

Observatoire de l'habitat



Portrait du logement en Morbihan 2022





Un fort dynamisme démographique dû à l'arrivée de nouveaux habitants

CHIFFRES CLÉS

Données sociodémographiques

759 684 habitants, soit 23% de la population bretonne

+0,5% par an entre 2014 et 2019 (+0,3% en France métropolitaine)

Un solde migratoire très positif (+0,66%) compensant un solde naturel négatif (-0,16%)

31% de la population a 60 ans ou plus (29% en Bretagne)

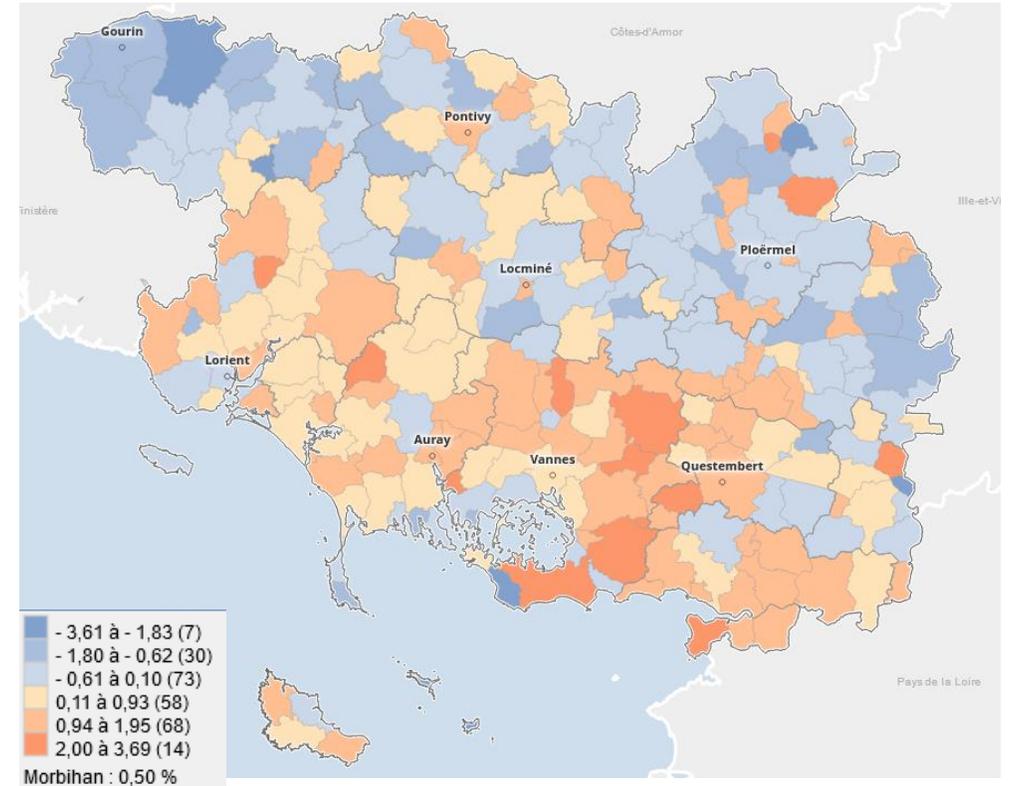
Données économiques

166 830 emplois salariés privés fin décembre 2020 (+1,9% / 2018)

6,7% de taux de chômage à la fin du 3ème trimestre 2021 (8,1% en France)

Les professionnels de l'immobilier et les élus locaux notent depuis le début de la crise sanitaire une **arrivée plus importante de ménages extérieurs au département, facilitée par le déploiement du télétravail.**

Evolution annuelle moyenne de la population entre 2014 et 2019



Une prévision de 890 000 habitants à l'horizon 2050

Selon les projections démographiques de l'Insee, le Morbihan comptera 890 000 habitants en 2050. En termes de tranche d'âge, la progression la plus forte concernerait les personnes âgées de 75 ans ou plus dont les effectifs devraient plus que doubler.

Un vieillissement plus prononcé sur le littoral et les territoires ruraux

CHIFFRES CLÉS

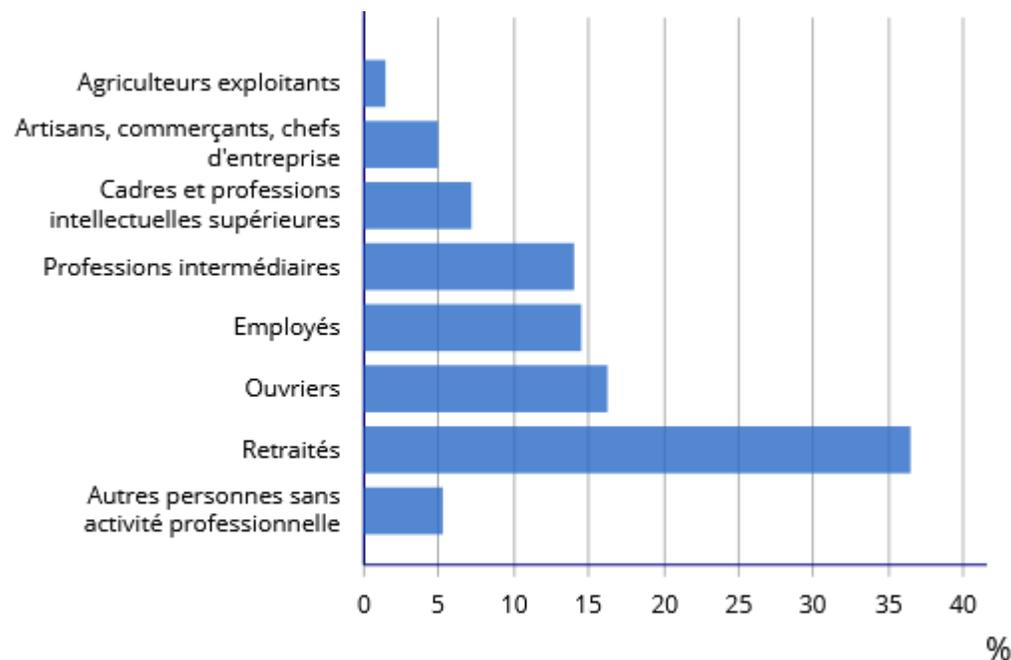
350 244 ménages, soit 23% des ménages bretons

38% de ménages d'une personne (+4 points/2008) ↗

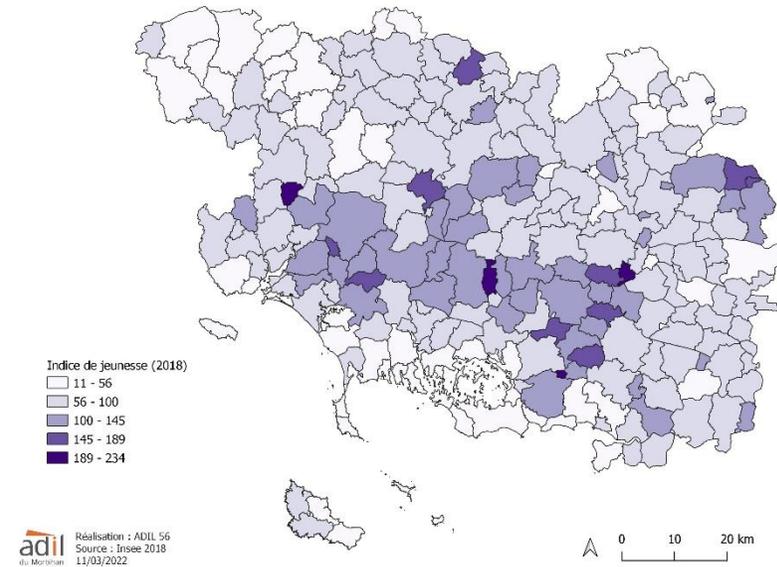
31% de familles avec enfant(s) (- 3 points/2008) ↘

2,10 personnes par ménage en 2018 (-5% / 2008) ↘

Ménages morbihannais selon la CSP de la personne de référence en 2018



Indice de jeunesse* des communes morbihannaises en 2018



*Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus

Des besoins en logement amplifiés par le desserrement

Si le Morbihan gagne des habitants, le nombre de personnes par ménage est de plus en plus réduit, conséquence directe d'un effet mécanique de la pyramide des âges qui accroît le nombre de ménages de personnes âgées, seules ou en couple, et de l'évolution des comportements de cohabitation des individus se traduisant par la préférence, voulue ou subie, pour la vie en solitaire.

Ce desserrement des ménages n'est pas sans impact sur la demande en matière de logement. En effet, si 310 résidences principales suffisaient pour loger 1 000 personnes en 1968, il en faut 472 en 2018, soit 50% de plus, pour loger le même volume de population !

Un parc de logements à dominante individuelle et un peu plus ancien sur les territoires ruraux

CHIFFRES CLÉS

468 872 logements en 2018, dont :

- 350 465 résidences principales (75%) + 3 465 unités par an depuis 2013
- 84 290 résidences secondaires (18%) + 770 unités par an depuis 2013
- 34 120 logements vacants (7%) + 560 unités par an depuis 2013

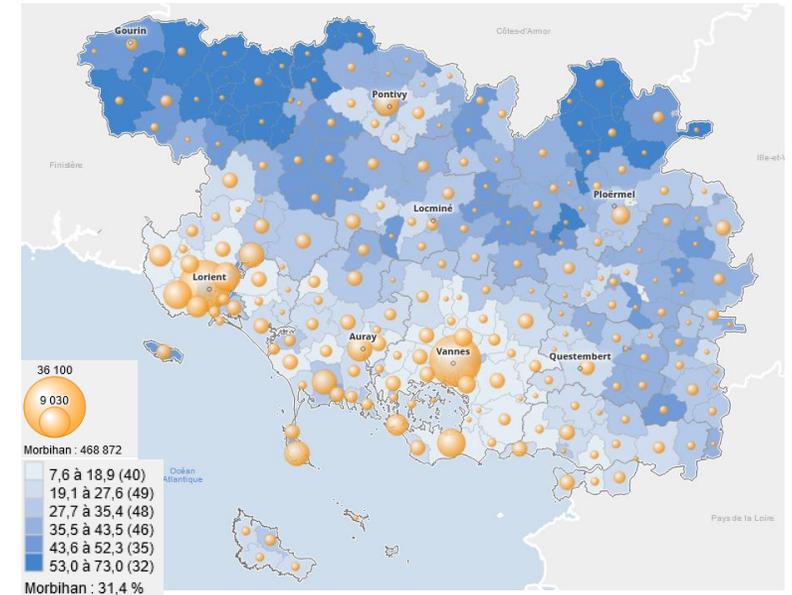
75% de maisons / 25% d'appartements

En 2020, 14 000 logements vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé

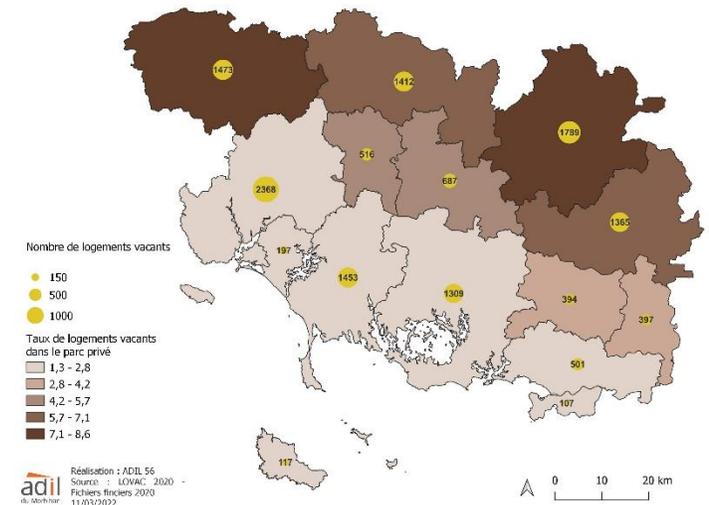
Le département compterait 14 085 logements vacants durablement (83% de personnes physiques). La remobilisation de ces logements pourrait contribuer à limiter le développement urbain et l'artificialisation des terres agricoles. Par ailleurs, les avantages fiscaux et les aides à la rénovation offerts par l'Anah et le nouveau dispositif national 'Loc'Avantages » pourraient inciter certains propriétaires de logements vacants à mettre leur bien en location et ainsi favoriser le développement de logements abordables.

Bien que les données chiffrées ne soient pas encore disponibles, les professionnels de l'immobilier et les élus locaux notent depuis 2 ans une **tendance à la diminution du volume de logements vacants au regard de l'attractivité du département** avec l'arrivée de ménages extérieurs au territoire.

Nombre total de logements en 2018 et part des résidences principales construites avant 1971



Nombre et taux de logements vacants depuis + 2 ans



Un taux de pauvreté plus élevé pour les locataires

CHIFFRES CLÉS

1 819 € le niveau de vie mensuel moyen par UC de la population morbihannaise

2,8 d'écart interdécile* (3,4 en France métropolitaine)

Taux de pauvreté* : **11%** en Morbihan (14,5% en France métropolitaine)

38% de ménages **locataires du parc social** vivant sous le seuil de pauvreté

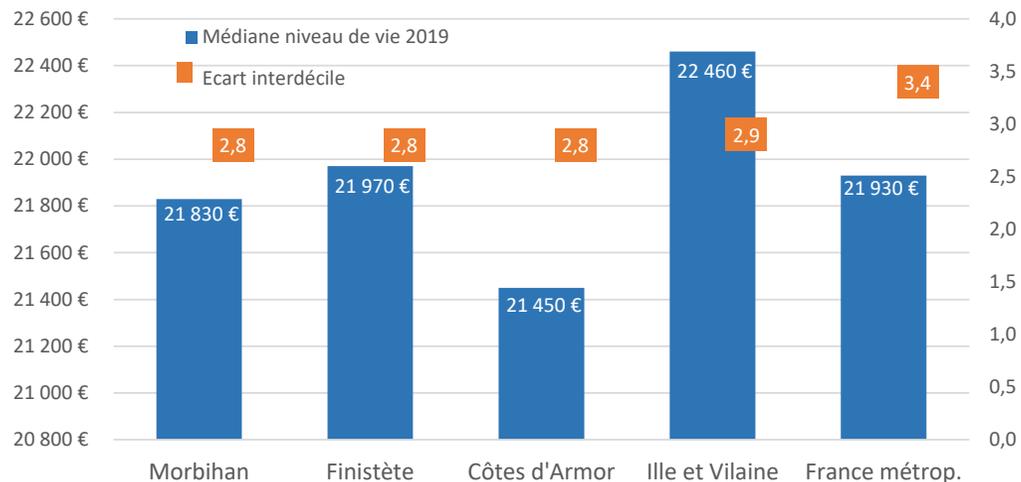
18% de ménages **locataires du parc privé** vivant sous le seuil de pauvreté

6% de ménages **propriétaires** vivant sous le seuil de pauvreté

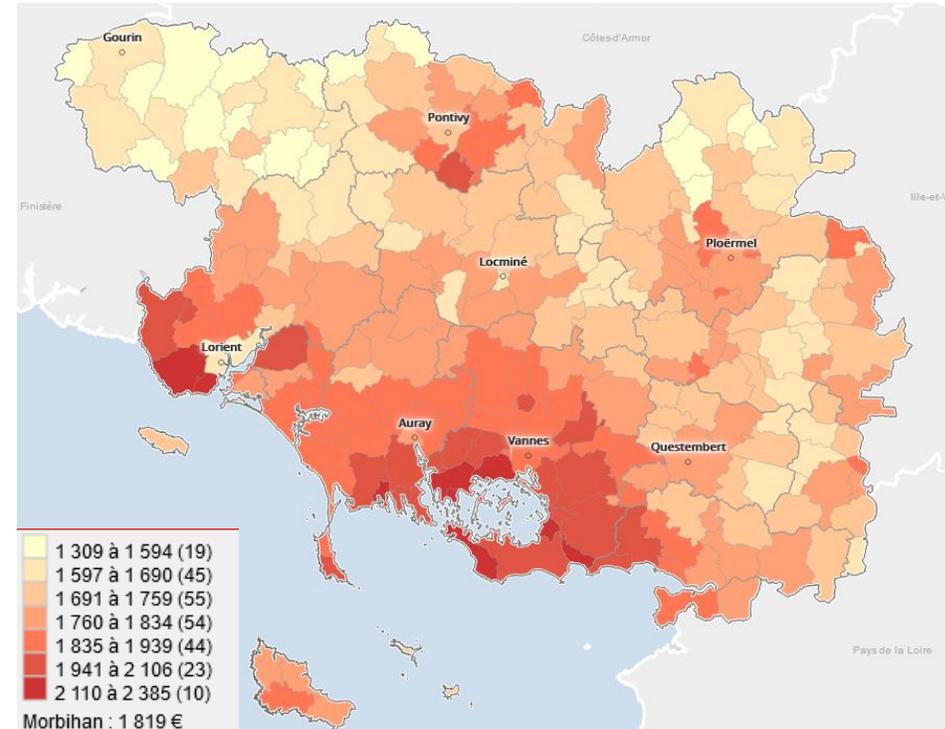
*Rapport D9/D1 pour mettre en évidence les disparités entre les plus riches et les plus pauvres

**Taux de pauvreté au seuil de 60%

Niveau de vie et inégalités de revenus



Niveau de vie médian mensuel par unité de consommation en 2019 (en €)



D'importantes disparités territoriales

L'analyse du niveau de vie des ménages (revenus disponibles) montre de fortes disparités territoriales dans le département. Les habitants du périurbain ont des revenus plus fréquemment issus de leurs activités professionnelles, et moins souvent de pensions ou de revenus du patrimoine. A l'inverse, la population du Centre-Ouest Bretagne et du nord du Pays de Ploërmel disposent de revenus médians plutôt faibles.

Source : INSEE Filosofi 2012/2019

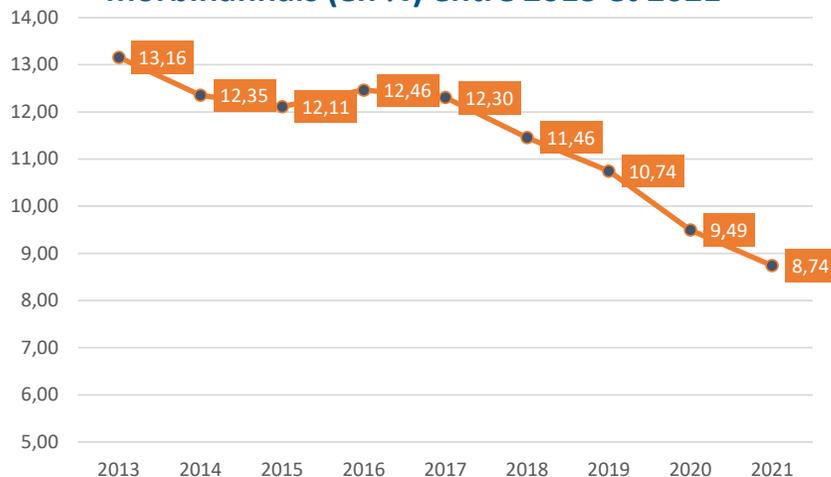
Un parc locatif social concentré sur les unités urbaines de Lorient, Vannes et Auray

CHIFFRES CLÉS

- 18 bailleurs sociaux
 - 37 930 logements sociaux* au 1^{er} janvier 2021
 - Soit 11% du parc de résidences principales
 - 3,0% de logements vacants (2,8% en Bretagne)
 - 8,7% de taux de mobilité des locataires (9,2% en Bretagne)
- 80% en collectif
 - 68% de 3 pièces ou moins
 - 22% de logements classés E/F/G

*logements locatifs des bailleurs sociaux hors logement non conventionnés appartenant à une SEM

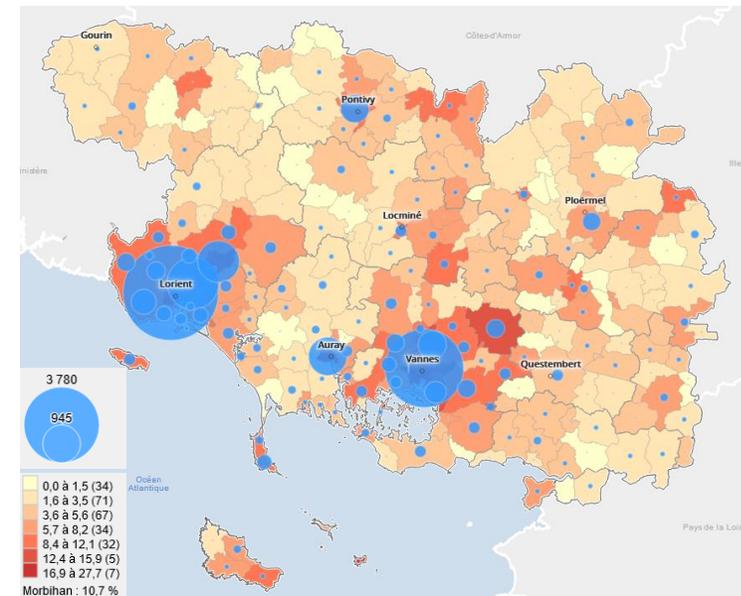
Evolution du taux de mobilité dans le parc social morbihannais (en %) entre 2013 et 2021



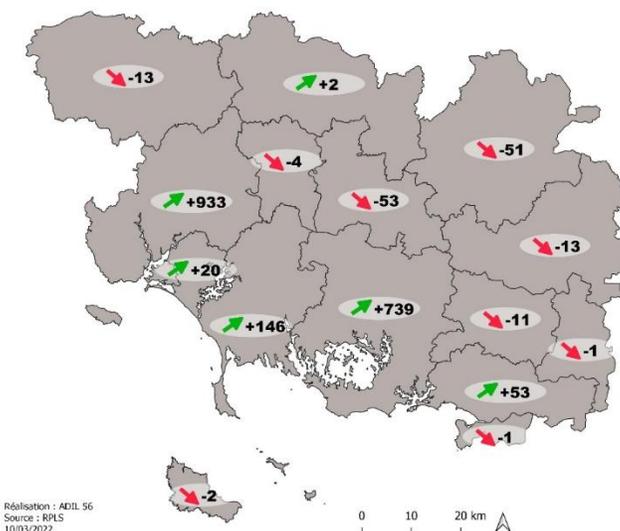
Un parc social bloqué : le nombre de départ des locataires n'a jamais été aussi faible

Phénomène observé à l'échelle nationale, la chute du taux de rotation dans le parc social débuté en 2017 se poursuit. En cause : l'augmentation des prix dans le privé (achat/locatif), desserrement des ménages, vieillissement de la population...

Logements du parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2020 et taux/RP (%)



Evolution du nombre de logements locatifs sociaux par EPCI entre 2017 et 2021



Une demande locative sociale record, notamment imputable aux nouvelles demandes d'accès au parc HLM

CHIFFRES CLÉS

18 692 demandes en cours au 1^{er} janvier 2022

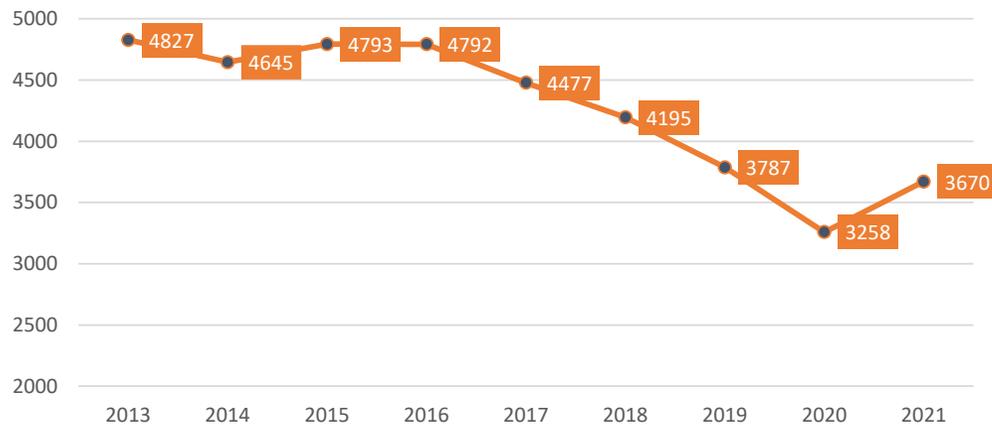
+19% en un an (+14% en Bretagne), soit + 3 000 demandeurs en 12 mois

3 670 logements attribués en 2021 (-120 par rapport à 2019)

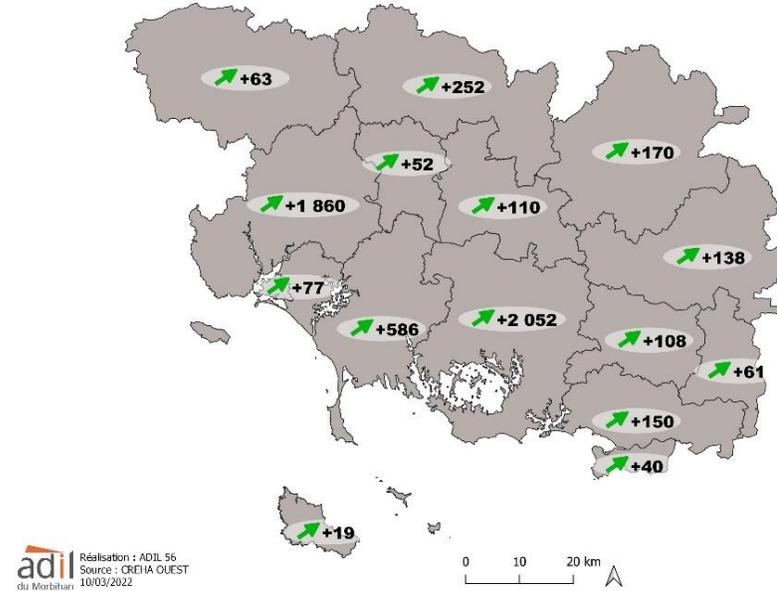
12,2 mois d'attente en moyenne entre le dépôt de la demande et l'entrée effective dans le logement pour les demandes externes

17 mois d'attente en moyenne pour les demandes de mutation au sein du parc social

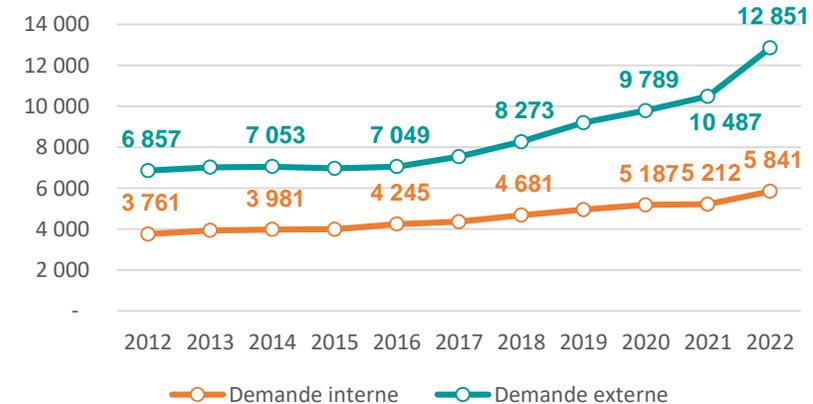
Evolution du nombre de demandes satisfaites entre 2013 et 2021



Évolution de la demande locative sociale par EPCI entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2022



Évolution de la demande locative sociale interne/externe



Source : FDLS 2012-2022, CREHA OUEST

Un marché locatif privé en tension : très peu d'offres, beaucoup de demandes, peu de turn-over et des loyers en hausse

CHIFFRES CLÉS

8,9 €/m² de loyer médian d'ensemble (hors charges)

9,3 €/m² pour un appartement

8,1 €/m² pour une maison

27% de taux de rotation moyen des locataires sur les agglos
(37% en 2016)

Paroles de professionnels rencontrés en 2021

Les entreprises ont des difficultés de recrutement du fait du manque de logements

Nous donnons la priorité aux personnes qui travaillent dans le secteur plutôt qu'aux retraités ou télétravailleurs

Il est très difficile de se loger pour les jeunes ménages et les personnes seules au SMIC...



Loyers de marché (€/m ²)	2019	2020
Arc Sud Bretagne / CAP Atlantique =	8,1 €	8,0 €
Baud Communauté	-	7,4 €
Blavet Bellevue Océan ↗	8,1 €	8,6 €
Centre Morbihan Communauté	-	8,0 €
De l'Oust à Brocéliande Communauté =	6,6 €	6,7 €
Ploërmel Communauté =	7,5 €	7,4 €
Pontivy Communauté ↗	7,6 €	8,7 €
Questembert Communauté =	7,9 €	7,9 €
Redon Agglomération (partie 56) ↗	5,8 €	6,7 €
Roi Morvan Communauté	-	-
Secteurs OLL*		
GM - Vannes Agglomération ↗	9,5 €	9,8 €
Lorient Agglomération ↗	8,6 €	9,2 €
Auray Quiberon Terre – Atlantique ↘	9,0 €	8,7 €

Des prix de l'immobilier en forte hausse, quel que soit les territoires

CHIFFRES CLÉS

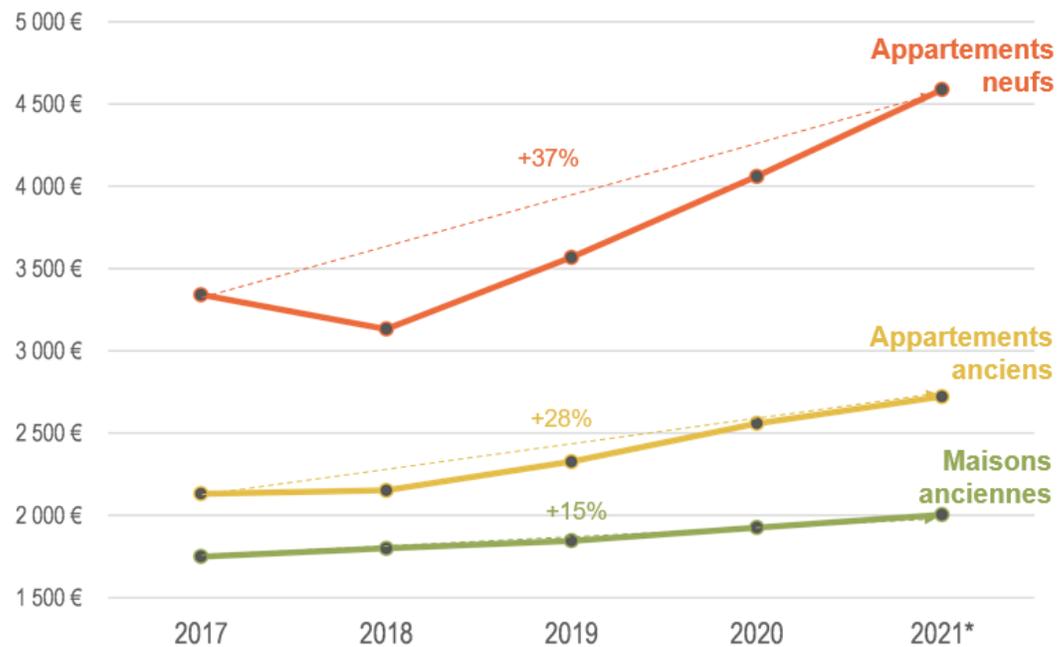
190 000 € prix médian d'une maison, **+4,7%** (+3,4% en France)

1 970 €/m² en Morbihan (1 930 € en France)

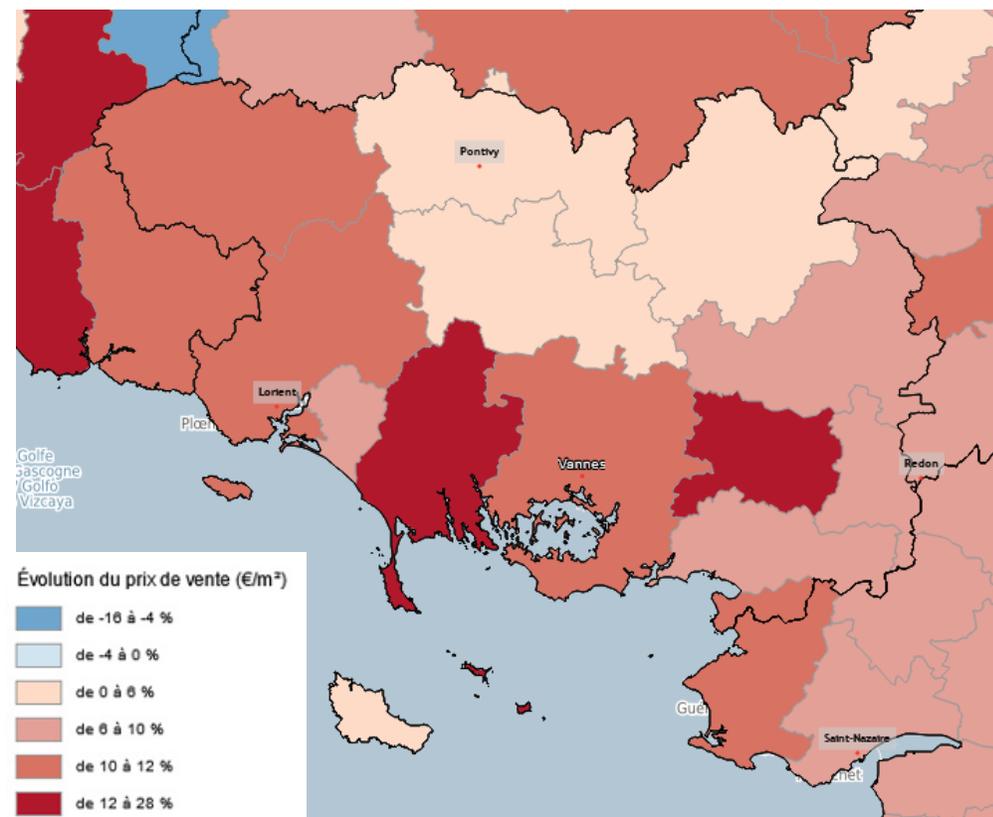
128 000 € prix médian d'un appartement, **+11,1%** (+7,3% en France)

2 700 €/m² en Morbihan (3 100 € en France)

Evolution du prix des logements vendus en Morbihan par type (en €/m²)



Evolution du prix de vente des maisons existantes par EPCI entre 2020 et 2021 (net vendeur – hors frais d'agence et notaire)



Source : Atlas du Grand Ouest – ADIL, DVF

Des acquéreurs locaux face à des nouveaux arrivants au pouvoir d'achat plus élevé

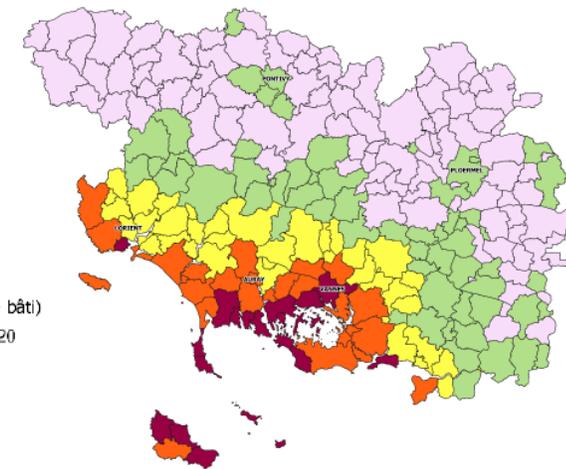
CHIFFRES CLÉS

63% des acquéreurs de maisons existantes sont **morbihannais** (66% pour les appartements) - **11%** des acheteurs de maisons sont **franciliens**

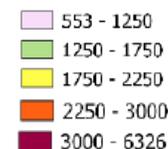
58% des acquéreurs **non-bretons** appartiennent aux catégories des **retraités et cadres supérieurs** (27% des acheteurs morbihannais)

171 000 € budget médian des acquéreurs morbihannais (maison avec ou sans travaux) contre 295 000 € pour les franciliens

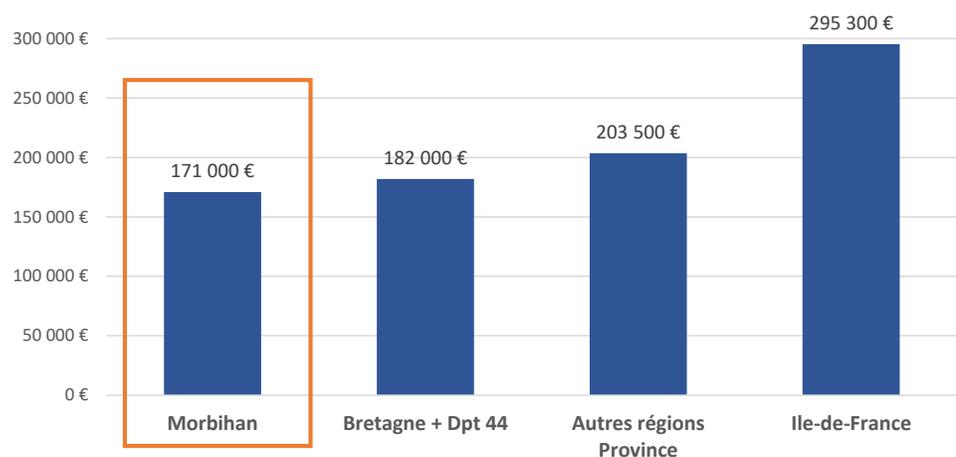
Report des morbihannais vers des biens moins onéreux sur les territoires ruraux du département



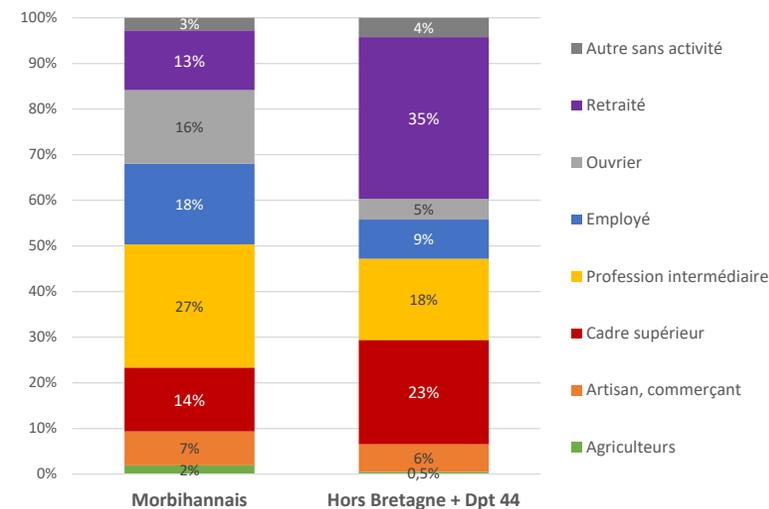
Valeur foncière des maisons (€/m² bâti)
Médiane sur les années 2018 à 2020



Budget médian des acquéreurs de maisons existantes en Morbihan, en fonction de leur origine géographique (2019/2020)



Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs de maisons existantes en 2020 selon leur origine géographique



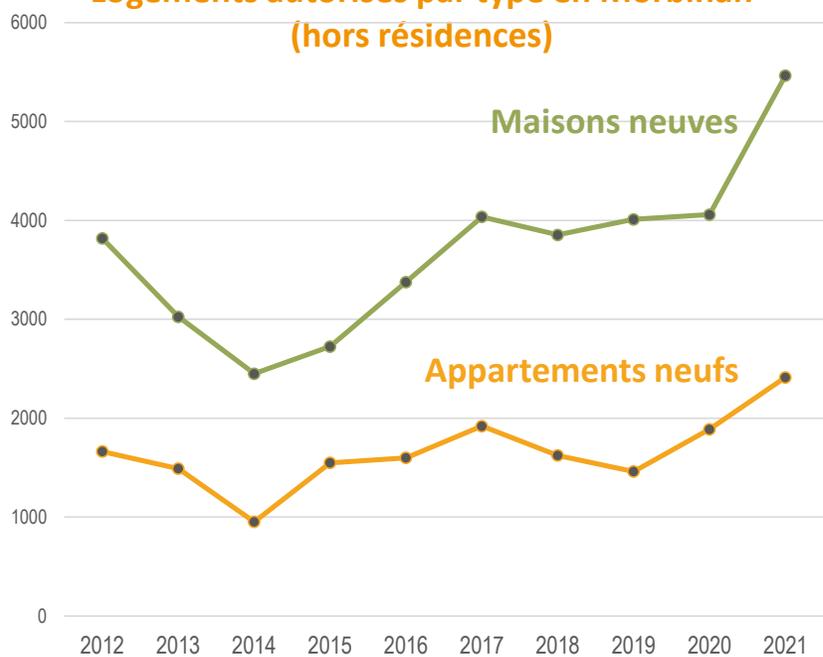
Un volume record de logements autorisés en 2021, en individuel et en collectif

CHIFFRES CLÉS

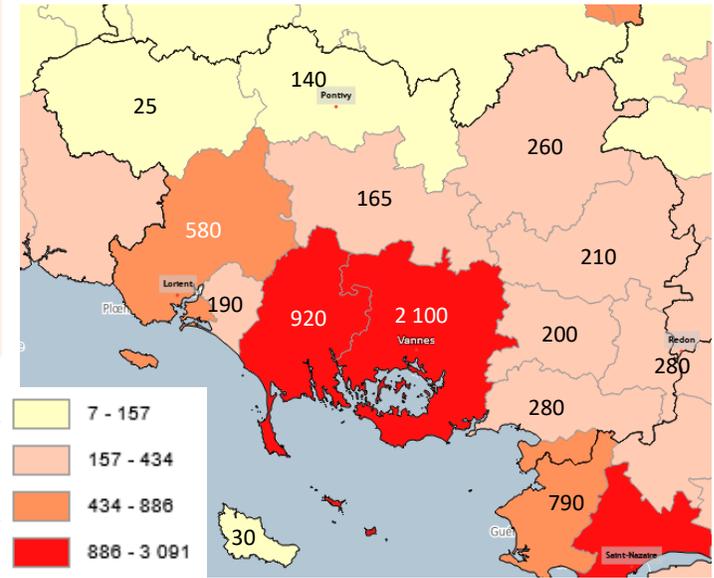
7 880 logements autorisés en 2021 (+32% sur un an)
69% en individuel

5 300 logements commencés (+5% sur un an)
74% en individuel

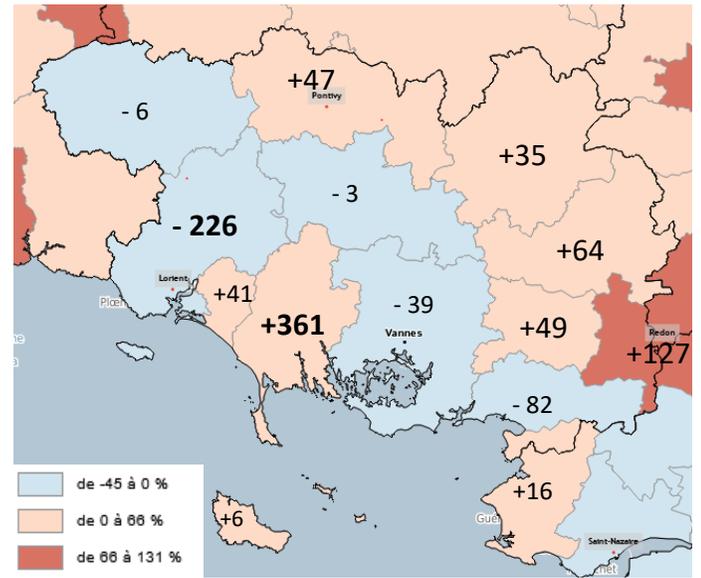
Logements autorisés par type en Morbihan (hors résidences)



Nombre de logements construits en 2021 par EPCI (ouvertures de chantiers)



Evolution des constructions de logements par EPCI entre 2020 et 2021



Des mises en chantier et des autorisations de logements dépassant le niveau d'avant la crise sanitaire

Cette dynamique de construction est liée aux nombreuses demandes d'accession en individuel, renforcées par un besoin crucial d'espace suite aux confinements et au dispositif de défiscalisation Pinel breton qui attire des investisseurs sur les 10 communes (ou secteur de communes) éligibles : Auray, Hennebont, Lanester, Lorient, Plescop, Quéven, Quiberon, Saint-Avé, Séné et Vannes.

Source : Sit@del 2012-2021, Atlas du Grand Ouest - ADIL

Un contexte social fragilisé par les crises sanitaire et énergétique

CHIFFRES CLÉS

14 400 foyers allocataires avec RSA en décembre 2020 (+7% en un an)

Entre décembre 2020 et octobre 2021 :

+41% du prix du gaz domestique

+21% du prix des carburants

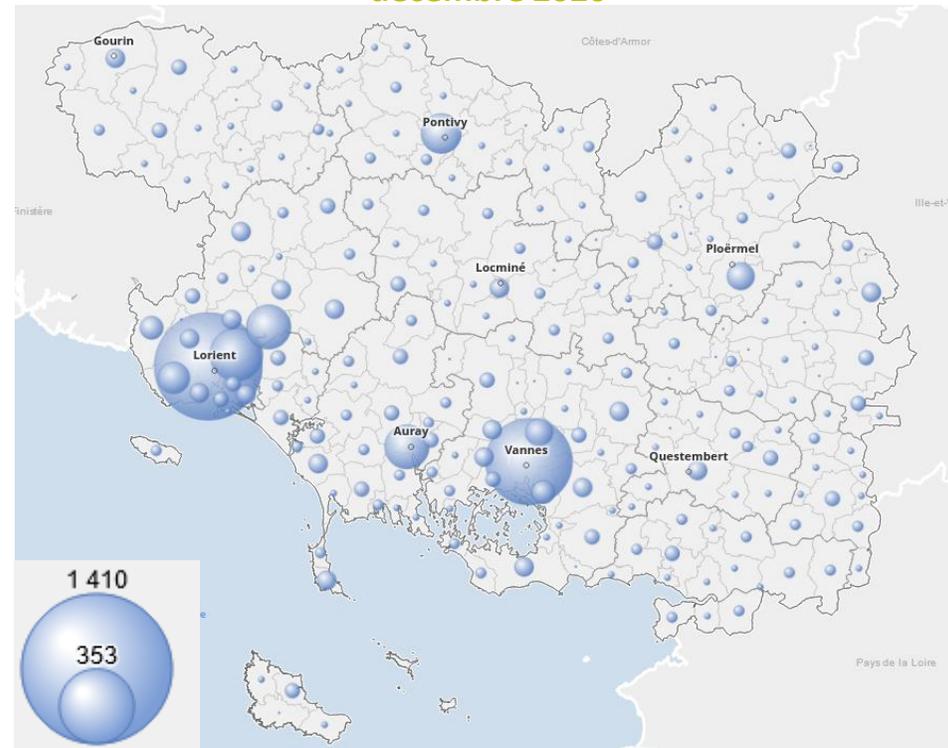
+3% du prix de l'électricité

15%
taux de précarité
énergétique, soit
50 000
logements

Variation de la facture annuelle d'un foyer se chauffant au gaz depuis 2015



Nombre de foyers allocataires avec RSA versable en décembre 2020



Des solutions pour réduire la précarité énergétique liée à cette double crise

Le Gouvernement a mis en place des mesures pour aider les ménages les plus précaires et les accompagner dans leur consommation d'énergie : chèque énergie, Ma Prime Rénov'... En parallèle, le Département du Morbihan pilote le dispositif « Morbihan Solidarité Énergie » dont l'objectif est de repérer, rendre visite, orienter et accompagner les ménages qui ont froid chez eux ou qui ont des consommations énergétiques élevées, des impayés d'énergie. Depuis 2018, plus de 2000 ménages ont bénéficié de ce dispositif, coordonné par l'ADIL 56.

De nombreux actifs, confrontés à des difficultés d'accès à un logement ou de maintien dans leur logement, sollicitent chaque année les conseils de l'ADIL 56

CHIFFRES CLÉS

13 570 conseils délivrés en 2021

40 conseils pour 1000 ménages morbihannais
(29‰ à l'échelle du réseau national ANIL-ADIL)

48% de salariés du privé (-16 points /2019) ↘

18% d'indépendants, d'artisans, commerçants, chômeurs...
(+9 points /2019) ↗



Les 3 principales thématiques de consultation des « autres statuts »

1

Rapports locatifs (68%) ↗

1. Exécution des obligations du bailleur (+74%)
2. Impayés de loyer (+328%)
3. Congé bailleur (+120%)
4. Non décence/Habitat indigne (+28%)

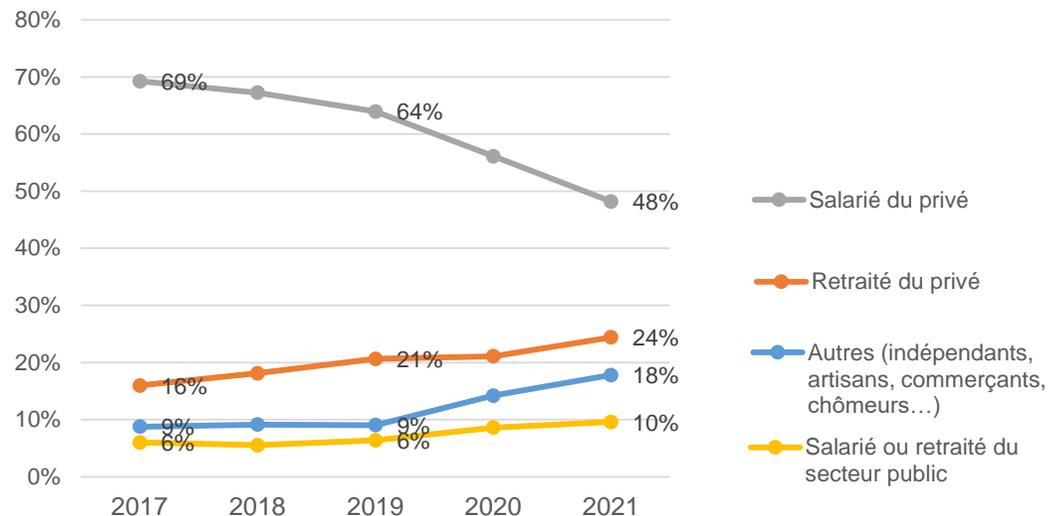
2

Rénovation énergétique (11%) ↗

3

Recherche d'un logement (5%) ↗

Statut professionnel des consultants ADIL 56



Depuis le début de la crise sanitaire, des sollicitations plus importantes d'indépendants, d'artisans, commerçants ou de personnes en recherche d'emploi

Cette évolution du profil des consultants ADIL est liée à la crise sanitaire avec d'une part, une baisse de revenus de certains ménages entraînant des difficultés de paiement de leur loyer et d'autre part, un inconfort de certains logements ressenti plus sensiblement pendant les périodes de confinement et qui ont conduit les particuliers à consulter l'association.

La location est un domaine où les crispations sont fréquentes et la crise a accentué les tensions



CHIFFRES CLÉS

44% des conseils délivrés aux **locataires** en 2021

26% aux **propriétaires bailleurs**

26% aux **propriétaires occupants**

54% des questions relatives aux **rapports locatifs**

16% à la **rénovation énergétique**

13% à l'**accession à la propriété**

Les thématiques en forte progression – ADIL 56

	Nombre en 2021	Evolution par rapport à 2015
Exécution des obligations du bailleur	1006	+66%
Congé bailleur	793	+94%
Impayé de loyer	629	+21%
Révision du loyer	500	+28%

Contacter / Rencontrer l'ADIL

- C'est faire le point sur sa situation
- C'est ré / établir un dialogue



- C'est évaluer l'opportunité d'une conciliation / d'une action en justice
- C'est résoudre les différends

Une tendance à la baisse des procédures en résiliation de bail consécutif de la mise en œuvre du plan départemental d'action de sortie de crise en matière de prévention et d'exécution des expulsions locatives

CHIFFRES CLÉS

580 assignations délivrées en 2021 pour impayé de loyer, soit 28% de moins par rapport à 2018, dont :

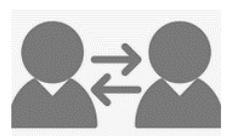
- 51%** chez les bailleurs publics
- 49%** chez les bailleurs privés

54 expulsions avec l'intervention de la force publique en 2021, soit 40% de moins par rapport à 2016

	Commandement de payer	Assignation	Commandement de quitter les lieux
2018	1 437	797	453
2021	1071	576	371
Evolution	-25%	-28%	-18%



Observatoire de la prévention des expulsions locatives



Accompagnement social des locataires (aller-vers)



Rencontres entre partenaires afin d'améliorer la connaissance des situations



Mobilisation des bailleurs sociaux



Source : DDETS, OPEL 56



Réalisation :
Elise DEMAY

Date de publication :
Mars 2022