

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Démographie
Emploi
Habitat : cadrage
Parc locatif social
Parc locatif privé
Habitat : marché

Tableaux de bord des indicateurs

2025

TERRITOIRE ► CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMÉRATION

DÉMOGRAPHIE : POPULATION

► STRUCTURE DE LA POPULATION (2022)



177 719 HABITANTS

+1 843 HABITANTS / AN (2016-2022)

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+1,1 %



33,3 %

DE 60 ANS ET +



21,4 %

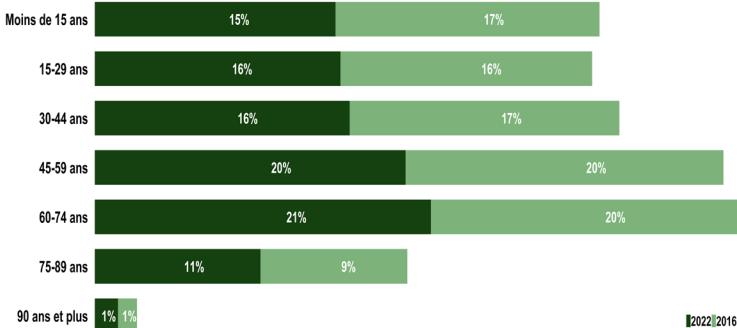
DE - DE 20 ANS



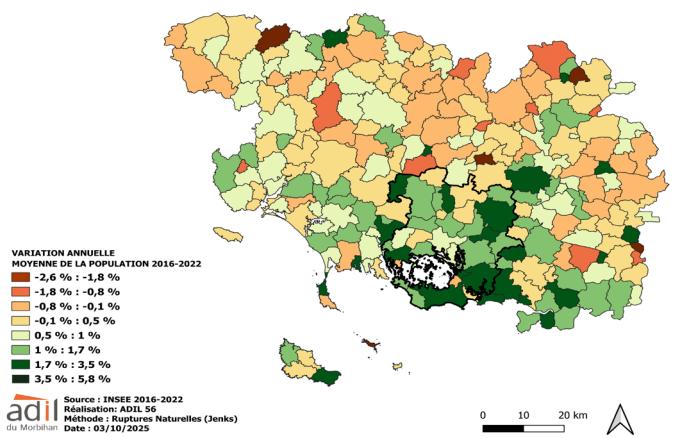
64

INDICE DE
JEUNESSE

► RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE



► TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION



► ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR PÉRIODE

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2010	2010 2016	2016 2022
Taux de variation annuel moyen	+1,9%	+1,9%	+1,6%	+1,5%	+1,5%	+0,9%	+1,1% ▲
dû au solde naturel	+0,9%	+0,7%	+0,6%	+0,5%	+0,2%	+0,1%	-0,1% ▼
dû au solde migratoire	+1,0%	+1,2%	+1,0%	+1,1%	+1,2%	+0,8%	+1,2% ▲

DÉMOGRAPHIE : MÉNAGES

► NOMBRE DE MÉNAGES (2022)



85 916 MÉNAGES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+1,8 %

► TAILLE DES MÉNAGES

2,14 personnes par ménages en 2011

► **468** résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2011

2,10 personnes par ménages en 2016

► **477** résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2016

2,02 personnes par ménages en 2022

► **495** résidences principales pour loger 1 000 personnes en 2022

► COMPOSITION DES MÉNAGES (2022)



41% DE PERSONNES SEULES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+3,1 %



30% DE COUPLES SANS ENFANT

+1,7 %



21% DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

+0,1 %



8% DE FAMILLES MONOPARENTALES

+0,9 %



DÉMOGRAPHIE : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

► NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES (2021)



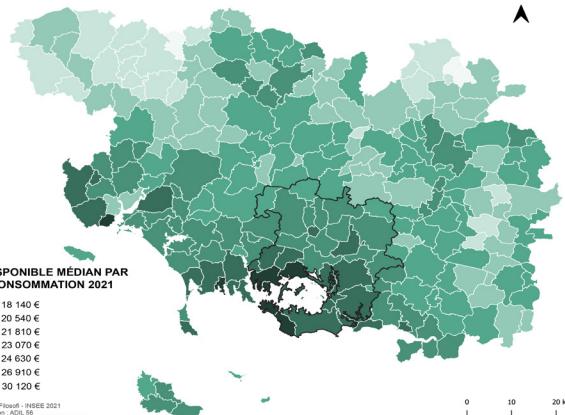
9,9 % TAUX DE PAUVRETÉ
(seuil de 60% du niveau de vie médian)

14,5 % en France

57,4 % DE MÉNAGES FISCAUX
IMPOSÉS

53,4 % en France

► NIVEAU DE VIE MÉDIAN PAR COMMUNE (2021)



► REVENUS DÉCLARÉS DES MÉNAGES (par unité de consommation)

ENSEMBLE DE **24 830€** LOCATAIRES DU PARC PUBLIC

PROPRIÉTAIRES **27 830€** LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ

► PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (2024)

281 COMMANDEMENTS DE PAYER LES LOYERS

178 ASSIGNATIONS EN RÉSILIATION DE BAIL

76 COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX



Chiffre sur le territoire ► **24 750 €**

Chiffre national ► **22 230 €**

DÉMOGRAPHIE : EMMÉNAGÉS RÉCENTS

► PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS (2022)

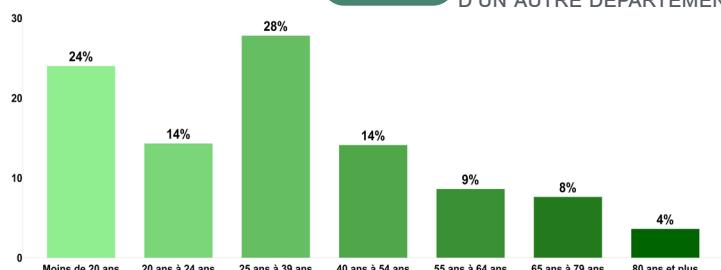


13,4 % DES MÉNAGES ONT
EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS
DE 2 ANS

14,3 %
en 2016

► ÂGE DES HABITANTS QUI SONT ARRIVÉS D'UN AUTRE DÉPARTEMENT SUR L'EPCI IL Y A MOINS D'UN AN

4,7 % DES HABITANTS ARRIVENT
D'UN AUTRE DÉPARTEMENT



► EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR MODE D'OCCUPATION (2022)



31 % DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



41 % DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



12 % DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



12 % DE LOCATAIRES DE LOGEMENTS
LOUÉS MEUBLÉS OU DE CHAMBRES D'HÔTEL



3 % DE LOGÉS À TITRE GRATUIT

EMPLOI

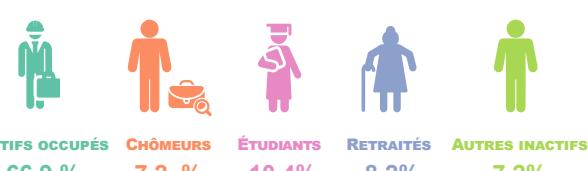
► ACTIFS ET EMPLOIS (2022)



77 076 ACTIFS (15-64 ANS)

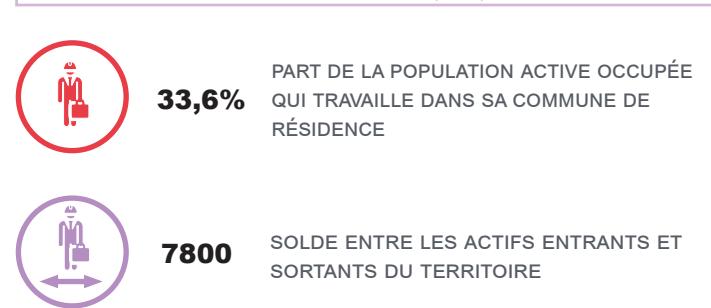
78 669 EMPLOIS

► POPULATION 15-64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITÉ (2022)



► POPULATION DE PLUS DE 15 ANS PAR CSP

	2016	2022
Agriculteurs exploitants	0,7%	0,5%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	4,1%	4,1%
Cadres et Professions Intermédiaires Supérieures	8%	9,2%
Professions Intermédiaires	14%	14,3%
Employés	15,9%	14%
Ouvriers	9,8 %	9,3%
Retraités	32,9%	35,2%
Autres	14,5%	13,3%



► CA GOLFE DU MORBIHAN - VANNES AGGLOMERATION

HABITAT : DONNÉES DE CADRAGE

► CATÉGORIE DE LOGEMENTS (2022)

	116 399 LOGEMENTS	TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN 2016-2022
	74 % DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+1,7 %
	21 % DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	+1,3 %
	5 % DE LOGEMENTS VACANTS	-0,4 %

► TYPOLOGIE DES LOGEMENTS (2022)



T1 T2 T3 T4 T5+

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)

4 %	13 %	17 %	18 %	47 %
-----	------	------	------	------

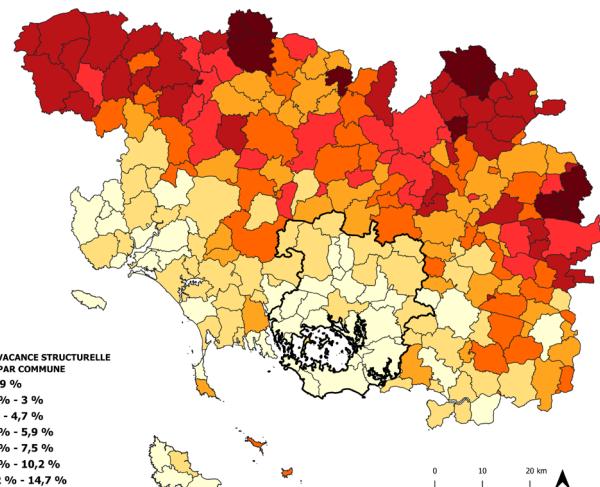
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)

+1,0 %	+2,5 %	+2,0 %	+0,9 %	+1,9 %
--------	--------	--------	--------	--------

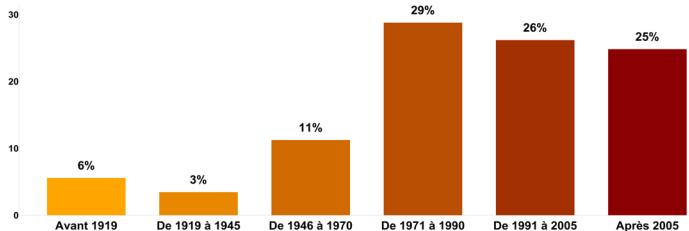
► OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2022)

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN 2016-2022		
	62 % DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	+1,9 %
	24 % DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	+1,8 %
	12 % DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL	+0,6 %
	1 % DE LOGÉS À TITRE GRATUIT	+2,3 %

► TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE (2024)



► ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



PARC LOCATIF SOCIAL

► LE PARC au 1er janvier 2024

	14 047 LOGEMENTS SOCIAUX RECENSEMENT SRU
DONT	11 769 LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (RPLS)

	0,3 % VACANCE STRUCTURELLE		
	7,4 % TAUX DE MOBILITÉ		
	14 %		86 %
T1	5 %	T2	25 %
		T3	37 %
		T4	25 %
		T5+	8 %



► CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE - Octobre 2025

7 011 DEMANDES EN COURS

DEMANDES AU 01/01/2025



TAILLE DEMANDÉE	ÂGE DEMANDEURS	PROFIL DES MÉNAGES
15,4 %	13 % - DE 26 ANS	52 % PERSONNE SEULE
37 %	22 % 26 - 35 ANS	26 % FAMILLE MONOPARENTALE (AVEC ENFANT(S) À CHARGE)
27,5 %	22 % 36 - 45 ANS	7 % COUPLE SANS ENFANT
14,8 %	18 % 46 - 55 ANS	12 % COUPLE AVEC ENFANT(S)
5,3 %	13 % 56 - 65 ANS	2 % AUTRE
	9 % 66 - 75 ANS	
	3 % + DE 75 ANS	

► PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS 2024



13,9 mois de délai de satisfaction

7 demande(s) pour 1 attribution

22 % de taux de refus

► TYPES DE FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

	PARC ACTUEL	MISES EN SERVICE 2019-2023
PLAI	37 %	25 %
PLUS	58 %	71 %
PLS	5 %	3 %



PARC LOCATIF PRIVÉ

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (2022)

22 115 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS → **26%** DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

21 % DE LOGEMENTS LOUÉS VIDÉS

3 % DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS



30 % DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ONT EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS DE 2 ANS

► LOYERS DE MARCHÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ (2025)

T1	T2	T3	T4	T5+
17,4 €/m²	12,0 €/m²	11,0 €/m²	10,9 €/m²	10,2 €/m²

HABITAT : DONNÉES DE MARCHÉ

► CONSTRUCTION NEUVE (date de prise en compte, 2024)



1704 LOGEMENTS AUTORISÉS

ÉVOLUTION 2023-2024

+61%



Individuel



Collectif

33 %

67 %

► TERRAINS À BÂTIR EN LOTISSEMENT / ZAC (2024)



266 LOTS PRODUITS

ÉVOLUTION BRUTE 2023-2024

+49



208 LOTS VENDUS

*

► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2024)



PRIX MÉDIAN DES BIENS VENDUS



PRIX MÉDIAN AU M²



360 000 €

3 555 €/m²

-3,0 %



180 000 €

3 845 €/m²

-2,4 %

► ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ (2024)



85 PTZ DÉLIVRÉS EN 2024

ÉVOLUTION BRUTE 2023-2024

-148



0,99 PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES



13 % PART DU PTZ DANS LE MONTANT DE L'OPÉRATION EN CONSTRUCTION NEUVE

DONNÉES

EXPLOC - DDETS	2024
Demande sur la Valeur Foncière (DVF) - EPF Bretagne	2009 > 2023
Observatoire Local des Loyers (OL) - ADIL56	2024
Observatoire des terrains à bâtir - ADIL 56	2023 > 2024
Fichier de la Demande Locative Sociale - CREHA Ouest	2024 > 2025
INSEE*	1968 > 2022
FiliSoFi	2021
Prêt à Taux Zéro - ANIL, SGFGAS	2023 > 2024
Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) - DREAL - SDES	2023 > 2024
SITADEL 2	2019 > 2024
LOVAC	2024

► TYPOLOGIES DES LOGEMENTS (2022)



34 %



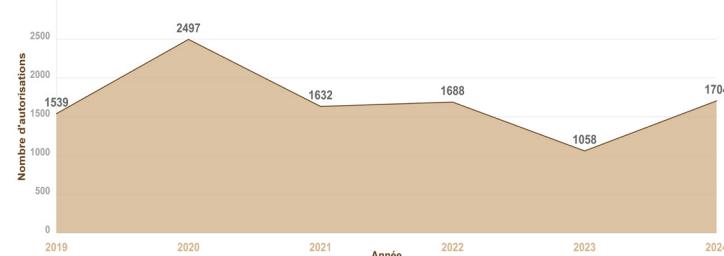
66 %

T1 T2 T3 T4 T5+

RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCE(S) 12 % 29 % 26 % 15 % 18 %

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR NOMBRE DE PIÈCE(S) +0,5 % +3,0 % +2,1 % +1,5 % +0,9 %

► ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE



► CARACTÉRISTIQUES DES VENTES DE TERRAINS (2022-2024)



PRIX MÉDIAN



PRIX MÉDIAN AU M²



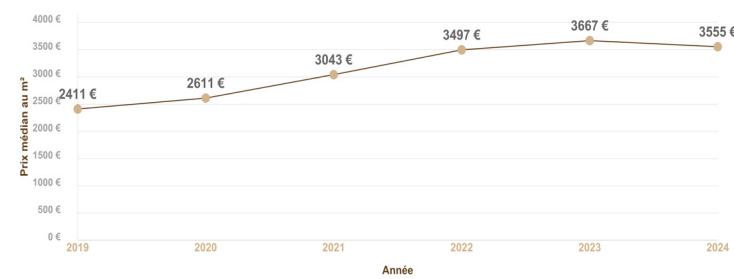
SURFACE MÉDIANE

77 681 €/m²

200 €/m²

408 m²

► ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M² DES MAISONS ANCIENNES



► RÉPARTITION PAR TYPE DE PTZ (2024)

PTZ neuf
54 %

PTZ ancien
24 %

PTZ autres*
22 %

*Ptz «Autres» = Transformation de locaux non destinés à de l'habitation en logements, Opérations d'accésion de locataires HLM, BRS.

RÉALISATION ADIL DU MORBIHAN - Octobre 2025
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

CONTACT ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES
02 97 47 02 30 - www.adil56.org

