE 6 LE PARC PRIVE

Le parc privé représente 73 781 logements, soit environ 71% du parc de logement de l'agglomération.[13] 19% des résidences principales de GMVA ont été construites avant 1970, les enjeux d'intervention en matière de rénovation énergétique et d'amélioration de l'habitat sont particulièrement importants sur ce patrimoine.

6.1 Plusieurs dispositifs opérationnels en faveur de l'amélioration de l'habitat privé

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



Economie d'énergie et adaptation en faveur du maintien au domicile

Après deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) successifs 2012-2017 et 2018-2024, et le programme SARE 2020-2024, l'agglomération a confirmé sa volonté de poursuivre la dynamique engagée en matière de lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement et aux handicaps avec une convention Pacte Territorial signée pour 5 ans (2025-2029).

Le suivi animation est assuré par une équipe en régie (9 personnes en 2024) sur l'ensemble des missions d'information, conseil, accompagnement (tous types de propriétaires occupants).

Bilan du PIG 2018-2024 :

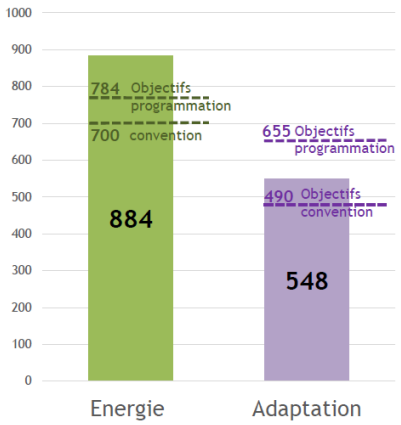
Le dernier PIG énergie et adaptation s'est terminé le 31/12/2024 avec un bilan très positif, le nombre de dossiers financés dépassant les objectifs initialement inscrits dans la convention.

Sur plus de 3200 contacts propriétaires occupants ANAH, 44% ont déposé une demande de subvention.

[13] Selon la source LOVAC

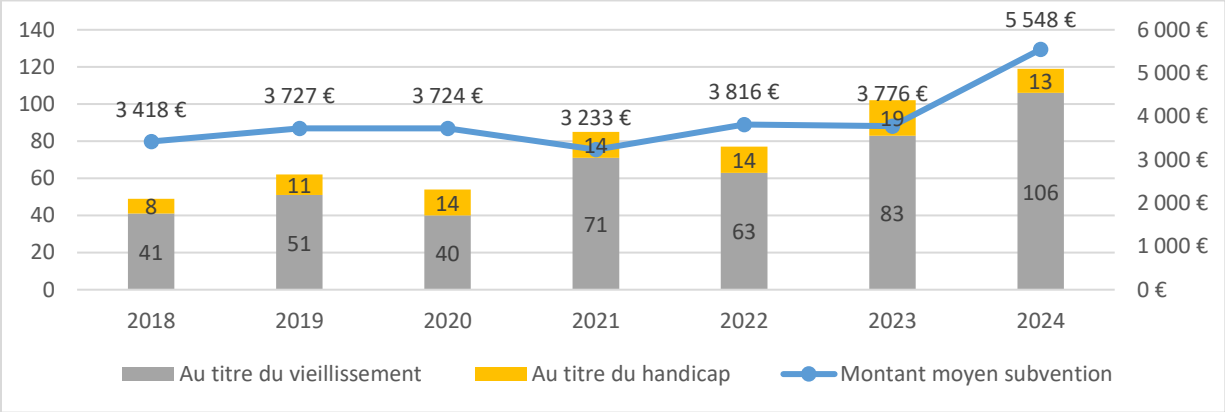
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Résultats sur la durée du PIG 2028-2024



En énergie : 70% des projets ont permis d'atteindre un gain énergétique supérieur à 40% et 76% des logements ont une étiquette A à D après les travaux. Le montant moyen des subventions ANAH a évolué tout au long du PIG en lien avec la variabilité des dispositifs nationaux de financement : de 8748€ (période 2018/2020) à 13 743€ (période 2021/2023) et jusqu'à 35 853€ (en 2024).

En adaptation : les demandes ont été croissantes sur toute la durée du PIG, avec une très forte dynamique en 2024 en lien avec l'arrivée du dispositif national de financement Ma Prime Adapt'.



<u>Bilan du SARE 2020-2024</u>

Le programme SARE a permis de soutenir les actions d'information et conseil auprès de tous les propriétaires occupants et les actions de sensibilisation sur la maîtrise de l'énergie vers les particuliers et partenaires professionnels.

Près de 6000 personnes ont bénéficié d'un conseil dans le cadre du programme SARE.

<u>Pacte territorial 2025-2029</u>

Dans le cadre du pacte territorial, l'agglomération poursuit et développe les actions engagées via les programmes précédents avec :

- des missions d'information, conseil et orientation et des missions de sensibilisation avec l'Espace Conseil France Rénov', assuré en régie
- des missions d'accompagnement
    - pour les travaux d'économie d'énergie : objectif de 165 logements/an
    - pour les travaux d'adaptation : objectif de 150 logements/an

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

La répartition des missions est la suivante :

Missions	Structure en charge de la mise en œuvre	Partenaires mobilisés	Zone géographique d'intervention	Public concerné
Dynamique Territoriale	Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (ECFR Opération Rénovée)	France Services ADIL Conseil Départemental	34 communes de l'agglomération	Tout public en résidence principale
Information Conseil orientation des ménages	Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (ECFR Opération Rénovée)	France Services ADIL Conseil Départemental	34 communes de l'agglomération	Tout public en résidence principale
Accompagnement Energie	Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (MAR Opération Rénovée)	France Services	34 communes de l'agglomération sauf périmètre OPAH RU Vannes centre	Propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes
Accompagnement Adaptation	Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (AMO Opération Rénovée)	France Services	34 communes de l'agglomération, sauf périmètre OPAH RU Vannes centre	Propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes

Les aides aux travaux de l'agglomération

Sur la période 2021/2024 :

- Energie : 1198 diagnostics ou audits ont été réalisés via l'Opération Rénovée (soit en régie, soit via un prestataire). 650 dossiers de subvention agglomération ont été engagés pour des propriétaires occupants, dont 66% pour des ménages modestes/très modestes. La subvention versée pour le recours à des matériaux biosourcés est mobilisée dans 1 dossier sur 2.
- Adaptation : 414 dossiers de subventions agglomération ont été engagés pour des propriétaires occupants, dont 96% pour des ménages modestes/très modestes. Le nombre de demande pour l'adaptation des logements au titre du handicap est en progression constante et est passée de 20% des dossiers adaptation en 2020 à 27% en 2024.

L'effet levier des aides de l'agglomération est très dépendant des conditions d'aides des dispositifs nationaux.

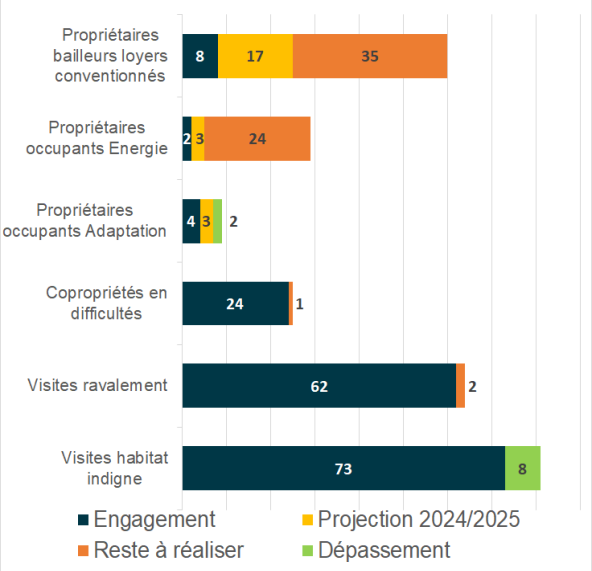
La question de la spécificité des îles a été pointée notamment en raison du prix des matériaux pour la réalisation des travaux par les ménages qui est supérieur à celui pratiqué sur le continent.

L'OPAH-RU de Vannes

Une convention OPAH-RU a été établie, dans le cadre du Programme Action Cœur de Ville, entre Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, la ville de Vannes, l'Anah, l'Etat, la Banque des Territoires et Action Logement. Le suivi-animation est réalisé par Urbanis. Allant de 2021 à 2026, elle s'applique dans

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

le centre ancien de Vannes. Le secteur comprend 679 immeubles en copropriété, 100 en monopropriété et 673 maisons individuelles. Les typologies sont en majorité des T1 et T2 avec une part importante de logements vacants. Le programme d'action se découpe en une articulation de dispositif allant du volet préventif au volet curatif. De juillet 2021 à novembre 2024, 259 contacts ont été enregistrés.



Source : Urbanis, bilan de l'OPAH RU de Vannes – COPIL 2024

Les objectifs de 445 logements aidés sur 5 ans portent principalement sur l'accompagnement des propriétaires bailleurs et des copropriétaires.

Pour les propriétaires bailleurs il est prévu de traiter 60 logements sur la durée de l'OPAH. En avril 2025, 4 dossiers représentant 16 logements sont déposés. Les plafonds de loyers appliqués dans le cadre de conventionnement ANAH restent trop faibles au regard des prix pratiqués dans le marché libre (ou le meublé de tourisme), ils ont été réévalués début 2024 ce qui améliore un peu la situation mais qui n'est pas suffisant pour faire effet levier. GMVA subventionne les dossiers propriétaires bailleurs conventionnés (15%) en complément des aides de l'ANAH (35%).

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

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

6.2 Le traitement de l'habitat indigne et dégradé

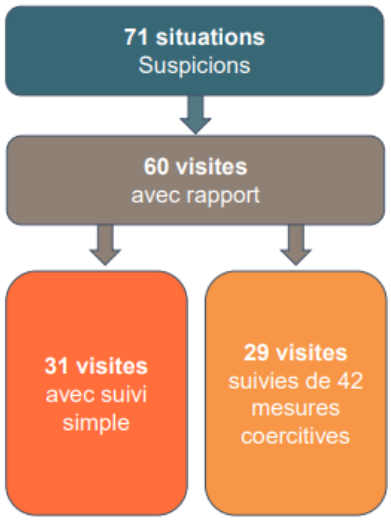
La prise en charge des situations sur le territoire de GMVA

Les communes exercent la compétence des pouvoirs de police. Elles peuvent solliciter le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne pour être accompagnée dans les démarches. A noter qu'un seul ETP habitat indigne existe au sein de la DDTM il couvre l'ensemble du département avec une priorité donnée aux intercommunalités les moins outillées.

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

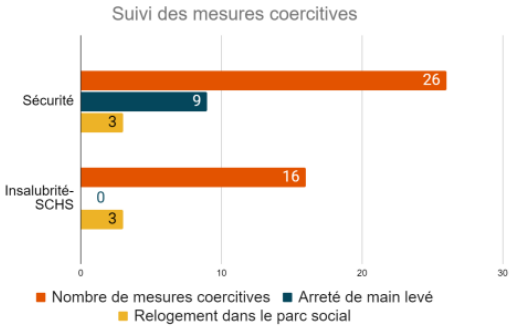
Traitement des 71 situations avec suspicions de risque pour la santé ou la sécurité

(Attention : 1 adresse peut regrouper plusieurs situations)



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

VOLET LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ



SUITES DONNÉES ET RÉSULTATS

- **6** situations avec travaux réalisés ou partiellement
- **1** immeuble squatté traité avec sécurisation des accès
- **7** adresses suivies dans le volet copropriété en difficultées
- **1** astreinte mise en place
- **6** ménages relogés définitivement dans le parc social

- 9 mains levées sur les travaux prescrits dans les arrêtés de mise en sécurité en raison de la nature des travaux souvent simple et relativement rapide à mettre en oeuvre.
- Le traitement de la salubrité des logements nécessite une mise en oeuvre complète de travaux de réhabilitation et donc plus long dans la mise en oeuvre avec des travaux partiels réalisés qui ne permettent pas encore le prise de main levée.

Source : Urbanis, bilan intermédiaire de l'OPAH RU de Vannes, février 2024.

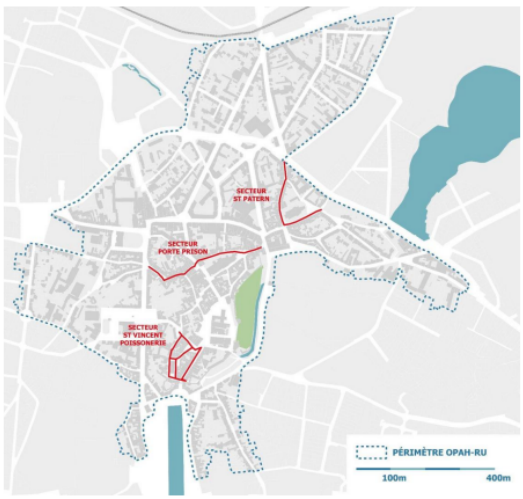
En dehors du périmètre OPAH-RU, l'agglomération était couverte par le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne via lequel un accompagnement gratuit pour les propriétaires occupants était proposé. Depuis 2019, 6 propriétaires occupants ont bénéficié de cet accompagnement et des subventions ANAH, agglomération et partenaires pour sortir de situation d'insalubrité. Le PIG départemental n'a pas été reconduit après le 31/12/2024.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Le ravalement de façades obligatoire à Vannes

Depuis une vingtaine d'années, la ville met en œuvre des campagnes de ravalement obligatoire. Ces campagnes permettent d'identifier des immeubles à enjeux de réhabilitation parfois lourde qui sont ensuite traités de manière globale via l'OPAH-RU ou l'ORI. Cf. bilan présenté en février 2024 ci-dessous.

VOLET URBAIN : TRAITEMENT DES FAÇADES



Secteur St Patern et secteur Porte Prison/Closmadeuc

Septembre 2021 à décembre 2021 : phase étude de la campagne avec identification des façades à traiter sur 2 linéaires : 31/01/2022 : démarrage de la campagne par délibération ville de Vannes.

64
Immeubles concernés

- **41 immeubles avec projet de travaux (chiffrage en cours ou attente de démarrage)**
- **3 immeubles en cours de travaux**
- **4 façades traitées**
- **16 en reflexions**

Secteur St Vincent Poissonnerie

Poursuite du suivi animation de la campagne de ravalement initiée depuis 2006 :

- Solde des dossiers déposés avant la mise en oeuvre de l'OPAH RU
- Accompagnement à la mise en oeuvre des travaux pour les immeubles restants

57
Immeubles concernés

- **14 immeubles avec projets de travaux**
- **1 immeubles en cours de travaux**
- **40 façades traitées (dans le cadre de la précédente campagne)**
- **2 immeubles sans contacts**

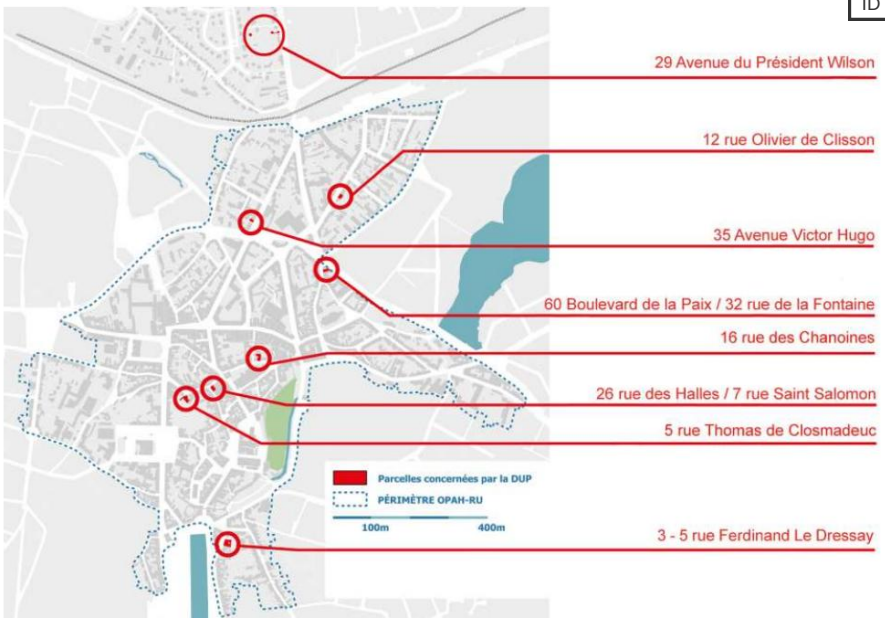
Source : Urbanis, bilan intermédiaire de l'OPAH RU de Vannes, février 2024.

Les subventions sont apportées par la ville (environ 50%), le département (environ 40%) et la DRAC (environ 10%). Pour l'année 2024 une vingtaine de chantiers sont envisagés (dont 15 propriétaires occupants éligibles aux aides de la ville). 193 immeubles font l'objet d'une veille foncière (es visites conseils n'ont pas été systématiques lors des mutations).

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de Vannes

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Source : Urbanis, bilan intermédiaire de l'OPAH RU de Vannes, février 2024.

L'opération a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25/07/2024 sur 8 des 9 adresses pré ciblées.

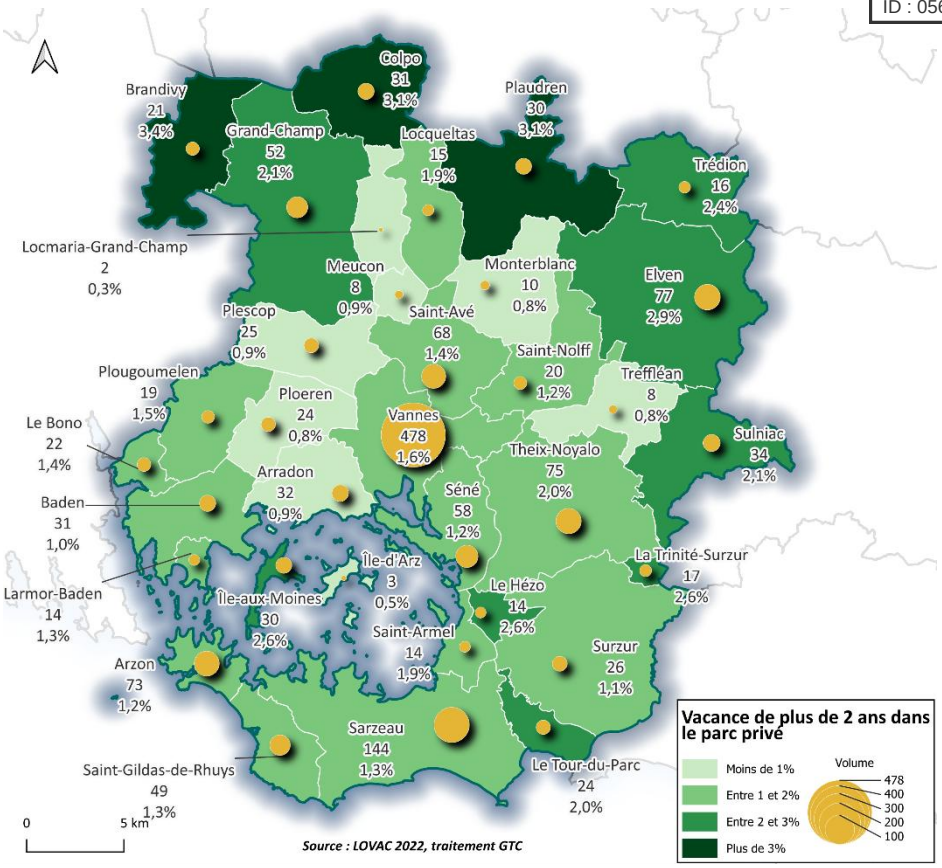
6.3 1.5% des logements du parc privé sont vacants depuis plus de 2 ans

Le fichier LOVAC, établi à partir des fichiers fiscaux (1767 biscom) et des fichiers fonciers, constitue une donnée estimée plus fine que le recensement des logements vacants de l'INSEE car les logements vacants sont repérés selon la taxe d'habitation. Ces données permettent d'avoir des informations sur les caractéristiques du logement et leur propriétaire. Les analyses ci-après s'appuient sur le millésime 2022 du fichier LOVAC.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



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

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

	% Maisons vacantes depuis plus de 2 ans	% Appartements vacants depuis plus de 2 ans
Vannes	21%	79%
Reste du Cœur d'agglomération	72%	28%
Golfe du Morbihan et ses îles	73%	27%
Landes de Lanvaux	83%	17%
GMVA	59%	41%

Source: LOVAC 2022, traitement GTC

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

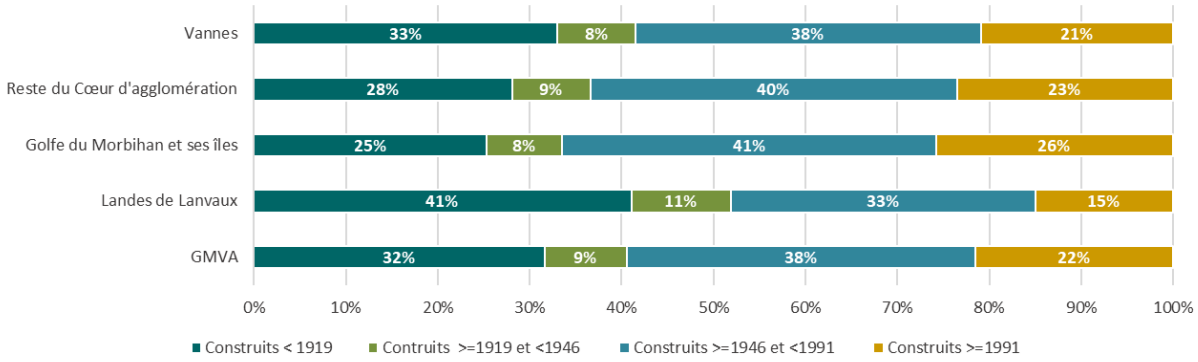
	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	%
Moins de 3 pièces	728	46.5%
Entre 3 et 5 pièces	582	37.2%
5 pièces et plus	254	16.2%
Total	1564	100%

Source: LOVAC 2022, traitement GTC

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

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

Source: LOVAC 2022, traitement GTC



76% des logements vacants de plus 2 ans appartiennent à des personnes physiques

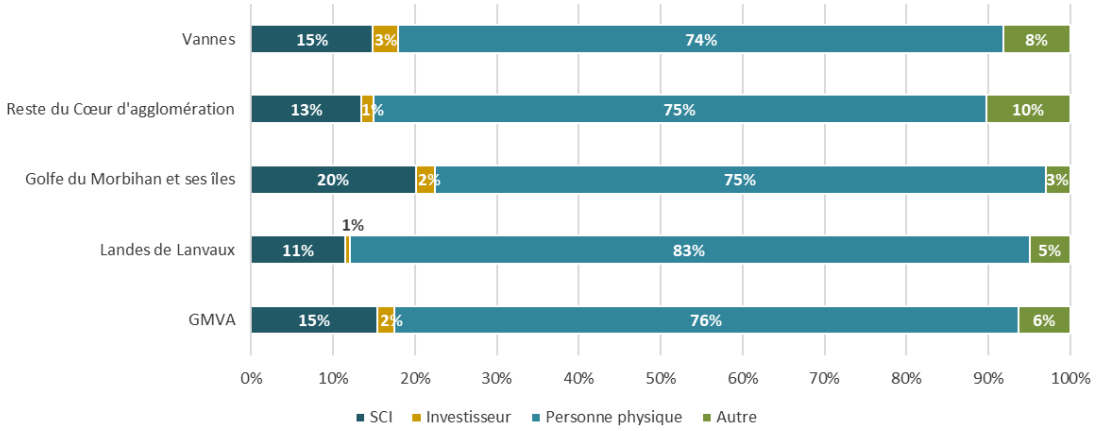
76% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont la propriété de personnes physiques. Cette part monte jusqu'à 83% dans le parc des Landes de Lanvaux. En deuxième position, on retrouve les SCI (15%). Elles sont plus présentes sur le secteur géographique du Golfe du Morbihan et ses îles (20%). Enfin, sur Vannes, 3% des logements vacants appartiennent à des investisseurs (2% sur GMVA).

Parmi les propriétaires (personnes physiques) de logements vacants depuis plus de 2 ans on dénombre 81% de propriétaires originaires du Morbihan. Parmi eux, 9% sont multi-propriétaires (2 logements ou plus).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Logements vacants depuis plus de 2 ans selon le type de propriétaire

Source: LOVAC 2022, traitement GTC



Une part non négligeable de logements dégradés dans la vacance de longue durée

Enfin, parmi les logements identifiés comme vacants depuis plus de 2 ans, 17% sont classés fiscalement 7 ou 8[14] ou n'ont pas de baignoire, de douche ou de wc (262 en volume). Ce sujet concerne 27% des logements sur Landes de Lanvaux contre 8% sur la commune de Vannes.

	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans classés 7 ou 8 ou sans baignoire ou douche ou wc	%
Vannes	38	7.9%
Reste du Cœur d'agglomération	52	18.4%
Golfe du Morbihan et ses îles	80	17.3%
Landes de Lanvaux	92	27.0%
GMVA	262	16.8%

Source: LOVAC 2022, traitement GTC

Deux régimes de taxe sur les logements vacants

Plusieurs communes ont mis en place des actions de taxation sur les logements vacants afin de pouvoir d'une part mieux identifier les logements concernés et d'autre part avoir un effet dissuasif auprès des propriétaires. Ce principe de taxe est mis en place à travers deux dispositifs :

- La taxe sur les logements vacants (TLV) qui concerne 12 communes situées en zone tendue ; Cette taxe concerne les logements vacants depuis plus d'un an au 1er janvier, elle est appliquée par l'ANAH et perçue par l'Etat. Les taux appliqués sont de 17% la première année et 34% les années suivantes ;
- La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) qui concerne 8 autres communes ; cette taxe concerne les logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier, elle est perçue par les communes.

[14] Les logements classés 7 sont considérés comme « Médiocre ». Les logements classés 8 ont un « aspect délabré » et la construction est jugée « Particulièrement défectueuse ».

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

COMMUNE	Taxe sur les logements vacants (TLV)	Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)
Arradon	oui	
Larmor Baden	oui	
Monterblanc		oui
Ploeren		oui
Plougoumelen		oui
Saint Armel	oui	
Saint Avé		oui
Saint Gildas de Rhuys	oui	
Sarzeau	oui	
Séné		oui
Surzur		oui
Tréffléan		oui
Vannes		oui
Le Bono	oui	
Arzon	oui	
Le Tour du Parc	oui	
Le Hézo	oui	
Ile d'Arz	oui	
Iles aux moines	oui	
Baden	oui	

6.4 Plus de 1500 copropriétés enregistrées sur l'agglomération

Les caractéristiques du parc en copropriété

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération compte 1516 copropriétés selon le registre d'immatriculation des copropriétés[15], correspondant à 34 065 lots à usage d'habitation soit environ 33% du parc de logement. 70% des copropriétés sont situées sur Vannes (979 copropriétés) et Sarzeau (100 copropriétés).

La taille moyenne des copropriétés est de 22 logements avec un peu de la moitié de copropriétés (744) composées de 10 logements ou moins. Les copropriétés concentrant plus 100 lots à usage d'habitation (maximum 319) sont au nombre de 52 dont une majorité (37) situées sur Vannes.

[15] Ces données ne sont pas exhaustives car un certain nombre de copropriétés ne sont pas immatriculées dans le registre.

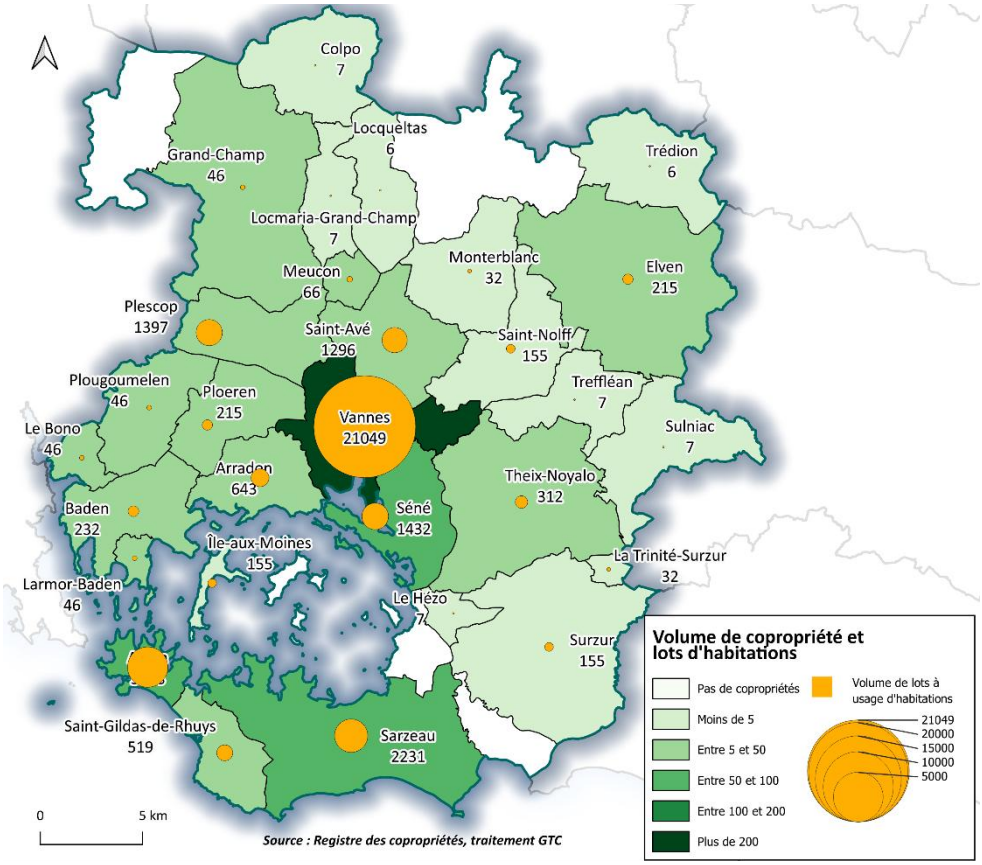
Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

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

Répartition par période de construction

Période de construction	Nb de copropriétés	Nb de lots à usage d'habitation
Avant 1949	331	2 028
De 1949 à 1960	61	575
De 1961 à 1974	111	3 397
De 1975 à 1993	324	9 905
De 1994 à 2000	113	3 392
De 2001 à 2010	219	6 804
A compter de 2011	212	6 644
Non Renseigné	41	287
Non Connue	104	1 003
Total général	1 516	34 035

Source: Registre des copropriétés (14/11/2023), traitement GTC



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

Répartition selon le type de chauffage

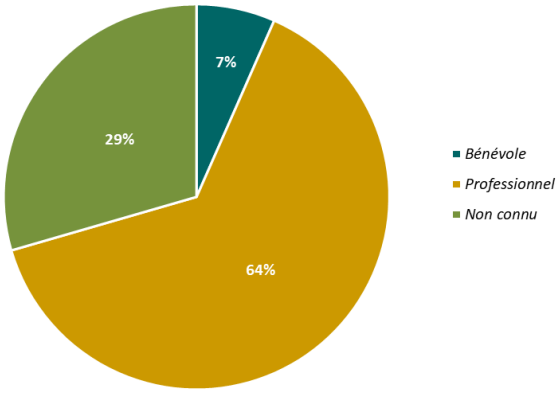
	collectif	individuel	mixte	non renseigné	sans chauffage	Total général
Nb de copropriétés	79	1 334	17	79	7	1 516
Nb de lots à usage d'habitation	2 979	29 613	730	661	52	34 035

Source: Registre des copropriétés (14/11/2023), traitement GTC

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

969 copropriétés sont gérées par un syndic professionnel, soit 64% d'entre-elles. Les syndics bénévoles sont marginaux et concernent 7% des copropriétés (100 en volume). A noter que 447 copropriétés (29% de l'ensemble) ont un mode de gestion non connu. Au moment de la réalisation de ce diagnostic, 3 copropriétés font l'objet d'une administration provisoire : 2 sur Vannes et 1 sur la commune de Plescop. Aussi, 1 copropriété fait l'objet d'un arrêté de péril sur les parties communes mais aucune ne fait l'objet d'un arrêté sur les équipements communs ou d'un arrêté relevant du code de la santé publique.

Répartition du mode de gestion des copropriétés
Source: Registre des copropriétés (14/11/2023), traitement GTC



Aussi, si 819 copropriétés sont concernées par au moins 1 copropriétaire débiteur de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat, seule une d'entre-elle en dénombre plus de 100.

L'accompagnement des copropriétés

L'OPAH-RU (2021-2026) Vannes centre comprend un enjeu de copropriétés en difficulté. Le secteur comprend 679 immeubles en copropriété. Au dernier bilan, 24 copropriétés sont en suivi renforcé représentant 132 logements (dont 34 vacants). Les quotes-parts de travaux restent élevées pour les copropriétaires modestes ou très modestes : quote part moyenne de 60 000€ pour les projets de requalification globale (et allant de 12 000€ à 245 000€)

L'essentiel des syndics accompagnés sont des syndics bénévoles, les copropriétés accompagnées dans le cadre de l'OPAH-RU sont incitées à passer en syndic professionnel.

Pour des copropriétés déjà en difficultés ou fragilisées, l'arrivée de nouveaux acquéreurs aux profils modestes fait peser un risque sur la capacité à mettre en œuvre des projets de travaux nécessaires pour leur amélioration/redressement.

L'agglomération organise des ateliers d'information et de sensibilisation auprès des copropriétaires (« B.A-BA j'achète en copro », « financement des travaux de rénovation énergétique », « budget copro », « gestion d'un programme de travaux en syndic bénévole » etc.). En 2023 et 2024, les ateliers organisés ont permis de rassembler 163 participants. Une nouvelle série de 5 ateliers est prévue en 2025.

En tant qu'ECFR, l'agglomération conseille et informe sur les aides existantes et les professionnels intervenant aux différentes étapes des projets de rénovation énergétique. Depuis déjà quelques années, les copropriétés sont confrontées à la difficulté de trouver des professionnels intéressés pour travailler sur ces projets (y compris en phase diagnostic). Et il est difficile, une fois ces diagnostics réalisés, d'engager les copropriétés vers la réalisation des travaux.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

Un enjeu de poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne et dégradé à travers les outils existants (pôle départemental sur l'ensemble du territoire, OPAH-RU et ORI pour le centre-ville de Vannes), d'accompagner les communes dans la mise en œuvre des procédures souvent complexes et d'accompagner individuellement les propriétaires occupants à réaliser des travaux de sortie d'insalubrité. Le relogement des ménages concernés par ces situations est particulièrement difficile faute d'offre dédiée disponible.

Un volume de logements vacants de plus de 2 ans relativement faible (1,5% du parc privé) mais sur lequel il y a un enjeu à inciter davantage les propriétaires à les remettre sur le marché (vente ou location à l'année) dans un contexte de forte tension sur le logement. En complément des mesures de taxation mises en place par plusieurs communes, des dispositifs incitatifs à renforcer auprès des propriétaires bailleurs qui souhaitent louer leur logement.

Un fort enjeu d'adaptation des logements à la perte d'autonomie dans un contexte de vieillissement de la population. Une meilleure coordination des acteurs de l'accompagnement sanitaire et social et des acteurs du logement à trouver, afin de proposer une offre globale, en lien avec le déploiement de Ma Prime Adapt.

Une action engagée de longue date sur l'accompagnement des ménages dans les travaux de rénovation et d'adaptation des logements via l'Opération Rénovée qui répond à des besoins toujours croissants (+ 108% de dossiers « énergie » entre 2019 et 2023 ; un doublement des demandes d'aide à l'adaptation). Un accompagnement jusqu'à présent particulièrement orienté vers les propriétaires occupants tandis qu'il est constaté des signes de précarité et de fragilisation importants au sein du parc en copropriété et en location.

Un enjeu à faire évoluer les aides aux travaux de l'agglomération pour s'adapter aux dispositifs nationaux très variables et pour garder un effet levier sur des projets « écartés » de ces dispositifs nationaux pour les ménages les plus modestes. Il est enfin essentiel de poursuivre la mission de conseil en toute neutralité de l'Opération Rénovée pour sécuriser le parcours des ménages.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

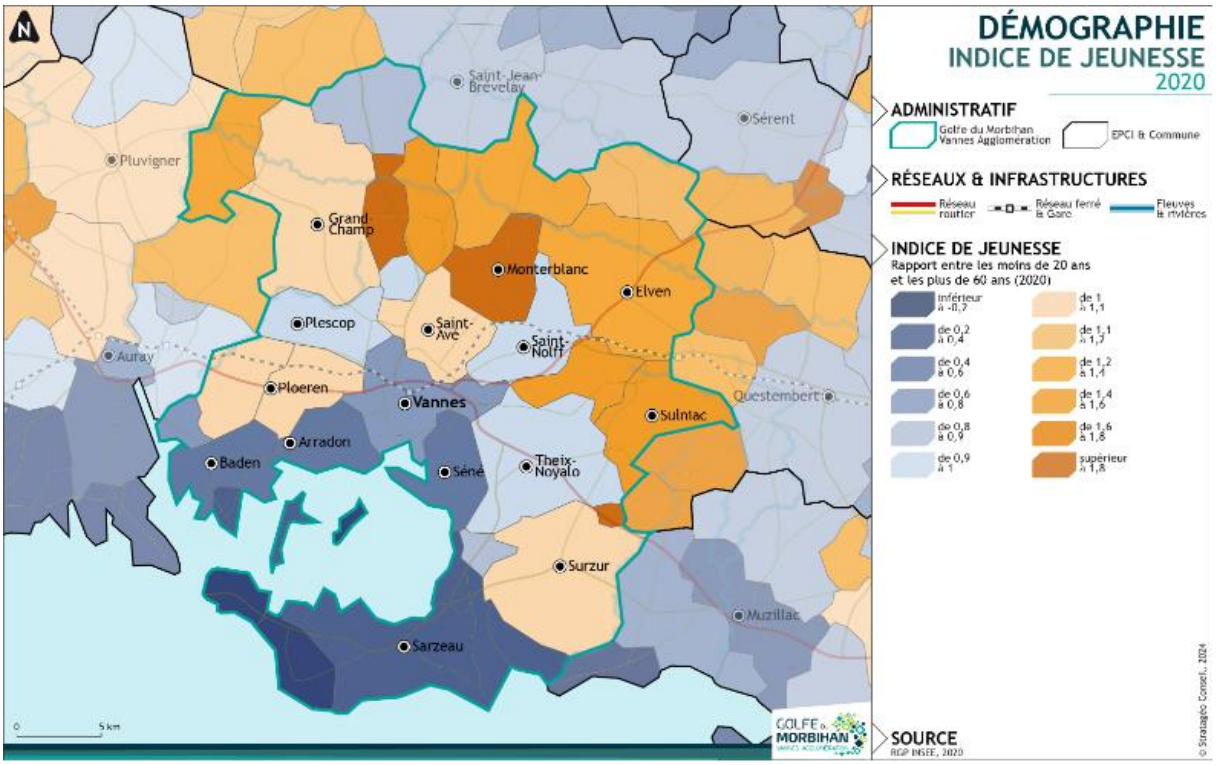
PARTIE 7 LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

Le Plan Départemental d'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Un nouveau Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a été adopté pour la période 2024-2029. Plusieurs priorités ont été identifiées : un renforcement de l'action du SIAO, l'identification de réponses innovantes à la crise du logement, une attention particulière pour certains publics prioritaires.

7.1 Une proportion de jeunes en baisse et des étudiants concentrés sur la ville-centre

En 2020, les jeunes de 15-24 ans sont au nombre de 19 287 sur le territoire de GMVA, soit 11.1% de la population totale. A l'instar de la tendance constatée à l'échelle du département et de la région, l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre le nombre de moins de 20 ans et les plus de 60 ans, a légèrement diminué entre 2014 et 2020 passant de 0.8 à 0.7. La frange littorale est particulièrement concernée par cet écart important entre le poids des moins de 20 ans sur celui des plus de 60 ans, tandis que dans le retro-littoral on observe plutôt la tendance inverse.



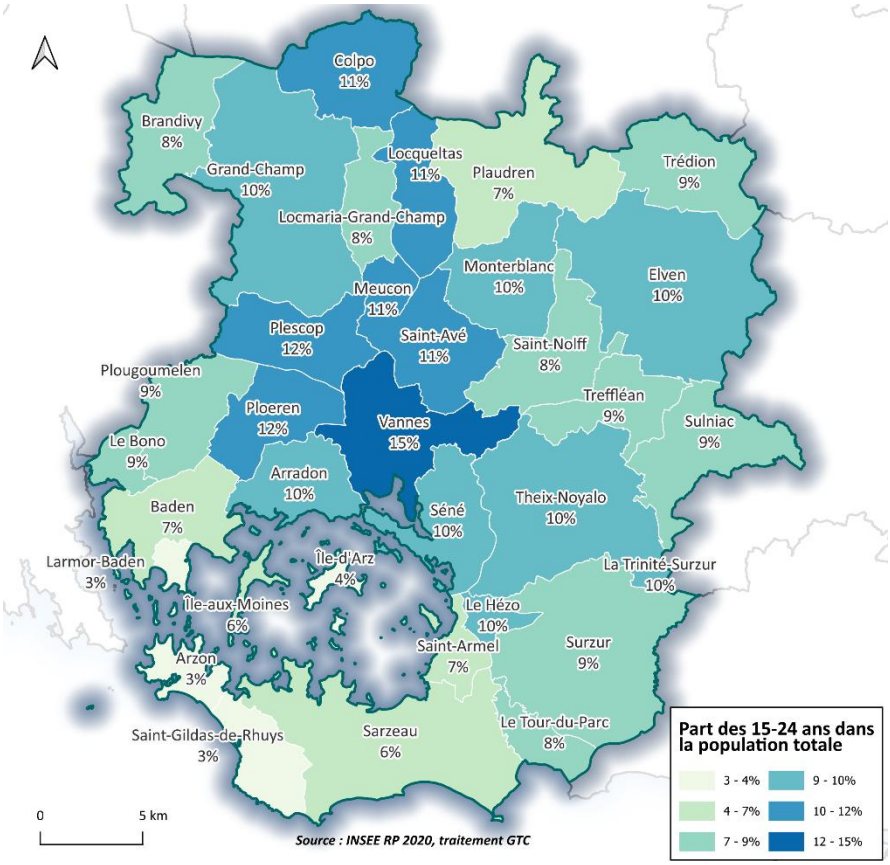
Le taux d'évolution 2014-2020 annuel des moins de 20 ans est nul à l'échelle de l'agglomération. Si la ville de Vannes a un taux d'évolution négatif, c'est le secteur des Landes de Lanvaux qui a la progression la plus importante avec un taux de 0,7% par an entre 2014 et 2020.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Territoires	Taux d'évolution annuel des moins de 20 ans 2014-2020
Vannes	-0,9%
Reste du cœur d'agglomération	0,1%
Golfe du Morbihan et ses îles	0,1%
Landes de Lanvaux	0,7%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	0,0%
Morbihan	-0,3%
Bretagne	-0,1%

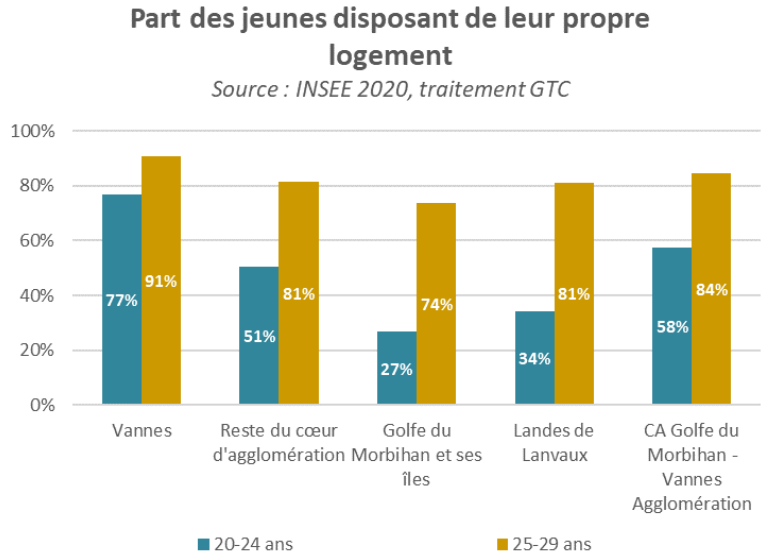
Source : INSEE 2020, traitement GTC

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



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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



En 2024, on compte 250 places dans différentes structures à destination des jeunes du territoire. La majorité de ces résidences se situent dans la ville-centre mais un FJT est également présent sur la commune de Grand-Champ.

Nom structure	Adresse	Commune	Statut	Nombre total de places
LA RÉSIDENCE DU MENÉ	14 AVENUE VICTOR HUGO	VANNES	Association	101
FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS KÉRIZAC	2 RUE PAUL SIGNAC	VANNES	CCAS	75
ESCALE JEUNES MADAME MOLÉ	10 PLACE THÉODORE DECKER	VANNES	Association	63
FJT D'AURAY - ANNEXE DE GRAND CHAMP	12 RUE DES HORTENSIAS	GRAND CHAMP	Association	11
GMVA				250

Source : Finess 24/01/2024, traitement GTC

La structure de type FJT est une offre plébiscitée car elle répond au besoin de différents publics : jeunes actifs, jeunes en formation, jeunes sans emploi, jeunes en situation de rupture sociale et familiale… Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs témoignent d'une très forte sollicitation. La demande est particulièrement importante de la part des étudiants et se manifeste de plus en plus tôt dans l'année (dès juin) alors qu'il ne s'agit pas de la cible principale (la part des étudiants au sein des FJT est de 35% maximum selon la règle édictée par la CAF).

Plusieurs projets de FJT sont en cours : Plescop (17 places) et Sarzeau (30 places). A Grand-Champ, en complément de l'offre déjà existante, un nouveau projet de 24 places en FJT est prévu à court terme. Trois projets de RSJA sont également en cours de réalisation sur les communes de Vannes (70 places et 73 places) et de Saint-Avé (32 places).

Outre les places en structures dédiées, il existe également une offre dans le diffus. Une colocation de jeunes actifs dans le parc social a également été mise en place dans le quartier de Kercado. Enfin, deux associations interviennent sur le territoire pour proposer de la colocation intergénérationnelle : Ensemble 2 Générations et 1 Toit 2 Générations. Le principe est de mettre en relation des personnes âgées de 60 ans et plus qui souhaiteraient louer une chambre au sein de leur logement à des jeunes étudiants âgés entre 18 et 30 ans.

Selon l'étude sur les besoins en logement des étudiants réalisée à l'échelle de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération, le nombre d'étudiants à la rentrée 2023/2024 était de 9 000 et le nombre de places dédiées à ce public de 1 348 (colocation solidaire et intergénérationnelle, CROUS, FJT/RHJ, résidence privée). L'Université Bretagne Sud accueille à elle seule environ 6 200 étudiants. Il est

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

également prévu l'arrivée de 1 000 étudiants supplémentaires sur le futur campus numérique dédié à la cybersécurité. Les étudiants se concentrent sur la ville de Vannes mais la commune de Plescop et la commune d'Arradon accueillent également un public étudiant (environ 1 500 inscrits sur le campus Eduservices de Plescop et environ 1 000 inscrits à l'Université Catholique de l'Ouest d'Arradon). La plupart d'entre eux sont logés à Vannes. La résidence Ker Goh Lenn, située sur la commune de Plescop, propose des lits pour les étudiants et les salariés.

Les étudiants se logent majoritairement dans le parc privé ou chez leurs parents faute de pouvoir décohabiter. L'échantillon interrogé exprime une forte difficulté pour se loger sur le territoire avec une offre qui se raréfie (liée notamment à la concurrence avec l'offre de meublés touristiques et le desserrement des ménages) et des niveaux de loyers de plus en plus élevés. Le taux d'équipement à destination des étudiants est supérieur à la moyenne nationale (14 logements pour 1 000 étudiants contre 13 pour la France) mais reste insuffisant par rapport au besoin dans un contexte où le parc locatif privé diffus, solution privilégiée par les étudiants, est limité et se raréfie. Même si certaines communes ont agi pour favoriser la location du parc locatif privé aux étudiants (le règlement pour encadrer les meublés de tourisme des communes d'Arradon et de Vannes stipule que les propriétaires ont le droit de faire de la location touristique à condition de louer leur logement minimum 9 mois de l'année à des étudiants), le développement d'une offre dédiée devient donc nécessaire. Au moment de l'étude, plusieurs projets de résidences étaient en cours d'élaboration.

Une résidence étudiante de 230 logements est en cours de construction près du site de l'UBS de Tohannic (livraison prévue en 2026). Les loyers se situeront entre 400 et 450€ (sans les charges) pour des logements en T1 de 20 m² en moyenne. Il y a également deux autres projets envisagés à l'horizon 2024-2025 : une offre en résidence de 130 places à Séné, 22 logements étudiants (Espacil) et 26 places en résidence à Vannes ce qui permettrait de s'approcher de l'objectif des 350 logements préconisés dans l'étude réalisée sur le logement étudiant. A noter que les Résidences sociales jeunes actifs (RSJA) prévues sur les communes de Vannes et de Saint-Avé sont ouvertes aux étudiants ayant un contrat de travail.

Un programme d'action, articulé autour de 4 axes, a été élaboré de manière partenariale afin d'améliorer l'offre et l'accueil des étudiants sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération :

- Développer une offre neuve porteuse de volume pour accompagner l'augmentation de l'effectif étudiant à venir
- Valoriser les possibilités de mobilisation immédiate du parc existant
- Faciliter la rencontre entre l'offre et la demande étudiante, afin d'optimiser la mobilisation du parc existant
- Installer une gouvernance permettant le maintien d'une bonne qualité d'accueil des étudiants sur le territoire (observatoire du logement étudiant)

7.2 Un vieillissement de la population qui s'accentue

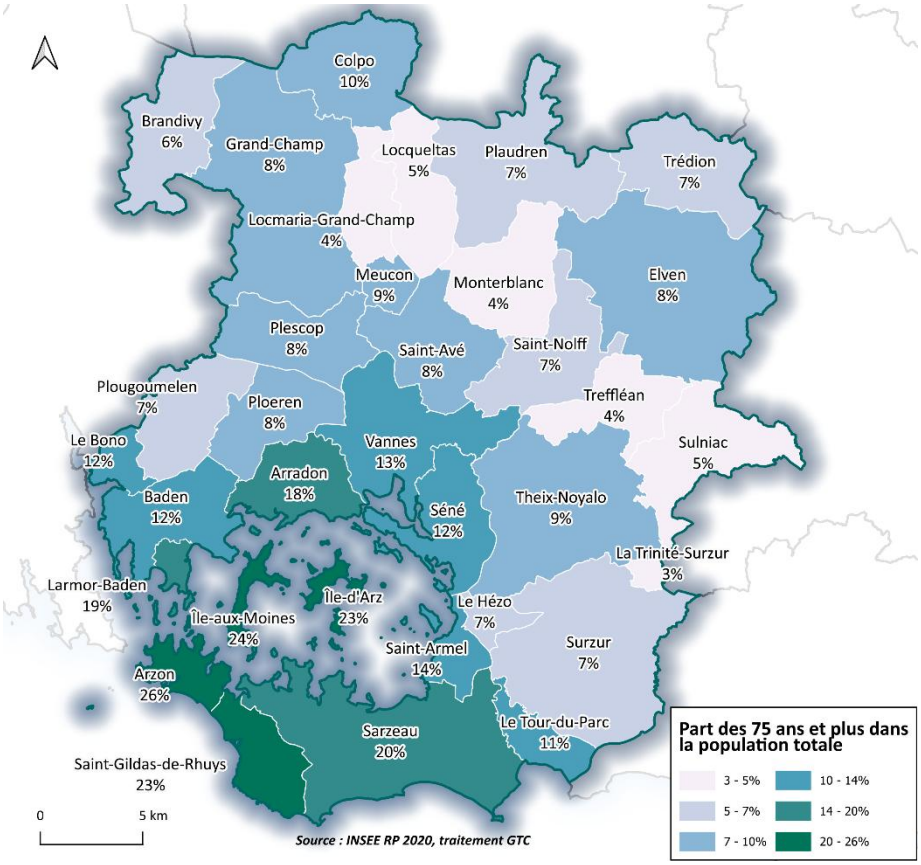
Une forte proportion de séniors dans les communes du Golfe et des îles

En 2020, le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus est de 19 366 et représente 11.2% de la population totale de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération. On constate une accélération du vieillissement de la population avec un taux d'évolution annuelle des 75 ans et + de 2.8% entre 2014 et 2020, bien supérieur au taux de référence départemental (1.0%) et régional (0.7%).

Les communes du Golfe (Sarzeau, Saint-Gildas-de-Rhuys, Arzon) ainsi que les îles ont un taux de 75 ans et plus supérieur ou égal à 20%. Certaines de ces communes ont par ailleurs souligné lors des entretiens

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

communaux qu'elles comptent également un nombre important de seniors déclarés en résidents secondaires qui, pour autant, sont présents au moins 8 mois de l'année.



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

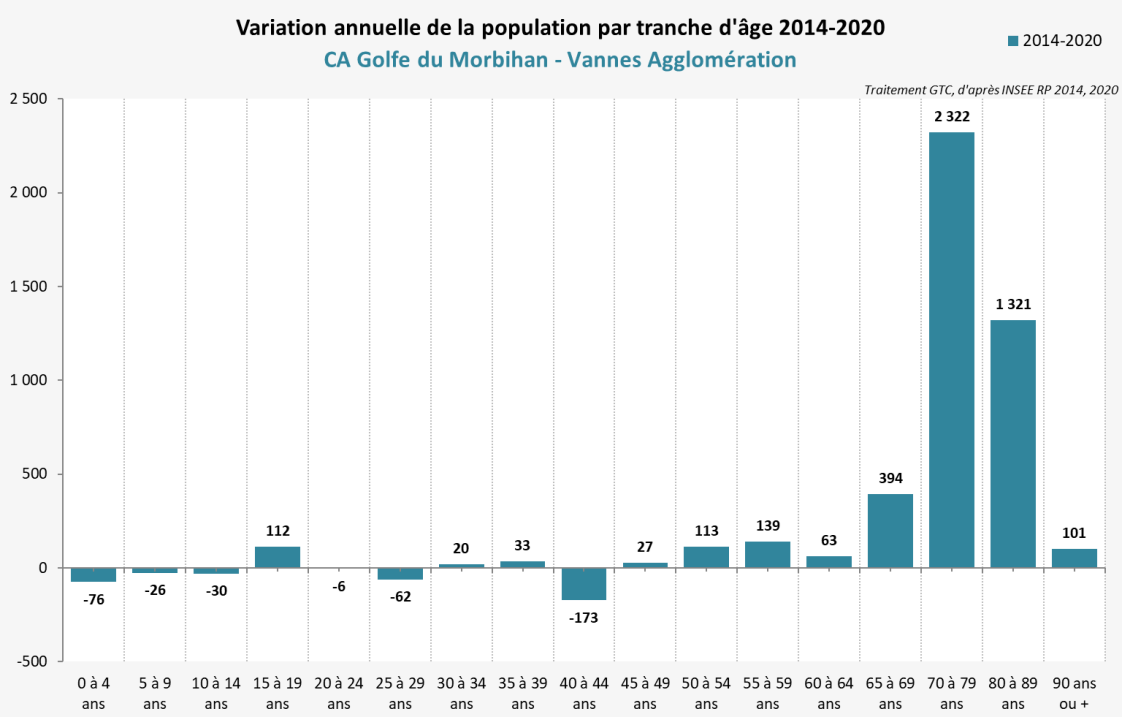
Entre 2014 et 2020, le taux d'évolution annuel des 60 ans et plus à l'échelle de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération est de 2.9%. Les secteurs du Golfe du Morbihan et ses îles et des Landes de Lanvaux ont le taux le plus élevé avec respectivement 3.1% et 3.4%. Ces taux confirment les propos des communes qui disent accueillir de plus en plus de séniors. Le taux d'évolution annuelle des 75 ans et + (2.8%) est également élevé et supérieur au référent départemental et régional.

Territoires	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 2014-2020	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 2014-2020
Vannes	2,4%	2,7%
Reste du cœur d'agglomération	2,8%	3,1%
Golfe du Morbihan et ses îles	3,1%	3,3%
Landes de Lanvaux	3,4%	1,3%
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	2,9%	2,8%
Morbihan	2,2%	1,0%
Bretagne	1,9%	0,7%

Source : INSEE 2020, traitement GTC

La variation annuelle de la population par tranche d'âge illustre bien le phénomène de vieillissement de la population (+ 2 322 personnes de 70-79 ans par an entre 2014 et 2020). Cette tendance va encore s'accentuer au regard de l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités qui viennent s'y installer.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Un accompagnement en faveur du maintien à domicile à travers les dispositifs d'amélioration du parc privé

A travers Opération Rénovée et l'OPAH RU de l'agglomération, des aides sont apportées pour l'adaptation des logements du parc privé à la perte d'autonomie. Les services d'un ergothérapeute sont mobilisés pour le montage des dossiers. Le dispositif « MaPrimeAdapt' » est entré en vigueur début 2024.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

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

Il existe différentes structures, médicalisées ou non, à destination des personnes âgées réparties sur plusieurs communes du territoire pour un total de 1 943 places au sein de l'agglomération.

Nom structure	Type de structure	Adresse	Commune	Statut	Nombre total de places
RESIDENCE KERNETH	EHPAD	6 RUE PLESSIS	ARRADON	Communal	56
RESIDENCE L'HESPERIE		9 IMPASSE DE KERAUDRAN	ARRADON	Société par Actions Simplifiée (S.A.S.)	62
EHPAD LA CHAUMIERE		1 RUE DU VAL DE KERBILER	ELVEN	Etablissement Social et Médico-Social Communal	89
RESIDENCE DE LANVAUX		31 RUE DES TILLEULS	GRAND CHAMP	Etablissement Social et Médico-Social Communal	123
RESIDENCE LEON VINET		RUE DE L'EGLISE	ILE AUX MOINES	Centre Communal d'Action Sociale	21
RESIDENCE LA CHESNAIE		14 RUE SAINTE ANNE	PLESCOP	Société Mutualiste	24
MAISON DE RETRAITE KEROZER		22 ALLEE DE KEROZER	ST AVE	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	43
EHPAD RESIDENCE DU PARC		2 RUE RENE CASSIN	ST AVE	Centre Communal d'Action Sociale	65
RESIDENCE PLAISANCE		2 RUE STEPHANE FAYE	ST AVE	Société A Responsabilité Limitée (S.A.R.L.)	38
RESIDENCE ARC-EN-CIEL		RUE DE L'HOPITAL	ST AVE	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	40
KORIAN LES DEUX MERS		15 RUE ADRIEN REGENT	SARZEAU	Société par Actions Simplifiée (S.A.S.)	70
EHPAD PIERRE DE FRANCHEVILLE		ALLEE DU BOIS	SARZEAU	Communal	85
EHPAD ROZ AVEL		3 RUE DU BEZIT	THEIX NOYALO	Centre Communal d'Action Sociale	87
MAISON DE RETRAITE LES MAISONS DU LAC		20 BOULEVARD GENERAL M GUILLAUDOT	VANNES	Etablissement Public Intercommunal d'Hospitalisation	120
RESIDENCES MAREVA LES OREADES		26 RUE VINCENT ROUILLE	VANNES	Etablissement Social et Médico-Social Communal	61
RESIDENCES MAREVA LES NYMPHEAS		17 RUE 505EME R C C	VANNES	Etablissement Social et Médico-Social Communal	88
RESIDENCE SABINE DE NANTEUIL		2 RUE AUGUSTE RENOIR	VANNES	Centre Communal d'Action Sociale	62
EHPAD LA VILLA TOHANNIC		22 RUE PIERRE MARECHAL	VANNES	Société par Actions Simplifiée (S.A.S.)	95
RESIDENCES MAREVA LE PARC DU CARMEL		26 RUE VINCENT ROUILLE	VANNES	Etablissement Social et Médico-Social Communal	77
MAISON DE RETRAITE ORPEA		27 RUE DE TY COET	VANNES	Société Anonyme (S.A.)	105
RESIDENCE EDILYS		34 RUE ST PATERN	VANNES	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	69
RESIDENCE MAREVA PARC ER VOR		26 RUE DES CHENES	VANNES	Etablissement Social et Médico-Social Communal	85
RESIDENCE BEAUPRE LALANDE		26 RUE DU RICM	VANNES	Société Mutualiste	69
RESIDENCE KERELYS		2 ALLEE PRAD DOUAR	VANNES	Association Loi 1901 non Reconnue d'Utilité Publique	49
				Nombre total places EHPAD	1683
RESIDENCE AUTONOMIE LE GRANIOL	Résidence autonomie	6 RUE DU GRANIOL	ARZON	Centre Communal d'Action Sociale	52
RESIDENCE AUTONOMIE EKIP'AGE LE PRE DU BOIS		1 RUE ANNE CASSENEUVE	BADEN	Entreprise Sociale pour l'Habitat Les Ajoncs	35
RESIDENCE LES CHARMILLES		10 RUE TY LOSQUET	PLOEREN	Centre Communal d'Action Sociale	42
RESIDENCE DES CHENES SARZEAU		11 RUE DU BEG LANN	SARZEAU	Centre Communal d'Action Sociale	27
RESIDENCE DE PENHOET		RUE DES MARRONNIERS	SENE	Centre Communal d'Action Sociale	57
RESIDENCE PASTEUR		2 RUE PASTEUR	VANNES	Centre Communal d'Action Sociale	47
				Nombre total places non EHPAD	260
GMVA					1943

Source : Finess 24/01/2024, traitement GTC

A l'échelle du territoire, le taux d'équipement est de 86.9 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus dans les EHPAD et de 13.4 dans les autres structures (résidences autonomie), ce qui est inférieur aux référents départementaux et régionaux. Avec l'accélération du vieillissement de la population, il est possible que ces structures connaissent une pression de la demande plus importante dans les prochaines années.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

	GMVA	Morbihan	Bretagne
Taux d'équipement en places dans les EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus	86.9	94.1	110.2
Taux d'équipement en places dans les structures non EHPAD pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus (places en non EHPAD, logements de résidences-autonomie, places USLD)	13.4	20.6	15.0

Source : Finess 24/01/2024, DREES, ISD, Insee, traitement GTC

Plusieurs projets pour personnes âgées autonomes sont en cours de réalisation : 12 logements à Sulniac et 21 logements à Plescop. A Arradon et Saint-Avé, il est prévu des extensions sur les EHPAD existants (Morbihan Habitat) pour un total de 40 places supplémentaires.

Sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération, l'offre destinée aux personnes âgées est notamment développée par l'ESH Les Ajoncs (filiale de la Sacicap 56, Aiguillon Construction et Morbihan Habitat). Les Ajoncs ont à la fois une mission de développement et de gestion de logements adaptés. Espacil Habitat propose également une offre spécifique. Sur la commune de Vannes, le bailleur est propriétaire de deux EHPAD gérés par l'association ARGO.

Les communes ont bien conscience de l'enjeu lié au vieillissement de sa population et tentent de développer des offres alternatives à la structure pour personnes âgées. Le modèle de résidence intergénérationnelle est difficile à monter car il ne dispose pas de financements spécifiques. Il est nécessaire de croiser plusieurs types de financements (de droit commun et spécifique). De plus, ce modèle ne dispose pas d'aides à l'animation de la vie partagée (AVP) octroyées par le département. Il est donc difficulté de faire financer les espaces communs.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

7.3 Une offre spécifique à destination des personnes en situation de handicap et/ou problématique de santé psychique

Il existe 413 places en structures dédiées aux adultes en situation de handicap situées sur les communes de Vannes, de Treffléan et de Sarzeau. Il n'y a pas de structure pour les enfants en situation de handicap sur le territoire.

Nom structure	Type de structure	Adresse	Commune	Statut	Nombre total de places
FOYER DE VIE LES CYGNES	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	ROUTE DE RANDRECARD	TREFFLEAN	Centre Communal d'Action Sociale	30
FOYER TY BALAFENN	Foyer d'Accueil Médicalisé	25 RUE JOSEPH LE BRIX	BADEN	association loi 1901	25
FOYER DE VIE LA SITTELLE	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés et Foyer d'Hébergement pour travailleurs en situation d'handicap	4 RUE HELENE KELLER	VANNES	association loi 1901	73
FOYER KERDONIS	Foyer d'Accueil Médicalisé	3 RUE EMILE JOURDAN	VANNES	association loi 1901	21
FOYER KERUHEL	Foyer d'Accueil Médicalisé	RUE DES GENETS	MONTERBLANC	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	50
FOYER LES CAMELIAS	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	RUE DES CAMELIAS	MONTERBLANC	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	30
FOYER LES FONTAINES	Foyer d'Accueil Médicalisé	CHEMIN DU CALVAIRE	LOCQUELTAS	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	20
VILLAGE INTERGENERATIONNEL DE LANVAUX	Habitat Inclusif		GRAND CHAMP	association loi 1901	15
DOMICILE PARTAGE	Domicile groupé accompagné	13 RUE DES CONSTELLATION	SAINT-AVE	association loi 1901	6
DOMICILE PARTAGE	Domicile groupé accompagné		VANNES	association loi 1901	6
RESIDENCE AVANT SCENE	Studio groupé inclusif	RUE DU MOULIN	VANNES	association loi 1901	5
LA CLAIRERE BEAUPRE	Logements regroupés	22 RUE DU RICM	VANNES	association loi 1901	9
LOGEMENT GROUPE	Logements regroupés	QUARTIER DU PARGO	VANNES	association loi 1901	12
DOMICILE PARTAGE	Domicile groupé accompagné		ARZON	association loi 1901	12 (en projet)
DOMICILE PARTAGE	Domicile groupé accompagné		GRAND CHAMP	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	7 + 12 (en projet)
FOYER HOVIA	Foyer d'hébergement	22 RUE JULES CESAR	ARZON	association loi 1901	16
MAS DE KERBLAY	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	25 RUE GRABON	SARZEAU	Etablissement Public Départemental d'Hospitalisation	64
GMVA					413

Source : Finess 24/01/2024, traitement GTC

En termes de niveau d'équipement pour les adultes, Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération est doté de 5,2 places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans, contre 0,7 à l'échelle du Morbihan et 1 à l'échelle de la Bretagne.

	GMVA	Morbihan	Bretagne
Taux d'équipement en places d'accueil spécialisé pour adultes handicapés	5.2	0.7	1.0

Source : Finess 24/01/2024, DREES, ISD, Insee, traitement GTC

Outre l'offre d'accueil pérenne, il existe également 8 places en hébergement temporaire sur les communes de Vannes, Monterblanc, Arzon et Grand-Champ.

Aujourd'hui, il existe un manque de réponses adaptées pour les personnes handicapées vieillissantes. La réponse aux besoins de ce public pourrait se trouver dans l'habitat inclusif. Le département favorise ce type de projet avec un 1er appel à projet lancé par la direction de l'autonomie fin 2023. Quatre projets ont été retenus sur le territoire de GMVA : 5 logements sur la commune de Baden, 12 logements sur la commune de Grand-Champ (2 projets de 6 logements chacun) et 12 logements sur la commune de Sulniac. Un 2ème appel à projet est actuellement en cours.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

La commune de Grand-Champ dispose d'un ESAT de 85 travailleurs pour lequel elle va développer 12 logements en habitat intergénérationnel avec un volet inclusion qui seraient gérés par le CCAS en partenariat avec Morbihan Habitat et Les Ajoncs.

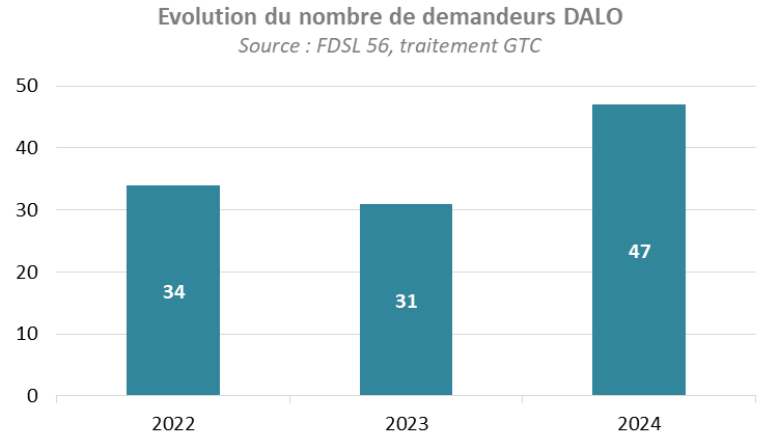
Récemment, Morbihan Habitat et Aiguillon Construction ont signé une convention avec l'EPSM pour pouvoir mieux traiter les situations liées aux problématiques de santé psychique. L'objectif est de pouvoir sortir les personnes concernées de l'hospitalisation pour qu'elles puissent intégrer une offre de logement adaptée ou classique. Morbihan Habitat prévoit de développer une dizaine de logements en appartements de coordination thérapeutique à Saint-Avé.

Plusieurs communes disposent par ailleurs de domiciles partagés. Il s'agit de deux logements réunis par une salle de séjour qui accueillent 8 chambres. L'objectif est de proposer de la colocation pour personnes âgées en situation de perte d'autonomie avec des difficultés d'orientation. La réglementation impose désormais que les domiciles partagés soient passés en ERP. Cela pourra avoir une incidence sur le développement de futurs projets qui devront revoir le modèle économique.

7.4 Personnes en situation de précarité

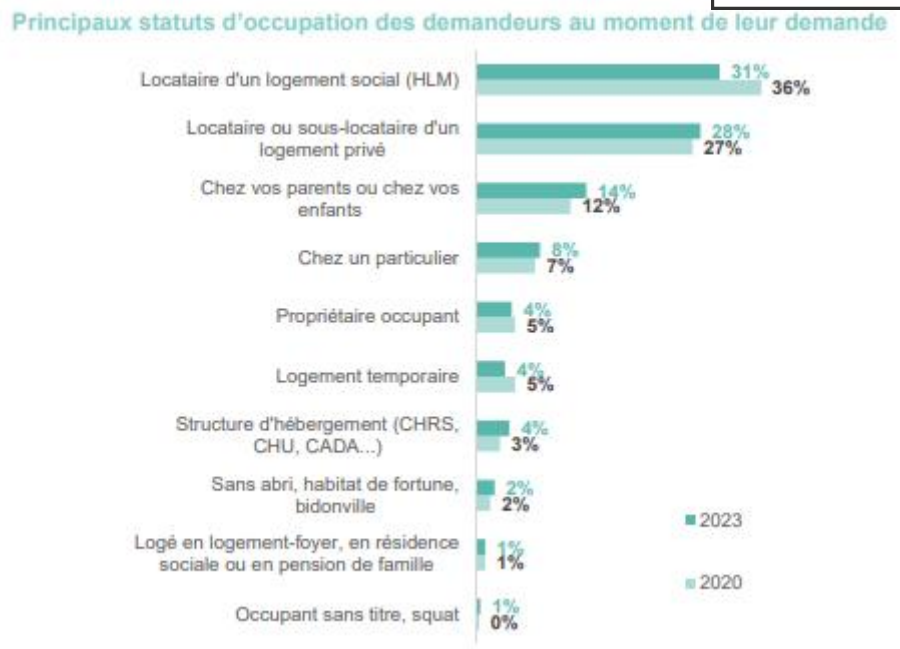
Selon le Département, les bénéficiaires du RSA sont en baisse sur l'agglomération (-7%) en raison d'un double facteur : une progression de l'emploi et un très faible taux de chômage mais aussi un report des ménages les plus modestes en-dehors du territoire faute de pouvoir trouver un logement abordable. Par ailleurs, la différence entre le nombre de bénéficiaires de RSA entre Vannes et le reste de l'agglomération s'est estompée, avec une précarisation accentuée en dehors de Vannes.

Dans le parc locatif social, 65% des demandeurs de logements locatifs sociaux déclarent des ressources inférieures ou égales aux plafonds PLAI. Le nombre de demandeurs reconnus prioritaire au titre du DALO a par ailleurs augmenté sur le territoire de GMVA. Ils étaient 34 en 2022 contre 47 en 2024.



Les demandeurs sans logement propre sont de plus en plus nombreux dans la demande de logement social. Les ménages hébergés chez un tiers (familial ou non), mais aussi ceux qui vivent dans des conditions particulièrement précaires (sans abri, habitat de fortune, squat…), représentent un quart des demandeurs. On peut également noter une hausse des demandeurs en structure d'hébergement, avec près de 100 demandeurs supplémentaires entre 2020 et 2023.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Source : Etude Observatoire de l'Habitat – GMVA – juin 2023 – ADIL du Morbihan

Les places en structure d'hébergement ou de logement temporaire à destination des personnes en situation de précarité sont au nombre de 209 sur Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. Toutes les structures se situent sur la ville de Vannes.

Type de structure	Adresse	Commune	Nombre total de places
CHRS TI-LIAMM (dont appartements d'urgence et appartements de transision)	21 PLACE DE LA LIBERATION	VANNES	88
CHRS SAUVEGARDE 56 'KERANNE'	14 RUE DE KERVENIC	VANNES	32
CHRS	61 RUE DE STRASBOURG	VANNES	33
RESIDENCE ACCUEIL LE GRADOR	88 AVENUE DE VERDUN	VANNES	14
PENSION DE FAMILLE MGR PLUMEY	14 RUE MONSEIGNEUR YVES PLUMEY	VANNES	25
LA MAISON BLEUE	23 RUE JEAN GOUGAUD	VANNES	17
GMVA			**209**

Source : Finess 24/01/2024, traitement GTC

Le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération semble bien équipé en places d'hébergement avec un taux d'équipement nettement supérieur à celui constaté sur le département et la région[16]. Un projet de résidence sociale est en réflexion sur la commune de Séné en lien avec l'AMISEP. La commune a également répondu à un appel à projet national pour la construction de 8 tiny-houses portés par l'AMISEP. Cette offre, développée dans le cadre d'un chantier d'auto-construction impliquant des sans-abris, doit permettre de loger certains d'entre eux.

[16] Il est à noter que le calcul de ce taux d'équipement tient compte des places en FJT et résidence jeunes.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

	GMVA	Morbihan	Bretagne
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1 000 adultes (25-85 ans)	3.6	0.7	0.8

Source : Finess 24/01/2024, DREES, ISD, Insee, traitement GTC

Il existe également une centaine de places en logements ALT (Allocation Logement Temporaire) gérées par plusieurs associations du territoire (Sauvegarde 56, Habitat et Humanisme, Secours Catholique). L'agglomération finance actuellement deux Agences Immobilières à Vocation Sociale.

7.5 De nombreuses réponses apportées en faveur de l'accueil des Gens du Voyage

Le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage couvre la période 2023-2029.

La population de Gens du Voyage a été estimé en avril 2022 à 162 personnes sur Golfe du Morbihan – Vannes agglomération (35% d'hommes, 35% de femmes et 30% d'enfants). Il est également estimé un total de 63 voyageurs sur l'arrondissement de Vannes en dehors des aires[17]. Ces données sont néanmoins difficiles à quantifier et ces chiffres sont à prendre avec précaution.

L'agglomération a mis en œuvre de nombreuses actions en faveur de l'accueil des Gens du Voyage sur son territoire. Les préconisations du schéma départemental visent principalement à conforter les actions déjà entreprises.

Aires de grands passages

Il existe 4 aires de grands passages sur GMVA :

- 1 terrain pérenne de 4ha à Elven
- 1 ha pérenne à Sarzeau ;
- 1 ha pérenne à Grand-Champ ;
- 1 ha « tournant » : le schéma départemental prescrit l'aménagement d'une aire d'accueil estival à Surzur (dans le cadre de ses obligations d'accueil au titre de la Loi Besson) en substitution de l'accueil tournant. L'acquisition de terrain a été effectuée en vue d'une mise en service pour l'été 2025.

Aires d'accueil

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération possède 5 aires d'accueil pour un total de 55 emplacements (15 emplacements à Vannes, 12 à Theix, 12 à Saint-Avé, 8 à Sarzeau, 8 à Séné). Une réflexion est actuellement en cours pour la réhabilitation de l'aire de Vannes avec une relocalisation envisagée.

Terrains familiaux

L'étude effectuée auprès des ménages stationnant régulièrement sur l'agglomération fait ressortir essentiellement des besoins en habitat de type terrain familial auxquels l'agglomération a souhaité répondre à travers la création de 12 emplacements au sein de terrains familiaux à Arradon et 12 emplacements à Plescop. Un nouveau terrain familial situé à Plougoumelen de 18 emplacements a ouvert début 2025.

[17] Source : schéma départemental de l'accueil des Gens du Voyage du Morbihan

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Gestion des aires

Le taux d'occupation moyen des aires de l'agglomération est de 78.2% en 2021. La gestion des aires est déléguée par prestation de services auprès de Soliha depuis 2016 ce qui a permis la mise en œuvre d'un partenariat efficace aussi bien en matière de gestion que de médiation sociale auprès des publics à besoins spécifiques.

Gestion des stationnements illicites

Il y a peu de stationnements illicites sur Golfe du Morbihan – Vannes agglomération notamment en raison du dispositif mis en place pour l'accueil estival : 4 terrains mis à disposition l'été pour l'accueil des missions évangéliques et les groupes familiaux.

Accompagnement social

Golfe du Morbihan – Vannes agglomération accorde une subvention annuelle à Sauvegarde 56 qui assure une mission d'accompagnement à la scolarité des jeunes voyageurs (0.5 ETP intervient sur le secteur de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Dans le cadre du marché de gestion des aires financé par l'agglomération (pas de financement CAF à ce jour), 1 ETP intervient pour la médiation sociale depuis 2016, avec pour missions principales :

- La passerelle entre les voyageurs et le droit commun :
  - Information en matière de droits et services existants
  - Orientation vers les services sociaux (articulation/complémentarité)
  - Accompagnement aux démarches administratives
- La mise en place d'actions collectives

Afin de favoriser l'inclusion des gens du voyage à la vie locale et l'animation des lieux d'accueil, le nouveau schéma départemental impulse la structuration d'Espaces de Vie Sociale (EVS) agréés par la CAF. Cela constitue une opportunité pour l'agglomération de valoriser la démarche engagée en faisant évoluer le dispositif de médiation existant vers les attendus d'un espace de vie sociale. L'agglomération a obtenu l'agrément au 1er janvier 2025.

7.6 Un besoin en logements saisonniers en lien avec les secteurs d'activités économiques et touristiques

Une étude sur le logement saisonnier, réalisée entre 2020 et 2021, a permis de recenser 2 110 saisonniers, dont la présence se concentre sur 4 communes du territoire : Vannes, Arzon, Sarzeau, Baden[18]. Il existe, au sein de l'agglomération, plusieurs saisons d'accueil de saisonniers : la saison ostréicole de mars à novembre et la saison touristique de juin à octobre. La majorité des emplois saisonniers du secteur touristique sont des emplois liés à l'hôtellerie, la restauration et le commerce.

Cette étude estime que le nombre de lits manquants pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers est de 237. Cette carence est particulièrement présente sur Arzon, Vannes et Baden. Parmi les saisonniers, beaucoup sont des habitants à l'année ou possèdent des liens familiaux avec le territoire. Une part importante se loge ainsi gratuitement chez des parents ou des proches. Ce constat est confirmé par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys pour les travailleurs saisonniers qui sont relativement jeunes. La commune constate qu'il existe davantage de difficultés pour les travailleurs saisonniers plus âgés qui souhaitent davantage un logement autonome. Seuls 12% des saisonniers sont logés par leurs employeurs selon différents modes d'hébergement (appartements appartenant aux employeurs, camping, structure communale).

Un plan d'action a été élaboré dans le cadre de cette étude. Des actions spécifiques ont été ciblées pour améliorer l'offre et les conditions de logements des saisonniers. Parmi celles-ci :

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

La commune d'Arzon envisageait un projet de résidence hôtelière à vocation sociale pour les saisonniers. Le Tour du Parc a un projet d'habitat modulaire d'une vingtaine de logements pour les

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

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

saisonniers ostréicoles. Le coût d'un module est d'environ 25 000€, une participation des entreprises au financement est envisageable.

À RETENIR SYNTHESE & ENJEUX

L'autonomie des jeunes dans le logement se réalise en premier lieu dans le parc locatif du cœur d'agglomération mais devient particulièrement difficile, au fur et à mesure que le marché se tend, dans un contexte de faiblesse de l'offre en petits logements locatifs sociaux, et de raréfaction de l'offre locative privée abordable, face à la progression de la location meublée touristique, en particulier dans les communes du Golfe du Morbihan et ses îles.

L'enjeu de développement de l'offre en résidence – foyers pour de jeunes actifs (FJT et RJA) est particulièrement fort, compte tenu de la demande.

Par ailleurs l'évaluation du besoin en logements étudiants est estimée à 350 logements supplémentaires mais un certain nombre de projets en cours d'élaboration viendra répondre en partie à ce besoin.

Le vieillissement de la population est à la fois lié à des facteurs endogènes et exogènes (installation de retraités). Il est deux fois supérieur à celui de la moyenne départementale et est en accélération. Il est particulièrement fort dans les communes du Golfe du Morbihan et ses îles.

- Plusieurs projets d'extension d'EHPAD sont envisagés.
- Les solutions d'habitat intergénérationnel sont plébiscitées, sans néanmoins disposer d'un statut juridique et de financements dédiés, notamment pour les espaces communs. Elles requièrent souvent la nécessité de combiner différents types de financement et/ou produits (par exemple d'habitat inclusif, de Foyer Jeune Travailleur, Résidence Personnes Agées, logement social classique), avec entrées communes ou proximité et mutualisation des espaces.
- Le développement de Ma Prime Adapt implique une forte coordination des acteurs du logement et du médico – social.

Aujourd'hui, il existe un manque de réponses adaptées pour les personnes handicapées. La réponse aux besoins de ce public pourrait se trouver dans l'habitat inclusif, pour lequel les porteurs de projet se positionnent dans le cadre d'appels à projets du Département.

Par ailleurs divers types de solutions sont expérimentées concernant le handicap et la santé psychique, en lien avec les acteurs du médico-social.

La tension sur le marché a tendance à exclure les ménages les plus fragilisés. Les solutions d'offres modulaires, réversibles, intercalaires seraient intéressantes pour répondre aux urgences, mais cela suppose la constitution d'un cadre partenarial pour en faciliter le déploiement.

L'agglomération est en conformité avec le Schéma départemental des Gens du Voyage. A partir de 2025, la structuration d'Espace de vie sociale agréées par la CAF permettra de renforcer encore davantage le volet accompagnement social.

Le nombre de lits manquants pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers est estimé à 237. Quelques solutions sont développées localement mais pour apporter des solutions efficaces, il est nécessaire de poursuivre la coordination à l'échelle départementale.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLH 2026-2031

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Orientations

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PREAMBULE

Contexte réglementaire

Le Code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1-2, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et 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 ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- 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.

La démarche d'élaboration des orientations du PLH

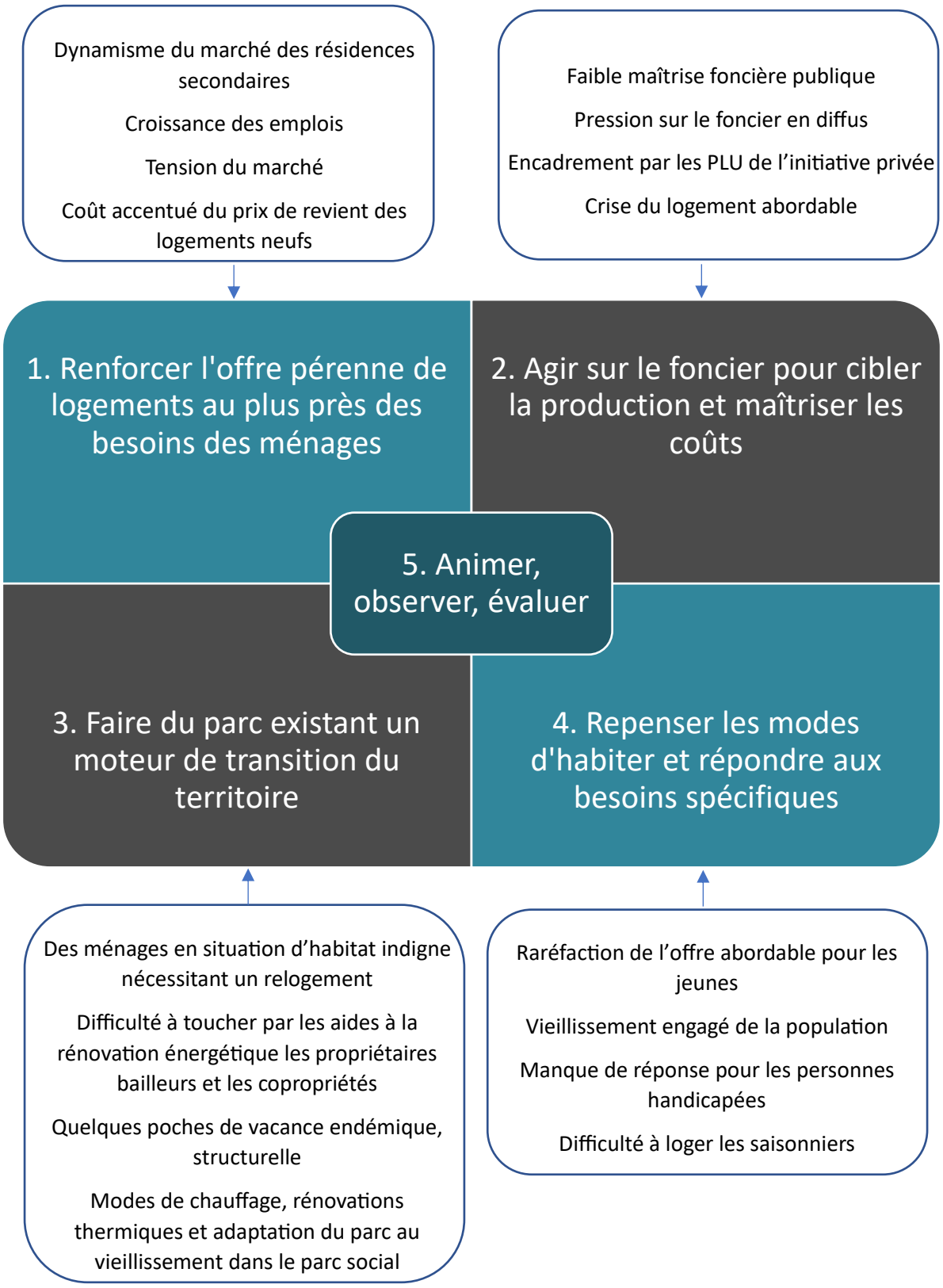
A la suite du travail de diagnostic réalisé et présenté lors de la commission aménagement du 21 mai 2024, trois ateliers thématiques ont été organisés le 26 juin 2024 :

- Atelier 1 : Mettre en œuvre les outils réglementaires et fonciers en faveur de la production de logements
- Atelier 2 : Amplifier les actions sur le parc privé : réhabilitation, lutte contre l'habitat indigne, remobilisation des logements existants (vacants et des meublés de tourisme)
- Atelier 3 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement des jeunes, des séniors, des saisonniers et des ménages précaires

Ces ateliers ont permis de réunir à la fois les élus de la commission aménagement mais également des partenaires et des acteurs locaux de l'habitat : bailleurs sociaux, promoteurs, EPF, services de l'Etat, services du département, opérateurs parc privé, associations, etc.

A l'issue de ce travail partenarial, cinq orientations ont été définies :

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 1 : Renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages

1.1 Synthèse des éléments de diagnostic

- Le territoire dispose d'un parc de près de 24 000 résidences secondaires représentant 21% des logements de l'intercommunalité et dont le nombre a progressé de 2,1% par an lors de la dernière période intercensitaire tandis que les résidences principales ont progressé moins vite (1,5% par an). Dans les communes du Golfe, les résidences secondaires sont majoritaires dans le parc de logements (53%). A Vannes, leur proportion est relativement faible (7%) mais leur progression en nombre a été sans équivalent (+6,15% par an), alors que le parc des résidences principales a cru de 1% par an.
- La forte attractivité du territoire, résidentielle (solde migratoire positif sur les familles avec enfants et sur les séniors) et économique (le nombre d'emploi localisé sur l'intercommunalité excède de 10% le nombre d'actifs résidants en emploi) accroît la tension sur les marchés du logement, résidences principales et secondaires.
- Si le marché immobilier a été relativement résilient dans la crise immobilière, c'est parce qu'il trouve une clientèle mature, disposant déjà d'un apport et donc d'un moindre recours à l'emprunt. Les ménages intermédiaires sont contraints de s'éloigner d'un marché devenu trop sélectif, en particulier dans le cœur d'agglomération et dans le Golfe, afin de trouver une offre en adéquation avec leurs besoins et capacités financières. Les Landes de Lanvaux jouent ce rôle d'accueil mais sans parvenir à résorber le déficit migratoire sur les jeunes couples avec enfants en bas âge.
- Les ménages intermédiaires se reportent sur le parc locatif ou restent dans leur logement social. Le rendement locatif en location à l'année étant moins profitable que le meublé de tourisme, et le Pinel arrivé à son terme, le risque de pénurie d'offre locative privée est grand. La tension sur le parc locatif social n'a cessé de se renforcer depuis 6 ans.
- Produire du logement social (en locatif social) s'est fait en majorité en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), sur des fonciers maîtrisés par le bailleur ou la collectivité. La production en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sur des opérations privées en promotion immobilière est néanmoins intégrée par les organismes HLM, leur permettant de s'inscrire sur des fonciers valorisables à terme, et est majoritaire pour le BRS.
- Les conditions de production de logements (sociaux et privés) ont été dégradées depuis la crise sanitaire. L'augmentation du prix des matériaux a engendré une augmentation du coût de construction. L'augmentation des taux d'intérêt pénalise les promoteurs, dont la clientèle est moins solvabilisée, et les opérateurs HLM, dont les taux d'intérêts bancaires sont indexés au livret A. La péréquation sur un même programme entre l'offre privée et l'offre sociale est devenue difficile.
- Les données prospectives de l'INSEE montrent que les besoins en logements pour répondre à la croissance des ménages resteront forts sur la décennie à venir.

1.2 Evaluation prospective des besoins en logements à l'horizon 2032

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Deux approches ont été combinées pour évaluer les besoins en logements sur la période du PLH (2026-2031) : les besoins liés à la croissance démographique prévisible (modélisation Omphale) et les besoins à population constante, liés aux évolutions au sein du parc existant (modélisation du point mort prospectif).

1.2.1 Les projections de l'évolution de la population du modèle Omphale

Les projections Omphale ont permis d'estimer les besoins en logements liés à l'accroissement démographique estimée à la fin du PLH 2026-2031 (1er janvier 2032). Le scénario haut Omphale a été pris en compte. Il est le plus probable, compte tenu des tendances récentes observées : 177 719 habitants pour l'année de référence 2022 avec une croissance de 1,1% par an entre 2016 et 2022 (INSEE RP 2022 publié en janvier 2025). Il prévoit une population de 190 000 habitants au 1er janvier 2032, soit 12 450 habitants de plus qu'au dernier recensement avec un rythme de croissance de 0,7% par an.

→ Rapportée à la taille moyenne des ménages, évaluée à partir d'Omphale, **cette croissance démographique induit un besoin d'environ 980 logements par an, soit 5900 logements neufs en 6 ans.**

1.2.2 Les besoins en logements à population constante

D'autres besoins en logements neufs doivent être pris en compte et ajoutés à population constante. Ils sont liés à plusieurs facteurs, devant donner lieu à une compensation en logements neufs :

- **Le desserrement des ménages** : la baisse de la taille moyenne des ménages observée s'explique par des facteurs multiples (décohabitation des jeunes, montée du célibat, mise en couple plus tardive, séparations – divorces, vieillissement), liés aux transitions démographiques et sociétales. A population égale, il faut donc plus de logements pour répondre à ces besoins. Le vieillissement contribue à augmenter les besoins, pour faire face à une demande de changement de logements, et pour compenser l'allongement de la mobilisation des logements des personnes vieillissant à domicile.
  → Le nombre de logement évalué pour répondre à ce besoin est **de 240 logements neufs par an, soit 1440 logements en 6 ans.**

- **La variation des logements vacants** : avec un taux global devenu très faible ces dernières années et une vacance de fluidité (entre deux emménagements) devenue quasi nulle, il convient de considérer le taux de vacance de l'agglomération comme relativement bas (5,6% contre 8% sur 6 ans moyenne en France). Le fait de retrouver une vacance de fluidité, témoignant d'un rééquilibrage à terme entre l'offre et la demande, sans que l'objectif politique de remise sur le marché des logements anciennement vacants ne soit remis en cause, a été pris en compte.
  → Le nombre de logements neufs pour répondre à ce besoin de détente du marché est **de 100 logements par an, soit 600 logements sur la période du PLH**.

- **La variation des résidences secondaires** : en forte progression sur la dernière période intercensitaire, sa progression vient chaque année grignoter le parc des résidences principales en particulier dans le cadre du marché de la revente, réduisant les possibilités de parcours résidentiels internes à GMVA. Cette progression se fait en grande partie sur les logements existants, indépendamment de la volonté politique de limiter le flux de création de résidences secondaires dans la construction neuve par le biais des outils de la loi Le

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Meur. L'hypothèse prise en compte est une compensation à hauteur de leur progression numérique tendancielle récente (+1,5% par an) pour ralentir leur progression en taux.

→ La compensation de la progression des résidences secondaires est **de 382 logements supplémentaires à produire par an, soit 2 292 logements sur la période du PLH**.

- **Le renouvellement du parc** : il s'agit d'un solde entre démolitions et créations de logements par changement d'usage ou divisions de grands logements en petits logements. Le solde a été proche de zéro lors de la dernière période intercensitaire, sous l'effet d'un marché de la division de grands logements en petits logements proche du nombre de logements démolis. Sous l'effet d'une probable densification du tissu existant (démolition de pavillons pour produire un immeuble collectif), des démolitions programmées de logements sociaux sur la ville centre, et d'une volonté de réguler le marché de la division de logements, l'hypothèse retenue pour le PLH est un renouvellement de 0,07% du parc.
  - La compensation liée au renouvellement du parc est **de 90 logements à produire par an, soit 540 logements sur la période du PLH**.

1.2.3 L'addition des besoins en logements

Au global, l'addition de tous les besoins induit une production de 1 792 logements par an, 980 pour la croissance démographique et 812 pour l'évolution des déterminants du point mort. Sur les 6 ans du PLH, l'objectif est donc de produire (en construction neuve et en rénovation) 10 752 logements.

1.3 Enjeux d'intervention

→ **Offrir davantage de capacité de logements aux familles et actifs, aux revenus intermédiaires, en accentuant et soutenant la production de logements locatifs sociaux et en intensifiant la production de logements intermédiaires :** Le PLH dans son plan d'action fixe des objectifs de production par produit, en recherchant un équilibre et un confortement entre les offres locatives sociales, l'accession sociale, l'offre intermédiaire (locative ou accession), de façon à garantir le développement d'une offre de résidences principales abordables, au sein de programmes dédiés ou mixtes (public/privé). Il cherche également à diversifier l'offre selon les typologies d'habitat (nombre de pièces) et les morphologies de bâti (individuel, intermédiaire, collectif), en faisant de la densité un facteur de qualité et de mixité des projets.

→ **Prendre en compte les modalités de réalisation des opérations dans le financement et le montage des opérations, afin que le PLH fixe des objectifs qui soient applicables à court et moyen terme :** Il est important d'amplifier la dynamique de maîtrise foncière pour favoriser la production en maîtrise d'ouvrage directe. Prix de cession de charges foncières, de logements en VEFA et éventuel droit d'appui des promoteurs à l'Organisme Foncier Solidaire (production de BRS) nécessitent un cadre de discussion pour leur définition et mise à jour. De plus, les aides portées par l'agglomération doivent être pensées dans une optique d'encouragement à la diversification de l'offre. Enfin sur les montages en VEFA, il y a un fort enjeu d'échanges en amont de la réalisation des permis de construire, d'anticipation des questions d'organisation juridique des copropriétés, d'anticipation des charges locatives et d'organisation de la partie HLM en vue de sa gestion

→ **Limiter voire réduire l'impact de l'offre de villégiature sur les ménages locaux : La loi du 7 Novembre 2024 a réduit les avantages fiscaux de la location meublée touristique.**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 2 : Agir sur le foncier pour cibler la production et maîtriser les coûts

2.1 Synthèse des éléments de diagnostic

- 21 communes ont lancé des révisions de PLU
- Les documents d'urbanisme disposent de plus en plus d'objectifs de mixité dans leur PLU : seuil d'opération à partir duquel une proportion de logements sociaux est obligatoire, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant une diversification de la production de logements.
- Ces objectifs de mixité peuvent être confrontés à la réalité du marché et du terrain et à la difficulté de sortir les opérations. Un besoin de trouver un juste milieu entre encadrement et souplesse dans la planification.
- La pression est de plus en plus forte sur le foncier diffus en zone U, avec un risque de densification « subie », que cela soit en redécoupage parcellaire (pour du lot à bâtir) ou en renouvellement du tissu pavillonnaire par du collectif.
- L'agglomération souhaite laisser plus de place à l'innovation afin de permettre de répondre de manière plus rapide à la crise du logement

2.2 Enjeux d'intervention

→ **Favoriser la maîtrise foncière publique :** Travailler une politique foncière, plus organisée, plus structurée et rentable pour le territoire à moyen long terme. La tension persistante du marché foncier à vocation économique et d'habitat, le ZAN, le risque de submersion… suggèrent de revisiter la politique foncière. Le fait de disposer d'une offre publique de fonciers permettrait à terme d'envisager une maîtrise de la charge foncière des opérations, en cherchant dans la mesure du possible un équilibre entre valorisation sur les derniers fonciers en extension, pour réinvestir, et amélioration du bilan opérateur dans les fonciers plus coûteux. La foncière est une option à étudier, dans la complémentarité qu'elle apporterait aux outils existants.

→ **Mieux articuler la planification avec l'opérationnel :** Il s'agit de veiller à ce que les objectifs en termes de mixité sociale, de diversité de produits de logements et de typologies au sein du PLH, applicables à la commune, soient traduits dans leur document d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'appliquer la même règle de manière systématique, OAP, Servitude de Mixité Sociale (SMS) et Emplacement Réservé (ER) sont complémentaires dans l'atteinte des objectifs du PLH. Ainsi par exemple des SMS pourraient cibler des fonciers sur lesquels la collectivité pourrait se porter acquéreur, en ayant une négociation de prix plus cadrée que dans une OAP.

Il s'agit également de renforcer l'opérationnalité des documents d'urbanisme et des appels à projets, en tenant compte de la faisabilité opérationnelle et des retours d'expériences sur les montages d'opérations : il est à ce titre important qu'un travail de concertation soit fait en amont, afin que les solutions puissent être proposées et les opérations puissent être engagées le plus justement possible.

→ **Favoriser une densification apaisée et une transition vers plus de sobriété foncière, tout en optimisant la programmation sur les fonciers en extension :** Il s'agir de favoriser la qualité des formes urbaines ainsi qu'une densité respectueuse du cadre de vie (travailler sur la densité « acceptable » et la logique urbaine de projet). Il s'agit également de coupler les enjeux de mixité et de densité, en favorisant des opérations montant en étage, en échange d'une plus

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

grande mixité sociale des produits, de préservation des coefficients de pleine terre et de traitement de la qualité de vie au pied des opérations (bonus constructibilité).

→ **Expérimenter des formes de préfabrication de l'habitat pour faire face à la situation de blocage de la production actuelle :** Il s'agit de faire évoluer les documents d'urbanisme pour permettre de nouveaux modes d'aménager et favoriser la qualité des formes urbaines ainsi qu'une densité respectueuse du cadre de vie. Il s'agit de laisser plus de place à l'innovation et mobiliser des concours d'architecture pour proposer des produits de logements sur le territoire en faisant valoir d'autres solutions que celles imposées par le cadre réglementaire.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 3 : Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire

3.1 Synthèse des éléments de diagnostic

- Des situations d'habitat dégradé identifiées à travers l'OPAH-RU de Vannes avec des points de blocage concernant le relogement des ménages. D'autres situations en diffus sur le reste du territoire signalées au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.
- Une augmentation des demandes de subventions pour les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation de l'habitat. En complément des propriétaires occupants, de nouvelles cibles identifiées : propriétaires bailleurs et copropriétés.
- Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accentue et qui va peser sur les besoins en termes d'équipements, de santé, de services à la personne etc. et qui va s'amplifier du fait d'une attractivité résidentielle particulièrement forte des séniors.
- Un taux de logements vacants relativement bas de manière générale, la faible vacance conjoncturelle s'inscrivant dans le marché de la revente et de la relocation est même un signe de tension. En revanche, quelques poches de vacance endémique, structurelle, posent la question de la capacité à les remettre sur le marché.
- Un programme de renouvellement du parc social important à Vannes (bâtiments présentant des carences de typologie et/ou de standard acoustique et/ou d'adaptation et/ou structurelles, couplés à des enjeux d'amélioration de la mixité sociale dans des quartiers stigmatisés)
- Des enjeux de réhabilitation du parc social énergivore (des échéances courtes de traitements des logements classés E et une anticipation des infrastructures de réseau de chaleur encore faiblement développées) et d'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, sur l'ensemble du patrimoine HLM, en particulier le moins récent.

3.2 Enjeux d'intervention

→ **Informer, conseiller et orienter les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé :** l'objectif est de les sensibiliser en amont de leur projet d'amélioration de leur logement.

→ **Lutter contre l'habitat dégradé et faciliter le relogement des ménages concernés :** Il s'agit de poursuivre les dispositifs d'intervention contre l'habitat indigne et dégradé sur l'ensemble de l'agglomération, de communiquer davantage sur les actions à mener en matière de lutte contre l'habitat indigne auprès du grand public et auprès des acteurs locaux, et expérimenter de nouvelles solutions en matière de relogement des ménages concernés par l'habitat indigne et très dégradé.

→ **Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé,** en renforçant notamment les aides auprès des propriétaires bailleurs et auprès des copropriétés, et en prenant en compte la spécificité insulaire.

→ **Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap** : Il s'agit de renforcer et mettre en relation les aides médico-sociales et à l'adaptation des logements, visant à conforter le maintien à domicile. Le volet adaptation de l'OPAH RU sera également renforcé et la spécificité insulaire sera également prise en compte.

→ **Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant** : Il s'agit d'identifier, qualifier la vacance et mobiliser le parc vacant pour développer l'offre de logement occupé à titre de résidence principale.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

→ **Accompagner les bailleurs sociaux dans leur stratégie patrimoniale :** Prendre en compte les objectifs de réhabilitation (volets énergie et adaptation), renouvellement et de vente du parc HLM existant des organismes sur le territoire. Une réflexion sera à mener sur le besoin en accompagnement financier de la réhabilitation et des démolitions. Il s'agit enfin d'encourager les travaux de recensement des logements sociaux accessibles en lien avec l'ARO et le club D&H.

ORIENTATION 4 : Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques

4.1 Synthèse des éléments de diagnostic

- La difficulté pour les jeunes à se loger sur le territoire, en raison d'une raréfaction de l'offre locative abordable (fin du Pinel, concurrence de la location meublée touristique), est croissante. L'autonomie des jeunes dans le logement, en solo ou en couple, en premier lieu dans le parc locatif de petits logements, en majorité privé, fortement concentré sur le cœur d'agglomération est entravée.
- Le développement d'une offre de formation post-BAC génère un besoin estimé à 350 logements supplémentaires. Il suscite un certain nombre de projets, en particulier privés, posant la question de leur accessibilité financière. La demande étudiante risque encore d'augmenter avec l'ouverture du cyber campus. Le CROUS dispose d'environ 300 logements et cible particulièrement les étudiants boursiers.
- Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs (FJT) témoignent d'une très forte sollicitation (ex: plus de 600 demandes pour l'un d'entre eux en 2023 pour 70 places). La demande est particulièrement importante de la part des étudiants et se manifeste de plus en plus tôt dans l'année (dès juin) alors qu'il ne s'agit pas de la cible principale des FJT.
- Le vieillissement de la population est marqué et à la fois lié à des facteurs endogènes et exogènes (installation de retraités). Une tendance qui risque encore de s'accentuer. Les communes ont bien conscience de l'enjeu lié au vieillissement de la population et les projets d'offre alternative à la structure pour personnes âgées sont nombreux. Le modèle de résidence intergénérationnelle est difficile à monter car il ne dispose pas de financements spécifiques, repose sur une combinaison de projet d'habitat inclusif / résidence autonomie (avec accord du Département) et en particulier d'octroi d'aides à l'animation de la vie partagée par le Département.
- Aujourd'hui, il existe un manque de réponses adaptées pour les personnes handicapées. Divers types de solutions sont expérimentées concernant le handicap et la santé psychique, en lien avec les acteurs du médicosocial (ex : convention EPSM – Morbihan Habitat et Aiguillon Construction).
- La difficulté de loger les saisonniers se pose à une échelle plus large que Golfe du Morbihan Vannes agglomération, dans la mesure où sur une saison, le personnel peut travailler sur plusieurs sites successivement. Le nombre de lits manquants pour répondre aux besoins des travailleurs saisonniers est estimé à 237, avec une concentration des besoins dans certaines communes du littoral, notamment de la presqu'île. Une difficulté à se loger pour les saisonniers plus âgés qui souhaitent un logement autonome.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

4.2 Enjeux d'intervention :

→ **Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes** : les pistes envisagées privilégieront le développement d'une offre en résidence dédiées (RSJA et FJT), à proximité des emplois, la labélisation d'une offre de meublés en location privée avec IML (Intermédiation Locative), et le suivi des équilibres offre / demande logements étudiants.

→ **Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors :** le PLH privilégiera le développement en centralité d'une offre en habitat inclusif, l'accompagnement aux associations facilitant la location / colocation chez des séniors, en particulier de jeunes (1 toit 2 générations et Ensemble 2 Générations), et le soutien financier à toute création de places supplémentaires en foyer (personnes handicapées ou personnes âgées).

→ **Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté :** Il s'agit de soutenir l'offre hébergement/logement temporaire (2 pensions de famille), de fixer un objectif de production en PLAI Adapté en logement ordinaire ou structure, de mettre en réseau une offre de logements/hébergements d'urgence (dont logements communaux) et enfin de poursuivre le conventionnement d'associations d'intermédiation locative (AMISEP et Soliha AIS) / Bail glissant.

→ **Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers :** La participation au groupe de travail de la DDETS sur les saisonniers (mobilisation des internats, FJT, gestion par un tiers associatif…) doit favoriser une approche collective des solutions à apporter. Le développement de solutions d'habitat léger et réversibles, rapides à mettre en place, est à envisager hors zone de loisir, avec la participation des employeurs et d'Action Logement. La réalisation des actions de l'étude accueil des saisonniers (création foyer, base de vie, intégration de logements saisonniers dans les nouveaux programmes touristiques, mutualisation des hébergements saisonniers / étudiants à Vannes, des hébergements saisonniers ostréicoles / agricoles dans le Golfe) est remis au programme d'actions du PLH. La communication sur les dispositifs de soutien aux propriétaires (ex. Garantie Visale Action Logement étendue aux saisonniers…) doit favoriser la mobilisation de l'offre privée.

→ **Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du voyage** : Il s'agit de répondre aux obligations et prescriptions des différents volets du Schéma départemental (potentielle relocalisation et réhabilitation de l'aire d'accueil de Vannes, structuration d'un Espace de Vie Sociale avec l'agrément de la CAF), de poursuivre la gestion des aires d'accueil via un marché de prestation de service intégrant des missions de médiation sociale et d'accompagnement des voyageurs et d'accompagner vers et dans l'habitat des ménages souhaitant se sédentariser (convention avec l'Etat).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 5 : Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat

5.1 Synthèse des éléments de diagnostic

- Une agglomération qui s'est d'ores et déjà dotée de ses documents stratégiques en matière de politiques d'attributions de logements sociaux et de gestion de la demande de logement social, et disposant d'actions à mettre en œuvre.
- Les communes bénéficient d'un soutien en ingénierie de la part de l'agglomération, dans leurs réflexions programmatiques et la mise à jour de leur PLU. Un besoin constant et renouvelé de sensibilisation des communes sur certains sujets : mise en œuvre qualitative de la densité, évolution de l'urbanisation au sein de la trame urbaine constituée, dosage des produits logements favorisant la mixité sociale, besoins en logements…
- Les ateliers du PLH ont également fait remonter le besoin de la part des opérateurs d'échanger régulièrement avec les communes, soit sur les suites à donner sur des études de faisabilité à la demande des communes, soit sur l'écriture des OAP, soit sur les règles du PLU… afin de travailler les conditions de bonne réalisation des opérations.
- Un certain nombre de solutions passe par la mise en relation et en réseau des acteurs du logement et du sanitaire et social, afin de partager les signalements et la prise en charge de ménages en situation : d'habitat indigne, d'indécence, de précarité énergétique, d'handicaps, de troubles psy, d'incurie… qui peuvent se cumuler.
- Un besoin de pouvoir évaluer l'efficience des politiques publiques menées, de pouvoir ajuster les dispositifs en fonction des évolutions constatées sur le territoire, au regard de la confirmation ou non des tendances et au grès de la conjoncture immobilière.

5.2 Enjeux d'intervention :

→ **Poursuivre l'animation partenariale de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) :** Les objectifs de mixité dans les attributions de la CIA impliquent le développement d'une une offre accessible financièrement hors QPV, dans laquelle le PLH doit s'engager. Le Plan Partenarial dispose d'un plan d'action à mettre en œuvre.

→ **Animer la politique locale de l'habitat avec les communes et les partenaires** : Il s'agit de poursuivre l'animation des instances du PLH (commission aménagement, du comité de pilotage). Les ateliers du PLH ayant trouvé un écho favorable des opérateurs, une réflexion sur des rencontres à une fréquence régulière se pose, afin de favoriser une bonne interaction avec les communes et pour assurer la bonne mise en œuvre du PLH. Il s'agit également de poursuivre la participation aux instances du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), du PDALHPD, la participation au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et au Club décentralisation et habitat et au comité de suivi du Schéma GDV, ….

→ **Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées :** Cet outil doit permettre de mettre à jour le contexte d'intervention, de suivre les objectifs et de mesurer l'impact des actions sur les parcours résidentiels. Il s'agit de mesurer l'efficacité des politiques publiques menées et d'ajuster les actions le cas échéant. Cela passe par une communication auprès des communes et des partenaires sur les tendances observées, en apportant une vision claire et synthétique des dynamiques liées à l'habitat et sur l'effet levier des actions menées, mettre à jour le suivi des opérations de logements réalisé auprès des communes, fiabiliser les données sur la construction de logement.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLH 2026-2031

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Programme d'actions

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PREAMBULE

Contexte réglementaire

Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du Programme Local de l'Habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 du CCH ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

Le programme d'actions en synthèse

Orientations	Fiches-actions
1. Renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages	Action 1. Répartir la production de logements pour un développement équilibré
	Action 2. Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux
	Action 3. Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

	Action 4. Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année
2. Agir sur le foncier pour cibler la production et maitriser les coûts	Action 5. Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles
	Action 6. Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain
	Action 7. Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire
3. Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire	Action 8. Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires
	Action 9. Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé
	Action 10. Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé
	Action 11. Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap
	Action 12. Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant
	Action 13. Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public
4. Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques	Action 14. Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes
	Action 15. Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors
	Action 16. Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté
	Action 17. Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers
	Action 18. Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du Voyage
5. Animer, observer et évaluer la politique de habitat	Action 19. Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires
	Action 20. Animer la politique du logement social
	Action 21. Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 1 : Renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages

Action 1 : Répartir la production de logements pour un développement équilibré

Contexte et enjeux

- Conforter un fonctionnement territorial et un développement qui préserve les spécificités communales en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT
- Conforter les pôles d'équilibre identifiés au SCoT

Objectifs

- Produire 10 752 logements sur 6 ans, pour répondre aux enjeux démographiques et économiques du territoire

Commune	Production logements PLH 2026-2031 sur 6 ans	Production logements PLH 2026-2031 par an
Arradon	372	62
Arzon	50	8
Baden	280	47
Brandivy	72	12
Colpo	165	28
Elven	510	85
Grand-Champ	360	60
Île-aux-Moines	37	6
Île-d'Arz	30	5
La Trinité-Surzur	86	14
Larmor-Baden	128	21
Le Bono	133	22
Le Hézo	30	5
Le Tour-du-Parc	132	22
Locmaria-Grand-Champ	100	17
Locqueltas	144	24
Meucon	132	22
Monterblanc	152	25
Plaudren	150	25
Plescop	389	65
Ploeren	482	80
Plougoumelen	194	32
Saint-Armel	66	11
Saint-Avé	780	130
Saint-Gildas-de-Rhuys	311	52
Saint-Nolff	114	19
Sarzeau	780	130
Séné	330	55
Sulniac	168	28
Surzur	347	58
Theix-Noyalo	399	67
Trédion	64	11
Treffléan	132	22
Vannes	3133	522
TOTAL	**10752**	**1792**

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux

Contexte et enjeux

- Une explosion de la demande de logement social dans un contexte de crise immobilière nationale et de forte attractivité locale, de recours à la demande de logement social de la part des ménages qui ne sont plus solvables sur le marché, notamment face à la concurrence des meublés de tourisme, et d'affaiblissement de la rotation dans le parc social existant
- Une forte tension sur les petites typologies de logements en lien avec le desserrement des ménages (décohabitation, séparations divorces, vieillissement)
- Une production de logement social sur la durée du précédent PLH en deçà des besoins, en lien avec les difficultés d'équilibrer les opérations de logements sociaux

Objectifs

- Assurer et cibler la production locative sociale en fonction des besoins
- Poursuivre la réalisation des objectifs SRU à horizon 2031
- Anticiper le passage de Monterblanc en commune SRU
- Développer l'offre locative sociale dans toutes les communes pour diminuer la pression de la demande et répondre à l'armature urbaine du SCoT
- Prendre en compte la réalité opérationnelle et les conditions de production des bailleurs sociaux et de la promotion immobilière
- Développer une offre en accession sociale (BRS) sans se substituer à la production de l'offre locative sociale permettant de fluidifier les parcours résidentiels

Modalités de mise en œuvre

Répartition territoriale et objectifs de production de logements sociaux

L'agglomération se fixe un objectif de **production de 400 logements locatifs sociaux** et de **100 à 150 logements réalisés en Bail Réel Solidaire (BRS)** par an au regard de la capacité à faire des opérateurs, des objectifs de rattrapage SRU sur les communes déficitaires et de la nécessité de poursuivre un développement accru de logements sociaux sur les communes du cœur d'agglomération pour répondre à la demande forte.

La répartition territoriale repose sur les principes suivants :

- les objectifs de rattrapage SRU tel que le prévoit la loi 3DS
- la capacité à faire des bailleurs
- la pression de la demande locative sociale
- les tailles d'opérations
- les opportunités de développement du parc
- le décompte des logements réalisés en BRS à l'inventaire SRU

La programmation retenue ne tient pas compte des démolitions et reconstructions.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Territorialisation de la production locative sociale :

COMMUNES	SRU/ DALO	Capacité à produire				Objectif loi 3DS *communes SRU déficitaires*	
		Nombre de logements aidés	*Dont nombre de logements locatifs sociaux (LLS)*	*Dont nombre de BRS*	Nombre de logements aidés	Nombre de logements aidés	Différentiel capacité à produire et loi 3DS
		par an			6 ans	6 ans	
Arradon	X	28	22	6	168	166	2
Arzon		2	2		12		
Baden	X	16	11	5	96	109	-13
Brandivy		2	2		12		
Colpo		5	5		30		
Elven	X	22	18	4	132	55	77
Grand-Champ	X	21	18	3	126	97	29
Île-aux-Moines		1	1		6		
Île-d'Arz		1	1		6		
La Trinité-Surzur		2	2		12		
Larmor-Baden		4	4		24		
Le Bono		4	4		24		
Le Hézo		1	1		6		
Le Tour-du-Parc		4	4		24		
Locmaria-Grand-Champ		2	2		12		
Locqueltas		5	5		30		
Meucon		3	3		18		
Monterblanc		6	6		36		
Plaudren		4	4		24		
Plescop	X	26	20	6	156	100	56
Ploeren	X	26	20	6	156	130	26
Plougoumelen		5	5		30		
Saint-Armel		1	1		6		
Saint-Avé	X	31	25	6	186	30	156
Saint-Gildas-de-Rhuys		5	5		30		
Saint-Nolff	X	11	7	4	66	80	-14
Sarzeau	X	36	30	6	216	381	-165
Séné	X	27	21	6	162	146	16
Sulniac	X	14	10	4	84	97	-13
Surzur	X	20	15	5	120	144	-24
Theix-Noyalo	X	27	21	6	162	146	16
Trédion		2	2		12		
Treffléan		3	3		18		
Vannes	X	170	100	70	1020		
TOTAL		**537**	**400**	**137**	**3222**	**1681**	**149**

En complément des objectifs de logements BRS territorialisés sur les communes SRU, des logements BRS pourront être réalisés selon les opportunités foncières sur les communes non SRU, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé au PLH de 150 BRS par an.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Une offre de logement diversifiée répondant aux besoins du territoire

- **Un objectif annuel distinct en logements familiaux et en logements structures** (jeunes, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, public en difficulté) est fixé pour répondre au mieux au besoin du territoire (forte demande de logement social et besoins des publics spécifiques) :
  - 320 logements locatifs sociaux ordinaires/familiaux par an
  - 80 logements locatifs sociaux en structure par an

  En complément, concernant la production de logements ordinaires, il est retenu le principe de 35% de PLAI et de maximum 15% de PLS familial au global et à prendre en compte par opérations.

  La répartition détaillée est précisée dans le tableau ci-dessous :

Objectifs			par an	6 ans
PLAI S - A	60%	12%	48	288
PLS S	40%	8%	32	192
Total LLS Struct. et Adapt.	100%	20%	80	480
PLAI O	35%	28%	112	672
PLUS O	50%	40%	160	960
PLS O	15%	12%	48	288
Total LLS ordinaire	100%	80%	320	1920
Total LLS		**100%**	**400**	**2400**

- **Un objectif de production de logements sociaux ordinaires par typologies** prenant en compte le besoin d'une offre de petits logements et grands logements eu égard à la tension de la demande constatée sur ces typologies soit 50% de petits logements (T1/T2) et 20% de grands logements (T4/T5et+).

	T1bis	**T2**	**T3**	**T4**	**T5 et +**
LLS ordinaire	5%	45%	30%	12%	8%
	50%		30%	20%	

- **Production de logements locatifs sociaux majoritairement réalisée par le biais d'opérations réalisées en maitrise d'ouvrage directe** soit 2/3 de la programmation annuelle. Le recours à l'acquisition en VEFA auprès de promoteurs doit rester minoritaire soit un maximum d'1/3 de la programmation annuelle et devra prendre en compte les prix plafonds d'acquisition fixés par l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

- **Aide socle en faveur de la production de logements locatifs sociaux différenciée selon le type de financement et la taille du logement**

  L'agglomération apporte une aide financière à la production locative sociale tel que le prévoit le tableau ci-dessous :

Subvention socle	T1bis	T2	T3	T4	T5 et +	Objectif par an
PLUS / PLAI O	4 500 €	4 500 €	2 750 €	3 500 €	4 250 €	272
Bonus PLUS / PLAI O sur les îles	10 000 €					2
PLS O	0 €					48
FJT, PF, PLAI A	7 800 €					23
PLAI S (hors PF, FJT)	4 000 €					25
PLS S (personnes âgées, personnes handicapées)	2 500 €					20
Bonus Habitat inclusif (PLS structures)	1 500 €					20
PLS S (étudiants)	0 €					12

Une aide socle et commune aux financements PLAI-O et PLUS est mise en place. Les montants forfaitaires sont plus élevés pour les petits et grands logements pour pallier le surcoût de production et inciter le développement d'une offre de petits et grands logements sur le territoire.

Bonus sur les îles
Une aide spécifique est prévue pour les opérations de logements familiaux réalisées sur les îles afin de s'adapter aux coûts plus élevés et ainsi contribuer à l'équilibre financier des opérations avec l'instauration d'un bonus de 10 000€ à l'aide socle PLUS/PLAI.

- **Aides complémentaires de l'agglomération en faveur d'opérations réalisées en maitrise d'ouvrage directe**

  En complément pour répondre à des enjeux de sobriété foncière, de non artificialisation des sols, de renouvellement urbain, d'équilibre d'opérations, des aides complémentaires peuvent être sollicitées. Elles concernent uniquement les opérations de logements sociaux ordinaires réalisées en maitrise d'ouvrage directe (MOD).

Subvention complémentaire	Objectif par an	Montant de l'aide par logement
Opérations de - de 10 logements	19	5 000 €
Acquisition - Amélioration	19	5 000 €
Renouvellement urbain	76	3 000 €

Il est proposé de renforcer les aides socles pour les opérations en MOD en zones urbaines plus complexes, onéreuses et difficiles à équilibrer et qui pour autant répondent aux enjeux actuels évoqués précédemment : opérations de moins de dix logements, opérations en acquisition-amélioration et opérations en renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

- **Aide spécifique à destination d'opérations réalisées en bail à construction ou bail emphytéotique**

  A titre expérimental, l'agglomération propose une aide spécifique cumulable avec les aides socles et complémentaires pour des opérations réalisées en bail à construction ou en bail emphytéotique administratif (BEA) à hauteur de 10 000€ par logement pour un objectif de 18 logements locatifs sociaux familiaux sur la durée du PLH.

  La mobilisation de cette enveloppe sera possible après échange au préalable avec la direction habitat logement de l'agglomération.

  Cette expérimentation vise à pérenniser l'offre locative sociale sur le territoire sans recours à la vente HLM après quelques années tout en appréhendant le coût engendré par ce type d'opération.

- **Maintien des règles de participation des communes**.
  L'aide financière de Golfe du Morbihan Vannes agglomération est conditionnée à la participation de la commune d'un montant égal à 3 000€ par logement (PLUS, PLAI).
  Cette participation peut prendre plusieurs formes : subvention directe, vente de terrain à prix minoré, prise en charge d'une partie des travaux de remise en état du foncier (démolition, dépollution) ou de viabilisation, …
  Cette participation vaudra dépenses déductibles pour les communes SRU déficitaires soumises au prélèvement SRU annuel faisant suite à l'inventaire SRU par les services de l'Etat (sous réserve que la dépense respecte la liste des dépenses déductibles inscrites dans le CCH)

- **Apport de garantie financière** par l'agglomération aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux à hauteur de 50% pour les opérations situées sur le territoire (cf. délibération). En contrepartie, l'agglomération sollicitera des droits de réservation tel que cela est prévu dans les conventions de gestion en flux des droits de réservation.

- **Poursuite de l'encadrement des prix d'acquisition VEFA et des charges foncières** (cf délibération). Afin de valoriser et d'inciter à la réalisation d'opérations innovantes et sobres, des critères environnementaux et/ou de complexité permettront de bonifier ou déplafonner le prix plafond d'acquisition VEFA.

Suivi de la programmation par l'agglomération afin de suivre les objectifs de production du PLH

- **Poursuite du travail de suivi et d'animation** réalisé par l'agglomération permettant de programmer annuellement en concertation avec les bailleurs et les communes les opérations de logements sociaux sur le territoire. Les opérations seront proposées par les communes et les bailleurs et/ou opérateurs et présentées à Golfe du Morbihan Vannes agglomération à l'année N-1 au titre de la pré-programmation. Golfe du Morbihan Vannes agglomération s'assurera que la répartition proposée s'adapte aux objectifs du PLH (territorialisation, financement, typologies, volumes, prix, besoins, …) en cumulé depuis le début du PLH en tenant compte des objectifs réglementaires SRU notamment sur les communes déficitaires et/ou carencées. Les opérations retenues seront inscrites en programmation et devront répondre aux critères fixés par l'agglomération notamment en termes de prix (délibération).

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

- **Sollicitation d'une révision des zonages des loyers locatifs sociaux « zonage I ; II ; III »** en collaboration avec les bailleurs, l'ARO, le Club D&H, auprès de l'Etat et des parlementaires afin de prendre en compte la tension locative réelle du territoire et ainsi aider à l'équilibre des opérations sociales en agissant sur la capacité des bailleurs à produire du logement social adapté aux besoins du territoire et aux obligations règlementaires SRU.

  Alors que plusieurs communes de GMVA sont reconnues tendues avec le zonage A/B/C, la carte de la tension régionale ou bien encore comme communes « tendues et touristiques », mais cette tension n'est pas reconnue pour l'équilibre financier des opérations de logements sociaux à travers le zonage I, II, III.

Suivi des ventes de logements sociaux par les organismes HLM

- **Validation des plans de vente** dans les CUS 2026, recours au préfet le cas échéant

- **Sollicitation auprès des bailleurs d'une compensation surnuméraire à la programmation PLH dans les communes SRU concernées par des ventes ou des démolitions** de logements sociaux (considérant que les objectifs du PLH sont une augmentation nette du stock), en cas d'impact à terme sur la variation du stock de logements sociaux

- Autres mesures : Cf. action 3

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : DDTM, Organismes HLM, Communes, Caisse des dépôts et consignations, promoteurs

Articulation avec les autres actions

Action 3 : Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets et les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire

Action 14 : Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes

Action 15 : Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les seniors

Action 16 : Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Moyens

- Moyens financiers

Aide socle : 1 422 400 € par an

Aide complémentaire : 418 000€ par an

Aide spécifique bail à construction : 30 000€ par an

Soit une enveloppe annuelle de 1 870 400 € par an en faveur de la production d'une offre locative sociale

Suivi et évaluation

- Nombre de LLS produits (logements familiaux/logements structures)
- Atteinte des objectifs triennaux SRU par commune soumise aux obligations
- Répartition de la production par commune
- Répartition de la production par types de financement
- Répartition de la production par typologies
- Evolution de la demande de logement social

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 3 : Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires

Contexte et enjeux

- Une offre de plus en plus limitée pour les ménages intermédiaires du territoire
- Une sélectivité du marché qui induit une spécialisation sociologique du territoire et un manque de mixité sociale et générationnelle

Objectifs

- Faciliter l'insertion dans le marché des ménages aux revenus intermédiaires
- Recréer de la mobilité dans toute la chaîne de l'offre de logement (Parcours résidentiel)
- Développer une offre en accession abordable pérenne tout en limitant la spéculation immobilière, via la production de 150 BRS par an
- Accompagner la cession de logements HLM

Modalités de mise en œuvre

Production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)

- **Accompagner la montée en puissance de l'OFS de GMVA:**
  - Maintien de l'abondement au capital versé par GMVA (480 000€ annuel), jusque fin 2026, puis environ 200 000€/an jusqu'à autofinancement
- **Réguler le prix de vente en VEFA sur les ventes en bloc des opérations en promotion à des organismes HLM** au même prix que celui du LLS pour limiter le risque de renchérissement des prix de vente en VEFA pour du BRS, dans le contexte de crise
- **Faire valoir dans le décompte SRU les BRS au stade d'engagement (PC) et non à la livraison**, par un agrément de GMVA sur les opérations BRS, au même titre que l'agrément LLS ou PSLA donne droit à la comptabilisation SRU
- Expérimenter **les BRS en acquisition amélioration**

Soutenir la production en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) :

- Garanties d'emprunts à 100% GMVA
- Objectif chiffré de LLI : 10% par an de l'objectif de construction du PLH
- LLI est éligible sur les communes B1 uniquement, en plus des objectifs de production de logements sociaux

Vente HLM en BRS :

- Etudier la vente de certains logements HLM sous forme de BRS (maintenir les quotas SRU)

Pilote/Partenaires

- Pilote : OFS GMVA, GMVA
- Partenaires : GMVA, communes, opérateurs privés et sociaux

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Articulation avec les autres actions

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire

Moyens

- Moyens financiers

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Apport en capital OFS	480 000€	200 000€	200 000€	200 000€	200 000€	200 000€

Suivi et évaluation

- Nombre et typologie des BRS produits
- Nombre et typologie des LLI produits

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Contexte et enjeux

- Une difficulté de plus en plus accrue pour les ménages installés ou arrivant sur le territoire de trouver une offre de logement adapté
- La loi Climat et résilience prévoit d'interdire la location de passoires thermiques à partir de 2028 et l'augmentation des loyers dans ces logements d'ici là
- Un rendement locatif en location à l'année moins profitable que le meublé de tourisme
- Une progression des résidences secondaires, via le marché de la revente mais aussi la construction neuve

Objectifs

- Inciter les propriétaires à louer leur logement à l'année
- Développer l'offre de logements à loyers conventionné
- Sécuriser les propriétaires bailleurs dans la mise en location de leur bien
- Réguler l'offre de meublés de tourisme pour rétablir l'équilibre entre logements permanents et meublés touristiques
- Limiter le développement des résidences secondaires dans les communes les plus concernées

Modalités de mise en œuvre

Maîtriser le développement de meublés de tourisme :

- Poursuivre l'encadrement des meublés de tourisme
- Adapter les mesures d'encadrement aux besoins de chaque commune : compensation, quotas, durée des autorisations, …
- Connaître et suivre l'évolution du parc de meublés de tourisme sur les 34 communes

Accompagner les communes disposant de plus de 20% de résidences secondaires dans la mise en place des servitudes de résidences principales :

- Inscrire des servitude de résidences principales dans les PLU sur des secteurs définis (cf. *l'article 5, II, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1)*).

Inciter les propriétaires bailleurs à louer leur logement à l'année :

- Informer les propriétaires bailleurs sur les dispositifs incitatifs à la location à l'année : conventionnement Loc'Avantages (ANAH), Louer pour l'emploi (Action Logement Services) …
- Valoriser les outils de sécurisation de la location à l'année (garantie Visale, intermédiation locative, dispositifs assurantiels de type Pass'Zelok Express)
- Encourager le développement d'une offre locative conventionnée en faisant la promotion des aides aux travaux avec bonification en cas de conventionnement
- Mobiliser les aides à la rénovation du parc locatif pour répondre aux objectifs de la loi Climat
- Suivre l'évolution du parc locatif (observatoire local des loyers)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Mobiliser des recettes fiscales sur des solutions de logement pérenne :

- Etudier l'impact de la mise en place d'une majoration de la THRS par l'intercommunalité
- Accompagner les communes volontaires qui souhaitent appliquer la THRS communale

Pilote/Partenaires

- Pilotes : GMVA/communes
- Partenaires : Action logement, Opérateurs Anah, AIVS, DDTM, agences immobilières, opérateurs numériques

Articulation avec les autres actions

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé

Action 16 : Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté

Moyens

- Aides aux travaux de rénovation énergétique propriétaires bailleurs avec conventionnement (cf action 10)
- Convention GMVA/communes fixant les modalités de la coopération en matière d'instruction et de contrôle des autorisations de changement d'usage et de numéro d'enregistrement pour l'encadrement du meublé de tourisme

Suivi et évaluation

- Nombre, typologie et localisation des logements conventionnés dans le parc privé
- Nombre, typologie et localisation des meublés de tourisme enregistrés
- Nombre de demande d'autorisations de changement d'usage accordées
- Evolution de la taxe de séjour : effet des dispositifs d'encadrement sur la taxe de séjour

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 2 : Agir sur le foncier pour cibler la production et maitriser les coûts

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles

Contexte et enjeux

- Peu de recours aux outils qui permettraient de contenir le prix du foncier et d'accueillir la population qui souhaite vivre et travailler sur le territoire
- Des communes disposant de PLU récents ou en cours de révision qui cherchent à encadrer l'initiative des opérateurs via des OAP mais confrontées à la limite de l'équilibre de sortie des opérations

Objectifs

- Faire évoluer les documents d'urbanisme pour permettre de nouveaux modes d'aménager et favoriser la qualité des formes urbaines ainsi qu'une densité respectueuse du cadre de vie (travailler sur la densité « acceptable » et la logique urbaine de projet)
- Traduire les objectifs en termes de mixité sociale, de diversité de produits de logements et de typologies au sein du PLH dans les documents d'urbanisme des communes, dans une recherche de compatibilité entre PLH et PLU, et de complémentarité entre les outils du PLU (servitudes, OAP, emplacements réservés, …)
- S'assurer de la faisabilité opérationnelle en proposant des outils d'aide à la décision et en partageant des retours d'expériences sur les montages d'opérations

Modalités de mise en œuvre

Mobiliser les outils adaptés dans les PLU pour décliner les objectifs du PLH :

Mixité sociale

- Déterminer un seuil de logements (ou de surface) dans les PLU (à déterminer par les communes) permettant de répondre aux objectifs de production de logements prévus au PLH en termes de mixité sociale, typologies, produits de logements…
  - Définir des seuils dans le règlement écrit
  - Mettre en place des servitudes de mixité sociale
  - Développer des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements
  - Affiner les prescriptions en la matière dans les OAP sectorielles
  - Envisager des bonus de densité en fonction des objectifs de mixité

Densité apaisée, diversification des formes urbaines

- Travailler sur l'analyse morphologique de secteurs stratégiques, en vue d'organiser une composition harmonieuse des formes urbaines
  - Analyser l'histoire urbaine du territoire, son tissu urbain, ses paysages et ses caractéristiques afin d'intégrer les nouvelles opérations d'aménagement
  - Travailler sur l'intégration et l'acceptation de la densité

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

- Proposer des outils adaptés. Par exemple : travailler des plans directeurs sur des secteurs stratégiques, réglementer l'occupation du sol, les hauteurs, proposer des secteurs de plan masse côtés en 3D (R 151-40 CU), …
- Organiser la mixité fonctionnelle
- Proposer des outils de pédagogie et de sensibilisation, voire de prescription : chartes, cahiers de recommandations et de prescriptions sur la qualité attendue des projets

Production et pérennisation des logements destinés à l'habitat et occupés à titre de résidence principale

- Servitude de résidences principales, dans les communes concernées, en application de la loi du 19 novembre 2024 (cf. action précédente)

Assurer le dialogue entre les collectivités et les opérateurs, en amont et pendant la mise en place du projet :

- Créer des moments d'échanges entre collectivités et opérateurs pour corréler l'offre et le besoin

Affiner la réalité opérationnelle en partenariat avec les opérateurs :

- Adapter les orientations prévues dans les PLU

Poursuivre l'accompagnement prospectif des communes :

- Financer des études capacitaires et de faisabilité financière (budget PLH)
- Plan guide/plan de référence : accompagnement/ingénierie GMVA
- Assistance et suivi des appels à projets

Pilote/Partenaires

- Pilotes : GMVA/communes
- Partenaires : Opérateurs privés et publics

Articulation avec les autres actions

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire

Moyens

- Etudes capacitaires : 30% limité à 6000 € par commune si accompagnement de GMVA

Suivi et évaluation

- Nombre et localisation des études capacitaires réalisées
- Suivi de l'avancement des projets habitat des communes (bilan annuel et/ou triennal)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Contexte et enjeux

- Une pression de plus en plus forte sur le foncier diffus en zone U, en lien avec le ZAN, avec un risque de densification peu apaisée
- Un souhait de laisser plus de place à l'innovation afin de permettre de répondre de manière plus rapide à la crise du logement

Objectifs

- Faciliter et accélérer la production de logements en expérimentant de nouveaux modes de production

Modalités de mise en œuvre

Accompagner les projets d'habitat réversible à vocation d'habitat permanent :

- Poursuivre le financement des opérations d'aménagement innovant d'habitat léger et réversible sur des terrains publics : aide à l'aménagement innovant d'habitat léger et réversible
- Mener une réflexion sur les terrains à cibler (foncier public, foncier encadré par un règlement d'OAP, STECAL…)

Encourager les projets d'optimisation foncière et espaces déjà urbanisés d'initiative privée :

- S'appuyer sur l'outil Upfactor pour identifier le potentiel en surélévation
- Valorisation/Optimisation des ensembles fonciers et immobiliers : organiser la densification à l'initiative des propriétaires dans un cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité (commune/GMVA)
- Informer et encourager par un accompagnement des propriétaires actuels et futurs
    - sur le BIMBY
    - sur le BUNTI (Rénover-transformer un bâti existant)
- Démolition/reconstruction

Développer des projets d'optimisation foncière et espaces déjà urbanisés d'initiative publique :

- S'appuyer sur l'outil Upfactor pour identifier le potentiel en surélévation
- Développer des solutions d'habitat intercalaire (hébergement temporaire, en mobilisant des terrains ou locaux partiellement ou complètement inoccupés)
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre d'appels à projet à l'intérieur des enveloppes urbaines (densité acceptable, ZAN…)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Pilote/Partenaires

- Pilotes : GMVA/communes
- Partenaires : opérateurs privés et publics

Articulation avec les autres actions

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire

Moyens

- Accompagnement des projets d'habitat réversibles à vocation d'habitat permanent : : 20% du montant subventionnable plafonné à 500 000€ HT
- Accompagnement des opérations de densification (Bimby, Bunty, UpFactor…) : 20 000€/an
- Accompagnement des communes dans la mise en œuvre d'appels à projets à l'intérieur des enveloppes urbaines : 20 000 € TTC par AAP si accompagnement de GMVa, soit 60 000 € pour les 6 ans du PLH

Suivi et évaluation

- Nombre de projets accompagnés
- Suivi de l'avancement des projets habitat des communes (bilan annuel et/ou triennal)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maîtrise foncière publique sur le territoire

Contexte et enjeux

- Un territoire disposant de peu de réserves foncières publiques
- Des expériences ou réflexions sur des foncières en cours, visant à endiguer la spéculation foncière ou à capter la valorisation foncière au bénéfice de la puissance publique

Objectifs

- Travailler une politique foncière plus structurée et équilibrée financièrement pour le territoire à moyen long terme
- Utiliser l'outil observatoire du foncier de GMVa pour définir au sein de chaque commune une stratégie foncière au service du logement
- Acquérir des fonciers stratégiques et en maîtriser le devenir : maîtriser la charge foncière, récupérer la valorisation foncière générée pour réinvestir
- Sortir du bilan à l'opération et favoriser la péréquation entre les opérations plus faciles / plus difficiles, à vocation économique ou habitat
- Imaginer les modèles de compensation et d'usages transitoires de demain
- Se donner la possibilité de pratiquer des baux à construction et des baux à réhabilitation

Modalités de mise en œuvre

Stratégie foncière :

- Poursuite de l'étude de stratégie foncière avec la Banque des territoires (BDT) en charge de dessiner une vision sur la maîtrise foncière et les conditions de sa mise en œuvre.

Foncier insulaire :

- Aide aux communes afin d'acquérir du foncier permettant des opérations d'habitat en résidence principale. Les communes insulaires faisant appel au dispositif de portage foncier de l'agglo pourront bénéficier d'une aide à hauteur de 30 % du prix du terrain du portage plafonnée à 300 000 €.

Mobiliser les outils fonciers existants :

- Portage foncier GMVA et EPFR
  - Objectif sobriété foncière
  - Etudier la possibilité d'accroître le fonds d'intervention foncière
  - Poursuivre la convention EPFR
- Outils de maitrise foncière
  - Droit de Préemption Urbain et Secteurs de Mixité Sociale, afin de peser sur le prix d'achat du foncier
  - Outils d'anticipation PLU (PAPAG, sursis à statuer)

Dispositif de financement du foncier à destination des communes

- Prêt Foncier GAIA CDC déblocable en 8 jours pour acheter un terrain. Remboursement de la totalité du prêt la 6ème année.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : EPF Bretagne, OFS GMVA, Banque des Territoires

Articulation avec les autres actions

Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Moyens

- Aide à l'achat de foncier insulaire pour des opérations en résidences principales à hauteur de 30 % du prix du terrain du portage plafonnée à 300 000 €

Suivi et évaluation

- Suivi de l'avancement des projets habitat des communes (bilan annuel et/ou triennal)
- Suivre la consommation foncière

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 3 : Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Contexte et enjeux

- Une nouvelle organisation des missions d'information des ménages dans le cadre du Pacte Territorial lancé en 2025 pour 5 ans
- Une augmentation des demandes de conseils techniques, financiers et administratifs pour les travaux de rénovation énergétique et d'adaptation de l'habitat
- En complément des propriétaires occupants, de nouvelles cibles identifiées : propriétaires bailleurs modestes et copropriétés

Objectifs

- Informer et sensibiliser les propriétaires du parc privé aux enjeux de l'amélioration du parc existant, en allant vers les ménages les plus fragiles
- Conseiller les propriétaires du parc privé en amont de leur projet d'amélioration de leur logement, en mobilisant le réseau des professionnels
- Sécuriser le parcours des usagers dans un contexte de multiplication des offres privées d'accompagnement

Modalités de mise en œuvre

Animer la politique d'amélioration du parc privé existant

- Identifier l'Espace Conseil France Rénov' Opération Rénovée pour tous les projets d'amélioration du parc privé
- Réaliser des actions ciblées pour aller vers les ménages les plus fragiles (précarité énergétique, habitat indigne, …) et le grand public
- Rencontrer et mobiliser les professionnels pour faciliter l'orientation des ménages vers l'Opération Rénovée : professionnels du bâtiment, acteurs du sanitaire et social, agences immobilières, syndics de copropriétés, banques, ….

Sécuriser les projets d'amélioration du parc privé existant

- Accueillir et informer tous les demandeurs porteurs d'un projet d'amélioration du parc existant
- Conseiller les propriétaires sur leurs projets et les orienter vers les acteurs du territoire
- Mobiliser les partenaires réalisant des missions de conseil auprès des propriétaires et copropriétaires : ADIL, Morbihan Solidarité Energie, …
- Réaliser des visites de pré-accompagnement auprès des ménages les plus modestes
- Faciliter l'interconnaissance avec les opérateurs privés réalisant des missions d'accompagnement

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : communes, ADIL, Département, DDTM, ANAH, Région, opérateur OPAH-RU, Représentants des professionnels du bâtiment, banques, syndics de copropriété, agences immobilières, opérateurs privés d'accompagnement

Articulation avec les autres actions

Action 4 : Agir en faveur d'une offre locative pérenne à l'année

Actions 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé

Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap

Action 12 : Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant

Moyens

- Cf : actions 4, 9, 10, 11 et 12

Suivi et évaluation

- Bilan actions menées via le Pacte territorial
- Nombre de ménages informés

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Contexte et enjeux

- Des situations d'habitat dégradé identifiées sur le périmètre de l'OPAH-RU de Vannes avec des points de blocage concernant le relogement des ménages. D'autres situations en diffus sur le reste du territoire, signalées par le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Le PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne s'est achevé en 2024 avec la nécessité de trouver une autre solution pour pouvoir accompagner les ménages dans le cadre du Pacte Territorial

Objectifs

- Poursuivre et amplifier les dispositifs d'intervention contre l'habitat indigne et dégradé et mobiliser les aides aux travaux de sortie d'insalubrité
- Communiquer davantage sur les actions à mener en matière de lutte contre l'habitat indigne auprès du grand public et auprès des acteurs locaux
- Expérimenter de nouvelles solutions en matière de relogement des ménages concernés par l'habitat indigne et très dégradé

Modalités de mise en œuvre

Habitat indigne et dégradé

- Proposer un suivi-animation de lutte contre l'habitat indigne sur l'ensemble du territoire intercommunal via un opérateur : objectif 10 ménages accompagnés/an
- Apporter des aides aux travaux pour les propriétaires occupants : objectif 4 dossiers financés/an
- Mobiliser les financements des partenaires pour consolider les plans de financements (Procivis,…)
- Subventionner les travaux d'urgence et de sécurisation à travers les actions menées dans le cadre du partenariat avec les Compagnons bâtisseurs Bretagne notamment pour pouvoir accompagner les propriétaires occupants non éligibles aux aides de l'ANAH mais ayant des cases « danger » cochées dans la grille insalubrité (actions Bricobus)

Identifier des solutions de relogement

- Réflexion sur les modalités de mobilisation ponctuelle de l'offre de logements communaux (possibilités de prise en charge par le Fonds d'Aide au Relogement d'Urgence à examiner)
- Mise en place d'un partenariat avec des associations (IML…), y compris pour de l'occupation temporaire (ex : locaux vacants)
- Prise en charge de nuitées d'hôtel par Action Logement Service pour les salariés des entreprises cotisantes

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Etudier l'opportunité de la mise en place du permis de louer sur des secteurs ciblés (avec soupçons d'habitat dégradé)

Poursuivre les dispositifs ciblés sur le centre-ville de Vannes

- Poursuivre l'OPAH-RU Vannes centre (notamment sur les volets habitat dégradé et copropriétés en difficultés)
- Reconduire les aides spécifiques au dispositif OPAH RU Vannes centre
- Suivre la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière de Vannes et les campagnes de ravalement de façades

Accompagner les communes via une « boite à outils » sur l'habitat dégradé

- Créer un guide/boîte à outils en coconstruction avec le PDLHI sur les dispositifs d'intervention et de lutte contre l'habitat indigne à destination des élus (procédures, contacts…)
- Appuyer méthodologiquement les communes avec la boîte à outils
- Solliciter les partenaires (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat indigne, ADIL…) à des fins de sensibilisation des acteurs locaux

Partenariat et communication grand public

- Communication grand public sur ces situations (différenciée selon les publics, qu'ils soient propriétaires ou locataires)
- Sensibilisation des professionnels au repérage et au signalement des situations en lien avec les partenaires du Pôle
- Poursuite du partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs Bretagne pour soutenir les travaux en auto réhabilitation accompagnée, la réalisation de travaux d'urgence et les actions Bricobus

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : PDLHI, ANAH, ADIL, Département, DDTM, Compagnons Bâtisseurs, ARS, opérateur OPAH-RU

Articulation avec les autres actions

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Action 16 : Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté

Moyens

- Nouveau dispositif de suivi-animation LHI : 45 833€/an
- Subvention aides aux travaux PO LHI : 20 000€/an
- Reconduite du suivi-animation de l'OPAH RU : 225 000€/an
- Reconduite des aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH-RU : 250 000€/an
- Soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée et sécurisation danger/ travaux d'urgence : 15 000€/an

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Suivi et évaluation

- Nombre de logements potentiellement indignes et nombre de signalements au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Nombre de dossiers LHI accompagnés (diagnostics, AMO)
- Aides aux travaux LHI mobilisées
- Bilan actions menées via les Compagnons bâtisseurs Bretagne
- Bilan actions menées via l'OPAH RU
- Nombre de copropriétés en difficultés repérées

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé

Contexte et enjeux

- Une augmentation des demandes de subventions pour les travaux de rénovation énergétique
- La loi Climat et Résilience prévoit d'interdire la location de passoires thermiques à partir de 2028 et l'augmentation des loyers dans ces logements d'ici là
- Depuis 2025, le Pacte Territorial a remplacé l'ancien Programme d'Intérêt Général. Une convention est fixée pour 5 ans et détaillant les objectifs et modalités d'accompagnement des ménages

Objectifs

- Poursuivre la dynamique engagée avec l'Opération Rénovée
- Simplifier et cibler davantage les aides apportées par GMVA aux propriétaires occupants pour augmenter leur effet-levier.
- Soutenir les ménages en situations de précarité énergétique dont les projets de travaux ne peuvent être financés via les dispositifs financiers nationaux
- Elargir les missions d'accompagnement technique et/ou financier aux propriétaires bailleurs et syndicats de copropriété

Modalités de mise en œuvre

Propriétaires occupants :

- Poursuivre l'accompagnement technique et administratif des propriétaires occupants dans leur projet de rénovation énergétique via Opération Rénovée : objectif 300 ménages accompagnés/an
- Réviser les aides aux travaux d'économie d'énergie en simplifiant les règles et en soutenant les projets de rénovation ambitieux en termes de rénovation
- Cibler plus particulièrement les ménages en situation de précarité énergétique en marge des aides nationales et envisager un fonds précarité pour les ménages les plus modestes
- Soutenir les rénovations de qualité sur le patrimoine bâti ancien notamment en bonifiant les aides en cas de recours aux matériaux biosourcés

Propriétaires bailleurs :

- Aider au conventionnent des logements anciens conditionnées à de la rénovation énergétique : objectif 5 dossiers/an
- Aider à la sortie de vacance sous conditions (cf. fiche-action n°12)
- Proposer des modalités d'accompagnement des bailleurs dans leur projet

Copropriétés :

- Accompagner en amont du vote des travaux en assemblée générale les projets de rénovation énergétique des copropriétés
- Poursuivre les actions de sensibilisation auprès des copropriétaires

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Bonus spécificités insulaires :

- Bonifier les aides aux travaux de rénovation énergétique pour les projets réalisés sur les îles

Poursuivre l'OPAH RU Vannes centre :

- Poursuivre et renforcer les objectifs quantitatifs du volet rénovation énergétique propriétaires occupants et bailleurs
- Veiller à réaliser des travaux de rénovation énergétique dans les programmes de travaux financés dans les volets copropriétés en difficulté et habitat indigne

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : ANAH, Conseil régional, ADIL, DDTM, Syndics de copros, Conseil départemental, opérateur OPAH-RU, Morbihan Solidarité Energie

Articulation avec les autres actions

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Action 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Action 12 : Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant

Moyens

- Aides aux travaux propriétaires occupants : 900 000€ / an
- Diagnostics énergétiques via thermicien : 100 000€/an
- Aide aux travaux propriétaires bailleurs avec conventionnement : 25 000€/an

Suivi et évaluation

- Bilan Pacte territorial (nombre de contacts, diagnostics, accompagnements, …)
- Bilan OPAH-RU

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap

Contexte et enjeux

- Un phénomène de vieillissement de la population qui s'accentue et qui va peser sur les besoins en termes d'équipements, de santé, de services à la personne etc. et qui va s'amplifier du fait d'une attractivité résidentielle particulièrement forte des séniors
- Une augmentation importante du nombre de demandes de dossiers adaptation

Objectifs

- Poursuivre l'accompagnement technique des propriétaires occupants pour des travaux d'adaptation
- Renforcer les aides en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap
- Mettre en relation les acteurs du médico-social et de l'adaptation des logements, visant à conforter le maintien à domicile.

Modalités de mise en œuvre

Adaptation au vieillissement et au handicap :

- Poursuite du financement des diagnostics ergothérapie
- Renforcement des aides aux travaux d'adaptation et au maintien à domicile
- Réévaluation des objectifs à la hausse : 125/an pour les personnes âgées et 40/an pour les personnes en situation de handicap

Poursuivre l'OPAH RU Vannes centre :

- Poursuivre le volet adaptation des logements et parties communes d'immeubles de l'OPAH-RU et renforcer les objectifs quantitatifs

Bonus spécificités insulaires :

- Bonifier les aides aux travaux d'adaptation pour les projets réalisés sur les îles

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : ADIL, ANAH, DDTM, Département, MDA, Caisses de retraite

Articulation avec les autres actions

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Moyens

- Aides aux travaux d'adaptation liés au vieillissement : 187 500€ / an
- Aides aux travaux d'adaptation liés aux handicaps : 100 000€ / an
- Diagnostics ergothérapie : 60 000€/an

Suivi et évaluation

- Bilan Pacte territorial (nombre de contacts, diagnostics, accompagnements, …)
- Bilan OPAH-RU

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 12 : Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant

Contexte et enjeux

- Quelques poches de vacance endémique, structurelle, posent la question de la capacité à les remettre sur le marché
- Peu de visibilité à moyen terme sur certains dispositifs (Loc'Avantage) ce qui peut freiner certains projets

Objectifs

- Repérer et caractériser le parc de logements vacants
- Mobiliser le parc de logements vacants (vacance structurelle) pour développer l'offre de logements occupés à titre de résidence principale

Modalités de mise en œuvre

Identifier et qualifier les logements durablement vacants :

- Mobiliser et expertiser les outils de quantification et de repérage des logements vacants : données LOVAC, Zéro Logement Vacant
- Mettre en place un groupe de travail avec des communes volontaires

Mobiliser le parc vacant pour développer l'offre de logements occupés à titre de résidence principale:

- Définir les modalités d'une aide financière à la sortie de vacance : objectif 6 logements remis sur le marché/an (hors périmètre OPAH RU)
- Etudier la possibilité pour des communes volontaires d'abonder cette aide
- Poursuivre le soutien à la sortie de vacance via l'OPAH-RU Vannes centre

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : communes, ADIL

Articulation avec les autres actions

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Moyens

- Aide à la sortie de vacance : 30 000€/an

Suivi et évaluation

- Evolution et caractéristiques de la vacance dans le parc privé (exploitation LOVAC)
- Bilan des démarches de sollicitation des propriétaires concernés
- Nombre de logements financés via la subvention à la sortie de vacance
- Bilan OPAH-RU sur les sorties de vacances

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 13 : Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public

Contexte et enjeux

- Morbihan Habitat, premier bailleur sur le territoire de l'agglomération avec plus de 10 000 logements sociaux, détient le parc le plus ancien et est ainsi fortement confronté aux enjeux de rénovation, d'adaptation et de renouvellement urbain de son parc
- Sur le volet énergétique, les objectifs de réhabilitation de Morbihan Habitat sont importants et présentent deux enjeux :
    - Des bâtiments dans les secteurs d'habitat social denses plutôt bien classés, mais chauffés au gaz ce qui nécessite une anticipation des infrastructures de réseau de chaleur encore faiblement développées sur le secteur de GMVA,
    - En dehors des zones urbaines denses, des échéances courtes de traitements des logements classés E.
- Un enjeu fort d'adaptation du parc au vieillissement et au handicap, sur l'ensemble du patrimoine social, en particulier le moins récent
- L'enjeu de renouvellement urbain du parc de Morbihan Habitat reste très élevé avec des bâtiments déjà réhabilités mais qui présentent des carences de typologie et/ou de standard acoustique et/ou d'adaptation et/ou structurelles.

Objectifs

- Contribuer à la décarbonation et à la transition énergétique du parc public notamment pour réduire les dépenses de consommations énergétiques des locataires du parc social
- Accompagner les démarches de recensement des logements adaptés du parc social
- Mobiliser les partenaires autour de la question de l'accessibilité et l'adaptabilité du parc social
- Amplifier les actions engagées pour améliorer le parc existant

Modalités de mise en œuvre

Volet énergie :

- Accompagner la rénovation énergétique des logements sociaux
    - Objectif : 170 logements par an
    - Soutien financier amplifié en faveur de projets ambitieux en matière de rénovation (gain énergétique supérieur à 40% et BBC rénovation)
- Accompagner la décarbonation du parc social
    - Objectif : 70 logements par an
    - Soutien financier en faveur des opérations intégrant un changement de vecteur et/ou l'utilisation de matériaux bio-sourcés (isolant)

Volet adaptation :

- Etablir un bilan annuel des actions entreprises par les bailleurs sociaux pour répondre aux besoins et demandes des locataires
- Participer aux recensements des logements sociaux accessibles :
    - Participer aux travaux menés par l'ARO/Club D&H
    - Proposer des retours d'expériences de territoires voisins (exemple : Archipel Habitat)

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

- Accompagner les bailleurs sociaux en partenariat avec le service solidarités quant au recensement du parc (travaux intégrés à la Commission Intercommunale d'Accessibilité de GMVA)

Volet renouvellement urbain :

- Poursuivre les réflexions durant le PLH sur les besoins et l'accompagnement financier de GMVA quant au projet de Kercado (démolition, réhabilitation, seconde vie, …)

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : bailleurs sociaux, ARO, communes, Club D&H, GMVA

Moyens

- Moyens financiers :
  875 000€ par an en faveur de la réhabilitation énergétique et environnementale du parc social :
  - Subvention réhabilitation énergétique des logements sociaux : 3 500€/ logement
  - Subvention rénovation énergétique atteinte niveau BBC : 5 500€/logement
  - Subvention bonus changement de vecteur : 2 000€/logement
  - Subvention bonus matériaux biosourcés : 2 000€/logement

Suivi et évaluation

- Nombre et type de logements réhabilités
- Bilan des actions menées par les bailleurs sociaux
- Nombre et type de logements démolis/reconstruits

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 4 : Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques

Action 14 : Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes

Contexte et enjeux

- Une difficulté pour les jeunes à se loger sur le territoire en raison d'une raréfaction de l'offre locative privée abordable, qui plus est fortement concentrée sur le cœur d'agglomération
- Une offre limitée pour les étudiants dont la demande risque de s'accentuer avec l'implantation de nouvelles offres de formation
- Des FJT de plus en plus sollicités, notamment par une demande étudiante alors qu'elle ne constitue pas leur public cible principal

Objectifs

- Renouveler et déconcentrer l'offre de logements abordables pour les jeunes
- Accompagner le développement de l'offre de formation en proposant des solutions de logements adaptés
- Développer des solutions alternatives de logement pour le public jeune

Modalités de mise en œuvre

- Développer des RSJA et RHJ/FJT pour les jeunes en veillant à l'accessibilité aux emplois
- Accompagner une offre en location privée avec intermédiation locative (IML)
- Accompagner les associations facilitant la location / colocation intergénérationnelle chez des séniors, en particulier de jeunes (1 toit 2 générations et Ensemble 2 Générations) : relayer les actions de communication
- S'assurer de l'équilibre entre offre / demande de logements étudiants en s'appuyant sur l'observatoire

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : bailleurs sociaux, Action logement, FJT, CROUS, associations proposant de l'IML, associations 1 toit 2 générations, Ensemble 2 Générations

Articulation avec les autres actions

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires

Action 21 : Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Moyens

- FJT : 7 800€/place (cf Action 2)
- PLAI structure (hors FJT) : 4 000€/logement (cf Action 2)

Suivi et évaluation

- Nombre de places en résidences spécifiques créées et localisation
- Types de financements
- Nombre de logements privés avec dispositif IML labellisés et localisation
- Evolution des effectifs étudiants
- Nombre de colocations intergénérationnelles avec accompagnement par un tiers associatif et localisation

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 15 : Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors

Contexte et enjeux

- Une accélération du vieillissement de la population qui risque encore de s'accentuer au regard de l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités qui viennent s'y installer
- Des séniors qui souhaitent rester le plus longtemps possible à domicile ou au sein d'un logement autonome adapté

Objectifs

- Faire face au vieillissement endogène en assurant un parcours résidentiel et en facilitant l'autonomie dans le logement, la résidence
- Développer des solutions de logements à destination des séniors alternatives à l'offre existante en structures dédiées

Modalités de mise en œuvre

- Favoriser le montage de résidences intergénérationnelles en partenariat avec les bailleurs sociaux
- Poursuivre l'aide à l'investissement en faveur d'habitat inclusif à vocation sociale et à destination des personnes âgées autonomes à travers le développement de petites unités d'opérations de logements en centralité

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : bailleurs sociaux, communes, département, gestionnaires de résidences, associations 1 toit 2 générations, Ensemble 2 Générations

Articulation avec les autres actions

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux

Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap

Action 13 : Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public

Moyens

- PLS structures (personnes âgées et personnes handicapées : 2 500€/logement + Bonus habitat inclusif 1 500€/logement) (cf Action 2)

Suivi et évaluation

- Nombre et localisation de logements réalisés en résidences intergénérationnelles
- Types de financements
- Nombre et localisation de logements réalisés en habitat inclusif

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 16 : Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté

Contexte et enjeux

- Une précarisation des ménages qui s'étend sur l'ensemble de l'agglomération dans un contexte d'inflation et de tension immobilière
- Un taux d'équipement plus important que la moyenne départementale mais qui ne suffit pas pour répondre aux besoins

Objectifs

- Etoffer l'offre d'hébergement et de logement temporaire pour faire face à l'augmentation des ménages en situation de précarité
- Accompagner les solutions de mise à l'abri pour des situations d'urgence

Modalités de mise en œuvre

- Soutenir l'offre en hébergement et logement temporaire : soutien au projet de création de 2 pensions de famille
- Produire 5 PLAI Adapté par an en logement ordinaire dans le diffus ou en structure
- Identifier l'offre de logements d'urgence (dont logements communaux)
- Développer les logements conventionnés et/ou les baux glissants avec les associations d'intermédiation locative (AMISEP et Soliha AIS)
- Poursuivre le soutien financier à toute création de places supplémentaires en foyer à destination du public de personnes handicapées et/ou personnes âgées précaires

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : communes, DDETS, Département, AMISEP, Soliha AIS, UDAF

Articulation avec les autres actions

Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides financières ciblées la production de logements sociaux

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Action 15 : Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors

Moyens

- Pensions de famille : 7 800€/logement (cf Action 2)
- 5 PLAI-A/an, soit 30 PLAI-A sur la durée du PLH : 7 800€/logements, soit 39 000€ /an (cf Action 2)
- PLAI structure (hors pension de famille) : 4 000€/logement (cf Action 2)
- PLS structures (personnes âgées et personnes handicapées : 2 500€/logement + Bonus habitat inclusif 1 500€/logement (cf Action 2)
- Soutien aux associations d'intermédiation locative :

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

  - 4 000€/an : AMISEP
  - 4 000€/an : SOLIHA AIS
- Poursuivre le soutien financier à toute création de places supplémentaires en foyer à destination du public de personnes handicapées et/ou personnes âgées précaires (2500€/place) (cf Action 2)

Suivi et évaluation

- Nombre de places créées en pension de famille
- Nombre de PLAI-A réalisés
- Nombre de places créées en foyer pour public personnes handicapées et/ou personnes âgées précaires
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé
- Nombre de baux glissants réalisés

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 17 : Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers

Contexte et enjeux

- Plus de 2 000 saisonniers présents en période estivale sur le territoire en lien avec l'attractivité touristique du Golfe
- Un nombre de lits manquants évalué à 237
- Des difficultés pour ces actifs de se loger, notamment pour les saisonniers plus âgés

Objectifs

- Mutualiser la réflexion à l'échelle du département pour trouver des solutions de logements des saisonniers

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre la participation de GMVA au groupe de travail de la DDETS sur les saisonniers (mobilisation des internats, FJT, gestion par un tiers associatif…)
- Accompagner les solutions d'habitat léger et réversible qui sont rapides à mettre en place (ex: modulaires…)
- Mettre en œuvre les actions de l'étude sur les besoins des saisonniers : création foyer, base de vie, intégration de logements saisonniers dans les nouveaux programmes touristiques, mutualisation des hébergements saisonniers / étudiants, des hébergements saisonniers ostréicoles / agricoles dans le Golfe
- Communiquer sur les dispositifs de soutien aux propriétaires (ex. Garantie Visale Action Logement étendue aux saisonniers…)

Pilote/Partenaires

- Pilote : DDETS, GMVA
- Partenaires : GMVA, communes, Action logement, FJT

Articulation avec les autres actions

Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année

Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain

Moyens

- Accompagnement des projets habitat réversible à vocation d'habitat (cf Action 6)

Suivi et évaluation

- Nombre de logements/hébergements créés

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 18 : Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du voyage

Contexte et enjeux

- De nombreuses actions d'ores et déjà mises en œuvre par l'agglomération en faveur de l'accueil des Gens du Voyage
- Des préconisations inscrites au Schéma Départemental des Gens du Voyage qui viennent conforter les actions déjà entreprises

Objectifs

- Répondre aux obligations du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage
- Poursuivre les actions déjà entreprises
- Proposer des solutions pérennes pour les ménages souhaitant se sédentariser

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en œuvre le Schéma départemental d'accueil des GDV :
- Poursuivre la réflexion sur la potentielle relocalisation ou réhabilitation de l'aire d'accueil de Vannes
- Faire le lien avec l'Etat pour accompagner les communes ayant des terrains privatifs (pouvoir de police des communes)
- Structurer l'Espace de Vie Sociale avec l'agrément de la CAF et poursuivre la mission d'accompagnement à la scolarité des jeunes voyageurs qui fera partie intégrante de ce dispositif
- Poursuivre la gestion des aires d'accueil via un marché de prestation pour les aires permanentes, estivales et terrains familiaux locatifs

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : Etat, Conseil Départemental, CAF, communes, DDETS, Inspection Académique, Associations dont Sauvegarde 56

Moyens

- Espace de Vie Sociale : 10 000€/an
- Aide à la scolarisation GDV : 15 000€/an
- Gestion des aires d'accueil : 421 000€/an

Suivi et évaluation

- Nombre de voyageurs accueillis sur les aires (permanentes, estivales, terrains familiaux)
- Nombre d'accompagnements sociaux et typologie

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

ORIENTATION 5 : Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat

Action 19 : Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires

Contexte et enjeux

- Une Direction Habitat Logement impliquée dans plusieurs instances à l'échelle du département, de la région…
- Un besoin de poursuivre le soutien aux communes dans leur projet habitat et de les sensibiliser davantage sur certains sujets (habitat indigne, information demandeur logement social)

Objectifs

- Mieux faire connaitre les dispositifs existants
- Coordonner les différentes politiques de l'habitat

Modalités de mise en œuvre

- Evaluer le PLH en Commission aménagement (comité de pilotage PLH)
- Participer aux instances du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI)
- Participer aux instances du Plan Départemental d'aide au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés (PDALHPD)
- Participer au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et au Club décentralisation et habitat
- Organiser des temps d'échanges réguliers avec les partenaires : bailleurs, promoteurs, …

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : communes, ADIL, DDTM, DREAL, DDETS, Département, Club décentralisation et habitat, bailleurs, promoteurs, associations en lien avec l'habitat, …

Articulation avec les autres actions

Action 20 : Animer la politique du logement social

Action 21 : Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées

Moyens

- Club Décentralisation et Habitat : 2 000€/an

Suivi et évaluation

- Nombre de comités de pilotage du PLH
- Nombre de rencontres organisées avec les partenaires

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 20 : Animer la politique du logement social

Contexte et enjeux

- Une politique intercommunale de gestion de la demande et des attributions définie et active avec l'élaboration des différents documents stratégiques visés par la réforme des attributions tel que le Document Cadre ou la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)
- Un premier Plan partenarial (PPGD) adopté qui a permis de renforcer le partenariat autour de la prise en charge des demandeurs et de mettre en œuvre la cotation de la demande
- Une révision du PPGD qui a permis de cibler des actions prioritaires pour les 6 prochaines années

Objectifs

- Poursuivre la politique de gestion de la demande et d'attributions de logements sociaux afin de tendre vers plus de mixité sociale et d'équité territoriale
- Structurer plus fortement le partenariat autour de l'accueil et l'information du demandeur
- Renforcer les outils de communication existants pour permettre encore plus de transparence dans les processus d'attributions
- Poursuivre les partenariats avec les acteurs du logement social

Modalités de mise en œuvre

- Suivre les objectifs réglementaires de la CIA et prévoir la révision de la convention au cours du PLH
- Mettre en œuvre le second plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeurs (PPGD) de GMVA
- Organiser et animer la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- Mettre en œuvre et suivre les objectifs de gestion en flux (réservation LLS)
- Suivre et évaluer l'outil de cotation de la demande
- Poursuivre la cotisation auprès du CREHA Ouest permettant l'accès gratuit par l'ensemble des communes de l'agglomération au fichier partagé de la demande (Imhoweb) ainsi qu'aux différents outils d'observation (fiche territoriale, observatoire)
- Proposer des sessions de formations auprès des communes pour l'utilisation du fichier partagé de la demande (Imhoweb)

Pilote/Partenaires

- Pilote : GMVA
- Partenaires : membres de la CIL, bailleurs, communes, ADIL, DDETS, Creha Ouest, ARO HLM

Moyens

- Adhésion Créha Ouest : 12 000€/an
- Formation Imhoweb pour les communes : 1 200€/an

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Suivi et évaluation

- Nombre de CIL
- Nombre de formations à destination des communes
- Bilan CIA
- Bilan de la gestion en flux des droits de réservation
- Bilan cotation

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Action 21 : Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées

Contexte et enjeux

- Un certain nombre de données d'observation à disposition de GMVA provenant de différentes sources (ADIL, OREAL, notaires, CREHA…), à différentes échelles et publiées à différentes fréquences
- Des enjeux du territoire sur lesquels il manque des données d'observations précises et à jour (meublés de tourisme, habitat dégradé, structures d'hébergement et de logement spécifique)

Objectifs

- Consolider un outil d'observation permettant d'avoir une vision globale et synthétique des enjeux d'habitat sur le territoire
- Disposer d'un outil permettant d'évaluer les politiques menées

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre le partenariat avec l'ADIL afin de collecter les données d'observation, évaluer en interne l'efficacité des politiques publiques menées et ajuster les actions le cas échéant
- Communiquer auprès des communes et des partenaires sur les tendances observées
- Mettre à jour le suivi des opérations de logements réalisées et fiabiliser les données sur la construction de logement

Pilote/Partenaires

- Pilote : ADIL en partenariat avec GMVA
- Partenaires : Créha-Ouest, DDTM, Département, Opérateurs privés et sociaux, notaires …

Articulation avec les autres actions

Action 19 : Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires

Action 20 : Animer la politique du logement social

Moyens

- Moyens financiers : ADIL 69 999€/an

Suivi et évaluation

- Bilan annuel et à mi-parcours du PLH

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Budget Prévisionnel

gris = dispositifs qui interviennent dans plusieurs actions, mentionnés pour rappel

	Objectif annuel	Budget PLH 2026-2031			
		Dépenses moyenne annuelle sur 6 ans		Dépenses totales	
		Investissement	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement
Orientation 1 : renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages					
Action 1. Répartir la production de logements pour un développement équilibré					
Répartition territoriale des objectifs de production du SCoT et SRU	1792				
Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides ciblées la production de logements sociaux	400				
Subventions logements sociaux ordinaires	320	1 043 000 €		6 258 000 €	
Subventions spécifiques sur les îles (10 000€/logt)		20 000 €		120 000 €	
Bonus opération LLS en MOD - de 10 logements (5000€/logt)		95 000 €		570 000 €	
Bonus Acquisition-Amélioration (5000€/logt)		95 000 €		570 000 €	
Bonus Renouvellement Urbain (3000€/logt)		228 000 €		1 368 000 €	
Bonus expérimentation du bail à construction (10 000€/logt)		30 000 €		180 000 €	
Subventions logements sociaux structure	80	359 400 €		2 156 400 €	
Action 3. Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires					
Production de BRS via le soutien à l'OFS	100-150	246 667 €		1 480 000 €	
Etudier la vente de logements HLM sous forme de BRS					
Soutenir la production en LLI					
Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année					
Poursuivre et adapter l'encadrement des meublés de tourisme *cf. moyen dédiés à GMVA pour l'instruction des meublés de toursime (Direction Tourisme)*					
Développer l'utilisation de la servitude de Résidence Principale (communes > 20% RS et zones toursitiques et tendues)					
Inciter les propriétaires bailleurs à louer à l'année via le conventionnent avec ou sans travaux *cf. moyen dédiés en énergie (action 10)*					
Orientation 2 : Agir sur le foncier pour cibler la production et maitriser les coûts					
Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de plannification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles					
Mettre à contribution la production de logements sociaux toute opération au-delà d'un certains seuil de logements => à déterminer par les communes dans les PLU					
Rechercher une mixité sociale (Secteurs de mixité sociale, OAP, ER dans les PLU)					
Encourager l'utilisation des bonus de densité en fonction des objectifs de mixité dans certains secteurs des PLU					
Etudes capacitaires et faisabilités financières, études ingénierie		24 000 €		144 000 €	
Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain					
Accompagner les projets d'habitat réversibles à vocation d'habitat permanenent		50 000 €		300 000 €	
Accompagner les solutions d'habitat intercalaire					
Organiser la densification (BIMBY, BUNTY, UpFactor ...)		20 000 €		120 000 €	
Accompagner les communes dans la mise en oeuvre d'appels à projets à l'intérieur des enveloppes urbaines (densité acceptable, ZAN ...)		10 000 €		60 000 €	
Action 7 : Prendre des initiatives en faveur de la maitrise foncière publique sur le territoire					
Poursuivre l'étude de stratégie foncière avec la Banque des Territoires	*Financée par la BdT*				
Aider à l'acquisition de foncier insulaire pour des opérations en résicence principale		100 000 €		600 000 €	
Mobiliser les outils existants (cf. Portage foncier de GMVA, EPFR, PAPAG, sursis à statuer)	*Cf. Budget Foncier*				

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

gris = dispositifs qui interviennent dans plusieurs actions, mentionnés pour rappel

	Objectif annuel	Dépenses moyenne annuelle sur 6 ans		Dépenses totales	
		Investissement	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement
Orientation 3 : Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire					
Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires					
Espace ECFR - Opération Rénovée *(avec recettes convention PACTE territorial)*					
Action 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé					
Soutien à l'auto-réhabilitation accompagnée et sécurisation danger/travaux d'urgence			15 000 €		90 000 €
Accompagnement des communes via une boite à outils LHI					
Aide aux travaux propriétaires occupants - Lutte contre l'Habitat Indigne	4	20 000 €		120 000 €	
Suivi-animation Lutte contre l'habitat indigne (5 ans)			45 833 €		275 000 €
Identification des solutions de relogement des personnes en situation d'insalubrité					
Aide aux travaux OPAH-RU (5 ans)		250 000 €		1 500 000 €	
Suivi-animation OPAH-RU (5 ans)			225 000 €		1 350 000 €
Etude de l'opportunité de la mise en place du permis de louer					
Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé					
Opération Rénovée : Accompagnement technique, administratif et financier via des aides aux travaux d'économie d'énergie *Dont "bonus îles" rénovation énergétique*	300	900 000 €		5 400 000 €	
Opération Rénovée : Diagnostics énergétiques (marché thermicien)			100 000 €		600 000 €
Conventionnement dans le parc ancien conditionné à la rénovation énergétique	5	25 000 €		150 000 €	
Accompagnement et sensibilisation des copropriétés à la rénovation énergétique					
Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap					
Opération Rénovée : Accompagnement technique, administratif et financier via des aides aux travaux en faveur du maintien à domicile Personnes âgées *Dont "bonus îles" adaptation*	125	187 500 €		1 125 000 €	
Opération Rénovée : Accompagnement technique, administratif et financier via des aides aux travaux en faveur du maintien à domicile Personnes en situation de handicap *Dont "bonus îles" adaptation*	40	100 000 €		600 000 €	
Opération Rénovée : Diagnostics ergothérapie (marché ergothérapeute)			60 000 €		360 000 €
Action 12. Mobiliser les outils de lutte contre le logement vacant					
Quantifier, repérer et qualifier les logements vacants (LOVAC, ZLV)					
Prime à la sortie de vacance	6	30 000 €		180 000 €	
Action 13. Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public					
Réhabilitation énergétique et environnementale du parc public	170				
Réhabilitation énergétique des logements sociaux avec GE > 40% (3500€/logt)	100	350 000 €		2 100 000 €	
Rénovation énergétique atteinte niveau BBC rénovation (5500€/logt)	70	385 000 €		2 310 000 €	
Bonus Changement de vecteur (2000€/logt)	40	80 000 €		480 000 €	
Bonus Matériaux Bio Sourcés (isolant) (2000€/logt)	30	60 000 €		360 000 €	
Volet adaptation : bilan des actions entreprises par les bailleurs sociaux, participation aux travaux régionaux de recensements des logements sociaux accessibles et accompagnement des bailleurs sociaux					
Mobiliser des financements de droit commun ou exceptionnels pour le projet de Kercado	*Etude en cours*				

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

gris = dispositifs qui interviennent dans plusieurs actions, mentionnés pour rappel

	Objectif annuel	Budget PLH 2026-2031			
		Dépenses moyenne annuelle sur 6 ans		Dépenses totales	
		Investissement	Fonctionnement	Investissement	Fonctionnement
Orientation 4 : Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques					
Action 14. Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes					
Développer des RSJA et FJT pour répondre aux besoins des jeunes et à la flexibilité de l'emploi *Cf. Action 2 : subventions logement social (RSJA, FJT ...)*					
Accompagner les associations favorisant la colocation intergénérationnelle					
Soutenir l'offre de location privée avec intermédiation locative *Cf Action 16 : Soutien aux AIVS*					
S'assurer de l'équilibre entre l'offre et la demande en logements étudiants (sortie de nombreux projets en cours)					
Action 15. Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors					
Favoriser le montage de résidences intergénérationnelles en partenariats avec les bailleurs *Cf Action 2 : subventions logement social (Résidence autonomie séniors, ...)*					
Poursuivre l'aide à l'investissement en faveur d'habitat inclusif à vocation sociale et à destination des personnes âgées autonomes en centralités *Cf Action 2 : subventions logement social en PLS structure*					
Action 16. Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté					
Soutenir la création de 2 pensions de famille *Cf Action 2 : subventions logement social structure*					
Produire 5 PLA-i adapté/an *Cf Action 2 : subventions logement social PLA-i adapté*	*5*				
Développer les logements conventionnés avec des AIVS (agence immobilière à vocation sociale)			8 000 €		48 000 €
Poursuivre le soutien financier à la création de places supplémentaires en foyer à destination des personnes âgées et/ou handicapées *Cf Action 2 : subventions logement social structure*					
Action 17. Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers					
Développer des RSJA et FJT pour répondre aux besoins des jeunes et à la flexibilité de l'emploi *Cf Action 2 : subventions logement social structure (FJT, RSJA)*					
Soutenir le développement des solutions d'habitat léger et reversible rapides à mettre en place *Cf Action 6 : habitat léger et réversible*					
Mise en œuvre de l'étude relative aux besoins des saisonniers					
Action 18. Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du Voyage					
Gestion des aires d'accueil (marché de prestation + Nx Tf)			421 000 €		2 526 000 €
Structurer l'Espace de Vie Sociale (avec recettes)			10 000 €		60 000 €
Aide à la scolarisation GDV			15 000 €		90 000 €
Mettre en œuvre le schéma notamment poursuivre la réflexion sur l'aire de Vannes					
Orientation 5 : Animer, observer et évaluer la politique de habitat					
Action 19. Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires					
Participation au Club Décentralisation et Habitat			2 000 €		12 000 €
Participer aux différentes instances (CRHH, PDALHPD, ...) et organiser des temps d'échanges avec les promoteurs, bailleurs ...					
Action 20. Animer la politique de logement social					
Mettre en œuvre la politique des gestion et attribution de GMVA (PPGD, CIA, CIL, gestion en flux)					
Adhésion CREHA Ouest			12 000 €		72 000 €
Formation Imhoweb pour les communes			1 200 €		7 200 €
Action 21. Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées					
Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier (cf. règlementation PLH)					
ADIL Observatoire habitat			69 999 €		419 994 €
TOTAL PLH		4 708 567 €	985 032 €	28 251 400 €	5 910 194 €
TOTAL Dépenses PLH 2026-2031		**5 693 599 €**		**34 161 594 €**	

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLH 2026-2031

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Observatoire

GOLFE DU MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.1 Contexte réglementaire

L'observatoire s'inscrit dans une optique de :

Contenu règlementaire de l'observatoire

Extrait - Article L 202-1 Code de la Construction et de l'Habitat

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

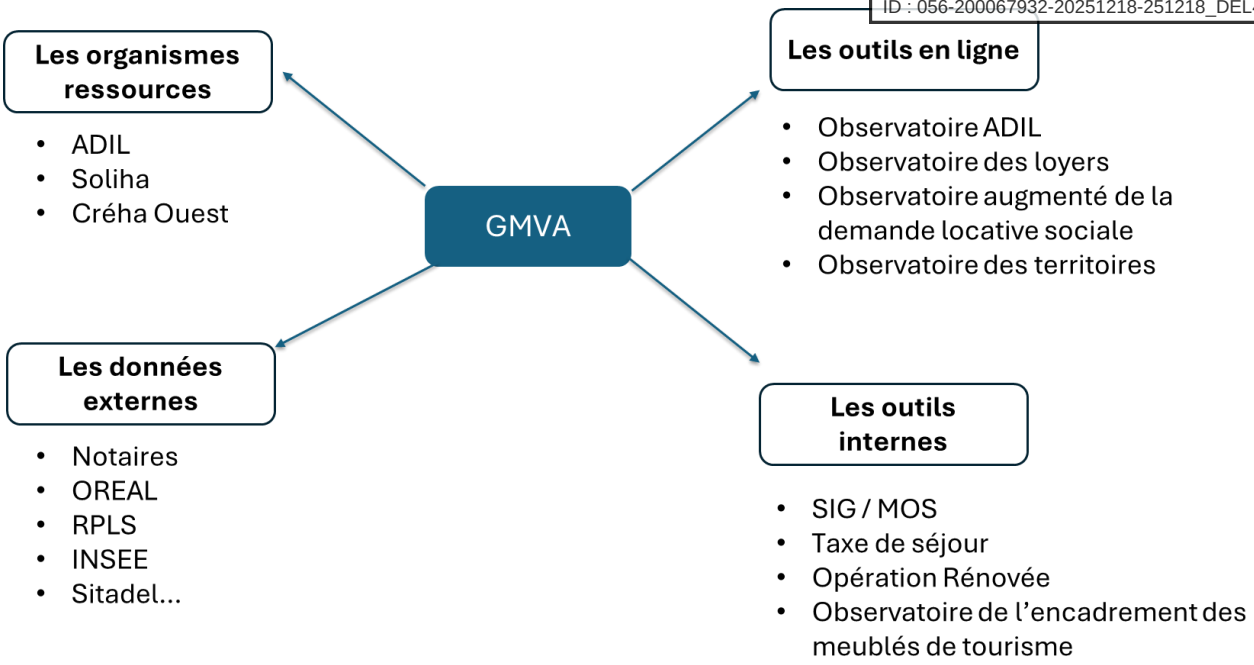
L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

- **Pédagogie** : en permettant un accès simplifié à des informations homogènes en facilitant les comparaisons territoriales (édition de fiches territoriales, de cartographies…).
- **D'appui à l'ingénierie** : en constituant un appui à la fourniture de données de contexte, selon les grands enjeux locaux, dans le cadre de démarches de planification et études habitat diverses.
- **Transversalité** : en facilitant la compréhension des problématiques habitat par une approche multithématique de cette question
- **D'évaluation des politiques publiques de l'habitat** : assurer un suivi des politiques et évaluer les résultats

Un dispositif d'observation de l'habitat existe déjà dans le cadre du PLH, il est principalement piloté par l'ADIL 56 et par les services de GMVA. Il est prévu de poursuivre ce dispositif et de le compléter notamment sur le volet foncier grâce à l'outil d'observation du foncier de GMVa s'appuyant sur le MOS régional, permettant à l'agglomération et aux communes un suivi des consommations foncières.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE



L'outil d'observation doit permettre de croiser plusieurs échelles d'analyses : communes, sous-territoires, GMVA, EPCI voisins, département, territoires de comparaison…

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.2 Les indicateurs à suivre

Les indicateurs à suivre à travers l'outil d'observation habitat-foncier sont les suivants :

Données socles de l'observatoire	Indicateurs	Sources
Données socio-démographiques	-Population	INSEE, recensement
	-Evolution annuelle de la population	
	-Solde naturel	
	-Solde migratoire	
	-Evolution des naissances et des décès	
	-Mobilités résidentielles	
Population et ménages	-Indice de vieillesse	INSEE, recensement
	-Composition de la population par tranches d'âge	
	-Evolution annuelle des 60-74 ans et des 75 ans et +	
	-Nombre de ménages	
	-Composition familiale des ménages	
	-Taille moyenne des ménages	
	-Desserrement des ménages -Evolution des effectifs scolaires	
Socio-économie	-Population des 15-64 ans	INSEE recensement, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FiLoSoFi, ACOSS
	-Population active	
	-Actifs occupés	
	-Inactifs -Evolution de l'emploi	
	-Emploi au lieu de travail	
	-Indice de concentration de l'emploi	
	-Demandeurs d'emploi en fin de mois	
	-Revenu médian déclaré	
	-Evolution annuelle des revenus	
	-Rapport interdécile	
Parc de logement	-Nombre de logements -Résidences principales	INSEE, recensement
	-Résidences secondaires et logements occasionnels	
	-Logements vacants	
	-Appartements / maisons	
	-Nombre de pièces dans les résidences principales	
	-Statuts d'occupation	
Orientation 1 : renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages	**Indicateurs**	**Sources**
Action 1. Répartir la production de	-Logements autorisés, logements commencés	Sitadel
	-Taille moyenne des logements	

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

logements pour un développement équilibré	-Logements individuels purs et groupés	
	-Logements collectifs	
	-Résidences	
	-Indice de construction -Calcul du point mort	
Action 2 : Accentuer et soutenir par des aides ciblées la production de logements sociaux	-Nombre et part de logements sociaux	RPLS, SRU, DDTM, Imhoweb
	-Parc en QPV	
	-Taux de vacance	
	-Taux de mobilité	
	-Loyer moyen	
	-Types de financements (PLUS, PLAI, PLS…)	
	-Typologies des logements sociaux	
	-Agréments de logements sociaux et accession sociale	
	-Nombre de demandes et d'attributions total, en 1er accès et en mutation	
	-Indice de tension de la demande	
Action 3. Permettre l'intensification de la production de logements abordables intermédiaires	-Prix de ventes des maisons, appartement et terrains à bâtir	DVF, Observatoire des TAB, ADIL 56, Notaires, OREAL, bailleurs sociaux, OFS GMVA
	-Loyers dans le parc privé	
	-Nombre de logements BRS	
	-Nombre de logements LLI	
	-Nombre de ventes HLM	
Action 4 : Agir en faveur d'une offre de logement locative pérenne à l'année	-Loyers dans le parc privé	Observatoire des loyers, taxe de séjour, AirDNA, Observatoire des meublés de tourisme, ANAH
	-Nombre et évolution des meublés de tourisme	
	- Nombre de logements conventionnés ANAH	
Orientation 2 : Agir sur le foncier pour cibler la production et maitriser les coûts	**Indicateurs**	**Sources**
Action 5 : Renforcer l'articulation entre les projets, les outils de planification à disposition des communes et leurs déclinaisons opérationnelles	- Nombre et localisation des études capacitaires réalisées - Suivi de l'avancement des projets habitat des communes (bilan annuel et/ou triennal) - Suivi de l'évolution des documents d'urbanisme en lien avec la DAU (mise en place d'outils : SMS, ER, bonus de densité …)	DAU GMVa, Communes
Action 6 : Intensifier la construction au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain	-Suivi des projets des communes en lien avec le SIG et le MOS -Densité des opérations d'habitat -Nombre de logements commencés par type de zonage PLU (U, AU, etc) -Appréciation de la mutabilité ou de la dureté foncière	MOS, SIG, Sitadel, Communes
Action 7 : Prendre des initiatives en	-Consommation foncière globale et la consommation foncière liée à l'habitat	

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

faveur de la maitrise foncière publique sur le territoire	Suivi des consommations ENAF, dont celles destinées à l'habitat -Mise à jour du recensement des potentiels fonciers habitat des communes (géolocalisation et caractéristiques des projets) -Part de foncier public destiné à des opérations de logements	MOS, SIG, Communes GMVA
Orientation 3 : Faire du parc existant un moteur de transition pour le territoire	**Indicateurs**	**Sources**
Action 8 : Informer et conseiller les propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés du parc privé et mobiliser les professionnels partenaires	-Nombre de contacts informés par Opération Rénovée	Opération Rénovée
Action 9 : Mobiliser les outils de lutte contre l'habitat indigne et dégradé	-Logements subventionnés ANAH (dont PO, PB) - Nombre de signalements - Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne -Types de travaux subventionnés et montant moyen des travaux -Nombre d'actions d'auto-réhabilitation accompagnée -Nombre de relogements de personnes en situation d'insalubrité	ANAH, Opération rénovée
Action 10 : Poursuivre les actions en faveur de la rénovation énergétique des logements du parc privé	-Logements subventionnés ANAH (dont PO, PB, copropriétés) -Types de travaux subventionnés et montant moyen des travaux -Nombre de diagnostics thermiques réalisés -Nombre de logements conventionnés avec travaux -Nombre de copropriétés accompagnées	ANAH, Opération rénovée
Action 11 : Adapter les logements du parc privé à la perte d'autonomie et au handicap	-Nombre de logements subventionnés -Types de travaux subventionnés et montant moyen des travaux	ANAH, Opération rénovée
Action 12. Mobiliser les outils de lutte	-Nombre et évolution des logements vacants -Logements privés vacants depuis plus de 2 ans	LOVAC, communes

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

contre le logement vacant	-Logements privés vacants depuis plus de 2 ans appartenant à des personnes de 75 ans et + / appartenant à des personnes morales	
	-Période de construction des logements vacants privés depuis 2 ans et +	
	-Ancienneté de la vacance	
Action 13. Accompagner la rénovation, l'adaptation et le renouvellement urbain du parc public	-Nombre de logements sociaux rénovés -Nombre de logements sociaux démolis	Bailleurs sociaux, RPLS
	-Etiquettes énergétiques, DPE	
	-Bilan annuel des actions entreprises par les bailleurs sociaux pour répondre aux locataires	
Orientation 4 : Repenser les modes d'habiter et répondre aux besoins spécifiques	**Indicateurs**	**Sources**
Action 14. Développer une offre à prix maitrisés à destination des jeunes	- Nombre de places en RSJA et FJT	Finess, associations partenaires, organismes privés, département
	- Nombre de places en colocation intergénérationnelle	
	- Nombre de logements en intermédiation locative	
	- Nombre de places résidences étudiantes (privées et CROUS)	
Action 15. Faciliter le développement de projets d'habitat intergénérationnel inclusifs et abordables pour les séniors	- Nombre de places en résidence intergénérationnelle	Bailleurs sociaux, associations partenaires, organismes privés, département
	- Nombre de PLS structure financés à destination des séniors	
Action 16. Favoriser le développement d'une offre pour les publics en difficulté	- Nombre de places en pension de famille	Bailleurs sociaux, associations partenaires, département, DDETS
	- Nombre de logements financés en PLAI A	
	- Nombre de logements conventionnés avec des AIVS	
	- Nombre de places en foyer séniors et/ou handicapées	
Action 17. Développer des solutions d'hébergement dédiées ou partagées à destination des saisonniers	- Nombre de places en RSJA et FJT	Bailleurs sociaux, associations partenaires, département
	- Nombre de places en habitat léger	
	- Nombre de places en résidences pour les saisonniers	
Action 18. Poursuivre les actions de GMVA en matière de réponse aux besoins des Gens du Voyage	- Nombre de voyageurs accueillis sur les aires (Permanentes, estivales, Terrains familiaux) - Nombre d'accompagnements sociaux et typologie	Communes, départements, Etat

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Orientation 5 : Animer, observer et évaluer la politique de l'habitat	Indicateurs	Sources
Action 19. Animer la politique locale de l'habitat avec les partenaires	- Organisation régulière des instances de suivi et d'animation du PLH (cotech, copil…) avec les communes et les partenaires	GMVA
Action 20. Animer la politique de logement social	- Suivi des objectifs de la CIL (part d'attributions aux ménages du 1er quartile hors QPV, part d'attributions aux ménages prioritaires…)	Imhoweb, DDETS, CREHA Ouest, bailleurs sociaux
	- Suivi de la mise en œuvre de la cotation de la demande	
	- Nombre de communes ayant suivi la formation CREHA	
Action 21. Consolider un outil d'observation pour évaluer les politiques menées	- Mise à jour régulière des outils d'observation	GMVA, ADIL, Observatoire des territoires …

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.3 Le volet foncier de l'observatoire

Plusieurs indicateurs relatifs au volet foncier de l'observatoire sont intégrés ci-dessus (cf. actions 5, 6 et 7). Parmi eux, il est important que le repérage des gisements fonciers dédiés à l'habitat soit régulièrement mis à jour en lien avec les communes. Une base de données ainsi qu'une cartographie comprenant ces informations géolocalisées constituent ce repérage.

Les informations essentielles à collecter auprès des communes sont les suivantes :

Informations à collecter	Contenu / méthodologie	Sources
Nom de la commune	Nom de la commune	communes, SIG GMVa
Code INSEE	Code INSEE de la commune	
Identifiant SIG	Code INSEE + numéro d'identification. L'identifiant doit être unique pour chaque gisement foncier.	
Nom de l'opération	Nom de l'opération ou nom de la rue ou du lieu-dit	
Etat d'avancement	Avancée de l'opération : - "permis déposé" : si l'opération fait déjà l'objet d'un PA ou PC déposé - "projet à l'étude" : le projet est en cours d'études -"autre potentiel" : il n'y a pas encore de projet mais ce foncier pourrait être destiné à de l'habitat	
Nombre de logements envisagés	Nombre total de logements envisagés	
Maitrise foncière	Commune ou collectivité publique ou privé	
Date de livraison estimée	Préciser l'année de livraison estimée si elle est connue, ou préciser si les logements pourraient voir le jour "pendant la durée du PLH", ou "hors PLH", ou "inconnue"	
Zonage du PLU	Zone du PLU : U, 1AU, 2AU…	
Forme d'habitat	Individuel Collectif intermédiaire	
Part de logements sociaux	Nombre de logements locatifs sociaux (LLS)	
Nom de l'opérateur	Nom de l'opérateur principal s'il est connu (bailleur social, promoteur privé etc)	
Type de consommation foncière	Précisez si le foncier concerné est : - en enveloppe urbaine - en extension	
Commentaire	Précisions de la commune en lien avec le foncier (contraintes, aléas, risques…)	

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

1.4 Modèle de fiche communale

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire habitat-foncier, des fiches communales pourront être élaborées à partir du modèle ci-dessous :

Nom de la commune

Chiffres-clefs de la commune

Démographie	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Population 2021				
Taux d'évolution annuel de la population 2015-2021				
Gain population 2015-2021				
Taux de croissance naturelle 2015-2021				
Taux de croissance migratoire 2015-2021				
Taille moyenne des ménages en 2021				
Desserrement des ménages 2015-2021				

Emploi et revenus	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Revenu médian déclaré par unité de consommation en 2021				
Taux de chômage				
Nombre d'emplois au lieu de travail				
Indice de concentration de l'emploi				

Composition des ménages	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Part des ménages 1 personne				
Part de couple avec enfant(s)				
Part des 15-29 ans				
Part des 20-24 and disposant de leur propre logement				
Population des plus de 60 ans				
Part des 60 ans et +				

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Logement	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Logements 2021				
Part des résidences principales				
Part des logements vacants				
Part des résidences secondaires				
Part des propriétaires occupants				
Part des locataires HLM				
Part des locataires du secteur privé				
Parc potentiellement indigne (PPPI)				

Parc social	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Nombre de logements du parc social				
Taux de logement social				
Taux de vacance dans le parc social				

Construction neuve	Nom de la commune	GMVA	Morbihan	France métropolitaine
Logements construits 2015-2022 inclus				
Point-mort 2015-2021				

Sources : INSEE 2021, RPLS 2022, Sitadel

Objectifs PLH

Objectif de production de logements	Nom de la commune	GMVA
Objectif PLH 6 ans		
Objectif PLH annuel		

Objectif logement social		
Part PLAI		
Part PLS		
Objectif de production PSLA - BRS		

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Objectif de production logement abordable		
Objectif de production LLI		
Objectif de production hébergement		

Cartographie des projets : projets identifiés à ce jour

Type de document d'urbanisme	
Date d'approbation	
Date de mise en révision générale	

	Nb de logements projetés	Dont accession sociale	Dont logement abordable	Dont logement social
Projet 1				
Projet 2				
Projet 3				
Projet 4				
Projet 5				
Projet 6				
Sous-total				
Nombre de logements estimés en diffus sur la durée du PLH				
Total				

Les fiches communales pourront intégrer des cartographies avec le repérage foncier des opérations de logements envisagés sur la période du PLH.

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

Glossaire

AAH : Allocation aux adultes handicapés

ADIL : Agence Départemental d'Information sur le Logement

AEEH : Allocation d'éducation de l'enfant handicapé

AIVS : Agence immobilière à vocation sociale

AL : Allocation Logement

ALT : Allocation Logement temporaire

ALUR (loi) : Loi pour L'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence nationale de l'habitat

ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine

APA : Allocation personnalisée d'autonomie

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASLL : Accompagnement Social Lié au logement

ASLD : Accompagnement social de longue durée

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

ARO Habitat : association régionale des organismes de logement social en Bretagne

ARS : Agence régionale de Santé

BRS : Bail réel solidaire

BEA : Bail emphytéotique administratif

CAF : Caisse d'allocations familiales

CAL : commission d'attribution des logements des bailleurs

CBB : Compagnons bâtisseurs de Bretagne

CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCH : Code de Construction de l'Habitat

CDD : Contrat à durée déterminée

CDI : Contrat à durée indéterminée

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CIA : Convention Intercommunale d'attribution

CIL : Conférence intercommunale du logement

CLAH : Commission locale d'amélioration de l'habitat

CLLAJ : Comité local pour le logement autonome des jeunes

CLIC : Centre local d'information et de coordination gérontologique

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

CSP : Catégories socioprofessionnelles

CUCS : Contrat urbain de cohésion sociale

CUS : Convention d'utilité sociale

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDETS : Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DGI : Direction générale des impôts

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner

DPE : Diagnostic de performance énergétique

EHPAD : Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

FILOCOM : Fichier du logement communal

FSL : Fonds Solidarité Logement

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LLS : Logement locatif social

LV : Logement vacant

MDPH : Maison départementale des personnes handicapées

OFS : Organisme de foncier solidaire

OPAH RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain

OPH : Office public de l'habitat

OPS : Occupation du parc social

OREAL : Observatoire du logement neuf en Bretagne

PB : Propriétaire bailleur

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PDH : Plan Départemental pour l'Habitat

PDLHI : Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

PF : Pension de famille

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLAI-A : Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté

PLH : Programme local de l'habitat

PLS : Prêt Locatif Social

Envoyé en préfecture le 23/12/2025
Reçu en préfecture le 23/12/2025
Publié le
ID : 056-200067932-20251218-251218_DEL49-DE

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan local d'urbanisme intercommunal

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PMR : Personne à mobilité réduite

PO : Propriétaire occupant

PPGDLSID : Plan partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PTZ : Prêt à taux zéro

RHJ : Résidence Habitat Jeunes

RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

RP : Résidence Principale

RPLS : Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

RS : Résidence Secondaire

RSA : Revenu de Solidarité Active

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

RSJA : Résidence sociale jeunes actifs

SEM : Société d'économie mixte

SCHS : Service Communal d'Hygiène et Santé

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SIAD : Service d'information et d'accueil du demandeur de logement social

SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation

SNE : Système National d'Enregistrement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi)