

Observatoire de l'habitat



Portrait du logement en Morbihan 2017



Tout au long de l'année, l'Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) recueille, traite et analyse les données de l'habitat sur l'ensemble du département et s'attache notamment à répondre aux demandes tant des partenaires que du public morbihannais.

Ce « portrait du logement » a pour ambition de donner les grandes tendances et de les actualiser chaque année. Il dresse un panorama synthétique de la situation de l'habitat et du logement, en répondant à quelques questions :

- Quelles sont les principales caractéristiques du **parc de logements** dans le département ?
- Quelles sont les dynamiques de **construction** ?
- Comment évolue le **marché immobilier** ? Est-il accessible ?
- Qu'en est-il de l'offre en **logement social** ? Répond-elle aux besoins exprimés ?

Au travers de chiffres-clés, les plus récents, ce document donne des points de repères, à l'échelle du département et des communes morbihannaises, par des représentations cartographiques.



**Partager la connaissance
du territoire**

**Éclairer les décisions
publiques**

**Anticiper les
évolutions**



Société de Gestion des Financements
et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété



Nous tenons à remercier l'ensemble de nos partenaires et fournisseurs de données. Pour toute utilisation des données et indicateurs de ce document, merci d'indiquer les sources de données telles qu'elles figurent sur chaque page.

1

Données de cadrage

2

Les dynamiques territoriales

3

L'accès et le maintien dans le logement

4

Les politiques publiques

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

CHIFFRES CLÉS

Données territoriales et administratives

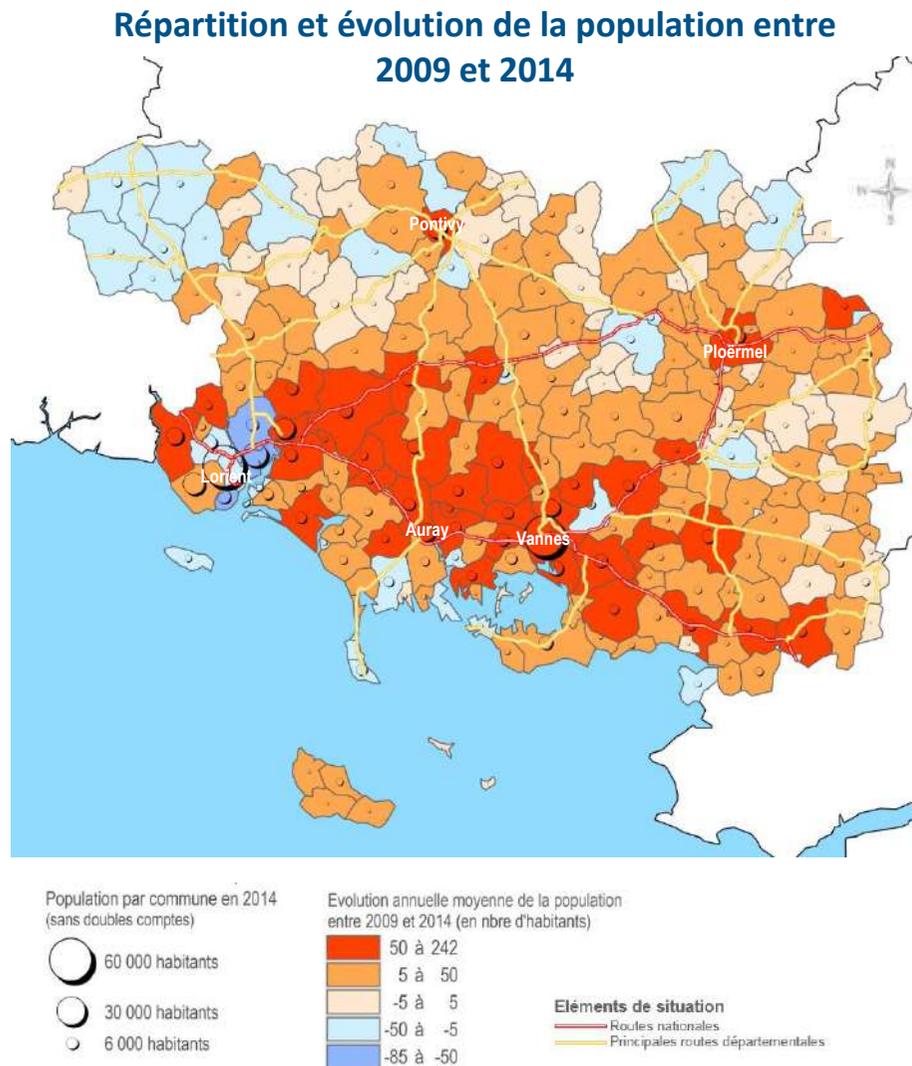
- 253** communes au 1^{er} janvier 2017
- 25%** de la superficie de la Bretagne (6 823 km²)
- 2** communes de + de 50 000 habitants, représentant 15% de la population du département
- 60%** des communes ont moins de 2 000 habitants
- 14 EPCI** (2 Communautés d'Agglomération et 12 Communautés de Communes) dont le siège est dans le département du Morbihan
- 2 EPCI** (1 Communauté d'Agglomération et 1 Communauté de Communes) dont le siège est hors département

Données sociodémographiques

- 741 050** habitants, soit 23% de la population bretonne
- +0,7% par an** entre 2009 et 2014 (+0,5% en France métropolitaine)
- Un solde migratoire très positif (+0,6%) compensant un faible solde naturel (+0,1%)
- 28%** de la population a 60 ans ou plus (26% en Bretagne)

Données économiques

- 165 360** emplois salariés privés fin décembre 2016 (+1,3% sur un an)
- 9,0%** de taux de chômage à la fin du 4^{ème} trimestre 2016 (8,5% en Bretagne)
- 23%** des emplois salariés dans l'industrie et l'agriculture (20% en Bretagne)



Une prévision de 900 000 habitants à l'horizon 2040

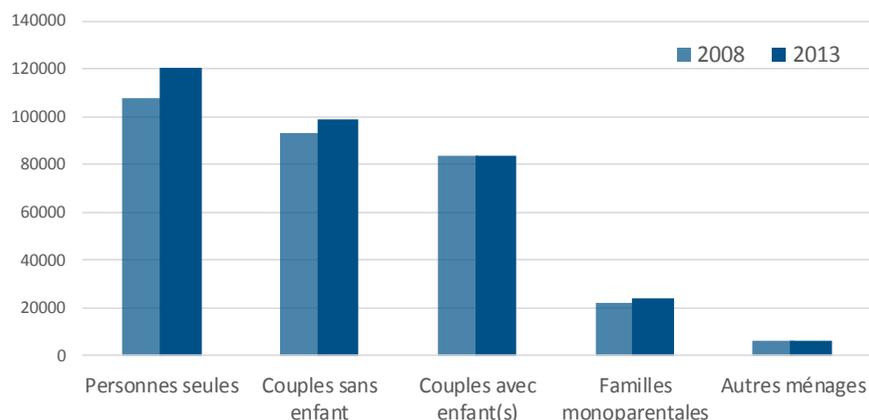
Selon les projections démographiques de l'Insee, le Morbihan comptera plus de 900 000 habitants en 2040. En termes de tranche d'âge, la progression la plus forte concernerait les personnes âgées de 75 ans ou plus dont les effectifs seraient plus que doublés en 26 ans.

Un vieillissement plus prononcé sur le littoral et les territoires ruraux

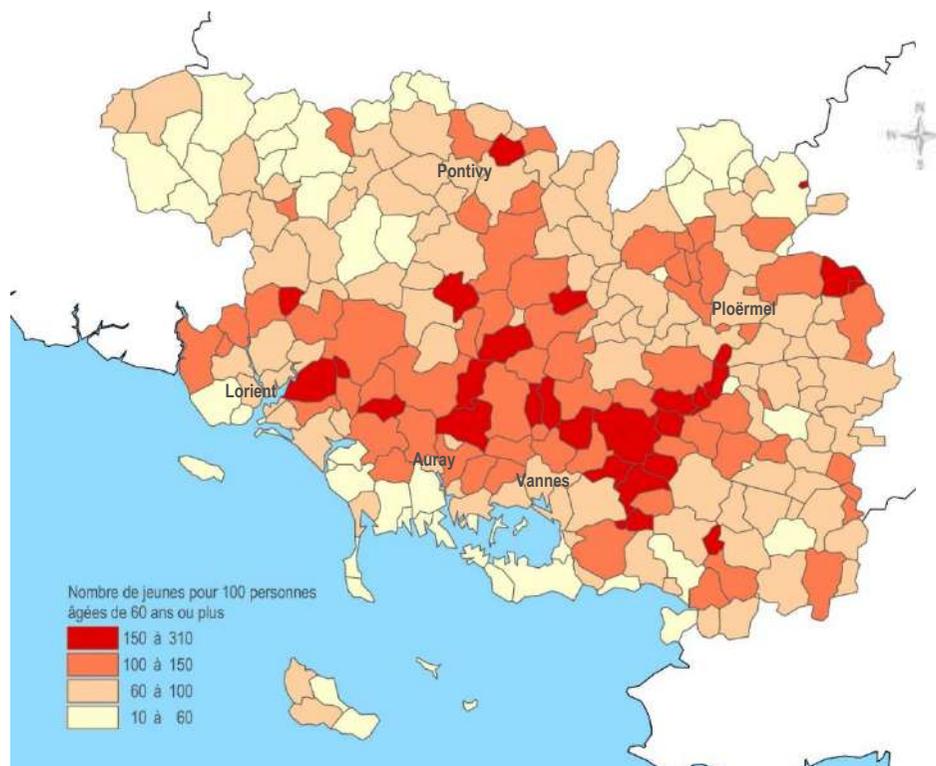
CHIFFRES CLÉS

- 333 140** ménages, soit 23% des ménages bretons
- 36%** de ménages d'une personne (+12% par rapport à 2008)
- 30%** de couples sans enfant (+6% par rapport à 2008)
- 2,16** personnes par ménage en 2013 (-9% par rapport à 1999)

Ménages morbihannais selon leur composition



Indice de jeunesse* des communes morbihannaises en 2013



*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 morbihannais en 1968, il en faut 463 en 2013, soit 50% de plus, pour loger la même population !

Un parc de logements à dominante individuelle

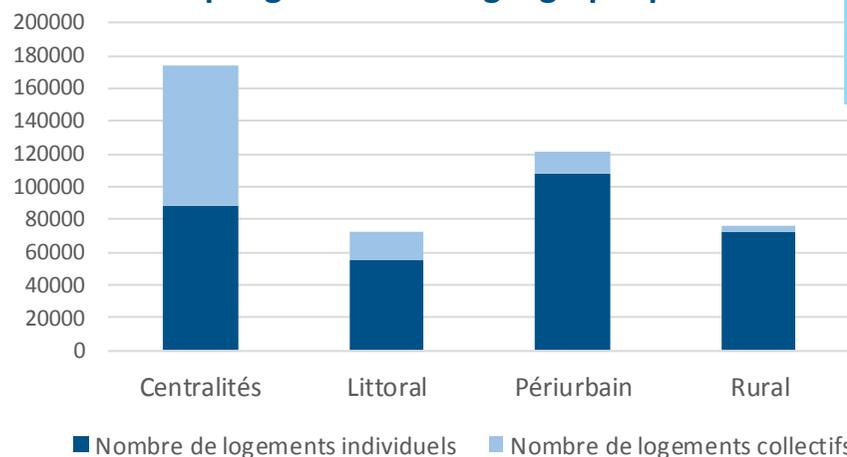
CHIFFRES CLÉS

457 614 logements au 1^{er} janvier 2015, dont :

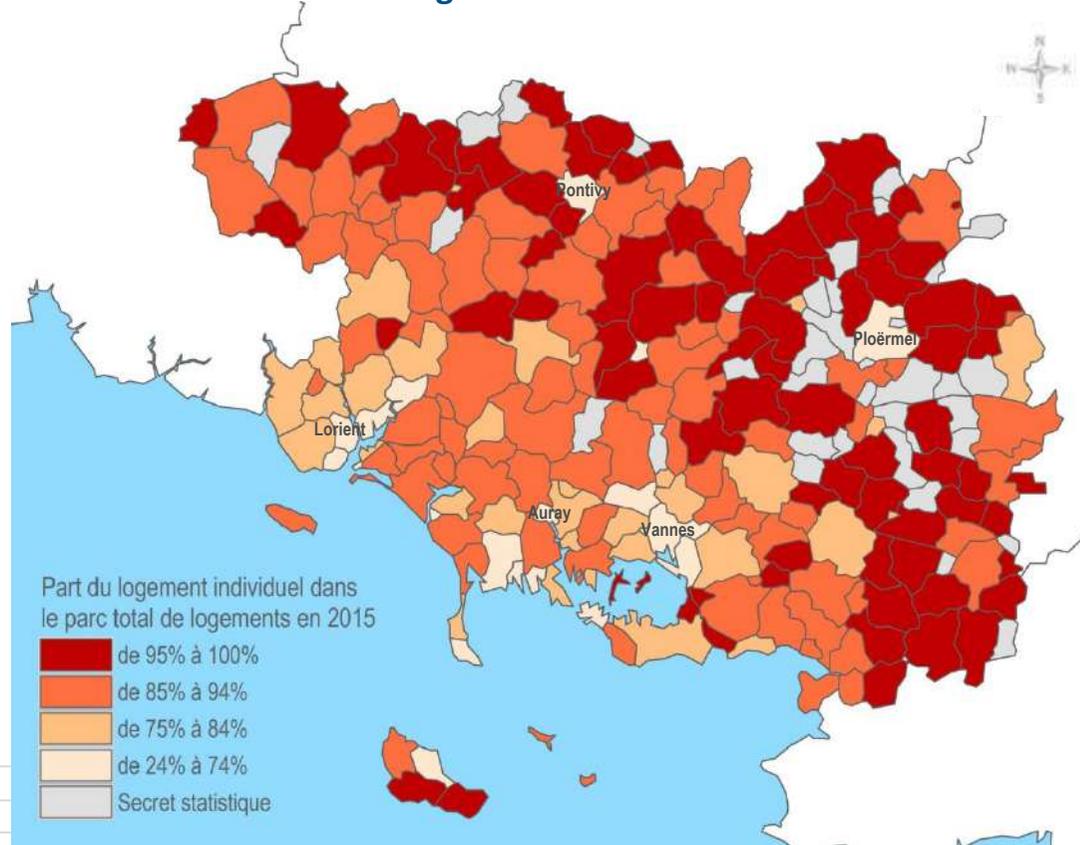
- **345 725** résidences principales (76%)
+ 3 590 unités par an depuis 2013
- **77 312** résidences secondaires (17%)
+ 391 unités par an depuis 2013
- **34 577** logements vacants (7%)
+ 872 unités par an depuis 2013

65% de maisons / **35%** d'appartements

Volume et typologie du parc de logements par grand secteur géographique



Taux de logements individuels en 2015



Une proportion de maisons supérieure de 12 points à la moyenne nationale

L'habitat individuel prédominant, la surface moyenne des logements est assez importante, et surtout celle des résidences principales : 94 m² en Morbihan, soit 6 m² de plus qu'au niveau régional.

Un parc ancien très présent dans les territoires ruraux

CHIFFRES CLÉS

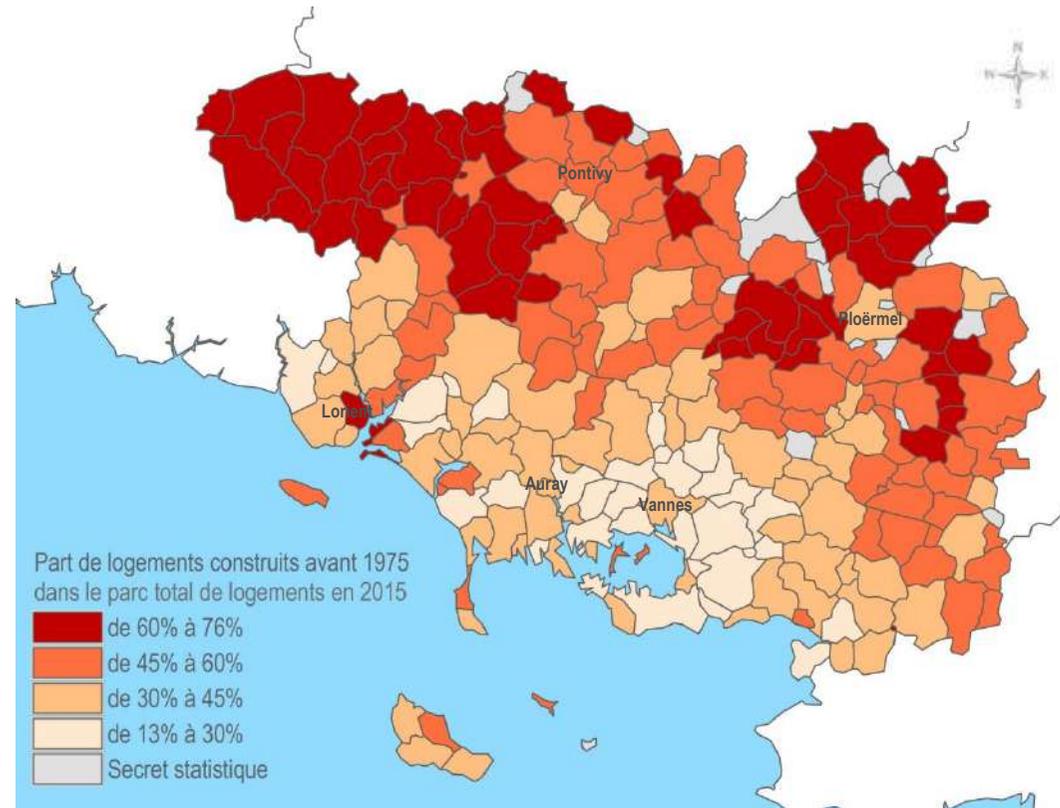
45% du parc construit avant 1975

30 700 résidences principales sans confort ou avec confort partiel*

7 000 résidences principales en catégorie cadastrale 7 et 8 (qualité de construction médiocre, aspect délabré)

Le parc ancien est principalement localisé dans les communes rurales du nord du département, notamment sur les secteurs du Roi Morvan, du Porhoët, de Josselin et de Pontivy. A contrario, le parc de logements récents se concentre dans les communes de l'agglomération de Vannes et sur le territoire de Blavet Bellevue Océan connaissant une forte attractivité résidentielle due, avant tout, à sa localisation aux portes de Lorient Agglomération et au phénomène de périurbanisation qui en découle.

Part de logements construits avant 1975 dans le parc total



Selon la base de données FILOCOM, un logement « sans confort » correspond à un logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC** et de chauffage central. Un logement « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités. Toutefois, il faut prendre des précautions concernant le niveau de confort car il est constaté, d'une manière générale, une sous-estimation du confort réel (surtout pour les logements anciens), les travaux d'amélioration du confort intérieur n'étant pas toujours déclarés ou n'étant pas toujours pris en compte rapidement.

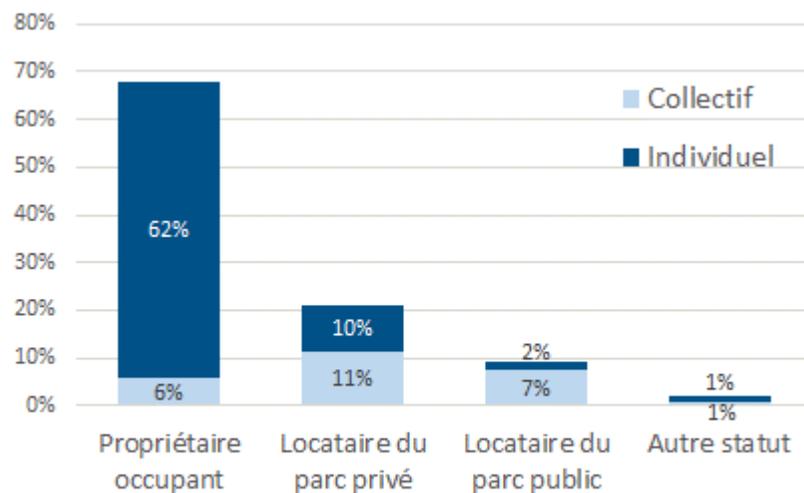
** WC affecté au logement, intérieur ou sur la parcelle (les WC communs à plusieurs logements sont donc exclus).

Un parc de propriétaires occupants

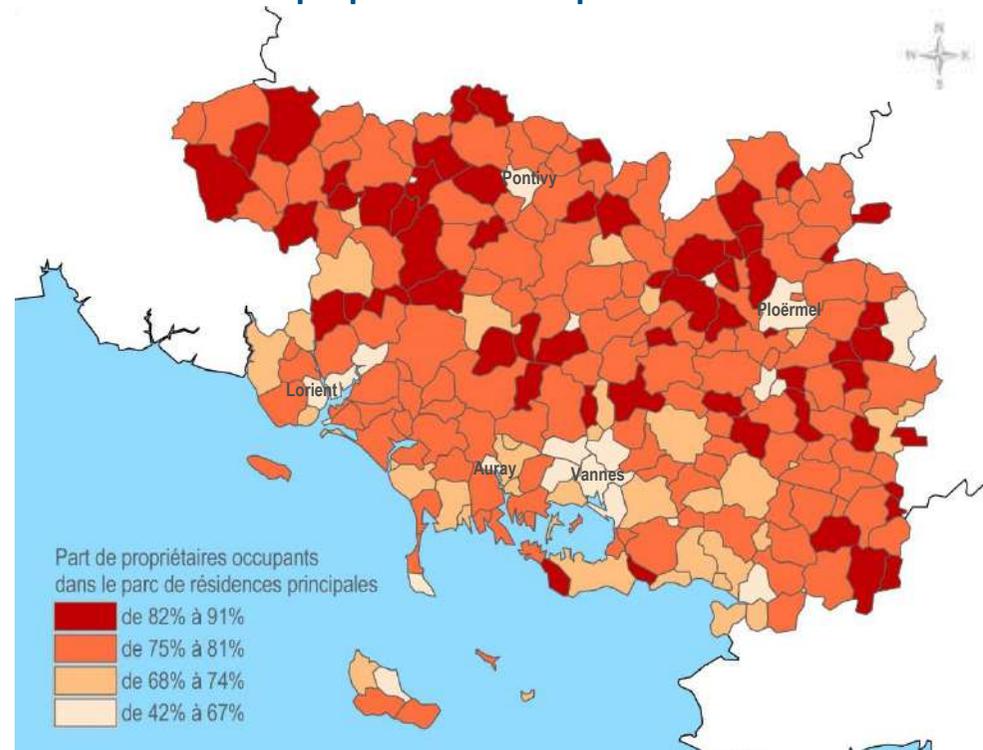
CHIFFRES CLÉS

- 68%** de propriétaires occupants
- 21%** de locataires du secteur privé
- 9%** de locataires d'un logement social

Statut d'occupation des ménages morbihannais (en %)



Taux de propriétaires occupants en 2015



Une prépondérance des propriétaires à relier à l'importance de l'habitat individuel

Près de sept résidences principales sur dix sont occupées par leurs propriétaires, soit 10 points de plus qu'au niveau national. Cette part élevée de propriété occupante est à relier à l'importance du parc pavillonnaire en Morbihan. En effet, la part de propriétaires occupants dans le parc pavillonnaire est en général très forte (83% dans le département).

Un faible taux de pauvreté malgré des revenus inférieurs à la moyenne nationale

CHIFFRES CLÉS

20 118 € le niveau de vie médian de la population morbihannaise

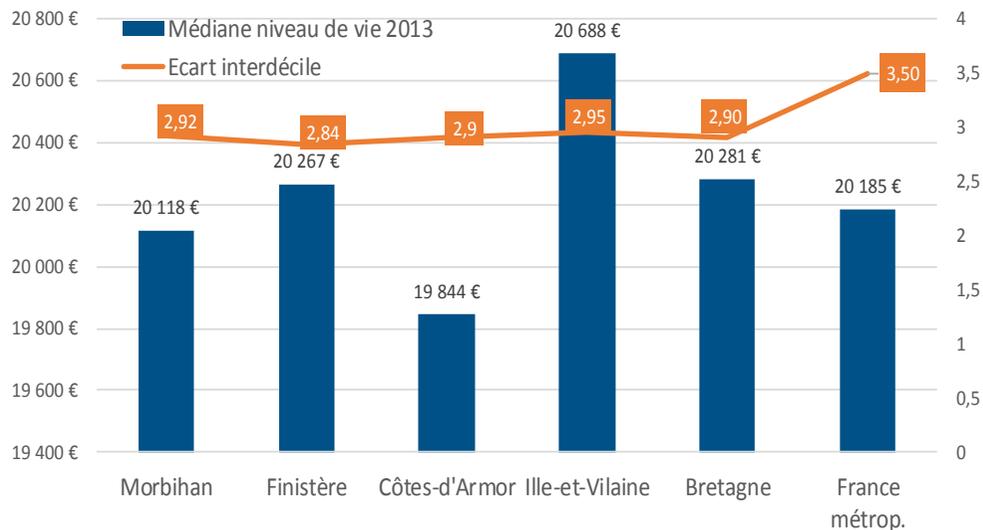
2,92 d'écart interdécile* (3,50 en France métropolitaine)

81 400 personnes vivant sous le seuil de pauvreté (11,1%)

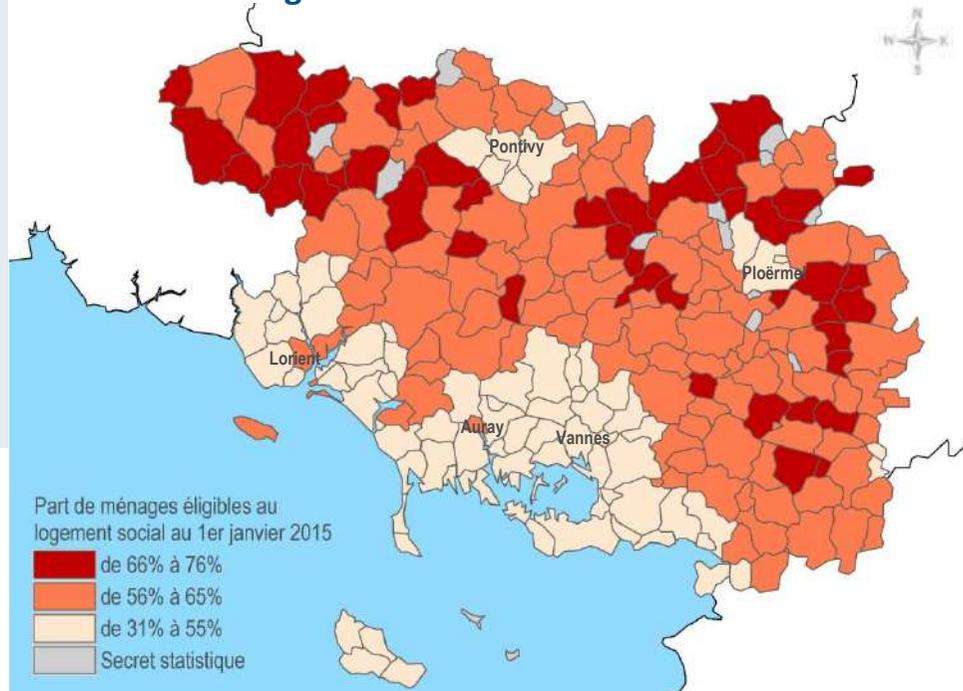
56% de ménages éligibles au logement social

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

Niveau de vie et inégalités de revenus



Part de ménages morbihannais éligibles au logement locatif social en 2015



D'importantes disparités territoriales

L'analyse des revenus disponibles et de la proportion de ménages éligibles au logement social (carte ci-dessus) montrent 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.

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

CHIFFRES CLÉS

18 bailleurs sociaux

35 536 logements sociaux au 1^{er} janvier 2016

Soit **10%** du parc de résidences principales

77% en collectif

67% de 3 pièces ou moins

31% construits avant 1975

3,1% de logements vacants (2,6% en Bretagne)

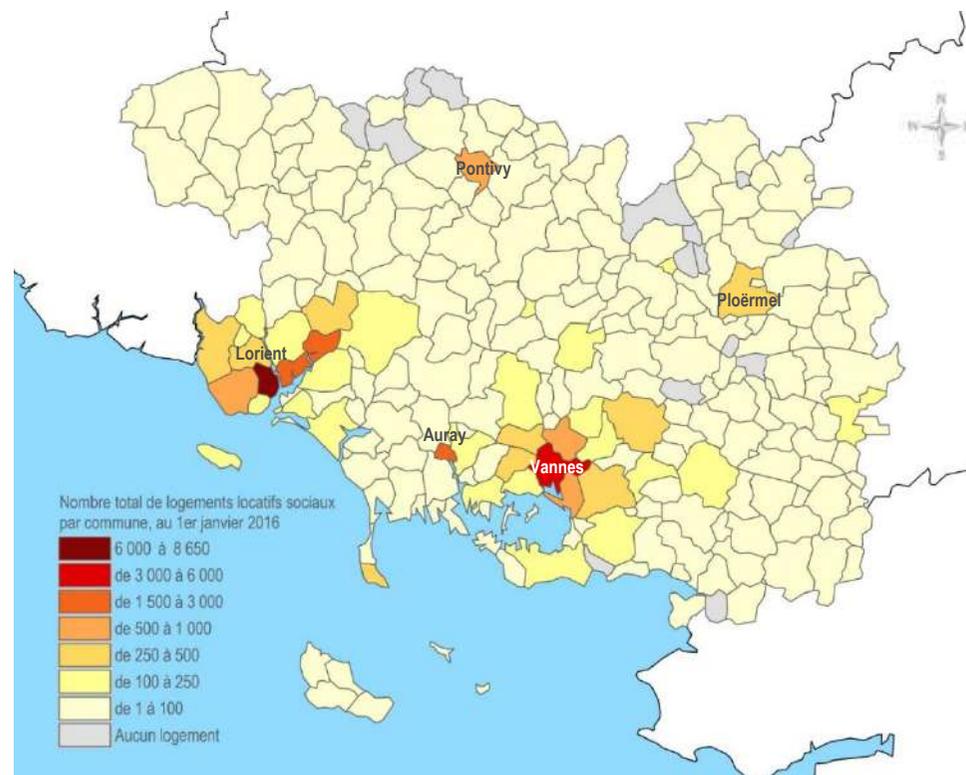
12,5% de taux de mobilité des locataires (12,5% en Bretagne)

22% des logements en Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (22% en Bretagne)

Favoriser la mixité sociale via les attributions

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 70) prévoit que sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence en matière d'habitat et comptant au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), au moins 25% des attributions annuelles de logements, situés hors QPV, devront se faire au profit des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral. Trois EPCI sont concernées par l'article 70 de la loi : Lorient Agglomération, Auray Quiberon Terre Atlantique et Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération.

Répartition du parc* de logements locatifs sociaux en Morbihan en 2016



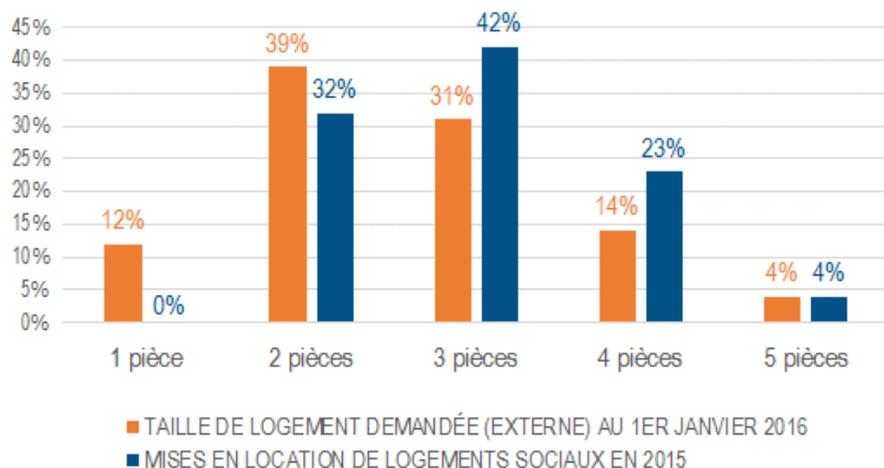
*Parc appartenant aux bailleurs HLM (hors logements non conventionnés des SEM)
Les logements communaux, en foyers et conventionnés privés ne sont donc pas pris en compte

Une demande locative sociale en progression

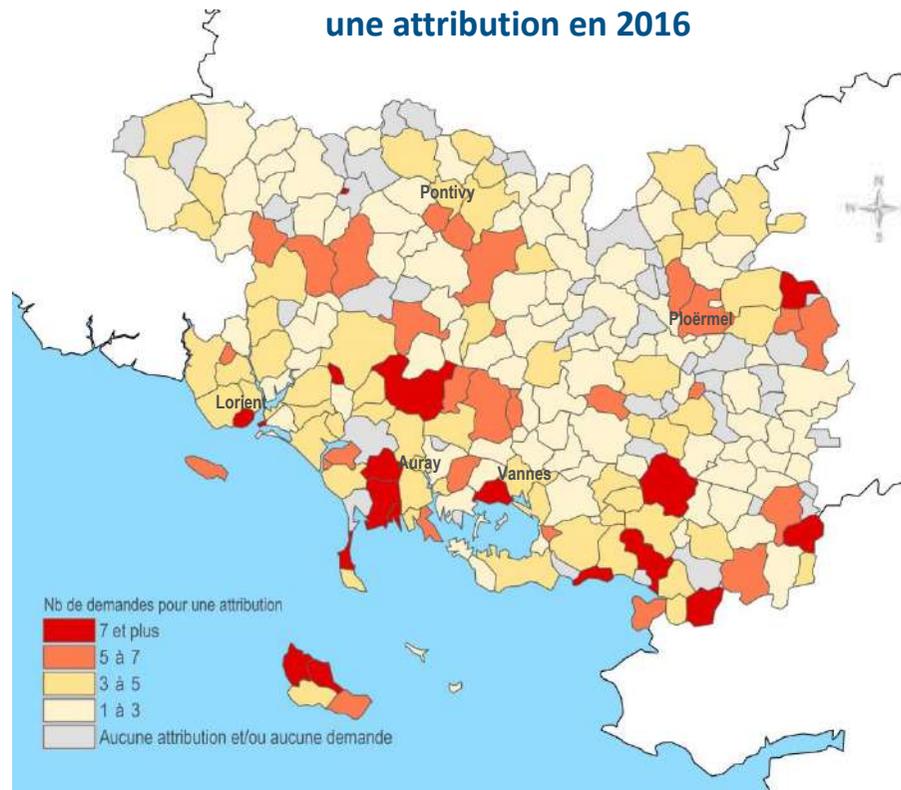
CHIFFRES CLÉS

- 12 600** demandes en cours au 1^{er} juillet 2017
- +5,4%** entre janvier 2016 et janvier 2017
- 13%** des demandes saisies en ligne sur www.demandelogement56.fr
- 4 790** demandes satisfaites en 2016 (stable par rapport 2015)
- 8,1** mois d'attente en moyenne entre le dépôt de la demande et l'entrée effective dans le logement pour les demandes externes (13,9 mois pour les demandes de mutation au sein du parc social)
- 3,1** demandes pour une attribution mais de fortes disparités territoriales

Mises en location de logements sociaux en 2015 et demandes locatives « externes » exprimées au 1^{er} janvier 2016, par taille de logements



Nombre de demandes locatives sociales pour une attribution en 2016



Davantage de demandes d'accès au parc locatif social en 2016

Parmi les 11 900 demandes exprimées au 1^{er} janvier 2017, 63% émane de ménages souhaitant obtenir un logement social dans le département (37% de demandes de mutations internes). Entre 2016 et 2017, la hausse de la demande (+5,4%) est largement imputable au renforcement des nouvelles demandes d'accès au parc social. Ces nouvelles demandes externes sont justifiées en 2016 par une « absence de logement », un logement « repris ou mis en vente par le propriétaire » ou une situation de « divorce/séparation ».

Un rebond de la construction de maisons individuelles en 2016

CHIFFRES CLÉS

3 817 logements ordinaires mis en chantier en 2016
(+1,5% sur un an)

2 269 en individuel pur (+18,1%)

292 en individuel groupé (-28,8%)

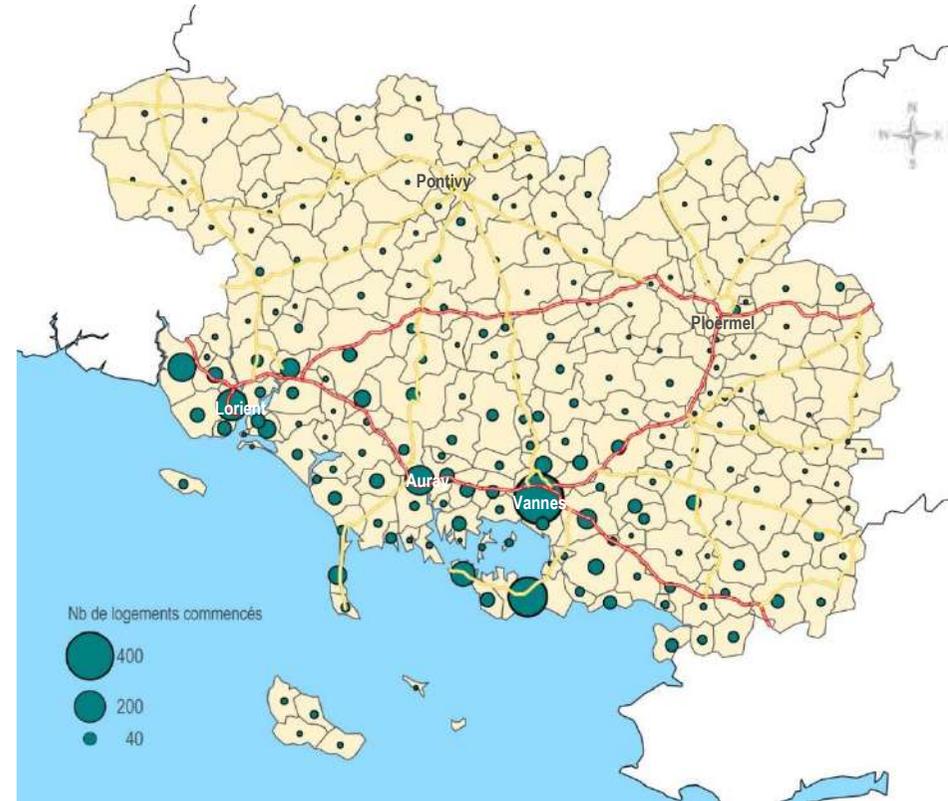
1 256 en collectif (-12,2%)

78 logements commencés en résidence en 2016 (334 en 2015)
(une résidence intergénérationnelle à Lanester et une résidence services à Plescop)

Une spécialisation des parcs : davantage de collectifs dans les centralités et d'individuels en secteurs périurbain, rural et littoral

Avec 68% de logements collectifs pour 32% d'individuels (dont 29% en individuel pur), le collectif domine nettement dans la construction neuve des centralités, constituées des villes-centre de Vannes et Lorient et des pôles structurants du territoire. Plusieurs raisons à cela qui tiennent en partie à l'espace disponible et, surtout, au coût du foncier. En secteur périurbain, 83% des logements mis en chantier sont des maisons. Ce taux atteint 100% en milieu rural sur l'année 2016.

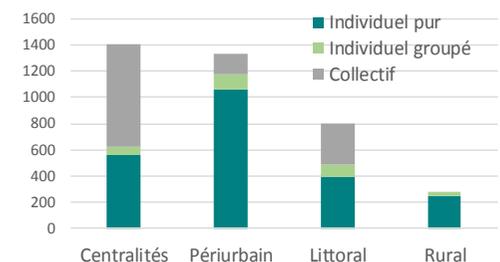
Nombre de logements mis en chantier en 2016



Evolution des logements commencés depuis 10 ans en Morbihan



Nombre de logements mis en chantier en 2016 dans le département par type et par grand secteur géographique



Une reprise confirmée des ventes d'appartements neufs

CHIFFRES CLÉS

920 logements neufs vendus en 2016 (+11% en un an), dont 95% en collectif

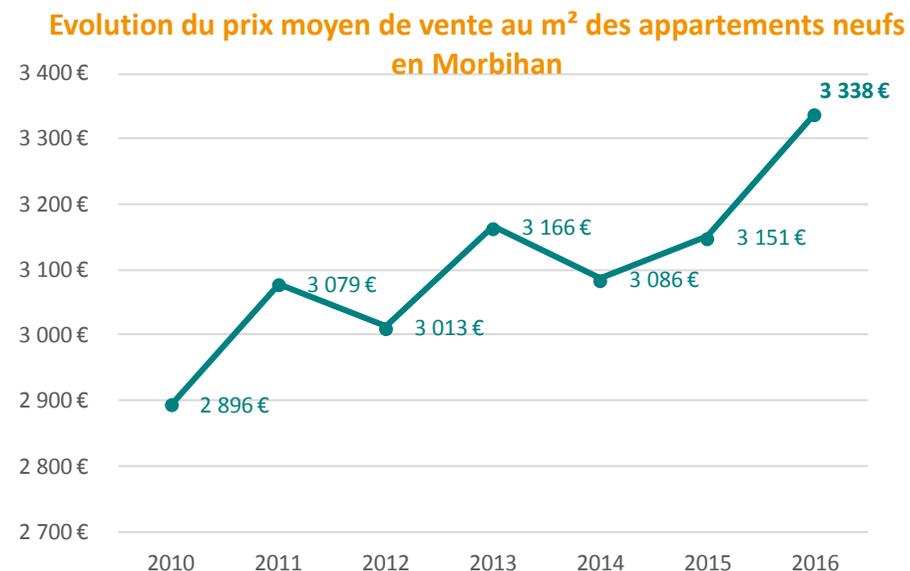
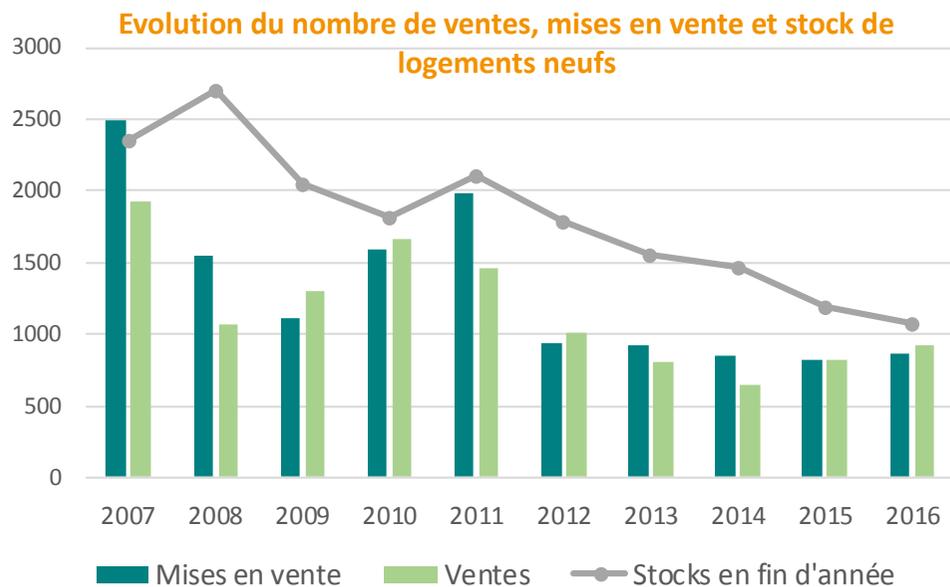
870 logements neufs mis en vente en 2016 (+6% en un an)

1 077 logements neufs disponibles fin décembre 2016 (-10% par rapport à fin décembre 2015)

13,8 mois de délai moyen d'écoulement du stocks d'appartements (17,6 mois pour les maisons groupées)

Commercialisation des appartements neufs par secteur géographique en 2016

Nombre d'appartements	Ventes	Mises en vente	Stock	Prix/m ²
Ville de Lorient	75	123	174	3 546 €
Lorient Agglomération (hors Lorient)	133	101	131	-
Ville d'Auray	178	153	137	3 095 €
Auray Quiberon Terre Atlantique (hors Auray)	62	27	136	-
Ville de Vannes	237	142	132	3 590 €
GM-Vannes Agglomération (hors Vannes)	159	210	245	-

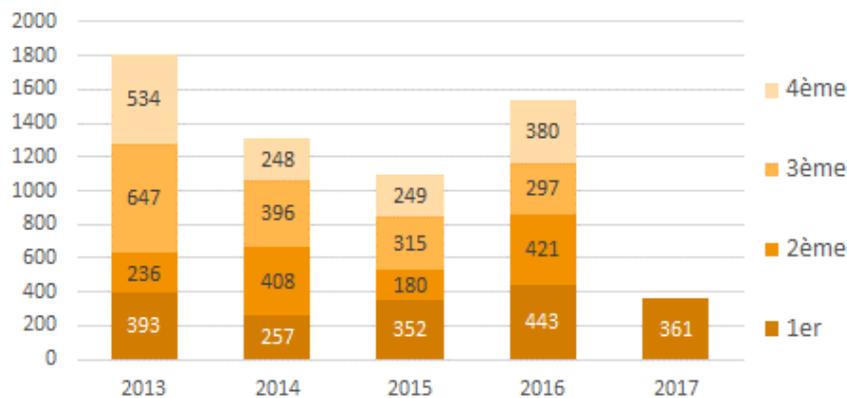


Une progression des autorisations de lots à bâtir en lotissement et ZAC

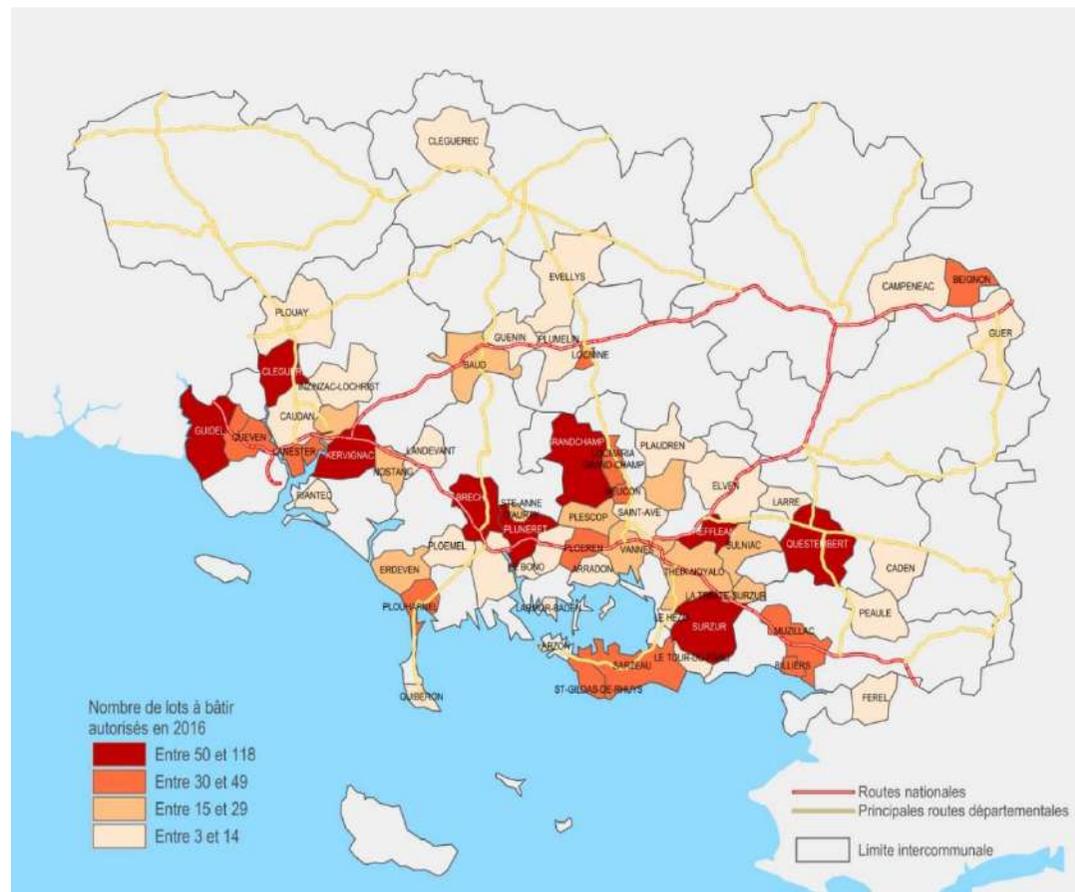
CHIFFRES CLÉS

128 opérations autorisées en 2016,
 pour un total de **1 540** terrains à bâtir (+35% sur un an)
74% de la production de lots sur les agglomérations
 de Lorient, Auray et Vannes
47% des lots créés par les professionnels (58% en 2015),
28% par les aménageurs publics (24% en 2015)
 et **25%** par les particuliers (18% en 2015)

Evolution de l'offre nouvelle de terrains à bâtir par trimestre en Morbihan



Localisation de la production de lots à bâtir en 2016



Poursuite de l'optimisation des surfaces moyennes des lots

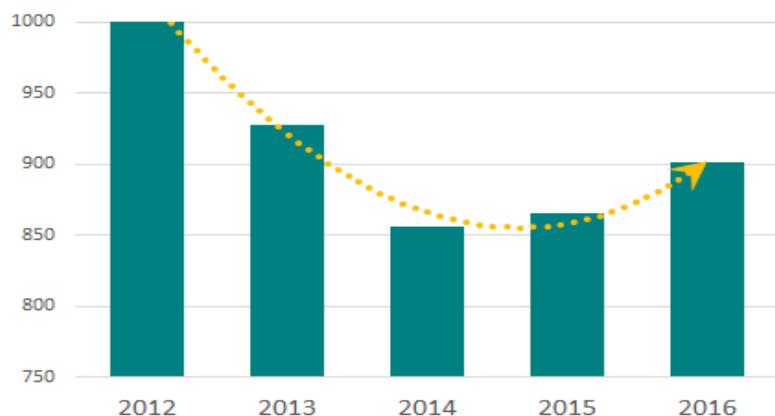
Dans le Morbihan, la surface moyenne privative des lots autorisés se contracte nettement, passant de 730 m² en 2009 à 460 m² en 2016, sous l'effet combiné des politiques publiques et de la demande des ménages sur de plus petites parcelles, en lien avec la hausse des prix du foncier et de budgets d'acquisition contraints.

Une reprise des ventes des terrains à bâtir en lotissement et ZAC

CHIFFRES CLÉS

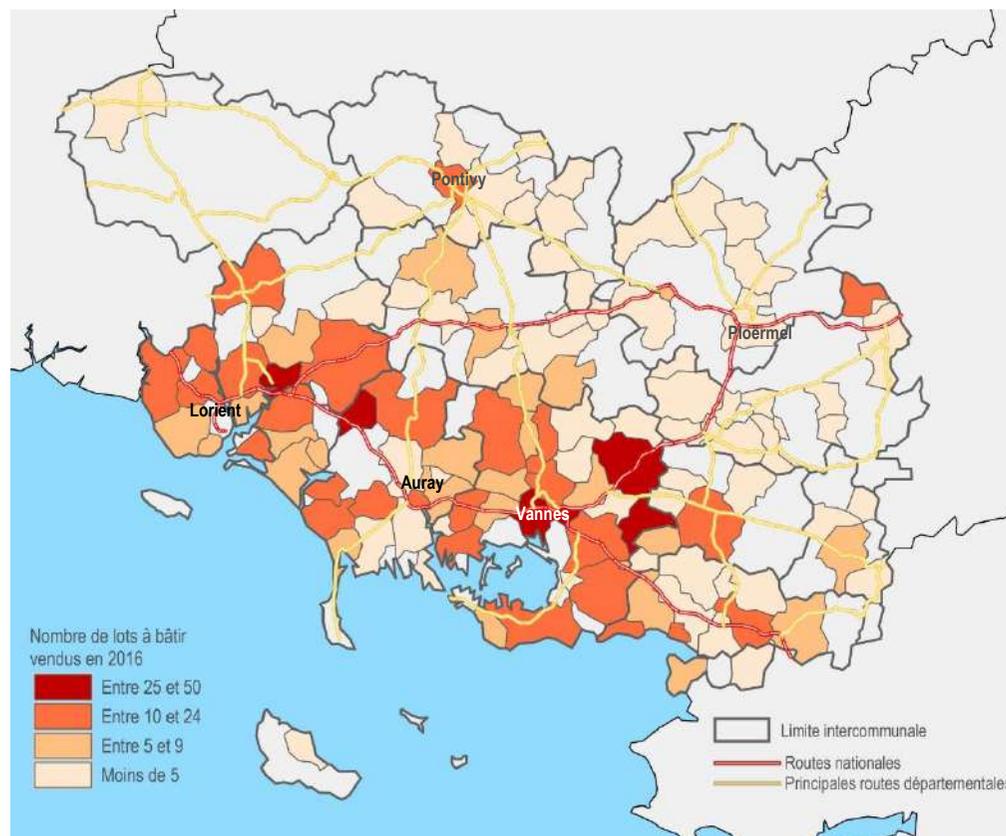
900 terrains à bâtir vendus en 2016 (+4% sur un an)
34% des transactions réalisées sur Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération, **19%** sur Lorient Agglomération et **16%** sur Auray Quiberon Terre Atlantique
460 m² surface médiane des terrains vendus en 2016
51 000 € prix médian des lots à bâtir vendus (-2% sur un an), soit **115 €/m²**

Evolution du volume de ventes de terrains à bâtir en Morbihan



NB : les chiffres présentés ici sont une première estimation des résultats de l'enquête 2017 sur la commercialisation des terrains à bâtir en Morbihan. Ces résultats seront affinés et territorialisés dans le courant de l'été 2017.

Localisation des ventes de lots à bâtir en 2016



Un retour des primo-accédants confirmé par les professionnels

Avec des taux d'intérêt au plus bas et un PTZ très attractif, 2016 est caractérisée comme « une très bonne année » par de nombreux aménageurs-lotisseurs et ce, sur tous les secteurs. Cette dynamique devrait se poursuivre au vu des nombreuses ventes et réservations enregistrées tout au long du premier semestre 2017 par l'Observatoire de l'ADIL.

Une primo-accession aidée sur des opérations « terrain + maison »

CHIFFRES CLÉS

1 830 prêts à taux zéro distribués, soit le double par rapport à 2015*

5,3 PTZ en moyenne pour 1000 résidences principales

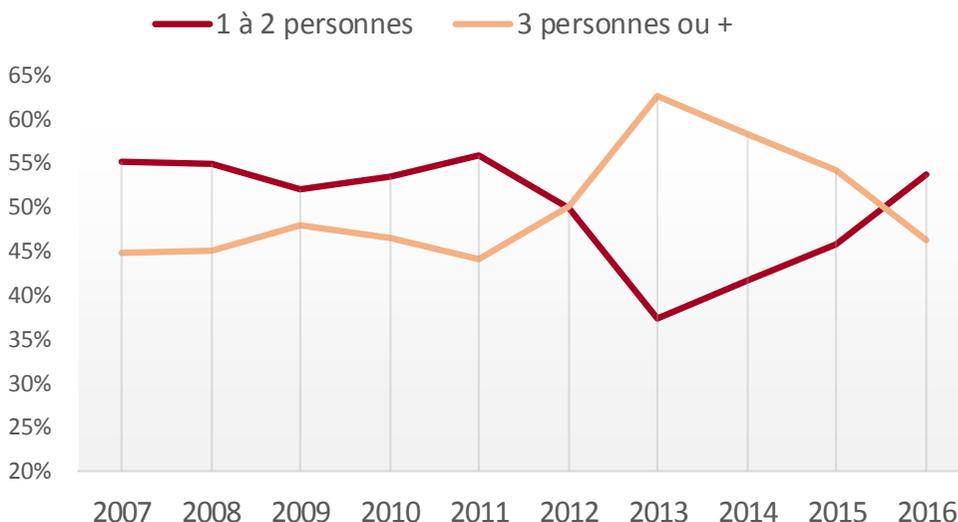
54% de ménages de 1-2 personnes (+8 points en un an)

73% de logements neufs et **92%** de logements individuels

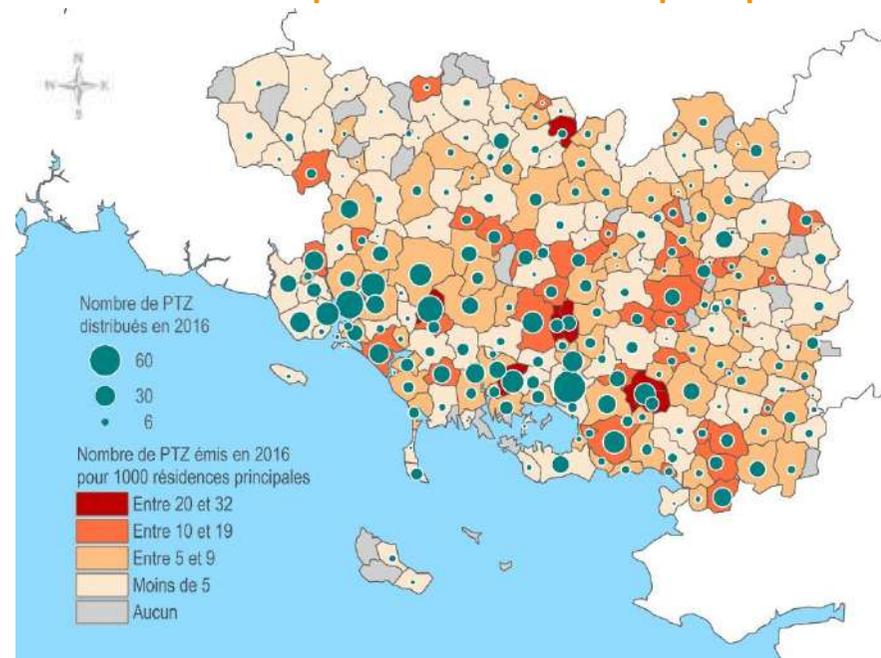
58 616 € montant moyen prêté (PTZ)

176 692 € montant moyen d'opération

Evolution de la taille des ménages accédants PTZ en Morbihan



Nombre de PTZ pour 1 000 résidences principales



Le Morbihan : 10^{ème} département au niveau national par le nombre de PTZ émis pour 1000 ménages

En 2016, les ménages morbihannais ont comme les années précédentes davantage recouru aux PTZ (5,5 prêts attribués pour 1000 ménages) que leurs homologues français de province (4,3 prêts) et de métropole (4,1 prêts). Le département reste donc très actif en termes d'accession aidée. Quatre EPCI affichent des dotations de prêt à 0% supérieurs à 7% : Blavet Bellevue Océan, Arc Sud Bretagne, Questembert Communauté et Centre Morbihan Communauté.

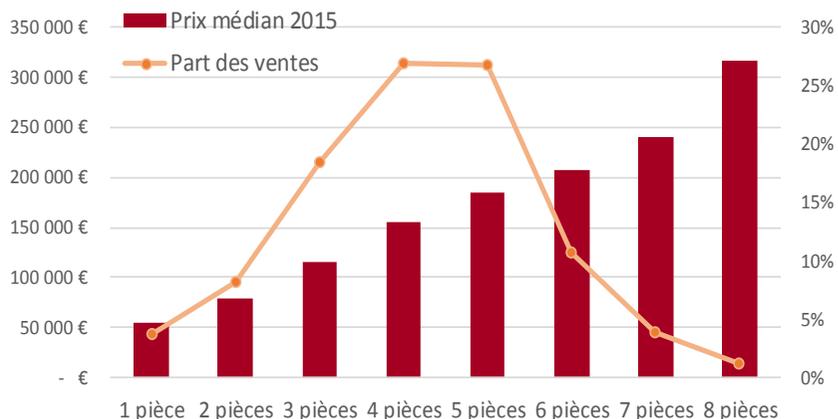
*A partir du 1^{er} janvier 2016, les modalités d'obtention du PTZ sont assouplies : extension du financement dans l'ancien à l'ensemble du département (sous condition de travaux), relèvement du plafond de ressources et augmentation du montant du prêt

La maison ancienne : cœur du marché immobilier en Morbihan

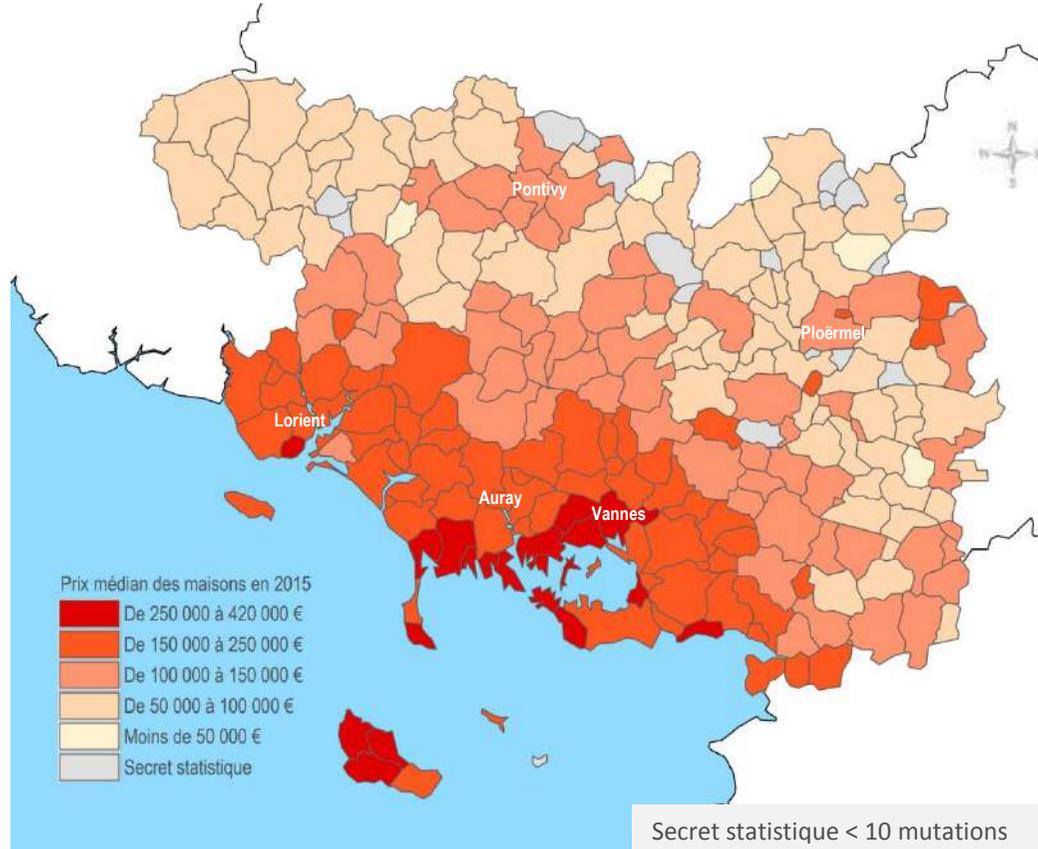
CHIFFRES CLÉS

6 660 maisons anciennes* vendues en 2015
 (+15% en un an)
54% de logements de 4 ou 5 pièces
155 000 € prix de vente médian sur l'ensemble du département, avec de fortes disparités entre les territoires

Prix de vente et répartition des mutations de maisons selon le nombre de pièces



Prix médian des maisons anciennes vendues en 2015



Un marché de l'ancien toujours plus actif que celui du neuf

Sur les 5 dernières années, on comptabilise environ 7 900 reventes chaque année dans le département, pour 4 500 logements neufs mis en chantier. Les taux d'intérêt encore bas et les mesures positives, comme le Prêt à Taux Zéro, contribuent au dynamisme du marché immobilier morbihannais.

*logement ayant déjà fait l'objet d'une première mutation quel que soit son âge

Des transactions d'appartements très localisées

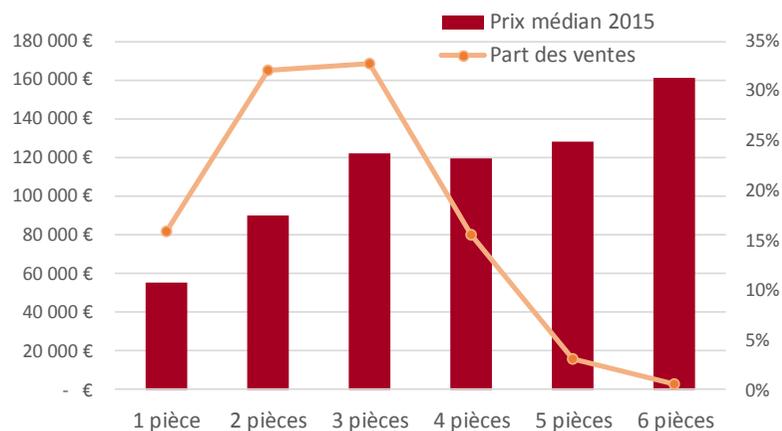
CHIFFRES CLÉS

2 050 appartements anciens vendus en 2015
(+28% en un an)

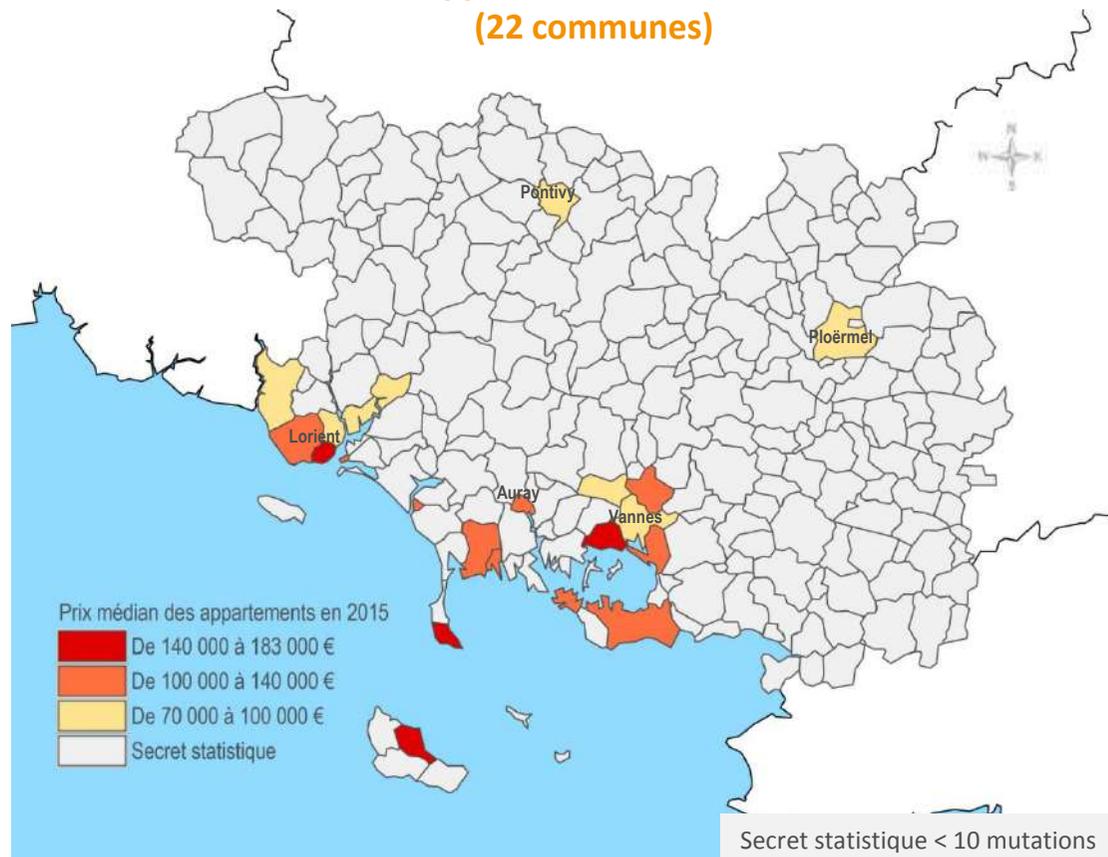
64% de logements de 2 ou 3 pièces

100 000 € prix de vente médian sur l'ensemble du département, avec de fortes disparités entre les territoires

Prix de vente et répartition des mutations d'appartements selon le nombre de pièces



Prix médian des appartements anciens vendus en 2015 (22 communes)



En 2015, plus de la moitié des reventes d'appartements est localisée sur les villes de Lorient et Vannes, soit une proportion plus forte que celle du parc collectif existant sur ces deux communes (42%). Les acquéreurs sont majoritairement des locaux et des actifs en emploi.

Un marché locatif privé détendu

CHIFFRES CLÉS

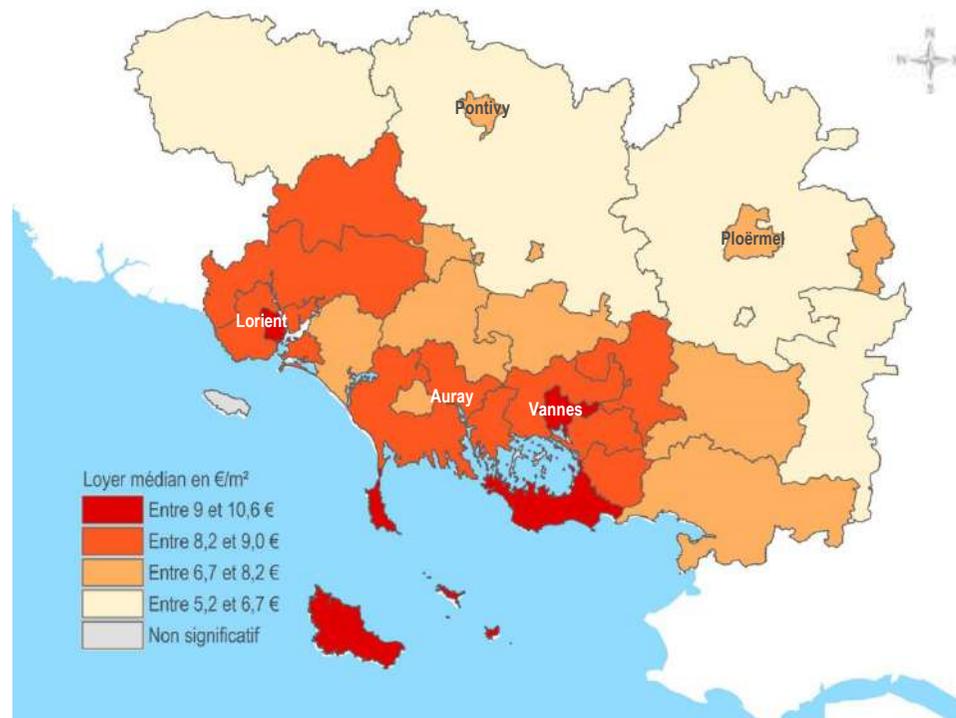
8,2 €/m² de loyer médian (hors charges) en Morbihan

+ **0,7%** par rapport à 2015

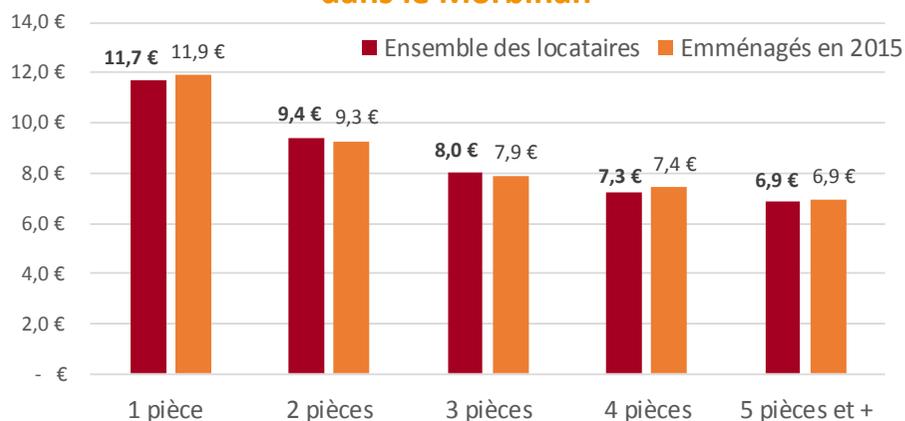
18% de taux de rotation moyen des locataires

39 jours de délai médian de relocation des appartements
(27 jours pour les maisons)

Loyer médian en €/m² par zones au 1^{er} janvier 2016



Loyers médians (hors charges) au 1^{er} janvier 2016 dans le Morbihan



Vous êtes propriétaire-bailleur, locataire du parc privé ? Participez à l'enquête 2017 !

Renseigner en ligne le formulaire d'enquête sur le site de l'ADIL www.adil56.org ou flasher le QR Code pour y accéder directement sur votre smartphone ou tablette



web

L'ADIL du Morbihan a été retenue en 2017 pour faire partie du réseau national des Observatoires Locaux des Loyers créé à l'initiative du ministère du Logement : observatoires-des-loyers.org

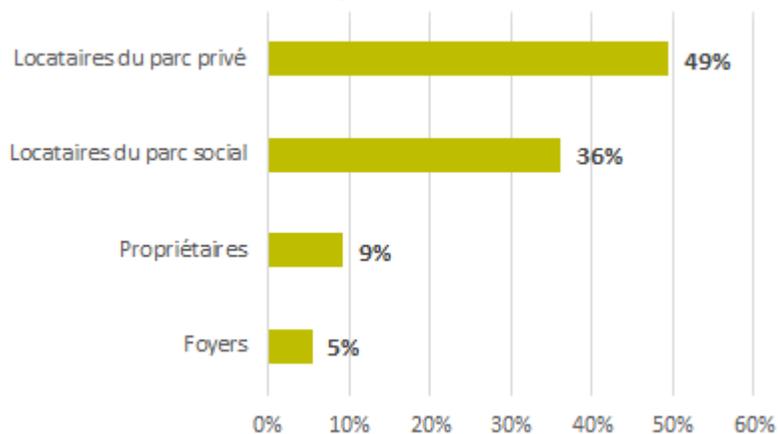
Ce réseau a pour objectif d'améliorer la connaissance du marché du logement, d'éclairer les politiques locales de l'habitat, d'informer les acteurs du logement, et plus globalement, l'ensemble du public. Bien que préexistant localement depuis le début des années 1990, l'entrée dans ce nouveau réseau permet à l'observatoire de l'ADIL de prendre une nouvelle dimension exigeant, de par ses objectifs ambitieux, rigueur méthodologique et transparence. En Morbihan, l'expérimentation se déploie sur trois territoires de coopération intercommunale : Lorient Agglomération, Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et Auray Quiberon Terre Atlantique. Pour autant, l'enquête loyers sur les autres territoires du département sera maintenue et se fera selon la méthode du panel appliquée aujourd'hui.

Deuxième année consécutive de légère baisse du nombre de foyers bénéficiaires d'une aide au logement

CHIFFRES CLÉS

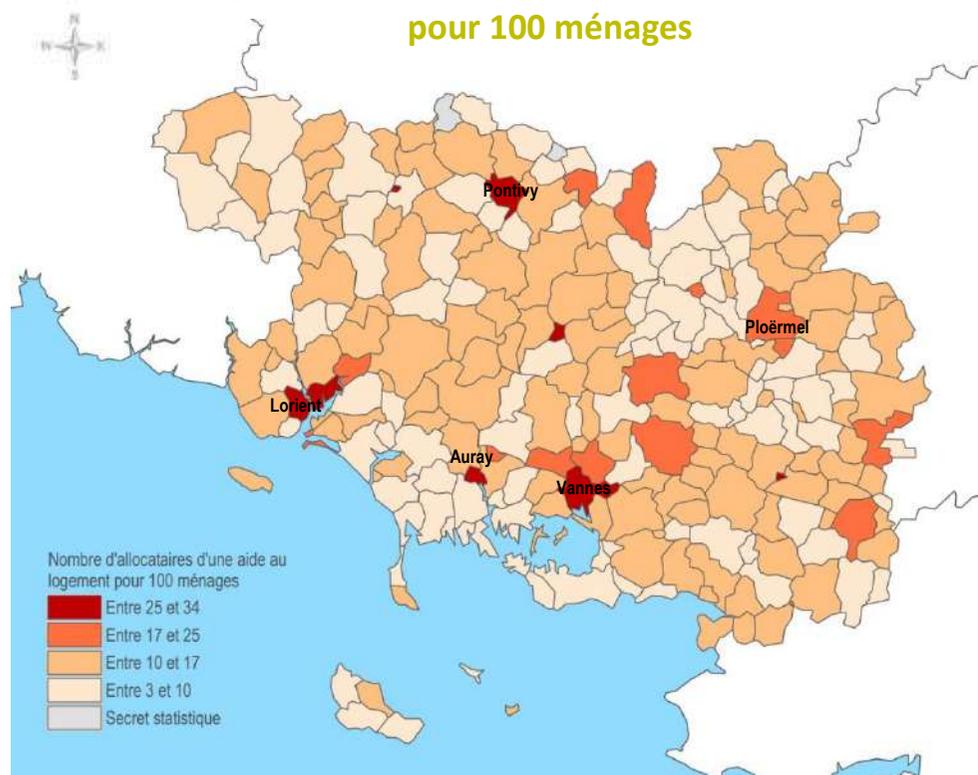
- 126 580** foyers allocataires CAF au 31/12/2016, soit +7,2% par rapport à 2015
- 58 675** allocataires d'une aide au logement au 31/12/2016, soit -0,2% par rapport à 2015
- 115 573** morbihannais couverts par une aide au logement, soit une moyenne de 1,97 personnes par ménage allocataire
- 45%** d'allocataires d'une APL, 36% d'une ALS et 20% d'une ALF
- 58%** de personnes seules, **20%** de familles monoparentales, **16%** de couples avec enfant(s) parmi les allocataires

Statut d'occupation des allocataires d'une aide au logement en 2016

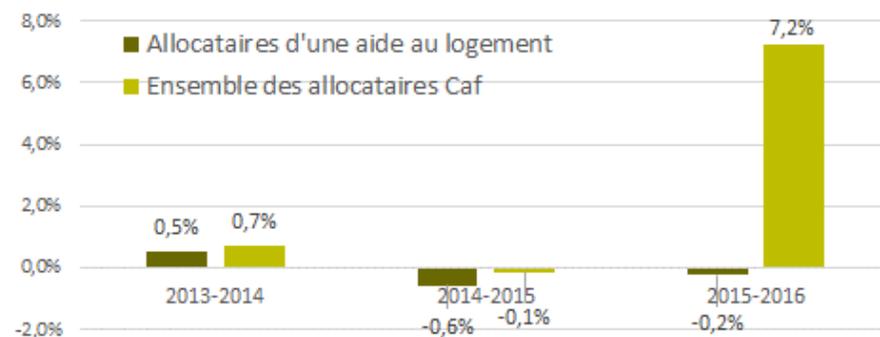


Source : Caisse d'Allocations Familiales du Morbihan

Nombre d'allocataires d'une aide au logement de la Caisse d'Allocations Familiales pour 100 ménages



Taux d'évolution des effectifs



Un rééquilibrage amorcé entre les aides au maintien et à l'accès dans le logement

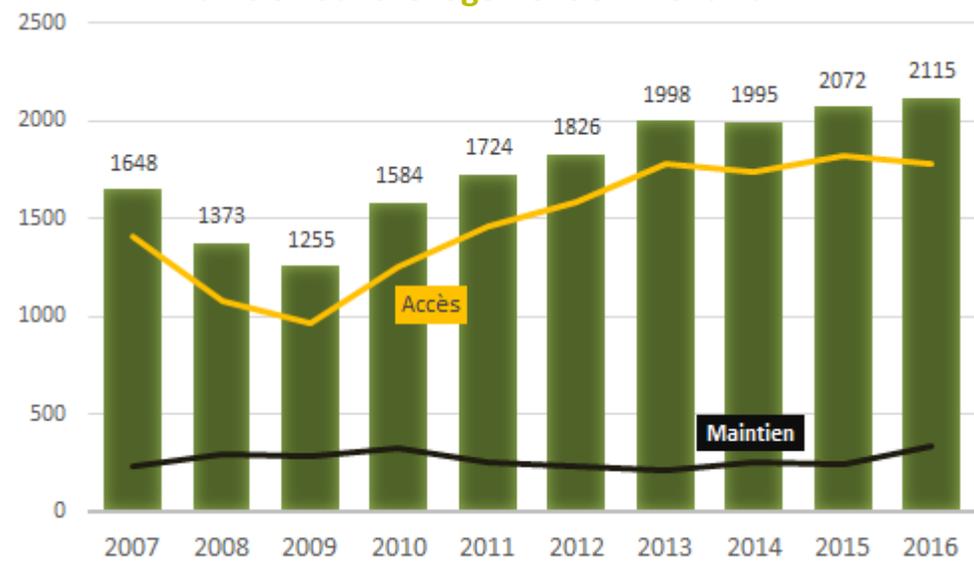
CHIFFRES CLÉS

- 2,8 M€** de financement dans le cadre du FSL (+1% par rapport à 2015)
- 360 € le montant moyen de l'aide à l'accès au logement*
- 570 € le montant moyen de l'aide au maintien dans le logement*
- 7 356** aides Fonds Eau-Energie en 2016
- 336** aides accordées au maintien dans le logement en 2016 (+34% par rapport à 2015)
- 1 779** ménages ont reçu une aide pour l'accès au logement (-2% par rapport à 2015)

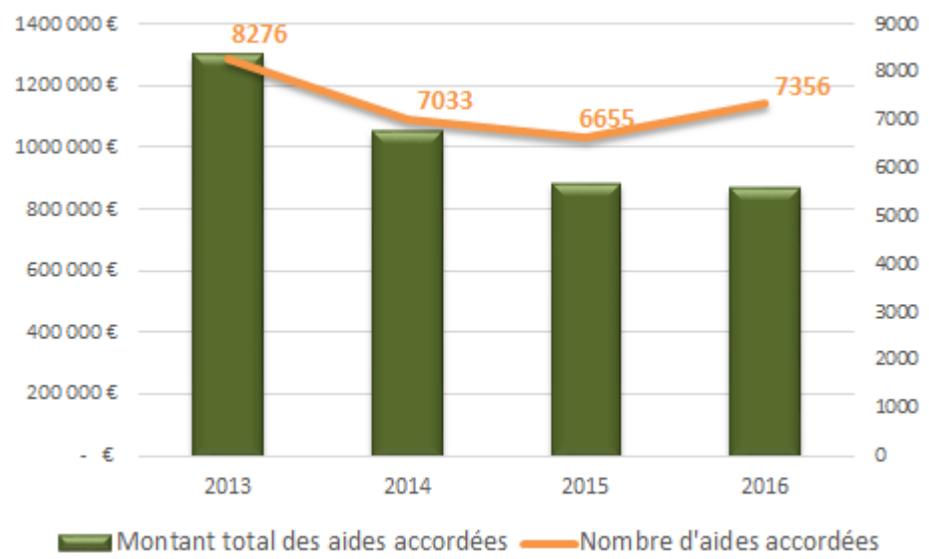
Depuis le 1er janvier 2005, la gestion du FSL a été confiée au Département, en application de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Le FSL permet de répondre à des besoins spécifiques de ménages en difficulté. Il constitue ainsi un dispositif important d'aide au logement : environ 2,8 M€ de prêts ou de subventions ont été attribués en 2016 et près de 9 500 ménages ont été aidés financièrement. Parmi eux, 1 779 ont bénéficié d'une aide à l'accès au logement, 33 au titre du maintien dans le logement et 7 356 ont reçu une aide au paiement de l'énergie, de l'eau ou du téléphone.

Les mesures financées dans le cadre du FSL s'articulent avec les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), mis en œuvre conjointement par le Conseil Départemental et l'Etat.

Evolution du nombre d'aides accordées à l'accès et au maintien dans le logement en Morbihan



Evolution des aides spécifiques Fonds Eau-Energie en Morbihan



Source : Conseil Départemental 56

L'intermédiation locative : un parc de 136 logements en Morbihan

CHIFFRES CLÉS

- 136** logements captés dans le cadre de la charte accès logement dont **73** loyers conventionnés ANAH
- 29%** sur Vannes, **10%** sur Auray et **9%** sur Lorient
- 80%** en collectif
- 38 ans** d'âge moyen du locataire
- 40%** de personnes isolées, **28%** de familles monoparentales
- 42%** des locataires relèvent de minima sociaux

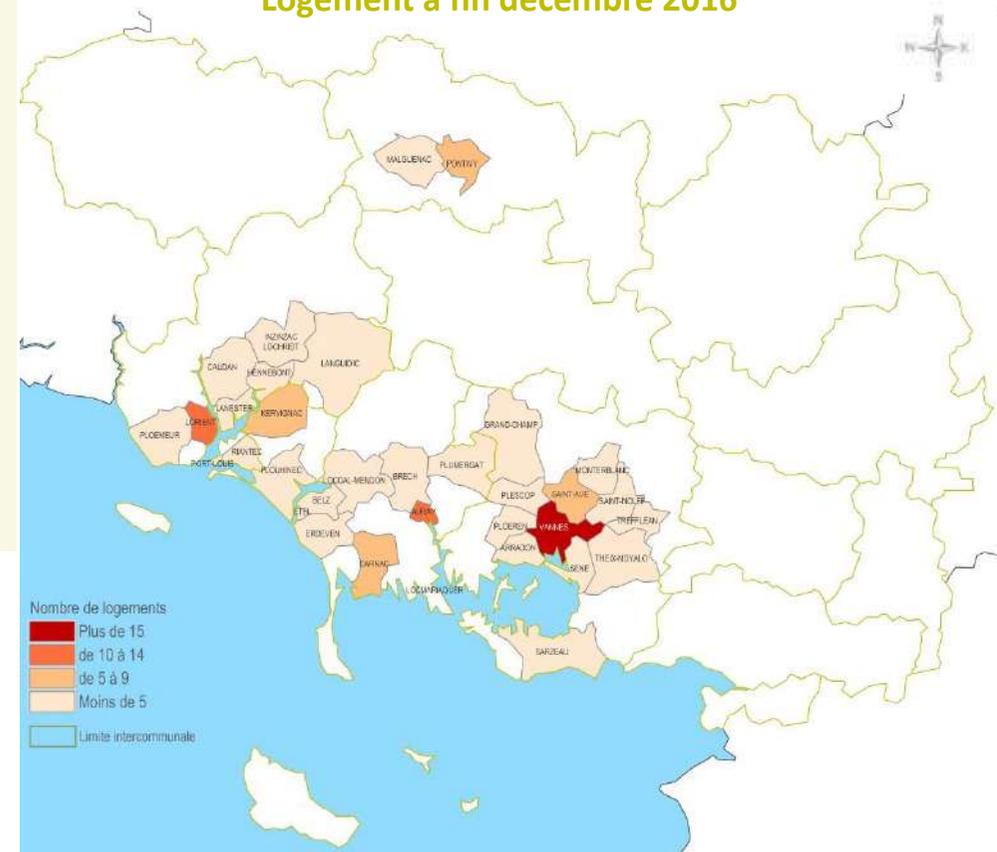
La captation des logements et la mission d'intermédiation locative confiée à SOLIHA AIS

La charte accès logement est un dispositif partenarial mis en place depuis juillet 2011 pour favoriser l'accès au logement des publics les plus défavorisés en mobilisant des logements du parc privé à des fins sociales.

Soliha AIS met en place une offre de logements correspondant à la demande de ces ménages tout en apportant aux bailleurs privés des garanties contre les risques locatifs (garantie VISALE) et des aides financières (prime du Conseil Départemental et/ou des collectivités, prime ANAH).

Soliha AIS a un rôle de médiation entre locataire et propriétaire pour intervenir en prévention des difficultés et apporter des solutions appropriées.

Logements en gestion dans le cadre de la Charte Accès Logement à fin décembre 2016



Un exemple :



Appartement de type 4 à LANESTER occupé par une femme seule avec ses 2 enfants
Loyer 590 € - AL 372 €

Les expulsions locatives et les impayés : une aggravation des situations

CHIFFRES CLÉS

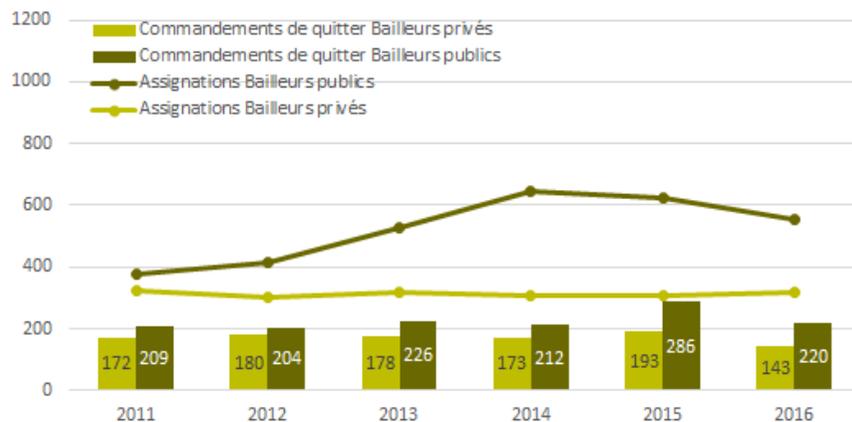
870 assignations ont été délivrées en 2016 pour impayé de loyer soit 24% de plus en cinq ans, dont :

63% chez les bailleurs publics (+47% entre 2011 et 2016)

37% chez les bailleurs privés (-2% entre 2011 et 2016)

90 expulsions avec intervention de la force publique en 2016, soit 60% de plus qu'en 2010

Assignations et commandements de quitter en Morbihan



La Commission Départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX)

Créée par la loi du 13 juillet 2006 et rendue obligatoire par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (25 mars 2009), la CCAPEX, outil du PDALHPD, a pour objectif de coordonner le travail des partenaires acteurs de la prévention des expulsions en leur donnant la possibilité sur une même situation d'avoir un avis partagé sur les solutions à mettre en œuvre pour éviter l'expulsion.

Cette commission a vocation à examiner des dossiers d'expulsion complexes, qui nécessitent une coordination et une synchronisation des interventions et des interprétations. Le règlement intérieur morbihannais de la CCAPEX définit les cas complexes : les ménages en situation d'impayés chroniques/récurrents, les ménages refusant de coopérer (de signer un protocole, un plan d'apurement ou de rencontrer un travailleur social au moment de l'assignation et/ou du concours de la force publique), les ménages occupant un logement d'un bailleur privé en inadéquation avec leurs ressources et/ou leur composition familiale, les ménages à l'origine de troubles de voisinage. La commission émet des recommandations et propose des orientations en matière de prévention des expulsions locatives. Ces recommandations peuvent être faites aux locataires mais aussi aux organismes.

LES POLITIQUES DE RELANCE DE LA CONSTRUCTION

Les orientations de l'Etat : l'article 55 de la loi SRU

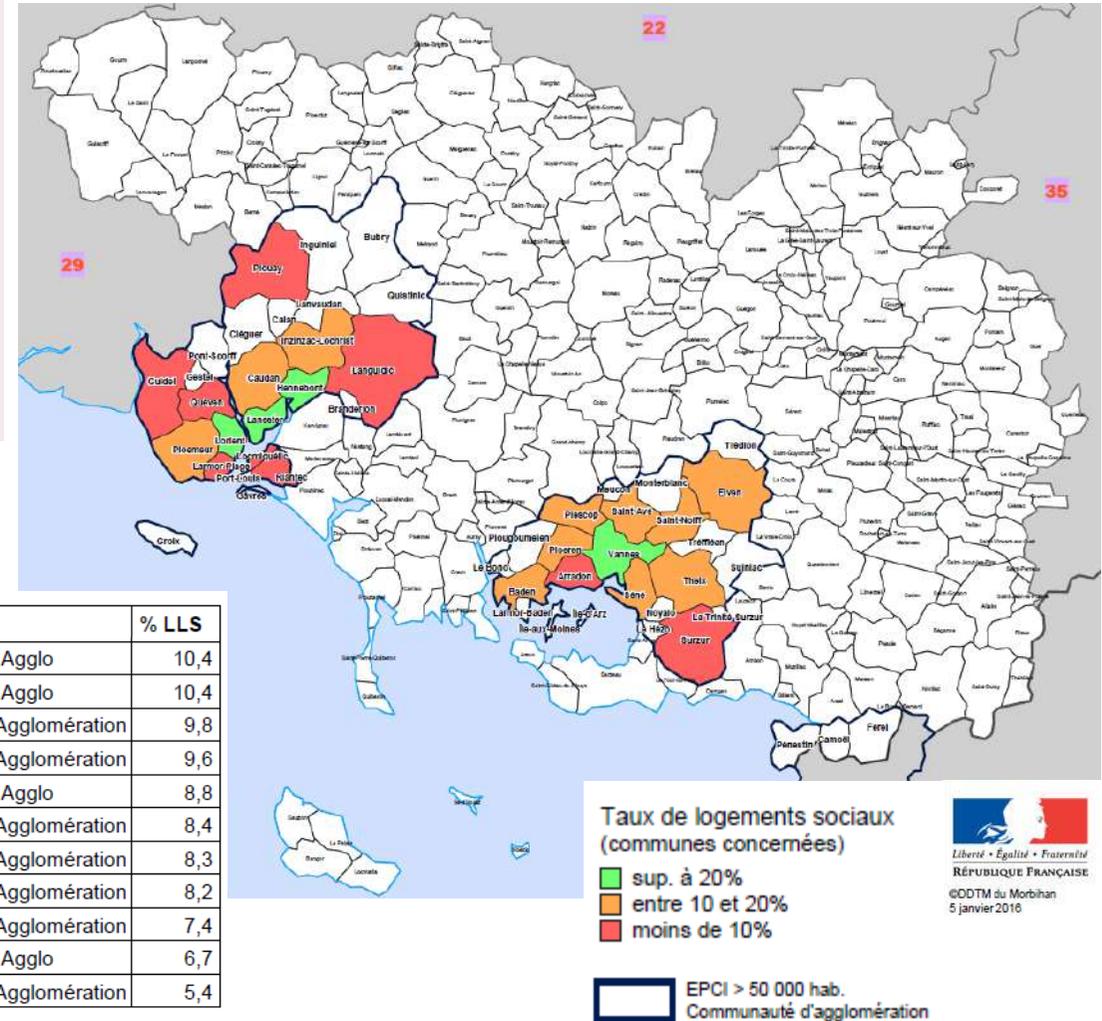
CHIFFRES CLÉS

- 24** communes soumises à l'article 55 de la loi SRU
- 20** communes ont moins de 20% de logements sociaux
- 2** communes ont fait l'objet d'un constat de carence
- 5 770** logements manquants, dans l'ensemble des communes déficitaires, pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux

Commune	EPCI	% LLS
Lorient	Lorient Agglomération	29,5
Lanester	Lorient Agglomération	29,2
Vannes	Vannes Agglo	23,8
Hennebont	Lorient Agglomération	23
Elven	Vannes Agglo	17,4
Saint-Avé	Vannes Agglo	16
Inzinzac-Lochrist	Lorient Agglomération	13,4
Ploeren	Vannes Agglo	12,9
Theix	Vannes Agglo	12,9
Plescop	Vannes Agglo	12,8
Caudan	Lorient Agglomération	12,4
Séné	Vannes Agglo	12,2
Ploemeur	Lorient Agglomération	11,8

Commune	EPCI	% LLS
Saint-Nolff	Vannes Agglo	10,4
Baden	Vannes Agglo	10,4
Quéven	Lorient Agglomération	9,8
Plouay	Lorient Agglomération	9,6
Arradon	Vannes Agglo	8,8
Guidel	Lorient Agglomération	8,4
Larmor-Plage	Lorient Agglomération	8,3
Locmiquélic	Lorient Agglomération	7,4
Surzur	Vannes Agglo	6,7
Riantec	Lorient Agglomération	5,4

Respect de l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements locatifs sociaux par commune – Taux de logements sociaux 2015



LES POLITIQUES DE RELANCE DE LA CONSTRUCTION

Les orientations locales : les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)

CHIFFRES CLÉS

7 PLH dont 3 exécutoires, 2 en cours d'adaptation, 1 considéré exécutoire avec réaménagement en cours, 1 considéré exécutoire

147 communes couvertes par un PLH, soit 58% des communes morbihannaises et 75% de la population

5 500 logements à construire par an dans le cadre des objectifs des PLH approuvés

Les objectifs et le contenu du PLH

Le PLH est établi pour une durée de 6 ans. Il vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre dans un souci de mixité sociale.

Le PLH comprend trois étapes :

- la réalisation d'un diagnostic du marché local de l'habitat ;
- la définition d'une stratégie d'intervention de constructions neuves, de requalification de l'habitat et de diversification de l'offre adaptée aux besoins ;
- la définition d'un programme d'actions.

Etat d'avancement des procédures PLH en Morbihan au 31 mars 2017



LES ACTIONS LOCALES

4 plateformes locales de rénovation de l'habitat

4 plateformes morbihannaises



Lorient Agglomération

> Contact : 0800 100 601 (N° vert) – eih@agglo-orient.fr
 > En savoir plus : eih.lorient-agglo.fr/Renovation



Auray Quiberon Terre Atlantique

> Contact : 02 97 29 06 54
info.energie@maison-du-logement.fr
 > En savoir plus : www.maison-du-logement.fr



Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération

> Contact : 02 97 60 42 55 – contact@operation-renovee.fr
 > En savoir plus : www.operation-renovee.fr



Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne

> Contact : 02 97 74 30 95 – conseiller@renov-info-service.bzh
 > En savoir plus : www.renov-info-service.bzh

Territoires lauréats de l'appel à projets régional



Des plateformes locales de rénovation portées par les collectivités locales

L'objectif des plateformes est d'amplifier la "demande" de réhabilitations énergétiques performantes et de faire en sorte que cette "demande" rencontre une "offre" professionnelle structurée et compétente, ainsi que des financements adaptés.

Au quotidien, leurs missions sont de :

- sensibiliser et accompagner les maîtres d'ouvrages privés dans leurs travaux de rénovation énergétique ;
- contribuer à la mobilisation des professionnels du bâtiment et de l'immobilier ;
- mettre en avant les financements existants et mobiliser les gestionnaires d'aides financières publiques ou autres ;
- assurer une animation et piloter une gouvernance qui intègre les initiatives existantes sur le territoire (PIG, OPAH).

Pour mener à bien leurs actions, les plateformes s'appuient sur l'ensemble des acteurs locaux et compétents : Espace Info-Energie, CAUE, ADIL, organisations professionnelles, chambres de métiers et de l'artisanat, ...

LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Bilan de 8 années d'existence du Pôle départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne

CHIFFRES CLÉS

1 340 repérages « lutte contre l'habitat indigne » depuis

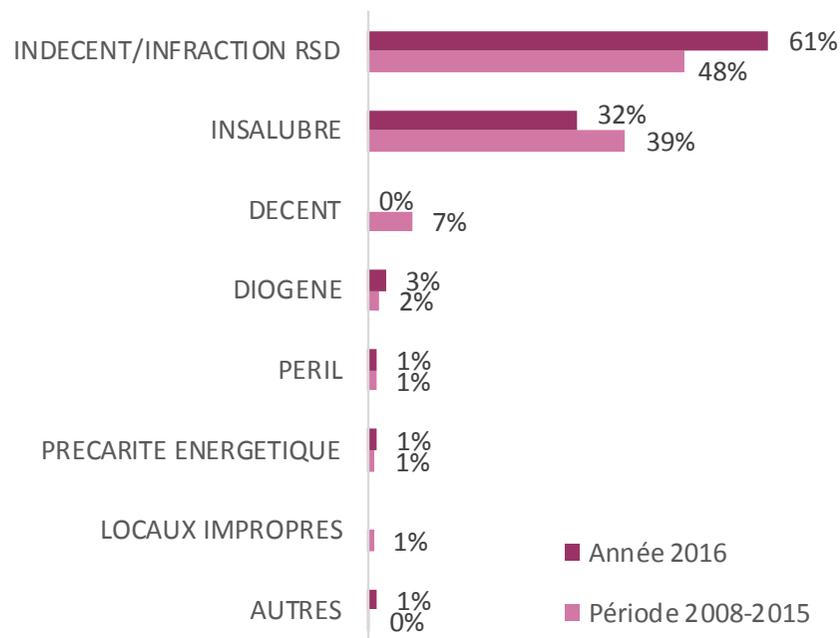
2008, dont **185** sur l'année 2016

64% de locataires

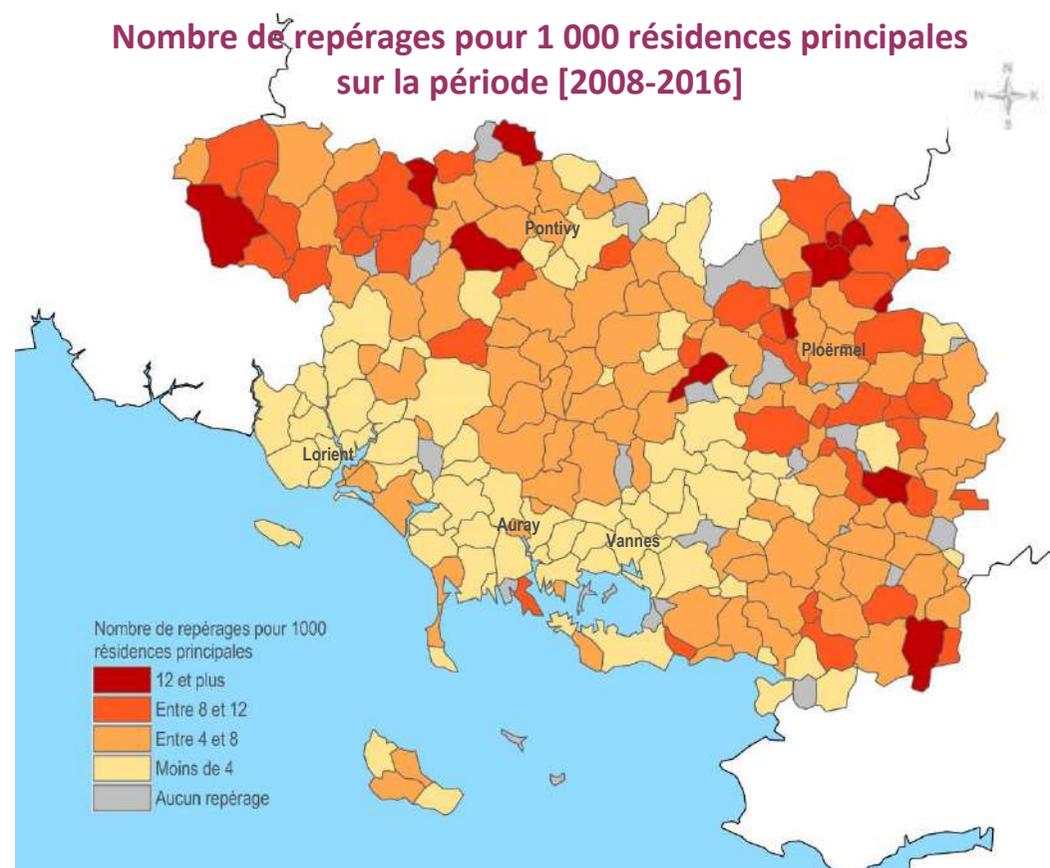
33% de propriétaires occupants

59% de personnes seules et de familles monoparentales

Résultats du diagnostic-logement



Nombre de repérages pour 1 000 résidences principales sur la période [2008-2016]



NB : les volumes de repérage du service d'hygiène et de santé de Lorient ne sont pas intégrés ici aux chiffres du pôle de lutte contre l'habitat indigne

Une moyenne de 15,3 repérages par mois en 2016

Une grande diversité de structures signale les situations. Les conseillers juristes de l'ADIL ont fait remonter au pôle de lutte contre l'habitat indigne 49% des fiches de repérage en 2016. Une fiche sur huit provient des travailleurs sociaux de la Direction Générale des Interventions Sanitaires et Sociales (DGISS).

LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Les secteurs programmés (OPAH, PIG)

CHIFFRES CLÉS

4 Programmes d'Intérêt Général (PIG) :

- Lorient Agglomération
- Auray Quiberon Terre Atlantique
- Ploërmel Communauté
- Roi Morvan Communauté

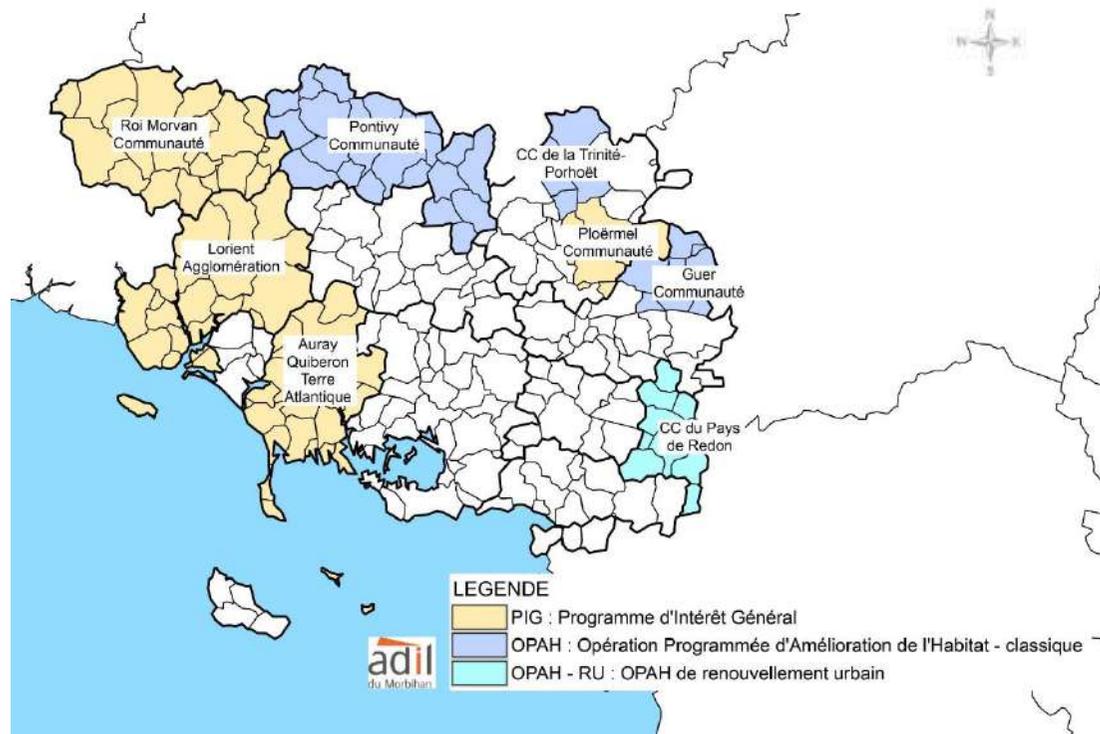
3 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

- Pontivy Communauté
- De l'Oust à Brocéliande Communauté (périmètre de l'ex Guer Communauté)
- CC de la Trinité-Porhoët

1 Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) :

- CC du Pays de Redon

Dispositifs en cours dans le Morbihan au 1^{er} juillet 2017



NB : un nouveau P.I.G. est en projet sur Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (énergie et maintien à domicile)

Les secteurs programmés sont des périmètres d'intervention des collectivités locales pour traiter, en partenariat avec l'ANAH, les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire urbain ou rural. Deux outils d'intervention sont développés en Morbihan pour répondre aux différents enjeux (amélioration thermique des logements, lutte contre l'habitat indigne, adaptation des logements, etc.) : les OPAH et les PIG.

Détail des dispositifs (contact et communes du périmètre) sur le site de l'ADIL <http://www.adil56.org/modules.php?name=News&file=article&sid=98>

LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Le programme Habiter Mieux

CHIFFRES CLÉS

3 740 foyers aidés depuis le début du programme Habiter Mieux en Morbihan (période 2011-2016)

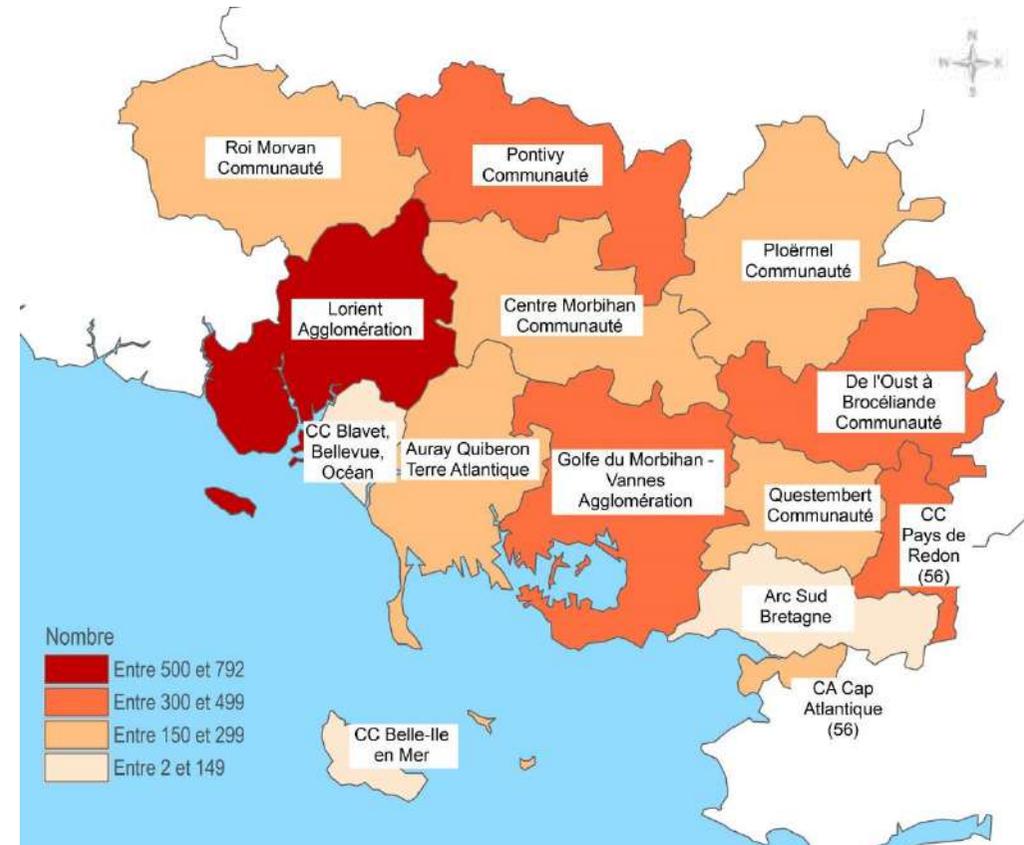
40% de gain énergétique moyen obtenu après les travaux

69,1 M€ de travaux financés, soit **18 500 €** le montant moyen des travaux réalisés

33,7 M€ de subventions, soit **9 000 €** le montant moyen des subventions versées aux particuliers

97% de propriétaires occupants

Nombre de logements améliorés grâce à la mobilisation des aides de l'ANAH, par EPCI entre 2011 et 2016



Créé par l'Etat fin 2010, le programme Habiter Mieux a été mis en place pour proposer une aide financière et un accompagnement social et technique, destinés en grande partie aux ménages les plus modestes, propriétaires occupants, ayant décidé de faire réaliser des travaux de rénovation énergétique. Cette action permet ainsi d'améliorer le confort thermique du logement grâce à des travaux ciblés et, à terme, de réduire la facture énergétique.

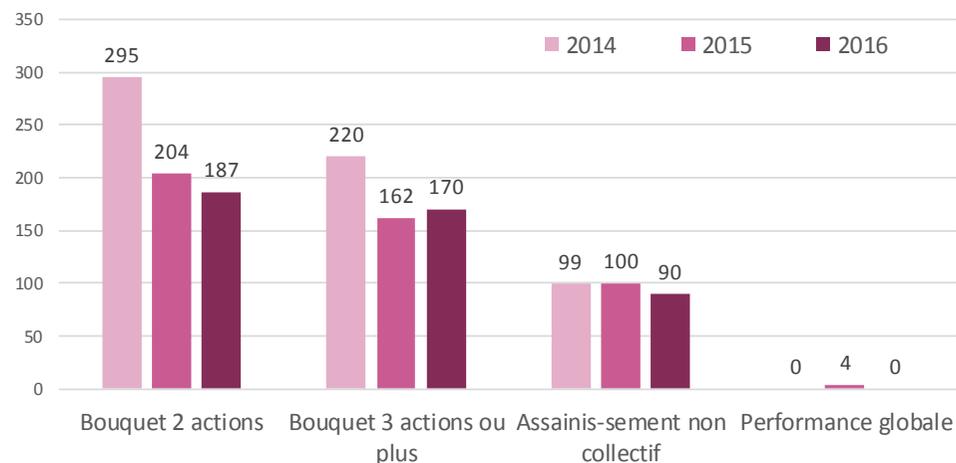
LES POLITIQUES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'éco-prêt à taux zéro

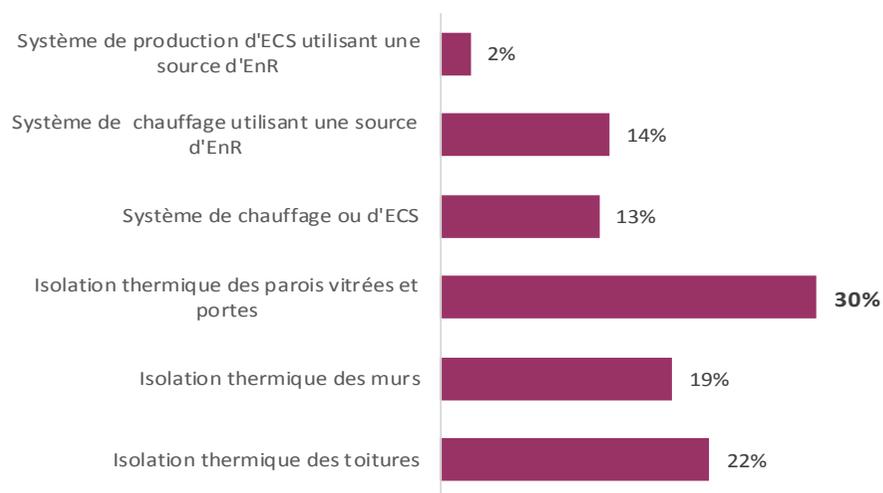
CHIFFRES CLÉS : l'éco-PTZ

- 447 éco-PTZ** émis en 2016, soit 5% de moins qu'en 2015
- 42%** ont été délivrés pour un bouquet de 2 travaux
- 97%** de maisons individuelles et **91%** de propriétaires occupants
- 16 660 €** montant moyen prêté en 2016
(17 655 € en France)
- 20 530 €** montant moyen des travaux en 2016
(21 574 € en France)
- 30%** des travaux ont concerné l'isolation thermique des parois vitrées et portes

Répartition des éco-prêts en Morbihan selon l'option choisie



Fréquence de chaque action dans les bouquets de travaux (dans un bouquet de 2 ou 3 actions)



Les propriétaires de logements anciens (achevés avant le 1^{er} janvier 1990) peuvent bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

Le dispositif éco-prêts à 0% a évolué en 2014 et est désormais ouvert aux copropriétaires. Depuis le 1^{er} septembre 2014, les propriétaires doivent faire appel à un professionnel ayant la mention RGE (Reconnu Garant de L'Environnement).

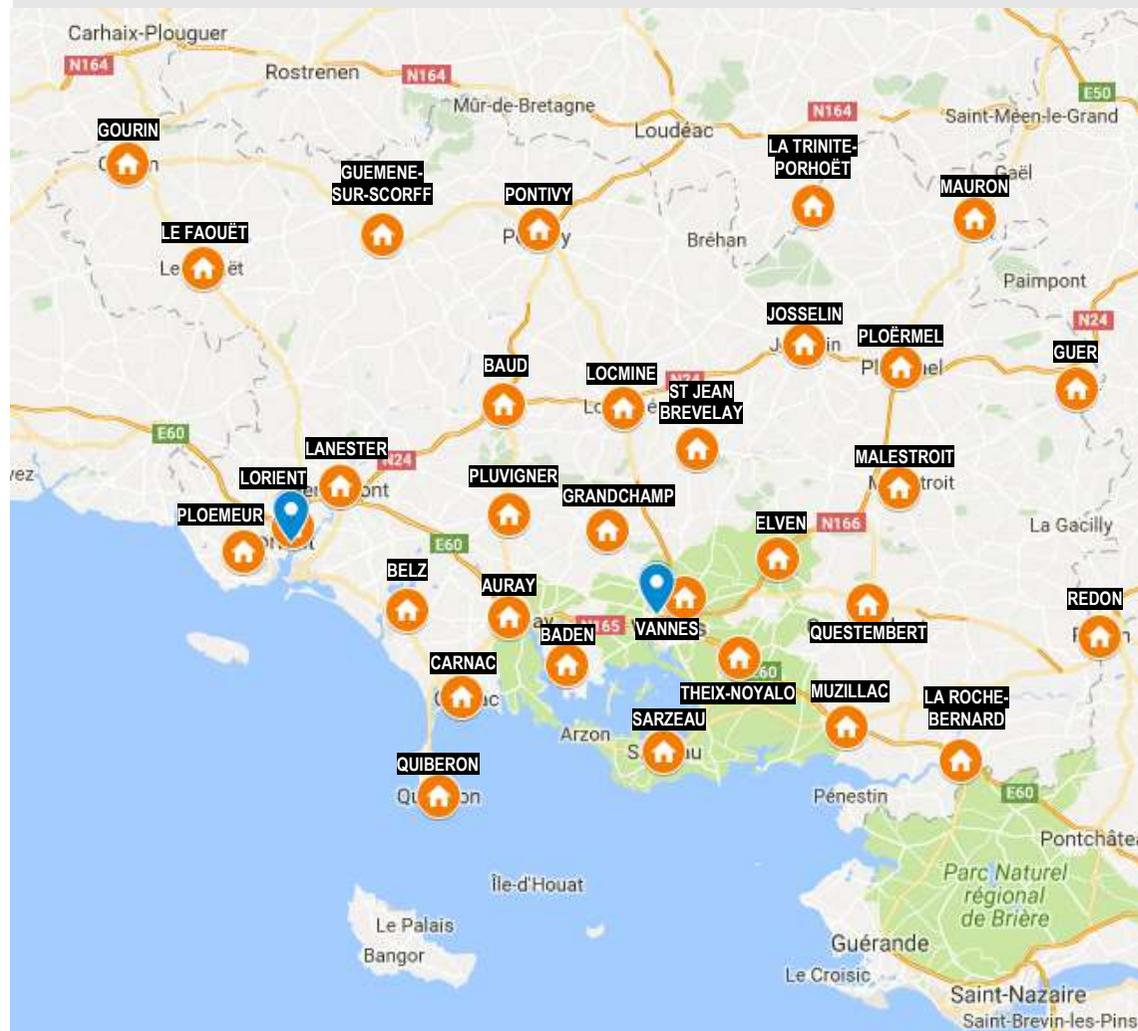
Depuis le 1^{er} mars 2016, le cumul de l'éco-PTZ et du CITE (crédit d'impôt transition énergétique) est possible sous condition de ressources.

L'article 108 de la loi de finances pour 2016 a prolongé l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2018 et l'adapte au 1^{er} janvier 2016 avec la création d'un micro-crédit à taux zéro pour les ménages modestes et l'inclusion de l'éco-prêt dans l'offre globale de prêt lors de l'achat d'un bien.

ALF : Allocation Logement à caractère Familial
ALS : Allocation Logement à caractère Social
ALUR : Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi)
AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage
APL : Allocation Personnalisée au Logement
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CCAPEX : Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CEE : Certificat d'Economie d'Energie
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
IRL : Indice de Référence des Loyers
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PDALHPD : Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif aidé d'intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à usage Social
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
QPV : Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SNE : Système National d'Enregistrement
SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi)
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

L'ADIL DU MORBIHAN :

2 CENTRES PERMANENTS ET 31 PERMANENCES SUR
11 TERRITOIRES DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE



Une agence agréée

Créées à l'initiative du département et de l'État, les ADIL, associations loi 1901, sont agréées dans le cadre de l'article L.366-1 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation), qui définit leurs missions d'information auprès du public et d'observation des marchés de l'habitat.

L'ADIL 56, créée le 15 octobre 1987, appartient au réseau national ANIL/ADIL qui compte 79 agences départementales. L'arrêté du 10 septembre 2009 (JO du 4 novembre 2009) porte agrément à l'Agence Départementale d'Information sur le Logement en Morbihan.

Ses missions

Le conseil juridique, financier et fiscal : informer et conseiller tous les publics - particuliers, professionnels partenaires, élus, agents des collectivités locales et autres acteurs de l'habitat - sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales en matière de logement. Cette information, qui repose sur la compétence d'une équipe de juristes confirmés, est complète, neutre, personnalisée et gratuite. Elle exclut la réalisation de tout acte administratif, contentieux ou toute action de prescription commerciale.

Les missions d'observation : afin de répondre aux demandes des collectivités locales et contribuer à une meilleure compréhension par les élus et les partenaires des mécanismes complexes du logement, l'ADIL 56 a intégré depuis dix ans à ses missions, l'observation de l'habitat et des marchés du logement.

La mission à destination des publics en situation de précarité énergétique : de par sa compétence sociale et de sa mission d'accompagnement des ménages les plus en difficultés, le Conseil Départemental du Morbihan a voté en septembre 2016 un plan d'action pour l'habitat courant sur la période 2017-2020. Dans ce cadre, il a été décidé de confier à l'ADIL une mission de coordination et d'animation du dispositif de lutte contre la précarité énergétique destiné à repérer, accompagner et orienter les ménages vers une solution durable de la précarité énergétique.

Une équipe pluridisciplinaire

Une directrice – 5 juristes – 2 chargés d'études – une enquêtrice – une chargée de mission Précarité Énergétique – une secrétaire comptable à Lorient – une secrétaire à Vannes

Centre de Vannes

Parc d'activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56000 Vannes
Tél. : 02 97 47 02 30

Centre de Lorient

6, rue de l'Aquilon
Résidence l'Anoriante – Quai du Péristyle
56100 Lorient
Tél. : 02 97 21 74 64

adil.56@wanadoo.fr ■ www.adil56.org

Ouvert du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 18h (sur rendez-vous)
Les lundis, mercredis et vendredis, de 9h à 12h (sans rendez-vous)

Directeur de la publication :

Yannick CHESNAIS
Président de l'ADIL du Morbihan

Étude et réalisation :

ADIL du Morbihan
Marie-Pierre KEREMBELLEC, directrice
Elise DEMAY, chargée d'études

Date de publication :
Juin 2017