

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Tableaux de bord des indicateurs

2025

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

TERRITOIRE ► CC PLOËRMEL COMMUNAUTÉ

DÉMOGRAPHIE : POPULATION

► STRUCTURE DE LA POPULATION (2022)



42 842 HABITANTS

+112 HABITANTS / AN (2016-2022)

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+0,3 %



33,6 %

DE 60 ANS ET +



21,7 %

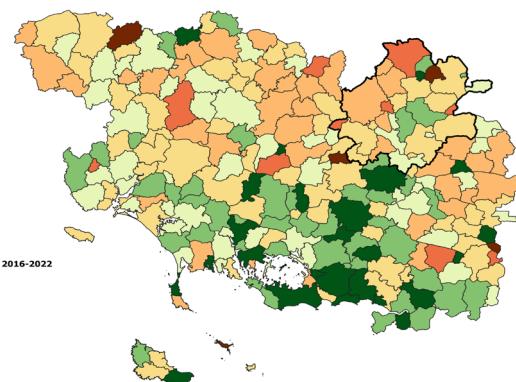
DE - DE 20 ANS



65

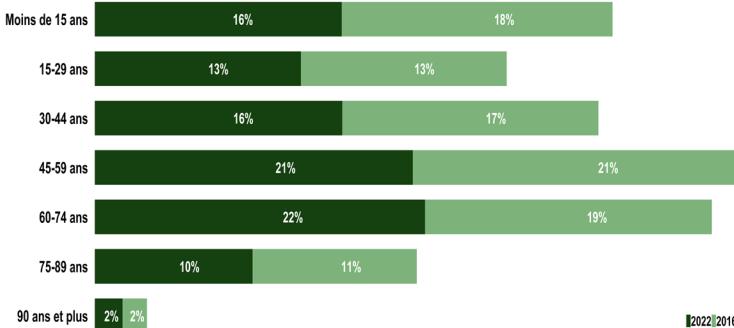
INDICE DE
JEUNESSE

► TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION



0 10 20 km

► RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE



► ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR PÉRIODE

	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2011	2011 2016	2016 2022
Taux de variation annuel moyen	-0,3%	+0,1%	+0,0%	+0,1%	+0,9%	+0,3%	+0,3% ▲
dû au solde naturel	+0,3%	+0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,0%	-0,2%	-0,5% ▼
dû au solde migratoire	-0,6%	+0,1%	+0,1%	+0,2%	+0,9%	+0,5%	+0,7% ▲

DÉMOGRAPHIE : MÉNAGES

► NOMBRE DE MÉNAGES (2022)



19 644 MÉNAGES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+0,9 %

► TAILLE DES MÉNAGES

2,25 personnes par ménages en 2011

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

2,19 personnes par ménages en 2016

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

2,12 personnes par ménages en 2022

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

► COMPOSITION DES MÉNAGES (2022)



37% DE PERSONNES SEULES

TAUX DE VARIATION
ANNUEL MOYEN
2016-2022

+2,1 %



31% DE COUPLES SANS ENFANT

+0,9 %



24% DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

-0,7 %



7% DE FAMILLES MONOPARENTALES

+2,0 %



DÉMOGRAPHIE : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

► NIVEAU DE VIE DES MÉNAGES (2021)



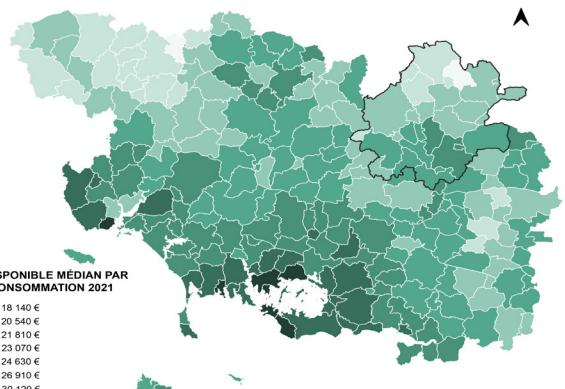
12,4 % TAUX DE PAUVRETÉ
(seuil de 60% du niveau de vie médian)

14,5 % en France

45 % 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 LA POPULATION **21 510€** LOCATAIRES DU PARC PUBLIC **12 640€**

PROPRIÉTAIRES **22 780€** LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ **16 990€**

► PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (2024)

36 COMMANDEMENTS DE PAYER LES LOYERS

26 ASSIGNATIONS EN RÉSILIATION DE BAIL

19 COMMANDEMENTS DE QUITTER LES LIEUX



Chiffre sur le territoire ► **21 980 €**

Chiffre national ► **22 230 €**

DÉMOGRAPHIE : EMMÉNAGÉS RÉCENTS

► PART DES EMMÉNAGÉS RÉCENTS (2022)

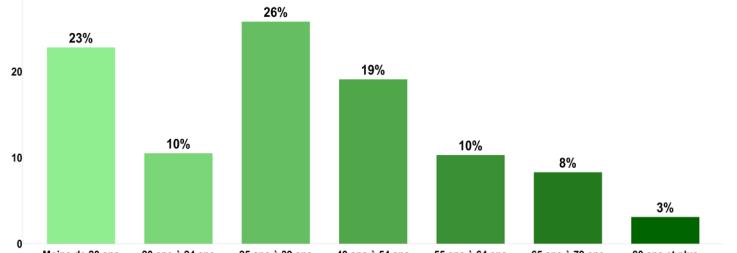


10,8 % DES MÉNAGES ONT
EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS
DE 2 ANS

10,3 %
en 2016

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

3 % DES HABITANTS ARRIVENT
D'UN AUTRE DÉPARTEMENT



► EMMÉNAGÉS RÉCENTS PAR MODE D'OCCUPATION (2022)



50 % DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



32 % DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ



6 % DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL



8 % DE LOCATAIRES DE LOGEMENTS
LOUÉS MEUBLÉS OU DE CHAMBRES D'HÔTEL



3 % DE LOGÉS À TITRE GRATUIT

EMPLOI

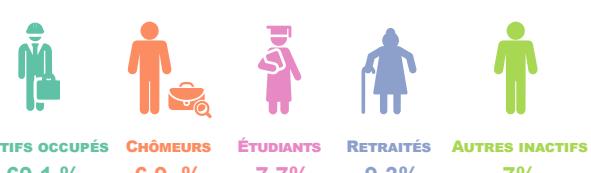
► ACTIFS ET EMPLOIS (2022)



18 851 ACTIFS (15-64 ANS)

16 983 EMPLOIS

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



► POPULATION DE PLUS DE 15 ANS PAR CSP

	2016	2022
Agriculteurs exploitants	2,5%	1,7%
Artisans, Commerçants, Chefs d'entreprises	3,6%	4,2%
Cadres et Professions Intermédiaires Supérieures	4,2%	4,2%
Professions Intermédiaires	11,2%	12,3%
Employés	13,5%	13,2%
Ouvriers	17,6 %	17,3%
Retraités	35,3%	36,4%
Autres CSP	12,1%	10,7%

► RELATION RÉSIDENCES / EMPLOIS (2022)



30,1 %

PART DE LA POPULATION ACTIVE OCCUPÉE
QUI TRAVAILLE DANS SA COMMUNE DE
RÉSIDENCE



-275

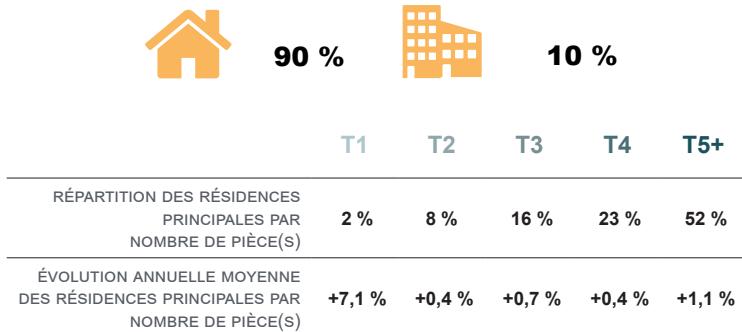
SOLDE ENTRE LES ACTIFS ENTRANTS ET
SORTANTS DU TERRITOIRE

HABITAT : DONNÉES DE CADRAGE

► CATÉGORIE DE LOGEMENTS (2022)

	24 957	LOGEMENTS	TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN 2016-2022
	79 %	DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+0,9 %
	10 %	DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	-1,1 %
	11 %	DE LOGEMENTS VACANTS	-0,9 %

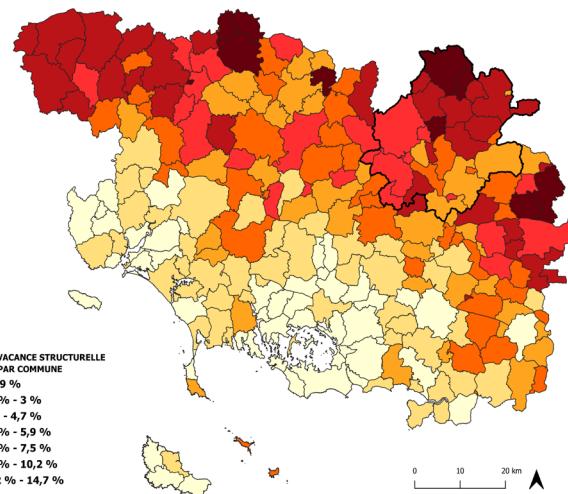
► TYPOLOGIE DES LOGEMENTS (2022)



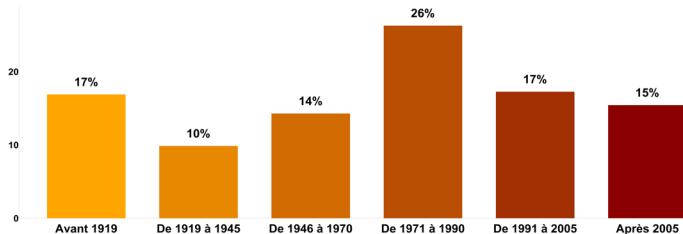
► OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2022)

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN 2016-2022
75 % DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS +0,9 %
19 % DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ +1,3 %
4 % DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL -0,5 %
1 % DE LOGÉS À TITRE GRATUIT -0,5 %

► TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE (2024)



► ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



PARC LOCATIF SOCIAL

► LE PARC au 1er janvier 2024

	821	LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX
--	------------	---

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (RPLS)

	0,9 %	VACANCE STRUCTURELLE	
	6,0 %	TAUX DE MOBILITÉ	
	65 %		35 %
T1 3 %	T2 24 %	T3 36 %	
T4 31 %	T5+ 6 %		
T1	T2	T3	
		T4	
		T5plus	

► TYPES DE FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

PARC ACTUEL	MISES EN SERVICE 2019-2023
PLAI	22 %
PLUS	77 %
PLS	1 %

► CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE - Octobre 2025



TAILLE DEMANDÉE	ÂGE DEMANDEURS	PROFIL DES MÉNAGES
14 % CHAMBRE / T1	10 % - DE 26 ANS	49 % PERSONNE SEULE
35 % T2	20 % 26 - 35 ANS	33 % FAMILLE MONOPARENTALE (AVEC ENFANT(S) À CHARGE)
30 % T3	24 % 36 - 45 ANS	5 % COUPLE SANS ENFANT
17 % T4	23 % 46 - 55 ANS	11 % COUPLE AVEC ENFANT(S)
4 % T5+	14 % 56 - 65 ANS	2 % AUTRE
	7 % 66 - 75 ANS	
	3 % + DE 75 ANS	

► PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS 2024



PARC LOCATIF PRIVÉ

► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (2022)

4 013 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS → **21 %** DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

17 % DE LOGEMENTS LOUÉS VIDÉS

2 % DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS



25 % DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ONT EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS DE 2 ANS

► LOYERS DE MARCHÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ (2024)

T1	T2	T3	T4+	T5+
15,5 €/m ²	10,3 €/m ²	9,3 €/m ²	8,8 €/m ²	7,7 €/m ²

HABITAT : DONNÉES DE MARCHÉ

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



208 LOGEMENTS AUTORISÉS

ÉVOLUTION
2023-2024

-40 %



Individuel



Collectif

79 % **21 %**

► TERRAINS À BÂTIR EN LOTISSEMENT / ZAC (2024)



78 LOTS PRODUITS

ÉVOLUTION BRUTE
2023-2024

-32



42 LOTS VENDUS

► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2024)



PRIX MÉDIAN DES BIENS VENDUS

130 700 €



PRIX MÉDIAN AU M²

1 358 €/m²

ÉVOLUTION 2023-2024
PRIX MÉDIAN (€/M²)

-3,1 %



123 400 €

2 371 €/m²

+2,2 %

► ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ (2024)



42 PTZ DÉLIVRÉS EN 2024

ÉVOLUTION BRUTE
2023-2024

-18



2,13 PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES



14% PART DU PTZ DANS LE MONTANT DE L'OPÉRATION CONSTRUCTION NEUVE

DONNÉES

	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)



63 %



37 %

	T1	T2	T3	T4	T5+
RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	5 %	21 %	27 %	23 %	24 %
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	+10,6 %	+2,6 %	+0,9 %	+1,8 %	-0,4 %

► LOYERS DE MARCHÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ (2024)

T1	T2	T3	T4+	T5+
15,5 €/m ²	10,3 €/m ²	9,3 €/m ²	8,8 €/m ²	7,7 €/m ²

HABITAT : DONNÉES DE MARCHÉ

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



208 LOGEMENTS AUTORISÉS

ÉVOLUTION
2023-2024

-40 %



Individuel



Collectif

79 % **21 %**

► TERRAINS À BÂTIR EN LOTISSEMENT / ZAC (2024)



78 LOTS PRODUITS

ÉVOLUTION BRUTE
2023-2024

-32



42 LOTS VENDUS

► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2024)



PRIX MÉDIAN DES BIENS VENDUS

130 700 €



PRIX MÉDIAN AU M²

1 358 €/m²

ÉVOLUTION 2023-2024
PRIX MÉDIAN (€/M²)

-3,1 %



123 400 €

2 371 €/m²

+2,2 %

► ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ (2024)



42 PTZ DÉLIVRÉS EN 2024

ÉVOLUTION BRUTE
2023-2024

-18

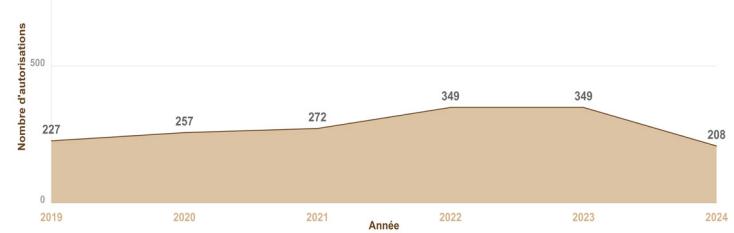


2,13 PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES



14% PART DU PTZ DANS LE MONTANT DE L'OPÉRATION CONSTRUCTION NEUVE

► ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE



► CARACTÉRISTIQUES DES VENTES DE TERRAINS (2022-2024)



PRIX MÉDIAN



PRIX MÉDIAN AU M²



SURFACE MÉDIANE

28 438 €/m²

46 €/m²

617 m²

► ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M² DES MAISONS ANCIENNES

► RÉPARTITION PAR TYPE DE PTZ (2024)

PTZ neuf

10 %

PTZ ancien

90 %

PTZ autres*

0 %

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

RÉALISATION ADIL DU MORBIAN - 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

