

# 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 ROI MORVAN COMMUNAUTÉ

### DÉMOGRAPHIE : POPULATION

#### ► STRUCTURE DE LA POPULATION (2022)



**25 059** HABITANTS

+20 HABITANTS / AN (2016-2022)

TAUX DE VARIATION  
ANNUEL MOYEN  
2016-2022

+0,1 %



**38,7 %**

DE 60 ANS ET +



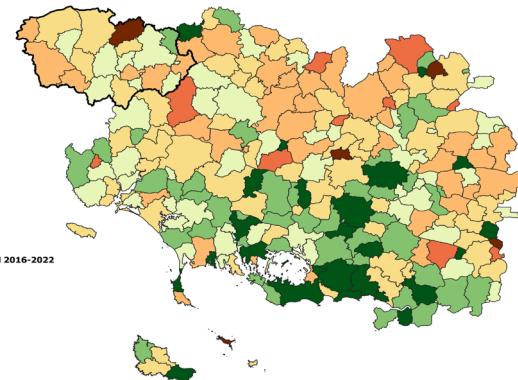
**18,5 %**

DE - DE 20 ANS



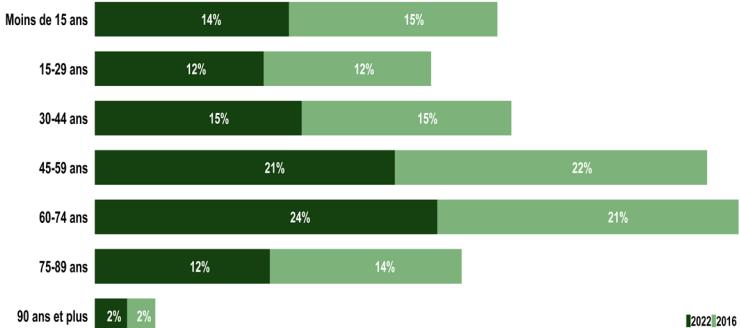
**48**  
INDICE DE  
JEUNESSE

#### ► TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN DE LA POPULATION



0 10 20 km

#### ► RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE



	1968 1975	1975 1982	1982 1990	1990 1999	1999 2011	2011 2016	2016 2022
Taux de variation annuel moyen	-1,2%	-1,0%	-1,1%	-0,8%	+0,0%	-0,6%	+0,1% ▲
dû au solde naturel	-0,3%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,5%	-0,9%	-1,0% ▼
dû au solde migratoire	-0,8%	-0,2%	-0,4%	+0,1%	+0,5%	+0,2%	+1,1% ▲

### DÉMOGRAPHIE : MÉNAGES

#### ► NOMBRE DE MÉNAGES (2022)



**12 240** MÉNAGES

TAUX DE VARIATION  
ANNUEL MOYEN  
2016-2022

+0,7 %

#### ► TAILLE DES MÉNAGES

**2,10** personnes par ménages en 2011

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

**2,05** personnes par ménages en 2016

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

**1,99** personnes par ménages en 2022

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

#### ► COMPOSITION DES MÉNAGES (2022)



**41%** DE PERSONNES SEULES

TAUX DE VARIATION  
ANNUEL MOYEN  
2016-2022

+1,4 %



**31%** DE COUPLES SANS ENFANT

+0,5 %



**19%** DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

-0,9 %



**8%** DE FAMILLES MONOPARENTALES

+1,7 %



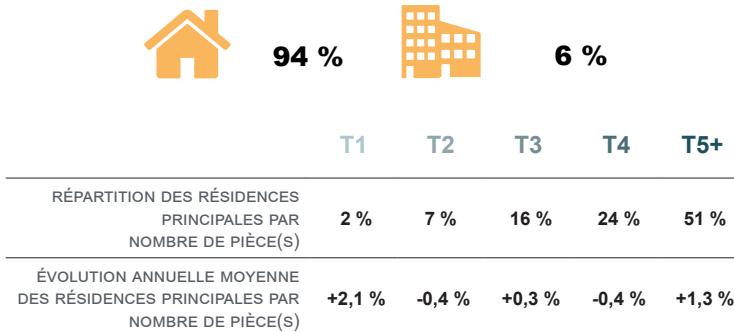


## HABITAT : DONNÉES DE CADRAGE

### ► CATÉGORIE DE LOGEMENTS (2022)

	<b>16 656</b>	LOGEMENTS	TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN 2016-2022
	<b>73 %</b>	DE RÉSIDENCES PRINCIPALES	+0,6 %
	<b>13 %</b>	DE RÉSIDENCES SECONDAIRES	-0,8 %
	<b>13 %</b>	DE LOGEMENTS VACANTS	-1,0 %

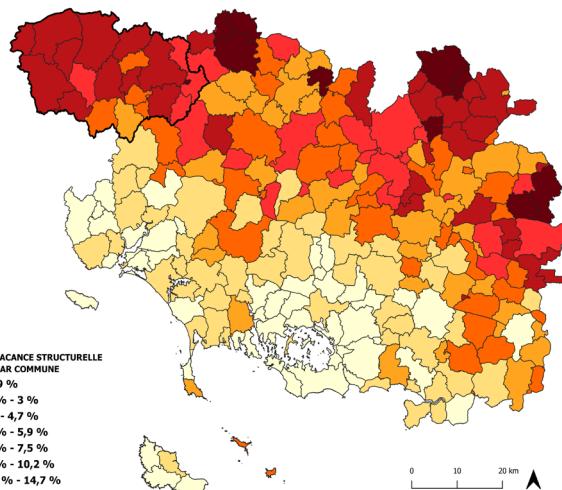
### ► TYPOLOGIE DES LOGEMENTS (2022)



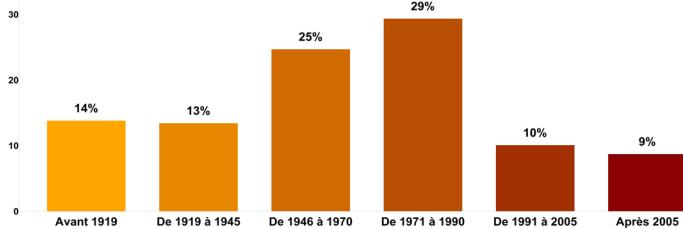
### ► OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES (2022)

	<b>80 %</b>	DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS	+0,7 %
	<b>15 %</b>	DE LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ	+0,3 %
	<b>3 %</b>	DE LOCATAIRES DU PARC SOCIAL	+0,4 %
	<b>2 %</b>	DE LOGÉS À TITRE GRATUIT	+1,9 %

### ► TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE PAR COMMUNE (2024)



### ► ÉPOQUE DE CONSTRUCTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



## PARC LOCATIF SOCIAL

### ► LE PARC au 1er janvier 2024

	<b>391</b>	LOGEMENTS GÉRÉS PAR LES BAILLEURS SOCIAUX
--	------------	-------------------------------------------

### ► CARACTÉRISTIQUES DE LA DEMANDE - Octobre 2025

**238** DEMANDES EN COURS DEMANDES AU 01/01/2025 **202**



TAILLE DEMANDÉE	ÂGE DEMANDEURS	PROFIL DES MÉNAGES
18 % CHAMBRE / T1	7 % - DE 26 ANS	58 % PERSONNE SEULE
40 % T2	20 % 26 - 35 ANS	29 % FAMILLE MONOPARENTALE (AVEC ENFANT(S) À CHARGE)
25 % T3	19 % 36 - 45 ANS	4 % COUPLE SANS ENFANT
13 % T4	21 % 46 - 55 ANS	8 % COUPLE AVEC ENFANT(S)
5 % T5 +	18 % 56 - 65 ANS	0 % AUTRE
	12 % 66 - 75 ANS	
	3 % + DE 75 ANS	

### ► PROPOSITIONS / ATTRIBUTIONS / REFUS 2024



### ► TYPES DE FINANCEMENTS DES LOGEMENTS

PARC ACTUEL		MISES EN SERVICE 2019-2023	
<b>PLAI</b>	<b>30 %</b>	<b>12 %</b>	
<b>PLUS</b>	<b>61 %</b>	<b>18 %</b>	
<b>PLS</b>	<b>5 %</b>	<b>0 %</b>	



## PARC LOCATIF PRIVÉ

### ► CARACTÉRISTIQUES DU PARC (2022)

**1 891** LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS → **16 %** DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

**12 %** DE LOGEMENTS LOUÉS VIDÉS

**1 %** DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS



**24 %** DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ ONT EMMÉNAGÉ IL Y A MOINS DE 2 ANS

### ► LOYERS DE MARCHÉ DU PARC LOCATIF PRIVÉ (2024)

T1 - €/m²	T2 - €/m²	T3 5,7 €/m²	T4+ 6,1 €/m²	T5+ - €/m²
--------------	--------------	----------------	-----------------	---------------

## HABITAT : DONNÉES DE MARCHÉ

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



**32** LOGEMENTS AUTORISÉS

ÉVOLUTION  
2023-2024

-26 %



Individuel



Collectif

**100 %**

**0 %**

### ► TERRAINS À BÂTIR EN LOTISSEMENT / ZAC (2024)



**0** LOTS PRODUITS

ÉVOLUTION BRUTE  
2023-2024

-54



**5** LOTS VENDUS

### ► MARCHÉ DE L'EXISTANT (2024)



PRIX MÉDIAN DES BIENS VENDUS

**102 750 €**

PRIX MÉDIAN AU M²

**1 165 €/m²**

ÉVOLUTION 2023-2024  
PRIX MÉDIAN (€/M²)

-0,3 %



-

-/m²

- %

### ► ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ (2024)



**32** PTZ DÉLIVRÉS EN 2024

ÉVOLUTION BRUTE  
2023-2024

-10



**2,61** PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES

### 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)



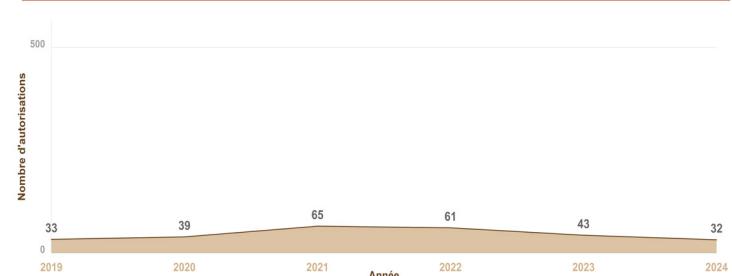
**75 %**



**25 %**

	T1	T2	T3	T4	T5+
RÉPARTITION PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	3 %	18 %	29 %	24 %	25 %
ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE PAR NOMBRE DE PIÈCE(S)	+4,2 %	+0,2 %	+1,6 %	-0,4 %	+0,5 %

### ► ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE



### ► CARACTÉRISTIQUES DES VENTES DE TERRAINS (2022-2024)



PRIX MÉDIAN



PRIX MÉDIAN AU M²



Surface Médiane

**4 425 €/m²**

**7 €/m²**

**623 m²**

### ► ÉVOLUTION DU PRIX MÉDIAN AU M² DES MAISONS ANCIENNES



### ► RÉPARTITION PAR TYPE DE PTZ (2024)

PTZ neuf  
6 %

PTZ ancien  
94 %

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 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

