Mis en ligne : Le 28/05/2025

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL DE PLOËRMEL COMMUNAUTÉ

SÉANCE ORDINAIRE DU 22 MAI 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 mai à 18H00, les membres du conseil de Ploërmel Communauté se sont réunis à la salle des fêtes de Ploërmel, sous la présidence de Monsieur Patrick LE DIFFON, sur convocation en date du 15 mai 2025 qui leur a été adressée par voie dématérialisée ou par écrit à leur domicile suivant le choix opéré par chacun conformément à l'article L.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Conseillers communautaires présents :
Martial LE BRETON ; Hania RENAUDIE ; Bruno GABARD ; Ronan COIGNARD ; Fabrice CARO (à partir de la délibération N°CC-064/2025) ; Sophie COUTANT ; Jacques BIHOUÉE ; Edwige MESSAGER ; André BRIEND ; Marie-Noëlle AMIOT ; Jean-Paul CARAFRAY ; Jean-Marc DUBOT ; Stéphane ROUAULT ; Joël LEMAZURIER ; Jean-Jacques MALEY ; Nicolas JAGOUDET (à partir de la délibération N°CC-055/2025) ; Fanny LARMET ; Martine GOUEDO ; Michel PHILIPPE ; Michel BERTHO ; Didier BOURNE ; Solène LE MOING ; Yves CHASLES ; Anne VACHON ; Gérard REYNAUD ; Fabienne BRIERO ; Michel PICHARD ; Yolande MOREUL ; Josiane DENIS ; Philippe LOUAPRE ; Patrick LE DIFFON ; Maurice OLIVIER ; Elisabeth DERVAL ; Hélène de ROECK ; Jean-Michel BARREAU ; Ghislaine de GIVRÉ ; Alain HERVÉ ; Pierre-Jean JARNO ; Ghislaine COUDÉ-PELARD ; Christophe LAUNAY ; Charles-Édouard FICHET ; Daniel MANENC ; Christian LE NOË ; Hervé BRULÉ ; Jean-Charles SENTIER ; Annick DELSAUT ; Michel GORTAIS ; Florence PRUNET ; Olivier MILLET ; Nathalie GEFFROY.

Conseillers communautaires absents ayant donné pouvoir :
Kévin ARGENTIN donne pouvoir à Jean-Charles SENTIER ; Nicolas JAGOUDET donne pouvoir à Sophie COUTANT (jusqu'à la délibération N°CC-054/2025) ; Didier GRELIER donne pouvoir à Fanny LARMET ; Jean-Yves JOSSE donne pouvoir à Martine GOUEDO ; Nellie JOLIVET donne pouvoir à Florence PRUNET ; Chantal NICOLAS donne pouvoir à Elisabeth DERVAL ; Jacques MIKUSINSKI donne pouvoir à Maurice OLIVIER ; Monique GARAUD donne pouvoir à Ghislaine de GIVRÉ.

Conseillers communautaires absents suppléés :
Maryvonne GUILLEMAUD suppléée par Jean-Jacques MALEY.

Conseillers communautaires absents :
Fabrice CARO (jusqu'à la délibération N°CC-063/2025).

Christophe LAUNAY est désigné secrétaire de séance.

Nombre de conseillers :
En exercice : 57
Présents : 48. 49 à partir de la délibération N°CC-055/2025. 50 à partir de la délibération N°CC-064/2025.
Votants : 56. 57 à partir de la délibération N°CC-064/2025.
Quorum : le quorum est atteint et le conseil communautaire peut valablement délibérer.

OBJET : N°CC-068/2025 – LOGEMENT ET CADRE DE VIE – ARRÊT DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2026-2031.

Rapporteur : Marie-Noëlle AMIOT

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

Par délibération N°CC-101/2024 du conseil communautaire du 20 juin 2024, Ploërmel Communauté a lancé la procédure d'élaboration de son 2nd programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2026-2031.

Le PLH est l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat communautaire pour une durée de 6 ans. Son objectif est de définir les axes stratégiques et les actions permettant de répondre aux besoins en logement et en hébergement des ménages et d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes. L'élaboration du PLH s'est réalisée en concertation avec les communes du territoire et les acteurs locaux de l'habitat afin d'établir une stratégie partagée.

Des entretiens et des ateliers collectifs ont ainsi été menés en phase de diagnostic avec les élus afin d'identifier les enjeux à l'échelle de chaque commune et de partager les attentes vis-à-vis de ce document cadre. En outre, l'étude a fait l'objet de 6 comités techniques, 3 comités de pilotage, 2 conférences des maires ainsi qu'1 bureau communautaire.

Ainsi, après 1 an d'échanges et sur la base d'un large diagnostic, 4 orientations ont été définies pour le territoire :

1/ Développer une offre de logements permettant à l'ensemble des ménages de se loger tout en favorisant la sobriété foncière. Assurer une production en logements maîtrisée, ciblée et qualitative, articulée avec l'offre de transports et de services.

2/ Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif. Placer Ploërmel Communauté en tant que pilote et animateur sur l'amélioration du parc ancien et intensifier les efforts sur le patrimoine bâti existant.

3/ Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants. Orienter la production en fonction des besoins de la population et des publics spécifiques.

4/ Assurer une gouvernance et un pilotage efficace et partenarial du PLH. Affirmer le rôle de pilote de Ploërmel Communauté sur les thématiques relatives à l'habitat et le suivi et la mise en place du PLH.

Au travers de ces orientations, Ploërmel Communauté se donne comme objectif de produire 1 730 logements sur 6 ans dont 346 logements locatifs sociaux pour soutenir une croissance démographique annuelle de + 0.4%. Ces orientations sont traduites dans 20 actions opérationnelles impliquant Ploërmel Communauté, les communes et leurs partenaires. Les engagements financiers prévisionnels de ce PLH sont à hauteur de 6,6 M d'euros sur 6 ans, hors subventions et hors dépenses de fonctionnement consacrées aux moyens humains de Ploërmel Communauté. Ce budget reste prévisionnel et pourra faire l'objet d'ajustements lorsque le PLH sera exécutoire.

D'un point de vue réglementaire, le PLH doit être compatible avec les orientations et les prescriptions définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne en cours de révision. La loi prévoit un rapport de compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le PLH. Ainsi, les outils déterminés par le PLH permettant d'atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l'organisation de l'espace doivent être rendus possibles par les documents d'urbanisme communaux.

Conformément à l'article R.302-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, Ploërmel Communauté sollicitera l'avis des communes ainsi que le PETR du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne sur ce projet de PLH. Les conseils municipaux et les organes délibérants disposent de 2 mois pour délibérer sur les moyens relevant de leurs compétences respectives à mettre en place dans le cadre du PLH. A défaut de réponse dans les 2 mois suivant la transmission du projet de PLH, leur avis est réputé favorable. Compte-tenu des avis exprimés, Ploërmel Communauté procèdera à un nouvel arrêt du PLH et le transmettra à la Préfecture du Morbihan. Le projet sera transmis ensuite au préfet de Région pour saisine et avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer. Le préfet dispose ensuite d'1 mois pour émettre un avis. Si celui-ci ne fait pas l'objet de demandes motivées de modifications, il est soumis au conseil communautaire pour adoption

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

et devient exécutoire dans les 2 mois. En cas contraire, le PLH est modifié et soumis à nouveau aux communes et au PETR du Pays de Ploërmel pour avis.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.302-1 et suivants, l'article L.302-4-2 et R.302-1 et suivants,

Considérant le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne approuvé le 19/12/2018,

Vu le projet de programme local de l'habitat 2026-2031 de Ploërmel Communauté ci-annexé,

✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧ ✧

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire procède à un vote qui donne les résultats suivants :

. Votants : 57
. Pour : 57
. Contre : 0
. Abstention : 0
. Suffrages exprimés : 57
. Majorité absolue : 29

➢ Compte tenu de ces éléments,
Le conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :
- ARRÊTE le projet de programme local de l'habitat 2026-2031 tel qu'annexé ;
- ENGAGE la procédure d'approbation du programme local de l'habitat 2026-2031 ;
- DÉCIDE DE SOUMETTRE le projet de programme local de l'habitat 2026-2031 aux communes membres de Ploërmel Communauté pour avis ;
- DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget 2025 ;
- AUTORISE Monsieur le président, ou la vice-présidente déléguée, à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Pour extrait certifié conforme,

Le président de Ploërmel Communauté
Patrick LE DIFFON

PLOËRMEL COMMUNAUTÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le secrétaire de séance,
Christophe LAUNAY

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux préalable par voie postale au siège de la communauté de communes (Place de l'hôtel de ville, BP 133, 56 804 Ploërmel cedex) et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes par voie postale (3, Contour de la Motte, CS 44 416, 35 044 Rennes cedex) ou par voie électronique (application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Ploërmel Communauté

Programme local de l'habitat 2026 - 2031

Diagnostic territorial

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Table des matières

Table des matières 2

Préambule : le PLH, un outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habiat 5

1. Objectifs de la démarche et enjeux règlementaires 5
   1.1. Une démarche déjà engagée depuis 2017 5
   1.2. Le cadre règlementaire 5
2. Les plans et schémas à prendre en compte 8
3. La méthodologique d'élaboration du diagnostic 8
   3.1. Les principes méthodologiques 8
   3.2. Instances partenariales et ateliers de travail 9
   3.3. Retour sur le Porter à Connaissance de l'Etat 9
   3.4. La coordination avec les stratégies d'aménagement supra-communautaire 10

Partie 1 : Les caractéristiques socio-économiques du territoire 11

1. Un territoire bénéficiant d'une localisation stratégique mais confronté à des enjeux de maintien des ménages jeunes 11
   1.1. Le positionnement géographique de Ploërmel Communauté 11
   1.2. Une évolution démographique stable mais différenciée entre les communes 12
   1.3. Une intercommunalité attractive 13
   1.4. Une tendance au resserrement des ménages 15
   1.5. Une part importante des seniors dans la population intercommunale 16
   1.6. Une population vieillissante 17
2. Une activité ouvrière et employée dynamique, mais des niveaux de revenus relativement faibles 19
   2.1. Une population active importante dans l'EPCI 19
   2.2. Un niveau de vie différencié par secteurs et en dessous de la moyenne départementale 23
   2.3. En synthèse 25

Partie 2 : Un parc de logement ancien marqué par une tension croissante sur l'offre existante 26

3. Un parc de logements majoritairement composé de grands logements individuels 26
4. Le parc de logements locatifs sociaux 28
   4.1. Une offre sociale ancienne, polarisée sur 4 communes et constituée de grands logements 28
   4.2. Un parc social impacté par la vente Hlm 32
   4.3. Une tension croissante sur la demande de logement social 36

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

4.4. Une tension de la demande qui touche particulièrement les publics jeunes et les seniors 38
4.5. Des besoins fortement orientés vers les petites typologies, s'expliquant notamment par le profil des demandeurs 39
4.6. Une augmentation de la demande des ménages prioritaires et vulnérables 40
4.7. Un parc locatif social complété par des logements communaux et des logements privés conventionnés 41
4.8. En synthèse 42
5. Les besoins spécifiques en logement : des enjeux de développement et d'adaptation de l'offre en fonction des segments 43
5.1. Une tension élevée sur l'offre d'hébergement 43
5.2. Des besoins importants en matière d'accompagnement au vieillissement 44
5.3. Une politique volontariste concernant l'offre à destination des jeunes et des actifs 46
5.4. Une offre réhabilitée à destination des gens de voyage 46
5.5. En synthèse 47
6. Un parc privé marqué par des enjeux d'amélioration de l'habitat 48
6.1. Un parc majoritairement individuel, ancien et de grande taille 48
6.2. Zoom sur le parc collectif 49
6.3. Un parc majoritairement occupé par des propriétaires 51
6.4. Une part importante de logements privés vacants et une sur-représentation de situation de vacance structurelle 55
6.5. Une offre locative concentrée et une tendance à la croissance des niveaux de prix, encore accessibles 61
6.6. En synthèse 62
7. Un marché immobilier marqué par l'attractivité différenciée des secteurs de Ploërmel Communauté 63
7.1. Un marché de l'ancien dynamique mais une attractivité différenciée selon les secteurs 63
7.2. Une production neuve de logements orientée vers les constructions individuelles et des difficultés croissantes à la production et à l'accession à la propriété 67
7.3. Un ralentissement des ventes de terrains à bâtir 69
7.4. En synthèse 70
Partie 3 : La consommation foncière et diagnostic urbain 71
8. Diagnostic foncier 72
8.1. Bilan de l'artificialisation 72
8.2. Quelle consommation foncière à vocation habitat sur la récente période (2011-2021) ? 73

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

8.3. Potentiels densifiables en enveloppe urbaine 74
9. Analyse urbaine 78
9.1. Les axes 79
9.2. Les centralités 82
9.3. Les franges 85
9.4. En synthèse 91

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Préambule : le PLH, un outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

1. Objectifs de la démarche et enjeux règlementaires

1.1. Une démarche déjà engagée depuis 2017

Par délibération en date du 30 mars 2017, Ploërmel Communauté a prescrit l'élaboration de son premier programme local de l'habitat (PLH) puis du second dès le 20 juin 2024.

A la suite de la fusion de quatre intercommunalités au 1er janvier 2017, l'intercommunalité de Ploërmel Communauté est devenue compétente en matière d'habitat et s'est dotée d'un premier programme local de l'habitat (PLH) sur la période 2020-2025. L'élaboration du second PLH constitue l'occasion pour la collectivité d'actualiser et de consolider une stratégie territoriale en matière d'habitat partagée à l'échelle de la communauté de communes.

Nécessairement inscrite dans la continuité du travail mené par la collectivité pour le développement de son territoire, l'aménagement cohérent et l'intégration de la thématique de l'habitat aux réflexions globales, l'élaboration du 2ème PLH de Ploërmel Communauté répond à des objectifs spécifiques :

- S'inscrire dans la continuité du 1er PLH intercommunal, identifier ses réussites et ses limites, envisager des inflexions à la stratégie et aux priorités jusqu'alors portées, en particulier au regard des évolutions récentes du territoire, mais aussi des évolutions réglementaires et innovations dans le secteur du logement ;
- Construire un document de référence permettant de mettre en lumière et de construire une vision partagée des enjeux du territoire, d'afficher les priorités de la collectivité pour agir en faveur du parc de logements du territoire, et d'être lisible et appropriable pour les communes, les habitants du territoire et la diversité des partenaires locaux de l'habitat ;
- Définir une politique permettant de corriger les déséquilibres du territoire et d'agir pour une meilleure répartition harmonieuse, diversifiée et équilibrée des populations et des logements ;
- Traduire un projet territorial prenant en compte le cadre bâti existant, l'identité du territoire et le contexte local pour répondre aux enjeux sociétaux ;
- Définir une stratégie concertée avec les élus locaux mais aussi les partenaires de l'habitat, qui permette de porter des actions concrètes et de se donner les moyens de poursuivre et d'adapter la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

1.2. Le cadre règlementaire

Pour mémoire, PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à définir une stratégie intercommunale en matière de logements.

L'élaboration d'un PLH vise à :

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Définir des objectifs concrets en matière de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels et répondre aux besoins des habitants ;
- Affirmer l'action publique en matière d'habitat et l'articuler avec le projet de territoire (développement durable et cadre de vie, mobilités, développement économique, etc.)
- Accroître la connaissance partagée du secteur de l'habitat et des différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover et améliorer le parc de logements

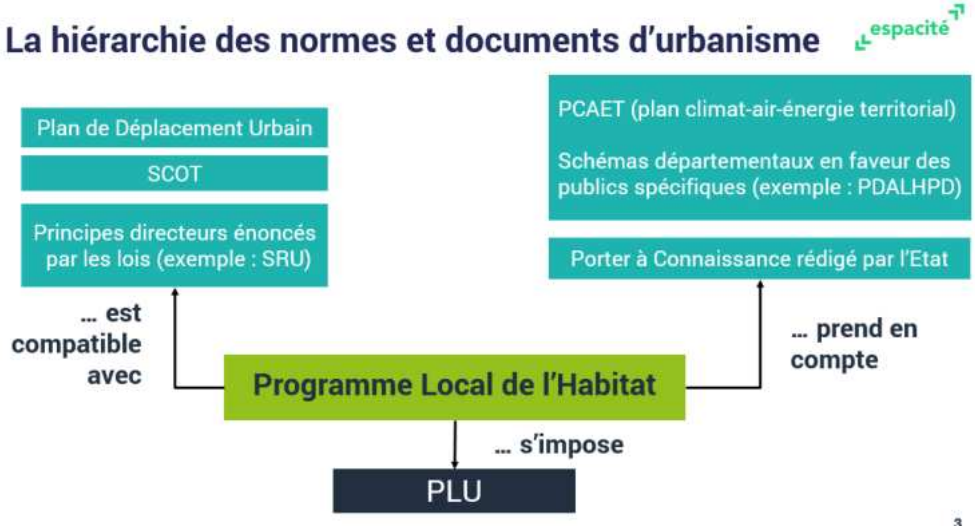
Le PLH doit s'attacher à :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage…) ;
- Définir une stratégie foncière cohérente ;
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autres documents de planification :

- Le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : les orientations du PLH tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements ;
- Le PLU doit être compatible avec le PLH ;
- Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le nouveau PLH, le PLU doit être révisé dans un délai de 3 ans. Ce délai de mise en compatibilité est ramené à un an lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans des secteurs de la commune par le PLH pour les projets qui nécessitent une simple modification du plan (et non une révision) ;
- Le PLH doit également tenir compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), le schéma départemental de l'autonomie (SDA)…

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme) »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

2. Les plans et schémas à prendre en compte

Le présent PLH s'articule avec d'autres documents réglementaires à différentes échelles :

Le SCoT du Pays de Ploërmel

Ploërmel Communauté appartient au syndicat mixte du Pays de Ploërmel, dont le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en cours de révision. Un nouveau plan est en cours de rédaction pour la période 2026-2031.

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD du Morbihan 2024-2029 co-porté par le Préfet et le Président du Conseil départemental a été approuvé le 18 février 2024. Le plan actuel se structure autour du Logement d'Abord, des enjeux associés à l'actuelle crise du logement (innovation en termes d'offres de logements) et des besoins des publics prioritaires.

Les documents de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Ploërmel Communauté a installé la Conférence Intercommunale du Logement le 30 septembre 2021 et a depuis adopté une convention intercommunale d'attributions et un plan partenarial de gestion de la demande. Ces documents fixent des objectifs de rééquilibrage territorial, conciliant mixité sociale et droit au logement.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

Le SDAHGV 2023-2029 du Morbihan signé par le Préfet et le Président du Conseil général le 21 décembre 2021.

Le schéma départemental de l'autonomie (SDA)

Le SDA du Morbihan 2023-2028 constitue, pour cinq ans, la feuille de route politique du Département en matière de prise en charge des personnes âgées et des personnes handicapées.

3. La méthodologique d'élaboration du diagnostic

3.1. Les principes méthodologiques

Les principes méthodologiques ayant guidé la production du diagnostic sont les suivants :

- Analyse documentaire de la stratégie territoriale et des études menées (PLH 2020-2025 et bilan triennal, Convention cadre "Petites Villes de Demain" valant opération de revitalisation du territoire, OPAH 2020-2025 et bilans annuels, documents d'urbanisme, MOS du Pays de Ploërmel, étude foncière en cours, etc.) ainsi que des documents cadres de Ploërmel Communauté (PDALHPD, SDA, SDAHGV, SCoT du Pays de Ploërmel, PCAET, CRTE, etc.) permettant d'observer les évolutions des politiques locales à l'œuvre. L'analyse du cadre et du fonctionnement sur le territoire a également été réalisée à partir du croisement d'une analyse documentaire (PLU et référentiel foncier en cours) et de repérages de terrains.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Analyse statistique de plusieurs bases de données (INSEE RP, Filosofi, MAJIC, Sit@del, ADEME, DVF+, RPLS, SNE, LOVAC.), dont certaines ont été prétraitées par l'ADIL, permettant d'appréhender les enjeux territoriaux

- Croisement d'une approche quantitative et qualitative, au travers d'entretiens, pour échanger sur la compréhension et l'interprétation des phénomènes à l'œuvre sur le territoire, et des attentes de la démarche concernant l'élaboration du second PLH.

3.2. Instances partenariales et ateliers de travail

Tout d'abord, les communes ont été rencontrées, dans le cadre d'un entretien ou d'un atelier afin de faire ressortir le contexte et les enjeux propre à chaque commune en matière d'habitat, mais également de connaître les attentes locales vis-à-vis de la poursuite de la politique communautaire de l'habitat.

Les différents partenaires ont également été rencontrés de façon bilatérale (DDTM/ANAH, DEETS, CD56, Pays de Ploërmel, CIAS, ADIL, ARO Bretagne, organismes de logements sociaux intervenant sur le territoire, AMISEP, FPI, etc.) et certains acteurs ont également été associés à l'occasion des comités techniques et/ou comité de pilotage.

3.3. Retour sur le Porter à Connaissance de l'Etat

En octobre 2024, les services de l'Etat du Morbihan ont remis à Ploërmel Communauté un « Porter à connaissance » dans le cadre de l'élaboration de son deuxième Programme Local de l'Habitat.

Ce document vise à porter à la connaissance de l'EPCI toute information utile concernant notamment l'évolution démographique, le développement économique local, les options d'aménagement ressortant des stratégies d'échelle supérieure, ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et de répartition équilibrée des différents types de logements sur le territoire.

Orientations	Enjeux
Revaloriser la qualité du parc existant	• Le renouvellement urbain • Lutter contre la vacance et l'habitat indigne • Requalifier le parc privé et public
Développer l'offre de logement	• Permettre à chacun de pouvoir se loger sur le territoire selon son profil et ses moyens • Bien calibrer les besoins et se donner les moyens d'y répondre • Disposer d'une offre de logement social répondant en quantité, en qualité et en typologie aux besoins identifiés

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Porter des actions en faveur de la sobriété foncière et énergétique	• Maîtriser l'urbanisation du territoire et économiser l'espace • Requalifier et réinvestir les centres-villes et centres-bourgs • Améliorer l'impact environnemental et la qualité de l'habitat
Répondre aux besoins spécifiques	• Apporter une réponse suffisante aux besoins spécifiques nécessitant une ingénierie, une production et une gestion adaptées : personnes âges, personnes handicapées, publics précaires, • Permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emploi.
Piloter la politique d'attribution des logements sociaux et la gouvernance du PLH	• Développer la complémentarité et la synergie entre les communes • Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle sur le territoire

Le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) veillera à ce que ces orientations soient prises en compte dans le PLH lors de sa validation.

3.4. La coordination avec les stratégies d'aménagement supra-communautaire

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

En application de l'article L.122-1-2 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

La révision du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne a été engagée par délibération en juin 2023.

L'armature du territoire

Afin de tenir compte de la diversité des territoires qui constituent l'EPCI, l'armature territoriale se décompose en 3 niveaux :

- Le pôle structurant : Ploërmel,
- Les pôles d'équilibre : Josselin et Mauron,
- Les pôles de proximité : Brignac, Campénéac, Concoret, Cruguel, Évriguet, Forges de Lanouée, Gourhel, Guégon, Guillac, Guilliers, Helléan, La Croix-Helléan, La Grée-Saint-Laurent, La Trinité-Porhoët, Lantillac, Loyat, Ménéac, Mohon, Montertelot, Néant-sur-Yvel, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Léry, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines, Saint-Servant, Taupont, Tréhorenteuc et Val d'Oust.

L'armature territoriale a été définie en articulation avec les spécificités des communes, notamment celles bénéficiant du programme Petites Villes de Demain.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Partie 1 : Les caractéristiques socio-économiques du territoire

1. Un territoire bénéficiant d'une localisation stratégique mais confronté à des enjeux de maintien des ménages jeunes

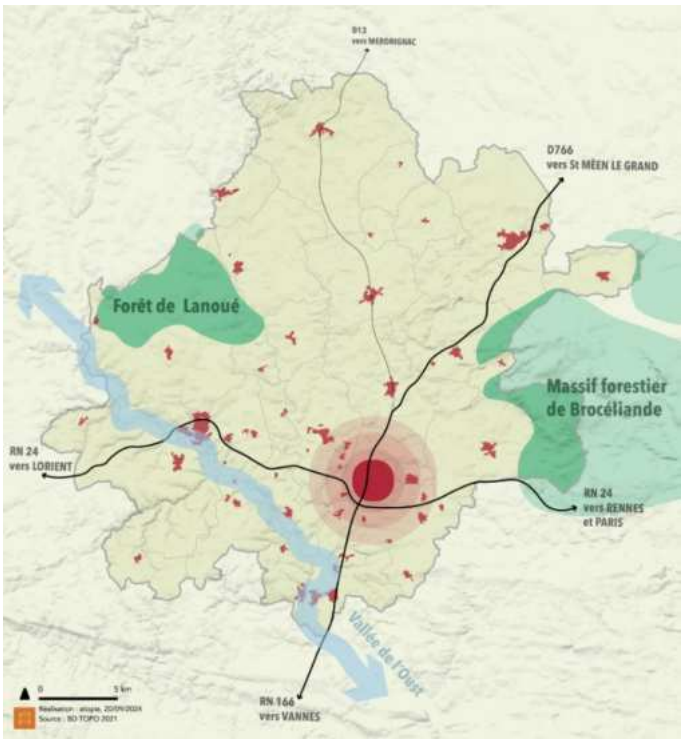
1.1. Le positionnement géographique de Ploërmel Communauté

Le territoire de Ploërmel Communauté connait un déséquilibre entre le Nord et le Sud, du fait de l'implantation des infrastructures, notamment de la RN24, du poids de la ville-centre de Ploërmel et de son ancrage plus large dans le Morbihan qui l'oriente vers le Sud et l'Est, entre Rennes et Vannes, et à proximité du Golfe du Morbihan.

Les forêts de Brocéliande et de Lanouée ont joué le rôle d'obstacles pour les grands axes. Le grand plateau agricole du centre Bretagne favorise les grandes cultures, sillonnées par de petits vallons. Quant au plateau de Pontivy-Loudéac, composé du plateau de l'Yvel et le plateau de l'Evel, il représente deux bassins versants situés de part et d'autre de l'Oust.

La vallée naviguée de l'Oust créée un paysage attractif, animée par les promenades au bord de l'eau à Josselin, comme à Pontivy ou Rohan, (comme le Blavet à l'ouest ou la Vilaine à l'est), permettant ainsi au territoire de jouir d'un cadre de vie agréable selon les communes.

Carte des éléments structurants du territoire



Source : BD TOPO, 2021, traitement Atopia
Clé de lecture : en rouge les enveloppes urbaines, excepté Ploërmel

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

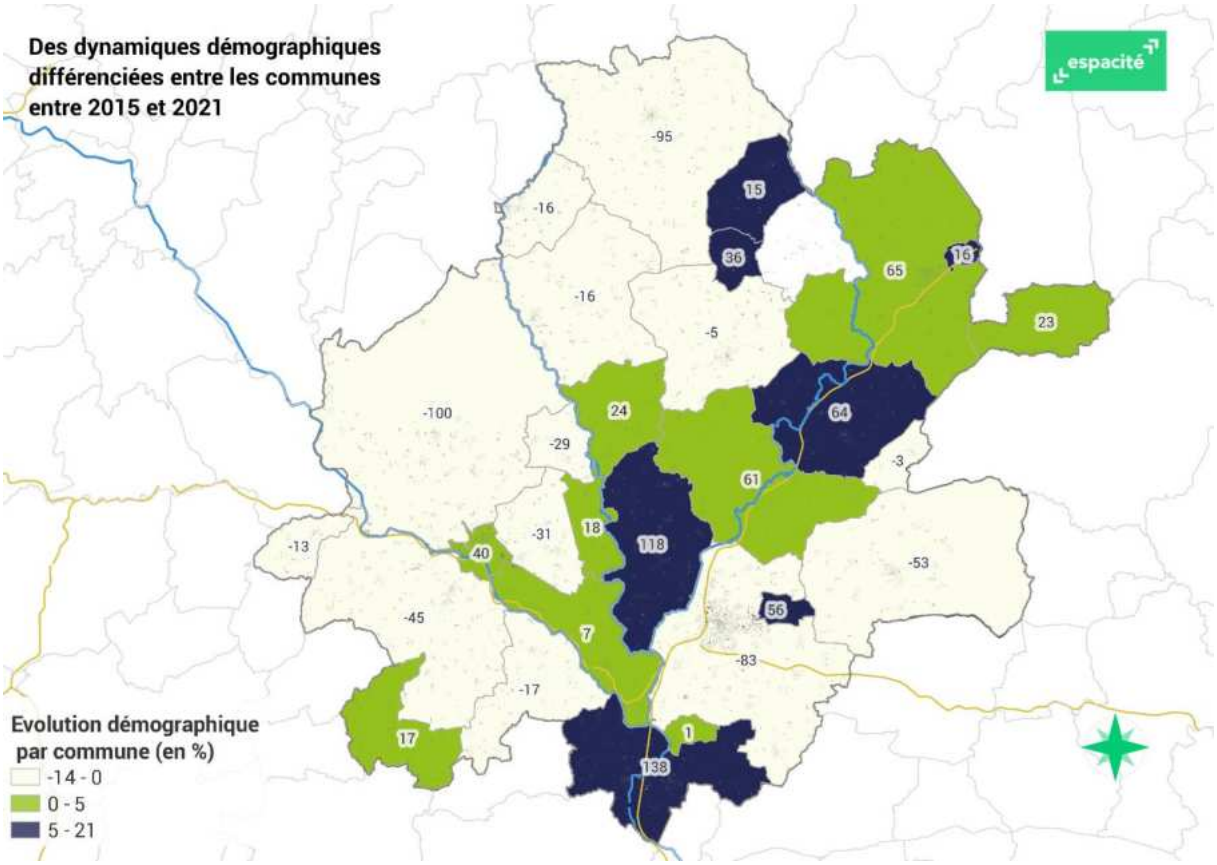
1.2. Une évolution démographique stable mais différenciée entre les communes

Après une croissance démographique de 13% entre 1990 et 2015, Ploërmel Communauté connaît une **stabilité démographique depuis 2015** atteignant 42 400 habitants en 2021. Sur la période 2015 - 2021, l'EPCI enregistre une augmentation de 150 habitants, soit une hausse moyenne de 0,1% par an.

Entre 2015 et 2021, plusieurs communes localisées le long de l'axe N 166 – D 766 ont connu une augmentation de leur population. En volume, les trois communes ayant connu la plus forte hausse sont :

- Val d'Oust, avec un gain de près de 140 habitants (+ 5 %)
- Taupont, avec un gain de 120 habitants (+ 5 %)
- Mauron, avec un gain de 65 habitants (+ 2 %)

A l'inverse, un ralentissement est observé pour **Saint-Brieuc-de-Mauron (-14%)** et celle qui en a le plus perdu est **Forges de Lanouée** (-100 habitants).



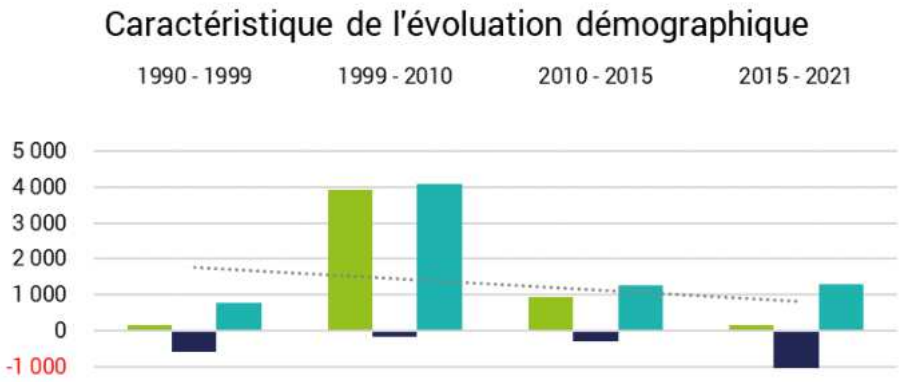
Source : INSEE, RP, 2021, traitements Espacité

Clé de lecture : les étiquettes représentent la perte en volume par commune entre 2015 et 2021

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

1.3. Une intercommunalité attractive

Entre 2015 et 2021, l'augmentation de la population est principalement portée par le **solde migratoire positif,** caractérisé par une arrivée de 1 300 nouveaux habitants, soulignant l'attractivité de l'intercommunalité notamment associée à son cadre de vie. Certains élus locaux soulignent une croissance démographique importante depuis la crise sanitaire de la COVID-19, qui se traduit notamment par l'augmentation du nombre d'enfants les classes d'école (Guégon).



Source : INSEE, RP, 2021, traitements Espacité

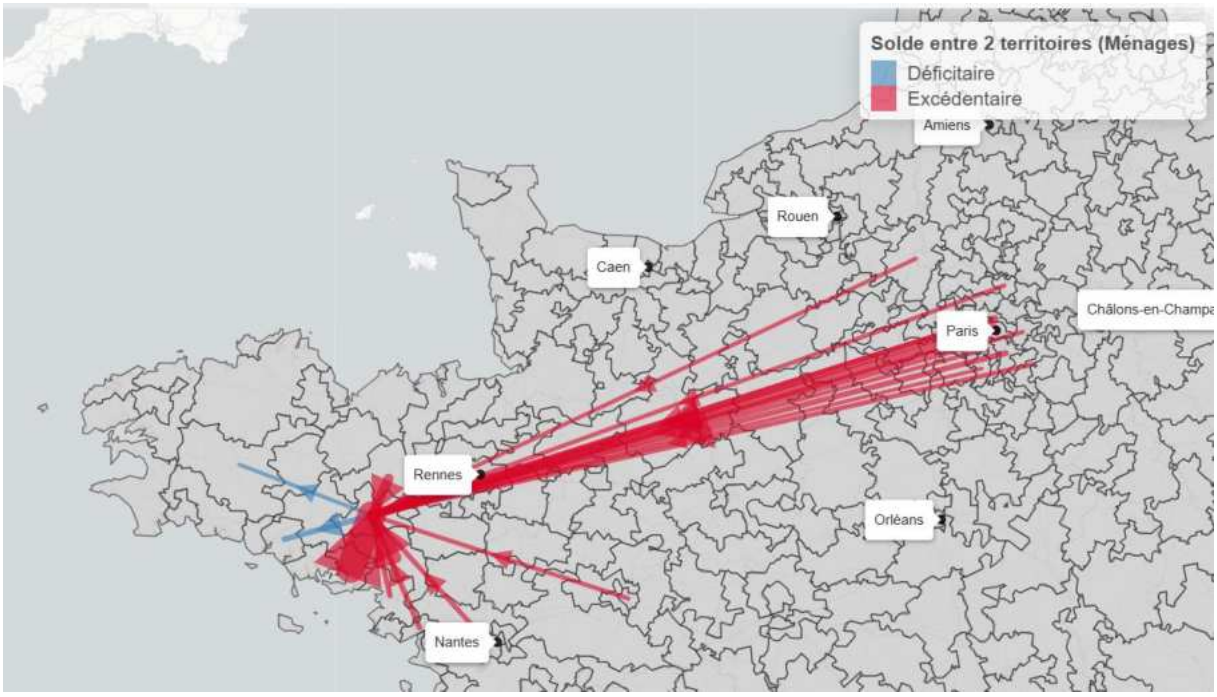
Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours d'une période.

Cette attractivité est à mettre en lien avec le constat fait par les communes comme les acteurs de l'habitat d'un effet de report des habitants vers l'intérieur du département, et notamment à Ploërmel Communauté, en raison de l'augmentation des coûts du foncier et de l'immobilier dans la zone littorale morbihannaise. L'attractivité du territoire est également associée à la position stratégique de Ploërmel Communauté, desservie par des axes routiers permettant de rejoindre trois pôles d'emplois facilement : Rennes, Vannes et Lorient.

En s'intéressant à la localisation de ces nouveaux habitants, il est constaté que la maille habitat de Ploërmel gagne des ménages issus du littoral (Vannes, Herbignac, Saint-Nazaire), d'autres territoires à proximité (Questembert, Saint-Méen-le-Grand) mais aussi de la région parisienne (Vitry-sur-Seine, Paris, Versailles). La maille de Ploërmel perd toutefois des ménages au profit d'autres territoires morbihannais (flux bleus) : davantage de ménages de Ploërmel ont déménagé au profit de Lanester et de Carhaix-Plouguer que l'inverse.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Géographie des soldes migratoires



Source : Popflux,
Clé de lecture : soldes de déménagements (rouge : excédentaire et bleu : déficitaire) depuis et vers la maille Ploërmel, entre mars 2021 et 2022

Ainsi, la maille habitat de Ploërmel présente globalement un **solde migratoire positif** (flux rouge) qui se traduit par l'arrivée de ménages issus d'autres territoires entre mars 2021 et mars 2022. Autrement dit, davantage de ménages de la maille du territoire de départ ont déménagé dans la maille de Ploërmel que l'inverse.

La maille habitat correspond à un découpage territorial rassemblant des communes contigües qui présentent des dynamiques relativement homogènes en termes de fonctionnement du marché local du logement.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

1.4. Une tendance au resserrement des ménages

Une diminution de la taille des ménages différenciée selon les communes

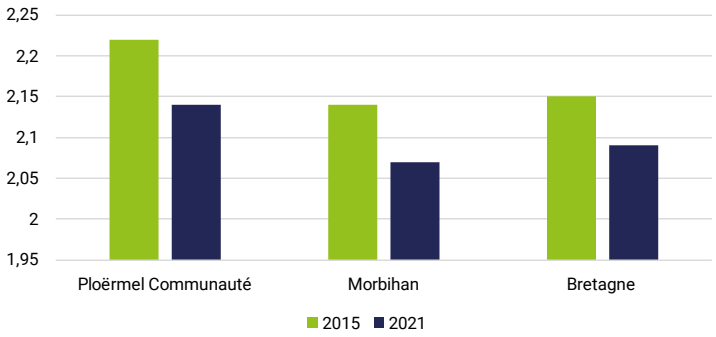
Passant de 2,22 à **2,14 personnes par ménages** de 2015 à 2021, la taille des ménages a tendance à diminuer dans l'EPCI, suivant toutefois la dynamique départementale et régionale.

Avec 2,14 personnes par ménage en 2021, **Ploërmel Communauté** continue d'avoir en moyenne une taille de ménage plus importante que la moyenne régionale (2,09 personnes par ménage) et départementale (2,07 personnes par ménage).

Quatre communes ont en moyenne **plus de 2,30 personnes** par ménage : Saint-Léry (2,56), Gourhel (2,42), La Croix-Helléan (2,40), et Saint-Malo-des-Trois-Fontaines (2,36).

A contrario, trois communes ont en moyenne moins de 2 personnes par ménage : Tréhorenteuc (1,58), La Trinité-Porhoët (1,93) et Josselin (1,93) alors qu'en 2015 la moyenne était de 2 personnes par ménage.

Evolution de la taille des ménages entre 2015 et 2021



Source : INSEE, RP, 2021

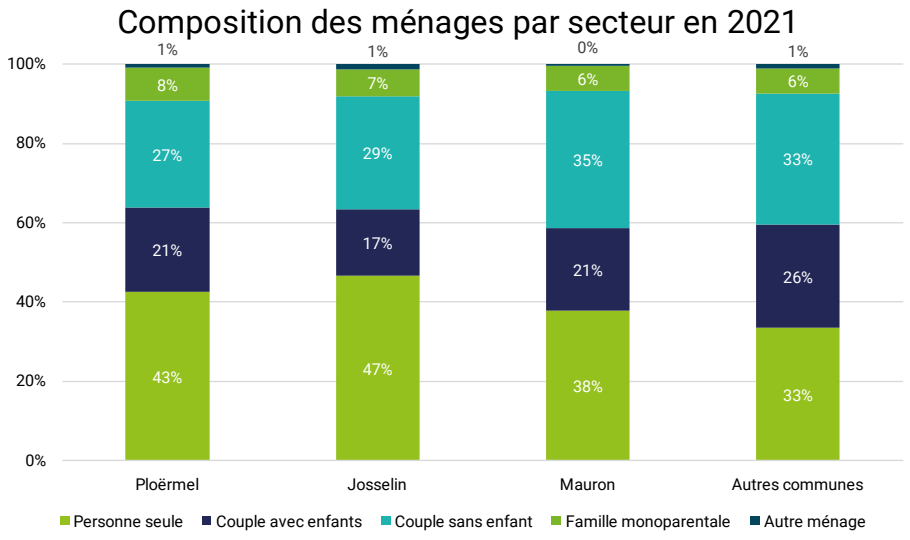
La composition des ménages : plus d'un ménage sur 3 est composé d'une seule personne

En lien avec la diminution de la taille des ménages, **plus d'un tiers des ménages (37 %) sont composés de personnes seules**, soit près de 4 points de plus par rapport à 2015 (32 %). Toutefois, cela reste en deçà des moyennes départementale (39%) et régionale (40%).

A cela s'ajoute une baisse des ménages avec enfants, notamment dans les communes périurbaines : plus de 30% des ménages de l'EPCI sont composés d'au moins un enfant, similaire au département et à la région. Cependant, la part de couples avec enfant(s) recule, passant de 26 % en 2015 à 24 %.

Trois communes présentent un profil familial, c'est-à-dire ayant une sur-représentation des couples avec enfants et des familles monoparentales, se détachent : La Croix-Helléan (41%), Saint-Léry (39%), et Gourhel (48%).

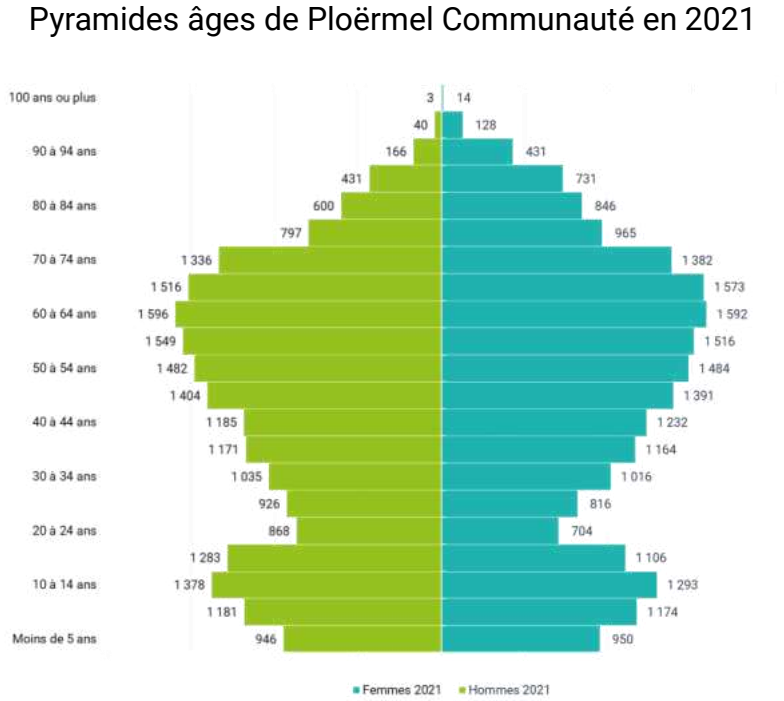
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

1.5. Une part importante des seniors dans la population intercommunale

La tendance au resserrement des ménages est également à mettre en lien avec le vieillissement du territoire, qui se caractérise notamment par une proportion croissante de seniors. En effet, en 2021, **plus d'un tiers des habitants de Ploërmel Communauté ont plus de 60 ans,** soit plus de 14 000 habitants, et 54% sont des femmes.

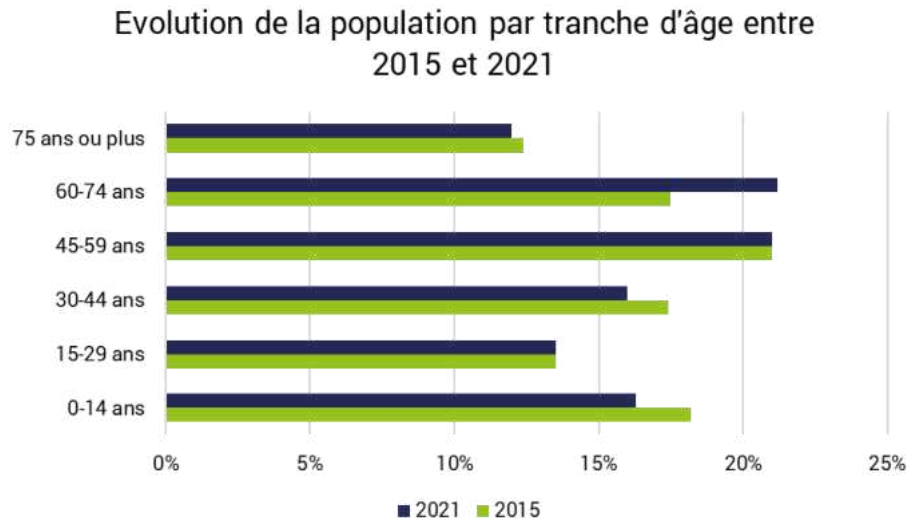


Source : INSEE, RP, 2021, Traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

1.6. Une population vieillissante

La croissance démographique de Ploërmel Communauté est **essentiellement portée par la tranche d'âge des 60 – 74 ans : + 3,3 % par an** entre 2015 et 2021. Cette catégorie d'âges a gagné près de 1 600 individus sur la période 2015 – 2021, contre 722 sur la période 2010 – 2015.



Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

Les **ménages de 60 à 74 ans représente 21,2 % de la population en 2021**, contre 17,5 % en 2015, soit une hausse de plus de 4 points. Ce sont donc ces habitants qui constituent les nouveaux habitants du territoire et qui influent sur l'évolution de la taille et la composition des ménages.

A la différence des tendances démographiques en Morbihan, le vieillissement ne s'explique pas exclusivement par la décohabitation des jeunes puisque la part des 15 – 29 ans est stable sur la période.

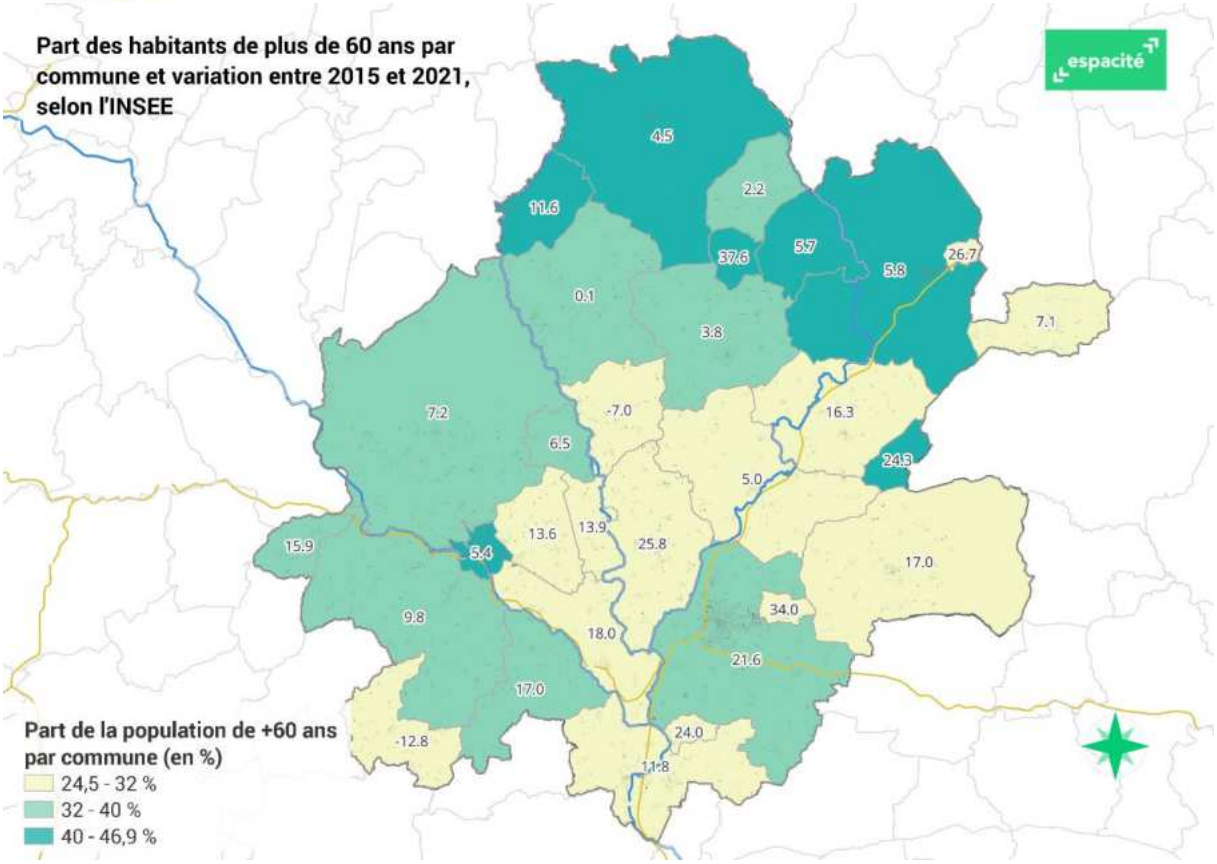
Toutefois, la perte d'habitants est principalement visible pour les familles avec enfants. En effet, entre 2015 et 2021, il est recensé une perte de 780 habitants âgés de 0 à 14 ans et 550 habitants âgés de 30 à 44 ans. Lors des entretiens et ateliers, les communes ont fait part de leur ressenti concernant un regain de la population, notamment de couples avec enfants, visible par le nombre d'enfants par classe d'école (cf. supra).

Le vieillissement du territoire est plus marqué dans certaines communes, ainsi, les habitants de plus de 60 ans représentent plus de 40% de la population sur 7 communes : Tréhorenteuc (47 %), Evriguet (44 %), La Trinité-Porhoët (42 %), Mauron (42 %), Ménéac et Saint-Brieuc de Mauron (41%).

A noter également que certaines communes ont connu une forte augmentation des 60 ans et plus sur le territoire, comme c'est le cas Evriguet (38 %), Gourhel (34%), Saint-Léry (27 %).

L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans et ceux âgés de plus de 60 ans. S'il est inférieur à 100 % cela témoigne de la prédominance d'une population âgées.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

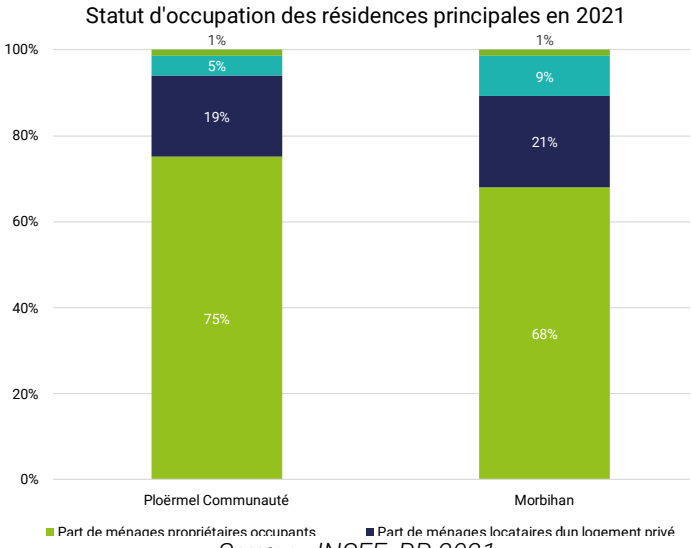
Ainsi, l'indice de jeunesse de Ploërmel Communauté est de 60 %.

Une majorité de propriétaires occupants : 3 habitants sur 4 sont propriétaires du logement qu'ils occupent

En lien avec le caractère rural du territoire et de l'âge des habitants, la part des propriétaires occupants est majoritaire et connait une légère hausse entre 2015 et 2021 de près de 5 %.

Sur la période, **la part de locataires du parc social a légèrement diminué**, passant de 4,8 % en 2015 à 4,6 % en 2021.

Bien que le nombre de locataires du parc privé ait augmenté passant de 3 400 à 3 650, **leur part est stable** et représente près de 19% des habitants.



Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

2. Une activité ouvrière et employée dynamique, mais des niveaux de revenus relativement faibles

2.1. Une population active importante dans l'EPCI

A Ploërmel Communauté, la part des personnes au chômage en âge de travailler, à savoir entre 15 à 64 ans, a diminué entre 2015 et 2021, passant de 8,1 % à 7,1 %. Ce niveau se situe légèrement en dessous de la moyenne départementale évaluée à 7,7 %.

En 2021, les actifs représentent 75,6 % de la population des personnes en âge de travailler contre 74,4% en 2015. Parmi eux, 91% ont un emploi et 9% sont au chômage soit 1 750 personnes (contre 10,5 % dans le Morbihan).

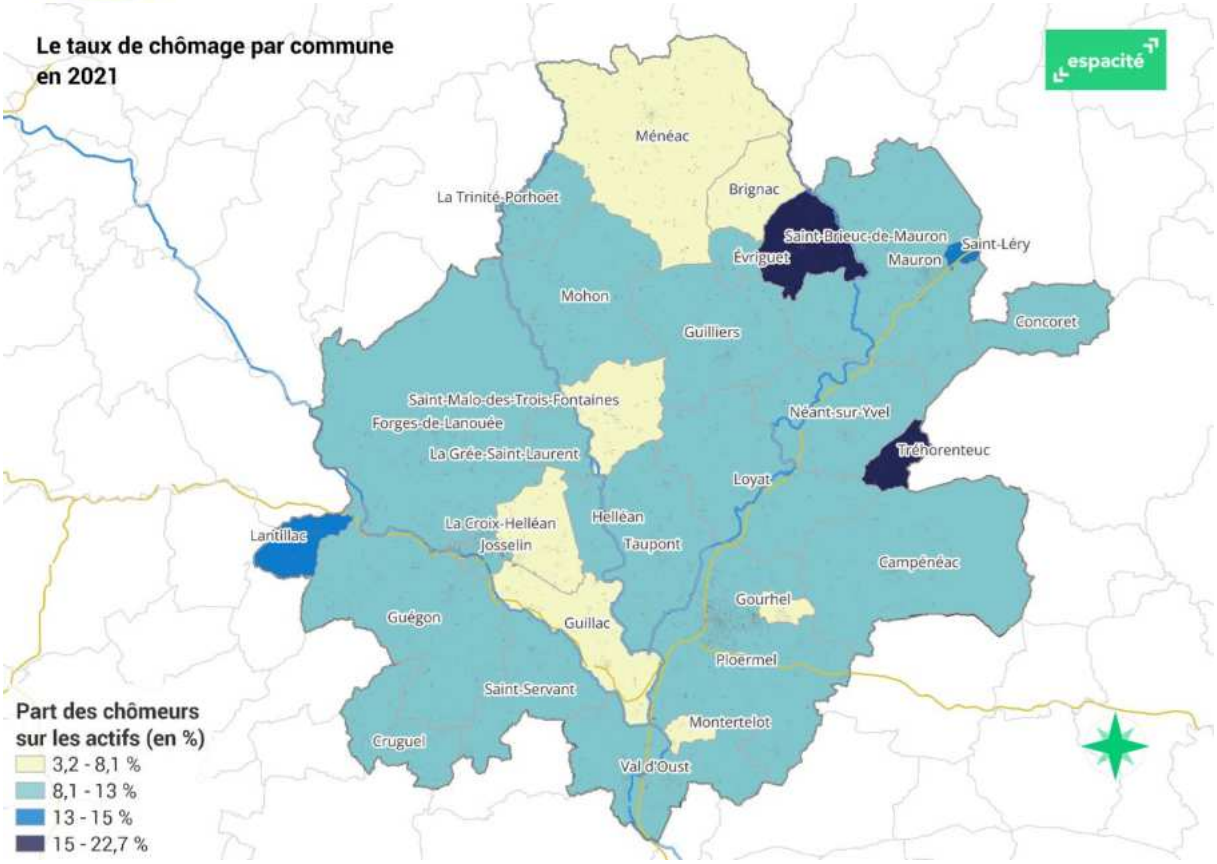
A noter que selon la DREETS, au 1er trimestre 2024, le taux de chômage de la zone d'emploi de Ploërmel est estimé à 5,5 %, soit légèrement moins que dans la zone d'emploi de Pontivy-Loudéac ou Vannes (5,6 %), Auray (5,9 %) ou Lorient (6,3 %).

L'Insee diffuse des taux de chômage localisés tous les trimestres au niveau régional, départemental et par zone d'emploi, calculé à partir du taux de chômage national, issu de l'enquête emploi et de la demande d'emploi. A noter que le périmètre de la zone d'emploi est plus large que le territoire de l'EPCI de Ploërmel.

Sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, le nombre d'emplois a augmenté de 1,2 % entre 2015 et 2021.

A noter toutefois que les communes qui enregistrent la plus forte proportion de chômeurs sont Tréhorenteuc et Saint-Brieuc-de-Mauron (22,7 % de chômeurs).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : INSEE, RP, 2021
Traitement Espacité

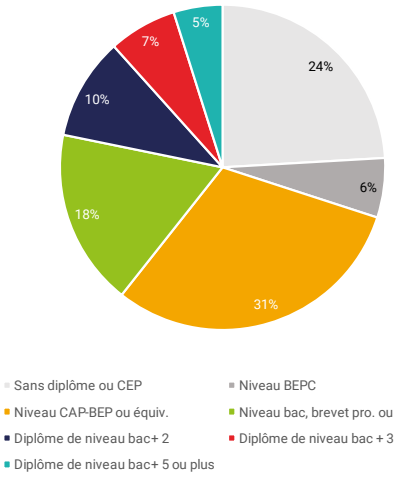
Le taux de chômage au sens de l'INSEE et représenté dans cette carte correspond à la proportion de chômeurs sur le nombre d'actifs. La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et de Pôle emploi.

Une surreprésentation des ouvriers et des employés

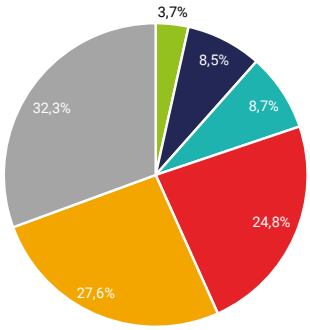
En 2021, plus de trois habitants sur quatre de l'intercommunalité (77 %) a un niveau de formation inférieur ou égal au bac soit 7 points de pourcentage supplémentaires qu'à l'échelle départementale. La part de la population n'ayant obtenu aucun diplôme ou certificat d'études primaires est de 23 %, soit 12 points de moins qu'il y a 10 ans.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Niveau de formation des habitants de Ploërmel Communauté en 2021



Répartition des actifs par catégories socio-professionnelles en 2021

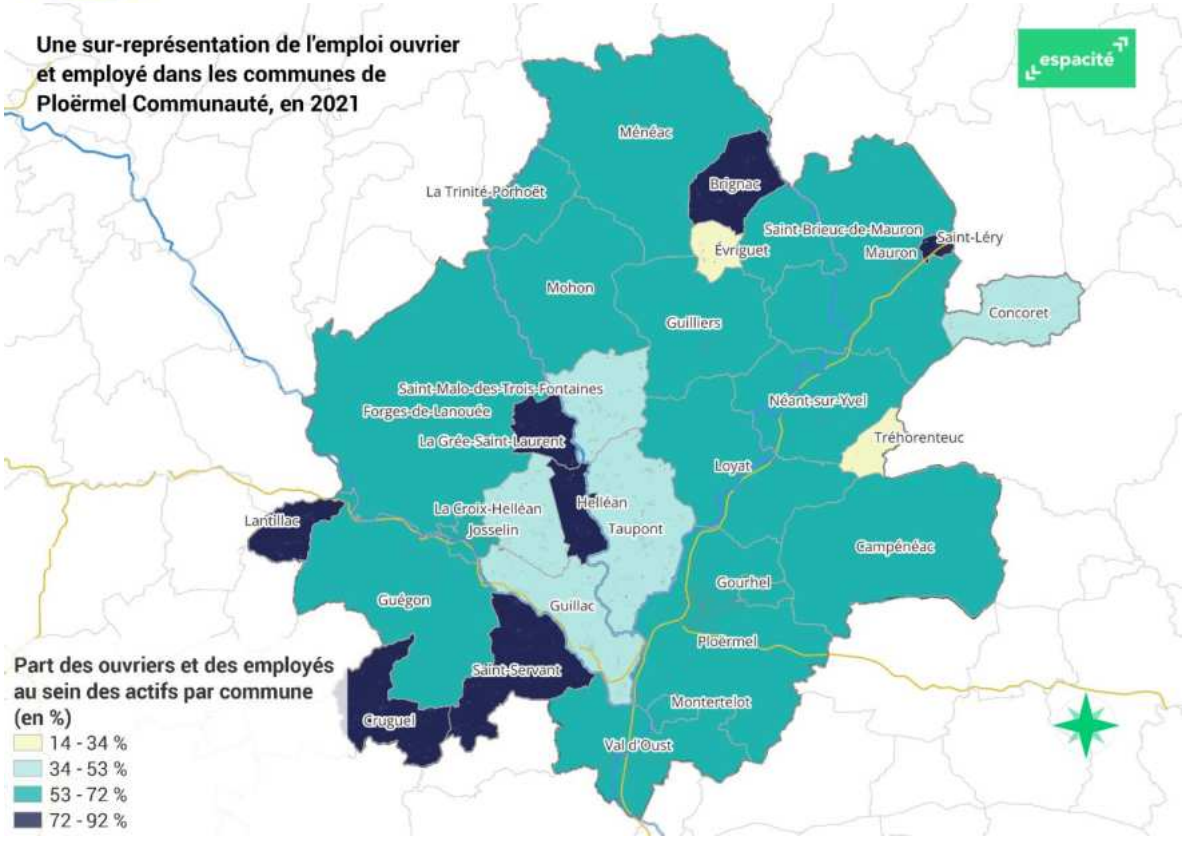


Source : INSEE, RP, 2021, traitement Espacité

Parallèlement en 2021, les employés et ouvriers représentent 57 % de la population active ayant un emploi, contre 51% à l'échelle du Morbihan, et **1/3 des actifs de Ploërmel Communauté sont des ouvriers**, une part en diminution ces dernières années (34 % en 2015 et 37 % en 2010).

La sur-représentation de l'emploi ouvrier et employé se traduit territorialement : dans certaines communes, ils représentent au moins 75 % de la population active : Lantillac (92 %), Saint-Léry (90 %), La Grée-Saint-Laurent (78 %), Saint-Servant et Brignac (75 %).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : INSEE, RP, 2021, traitements Espacité

Une répartition par bassins d'emplois

Ploërmel Communauté enregistre un **niveau de concentration de l'emploi de 98 emplois** pour 100 actifs occupés, **soit un niveau de concentration légèrement supérieur à la moyenne morbihannaise** (97 emplois pour 100 actifs occupés) mais qui reste en dessous de certaines intercommunalités limitrophes : L'Oust Brocéliande (103 emplois pour 100 actifs occupés), Pontivy Communauté (109) et Loudéac Communauté (114). Dans ce contexte, **territoire de Ploërmel Communauté affiche un solde des actifs entrants et sortants du territoire négatif (- 324) :** plus d'actifs quittent l'EPCI pour aller travailler dans un autre territoire que d'actifs venant travailler à Ploërmel Communauté. Toutefois, au sein de l'EPCI cinq communes concentrent un nombre d'emplois supérieur à celui de ses actifs occupés : Saint-Léry (386), Josselin (260), Ploërmel (196), Mauron (114) et La Trinité-Porhoët (108). Cela signifie donc que le

En s'intéressant ensuite à la répartition des emplois sur le territoire de l'EPCI, il est constaté une polarisation des emplois sur **4 communes. En effet, 75 % des emplois** sont concentrés à Ploërmel (8 015 emplois), Josselin (2 340 emplois), Mauron (1 225 emplois) et Val d'Oust (905 emplois). Elles représentent donc des pôles structurants dans le découpage des bassins d'emplois.

Dans cette perspective, il est important de constater que, **61 % des actifs ne travaillent pas dans leurs communes de résidence** accentuant alors les mobilités domicile – travail.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

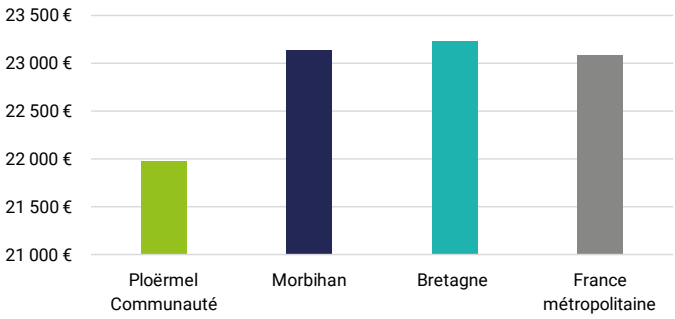
La notion de bassin d'emploi correspond à un regroupement de communes proches ayant entre elles de fortes relations économiques ou liées par des migrations alternantes domicile - travail importantes.

L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.

2.2. Un niveau de vie différencié par secteurs et en dessous de la moyenne départementale

Malgré le faible niveau de chômage, le revenu médian disponible par unité de consommation (UC) annuel de Ploërmel Communauté est parmi **l'un des plus faibles au niveau départemental :** il s'élève à 21 980 €/ UC contre une moyenne de 23 140 €/ UC pour le Morbihan ou encore 22 180 €/ UC à Pontivy Communauté. Cela s'explique pour partie par la part importante d'ouvrier dans la population. Ainsi, à **Brignac**, où les ouvriers et employés représentent plus de 75 % des actifs, la commune enregistre **le plus bas revenu médian** de Ploërmel Communauté (17 590 €/UC/an). Par ailleurs, les entretiens réalisés mettent en avant une **précarisation croissante de la population.**

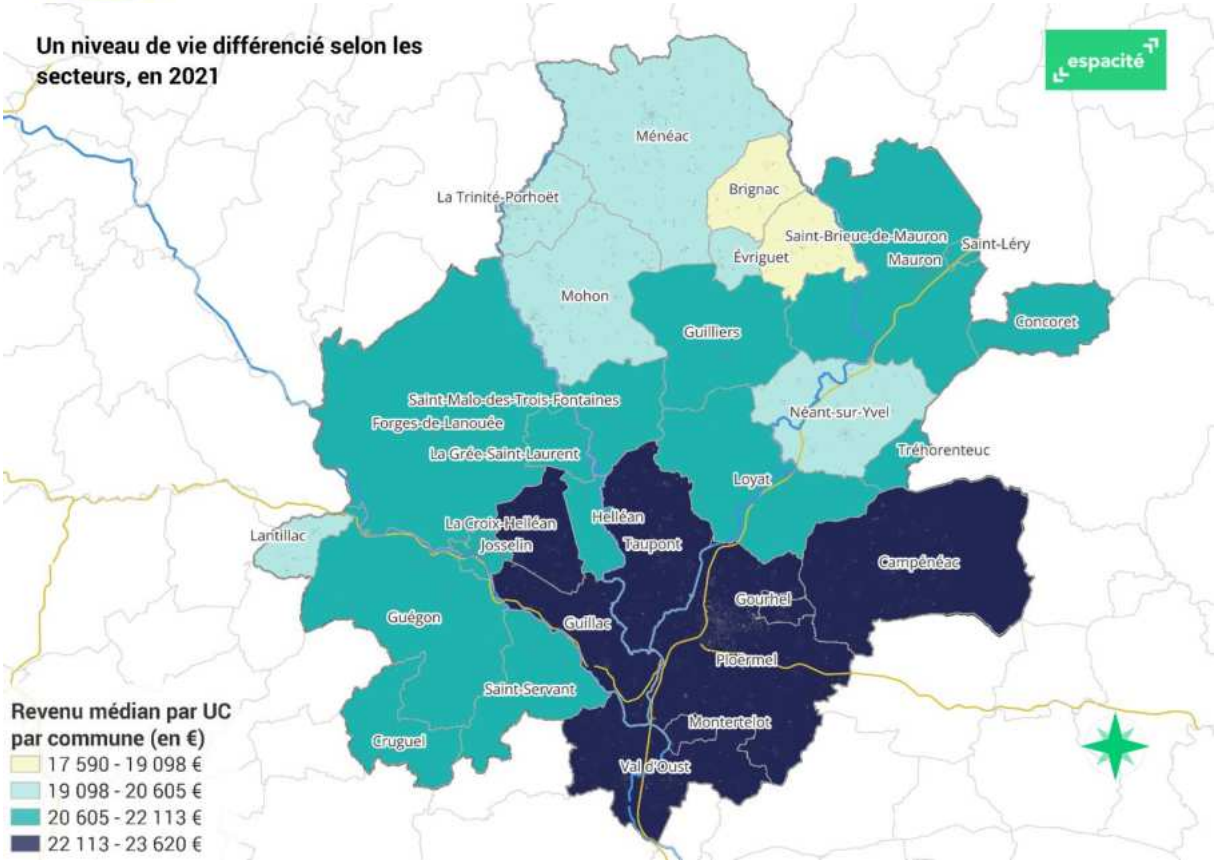
Revenu médian par unité de consommation en 2021



Source : INSEE, RP, 2021
Traitement Espacité

Le niveau de vie n'est toutefois pas uniforme sur le territoire puisqu'il est constaté un écart entre les communes situées au sud-est de l'EPCI, plus aisées, et le secteur Nord, marqué par une population aux revenus plus modestes.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : INSEE, RP, 2021, traitements Espacité

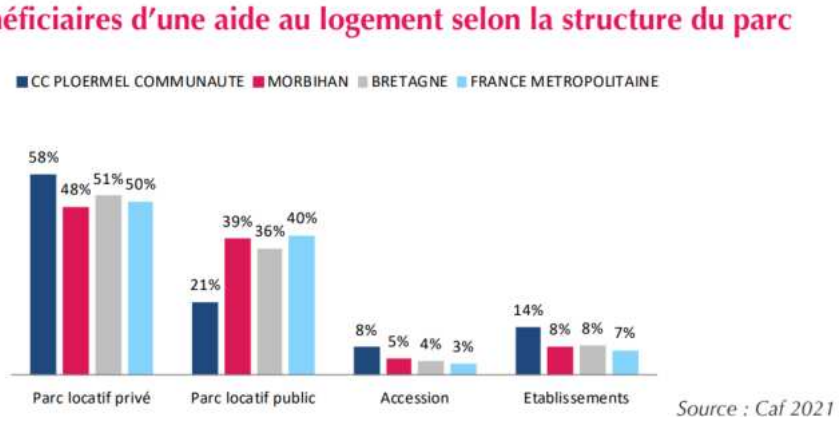
Le taux de pauvreté **est légèrement supérieur à celui du Morbihan (12,4 % contre 11,1 %)** et cela touche davantage les jeunes (15,1 % pour les moins de 30 ans), contre 9,8 % pour les 60-74 ans.

Après perception des aides au logement, 230 foyers consacrent plus de 40 % de leurs revenus au paiement du loyer et des charges, soit **15 % des bénéficiaires d'une aide au logement** (contre 18 % en Morbihan). Au total, 29,3% des **allocataires** CAF vivent **sous le seuil de bas revenus, avec un niveau de vie inférieur à 1 135 € par unité de consommation**. De plus, le nombre d'allocataires dépensant plus de 40 % de leurs revenus pour se loger est multiplié par 4 par rapport au parc social.

Selon l'ADIL, pour un ménage de deux personnes, **entre 68% et 72% des ménages de l'intercommunalité** sont éligibles au logement social.

58% des aides allouées par la CAF concernent des ménages habitant dans le parc privé et 21% dans le parc public. Cette répartition des aides doit être mise en regard avec le volume et la structuration du parc de logement, dans la mesure où l'EPCI se distingue par **une part des locataires dans le parc privé 3 fois plus importante** que la part des locataires du parc public.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



2.3. En synthèse

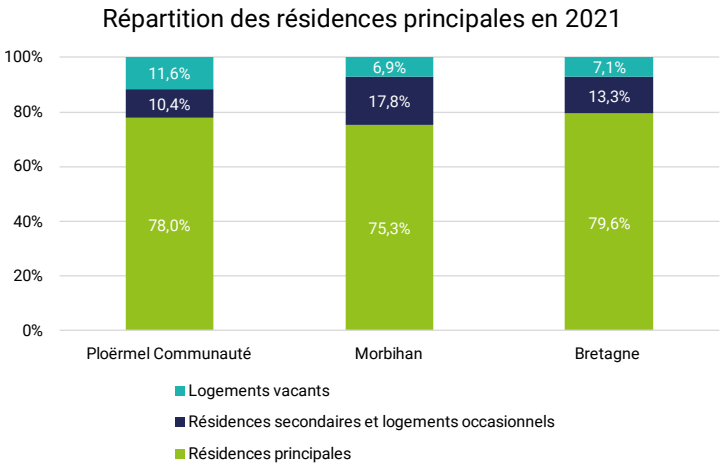
Forces	Faiblesses
• Un solde migratoire positif synonyme d'attractivité • Le ressenti d'un regain démographique sur les communes identifié par les élus locaux • Un taux de chômage plus faible qu'à l'échelle départementale	• Des ménages fragiles économiquement
Opportunités	**Menaces**
• Un enjeu d'attractivité et de maintien des jeunes ménages du territoire • Un positionnement stratégique au regard des communes de Rennes, Lorient et Vannes	• De fortes disparités économiques entre le secteur Sud et le Nord • La taille des ménages qui diminue posant la question de la sous-occupation des logements • Une population vieillissante à associer à la baisse des ménages avec enfants

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Partie 2 : Un parc de logement ancien marqué par une tension croissante sur l'offre existante

3. Un parc de logements majoritairement composé de grands logements individuels

En 2021, **le parc de logements est composé de plus de 24 700 logements et** les résidences principales représentent **78 % du parc de logements soit plus de 19 000 logements.**

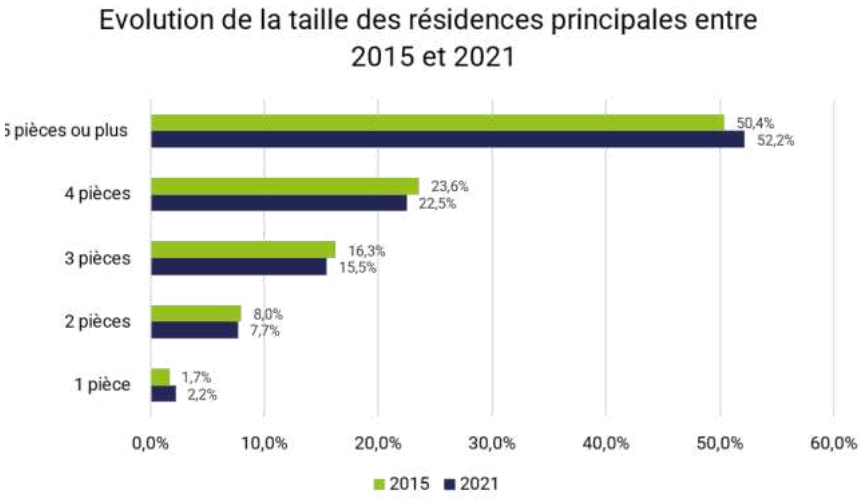


Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

Les résidences secondaires représentent 10 % du parc et sont en légère diminution depuis 2015 (11,2 %). A noter que les entretiens réalisés avec les communes mettent en lumière une augmentation récente du nombre de résidences secondaires dans certaines communes du secteur Est (Concoret, Néant-sur-Yvel) et de changement de destination de bâtiment vers une activité touristique, associés à la période postérieure à la crise sanitaire. La perception de ces résidences secondaires diffère selon les communes : pour certaines cela est vu comme un atout, favorisant le développement économique communal, quant à d'autres cela est considéré comme une mise en concurrence avec le parc de logements, contraignant l'accueil de nouveaux ménages. La hausse de ce type de logements touristiques souligne toutefois des enjeux en matière d'encadrement de l'activité pour éviter la mise en concurrence avec le parc pérenne.

En 2021, trois résidences principales sur quatre sont des grandes surfaces (T4 et T5+) alors que le territoire connaît une tendance à la réduction de la taille des ménages. De nombreuses situations de sous-occupations sont identifiées par les acteurs du territoire et concernent notamment des publics âgés.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

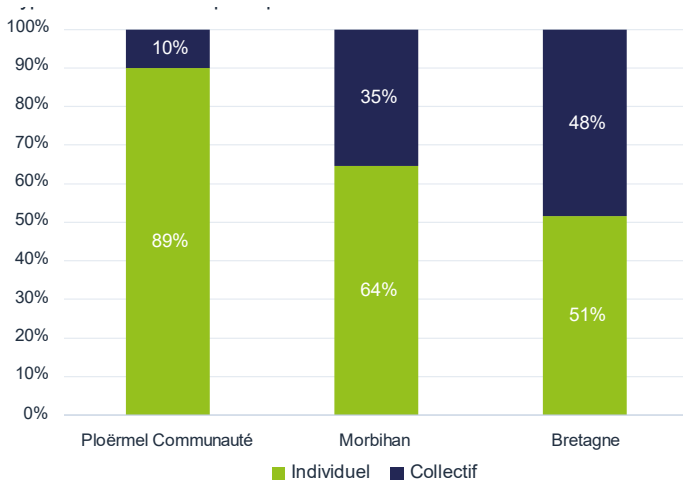


Source : INSEE, RP, 2021, traitements Espacité

Malgré un taux encore important, la vacance sur le territoire de Ploërmel Communauté reste stable entre 2015 et 2021, autour de 11,6 %, soit un taux presque deux fois supérieur à celui du département.

Le parc de logements de l'EPCI est majoritairement ancien et présente de nombreux enjeux énergétiques et de situations de vétusté. 41% du parc a été construit avant 1971, contre 31% à l'échelle du Morbihan.

En lien avec le caractère rural du territoire, près de 90 % des résidences principales sont des maisons, soit une part significativement plus élevée qu'aux échelles de comparaison (74% à l'échelle du Morbihan et 71% à l'échelle de la Bretagne). Toutefois, de 2015 à 2021, le nombre de logements collectifs a davantage augmenté que le logement individuel, respectivement 12%, et 4%



Source : INSEE, RP, 2021
Traitements Espacité

Au regard des surfaces des logements et la période de construction du parc, cela représente un enjeu pour la réhabilitation des biens anciens, en raison des coûts de travaux au m².

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

4. Le parc de logements locatifs sociaux

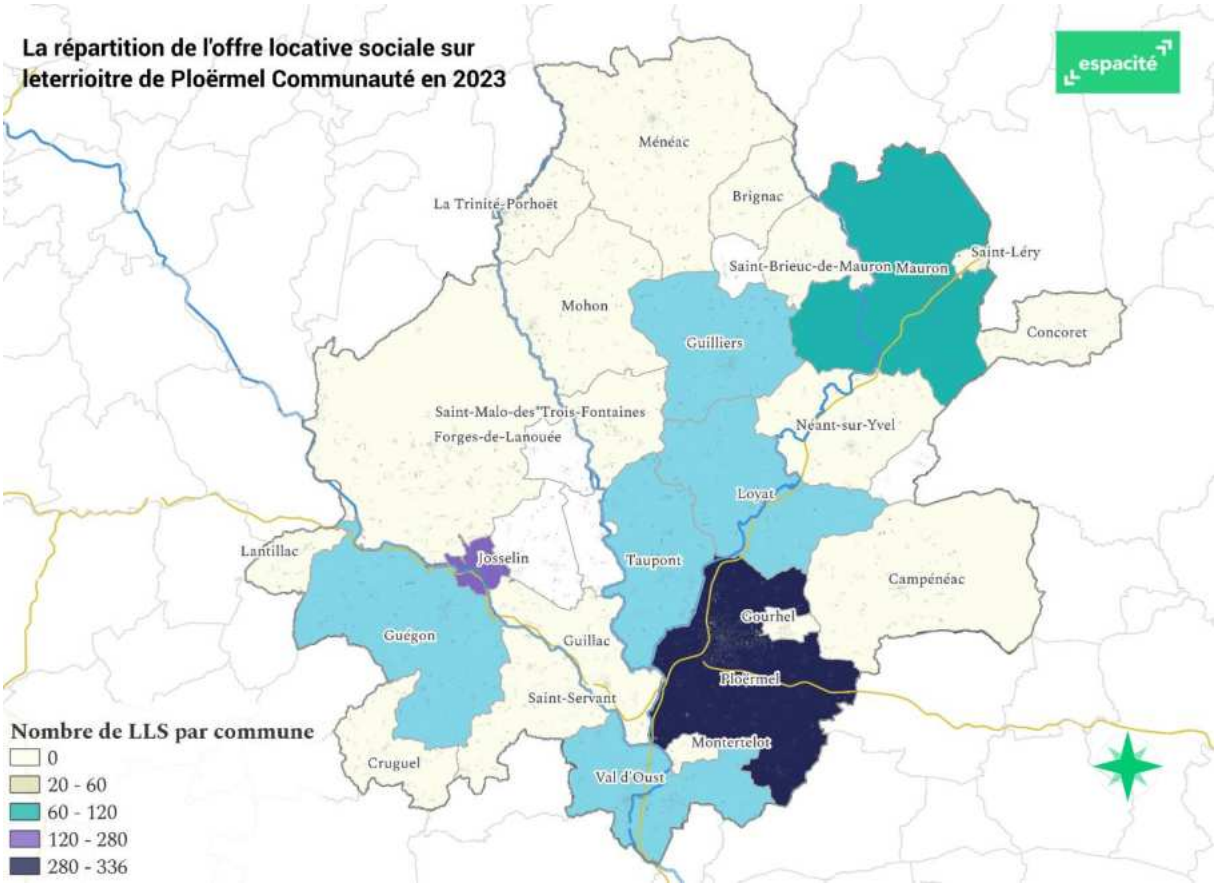
4.1. Une offre sociale ancienne, polarisée sur 4 communes et constituée de grands logements

La concentration des logements locatifs sociaux

En 2023, Ploërmel Communauté comptabilise **845 logements sociaux**, dont plus de 2/3 sont polarisés **sur 4 communes** que sont Ploërmel, Josselin, Mauron et le Val d'Oust. L'offre sociale représente 4,4 % du parc de résidences principales de l'EPCI et se repartie comme suit :

- 40 % à Ploërmel, soit 336 logements,
- 14 % à Josselin, soit 122 logements,
- 8 % à Mauron, soit 67 logements,
- 6 % à Val d'Oust, soit 49 logements.

Au 1er janvier 2023, 90% de l'offre sociale de Ploërmel Communauté est financée en PLUS (14 % avant 1977 et 76 % après 1977).



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024
Traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

L'offre de logements locatifs sociaux est majoritairement portée par Morbihan Habitat (59 % soit 507 logements).

Malgré les enjeux croissants associés à la recherche de l'équilibre financier des opérations pour les organismes Hlm, les projets sont toutefois programmés par différents organismes sur le territoire, contribuant à la diversification des opérateurs.

En novembre 2024, la programmation sur le territoire prévoit 12 nouvelles opérations ou interventions pour la rénovation de deux opérations et la production de 84 logements, dont :

- 11 logements en PLAI,
- 26 logements en PLUS,
- 1 logement en PLS,
- 46 logements en PSLA,

Sur l'ensemble de cette programmation, Espacil et Morbihan Habitat porte une opération de réhabilitation chacun et Aiguillon Construction porte la production de 38 nouveaux logements à Ploërmel (26) et Josselin (12).

Programmation sur le territoire en 2024

Commune	Organisme	Phase	Produit	Nature de l'opération	Nombre de logements
Josselin	AIGUILLON CONSTRUCTION	ENGAGEE	PLAI	LLS familial - Logement ordinaire	2
Josselin	AIGUILLON CONSTRUCTION	ENGAGEE	PLUS	LLS familial - Logement ordinaire	5
Ploërmel	AIGUILLON CONSTRUCTION	PROGRAMMEE	PLAI	LLS familial - Logement ordinaire	4
Ploërmel	AIGUILLON CONSTRUCTION	PROGRAMMEE	PLUS	LLS familial - Logement ordinaire	9
Ploërmel	PLOERMEL GARE	ENGAGEE	PSLA	PSLA	46
Guilliers	MORBIHAN HABITAT	PROGRAMMEE	RENO	Rénovation énergétique LLS	0
Josselin	AIGUILLON CONSTRUCTION	ENGAGEE	PLAI	LLS familial - Mixte	1
Josselin	AIGUILLON CONSTRUCTION	ENGAGEE	PLUS	LLS familial - Mixte	4
Taupont	ESPACIL HABITAT	PROGRAMMEE	RENO	Rénovation énergétique LLS	0
Ploërmel	AIGUILLON CONSTRUCTION	PROGRAMMEE	PLAI	LLS familial - Logement ordinaire	4
Ploërmel	AIGUILLON CONSTRUCTION	PROGRAMMEE	PLUS	LLS familial - Logement ordinaire	8
Ploërmel	AIGUILLON CONSTRUCTION	PROGRAMMEE	PLS	LLS familial - Logement ordinaire	1

Source : Ploërmel Communauté, novembre 2024

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

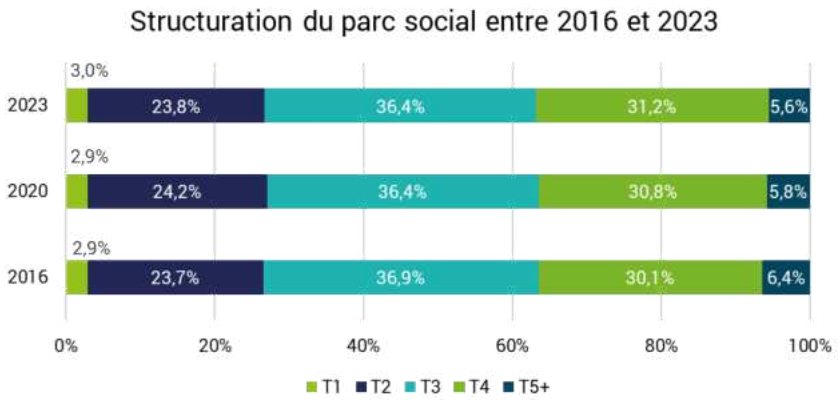
Un parc social composé de grands logements

Au 1er janvier 2023, **plus d'un tiers du parc social (37 %) est constitué de grands logements** (4 pièces ou plus) et les petites typologies (T1 et T2) représentent 27 % de l'offre. Or, en lien avec le phénomène de desserrement des ménages et leur composition (un tiers des ménages sont des personnes seules), les petites typologies sont sous-représentées au regard des besoins. Parallèlement, un enjeu important de sous-occupation est identifié par les acteurs de l'habitat, renforçant le besoin de petites typologies.

Depuis 2016, malgré les évolutions du parc social, sa structuration n'a connu qu'une très légère évolution en termes typologique :

- Le nombre de T3 a diminué, passant de 346 logements à 308 logements,
- La part des T4 et des T5 a diminué respectivement de 1,2 points et 0,8 point, passant au global de 342 logements à 311 logements.

Bien que le nombre de logements sociaux ait baissé, la répartition typologique et du parc social est restée stable.



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL, traitements Espacité

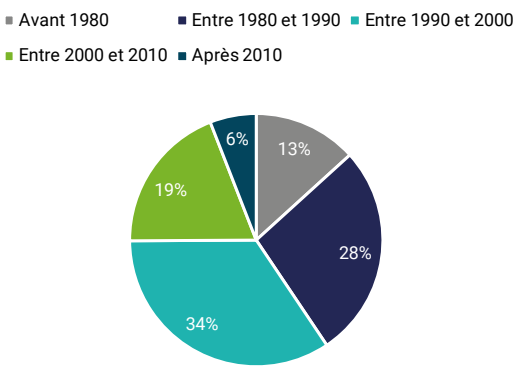
Un parc social ancien, confronté aux enjeux d'adaptation et de performance énergétique

13% du parc de logement social a été produit avant 1980 et plus globalement, 40% des logements sociaux ont été construits avant 1990. Le parc ancien présente de nombreux enjeux en termes d'adaptation au vieillissement et aux personnes en situation de handicap, mais également concernant les perspectives de réhabilitation énergétique. Pour les logements ayant un DPE renseigné, plus d'un tiers (37%) ont une étiquette E – F – G, soit des logements pouvant être qualifiées d'énergivores. En 2023, un seul logement a une étiquette G.

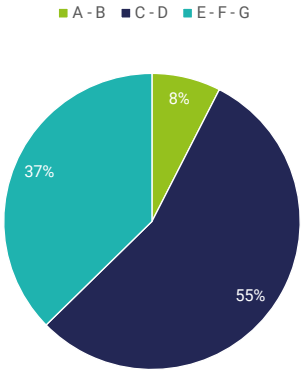
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

La prise en compte de l'ensemble de ces défis dans l'adaptation du parc souligne des enjeux d'accompagnement financier auprès des organismes de logements sociaux et des communes pour réhabiliter le parc existant.

Année de construction du parc



DPE des logements sociaux au 1er janvier 2023



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024, traitements Espacité

Une tendance à l'augmentation des loyers moyens

Entre 2022 et 2023, le loyer moyen de l'offre sociale est passé de 5,25 €/ m² à 5,52 €/ m² sur le territoire de Ploërmel Communauté (soit une augmentation moyenne de 5%), restant toutefois en-dessous de la moyenne départementale (passant de 5,37€ à 5,69€/m², soit une augmentation de 6 %).

L'offre sociale est considérée comme abordable en dessous de 5,5 €/ m².

En 2023, l'offre sociale moyenne dépasse les 6 €/ m² sur 5 communes :

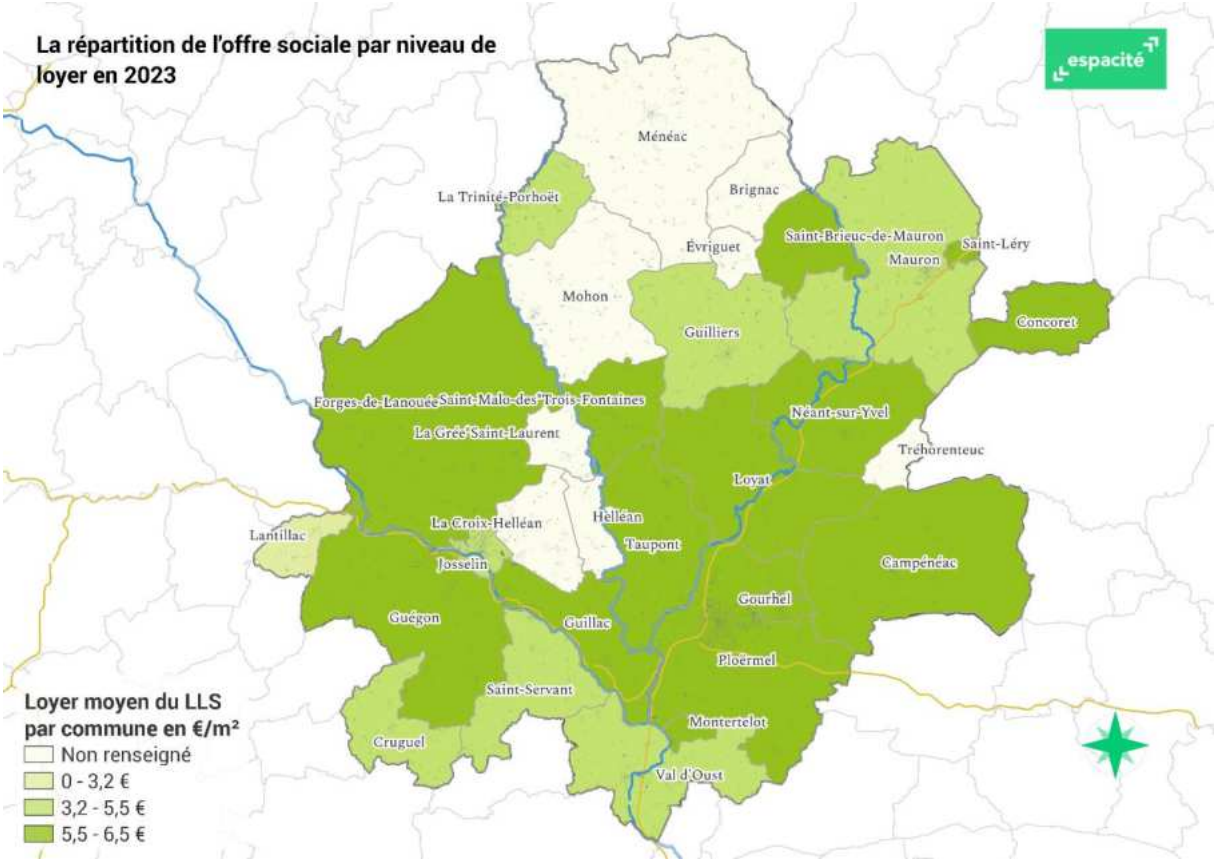
Commune	Nombre de logements en 2023	2023	2022	Evolution
Taupont	23	6,49 €/ m²	5,96 €/ m²	+ 9 %
Campénéac	20	6,48 €/ m²	6,23 €/ m²	+ 4 %
Forges de Lanouée	17	6,14 €/ m²	5,52 €/ m²	+ 11 %
Montertelot	3	6,09 €/ m²	5,89 €/ m²	+3 %
Néant-sur-Yvel	6	6,08 €/ m²	5,82 €/ m²	+4 %

Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024, traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Cette augmentation des loyers moyens entre 2022 et 2023 concerne également les communes qui concentrent la plus grande partie de l'offre sociale :

- Ploërmel est passé de 5,32 €/ m² à 5,61 €/ m² (+6 % d'augmentation)
- Josselin est passé de 4,93 €/ m² à 6,16 €/ m² (+11 % d'augmentation)
- Mauron est passé de 4,84 €/ m² à 5,36 €/ m² (+11 % d'augmentation)



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024, traitements Espacité

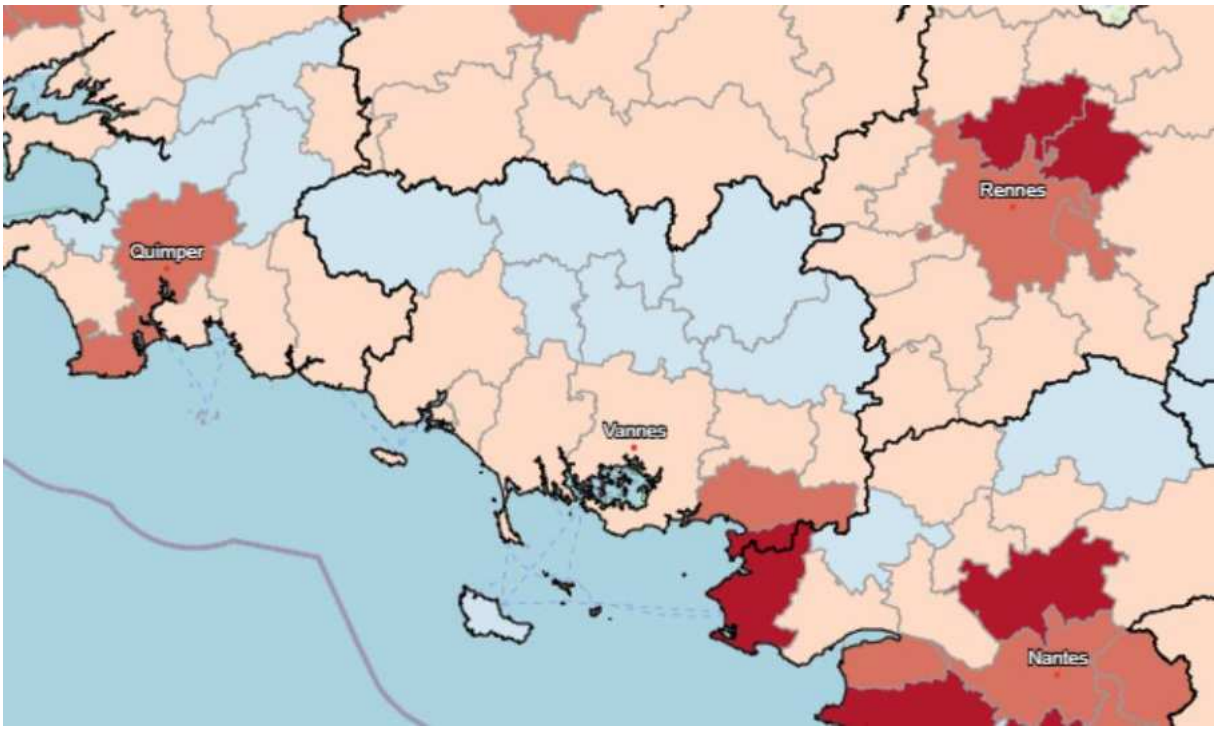
4.2. Un parc social impacté par la vente Hlm

Une diminution importante du parc à destination sociale en volume…

Entre 2016 et 2023, l'EPCI a perdu 92 LLS, soit près de 10 % du parc intercommunal. Cette tendance concerne l'ensemble des intercommunalités rétro-littorales dans le Morbihan. Sur la période 2019-2023, Ploërmel Communauté enregistre une diminution de 3,3 % son parc social (soit une baisse de 29 logements), ce qui est également le cas pour la CC de l'Oust Brocéliande (diminution de 2,9 % soit 21 logements) et pour Pontivy Communauté (baisse de 1,3 % soit 19 logements).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Evolution du parc social en volume entre 2019 et 2023 (en %)



Source : Observatoire de l'ADIL, 2024
Clé de lecture : en bleu, les EPCI ayant connu une baisse des logements sociaux (en proportion et en volume) dans le parc de logements

A l'échelle de Ploërmel Communauté, les communes qui connaissent la plus importante diminution du parc social sont :

- La Trinité-Porhoët (-55%, soit 12 logements),
- Val d'Oust (-28%, soit 19 logements),
- Concoret (-20%, soit 3 logements).

Cette diminution s'explique par deux facteurs :

- La dynamique de vente Hlm

La diminution du nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire est en grande partie associée à la dynamique de vente Hlm, qui concerne toutes les typologies et plus particulièrement les grands logements (cf. supra).

La vente Hlm est, notamment depuis la mise en œuvre de la RLS (Réduction du Loyer de Solidarité) prévue dans le cadre de la loi de finances 2018, une des sources principales de reconstitution des fonds propres des organismes Hlm, afin d'assurer le maintien et/ou le développement de l'activité sur un territoire.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

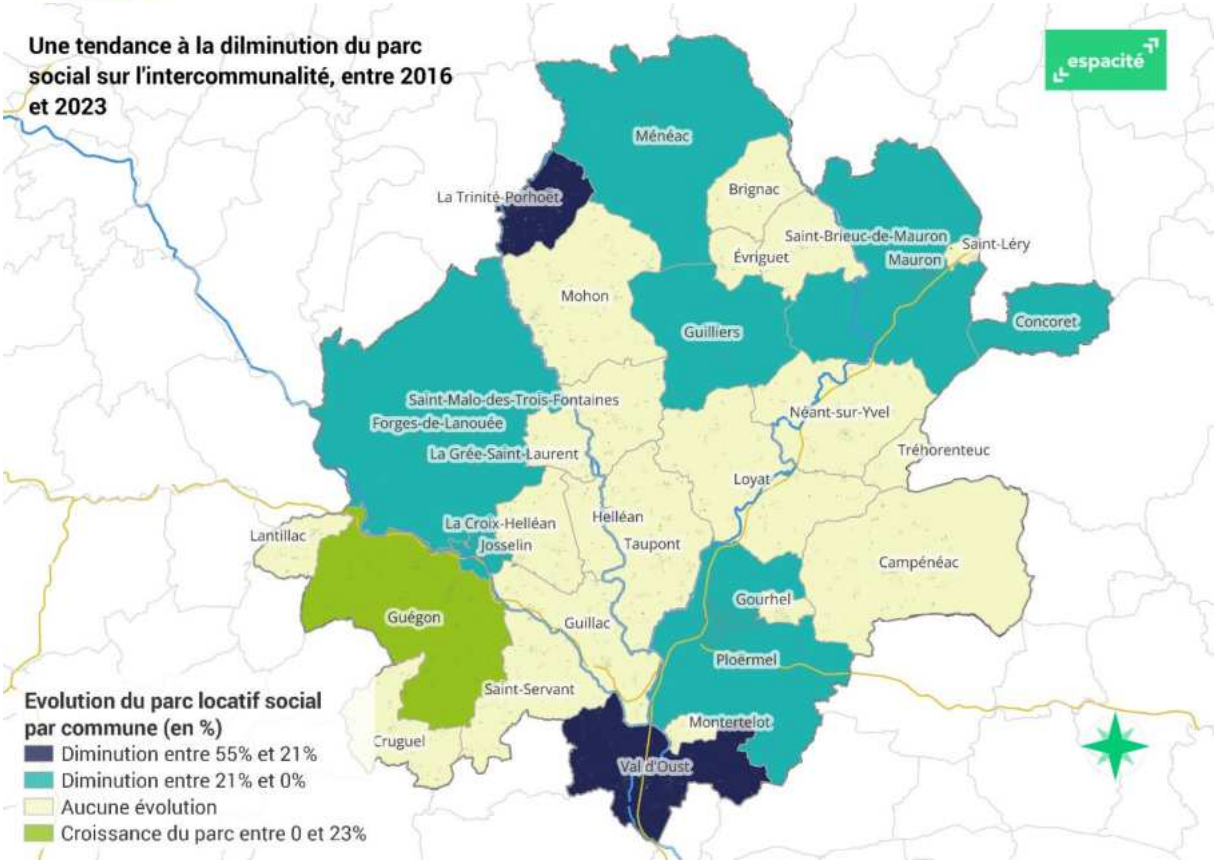
- Le manque d'encadrement des modalités de reconstitution de l'offre sociale, vendue ou démolie

Pour rappel, hors du cadre d'élaboration de la Convention Utilité Sociale (CUS) valant pour autorisation du plan de vente de l'organisme et conformément à l'article L.443-7 du CCH, la commune émet un avis dans un délai de 2 mois concernant la mise à la vente du logement.
A noter qu'à ce stade les modalités de reconstitution de l'offre sociale ou de contreparties dans le développement des organismes sur le territoire de vente ne font pas l'objet d'un encadrement. Les enjeux associés à l'activité de l'organisme sur le territoire et les perspectives de développement/ programmation sont réalisées dans le cadre d'échanges bilatéraux avec la collectivité concernée.

Article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitat

« Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation. Le représentant de l'Etat dans le département consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024, traitements Espacité

… Qui concerne notamment le parc vieillissant et présentant des enjeux énergétiques

Au 31 décembre 2023, **38 logements sociaux étaient en vente** à Ploërmel Communauté, sur 4 communes : Campénéac, Concoret, Mohon et Taupont. Parmi ces logements, **31 ont été construits avant 2000** et **près de la moitié ont une étiquette énergétique E.**

Étiquettes énergétiques des logements mis en vente depuis 2020	C	D	E
Campénéac		5	4
Concoret		4	1
Mohon	7		
Taupont		4	13
Total général	**7**	**13**	**18**

Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024
Traitements Espacité

A noter qu'au regard des **coûts de réhabilitation**, l'ancienneté du parc et la performance énergétique peuvent **conduire à la vente** des logements communaux et sociaux. Or, la vente de

Pour rappel, depuis 2015, les logements hlm classés F et G ne peuvent plus être autorisés à la vente.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

logements à enjeux énergétiques à des ménages sous plafonds de ressource présente un risque important de dégradation du bâti, de précarité énergétique et de fragilisation des ménages (endettement travaux notamment).

4.3. Une tension croissante sur la demande de logement social

Une tension plus élevée qu'aux échelles de comparaison et une faible rotation du parc

Au 1er janvier 2024, Ploërmel Communauté enregistre 619 demandes actives de logement social. Entre 2021 et 2023, la tension a doublé sur le territoire. A la fin de la période, Ploërmel Communauté enregistre 11,9 demandes pour une attribution de logement social (7,5 en Morbihan), contre 6 demandes pour une attribution en 2021 (et 5,3 au niveau départemental). Cette forte tension, s'accompagne d'un faible taux de vacance des logements sociaux (1,1 % contre 2,5 % à l'échelle du Morbihan) et d'un taux de mobilité du parc social de Ploërmel Communauté relativement bas (6,3 % contre 8,1 % à l'échelle du Morbihan) soulignant ainsi la forte pression sur ce parc en diminution.

La demande de logement social est également liée aux caractéristiques de l'offre privée (offre réduite, tension, cherté, hausses des taux de crédits et la fragilisation des ménages), qui contribue au report vers le parc social et renforce le niveau de tension sur l'offre existante.

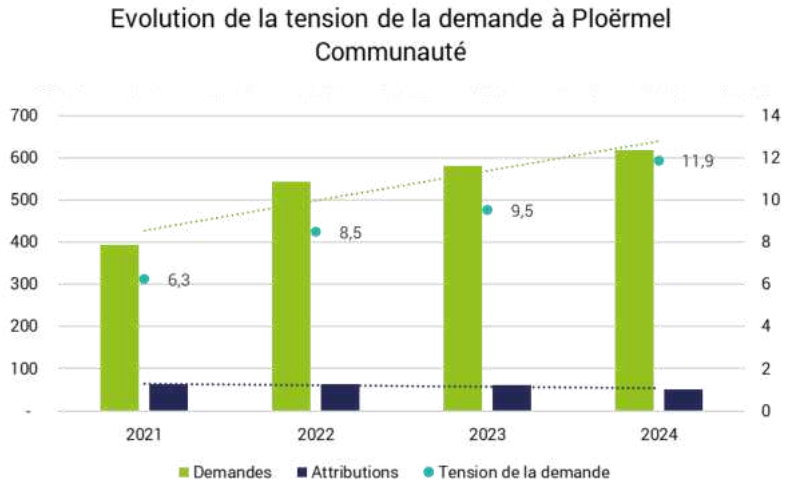
De plus, en lien avec l'application de la loi Climat et Résilience, les logements disposant d'une étiquette G+ ont été interdits à la location et l'année 2025 prévoit l'interdiction des logements classés G. En lien avec l'ancienneté de la construction du parc et les classes énergétiques du parc évoquées *supra*, l'ADIL fait état d'une augmentation récente du nombre de congés bailleur des logements énergivores qui orientent les locataires concernés vers le logement social.

En application de la ***loi Climat & Résilience,*** *l'augmentation des loyers des logements considérés comme des passoires thermiques (étiquette F ou G) est gelée depuis le 24 août 2022.*

Les prochaines étapes prévues sont les suivantes :

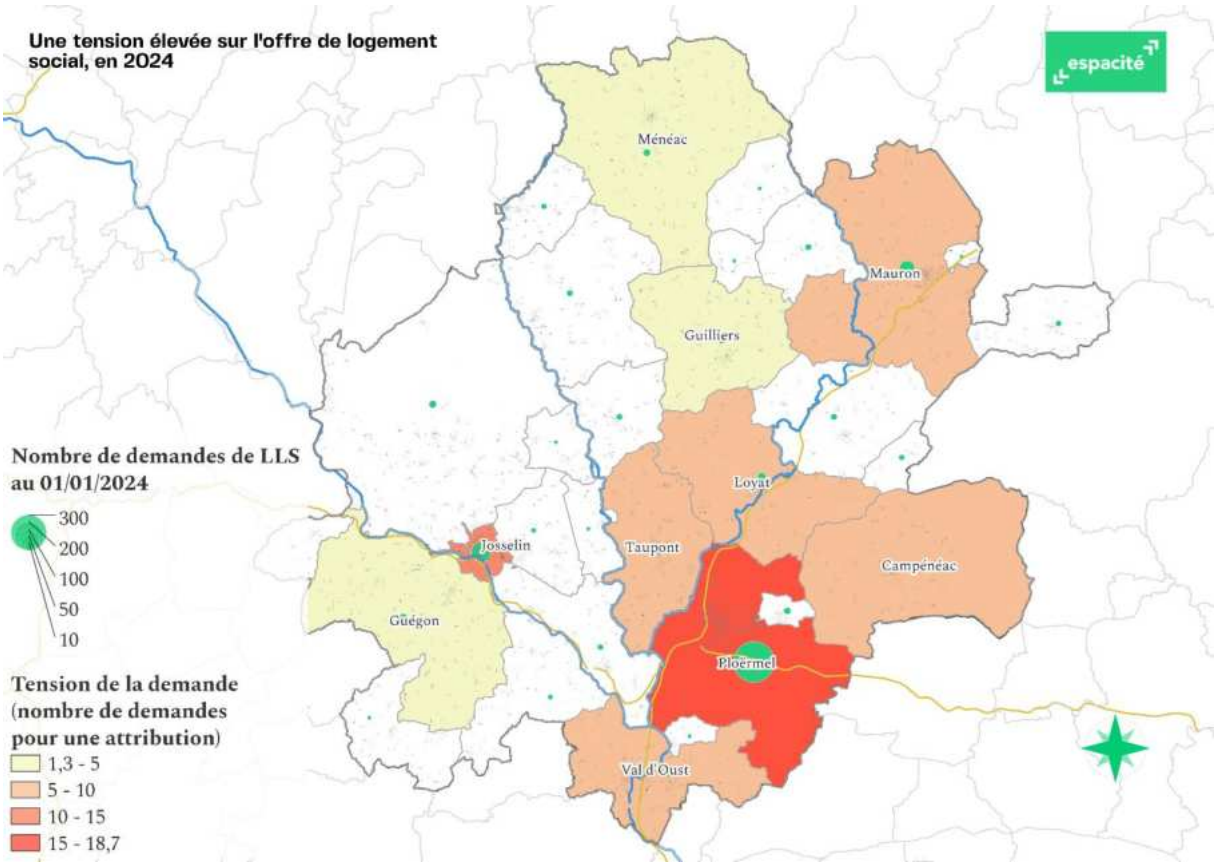
- ***1er janvier 2025 : interdiction de louer des logements classés G ;***
- *1er janvier 2028 : interdiction de louer des logements classés F ;*
- *1er janvier 2034 : interdiction de louer des logements classés E.*

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024
Traitements Espacité

Plus précisément, le niveau de tension est particulièrement élevé sur les communes de Ploërmel (18,7) et Josselin (10,9).



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL, traitement Espacité

En lien avec le desserrement des ménages, l'évolution de la composition familiale des ménages de Ploërmel Communauté et des enjeux liés à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, les

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

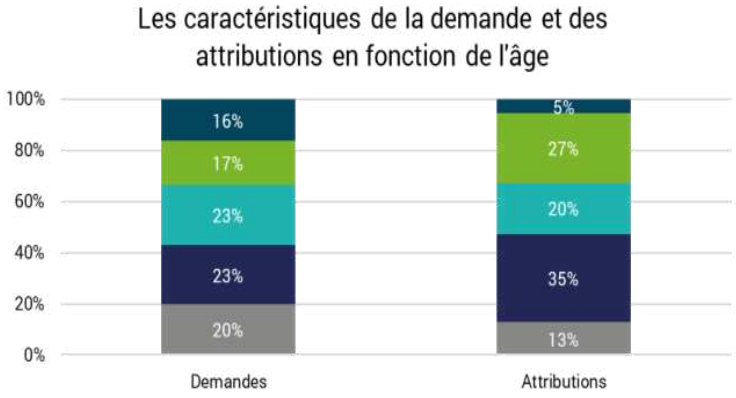
trois motifs principaux de demandes en 2023 sont associés à des situations de séparations familiales (15 %), de logement trop petit (14 %) ou de la reprise ou mise en vente du logement par le propriétaire (12 %). Ces trois motifs représentent 40 % des demandes de logements locatifs sociaux.

4.4. Une tension de la demande qui touche particulièrement les publics jeunes et les seniors

Ploërmel Communauté connaît une pression particulièrement importante sur deux segments de la population : le **public jeune** (moins de 30 ans) et les **seniors** (65 ans et plus).

Les seniors représentent **5% des attributaires** et le territoire enregistre qu'une attribution de logement social à destination d'un ménage de 65 ans ou plus, pour **34 demandes**.

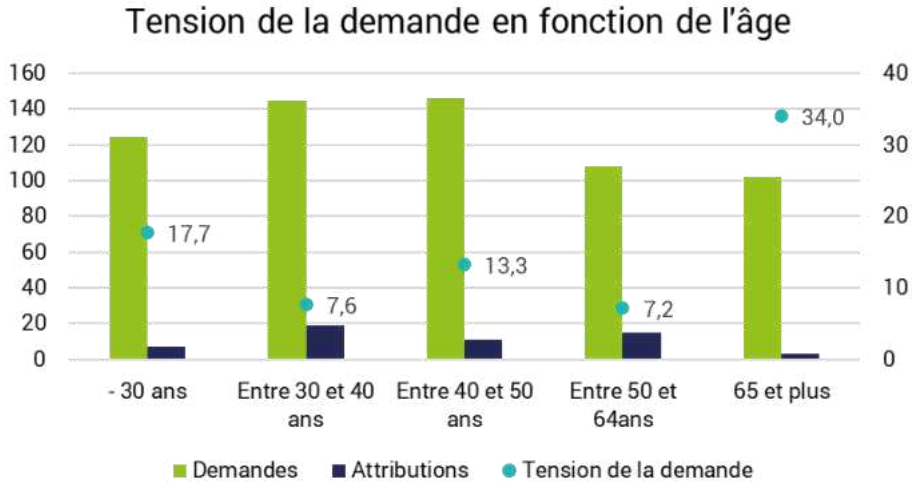
Parallèlement, **1 demande sur 5** est déposée par un ménage jeune et le **niveau de tension de la demande pour ce public est de 17,7**.



Source : SNE, demandes et attributions réalisées au 31 décembre 2023, traitements Espacité

A ce titre, les échanges réalisés avec l'ensemble des partenaires soulignent l'enjeu d'accès à un logement adapté pour les seniors, freinant le parcours résidentiel et contribuant à la sous-occupation.

Les acteurs de l'habitat témoignent toutefois d'une forte volonté de développer une offre attractive pour les jeunes ménages et les familles.

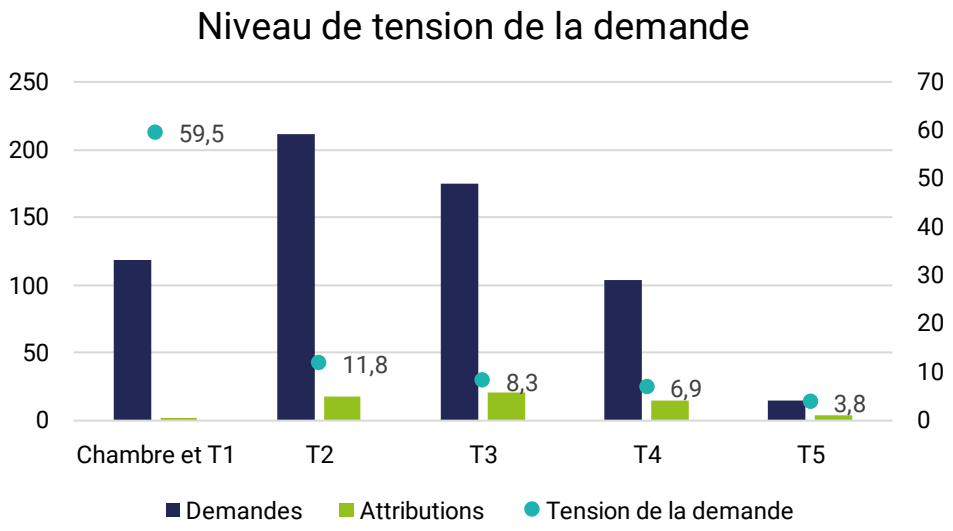


Source : SNE, demandes et attributions réalisées au 31 décembre 2023, Traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

4.5. Des besoins fortement orientés vers les petites typologies, s'expliquant notamment par le profil des demandeurs

Plus de la moitié des demandes enregistrées en 2023 concernent des chambres, T1 ou T2, augmentant la pression sur ces typologies.



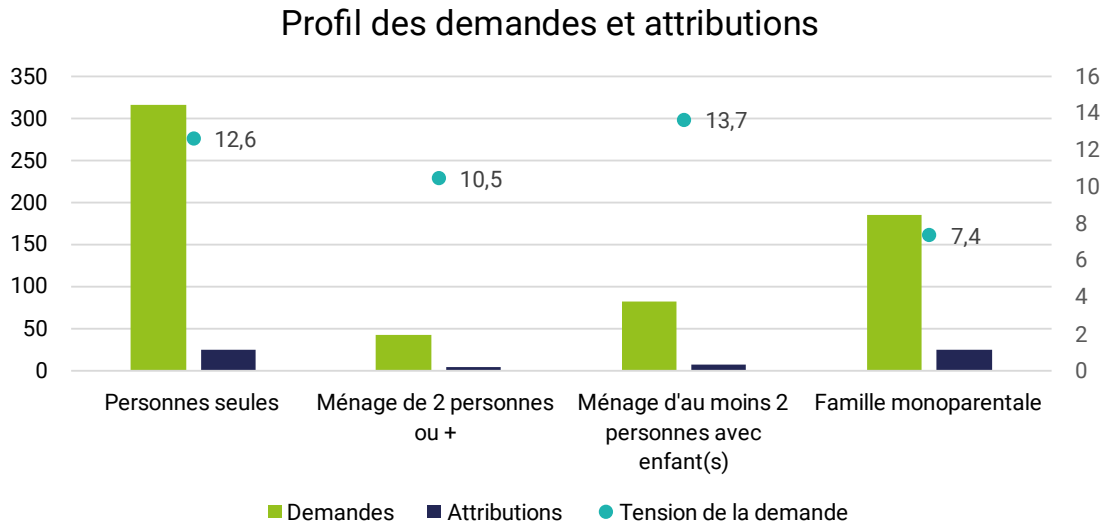
Source : SNE, demandes et attributions réalisées au 31 décembre 2023, Traitements Espacité
Clé de lecture : en 2023, le territoire enregistre une attribution de logement type chambre ou un T1 pour 59,5 demandes

En effet, 49 % des ménages demandeurs d'un logement souhaitent des T1 (16 %) et T2 (33 %), alors que ces deux typologies ne représentent que 27 % du parc actuel.

Plus de la moitié du parc est occupé par des « petits ménages » (51 % par des personnes seules et 9 % par des couples sans enfant), soit près de 10 points de plus qu'à l'échelle départementale. Des enjeux de sous-occupation sont également identifiés par les acteurs du territoire pour les ménages vieillissants.

Au regard de la structure et de l'occupation du parc, cette tension croissante sur les petites typologies souligne les besoins importants de ces logements pour répondre à la demande et d'adéquation de l'offre et de la demande.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : SNE, demandes et attributions réalisées au 31 décembre 2023, Traitements Espacité

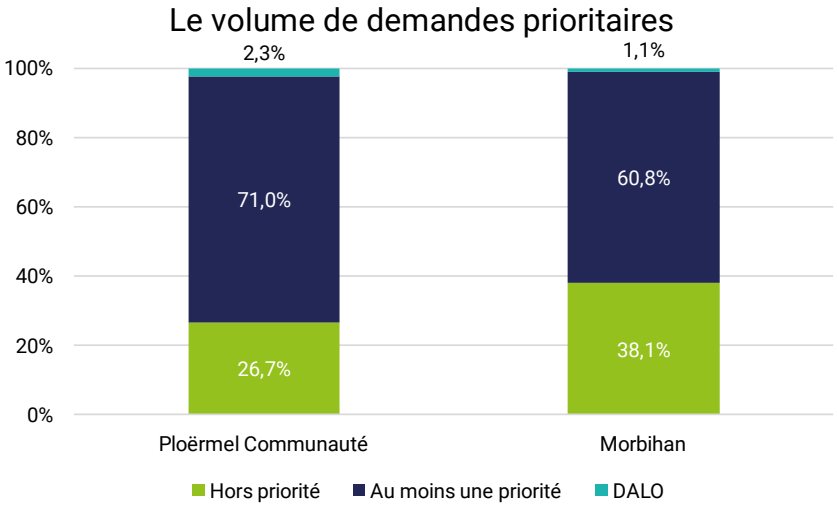
4.6. Une augmentation de la demande des ménages prioritaires et vulnérables

Si le territoire comptabilise seulement 2 demandes de relogement de ménages au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) début 2022, 10 ménages prioritaires et urgents reconnus DALO habitent sur le territoire, parmi lesquels 6 demandes ciblent Ploërmel Communauté en 1er choix, au 1er janvier 2024. De plus, les DALO représentent 26,7% des attributions réalisées pour 2023. Il est à noter qu'un tiers des demandeurs DALO sont en sortie de structures d'hébergement (CHRS, CHU, CADA...).

Les ménages pris en compte correspondent aux ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH, les publics DALO et les critères de priorités locales retenus et enregistrés dans le Creha Ouest.

Les demandes caractérisées par au moins une priorité représentent 71 % du volume total à Ploërmel Communauté soit 439 demandes, contre 61 % dans le Morbihan. Par ailleurs, 92 % des attributions ont été réalisées à destination d'un ménage prioritaire. Cela illustre alors la fragilité économique de ces ménages.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : FDLS, extraction Creha Ouest, 2024
Traitements Espacité

4.7. Un parc locatif social complété par des logements communaux et des logements privés conventionnés

Ploërmel Communauté est l'EPCI comptabilisant le plus de logements communaux dans le Morbihan en enregistrant plus de 260 logements communaux*, qui viennent compléter l'offre à destination sociale. En effet, seules 5 communes ne disposent pas de logements sociaux (Tréhorenteuc, Hélléan, La Grée-Saint-Laurent, Evriguet, La Croix-Hélléan) mais disposent de logements communaux.

Selon le recensement en cours de fiabilisation des logements communaux sur le territoire réalisé par la DDTM, sur les 267 logements communaux identifiés, 62% bénéficient d'un conventionnement APL.

Parmi les logements conventionnés, c'est la commune des Forges de Lanouée qui enregistre le plus grand nombre, en volume (27), de logements communaux, suivie de Campénéac (25).

**Précaution méthodologique : Le recensement des logements communaux réalisé par la DDTM est en cours de consolidation et les données sont en cours fiabilisation.*

A noter toutefois que ce parc connaît également une dynamique de vente, notamment en lien avec les enjeux et coûts de réhabilitation qui concernent le patrimoine communal ancien. Les communes soulignent également d'importants besoins d'accompagnement et de soutien financier complémentaire pour réaliser la rénovation des logements communaux. Des projets de production/ réhabilitation de logements communaux sont toutefois programmés (projets à Guillac, Hélléan, La Croix Hélléan, Concoret, Campénéac, La Grée-Saint-Laurent).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Par ailleurs, il est précisé dans le diagnostic de la CIL (2021) que 119 logements privés sont gérés par Soliha AIS au niveau de l'intercommunalité, mettant ainsi ces logements à destination des demandeurs de logements sociaux. De plus, 27 logements bénéficient de l'intermédiation locative (dont 18 ont été conventionnés sans travaux), et permettent à ce titre d'accueillir des ménages en difficultés pour accéder à un logement autonome.

4.8. En synthèse

Forces	Faiblesses
• Un parc social attractif	• Une baisse du nombre de logements sociaux alors que la tension est croissante • Un parc social relativement ancien nécessitant des rénovations énergétiques • Une faible mobilité au sein du parc et de nombreuses situations de sous-occupation enregistrées
Opportunités	**Menaces**
• Un objectif de diversification des opérateurs de logements sociaux et des projets	• Un enjeu d'adaptation des logements sociaux sur le territoire • Une augmentation de la demande et une baisse du nombre d'attribution • Des ventes de logements sociaux non encadrées et sans reconstitution de l'offre sur le territoire • Un parc composé majoritairement de grands logements alors que la demande est orientée vers des petites surfaces • Une tendance à l'augmentation des loyers • Un taux de vacance très faible dans le parc, traduisant la tension sur l'offre sociale

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

5. Les besoins spécifiques en logement : des enjeux de développement et d'adaptation de l'offre en fonction des segments

5.1. Une tension élevée sur l'offre d'hébergement

Tandis que les demandeurs en sortie d'hébergement **représentent une priorité** au titre du Plan logement d'abord (2023-2028), le territoire enregistre une **hausse continue des demandes d'hébergement d'urgence** avec 107 personnes en 2023, contre 77 en 2022.

Une hausse des **situations de violences intra-familiales** a été constatée par certaines communes et l'offre actuelle ne permet pas de répondre aux enjeux croissants sur le territoire.

Malgré l'ouverture récente d'une pension de famille (23 places) et qu'une opération de 28 places soit programmée par l'Adapei Morbihan, les échanges réalisés avec les acteurs de l'habitat soulignent un **besoin majeur de renforcement de l'offre d'hébergement** et **de développement territorialisé** de solutions d'hébergement (d'urgence notamment).

Sur le territoire, l'offre d'hébergement est répartie comme suit :

- **Hébergement d'urgence** :
  - 4 places par l'AMISEP,
  - 1 place Hébergement d'Urgence Femmes victimes de violences (FVV) à Ploërmel,
  - 6 places jeunes.
- **Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)** : 17 places gérées par l'AMISEP à Ploërmel
- Places **ALT** (Allocation de logement temporaire) :
  - 25 places soit 10 logements gérés par l'AMISEP à Ploërmel,
  - 4 places soit 2 logements gérés par le Secours Catholique à Josselin,
  - 5 places FVV gérées par l'AMISEP à Ploërmel
- **Foyer jeunes travailleurs** : 57 places, gérées par Cap Avenir.
- **Résidences sociales** :
  - 20 places de Résidence Accueil gérées par l'UDAF
  - 25 places en Pension de famille à Ploërmel gérées par l'AMISEP

Par ailleurs, le territoire de Ploërmel Communauté compte actuellement un foyer d'hébergement pour enfants handicapés. Le SESSAD de Ploërmel, géré par l'ADAPEI du Morbihan, dispose d'un bâtiment pour l'accueil d'enfants et de leurs parents et la construction d'une résidence complémentaire dotée de 28 places est programmée à Ploërmel.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

5.2. Des besoins importants en matière d'accompagnement au vieillissement

Dans la continuité du PLH précédent, le territoire semble aujourd'hui bien doté par rapport au reste du département en matière d'hébergement pour personnes âgées. L'offre globale en établissements pour personnes âgées, y compris médicalisés, reste la plus importante du Morbihan proportionnellement à la population, comme l'indique le Schéma départemental de l'autonomie du Morbihan 2023 - 2028.

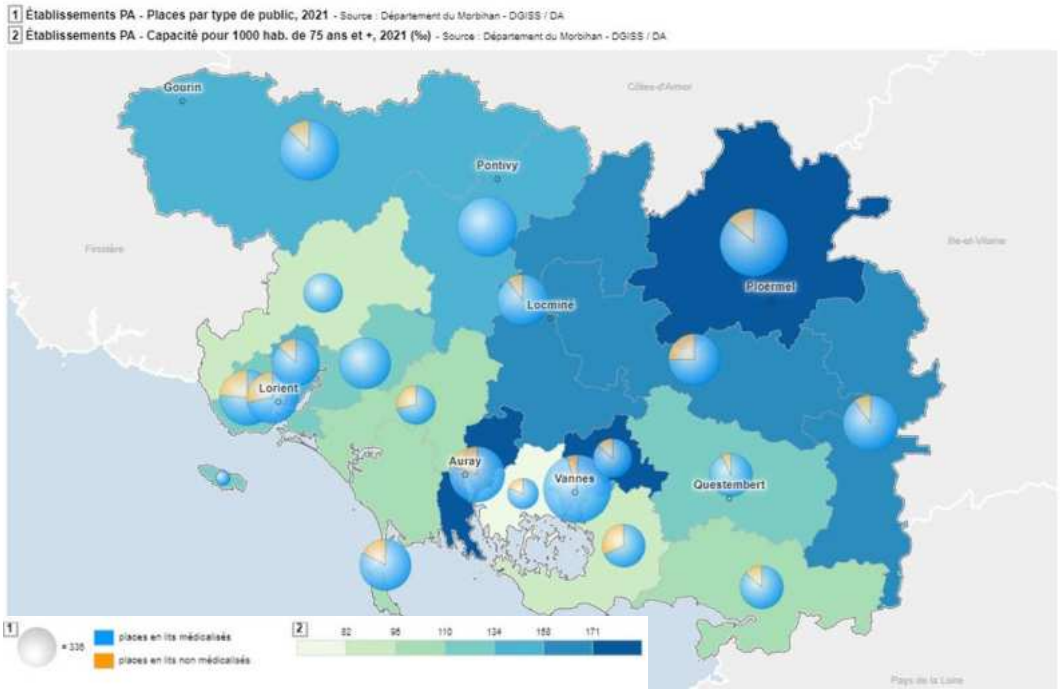
Il dispose de 12 établissements spécialisés (Ehpad, petite unité de vie, résidence autonomie), comprenant au total 870 places. Selon le Schéma départemental de l'autonomie du Morbihan 2023 - 2028, Ploërmel Communauté enregistre plus de 171 places pour les 1000 habitants à destination des 75 ans et plus. Des besoins en hébergements temporaires restent toutefois insatisfaits au regard des besoins, notamment dans le cadre de l'accompagnement au maintien à domicile.

Résidences accueillant des personnes âgées sur le territoire

Nature de l'établissement	Raison sociale	Commune	Statut juridique	Capacité	*dont hébergement permanent*	*dont accueil de jour*	*dont habitat temporaire*
EHPAD	RESIDENCE LES BLES D'OR	GUILLIERS	Public territorial	70	70	0	0
EHPAD	EHPAD CH DE JOSSELIN	JOSSELIN	Public hospitalier	174	152	6	6
EHPAD	RESIDENCE PAPILLON D'OR	MAURON	Public autonome	85	80	0	5
EHPAD	VIRGINIE DANION	MAURON	Privé à but Non lucratif	65	65	0	0
EHPAD	RESIDENCE LA METAIRIE	MENEAC	Public territorial	61	60	0	1
EHPAD	RESIDENCE SAINT ANTOINE	PLOERMEL	Public territorial	65	65	0	0
EHPAD	EHPAD CH PLOERMEL	PLOERMEL	Public hospitalier	177	177	0	0
EHPAD	KERELYS	PLOERMEL	Privé à but Non lucratif	30	28	2	0
Résidence Autonomie	Résidence Le val aux fées	CONCORET	Public territorial	48			
Résidence Autonomie	Résidence La Pommeraie	JOSSELIN	Public territorial	47			
Petite unité de vie	Résidence Emmanuel Bono	LA CHAPELLE CARO	Public territorial	24			
Petite unité de vie	Résidence de l'Oust	LE ROC ST ANDRE	Public territorial	24			

Source : DT-ARS, 2024

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : Schéma départemental de l'autonomie 2023 – 2028

Le vieillissement démographique se traduit par des **besoins croissants** en matière **d'accompagnement à la perte d'autonomie** et touche plus particulièrement des communes rurales. Des besoins sont également identifiés pour les **publics en situation de handicap**.

La signature du Contrat local de santé (CLS) 2023 – 2027 signé entre l'ARS et le Pays de Ploërmel vise notamment à « Agir en faveur des personnes handicapées et des personnes âgées ». L'accompagnement aux projets de logements groupés fait notamment partie des actions portées dans le cadre du CLS. De plus, la mise en place de l'Espace Autonomie permet d'informer les familles sur les dispositifs d'aides existants en lien avec les questions d'adaptation du domicile (escalier, douche, rampe de maintien, etc.) et les enjeux associés au maintien à domicile des seniors sont également identifiés et articulés aux dispositifs existants (PCAET, l'objectif de l'OPAH pour l'adaptation des logements au vieillissement et à perte d'autonomie atteint à mi-parcours, subventions du Conseil départemental pour l'adaptation du LLS, etc.).

Le développement de dispositifs d'habitat inclusif fait désormais l'objet d'une aide financière intercommunale complémentaire à celle proposée le Conseil départemental, à destination des personnes morales à but non lucratif (bailleurs sociaux, collectivités, CCAS, associations et OFS) et qui prévoit :

- Une aide de 8 000 € est attribuée par logement locatif social ;
- Un bonus de 6 000 € si le logement est en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- Un bonus de 2 000 € si le logement est équipé de domotique.

Suite aux entretiens avec les acteurs locaux, les enjeux liés au vieillissement de la population apparaissent les suivants :

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Des besoins importants associés au maintien à domicile et à l'adaptation des logements,
- Un fort enjeu de développement :
    - De produits adaptés à destination des personnes en situation de handicap ;
    - De produits adaptés pour les personnes âgées vivant seules, afin de faciliter la fluidification des parcours vers des logements plus adaptés et la mobilité dans le parc de logements.

5.3. Une politique volontariste concernant l'offre à destination des jeunes et des actifs

Des besoins identifiés ayant donné lieux au développement de projets récents

Le territoire est couvert par une **charte d'engagement pour le logement des actifs** dans le Morbihan. Des besoins importants ont été identifiés dans le cadre du précédent PLH concernant l'accueil des jeunes travailleurs à Ploërmel et Josselin, en lien avec l'offre de formations sur le territoire et attire des publics jeunes dans un rayon relativement large (cf. étude URHJB de 2016).

A ce titre, en novembre 2024, **une résidence habitat jeunes,** portée par Morbihan Habitat et gérée par Cap d'Avenir a ouvert à Ploërmel et comptabilise 60 places.

Une ambition de renforcement de l'offre

L'ambition de renforcement de l'offre à destination des jeunes poursuivi s'inscrit dans le cadre des enjeux suivants :

- Un enjeu **d'attirer** et de **maintenir** une population jeune sur le territoire
- Une **ambition portée par les collectivités** en lien avec les projets locaux : développement de nouvelles formations à Ploërmel (automatisation industrielle et biochimie) et Concoret (métiers du bois) et renforcement du lien avec Rennes
- Un enjeu de **renforcement du lien avec Action Logement Services**.

5.4. Une offre réhabilitée à destination des gens de voyage

Ploërmel Communauté dispose de **deux aires d'accueil**, à Josselin (12 places) et à Ploërmel (20 places). L'aire de Ploërmel, fermée depuis 2019 pour cause de vétusté, est en cours de réhabilitation. Le projet de réhabilitation a porté sur une capacité de dix emplacements, équivalente à 20 places de stationnement de caravanes, et a permis la réouverture de l'aire en 2024.

Le **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Morbihan** n'identifie pas de besoins supplémentaires au niveau de l'EPCI. Les échanges réalisés avec les partenaires mettent toutefois en avant un enjeu de mise en place de terrains familiaux.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

5.5. En synthèse

Forces	Faiblesses
• Deux aires d'accueil pour les gens du voyage présentes dans l'EPCI • Une bonne dotation en matière d'hébergement pour personnes âgées	• Une offre d'hébergement insuffisante et polarisée au niveau de la ville centre • Des besoins importants en matière d'adaptation de logement au vieillissement et au handicap
Opportunités	**Menaces**
• Des perspectives de développement d'habitat inclusif et intergénérationnel • Une ambition de développement de projets à destination des publics spécifiques	• Une population vieillissante et qui augmente sur le territoire • Une augmentation des violences intra-familiales

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

6. Un parc privé marqué par des enjeux d'amélioration de l'habitat

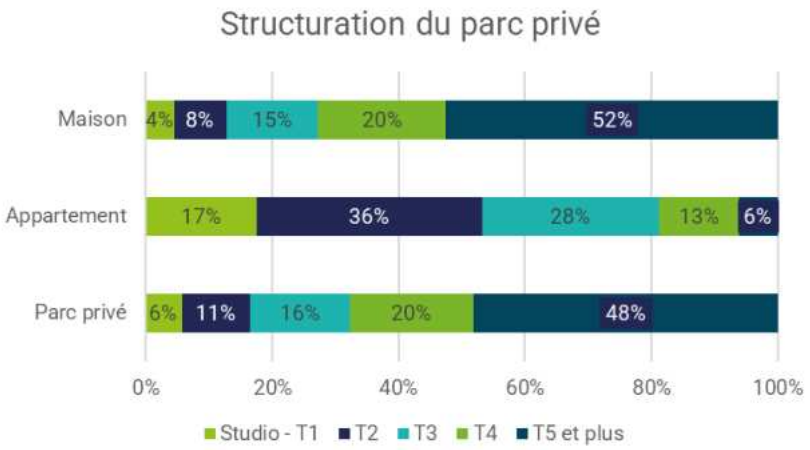
6.1. Un parc majoritairement individuel, ancien et de grande taille

Des grands logements individuels

En lien avec le caractère rural de l'EPCI, le parc de logements privés représente en 2023 environ 25 000 logements dont plus de **90 % correspondent à des maisons**. Seules deux communes sont composées de plus de 10 % du parc de logements collectifs et concentrent près de 3 logements collectifs sur 4 de la communauté de communes : Josselin (22 %) et Ploërmel (25 %).

Les fichiers fonciers sont issus de l'application MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales) de la Direction Générales des Finances Publiques, qui permet de gérer et calculer l'impôt foncier. Ces données liées à la taxation foncières sont ensuite enrichies par le Cerema. Selon cette source, en 2023, Ploërmel Communauté comptabilisait 24 735 logements privés, dont 21 000 occupés par un propriétaire ou un locataire (le reste étant lié à la vacance et des occupations particulières, telles que l'occupation à titre gratuit, par un artisan exonéré…).
Le recensement de la population est réalisé par l'INSEE de façon exhaustive et tous les 5 ans pour les communes de moins de 10 000 habitants. Selon cette source, en 2021, Ploërmel Communauté comptabilisait 24 740 logements dont 18 150 privés occupés.

Ces logements individuels présentent une typologie peu diversifiée et majoritairement de grande taille puisque près de **3 logements sur 4 sont composés de 4 pièces et plus**. Quant au parc collectif, il offre une plus grande diversité de typologies et, en lien avec la pression sur les petites typologies du parc social, il peut alors être une solution de repli pour certains demandeurs.

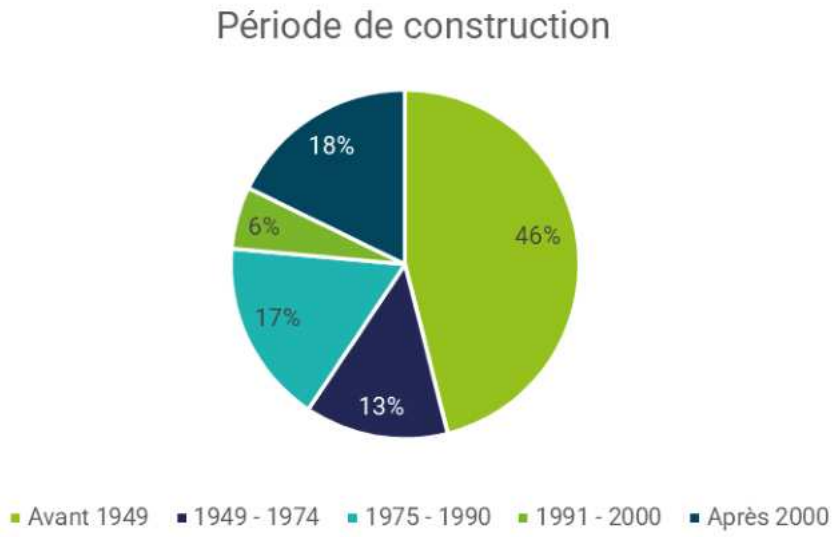


Source : Fichiers fonciers, 2023, traitement Espacité

Un parc privé ancien aux enjeux multiples

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

En lien avec la structure du territoire qui est composé en majorité de communes rurales (23 communes peuplées de moins de 2 000 habitants) et avec des centres-bourgs anciens, **46 % du parc privé a été construit avant 1949** et près de 60 % des logements privés sont construits **avant la 1ère réglementation thermique de 1974**, mettant en lumière un enjeu majeur en matière de rénovation énergétique. De plus, les habitants de Ploërmel Communauté ayant un niveau de vie en dessous de la moyenne départementale, il existe alors un risque de précarité énergétique de leurs occupants.



Source : Fichiers fonciers, 2023
Traitement Espacité

En 2023, 30 % des sollicitations réalisées auprès de l'ADIL **concernent les propriétaires bailleurs** (contre 28 % à l'échelle du Morbihan), en lien avec la mise en vigueur de la loi Climat et Résilience et en anticipant des contraintes de mise en location pour les passoires énergétiques.

De plus, au regard de l'augmentation récente des coûts et des taux d'intérêts, les différents partenaires soulignent le reste à charge de plus en plus important pour les propriétaires lors de la réalisation de travaux.

6.2. Zoom sur le parc collectif

Parmi les 2 300 logements collectifs, plus de **60 % sont en monopropriété**, c'est-à-dire dans un immeuble dont les lots appartiennent à un seul propriétaire. Concernant les 40 % restants, il s'agit de logements localisés dans **68 copropriétés enregistrées au registre national des copropriétés** (RNC).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Répartition du parc en copropriété

	Nbre de copropriété	Nbre de logements	Logements par copropriété	Lots principaux par copropriété
Josselin	11	48	4	6
Mauron	1	30	30	30
Ploërmel	53	886	17	20
Val d'Oust	2	4	2	4
Taupont	1	1	1	4
Total	**68**	**969**	**14**	**17**

Source : Registre national des copropriétés, 2024
Traitement : Espacité

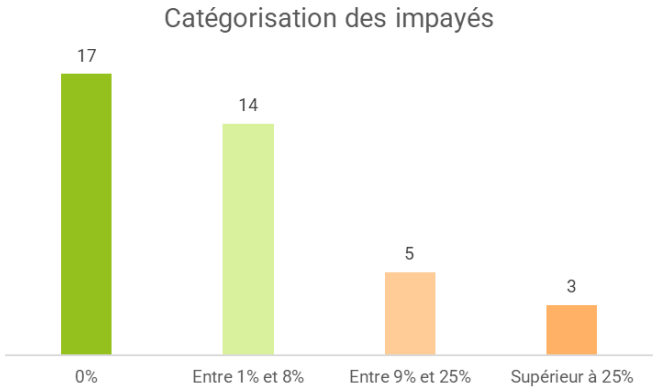
Ce parc est centralisé sur 5 communes listées ci-dessus. En cohérence avec la composition du parc, Ploërmel centralise la plupart des copropriétés de l'EPCI. Par ailleurs, la taille des copropriétés varie selon les communes : à Josselin, de petites copropriétés de centre-bourg avec en moyenne 4 logements et 2 lots commerciaux par copropriété tandis qu'à Ploërmel ce sont de plus grands ensembles immobiliers, composés en moyenne de 17 logements et de 3 lots à usage commercial.

Parmi les copropriétés enregistrées au RNC, seulement 39 ont des informations complétement renseignées permettant de qualifier l'état technique et financier de ces ensembles immobiliers. Il en résulte que 8 copropriétés présentent de potentielles fragilités économiques, dont 3 avec un taux d'impayés supérieur à 25 % :

- Copropriété de 4 logements à Ploërmel avec un taux d'impayés de 48 % et construite entre 1949 et 1960 ;
- Copropriété de 10 logements à Ploërmel avec un taux d'impayés de 37 % et construite en 1991 ;
- Copropriété de 3 logements à Val d'Oust avec un taux d'impayés de 32 % et construite en 1963.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Au regard de ces informations, ces copropriétés sont donc éligibles au dispositif à Ma Prime Rénov' Copro de l'Anah.



Source : Registre National des Copropriétés, 2024
Traitements Espacité

Définition du taux d'impayés :

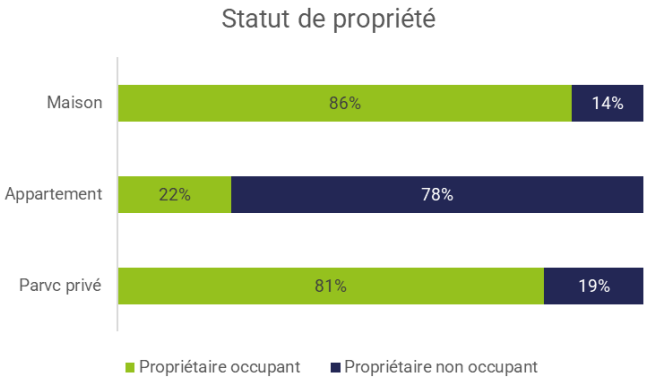
$$\frac{\text{Sommes restant dues par les copropriétaires}}{\text{(budget prévisionnel + montant des travaux exceptionnels réalisés)}} \times 100$$

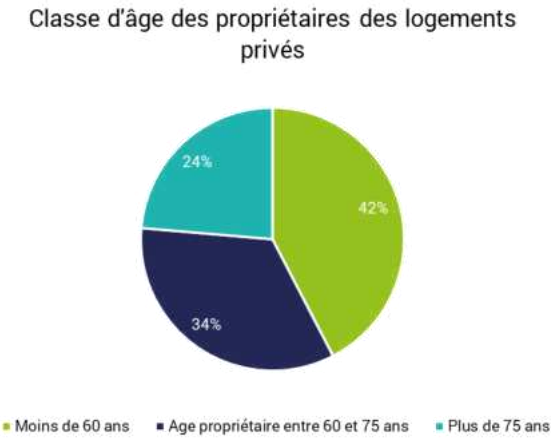
Pour les copropriétés de moins de 200 lots, lorsque le taux d'impayés est compris entre 8 % et 25 %, alors elles peuvent être considérés comme fragiles. Au-delà, un mandataire ad hoc peut être désigné par le tribunal judiciaire.

6.3. Un parc majoritairement occupé par des propriétaires

Plus de 80% du parc privé est occupé par un propriétaire, une part est plus importante **dans le parc individuel (86 %).** Cela est notamment à mettre en relation avec le parcours résidentiel des habitants et la tendance à rembourser les emprunts avant la retraite. Ainsi, la majorité des propriétaires du parc privé (58 %) ont plus de 60 ans.

A contrario, le parc collectif est principalement à destination locative avec près de 80 % des logements détenus par des propriétaires bailleurs.





Source : Fichiers fonciers, 2023, Traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Le Parc Privé Potentiellement Indigne

Le parc privé potentiellement indigne de Ploërmel Communauté est estimé à hauteur de **7,3 %,** soit significativement plus qu'à l'échelle de comparaison morbihannaise (3,9 %). Cette forte proportion s'explique notamment par l'ancienneté du parc et du niveau de vie des habitants. Dans la mesure où Ploërmel concentre près de 20 % du parc privé potentiellement indigne, il peut être fait l'hypothèse que les communes rurales concentrent des enjeux importants d'indignité. A noter qu'entre 2015 et 2019, le volume du PPPI a diminué de 5,7 %.

Selon les estimations, **1 330 logements seraient potentiellement indignes**, regroupant 2 420 personnes. De plus, 60 % de ces logements seraient occupés par des propriétaires occupants, correspondant à 5,5 % du parc de logements privés occupés par leurs propriétaires.

En lien avec la structuration du parc de logements sur le territoire, 86 % du parc privé potentiellement indigne est constitué de logement individuel.

Définition du Parc Privé Potentiellement Indigne

Qualité des logements
Elle est estimée selon les catégories cadastrales définies par la DGI : les catégories 6, 7 et 8, qui désignent des logements dont le confort est médiocre (6) à fortement dégradés (8).

➕

Pauvreté des ménages
Le seuil de pauvreté local, tenant compte de la tension des marchés est utilisé pour identifier les ménages aux plus faibles revenus, à savoir : les ménages dont le revenu fiscal inférieur à 35 % du revenu médian ou les ménages au revenu fiscal inférieur à 75 % du revenu médian.

🟰

PPPI
Deux niveaux de PPPI couramment distingués : le PPPI dits « B » et le PPPI correspondant au noyau dur des situations potentiellement indignes (logements classés en 7 ou 8 habités par des ménages au revenu fiscal inférieur à 35 % du revenu médian).

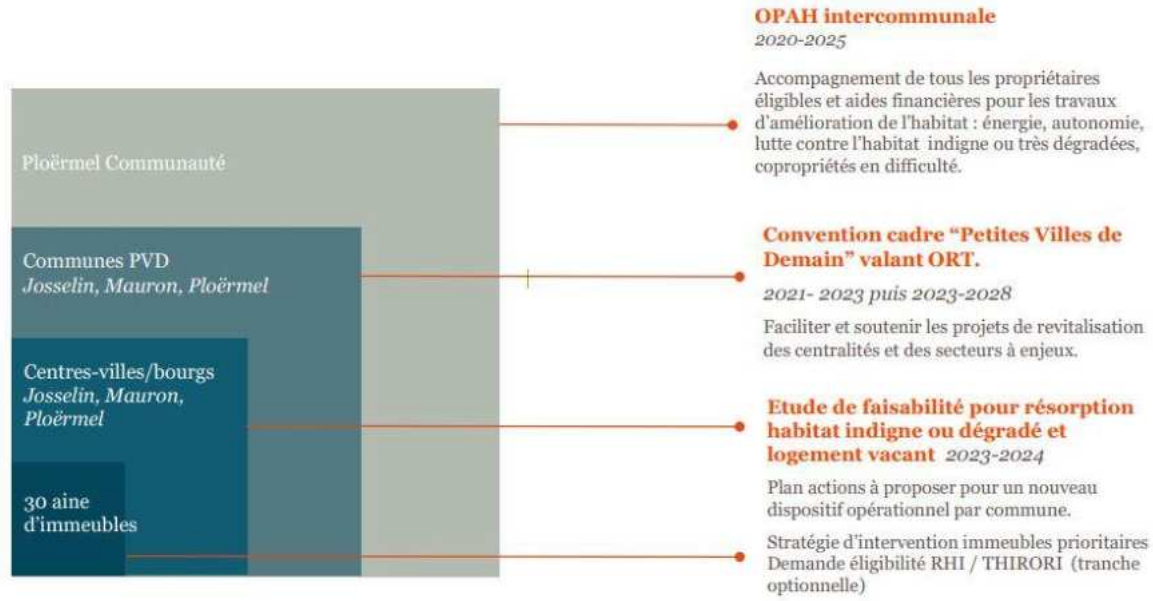
Attention, le PPPI porte uniquement sur les résidences principales occupées et identifiées dans le cadastre.

Un enjeu de communication sur les dispositifs en cours

En lien avec la mise en œuvre du premier PLH, plusieurs actions ont été mises en œuvre pour lutter contre la dégradation du parc ancien :

- Mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) communautaire sur la période 2020 à 2025, suivie par l'opérateur Soliha. Des réflexions sont en cours sur sa poursuite dans le cadre du pacte territorial,
- Lancement d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une OPAH avec un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) portant sur les 3 petites villes de demain (PVD) que sont Ploërmel, Josselin et Mauron, et dans laquelle une étude de faisabilité sur plusieurs ilots dégradés a également été réalisée. Cette OPAH-RU devrait voir le jour en automne 2025.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : Urbanis et SJM Avocats, février 2024

L'OPAH en cours sur Ploërmel Communauté fixe les objectifs d'accompagnement suivants :

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Logements propriétaires occupants	54	115	115	115	115	28
Logements propriétaires bailleurs	1	9	8	8	9	3
Logements copropriétés	3	4	4	8	4	1
Total	58	128	127	131	128	32

Au 31 décembre 2024, 288 propriétaires occupants ont été accompagnés, dont 284 dossiers concernant l'accompagnement à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et 177 dossiers dédiés au maintien à domicile. Les situations préalables à l'accompagnement sont à mettre en lien non seulement avec l'ancienneté du parc et les enjeux associés en matière de performance énergétique, mais également avec le vieillissement de la population et les besoins croissants en matière d'adaptation des logements et des enjeux de maintien à domicile.

La commune ayant bénéficié du plus grand nombre de dossiers déposés est Ploërmel (83), devant Mauron (45) et Guégon (35), qui polarisent 34% des dossiers accompagnés. La majorité des demandes d'accompagnement concerne donc les communes plus rurales. Par ailleurs, près de 70% des dossiers concernent des ménages aux ressources très modestes, avec une proportion plus importante pour les dossiers associés au maintien à domicile (3/4) par rapport aux dossiers d'économie d'énergie (2/3).

Bien que le nombre de dossiers accompagnés dans le cadre de ce dispositif porté par l'EPCI atteint les objectifs fixés, certaines communes expriment le besoin d'améliorer la

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

communication à destination des propriétaires sur les dispositifs existants en matière d'amélioration de l'habitat. En effet, plusieurs dispositifs, en complément de l'OPAH sont présents sur le territoire et portés par différentes collectivités et structures :

Dispositif	Echelle	Pilotage	Mise en place
OPAH	Ploërmel Communauté	EPCI	Effectif
PVD	Ploërmel, Mauron, Josselin	EPCI	Effectif
OPAH-RU	Communes PVD	EPCI	A venir
Morbihan Solidarité Energies	Morbihan	Département	Effectif
Bail renov	Nationale	Département	A venir
Prêt de rénovation *(adaptation, embellissement et rénovation énergétique)* à 1,5% *(plafond 10k€)*	Public Action Logement Services	Action Logement Services	Effectif

Source : entretiens réalisés en 2024

Pour accompagner les propriétaires, des permanences sont réalisées au niveau de l'Espace Info Habitat.

Partenaires	Objectifs	Fréquence
Espace Info Habitat	• Informer, conseiller et orienter les ménages et investisseurs dans leurs réflexions et projets en matière d'habitat • Accompagner les porteurs de projets dans leurs démarches en lien avec les dispositifs d'aides financières existants et les conseils techniques en matière de rénovation du logement et d'économies d'énergie • Développer une animation locale pour sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux de rénovation des logements	Lundi, mercredi, vendredi : 9h-12h puis 13h30-17h30 Mardi : 13h30 - 17h30
ADIL du Morbihan	• Les aides et les prêts à l'accession, • Les contrats : précautions préalables, avant-contrat, contrat définitif, • Les diagnostics, • La fiscalité.	Sur RDV, les 1er et 4ème mardis du mois *(des permanences sont également réalisées à Mauron, Josselin et La Trinité-Porhoët)*
Soliha	Accompagnement à la constitution d'un dossier pour dans le cadre de l'OPAH.	Sur RDV, les 1er vendredis du mois *(des permanences sont également réalisées à Mauron, Josselin et La Trinité-Porhoët)*

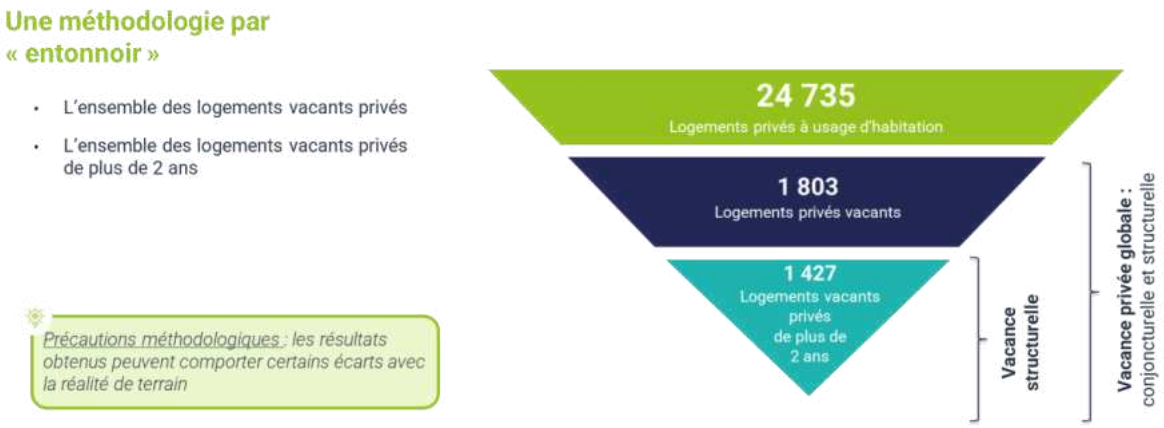
Source : Espace info Habitat de Ploërmel Communauté

A noter toutefois que des besoins restent identifiés en matière d'accompagnement dans le cadre de la mise en place de procédures coercitives (abandon manifeste, bien sans maître, etc.)

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

6.4. Une part importante de logements privés vacants et une sur-représentation de situation de vacance structurelle

Les caractéristiques de la vacance



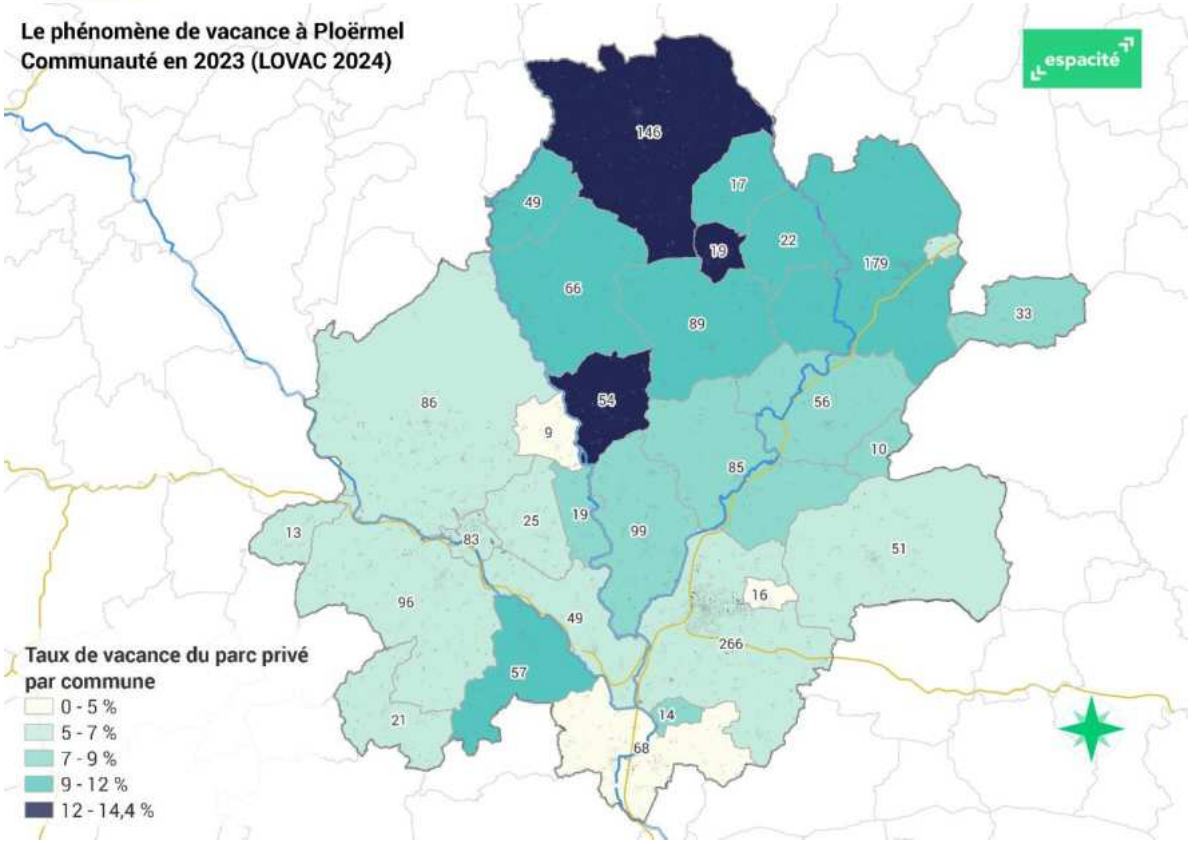
Source : LOVAC 2024, Traitements Espacité

En fonction des bases de données mobilisées, le phénomène de vacance concerne :

- 7,3 % du parc de logements privés en 2023, contre un taux de vacance de 2,8 % pour le Morbihan (LOVAC, 2024),
- 11,6 % du parc de logements en 2021contre 6,9% à l'échelle du Morbihan (INSEE, 2021).

Indépendamment de la base de données mobilisée, le phénomène de vacance à Ploërmel Communauté reste sur-représenté à l'échelle de l'EPCI par rapport au Morbihan.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : LOVAC 2024, traitements Espacité
Clé de lecture : les étiquettes représentent le nombre de logements vacants (en volume) par commune

Plus de la moitié des communes du territoire enregistrent un taux de vacance sur le parc privé supérieur à 7 %. Parmi elles, Evriguet (13 %), Ménéac (13 %) et Saint-Malo-des-Trois Fontaines (14 %) présentent les taux de vacance les plus élevés. Par ailleurs, selon les communes, le phénomène de vacance est identifié en centre-bourg (Mohon, Loyat, communes PVD) et dans les villages (Néant-sur-Yvel, Campénéac, La Trinité-Porhoët).

Selon l'INSEE, un logement vacant est un logement inoccupé lors du recensement de la population et correspondant à l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Selon LOVAC, un logement vacant est un bien soumis à la taxe d'habitation et vacant au 1er janvier de l'année N-1 ou au 1er janvier de l'année d'imposition pour les nouveaux locaux. Avec la fin progressive de la taxe d'habitation et l'apparition progressive du dispositif Gérer mon bien immobilier, il est possible que des informations relatives à l'occupation diffèrent et soient progressivement rectifiées.

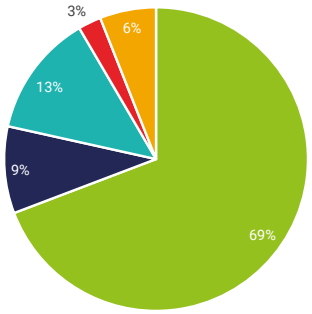
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

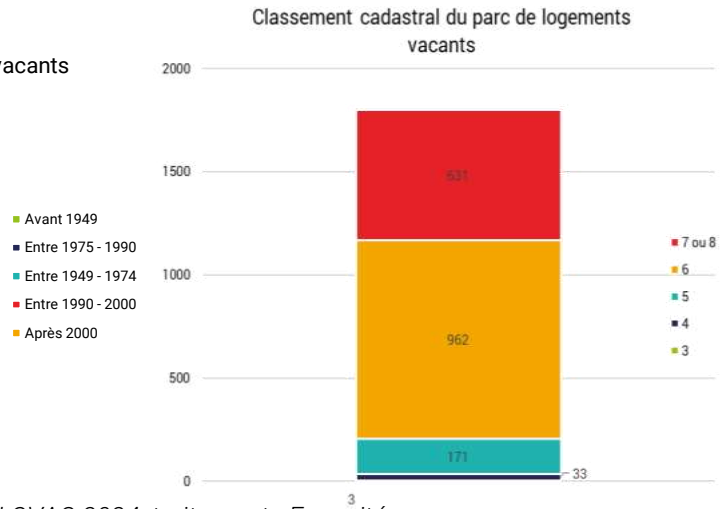
Ces dix dernières années, le volume de logements vacants a augmenté de près de 30 %. Toutefois, le nombre de logements s'étant également développé dans l'EPCI, le taux de vacance a ainsi diminué pour s'établir à 7,3 %. Il est à noter que sur cette même période, la vacance structurelle, c'est-à-dire de plus de 2 ans, a davantage progressé (35 %).

Source : LOVAC, 2024, traitements Espacité
Clés de lecture : En 2013 la valeur est fixée à 100, les variations sont exprimées en % par rapport à cette base

Selon les données LOVAC 2024, Ploërmel Communauté enregistre 1 800 logements vacants privés, dont près de 70% ont été construits avant 1949, contribuant à l'hypothèse d'un état bâti potentiellement dégradé comme évoqué par les partenaires lors des entretiens. De plus, la part de logements ayant une classe cadastrale 6, soit de qualité ordinaire, est de 53 % du parc vacant (960 logements) et les logements classés 7 ou 8 représentent 35 % du parc vacant (630 logements).

Période de construction du parc de logements vacants



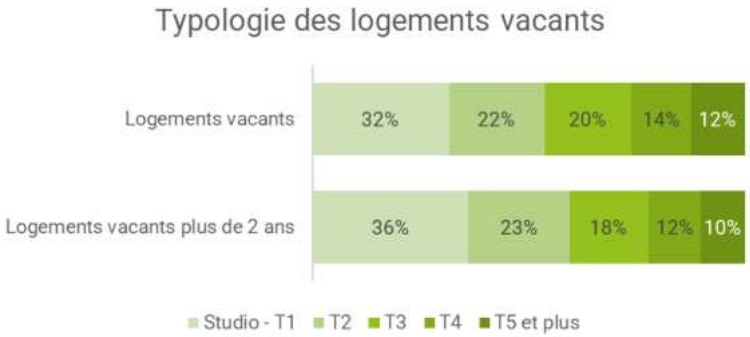


Source : LOVAC 2024, traitements Espacité

De plus, le parc de logements vacants est caractérisé par une légère sur-représentation d'appartements (13 % contre 8 % dans le parc privé), mais avant tout de petites typologies. En effet, au sein du parc privé, ces logements composent 17% du parc alors qu'ils représentent près

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

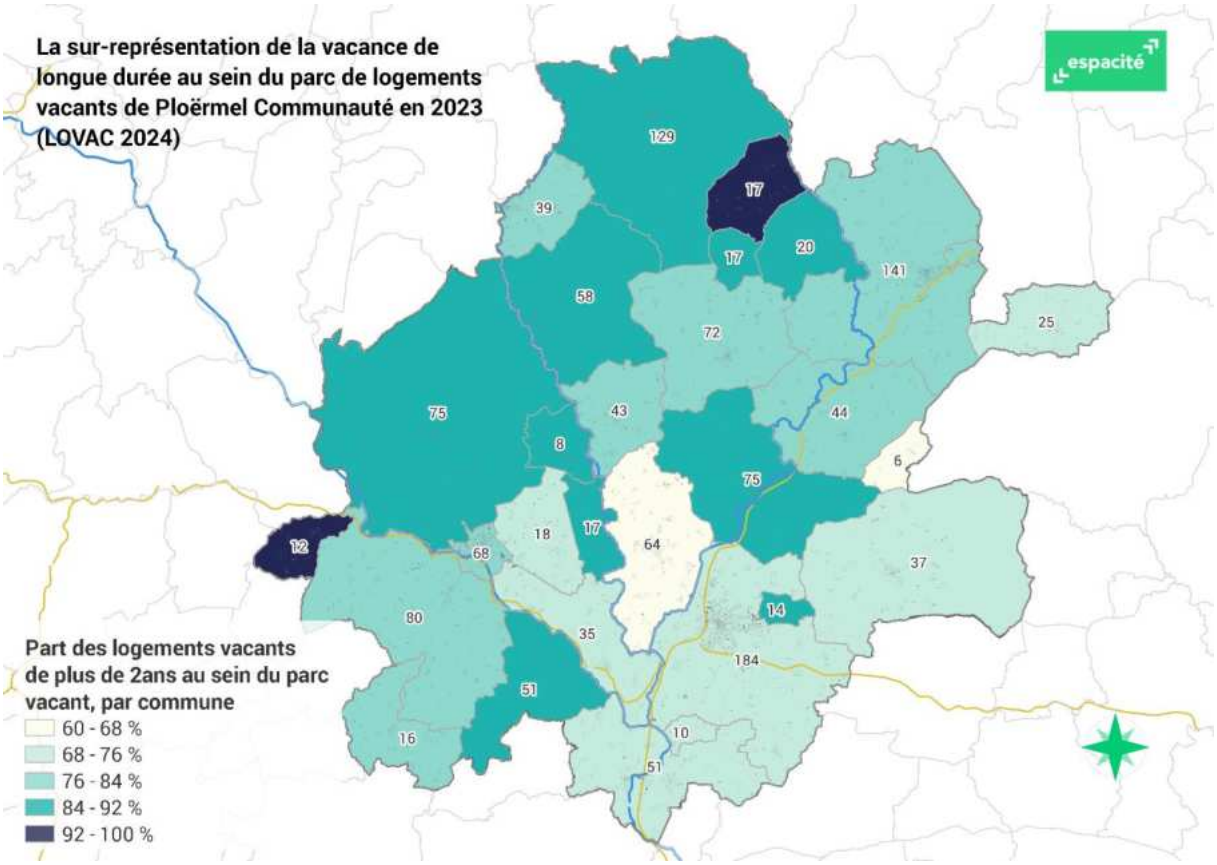
de 55 % des logements vacants et près de 60 % des logements vacants de plus de 2 ans. Au regard de la tension sur ce parc dans le logement social et la tendance au resserrement des ménages, il conviendrait d'accompagner la sortie de vacance de ces logements.



Source : LOVAC 2024, traitements Espacité

Une sur-représentation de logements vacants depuis plus de 2 ans

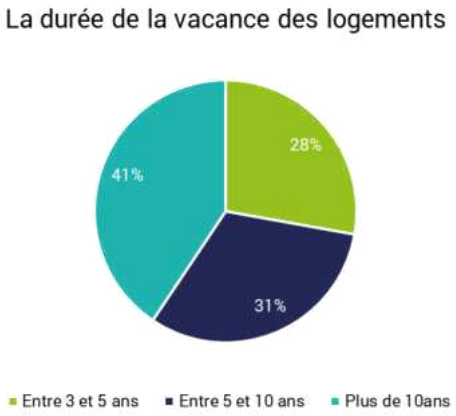
La vacance structurelle, soit les logements privés vacants depuis plus de 2 ans, représente près de 80 % des logements vacants du territoire et s'établit à 5,8 % soit 1 430 logements. Le phénomène de vacance de longue durée touche fortement le parc de logements privés vacants de l'intercommunalité, à titre d'exemple, l'ensemble des logements vacants de Brignac le sont depuis plus de 2 ans. Ceci est alors un enjeu pour le territoire car il est plus difficile de remettre sur le marché immobilier des biens vacants depuis plus de 2 ans.



Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Source : LOVAC 2024, traitements Espacité
Clé de lecture : les étiquettes représentent le nombre de logements vacants de plus de deux ans (en volume) par commune

Parmi ces logements, plus de 40 % le sont depuis plus de 10 ans, soit 581 logements. Cela souligne tant les enjeux de dégradation de ces logements que de succession.



Source : LOVAC 2024, traitements Espacité

Le statut de propriété de ces logements

La vacance de ces biens est également justifiée par les partenaires par le statut de propriété :

- Des résidences secondaires délaissées,
- Des problèmes de succession.

En effet, il est constaté plusieurs situations de logements vacants appartenant à des propriétaires résidants à l'étranger et qui concernent 6% de la vacance, soit 101 logements. Parmi ces propriétaires, 83% habitent au Royaume-Uni, concernant 84 logements.

Pour ce qui est des enjeux de succession, près de la moitié des logements vacants (43 %) sont détenus par plusieurs propriétaires (hors SCI) et près de 80 % de ces biens sont vacants depuis plus de 2 ans.

De plus, il est constaté une sur représentation des biens vacants détenus par des SCI, pouvant alors compliquer les interventions auprès de ces structures plus difficilement captables.

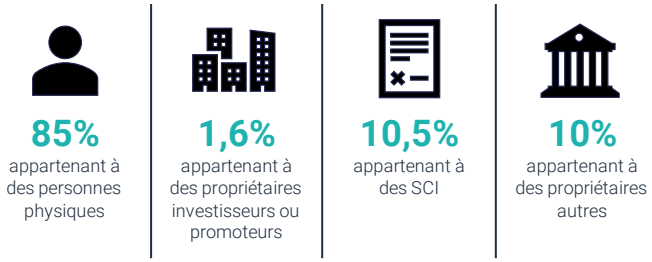
En complément, plus de deux tiers des logements vacants appartenant à une personne physique sont détenus par des individus âgés de plus de 60 ans.

Dans le cadre de la révision de leur PLU, certaines communes ont recensé les logements vacants : 1 355 logements vacants en 2021, soit un taux d'erreur d'environ 30 % lors de cette année.

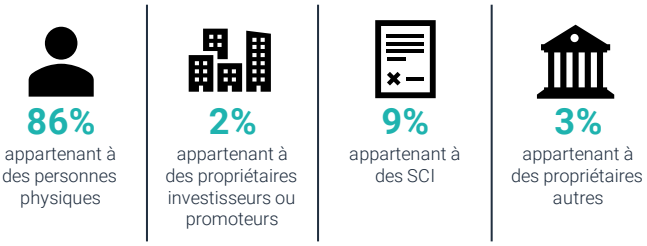
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Répartition des logements par type de propriétaire

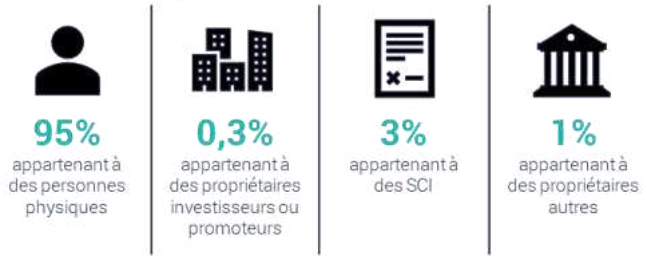
Parc de logements vacants global



Parc de logements vacants de plus de 2 ans



Parc de logements vacants privés



Source : LOVAC 2024, Traitements Espacité

« Autres » tient compte des organismes associés à une activité commerciale, tourisme, industrielle, établissement d'enseignement supérieur, collectivités, EPF, établissement de santé, organismes de logement social, personnes morales autres et les structures agricoles, sociales, intercommunales, sportives ou religieuses.

Pour les données relatives à la vacance au sein du parc global, près de la moitié des logements vacants (48) appartient à un organisme de logement social.

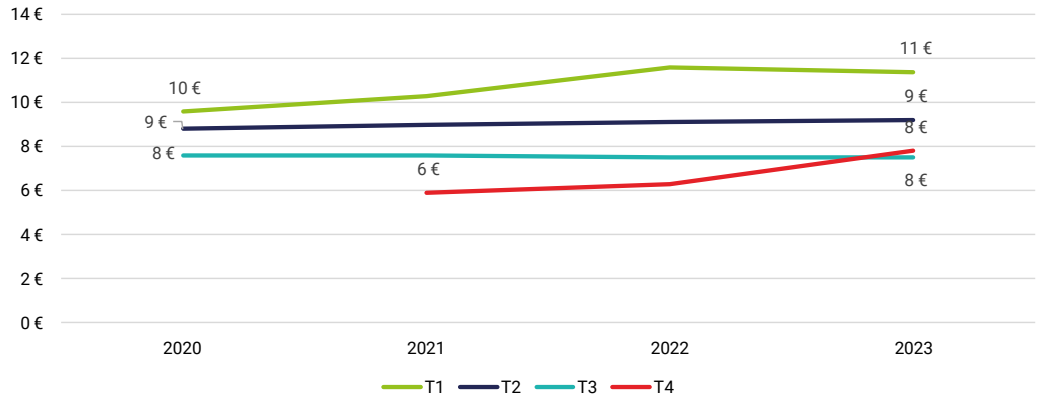
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

6.5. Une offre locative concentrée et une tendance à la croissance des niveaux de prix, encore accessibles

En 2021, 4 540 ménages du territoire de l'EPCI étaient locataires du parc privé. Ce parc est très concentré car près de la moitié est situé sur 3 communes : 37 % à Ploërmel, 7 % à Mauron et 6 % à Val d'Oust. Dans le reste des communes, la part des ménages locataires dans le parc privé ne dépasse pas 4 %.

Les niveaux de loyer connaissent une **tendance à l'augmentation** depuis ces dernières années sur la ville-centre. En 2023, les loyers étaient de 11,4 € /m² pour un T1 contre 9,6 € /m² en 2020 (soit 1,80 €/ m² de plus) à 7,8 €/ m² pour un T4 à Ploërmel contre 6,9 €/ m² en 2020 à Ploërmel.

Evolution des loyers des appartements à Ploërmel entre 2020 et 2023 par typologie



Source : Pré-traitement ADIL 2024, traitements Espacité

A l'échelle des communes hors Ploërmel, les loyers étaient en moyenne **de 6,5 €/ m² (T2) à 6,3€/ m² (T3) soit environ 1 €/ m² supérieur au parc locatif social.** Les échanges réalisés avec les acteurs de l'habitat soulignent l'enjeu d'accès aux données concernant le parc locatif, qui est assimilé à un parc social de fait en raison de la tension sur le LLS et du report vers le locatif privé à moindre coût.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

6.6. En synthèse

Forces	Faiblesses
• Un niveau de vacance sur le parc privé relativement maitrisé sur le territoire (7%)	• Un parc ancien qui présente de nombreux enjeux de performance énergétique • Plus des trois quarts du parc vacant connaît une vacance de longue durée et 40% du parc vacant l'est depuis plus de 10ans
Opportunités	**Menaces**
• Des interventions programmées pour intervenir sur le parc concerné • Des dispositifs existants et mis en œuvre sur certaines communes pour lutter contre la vacance (procédures coercitives et police du maire) • Recours au dispositif « dynamisme des centralités » permettant de remobiliser des biens vacants à destination d'habitat par des ménages ou des bailleurs privés	• Une dégradation du bâti à anticiper pour les logements confrontés à des situations de vacance de longue durée • Des enjeux d'accompagnement auprès des communes pour lutter contre la vacance et intervenir sur le parc vacant depuis plus de 2 ans • Une augmentation récente des niveaux de loyers sur le parc locatif

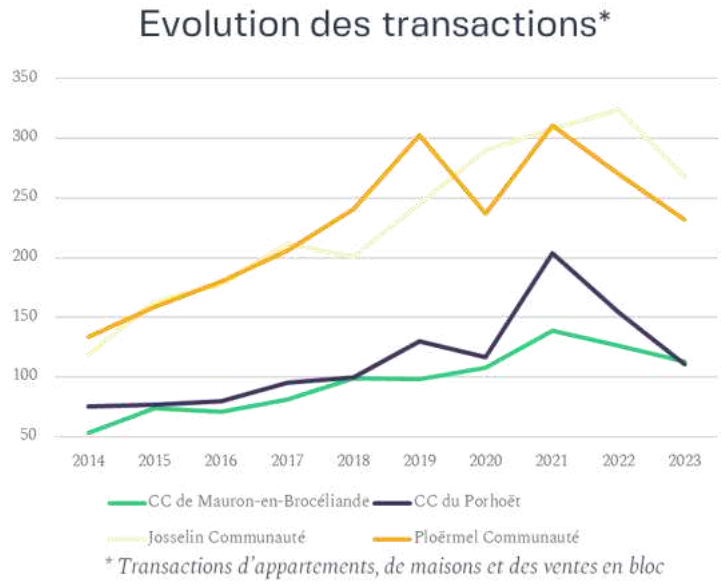
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

7. Un marché immobilier marqué par l'attractivité différenciée des secteurs de Ploërmel Communauté

7.1. Un marché de l'ancien dynamique mais une attractivité différenciée selon les secteurs

Les dynamiques immobilières en cours sur le territoire

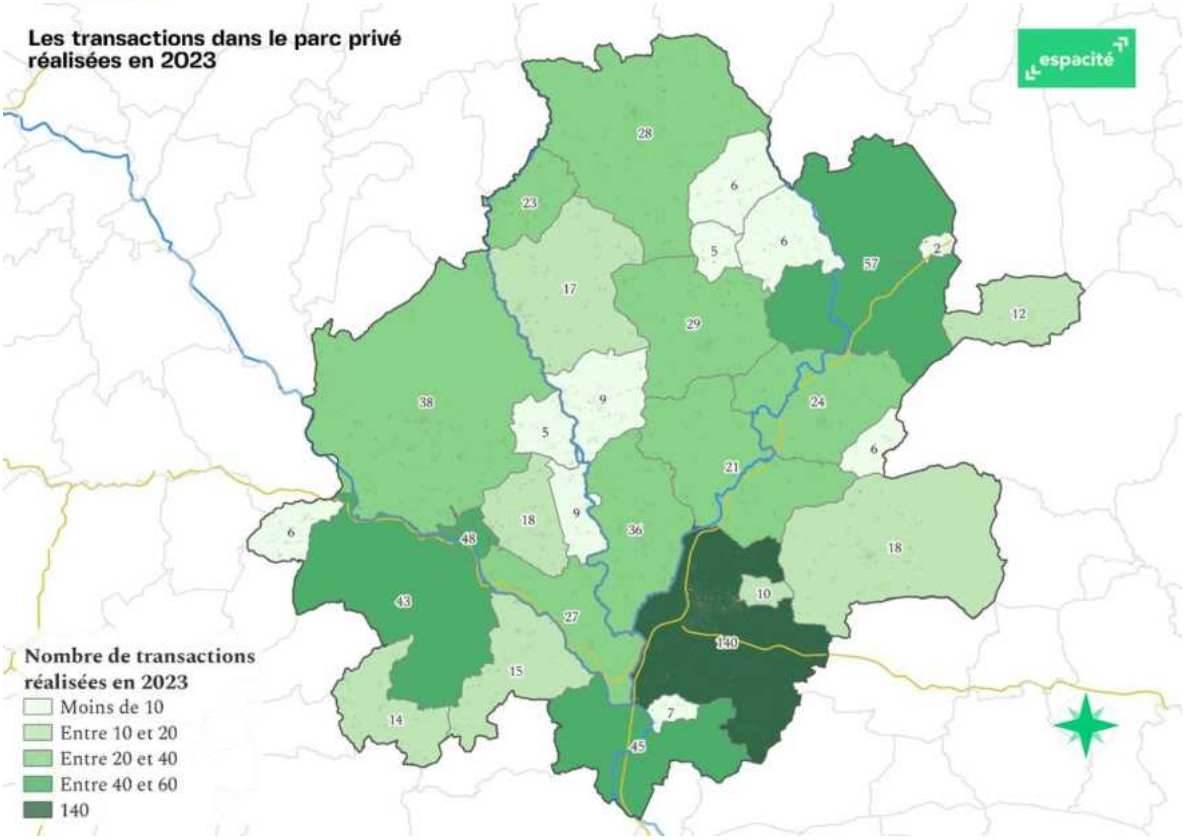
Comme évoqué par les acteurs du territoire, une dynamique immobilière a été observée à la suite de la COVID-19 avec une augmentation de près de 30 % des transactions de logements entre 2020 et 2021. Un ralentissement a ensuite été amorcé en 2022 pour se stabiliser en 2023. Ainsi, dans l'intercommunalité, le rythme de transaction en 2023 était similaire à celui de 2020 (-4 % des transactions sur cette période), à l'exception de l'ancienne communauté de communes de Mauron-en-Brocéliande qui enregistre une hausse (+5 %). En comparaison, à l'échelle départementale, un ralentissement de -19 % des transactions est observé sur cette période.



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

Les acteurs de l'habitat ont souligné un fort dynamisme du marché immobilier, comme du locatif : peu d'offres mises à la vente mais des biens rapidement vendus, soulignant alors une certaine tension sur le marché de l'ancien. Cependant, ce dynamisme reste concentré à certaines communes que sont Ploërmel, Mauron, Josselin, Guégon et Val d'Oust qui centralisent près de 50 % des transactions en 2023.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

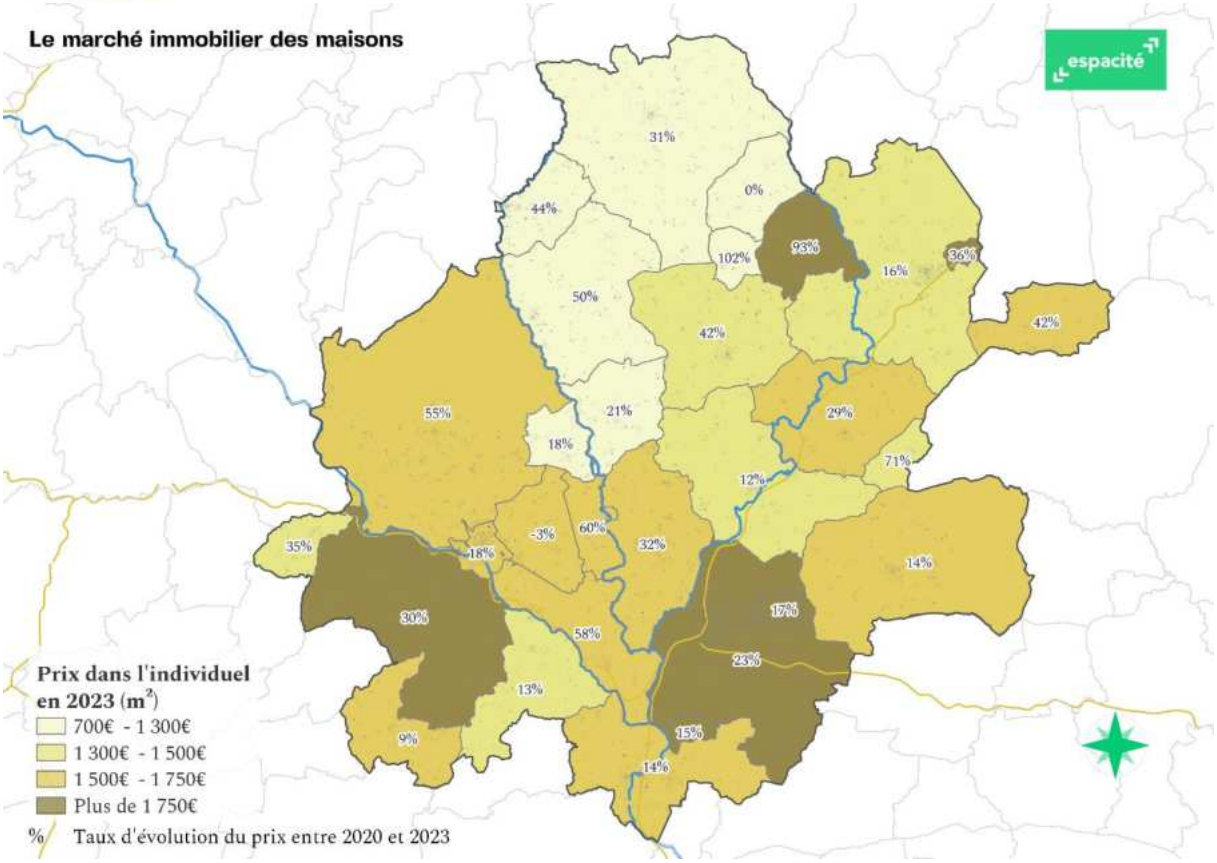
85 % des transactions réalisées en 2023 concernaient des maisons

Pour le logement individuel, **une augmentation des prix est recensée entre 2020 et 2023, sur l'ensemble des secteurs** de Ploërmel Communauté d'environ 30 % et similaire à la moyenne départementale. Toutefois, au sein de l'intercommunalité de fortes disparités sont enregistrées selon les territoires : malgré une forte progression, le prix moyen d'une maison dans l'ancienne CC du Porhoët est de 115 320 € contre 187 000 € dans l'ancienne CC de Ploërmel Communauté, soit un écart de près de 70 000 €.

Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

A l'échelle communale, en 2023 ce sont les communes de Ploërmel, Montertelot, Mauron, Saint-Léry, Gourhel, Saint-Brieuc-de-Mauron et Guégon qui ont le prix de vente le plus élevé de l'EPCI, au-dessus de 1 750 € / m² alors que la moyenne de Ploërmel Communauté est de 1 620 €/ m². Toutefois ces prix restent bien en-deca du prix de vente moyen du Morbihan qui est de 2 800 € /m².

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

En comparant avec des territoires limitrophes, il est constaté que le prix médian net vendeur des maisons en 2023 est légèrement moins élevés à Ploërmel Communauté (1 530 €/ m²) que dans la communauté de communes de Pontivy (1 545 €/ m²), la communauté de communes de l'Oust Brocéliande (1 760 €/ m²) ou encore dans la communauté de communes du Centre Morbihan Communauté (1 760 €/ m²).

Enfin, en décomposant les prix selon les typologies de logements, il est constaté que ce sont les maisons composées de 3 pièces sont les plus onéreuses avec un prix de 1 720 €/ m² (contre 1 230 €/ m² pour des T1).

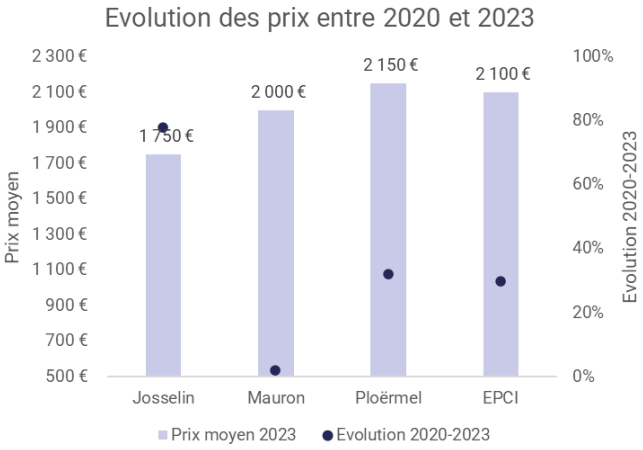
Les ventes d'appartements qui restent un marché marginal

Comme en 2015, les transactions dans le collectif représentent une part très faible du marché immobilier (6 %) et était principalement concentrées sur la ville-centre (80 % des transactions, soit 33 ventes). Une hausse des prix de 30 % est également enregistrée entre 2020 et 2023, passant de 1 600 €/ m² à 2 100 €/ m². Cette augmentation est similaire à la tendance départementale, toutefois, les prix pratiqués restent bien en deçà de la moyenne du Morbihan puisqu'en 2023, le prix moyen était de 3 600 €/ m². Assez classiquement, ce sont les petites typologies qui présentent un prix au m² plus important : 2 150 € contre 1 580 € pour les T4 en 2023.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Selon les données de l'ADIL, le prix médian net vendeur des appartements en 2023, estimé à 2 060 €/m², est sensiblement plus élevés à Ploërmel Communauté que dans la CC de Pontivy (1 755 €/ m²), dans la CC de l'Oust Brocéliande (1 860 €/ m²), ou dans la CC Centre Morbihan Communauté (2 310 €/ m²).

A noter que plusieurs situations d'achats de logements plutôt anciens par des personnes physiques se sont **accompagnées de la réalisation de travaux de réhabilitation pour un changement de destination vers une activité touristique**.



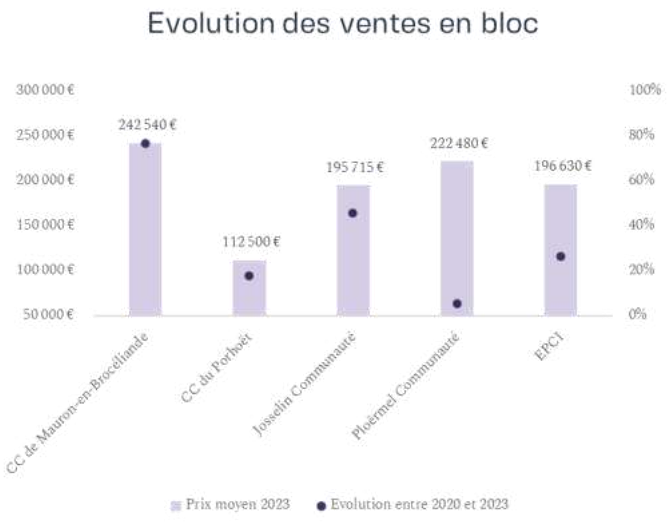
Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

Malgré une tendance à la diminution des ventes en bloc, une augmentation des prix

Les ventes en bloc comprennent les transactions qui sont composées de plusieurs logements ou d'immeuble entier. Entre 2020 et 2023, il est enregistré une diminution de 15 % de ces ventes à Ploërmel Communauté.

Toutefois, en 2023, ces ventes représentaient davantage de transactions que les ventes d'appartements, respectivement 61 ventes contre 41.

En 2023, ces ventes étaient principalement mixtes (avec un local d'activité) et composées de moins de 3 logements. Par ailleurs, 30 % concernaient des bâtis entiers.



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

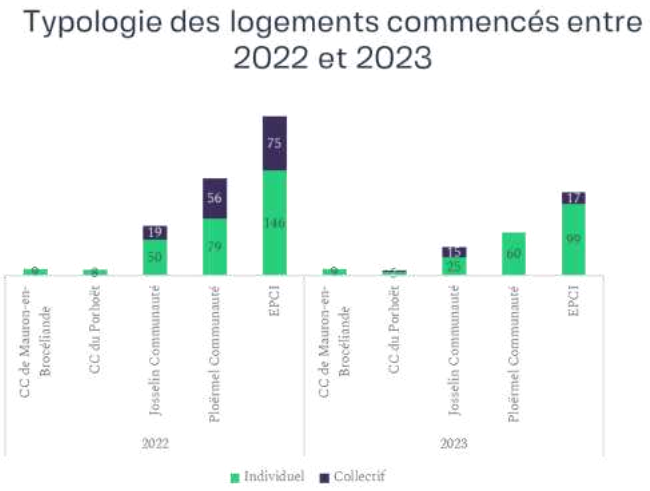
Le territoire a toutefois connu une augmentation de 15% des prix de ventes entre 2020 et 2023, avec un prix moyen de 196 630 € en 2023 contre 155 230 € en 2020.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

7.2. Une production neuve de logements orientée vers les constructions individuelles et des difficultés croissantes à la production et à l'accession à la propriété

Les types de logements en production

En 2022, plus de 2/3 de la production neuve concernait des maisons à l'échelle de Ploërmel Communauté. Une proportion qui tend à s'accroitre en 2023 avec 85% de construction individuelle. Par ailleurs, 40 % des logements en production sont composés de 5 pièces et plus, cette part est notamment élevée pour l'ancienne CC de Mauron-en-Brocéliande, qui bénéficie notamment d'une situation stratégique, à proximité du cadre de vie valorisé autour de la forêt de Brocéliande. A l'inverse, les constructions neuves des anciennes de CC de Josselin et Ploërmel comptent respectivement 19% et 18% de T1 et T2.



Source : Si@del, 2024, traitements Espacité

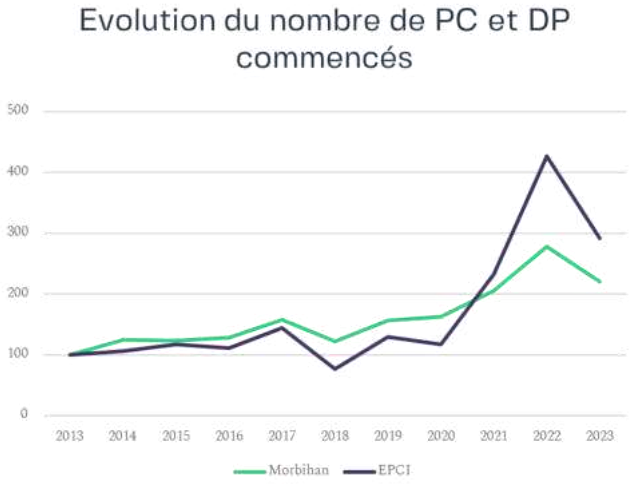
Au regard de la tendance au resserrement des ménages, les grandes typologies deviennent moins adaptées aux besoins des habitants.

Par ailleurs, les échanges réalisés avec les acteurs de l'habitat font état d'une augmentation récentes des constructions privées en densification de parcelle, en anticipation des objectifs de sobriété foncière fixés dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

Un ralentissement de la production de logements

La production de logements, portée à 90% par les particuliers, a connu un pic entre 2019 et 2022, passant de 44 permis de construire et déclarations préalables commencés en 2019 (pour 141 logements) à 145 en 2022 (pour 221 logements). En 2023 un ralentissement a été enregistré avec 99 permis de construire et déclarations préalables (pour 116 logements).

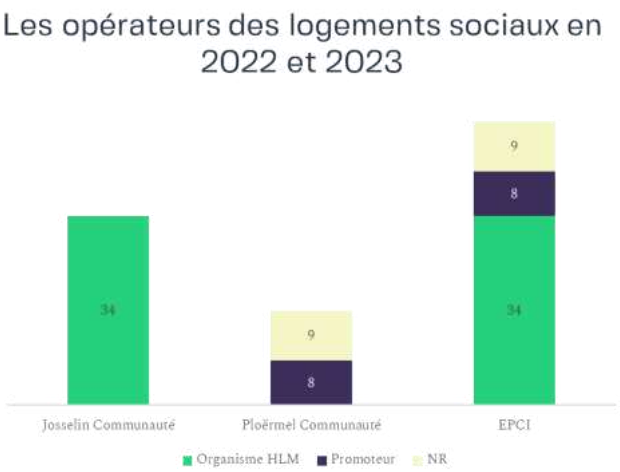
Cette dynamique est plus marquée qu'à l'échelle départementale.



Source : Si@del, 2024, traitements Espacité

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Entre 2022 et 2023, seules 4 opérations de logements locatifs sociaux ont commencé regroupant 51 logements. Dans le secteur de l'ancienne CC de Josselin Communauté, les logements locatifs sociaux ont été construits par un organisme de logement social tandis que dans l'ex CC de Ploërmel Communauté, des promoteurs sont également présents, signifiant le recours à mesures différenciées pour favoriser la production de logements neufs (sociaux) : maitrise d'ouvrage direct, recours à la VEFA, etc.



Source : Si@del, 2024, traitements Espacité

A noter que les dernières années ont été associées à un contexte global défavorable à la construction neuve, notamment en lien avec l'augmentation récente des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêts, perspective de mise en œuvre des impératifs RE2020, fin du dispositif Pinel et désertion des investisseurs.

Par ailleurs, certaines communes présentent plus de difficultés à attirer des opérateurs, comme à Mauron. Les difficultés identifiées mettent notamment en évidence les besoins des communes en matière d'accompagnement dans les projets complexes. Pour les opérateurs, les difficultés concernent également le niveau d'équipements des communes qui diffère notamment au regard de l'offre de transports en commun limitée qui impacte l'attractivité du territoire et qui contraint le parcours résidentiel (social et privé).

Une baisse du nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés en 2023

En 2023, 60 PTZ ont été accordés, contre 74 en 2022, soit un recul de 23 %. Le nombre de Prêts à Taux Zéro délivrés à des ménages de Ploërmel Communauté connait une diminution entre 2022 et 2023, pour atteindre son plus bas niveau depuis 2017.

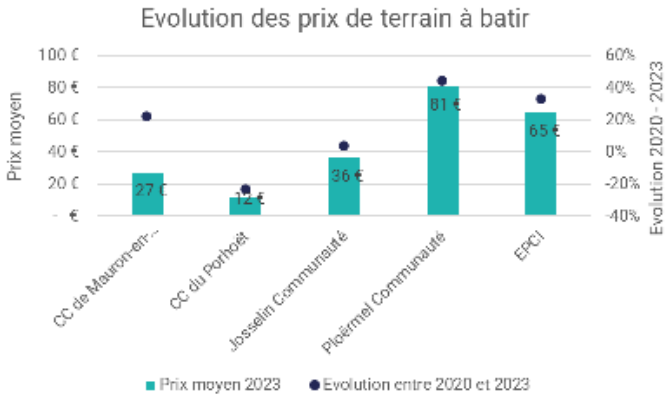
Sur les 60 PTZ délivrés en 2023, 42 concernent des opérations de constructions de maisons individuelles (avec ou sans achat de terrains), soit 70%. Près d'un primo-accédant sur 3 a fait l'acquisition d'une maison ancienne.

A noter que la réforme du PTZ, avec son recentrage sur l'acquisition de logements anciens, individuels ou collectifs, en zone détendues (B2 et C) sous réserve de réaliser des travaux de rénovation, aura un impact sensible sur les projets 2024 des jeunes accédants sur le territoire communautaire.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

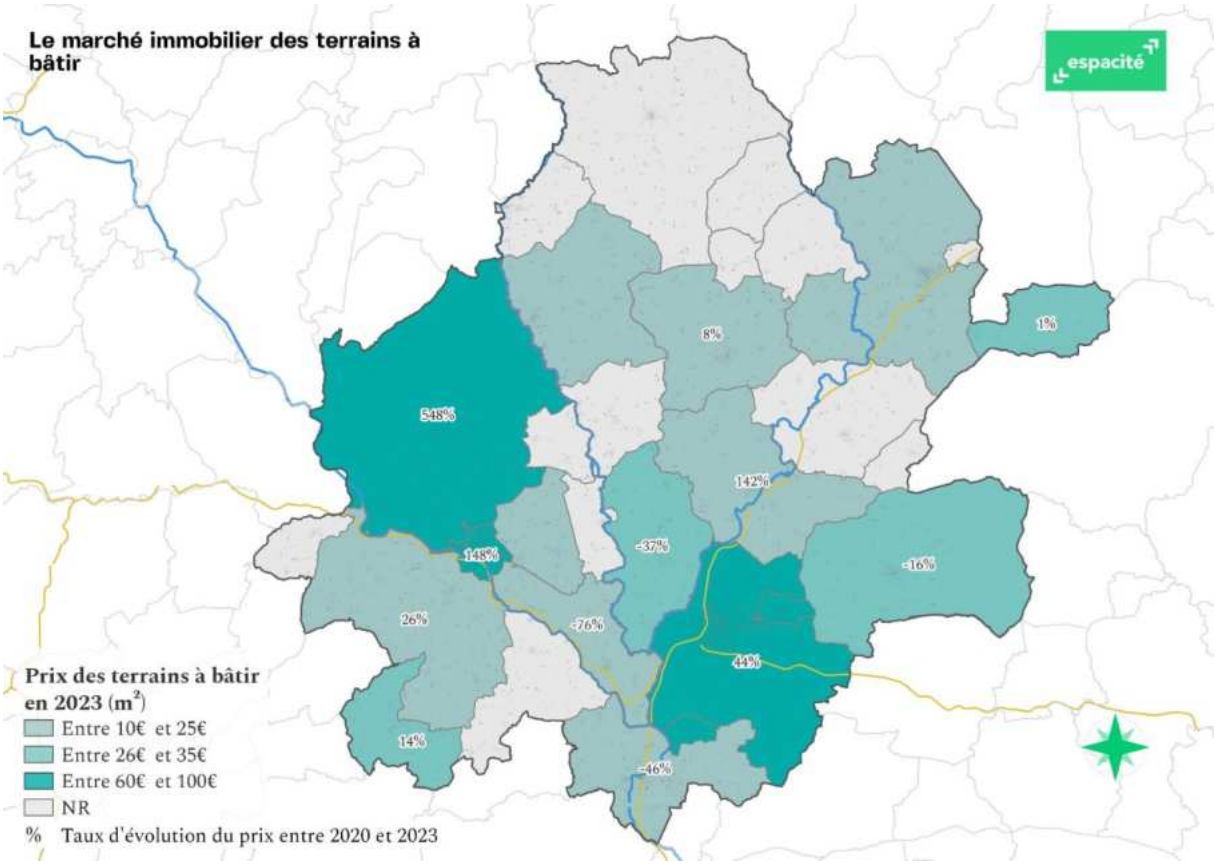
7.3. Un ralentissement des ventes de terrains à bâtir

Depuis 2020, le territoire enregistre une diminution de 25 % des transactions associées à ces terrains. Malgré une augmentation marquée en 2021 dans les anciennes CC de Ploërmel Communauté et de Josselin Communauté, il est constaté une diminution des transactions pour l'ensemble des secteurs entre 2020 et 2023, alors qu'à l'échelle départementale, les transactions de terrains à bâtir est stable depuis 2014.



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

En lien avec la raréfaction du foncier, il est constaté une hausse de 33% du prix des terrains à bâtir sur Ploërmel Communauté, et principalement marqué sur la ville centre.



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

A noter également qu'en vue de renforcer l'attractivité des communes, certaines collectivités portent le développement de lotissements sur des fonciers publics, vendant à bas coûts (La Trinité-Porhoët : 5 €/ m² ; Guilliers : 20 €/ m² contre un coût d'aménagement de 60 €/ m²). Par

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

ailleurs, en matière d'habitat, Guégon et Val d'Oust enregistrent des projets de programmation de logements et de viabilisation de parcelles destinées à la vente (lotissements), dont la plupart se situe hors de l'enveloppe urbaine et/ou en zone ENAF.

En ce sens, l'atteinte des objectifs fixés par le ZAN en matière d'étalement urbain représente un enjeu majeur concernant le maintien de l'attractivité de leur territoire, et la réduction progressive de l'enveloppe disponible pour la production de logement en extension se présente pour certaines communes comme un frein au développement de la commune.

7.4. En synthèse

Forces	Faiblesses
• Un territoire globalement attractif • Un positionnement géographique stratégique	• Une baisse du nombre de PTZ traduisant des difficultés croissantes d'accession à la propriété pour les ménages sous plafonds
Opportunités	**Menaces**
• Des prix de vente en augmentation mais qui restent accessibles pour des ménages en dehors de l'EPCI	• Un ralentissement de la production de logements associé à un contexte économique dégradé (augmentation des couts de construction, hausse des taux, etc.) • Un enjeu d'adéquation de l'offre existante avec les besoins du territoire, notamment en lien avec sur-représentation des grandes surfaces

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Partie 3 : La consommation foncière et diagnostic urbain

En parallèle de l'analyse habitat, le diagnostic préalable à l'élaboration du PLH 2 a nécessité la réalisation d'un focus foncier et urbain, le diagnostic territorial, dont la méthode et les résultats sont détaillés dans les pages suivantes. Son rôle est de définir les capacités foncières du territoire pour accueillir de nouveaux habitants. Quand l'étude habitat cherche à photographier les besoins en logements, **l'étude foncière (1) et urbaine (2) diagnostique les ressources dont disposent le territoire pour répondre à ces besoins.**

- Le diagnostic foncier établit donc une **cartographie caractérisée du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine** pour accueillir de nouveaux logements (en construction neuve).
- L'analyse urbaine définit des **grands secteurs à prioriser pour construire ces logements**. Cette analyse plus subjective que le volet foncier, a pour but d'alimenter la réflexion qui mènera à l'arbitrage politique en phase 2.

Étant donné les **calendriers règlementaires** du territoire (plusieurs communes sont en cours de révision de leur PLU, le SCoT étant en révision également, et Ploërmel Communauté ne disposant pas de PLU intercommunal), l'analyse foncière ne peut pas partir d'une base fiabilisée et à égale maturité sur tout le territoire. Tant pour les objectifs de densité (à inscrire au SCoT) que pour les projets en extension (annexés aux PLUs), ce diagnostic doit prendre des hypothèses d'analyse ou admettre des manques qui seront comblés ultérieurement.

Fort de ce constat, Ploërmel Communauté a pris le parti de :

- Comptabiliser et analyser uniquement les potentiels fonciers en **renouvellement urbain**
- Ne pas considérer à ce stade les projets **en extension**
- Analyser plus précisément les trois communes considérées comme stratégiques (fort dynamisme résidentiel et économique, relais de services pour le reste du territoire) que sont **Ploërmel, Josselin et Mauron.**

Ce diagnostic s'inscrit dans un cadre règlementaire national inédit qui influence fortement l'objet du diagnostic et sa finalité. En effet, la loi Climat & Résilience (2021) et sa directive d'application définissant l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ont imposé nationalement des objectifs de sobriété foncière, à atteindre pour 2031 et 2050. L'objectif de division par deux de l'artificialisation pour 2031 s'applique au calendrier du PLH 2 de Ploërmel Communauté (2026-2031).

Le premier élément à analyser est donc l'artificialisation des sols sur la période de référence (2011-2021), et a fortiori la part de cette artificialisation dédiée à l'habitat. Cette analyse permettra de définir les **droits à artificialiser sur la période du PLH**. C'est l'objet de la partie Bilan de l'artificialisation (1.1). Le second élément à analyser est la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants sans artificialiser, au sens de la loi Climat & Résilience et de ses décrets d'application. Ainsi, il s'agit ici de comptabiliser **les hectares densifiables** à l'intérieur des enveloppes urbaines de chaque commune. Ces hectares ne consommant pas d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF), ils sont considérés comme des potentiels mobilisables qui n'entrent pas dans le décompte des droits à artificialiser. C'est l'objet de la partie Potentiels densifiables en enveloppe urbaine (1.2).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Enfin le dernier élément d'analyse se focalise sur les trois communes stratégiques précédemment citées et concerne leurs **spécificités de fonctionnement urbain.** L'ambition de cette analyse est d'identifier des secteurs prioritaires de densification en renouvellement urbain au travers de 3 indicateurs – l'accessibilité par les axes de transports, l'accès aux fonctions de centralité, et l'accès à la nature et à un cadre ouvert sur le paysage (les franges). C'est l'objet de la partie Analyse urbaine (2).

8. Diagnostic foncier

8.1. Bilan de l'artificialisation

La consommation foncière totale entre 2011 et 2021 s'élève à 277,9 hectares[1]. La consommation moyenne est d'environ 25 hectares par an (voir détail ci-dessous). La loi Climat & Résilience impose une diminution de 50 % de cette consommation sur la période 2021 - 2031, soit un volume artificialisé de 138,9 hectares, et une moyenne d'environ 14 hectares par an.

Répartition de la consommation entre 2011 et 2022, soit 332,7ha dont 63% pour l'habitat

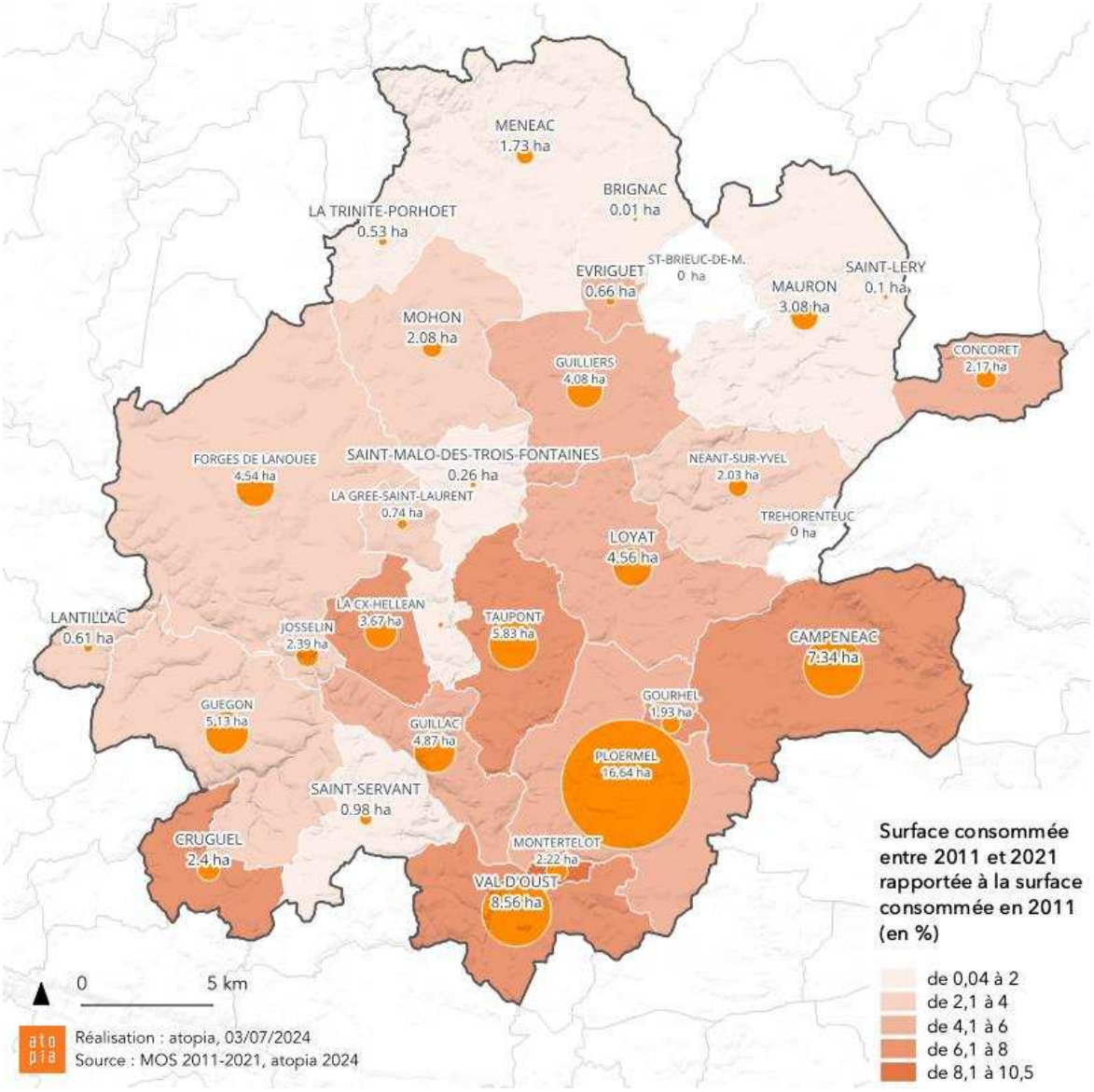
[1] *Données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastrale) de la DGFIP.*

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

8.2. Quelle consommation foncière à vocation habitat sur la récente période (2011-2021) ?

Au regard du MOS, les communes ayant le plus consommé d'espaces naturels, agricoles & forestiers à destination de l'habitat sont Ploërmel (16 ha) ainsi que Val d'Oust (8 ha) et Campénéac (7 ha) situées à proximité.

Les communes voisines de Ploërmel font également partie de celles qui ont le plus consommé d'espace pour de l'habitat entre 2011 et 2021 par rapport à leur surface consommée en 2011. Par exemple, Campénéac a consommé 7,34 ha à destination d'habitat soit 7% de sa surface en 2011.

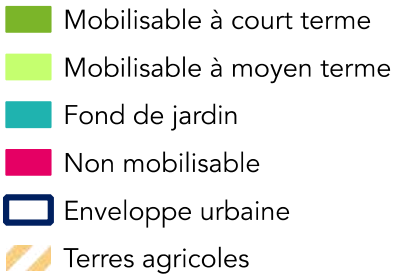


Le bilan de l'artificialisation est à mettre en parallèle avec le fonctionnement territorial et paysager.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

8.3. Potentiels densifiables en enveloppe urbaine

La légende de l'atlas des potentiels est la suivante, elle est détaillée dans les pages suivantes :



L'enveloppe urbaine

La définition de ces potentiels se base sur le référentiel réalisé par Ploërmel Communauté auprès des 24 communes en phase 1 (non-travaillé par les communes) et de 6 communes en phase 2 (travaillé avec les communes de Josselin, Campénéac, Mohon, La Trinité-Porhoët, Concoret, Taupont). Ce référentiel défini des enveloppes urbaines, des périmètres autour des tâches agglomérées, qui ont été conservées pour l'analyse enrichie.

L'enveloppe urbaine délimite les espaces au sein desquels une nouvelle construction n'engendrera pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Il n'est donc pas question de ce qui est constructible / non constructible, mais de ***ce qui consomme / ne consomme pas d'espace naturel, agricole ou forestier.*** *L'enveloppe urbaine n'a pas de rapport avec le PLU, elle n'est pas la zone U du PLU.*

Cette enveloppe a été tracée par Ploërmel Communauté à partir des principes de calcul du Cerema à savoir :

- Délimitation d'une zone tampon de 50 mètres autour des bâtiments cadastrés de la tâche agglomérée, ce qui implique de considérer comme **coupure urbaine les espacements entre deux bâtiments de plus de 100 mètres**.
- Ajustement de l'enveloppe urbaine en fonction du cadastre, pour que le cas échéant la limite de l'enveloppe urbaine se superpose au parcellaire. Lorsqu'une parcelle a un fond de jardin « trop » profond (plus de 100m), elle est coupée en fonction de la modélisation.
- Exclusion des parcelles inférieures à 400m2.

La caractérisation des potentiels

A l'intérieur de cette enveloppe, des potentiels fonciers ont été identifiés par Ploërmel Communauté, en phase 1 à partir de données géomatiques liées à la dureté foncière et à l'occupation des sols, et en phase 2 à l'aide d'informations supplémentaires établies avec les communes.

Ce référentiel a été enrichi par deux analyses détaillées. Un premier passage par les critères règlementaires (servitudes), données du Mode d'occupation des Sols et cadastre (présence de bâtiments) a permis de classer les hectares potentiels en mobilisable à **court terme, à moyen terme, les fonds de jardins et les non mobilisables**. Un deuxième passage réalisé par les Communes a permis de mettre à jour et d'ajuster les informations issues du référentiel et de

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

l'analyse règlementaire et géomatique. La définition détaillée des catégories obtenues à l'issue du passage par ces deux « tamis » est la suivante :

Potentiel non mobilisable – donc non considéré comme potentiel foncier si correspond à au moins un de ces critères :

- *Complètement ou en partie hors enveloppe,*
- *Parcelle bâtie – au regard du PCI le plus récent,*
- *Parcelle située sur ces usages du MOS : 'Autres infrastructures' , 'Autres équipements locaux administrations' , 'Bâti divers' , 'Bâtiment remarquable' , 'Cimetières' , 'Chemin-sentier', 'Défense (anthropisé)' , 'Équipement de santé' , 'Équipements d''enseignement (non lucratif)' ,'Équipements pour eau, assainissement, énergie' , 'Équipements sportifs (construits)' , 'Infrastructures de transport' , 'Jardins activité (unité foncière)' , 'Parcs et jardins', 'Parking non construit' , 'Plans d'eau' , 'Sports, loisirs et campings' , 'Voie desserte activité' , 'Voie desserte habitat' , 'Voie desserte mixte'.*

Potentiel mobilisable à moyen terme si correspond à au moins un de ces critères :

- *Partie de parcelle(s), impliquant une division parcellaire, hors fond de jardin,*
- *Dans le périmètre des abords ou Site Patrimonial Remarquable,*
- *Parcelle située sur usage du MOS : 'Terre agricole'*
- *Parcelle dont le propriétaire n'est pas vendeur (information remontée par les élus lors des ateliers de septembre).*

Potentiel mobilisable à court terme si correspond à l'ensemble de ces critères :

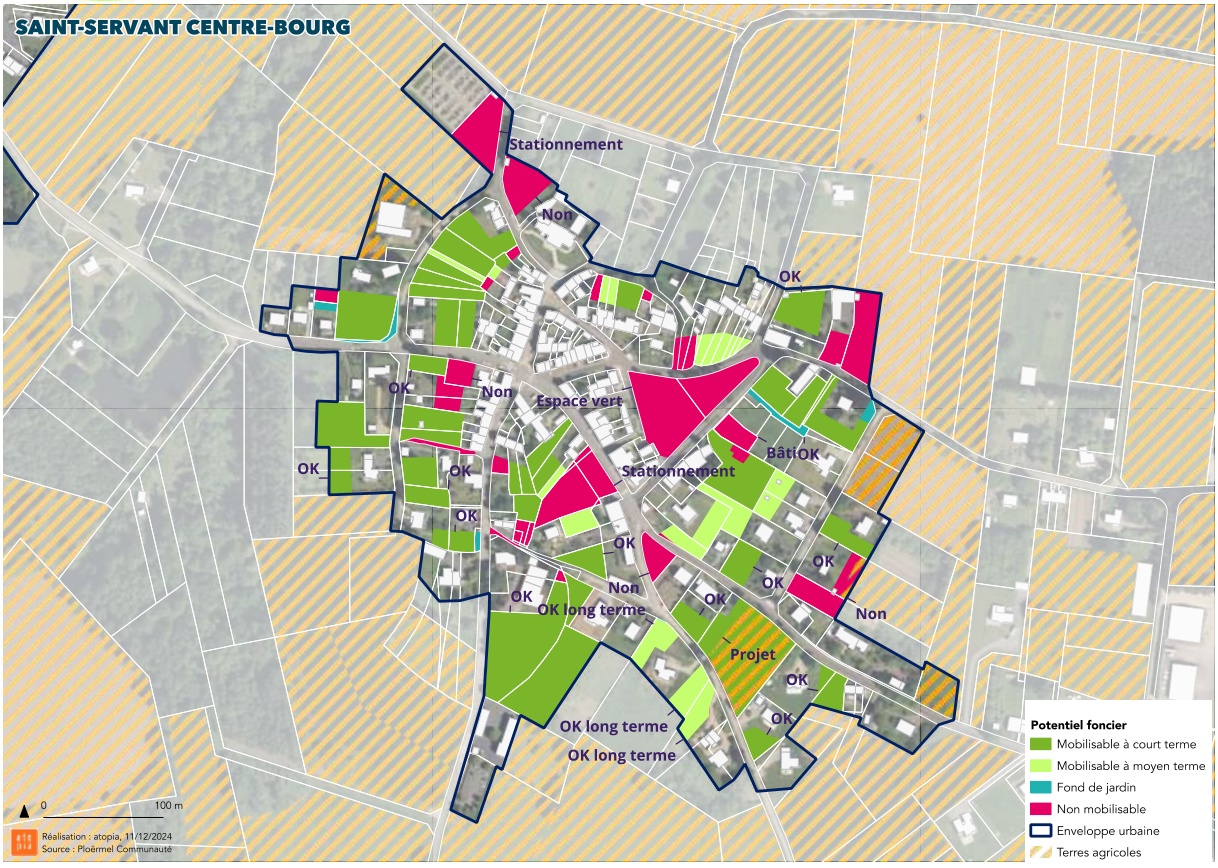
- *Une ou plusieurs parcelles dans leur entièreté,*
- *Complètement dans l'enveloppe urbaine,*
- *Hors du périmètre des abords ou Site Patrimonial Remarquable,*
- *Hors de ces usages du MOS : 'Autres infrastructures' , 'Autres équipements locaux, administrations' , 'Bâti divers' , 'Bâtiment remarquable' , 'Cimetières' , 'Chemin-sentier', 'Défense (anthropisé)' , 'Équipement de santé' , 'Équipements d''enseignement (non lucratif)' , 'Équipements pour eau, assainissement, énergie' , 'Équipements sportifs (construits)', 'Infrastructures de transport', 'Jardins activité (unité foncière)' , 'Parcs et jardins', 'Parking non construit' , 'Plans d''eau' , 'Sports, loisirs et campings' , 'Voie desserte activité' , 'Voie desserte habitat' , 'Voie desserte mixte'.*

Fond de jardin : parcelle classée dans la nomenclature de Ploërmel Communauté comme « fond de jardin » et « cœur d'îlot ».

Nota Bene :

- *Les parcs et jardins ne sont pas considérés comme des secteurs mobilisables.*
- *Les fond de jardins ont été classés dans une catégorie à part, n'étant pas liés au temps de mobilisation mais à la volonté du propriétaire de réaliser une division parcellaire ou de densifier son terrain.*

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Exemple de carte des potentiels enrichis par l'analyse règlementaire et foncière et par les annotations des Communes (texte en bleu) – Voir Atlas complet en annexe

Les retours sur cartographie au cours d'ateliers ou par retour de mail ont été réalisés par 12 communes. Les annotations sont consultables sur l'atlas cartographique en annexe et résumées ci-dessous par un nuage de mots (la dimension du mot étant proportionnel au nombre d'occurrence exprimées) :

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Le bilan des surfaces de potentiels mobilisables ainsi identifiés est détaillé ci-dessous :

COMMUNE	Mobilisable à court terme (en ha)	Mobilisable à moyen terme (en ha)	Fond de jardin (en ha)	**Total mobilisable (en ha)**	Non mobilisable (en ha)	**Total des potentiels** (mobilisables et non mobilisables)
Ploërmel	2,9	19,9	46,1	**68,9**	55,6	**124,4**
Guilliers	0,8	11,3	17,1	**29,2**	9,0	**38,2**
Val d'Oust	7,4	9,1	9,6	**26,2**	6,0	**32,2**
Mauron	2,4	6,3	7,0	**15,8**	18,7	**34,4**
Ménéac	1,4	3,8	9,8	**14,9**	16,9	**31,8**
Josselin	2,2	1,6	6,9	**10,7**	7,3	**25,2**
La Croix-Helléan	2,0	0,4	6,6	**9,1**	2,0	**11,1**
Néant-sur-Yvel	0,0	2,9	5,9	**8,8**	1,9	**10,7**
Loyat	0,4	3,8	4,4	**8,5**	3,9	**12,5**
Taupont	0,4	3,3	4,3	**8,0**	8,4	**21,1**
Gourhel	0,0	3,9	4,0	**8,0**	4,0	**12,0**
Concoret	0,5	4,9	2,4	**7,8**	2,9	**12,5**
Forges-de-Lanouée	3,3	1,5	3,0	**7,7**	3,8	**11,5**
Guégon	0,5	3,4	3,2	**7,1**	8,7	**15,8**
La Trinité-Porhoët	3,4	2,2	1,0	**6,6**	6,6	**15,2**
Mohon	2,6	1,8	1,9	**6,3**	5,6	**12,3**
Guillac	0,1	1,9	4,3	**6,3**	2,0	**8,3**
Campénéac	1,3	1,0	3,5	**5,8**	8,1	**14,7**
Montertelot	0,0	0,9	4,1	**5,1**	1,9	**7,0**
Saint-Servant	3,6	0,7	0,4	**4,7**	5,5	**10,2**
Saint-Léry	0,0	1,3	3,0	**4,3**	0,5	**4,8**
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	0,2	1,8	2,2	**4,2**	1,1	**5,2**
Cruguel	0,0	1,0	1,6	**2,6**	2,6	**5,1**
Tréhorenteuc	0,0	0,0	2,2	**2,2**	0,0	**2,2**
Lantillac	0,0	0,8	1,3	**2,1**	1,7	**3,8**
Saint-Brieuc-de-Mauron	0,6	0,5	1,0	**2,0**	0,4	**2,4**
La-Grée-Saint-Laurent	0,0	1,1	0,9	**2,0**	0,3	**2,2**
Brignac	0,1	0,1	1,1	**1,3**	0,1	**1,3**
Helléan	0,3	0,2	0,7	**1,2**	0,1	**1,3**
Evriguet	0,1	0,0	0,7	**0,9**	0,5	**1,3**
Total général	**36,4**	**91,1**	**160,2**	**287,7**	**185,8**	**490,4**

Il s'agit des surfaces potentielles de densification identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à exclure donc du décompte de l'artificialisation. A la lecture de l'atlas, il est constaté :

- Une grande disparité entre communes nécessitant un traitement différencié :
    - 11 communes ont moins de 5ha mobilisables
    - 13 communes ont entre 5 et 10ha mobilisables
    - 5 communes disposent de 10 à 30ha mobilisables
    - Ploërmel comptabilise 69 ha mobilisables en enveloppe urbaine.
- Des tènements de grande dimension caractéristiques des bourgs ruraux mobilisables dans l'enveloppe.
- Des politiques volontaristes pour la densification.
- Une grande quantité de ressources foncière « en fond de jardin ».

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

9. Analyse urbaine

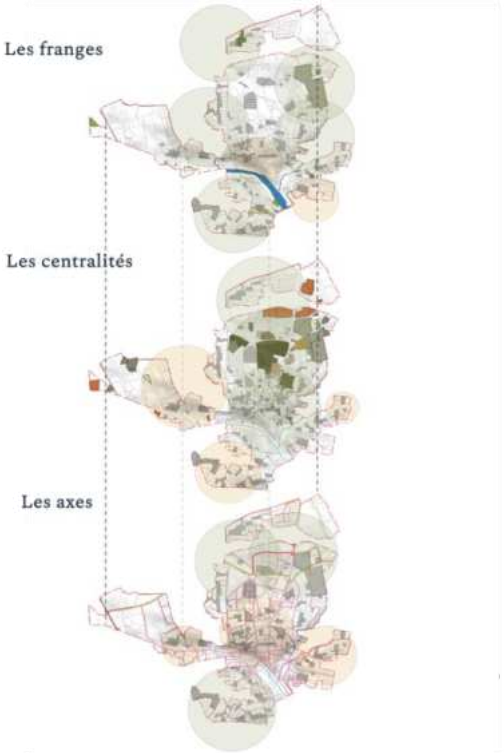
Le volet urbain a pour vocation d'alimenter les orientations et les arbitrages politiques à mener. En effet, il mobilise des indicateurs objectifs (distance des axes de transport, concentration d'équipements) mais qui ont été choisis de façon plus subjective. L'analyse part du principe que le cadre de vie à prioriser pour la construction de nouveaux logements dans les communes stratégiques du territoire est composé de 3 indicateurs clés :

- La proximité des axes de transport (pour favoriser les mobilités carbonées hors des centres et non carbonées dans les centres)
- L'accès aux fonctions des centralités (pour permettre l'accès à ces fonctions et favoriser le développement concentré de ces services et commerces)
- La proximité des franges (pour faciliter l'accès à la nature et aux loisirs de plein air, ainsi que des vues ouvertes sur le paysage pour les nouveaux habitants)

L'objectif principal de cette analyse urbaine est donc de mieux comprendre les dynamiques et les potentialités du territoire afin d'identifier les zones prioritaires pour des interventions futures, en tenant compte des contraintes et opportunités existantes. Cette étude repose sur une méthodologie rigoureuse, articulée autour de données issues d'un arpentage terrain et d'analyses SIG, permettant une approche à la fois précise et contextualisée.

L'analyse a été conduite sur trois communes stratégiques : Ploërmel, Mauron et Josselin, en se concentrant sur l'enveloppe urbaine définie pour chacune d'elles précédemment.

Trois indicateurs majeurs ont été retenus comme axes d'analyse, et condition de sélection pour déterminer les secteurs à prioriser :



- Les axes, qui correspondent à l'étude des mobilités et des infrastructures structurantes.
- Les centralités, qui s'attachent à analyser les densités urbaines existantes et les lieux d'attractivité.
- Les franges, qui s'intéressent à la qualité des vues environnantes et des espaces de respiration.

Figure : Cartes des trois indicateurs - Josselin

Pour chaque indicateur, des critères mesurables de priorisation des potentiels fonciers ont été définis. Ces critères permettent de classer les zones en deux catégories : celles à prioriser, en

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

vert, qui répondent simultanément à tous les critères, et celles à ne pas prioriser en orange, en raison de leur inadéquation partielle ou totale avec les exigences identifiées.

En ce qui concerne les axes, les zones priorisées se situent à proximité immédiate des infrastructures de mobilité majeures. Ces zones sont définies comme bien intégrées lorsqu'elles se trouvent à moins de 400 mètres (environ une minute en voiture) des axes structurants, notamment les croisements des voies nationales et départementales, et qu'elles bénéficient d'un accès aux lignes de transport en commun dans un rayon de 5 minutes à pied.

9.1. Les axes

Ploërmel

La commune de Ploërmel, la plus étendue par rapport à Josselin et Mauron, se distingue par la présence d'une ceinture de routes départementales connectée à la route nationale 24 située au sud de la ville. Cette configuration renforce son rôle de carrefour du territoire et lui apporte une bonne accessibilité. Certaines routes départementales prolongent cette connectivité en desservant les anciens villages voisins tels que Saint-Jean de Villenard et La Mare Faraud, tandis que d'autres restent en retrait des principaux axes structurants.

Un autre atout majeur de Ploërmel réside dans son réseau de transport qui, contrairement à celui de Josselin, traverse directement le centre-ville. Cette caractéristique permet une meilleure interconnexion avec les communes environnantes et favorise l'attractivité du centre.

Cependant, les zones qui répondent aux critères stratégiques (proximité des axes structurants et accessibilité aux transports en communs) se concentrent principalement autour de la ceinture périphérique de la ville ainsi que dans les deux villages mentionnés. Cela souligne une dynamique spatiale où les périphéries et les zones connectées aux grands axes bénéficient d'un avantage concurrentiel pour le développement.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

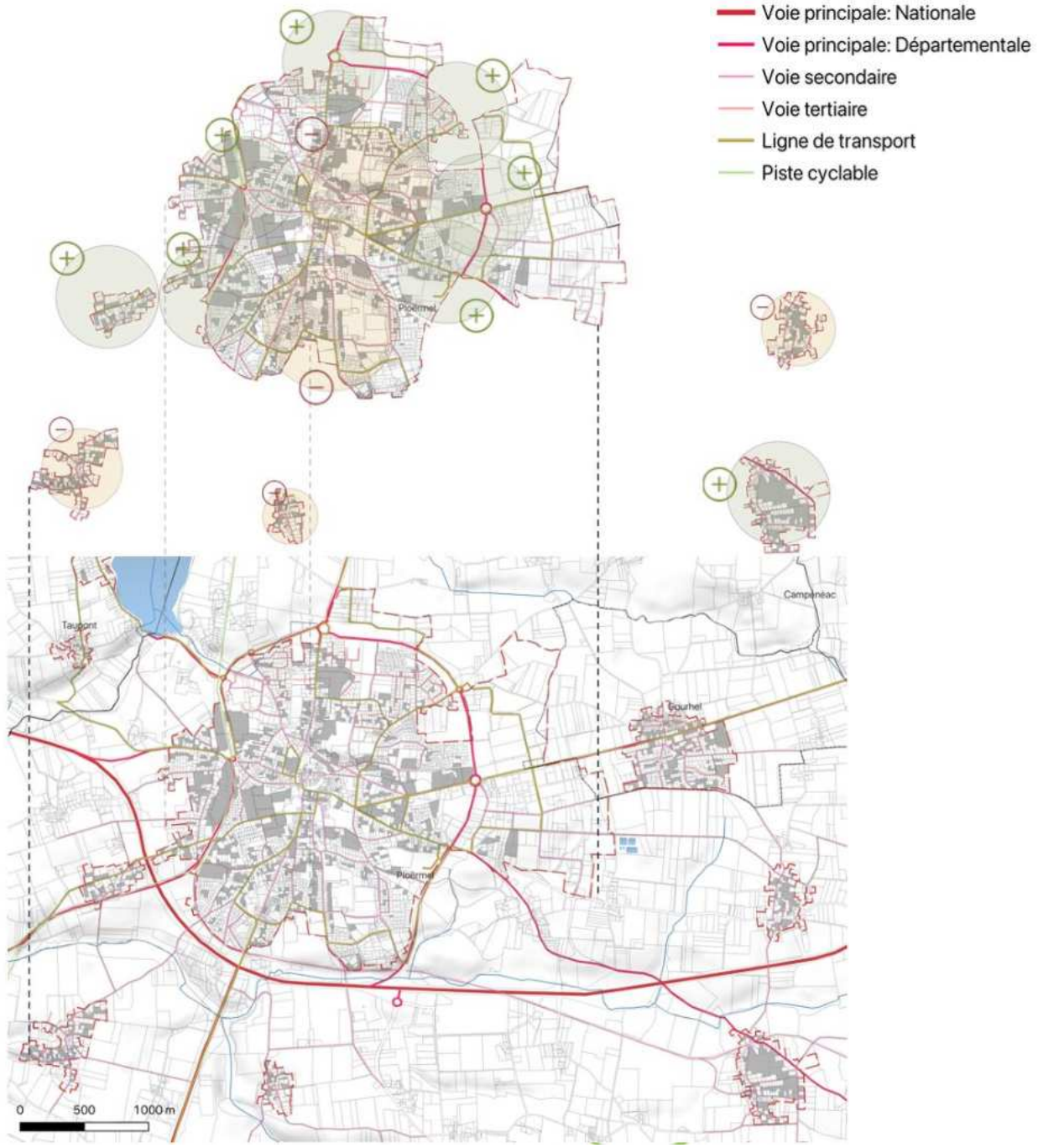


Figure : Carte d'analyse des réseaux-Ploërmel

Josselin

La commune de Josselin est traversée par un axe principal, la route nationale 24, qui divise l'enveloppe urbaine en deux parties. Les routes départementales sont connectées à la route nationale et forment, à leur tour, des lignes structurantes de transport. Cependant, aucune voie principale ne traverse directement le centre de la commune. Cela place le centre-ville en dehors des zones prioritaires pour le développement, contrairement aux périphéries, qui bénéficient d'une meilleure accessibilité grâce à leur proximité avec les axes structurants.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

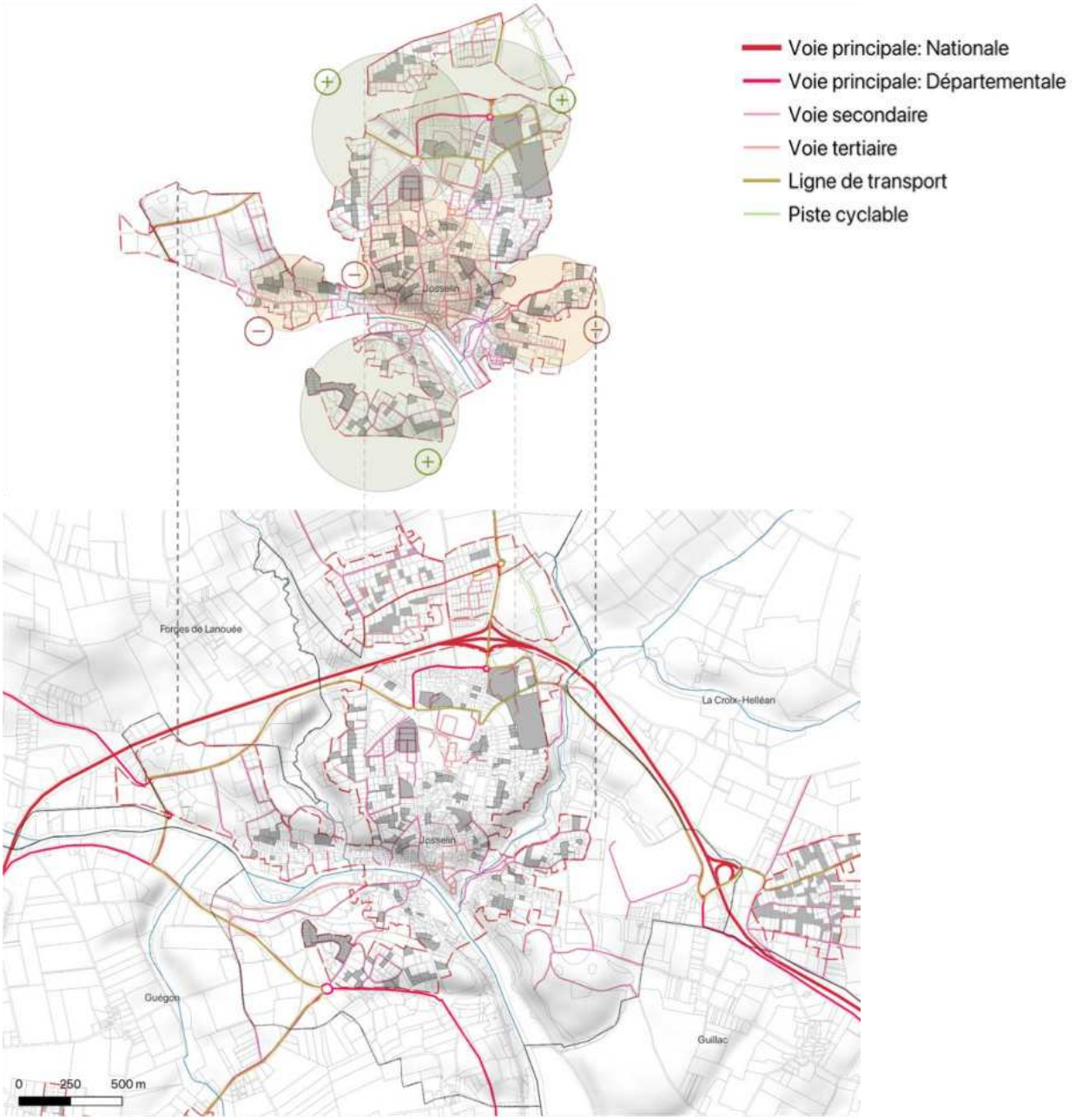


Figure : Carte d'analyse des axes-Josselin

Mauron

Mauron, la commune dont l'enveloppe urbaine est la plus resserrée des 3, se distingue par une structure routière limitée à des routes départementales traversant son centre-ville, sans présence d'un réseau de transport dédié. Cette particularité a conduit à une adaptation des critères de priorisation des zones, en mettant l'accent sur la proximité des nœuds de circulation. Ces nœuds, correspondant aux croisements des routes départementales, ont été priorisés dans un rayon de 100 mètres, reflétant une stratégie mieux adaptée à la configuration locale et à l'échelle plus réduite de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

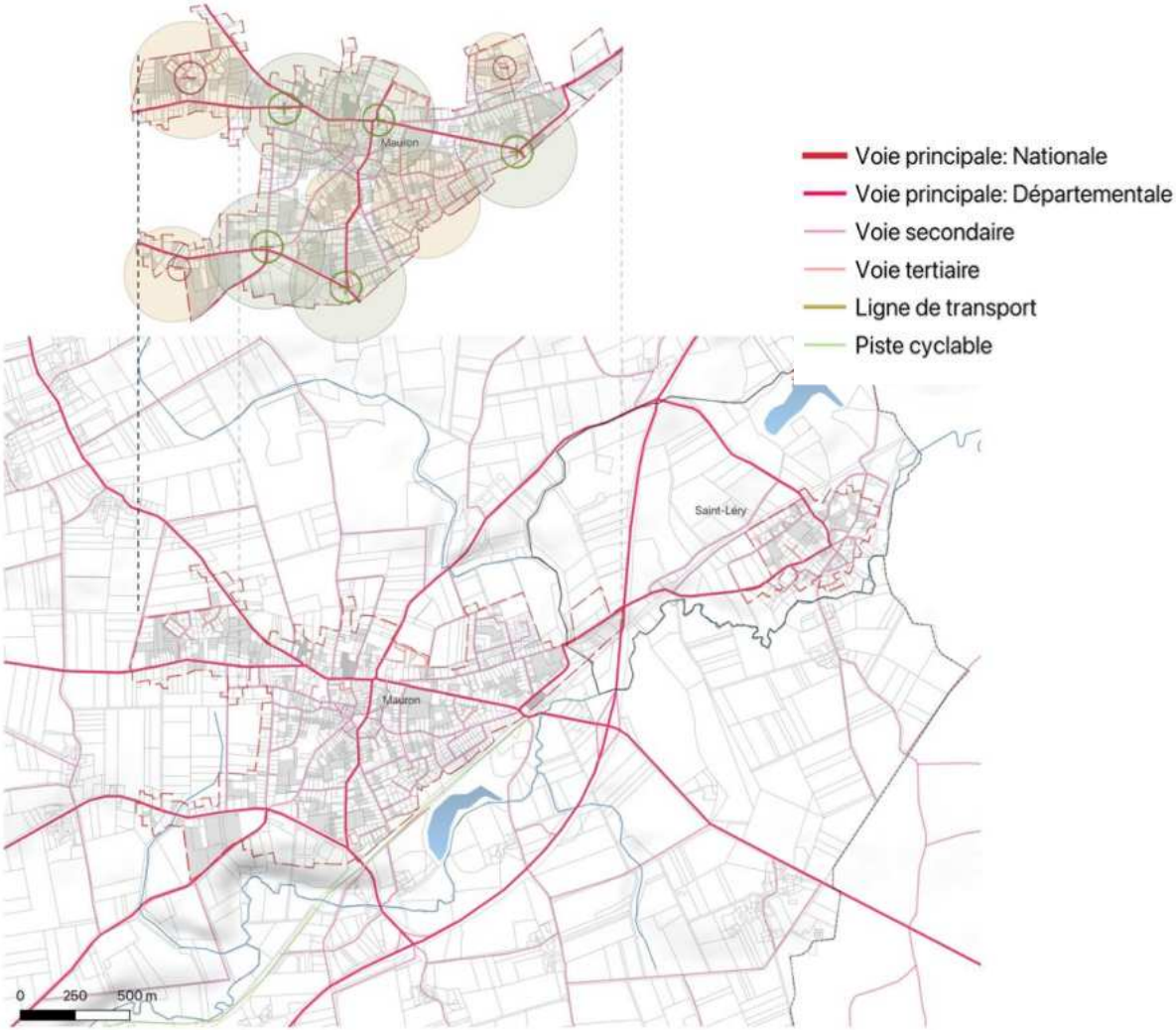


Figure : Carte d'analyse des réseaux-Mauron

9.2. Les centralités

Pour les centralités, les zones d'intérêt sont celles qui cumulent au moins trois types d'attractivité dans un périmètre de 400 mètres (soit environ 5 minutes à pied) : les pôles commerciaux, éducatifs et de services (administratifs, de loisirs ou de santé). Ces croisements d'attractivités renforcent la fonctionnalité et la vitalité urbaine.

Ploërmel

À Ploërmel, la mixité fonctionnelle est également concentrée dans le centre-ville, mais l'échelle plus étendue de la commune permet son extension vers certaines périphéries, notamment au nord-ouest et au sud-est. Cependant, cette répartition reste inégale : certaines zones, en particulier les villages situés à proximité de Ploërmel, souffrent d'une faible offre de services. Ces villages sont également pénalisés par une connectivité insuffisante, limitant leur intégration dans les dynamiques urbaines de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

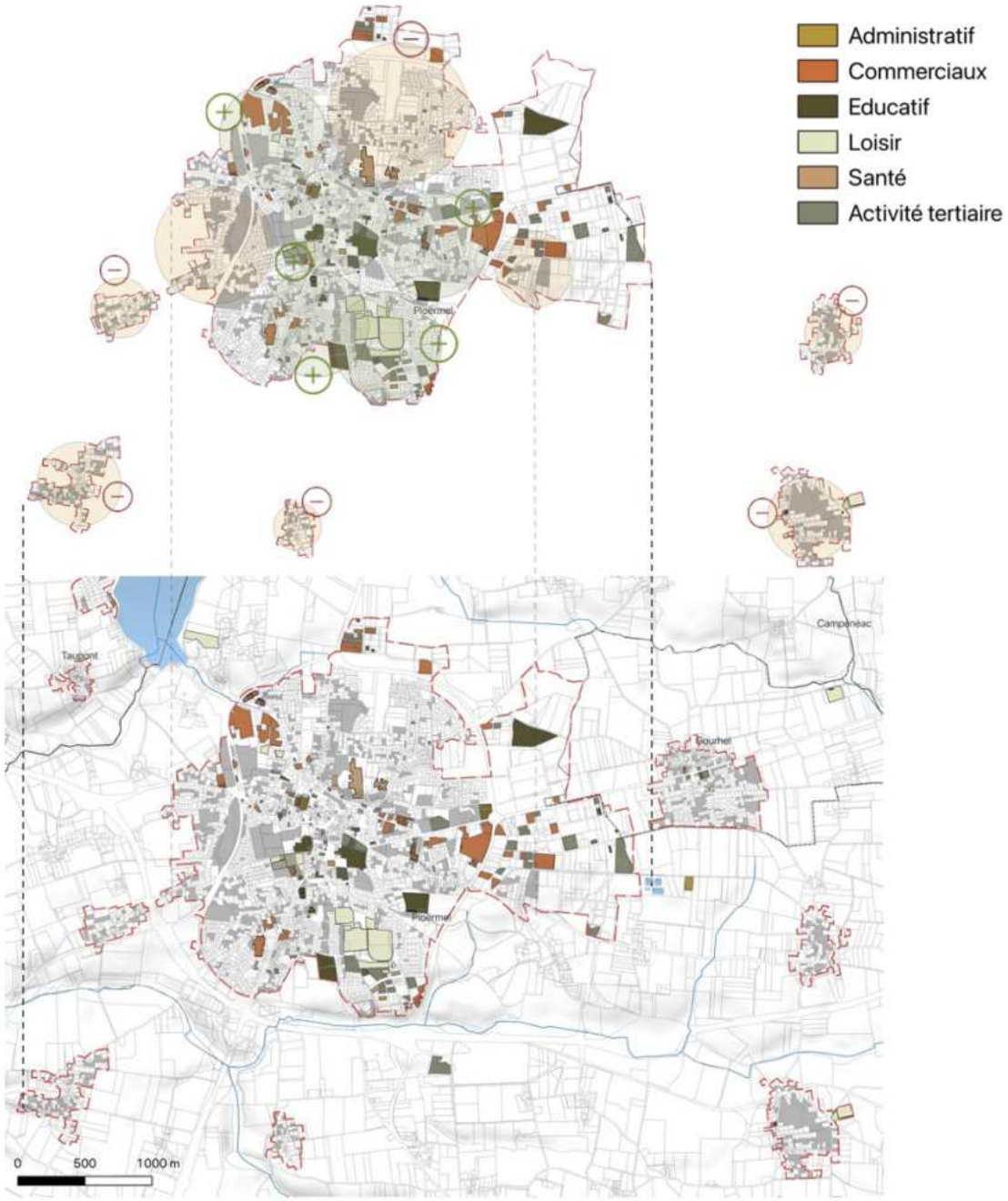


Figure : Carte d'analyse des centralités-Ploërmel

Josselin

À Josselin, la mixité fonctionnelle se concentre essentiellement dans le centre-ville, qui se présente comme un pôle multifonctionnel. On y trouve de vastes espaces commerciaux, une diversité d'équipements éducatifs, plusieurs services publics, ainsi qu'un centre hospitalier. En revanche, le reste de la commune souffre d'une absence de services, ce qui accentue la centralisation des activités et peut engendrer des déséquilibres dans l'accessibilité et le développement des autres quartiers.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

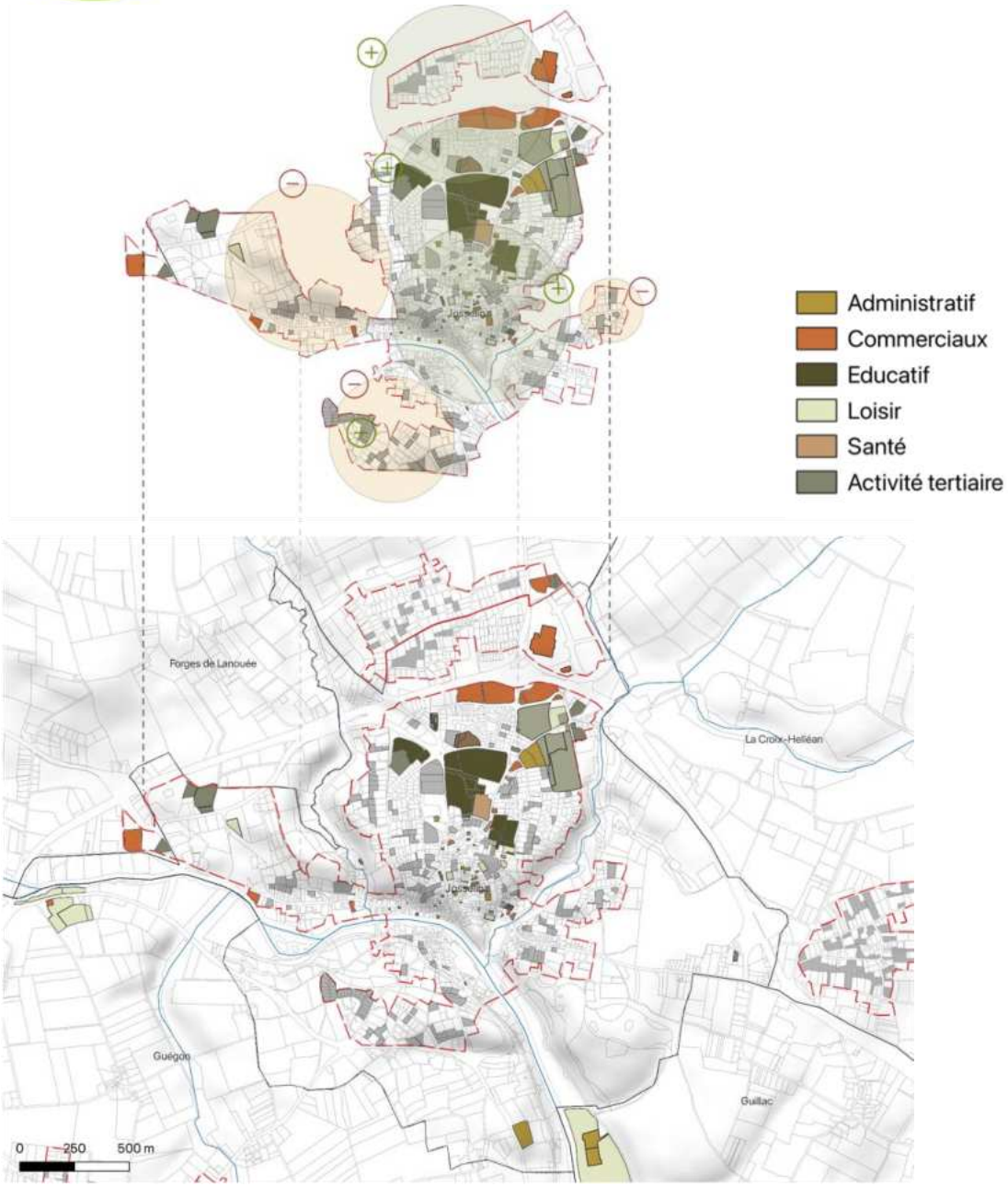


Figure : Carte d'analyse des centralités-Josselin

Mauron

À l'échelle de Mauron, la mixité fonctionnelle est relativement bien répartie sur la commune, avec une concentration notable au sud. Cette zone se distingue par la présence de vastes espaces commerciaux, d'équipements éducatifs et d'infrastructures de loisirs. Cependant, certaines zones périphériques restent en marge des dynamiques urbaines, étant situées au-delà des périmètres d'attractivité définis, ce qui limite leur intégration et leur développement.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

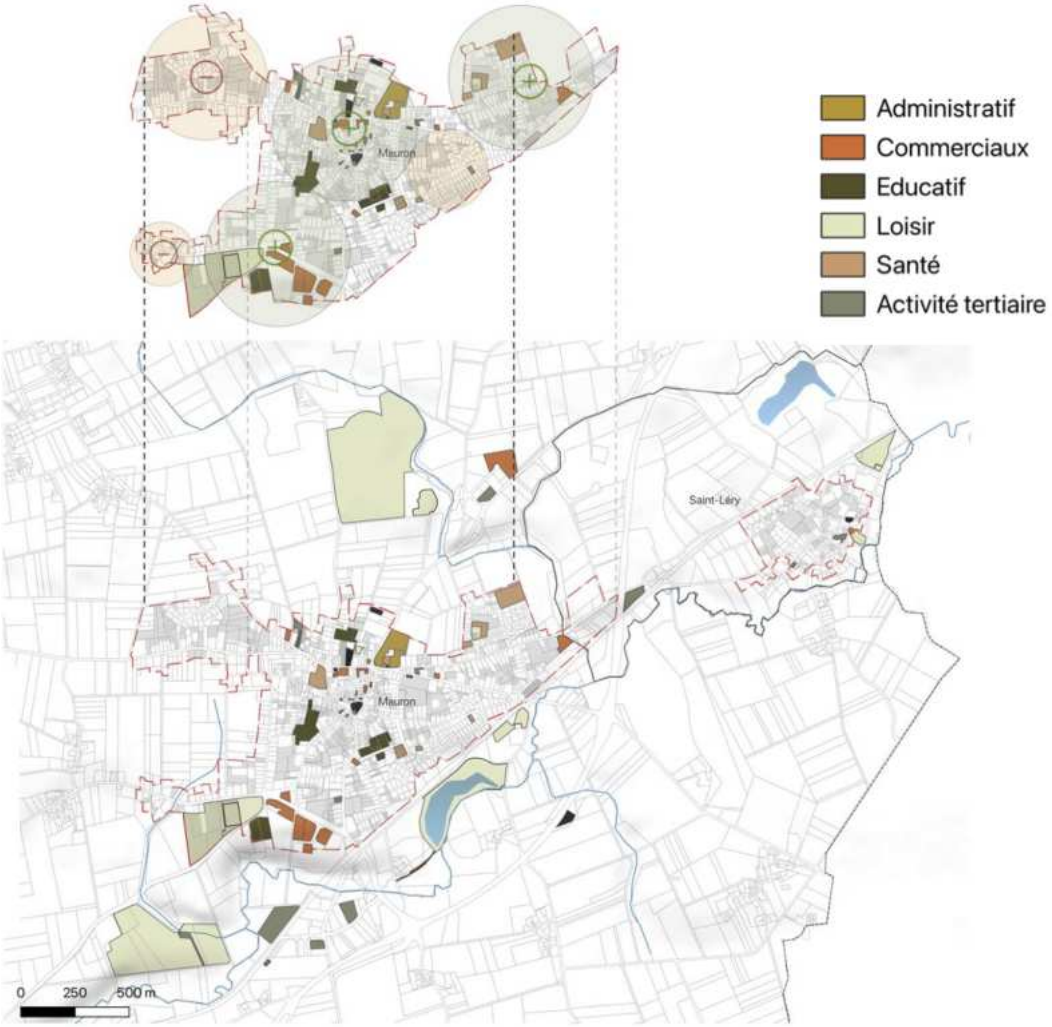


Figure : Carte d'analyse des centralités-Mauron

9.3. Les franges

Concernant **les franges**, les zones prioritaires se distinguent par leur **proximité avec des espaces naturels, boisés ou de loisirs, situés dans un rayon de 400 mètres**. Ces zones offrent une ouverture sur le paysage, un accès facilité aux espaces verts, et contribuent ainsi à améliorer la qualité de vie grâce à une meilleure qualité de l'air et une exposition réduite aux nuisances sonores.

Josselin, Ploërmel et Mauron

Dans les trois communes étudiées, les franges se situent en périphérie, entourant l'enveloppe urbaine. Ces zones jouent un rôle spécifique en tant qu'espaces de transition entre les zones urbanisées et les territoires environnants. Elles offrent un potentiel d'évolution, mais qui doit son attractivité à sa préservation. Ce sont des lieux pour lesquels la densification doit être attentive et mesurée.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

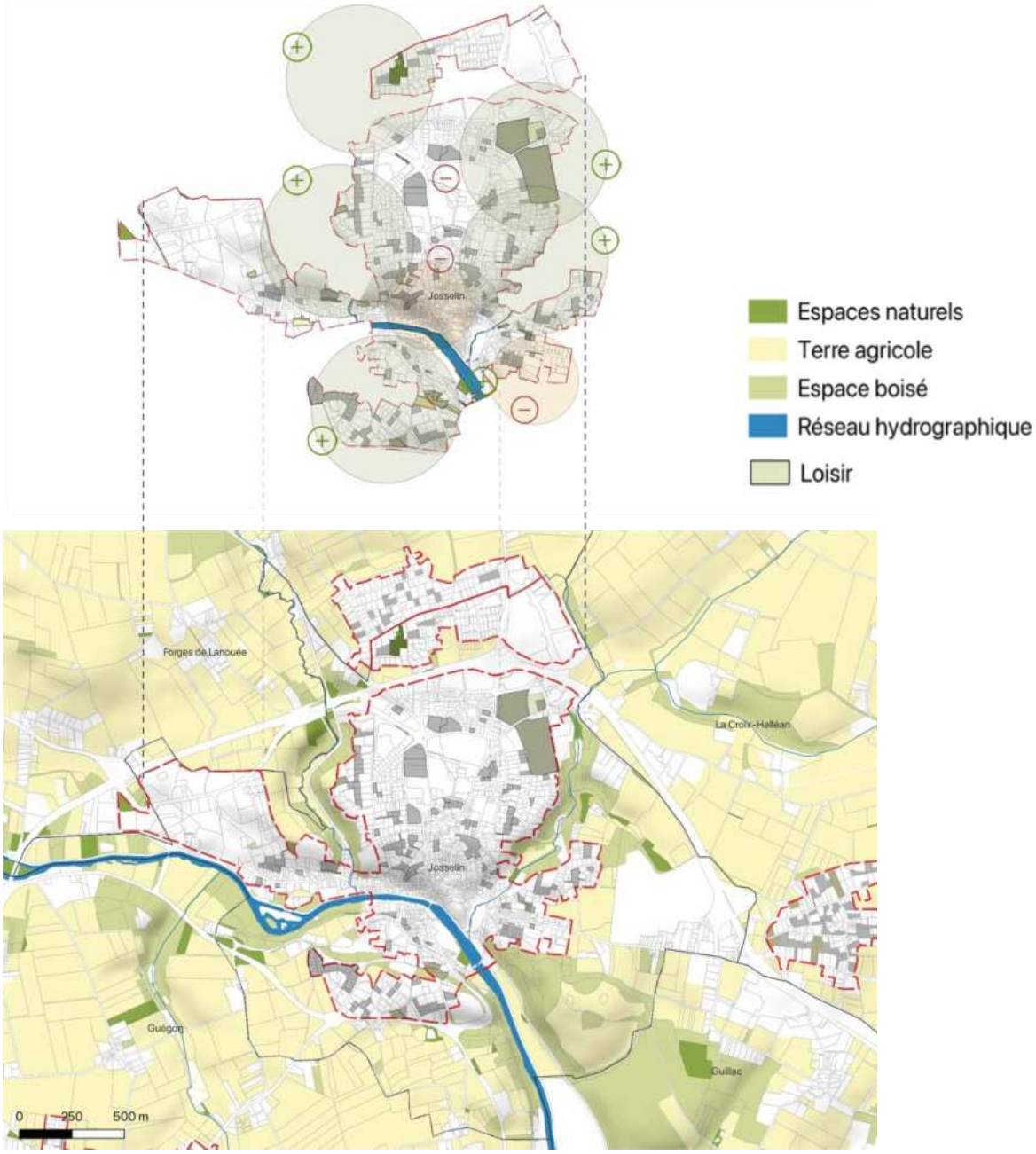


Figure : Carte d'analyse des franges -Josselin

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

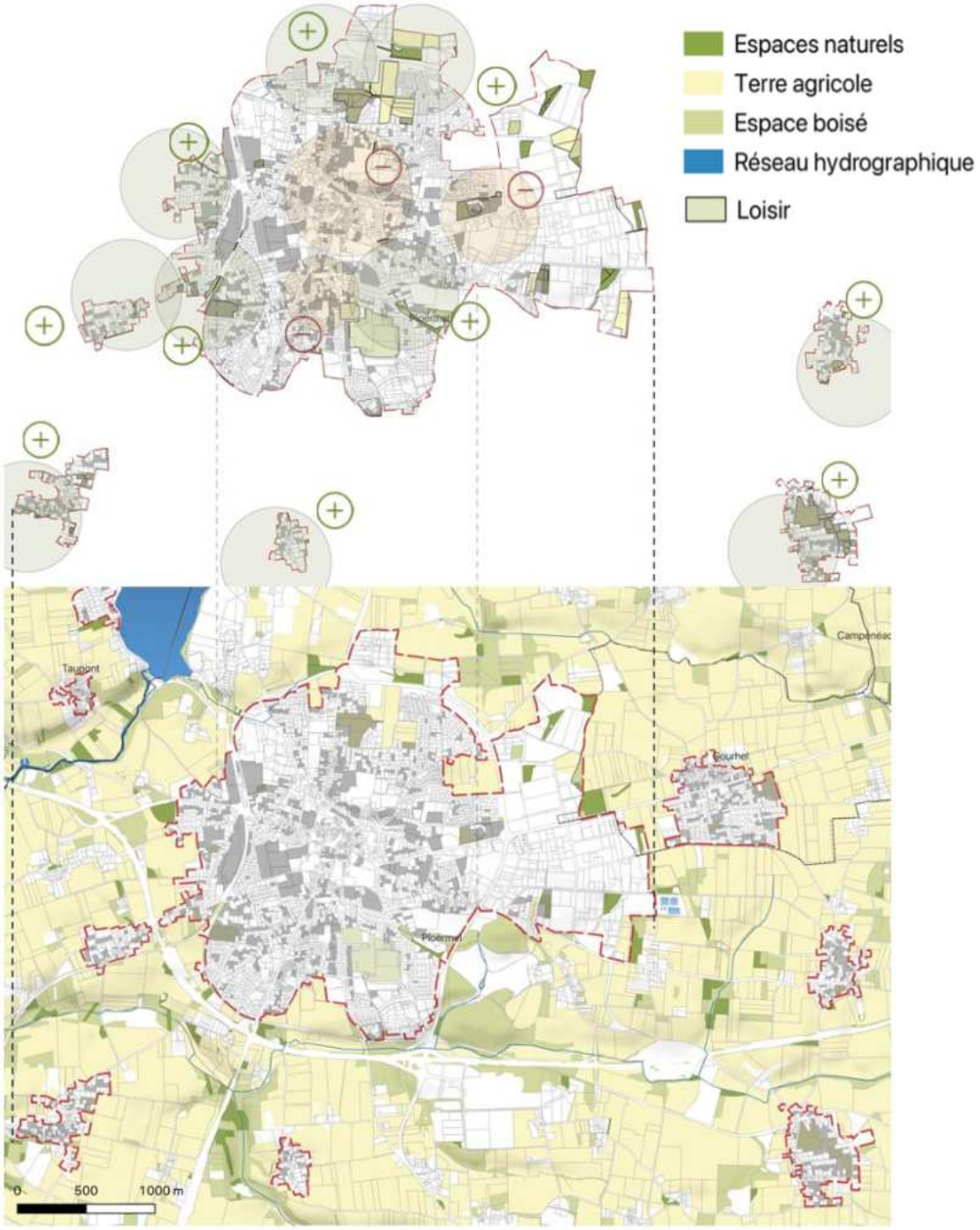


Figure : Carte d'analyse des franges - Ploërmel

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Figure : Carte d'analyse des franges - Mauron

La **superposition des trois indicateurs** permet de distinguer deux niveaux de priorisations finales :

1. **Les zones répondant simultanément aux trois critères des axes, des centralités et des franges**, et qui sont donc considérées comme prioritaires.
2. **Les zones répondant à deux des trois critères**, comme celles intégrant les axes et les franges ou les centralités et les franges, présentant un potentiel moindre mais restant intéressantes dans une perspective stratégique à moyen ou à long terme.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

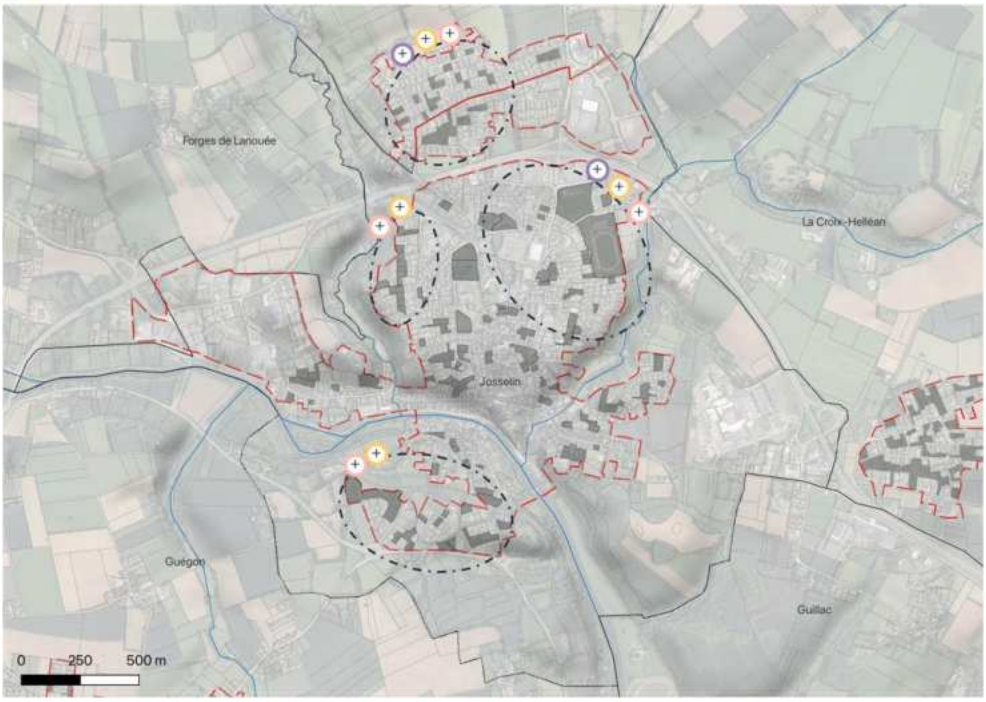


Figure : Carte des zones à prioriser-Josselin

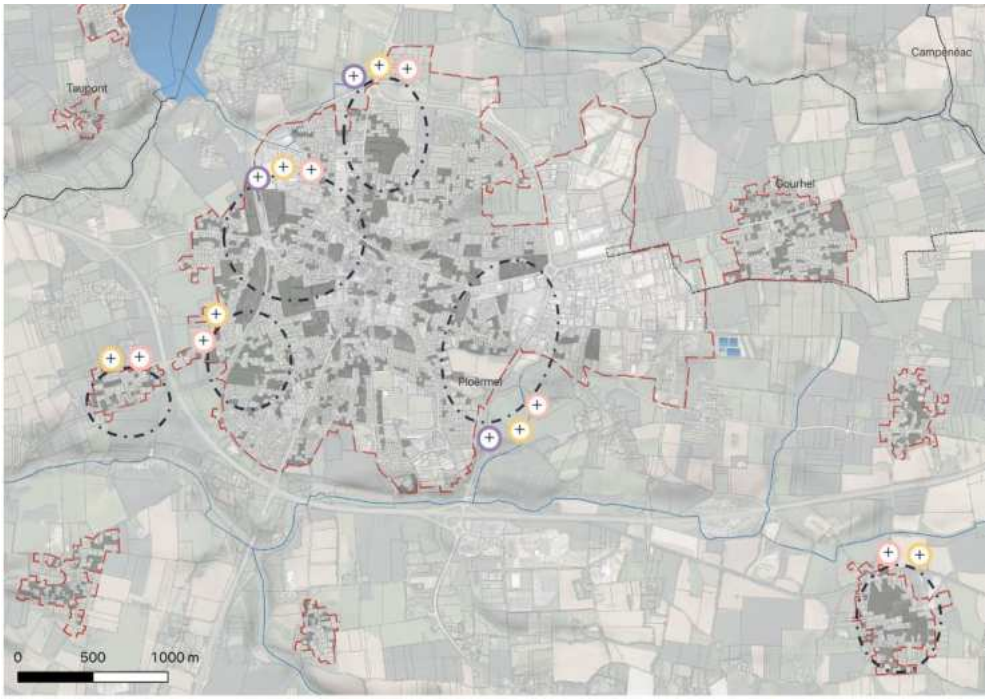


Figure : Carte des zones à prioriser-Ploërmel

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

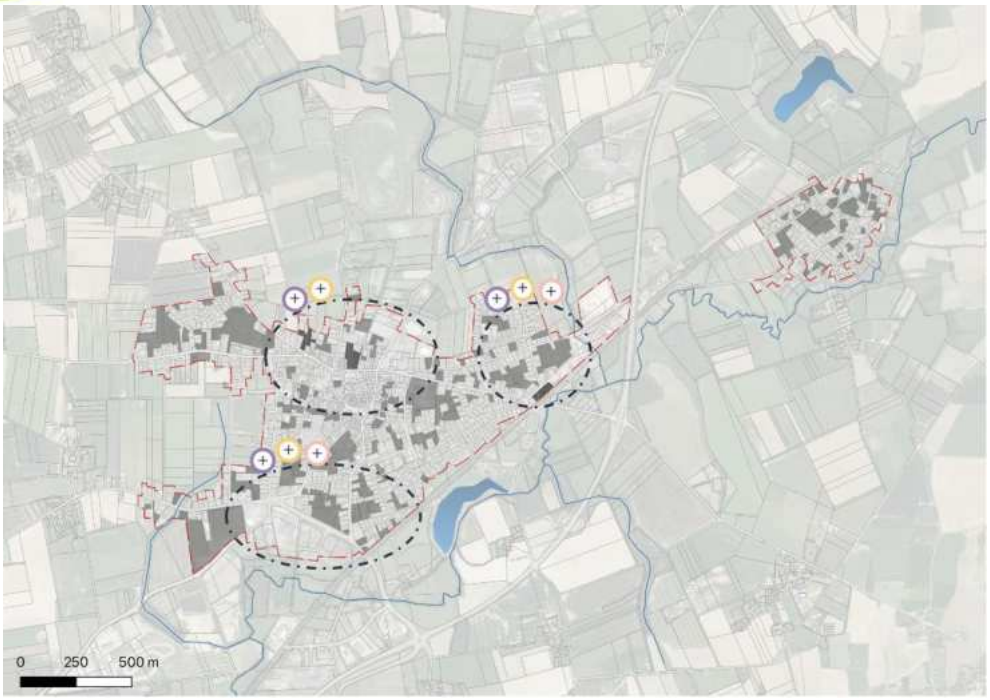


Figure : Carte des zones à prioriser-Mauron

Terrains à proximité des axes de transports

Terrains proches des marges naturelles sans impact visuels

Terrains à proximité des services et équipements (dont les parcs)

Potentiels identifiés par Ploërmel Communauté

Cette méthodologie, en croisant des données précises et des critères définis propose une vision claire des opportunités d'aménagement et des priorités d'intervention pour ces trois communes.

L'analyse finale met en évidence une tendance qui s'éloigne de l'idée reçue selon laquelle le centre-ville représente systématiquement le secteur le plus attractif. En réalité, ce sont les zones périphériques, situées en bordure de l'enveloppe urbaine, qui combinent souvent les trois aux critères d'évaluation définis et qui seraient à densifier en priorité. Ces zones périphériques présentent un fort potentiel pour une densification équilibrée, permettant un développement spatial qui améliore l'accessibilité et la mixité, tout en bénéficiant des franges urbaines et des aménités associées.

Les communes de Josselin, Ploërmel et Mauron disposent ainsi de leviers pour leur développement à court et à long terme, en exploitant ces opportunités stratégiques.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

9.4. En synthèse

Forces	Faiblesses
• Un référentiel foncier très avancé et qui est suivi par Ploërmel Communauté • Des gisements dans l'enveloppe urbaine de Ploërmel, Mauron et Josselin, aux marges des centres • Des tènements de grande dimension caractéristiques des bourgs ruraux mobilisables dans l'enveloppe • Des politiques volontaristes pour la densification	• Une certaine quantité de ressources foncières « en fond de jardin » dans les petites communes
Opportunités	**Menaces**
• La capitalisation de la connaissance du foncier créée pour les documents d'urbanisme en cours de révision • Le PLH comme un processus concerté permettant de renforcer les canaux de communication à l'échelle communautaire sur les spécificités de chaque commune et entre elles	• Une mobilisation inégale des élus du fait de la concomitance des révisions des documents d'urbanisme • Une participation faible aux ateliers fonciers risquant de créer des inégalités de connaissances sur le territoire

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Ploërmel Communauté

Programme local de l'habitat 2026 - 2031

Synthèse du diagnostic territorial

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Le PLH, un outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat : le cadre règlementaire

PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres. Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements et à définir une stratégie intercommunale en matière de logements.

L'élaboration d'un PLH vise à :

- Définir des objectifs concrets en matière de production et de requalification des logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels et répondre aux besoins des habitants ;
- Affirmer l'action publique en matière d'habitat et l'articuler avec le projet de territoire (développement durable et cadre de vie, mobilités, développement économique, etc.)
- Accroître la connaissance partagée du secteur de l'habitat et des différents dispositifs d'intervention pour construire, rénover et améliorer le parc de logements

Le PLH doit s'attacher à :

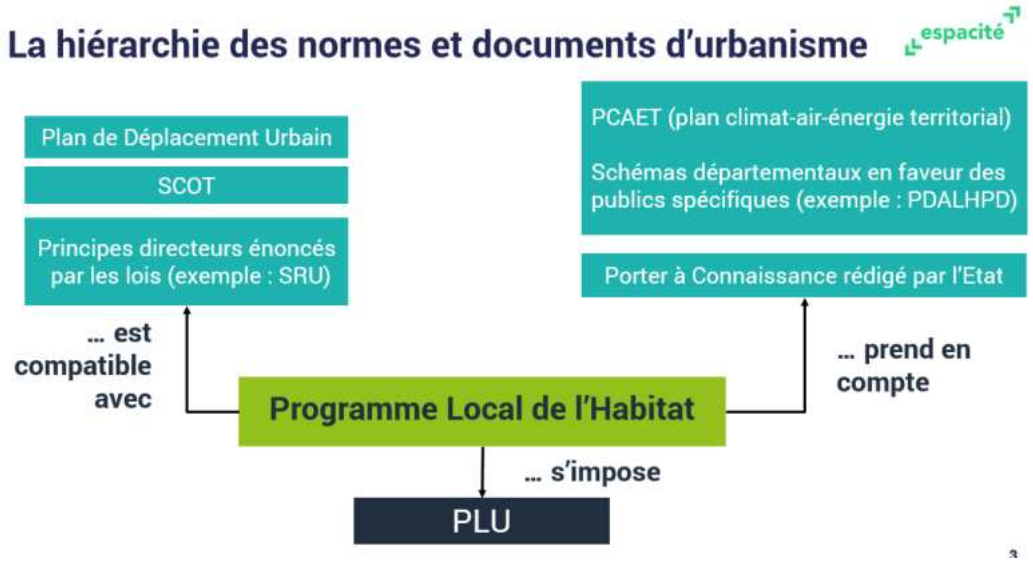
- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel) ;
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage…) ;
- Définir une stratégie foncière cohérente ;
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH.

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autres documents de planification :

- Le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : les orientations du PLH tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements ;
- Le PLU doit être compatible avec le PLH ;
- Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le nouveau PLH, le PLU doit être révisé dans un délai de 3 ans. Ce délai de mise en compatibilité est ramené à un an lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans des secteurs de la commune par le PLH pour les projets qui nécessitent une simple modification du plan (et non une révision) ;

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Le PLH doit également tenir compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), le schéma départemental de l'autonomie (SDA)…



Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« *Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.* »

Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« *Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme)* »

« *Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH.* »

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Un territoire attractif, marqué toutefois par un vieillissement de la population et par des niveaux de vie différenciés selon les secteurs

Ploërmel Communauté bénéficie d'une localisation stratégique, situé entre Rennes et Vannes, et à proximité du Golfe du Morbihan, permettant au territoire de jouir d'un cadre de vie agréable et proche d'agglomérations dynamiques selon les communes. Le territoire enregistre une **stabilité démographique depuis 2015**, mais enregistre un solde **migratoire positif** soulignant l'attractivité de l'intercommunalité. Ainsi, 1 300 nouveaux habitants sont arrivés sur le territoire, soulignant l'attractivité de l'intercommunalité notamment associée à son cadre de vie.

De plus, passant de 2,22 à **2,14 personnes par ménages** de 2015 à 2021, la taille des ménages a tendance à diminuer dans l'EPCI, suivant la dynamique départementale et régionale, et contribuant à la hausse des besoins en logements. A noter toutefois que la tendance au resserrement des ménages est notamment à mettre en lien avec le vieillissement du territoire, qui se caractérise par une proportion croissante de seniors.

A Ploërmel Communauté, la part des personnes au chômage en âge de travailler, entre 15 à 64 ans, a diminué passant de 8,1 % en 2015 à 7,1 % en 2021. A noter également que **75 % des emplois** sont concentrés à Ploërmel, Josselin, Mauron et Val d'Oust. Ces communes représentent donc des pôles structurants dans le découpage des bassins d'emplois.

De plus, les professions et catégories socioprofessionnelles des employés et ouvriers sont sur-représentées sur le territoire et avoisinent 60 % de la population active ayant un emploi. Cela influe alors sur le revenu médian disponible par unité de consommation (UC) annuel de Ploërmel Communauté qui est **l'un des plus faibles du département, générant des enjeux importants en matière d'accès au logement.** Un écart de niveau de vie est par ailleurs constaté entre les communes situées au sud-est de l'EPCI, plus aisées, et le secteur Nord, marqué par une population aux revenus plus modestes.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Quelques chiffres-clés sur Ploërmel Communauté

Un parc de logement majoritairement individuel et ancien

En 2021, le territoire enregistre **plus de 24 700 logements et près de 80 % du parc est composé de résidences principales, dont 90% sont des logements individuels.** Bien que le territoire connaisse une tendance à la réduction de la taille des ménages, les trois quarts des résidences principales sont des grandes surfaces (T4 et T5+). Certains acteurs d'acteurs font état de nombreuses situations de sous-occupations, concernant majoritairement des publics âgés.

Le parc de logements de Ploërmel Communauté est **majoritairement ancien** et présente de nombreux enjeux énergétiques et de possibles situations de vétusté.

En outre, depuis la crise sanitaire, certaines communes du secteur Est (Concoret, Néant-sur-Yvel) mettent en lumière une augmentation récente du nombre de résidences secondaires et de changements de destination des locaux d'habitation en activité touristique.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Les caractéristiques principales du parc de logements de Ploërmel Communauté

19 200 résidences principales en 2021
Soit 78% du parc de logements

Près de 90% des résidences principales sont des maisons
Contre 74% à l'échelle du Morbihan

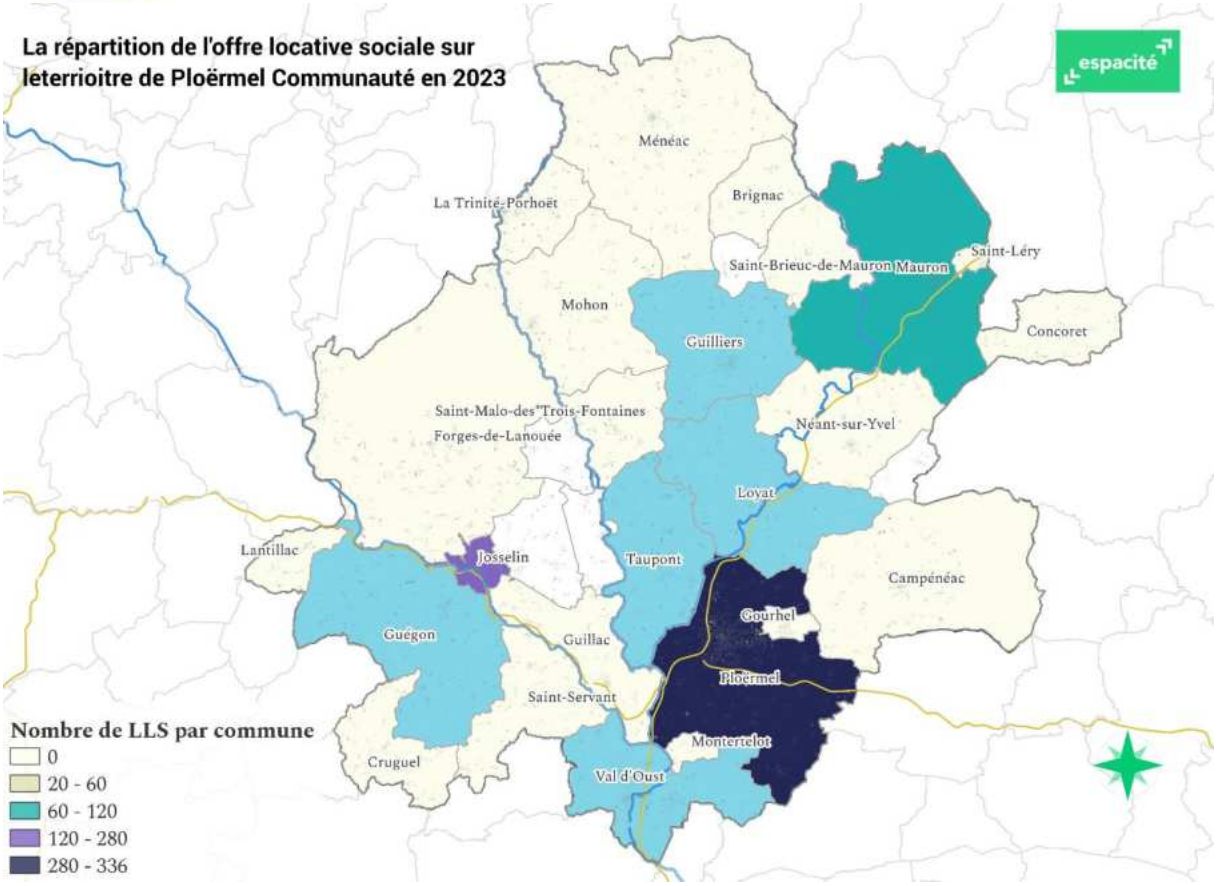
¾ des résidences principales sont des grands logements (T4 et T5+)

41% du parc construit avant 1971
Contre 31% à l'échelle du Morbihan

Un parc locatif social ancien et sous tension

En 2023, les 2/3 du parc social de Ploërmel Communauté sont polarisés sur 4 communes que sont Ploërmel, Josselin, Mauron et le Val d'Oust. L'offre existante est majoritairement portée par Morbihan Habitat et 90% des logements locatifs sociaux (LLS) du territoire sont financés en PLUS. La programmation à venir prévoit une diversification des produits et des opérateurs sociaux.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : RPLS 2023, pré-traitement ADIL 2024
Traitements Espacité

Un tiers du parc social est constitué de grands logements et 40 % du stock existant a été construit avant 1990, présentant de nombreux enjeux en termes d'adaptation au vieillissement et aux personnes en situation de handicap, mais également concernant les perspectives de réhabilitation énergétique car plus d'un logement sur trois disposent d'une étiquette E, F ou G.

Entre 2016 et 2023, l'EPCI a perdu 92 LLS, soit près de 10 % du parc intercommunal. Cette tendance concerne l'ensemble des intercommunalités rétro-littorales dans le Morbihan. Cette diminution est notamment associée à l'augmentation de la dynamique de vente Hlm depuis la mise en œuvre du dispositif de la réduction de loyer de solidarité en 2018, impliquant un enjeu de trouver d'autres sources complémentaires de reconstitution des fonds propres des organismes Hlm, et le manque d'encadrement des modalités de reconstitution de l'offre. Le parc actuellement à la vente sur le territoire est majoritairement du parc ancien et la plupart dispose d'une étiquette énergétique E, pouvant impliquer un risque de fragilisation de la situation économique des ménages acquéreurs.

En lien la fragilité économique des ménages, l'offre réduite de logements locatifs privés sur le territoire et la hausse des taux d'intérêt immobilier pour l'accession à la propriété, il est constaté une forte tension sur l'offre sociale qui a doublé sur le territoire entre 2021 et 2023 pouvant s'expliquer, pour partie, par le report des ménages vers le parc social. Le niveau de tension est ainsi particulièrement élevé sur les communes de Ploërmel (18,7 demandes pour 1 attribution) et Josselin (10,9 demandes pour 1 attribution). A noter également que l'ADIL fait état d'une

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

augmentation récente du nombre de congés bailleur des logements énergivores, orientant les locataires concernés vers le logement social.

Le territoire enregistre une pression particulièrement importante pour le public jeune (moins de 30 ans) et les seniors (65 ans et plus) et près de la moitié des demandes de Ploërmel Communauté sont orientées vers des petits logements (T1 et T2), alors que ces deux typologies ne représentent que 27 % du parc actuel. Par ailleurs, 71% des demandes se caractérisent par au moins une priorité (contre 61 % dans le Morbihan), illustrant la fragilité économique croissante des demandeurs.

A noter que le parc social connaît également une tendance à l'augmentation du niveau de loyer, atteignant un loyer moyen de 5,52 €/m² en 2023 pouvant aller jusqu'à 6,16 €/m² à Josselin. Or, à l'échelle des communes hors Ploërmel, les loyers sont en moyenne 1 €/ m² supérieur au parc locatif social et les échanges avec les acteurs du territoire indiquent alors que le parc locatif privé est assimilé à un parc social de fait en raison de la tension sur le LLS et du report vers le locatif privé à moindre coût, rendant ainsi ce parc également sous tension.

Il est également important de noter que Ploërmel Communauté est l'EPCI comptabilisant le plus de logements communaux dans le Morbihan en enregistrant plus de 260 logements communaux, qui viennent compléter l'offre à destination sociale.

Les caractéristiques principales de l'offre sociale de Ploërmel Communauté

845 logements sociaux en 2023

37% de l'offre sont grands logements (au moins 4 pièces)

40% du parc construit avant 1990 et **37%** ont une étiquette E-F-G

Une augmentation de 5% des loyers moyens entre 2022 et 2023
Rendant l'offre sociale peu concurrente par rapport à l'offre privée

12 demandes pour une attribution de logement en 2024
Contre 6 demandes pour une attribution en 2021

Près de la moitié des demandes concernent des T1 et T2

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Des besoins spécifiques qui se traduisent par une tension élevée sur l'offre en hébergement et des enjeux d'adaptation de l'offre

Le territoire enregistre une **hausse continue des demandes d'hébergement d'urgence** avec 107 personnes en 2023, contre 77 en 2022. Une hausse des **situations de violences intra-familiales** a été constatée par certaines communes et l'offre actuelle ne permet pas de répondre aux enjeux croissants sur le territoire.

Par ailleurs, la communauté de communes semble aujourd'hui bien dotée par rapport au reste du département en matière d'hébergement pour personnes âgées. L'offre globale en établissements pour personnes âgées, y compris médicalisés, reste la plus importante du Morbihan proportionnellement à la population[1] et des dispositifs complémentaires visent à accompagner au mieux le vieillissement de la population (Contrat local de santé, PCAET, OPAH, subventions du Conseil départemental pour l'adaptation du LLS, aide financière destinée aux projets d'habitat inclusif, etc.).

Concernant l'offre dédiée aux publics jeunes, les communes ont émis la volonté de renforcer l'offre à destination des jeunes actifs sur le territoire afin de poursuivre la dynamique initiée par l'ouverture de la RSJA à Ploërmel.

Un parc privé marqué par des enjeux d'amélioration de l'habitat

Le parc de logements privés représente en 2023 environ 25 000 logements dont plus de **90 % correspondent à des maisons**, et majoritairement de grande taille puisque près de **3 logements sur 4 sont composés de 4 pièces et plus.** Seules deux communes sont composées de plus de 10 % du parc de logements collectifs et concentrent près de 3 logements collectifs sur 4 de la communauté de communes : Josselin (22 %) et Ploërmel (25 %). Le parc collectif offre une plus grande diversité de typologies et, en lien avec la pression sur les petites typologies du parc social, il peut alors être une solution de repli pour certains demandeurs.

Parmi le parc collectif, 60% des logements sont en monopropriété et 68 copropriétés sont enregistrées au registre national des copropriétés. Seules 3 copropriétés présentent de potentielles fragilités économiques, avec un taux d'impayés supérieur à 25 %.

Le parc privé est globalement ancien : **46 % a été construit avant 1949** et près de 60 % des logements privés sont construits **avant la 1ère réglementation thermique de 1974**, mettant en lumière un enjeu majeur en matière de rénovation énergétique.

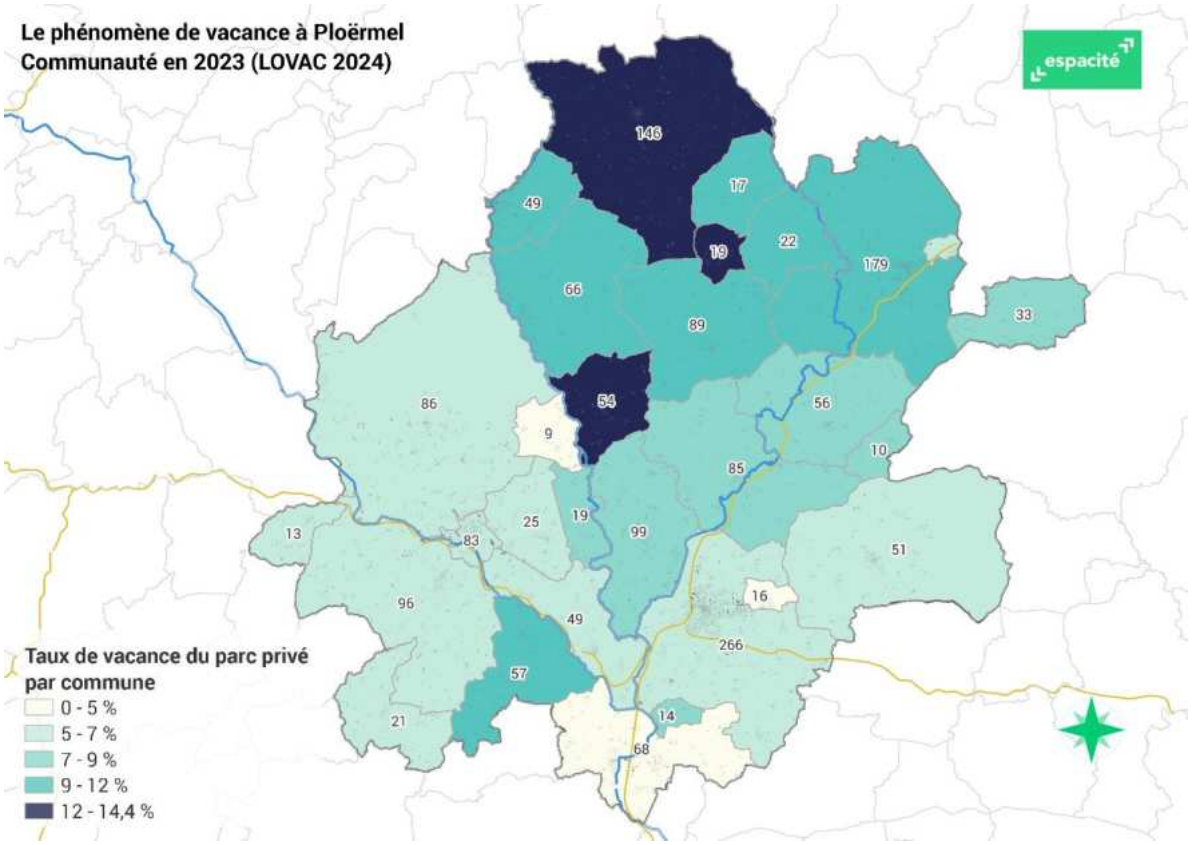
Le parc privé potentiellement indigne de Ploërmel Communauté est estimé à hauteur de **7,3 %,** soit significativement plus qu'à l'échelle de comparaison morbihannaise (3,9 %). Selon les estimations, **1 330 logements privés seraient potentiellement indignes**, regroupant 2 420 personnes Cette forte proportion s'explique notamment par l'ancienneté du parc et du niveau de vie des habitants.

[1] *Cf. le Schéma départemental de l'autonomie du Morbihan 2023 - 2028*

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Par ailleurs, le phénomène de vacance à Ploërmel Communauté reste sur-représenté à l'échelle de l'EPCI par rapport au Morbihan (7,3% du parc de logements privés en 2023 contre 2,8 % pour le Morbihan selon LOVAC 2024).

Ces dix dernières années, le volume de logements vacants a augmenté de près de 30 %. Il est à noter que sur cette même période, la vacance structurelle, c'est-à-dire de plus de 2 ans, a davantage progressé (35 %), et représente près de 80 % des logements vacants du territoire soit 1 430 logements. A noter que près de la moitié des logements vacants (43 %) sont détenus par plusieurs propriétaires (hors SCI), pouvant s'apparenter aux successions, et près de 80 % de ces biens sont vacants depuis plus de 2 ans.

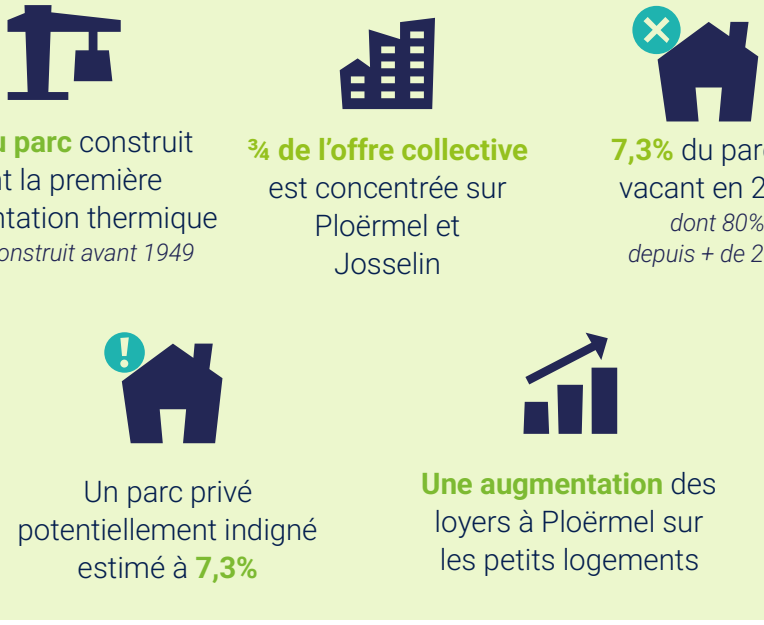


Source : LOVAC 2024, traitements Espacité
Clé de lecture : les étiquettes représentent le nombre de logements vacants (en volume) par commune

Concernant l'offre locative, ce parc est très concentré car près de la moitié des logements est situé sur 3 communes : 37 % à Ploërmel, 7 % à Mauron et 6 % à Val d'Oust. A noter que les niveaux de loyer connaissent une tendance à l'augmentation depuis ces dernières années sur la ville-centre notamment sur les petites typologies (11,4 € /m² pour un T1 en 2023 contre 9,6 € /m² en 2020), là où se concentre la demande.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Les caractéristiques principales du parc privé de Ploërmel Communauté

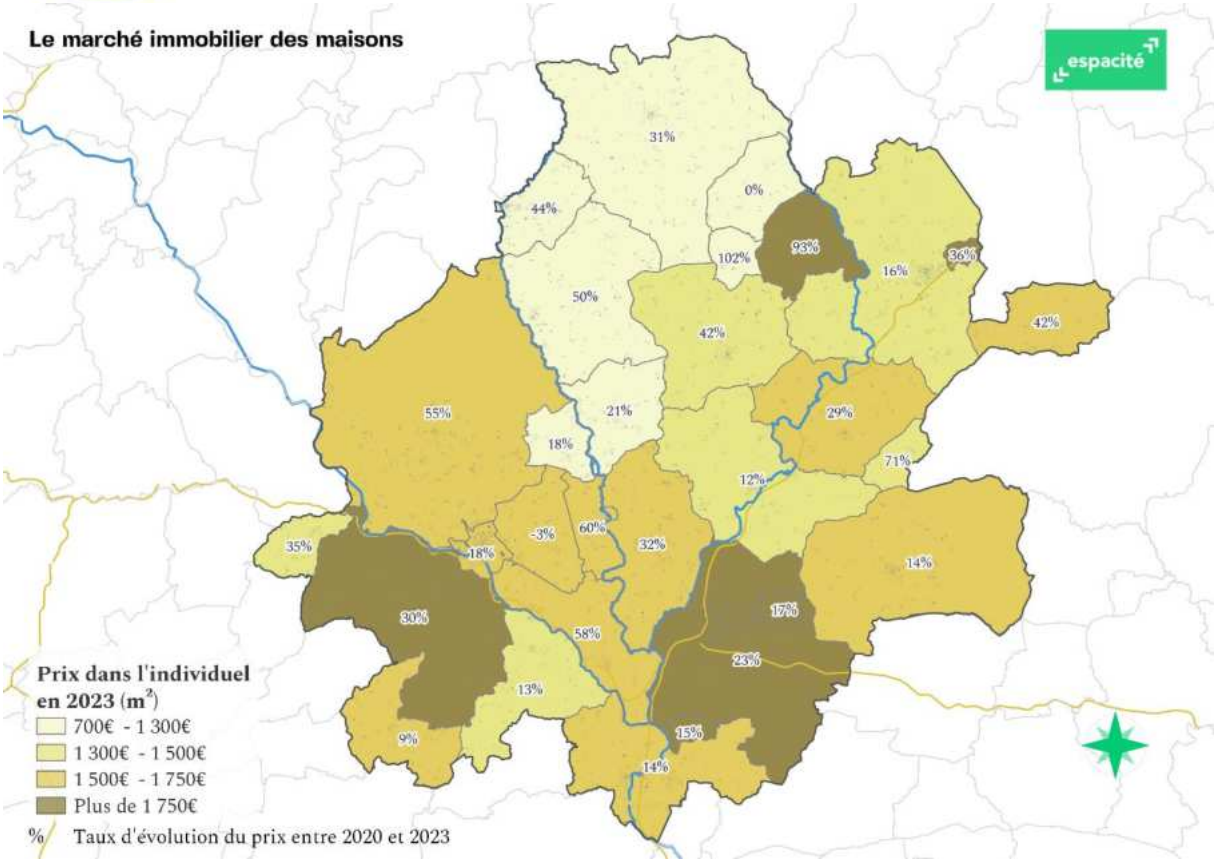


7.1. Un marché immobilier de l'ancien dynamique mais une attractivité différenciée selon les secteurs

Comme évoqué par les acteurs du territoire, une dynamique immobilière a été observée à la suite de la COVID-19 avec une augmentation de près de 30 % des transactions de logements entre 2020 et 2021.

Ploërmel Communauté enregistre une augmentation des prix des logements individuels entre 2020 et 2023 sur l'ensemble des secteurs de Ploërmel Communauté d'environ 30 % (similaire à la moyenne départementale) mais de fortes disparités sont enregistrées selon les territoires. Dans la mesure où l'offre collective représente seulement 10 % du stock de logements, les transactions dans le collectif correspondent à une part très faible du marché immobilier (6 %) et était principalement concentrées sur la ville-centre (80 % des transactions, soit 33 ventes). Une hausse des prix de 30 % est également enregistrée entre 2020 et 2023, passant de 1 600 €/ m² à 2 100 €/ m².

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Source : DVF+, 2024, traitements Espacité

Une production neuve orientée vers les constructions individuelles et des difficultés croissantes à la production et à l'accession à la propriété

En 2022, plus de 2/3 de la production neuve concernaient des maisons à l'échelle de Ploërmel Communauté. Si les objectifs du PLH précédent fixaient un objectif moyen de 200 logements à produire par an, le territoire a enregistré une augmentation de la production, portée à 90% par les particuliers, atteignant 145 permis de construire et déclarations préalables (pour 221 logements). Cette production connaît un léger ralentissement depuis 2022, passant à 99 permis de construire et déclarations préalables (pour 116 logements) en 2023.

En outre, depuis 2020, Ploërmel Communauté enregistre une diminution de 25 % des transactions de terrains à bâtir, dont les prix augmentent de plus de 30 %.

A noter que les acteurs de l'habitat font état d'une augmentation récentes des constructions privées en densification de parcelle, en anticipation des objectifs de sobriété foncière fixés dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

Les échanges avec les professionnels du logement soulignent que les dernières années ont été associées à un contexte global défavorable à la construction neuve, notamment en lien avec l'augmentation récente des coûts de construction, la hausse des taux d'intérêts, la fin du dispositif Pinel et la désertion des investisseurs. De plus, le nombre de Prêts à Taux Zéro (PTZ) délivrés à des ménages de Ploërmel Communauté connait une diminution entre 2022 et 2023,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

pour atteindre son plus bas niveau depuis 2017 : en 2023, seulement 60 PTZ ont été accordés, contre 74 en 2022, soit un recul de 23 %.

Les caractéristiques principales du marché immobilier de Ploërmel Communauté

30% d'augmentation des prix de ventes moyen entre 2020 et 2023 pour les maisons et les terrains à bâtir

Les maisons représentent **2/3** de la production neuve **85 %** des transactions

Etat des lieux des enjeux fonciers et du fonctionnement urbain

Le bilan de la consommation foncière du territoire entre 2011 et 2021 a été établi à 277,9 hectares par le Cerema, la loi Climat & Résilience visant une diminution de 50 % de cette consommation. Pour atteindre cet objectif, il faudrait que Ploërmel Communauté artificialise un maximum de 14 hectares en moyenne par an, toute destination confondue (habitat, activités, etc..). Sur les deux dernières années analysées par le Cerema, 2021 et 2022, la consommation était respectivement de 28,2 et 26,7 hectares, dont 20,1 ha et 21,8 ha d'espace dédié à l'habitat. L'objectif de 14 hectares n'est donc pas atteint.

Pour tendre vers cet objectif, Ploërmel Communauté se focalise dans un premier temps sur le potentiel en renouvellement urbain. Une identification du potentiel foncier ne consommant pas d'espace naturel, agricole ou forestier a été réalisée. Ce foncier « disponible » dans l'enveloppe urbaine ne sera donc pas comptabilisé dans l'artificialisation et peut être donc « consommé » sans limite de 14 hectares.

Ce potentiel foncier a été identifié à partir du référentiel foncier de Ploërmel Communauté, enrichi par un traitement SIG et un retour de 12 communes. Il a abouti à l'identification de surfaces mobilisables à court terme (d'ici 3 ans), à moyen terme (d'ici 4 à 12 ans), les fonds de jardins (sans échéance), et les surfaces non mobilisables.

La somme des surfaces potentiellement mobilisables est de :

- 36,4 hectares à court terme
- 91,1 hectares à moyen terme
- 160,2 hectares en fond de jardin

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

État des lieux du fonctionnement urbain

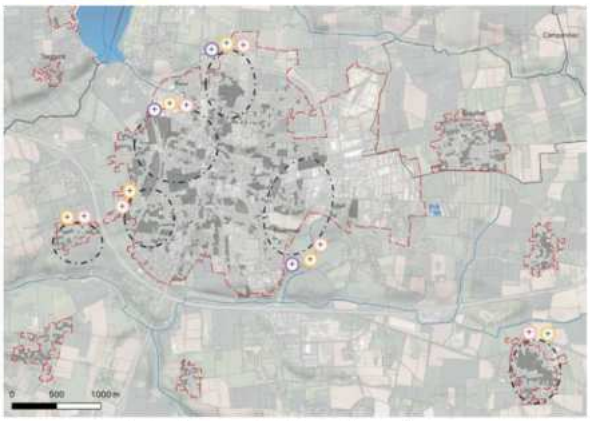
L'analyse urbaine se focalise sur les trois communes stratégiques du territoire, Ploërmel, Mauron et Josselin, et cherche à identifier des grands secteurs à prioriser pour densifier, toujours dans le cadre de l'enveloppe urbaine (hors extension urbaine donc). Cette analyse plus subjective que le volet foncier, a pour but d'alimenter la réflexion qui mènera à l'arbitrage de ces priorisations.

L'analyse a identifié trois indicateurs clés :

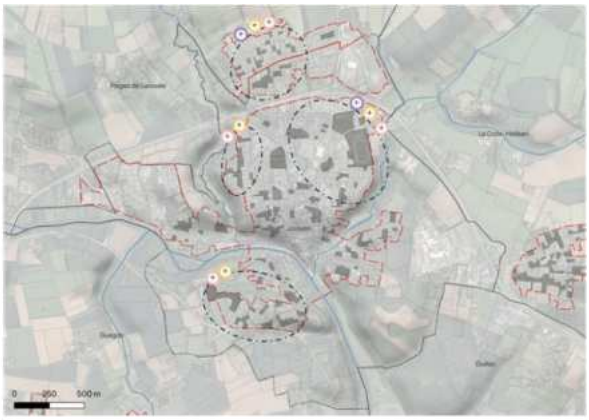
- La proximité des axes de transport (pour favoriser les mobilités non carbonées dans les centres) : secteurs à moins de 400m des axes structurants et 5 minutes à pied des arrêts de transports en commun.
- L'accès aux fonctions des centralités (pour permettre l'accès à ces fonctions et favoriser le développement concentré de ces services et commerces) : cumul d'au moins trois fonctions dans un périmètre de 400 mètres (soit environ 5 minutes à pied) : les pôles commerciaux, éducatifs et de services (administratifs, de loisirs ou de santé).
- La proximité des franges (pour faciliter l'accès à la nature et aux loisirs de plein air, ainsi que des vues ouvertes sur le paysage pour les nouveaux habitants) : secteurs à moins de 400m des espaces naturels, boisés ou de loisirs.

L'analyse finale met en évidence que les zones situées en bordure de l'enveloppe urbaine (à l'intérieur de celle-ci), combinent souvent les trois critères d'évaluation et seraient donc à densifier en priorité. Ces zones périphériques présentent un fort potentiel pour une densification équilibrée, permettant un développement spatial qui améliore l'accessibilité et la mixité, tout en bénéficiant des franges urbaines et des aménités associées.

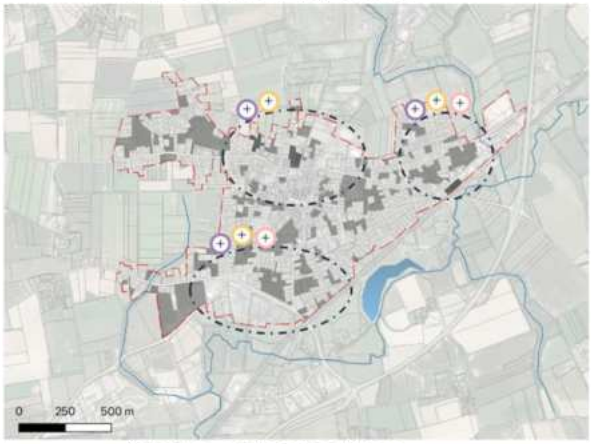
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE



Carte des zones à prioriser - Ploërmel



Carte des zones à prioriser - Josselin



Carte des zones à prioriser - Mauron

- *Terrains à proximité des axes de transports*
- *Terrains à proximité des services et équipements (dont les parcs)*
- *Terrains proches des marges naturelles sans impact visuels*
- *Potentiels identifiés par Ploërmel Communauté*

Le diagnostic foncier et urbain synthétisé de Ploërmel Communauté

Une artificialisation liée en majorité à l'habitat
63% sur la période 2011-2022

Des potentiels importants en fond de jardin et dans les pôles
160 ha en fond de jardin et 35 ha sur Ploërmel, Josselin et Mauron

Les franges intérieures des pôles à privilégier
sur Ploërmel, Josselin et Mauron

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE8-DE

Ploërmel Communauté

Programme local de l'habitat 2026 - 2031

Document d'orientations

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Table des matières

Table des matières 2
Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques 3
1.1. Le cadre règlementaire 3
1.2. La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires 4
1.3. Une démarche partenariale d'élaborations des orientations 5
L'articulation avec les plans supra-territoriaux et le rapport de conformité 6
La méthodologique de définition des besoins en logements 8
3.1. Les principes méthodologiques 8
..... 10
3.2. La coordination avec les stratégies d'aménagement supra-communautaire 11
Orientation 1 : Développer une offre de logements permettant à l'ensemble des ménages de se loger tout en favorisant la sobriété foncière 15
Objectif : Assurer une production en logements maitrisée, ciblée et qualitative, articulée avec l'offre de transports et de services 15
Orientation 2 : Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif 20
Objectif : Placer Ploërmel Communauté en tant que pilote de l'amélioration du parc existant 20
Orientation 3 : Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants 23
Objectif : Orienter la production en fonction des besoins de la population et publics spécifiques 23
Orientation 4 : Assurer une gouvernance et un pilotage partenarial efficace du PLH 27
Objectif : Affirmer le rôle de pilote de Ploërmel Communauté sur les thématiques relatives à l'habitat et la mise en place et le suivi du PLH 27

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Préambule : le PLH, un outil de gouvernance et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat

Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques

1.1. Le cadre règlementaire

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une **offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux **besoins** et, notamment, à ceux **des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les **politiques d'attribution des logements locatifs sociaux** ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées** ;

g) Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une **stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement** dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

Ce document d'orientation décline les orientations stratégiques de la politique de l'habitat de Ploërmel Communauté pour les six prochaines années. Ces orientations visent à répondre aux enjeux et problématiques identifiées à l'issue du travail de diagnostic.

Elles définissent l'armature du programme d'actions qui décline opérationnellement la politique intercommunale de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Cette stratégie s'inscrit ainsi dans la continuité des choix antérieurs dont la mise en œuvre a permis de mieux répondre aux besoins des habitants et des communes au cours de ces dernières années, mais elle porte également la volonté de l'intercommunalité d'intégrer des **inflexions stratégiques majeures lui permettant d'adapter sa mobilisation aux évolutions récentes du territoire, aux évolutions réglementaires et législatives, et à la spécificité des besoins des communes.**

Ce document détaille par ailleurs les **objectifs de production** de logements pour les six prochaines années afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants. Territorialisés à l'échelle des communes, ces **objectifs quantitatifs** sont précisés par des **objectifs qualitatifs** qui déclinent pour chaque commune l'équilibre visé entre logement locatif social et logement privé dans la production de logements.

1.2. La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires

Les orientations et objectifs décrits dans le présent document s'articulent avec l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires récentes en matière d'habitat.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

De nouvelles réglementations sont proposées en faveur de la mixité sociale et de l'égalité des chances dans l'habitat. Concernant les réglementations relatives aux attributions de logements sociaux, les publics prioritaires sont redéfinis et élargis, et la publicité des critères d'attribution est imposée. Les réservataires de logements sociaux doivent attribuer au minimum 25 % de leurs logements aux ménages prioritaires, ce qui doit être inscrit dans la Convention Intercommunale d'Attribution, et la location voulue est encouragée. Le dispositif SRU est révisé pour augmenter le pouvoir discrétionnaire de l'Etat vis-à-vis des communes les moins volontaires en termes de construction de logements sociaux, tout en exemptant celles où la situation du marché du logement ne nécessite pas un développement soutenu du parc social.

Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement

Ce décret consolide le volet foncier des PLH en y intégrant des diagnostics de marchés et d'offre. Il crée les observatoires du foncier portés à l'échelle du PLH et étend les compétences du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) au domaine du foncier (notamment au travers de la formulation d'un avis consultatif avant la création d'un Etablissement public foncier local ou d'Etat).

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN)

Cette loi comporte de nombreuses dispositions vis-à-vis des politiques locales de l'habitat. Celles-ci sont réparties selon quatre orientations principales : **construire mieux et moins cher** : simplification des procédures aménagement, création de l'opération de revitalisation des territoires (ORT) ; **évolution du secteur du logement social** : regroupement des organismes HLM, simplification de certains outils, généralisation de la cotation de la demande et de la gestion en

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

flux ; répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale : développement de la colocation dans l'habitat intergénérationnel, du bail mobilité, de l'encadrement de la location touristique ou de la mobilité dans le parc HLM, prévention de l'expulsion des locataires surendettés, expérimentations autour de l'encadrement des loyers; améliorer le cadre de vie : lutte contre les activités de marchand de sommeil, développement de la signature du bail numérique pour les locations, rénovation énergétique et redressement des copropriétés dégradées.

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

Ce texte amorce la mise en œuvre de réglementations vis-à-vis de la location des passoires thermiques, telles l'interdiction de l'augmentation du loyer de celle-ci, l'obligation de publicité d'un diagnostic ainsi que d'un audit de performance énergétique. La loi introduit par ailleurs l'objectif de rénovation de l'ensemble des passoires thermiques du parc à l'horizon 2030.

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience)

La loi Climat et Résilience poursuit les mesures proposées par la loi de 2019 relative à l'énergie et au climat. Elle annonce l'interdiction de la mise en location de logements à l'étiquette G et F à l'horizon 2028, facilite l'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique et la division par deux du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030, en cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS)

Ce texte prolonge le dispositif SRU au-delà de l'année 2025 et permet la définition à l'échelle locale des objectifs de construction de logements sociaux via les contrats de mixité sociale. La loi annonce la création des Autorités organisatrices de l'habitat à l'échelon intercommunal ainsi que le lancement d'une expérimentation de l'encadrement des loyers, dont peuvent se saisir les collectivités volontaires.

1.3. Une démarche partenariale d'élaborations des orientations

Les orientations et objectifs définis sont également issus d'un travail de concertation avec les élus et les partenaires de l'habitat, marqué par :

- Des entretiens réalisés avec les partenaires du territoire et les trois communes petites villes de demain (PVD) que sont Ploërmel, Josselin et Moron, ainsi que des ateliers avec les autres communes dans le cadre de l'identification des grands enjeux du territoire au second semestre 2024,
- La transmission et l'analyse d'un questionnaire à destination des communes permettant d'identifier et de prioriser les orientations du territoire au regard des enjeux, en janvier 2025,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- L'animation d'une Conférence des Maires durant laquelle les propositions d'orientations stratégiques et l'objectif intercommunal de production de logements ont été présentés, le 27 janvier 2025,
- La validation des présentes orientations lors du comité du pilotage du 24 février 2025.

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et le rapport de conformité

Le présent PLH s'articule avec d'autres documents réglementaires à différentes échelles :

Le SCoT du Pays de Ploërmel

Ploërmel Communauté appartient au syndicat mixte du Pays de Ploërmel, dont le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est en révision. Un nouveau plan est en cours de rédaction pour la période 2026-2031.

Le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD du Morbihan 2024-2029 co-porté par le Préfet et le Président du Conseil départemental a été approuvé le 18 février 2024. Le plan actuel se structure autour du Logement d'Abord, des enjeux associés à l'actuelle crise du logement (innovation en termes d'offres de logements) et des besoins des publics prioritaires.

Les documents de la réforme de la demande et des attributions de logements sociaux

Ploërmel Communauté a installé la Conférence Intercommunale du Logement le 30 septembre 2021 et a depuis adopté une convention intercommunale d'attributions et un plan partenarial de gestion de la demande. Ces documents fixent des objectifs de rééquilibrage territorial, conciliant mixité sociale et droit au logement.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)

Le SDAHGV 2023-2029 du Morbihan signé par le Préfet et le Président du Conseil général le 21 décembre 2021.

Le schéma départemental de l'autonomie (SDA)

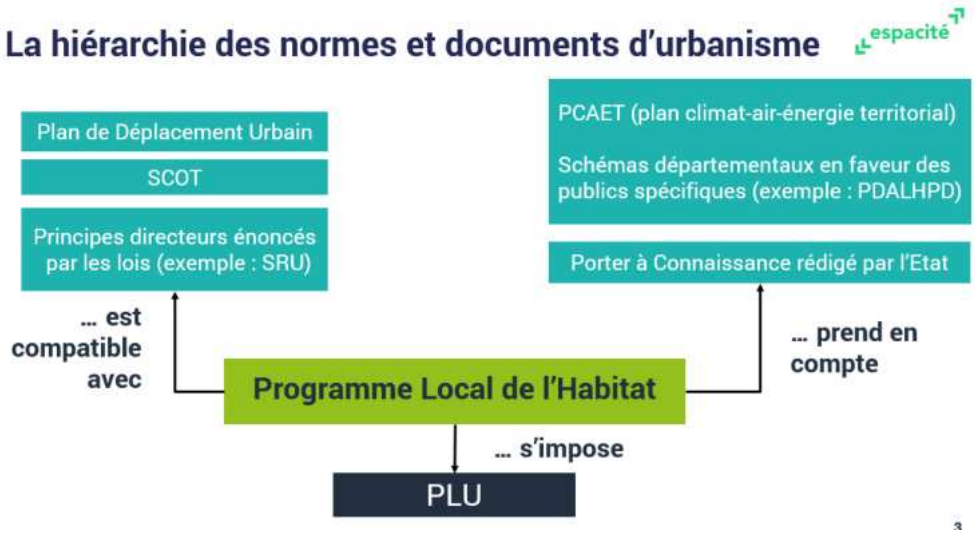
Le SDA du Morbihan 2023-2028 constitue, pour cinq ans, la feuille de route politique du Département en matière de prise en charge des personnes âgées et des personnes handicapées.

Pour mémoire, le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autres documents de planification :

- Le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : les orientations du PLH tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements ;
- Les PLU et cartes communales doivent être compatibles avec le PLH ;

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le nouveau PLH, le PLU doit être révisé dans un délai de 3 ans. Ce délai de mise en compatibilité est ramené à un an lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans des secteurs de la commune par le PLH pour les projets qui nécessitent une simple modification du plan (et non une révision) ;
- Le PLH doit également tenir compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles précisées ci-dessus (PDALHPD, SDAGV, SDA…)



Article L-123-9 du Code de l'urbanisme

« Lorsque [le PLH] est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »

Circulaire 2006-12 UHC/PA3 du 17 Février 2006

« Les PLH ont vocation à décliner le programme d'actions par secteur géographique et à préciser les incidences de ce programme d'actions sur les PLU. Les PLU doivent être compatibles avec les PLH (article L123-1 du Code de l'Urbanisme) »

« Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation des objectifs du PLH. »

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

La méthodologique de définition des besoins en logements

3.1. Les principes méthodologiques

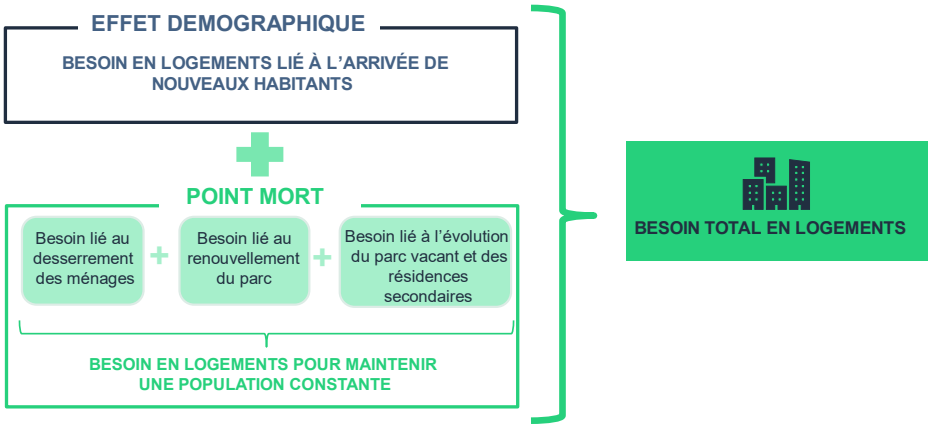
Le PLH doit permettre de **définir une stratégie de développement du territoire en matière d'habitat**. Il convient pour cela de calculer les besoins en logement. Il s'agit d'une part de définir les besoins liés à la **population endogène** et d'autre part **les besoins exogènes crées par les nouveaux arrivants.**

Le **besoin total en logements** est déterminé par l'addition :

- du **nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle**, il s'agit du **« point mort »** qui prend en compte trois facteurs déterminants : le phénomène de desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- du **nombre de logements nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages**, il s'agit de **« l'effet démographique »**.

Le développement d'une offre de logements (aspect quantitatif) et son adaptation aux besoins (aspect qualitatif) peut être satisfait via :

- la **production neuve** : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- la **remobilisation du parc existant** : consistant en la remise sur le marché de logements qui en sont sortis (via des acquisition/amélioration, etc.)



Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Le « point-mort » permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Pour procéder à la définition du point-mort, trois-facteurs sont pris en compte :

- Le renouvellement du parc

Il s'agit du **besoin de remplacement des logements disparus**. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage…) et son augmentation (divisions, changements d'usages…).

- Le desserrement des ménages

La **diminution de la taille moyenne** des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale (séparations, familles monoparentales, décohabitations des jeunes, vieillissement de la population…). Elle entraîne une **augmentation du nombre de ménages à loger pour un même volume de population** donc des besoins supplémentaires en logements.

- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Cette variation entraîne une **baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger les ménages.**

La méthodologie du calcul du point mort a été déclinée en fonction des ambitions du territoire concernant les perspectives de desserrement des ménages et de résorption de la vacance (en lien avec la tendance sur la période précédente). Il prévoit un taux de renouvellement du parc stable, fixé à 0,08 %. Le détail des variables est précisé ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

		Reconduction de la tendance	Regain d'attractivité du territoire V1 et V2	Rattrapage de la moyenne départementale
Point mort	Taux de renouvellement du parc par an (0,08%)	+ 20 logts		
	Taille moyenne estimée des ménages en 2031	2,05	2,05	2
	Besoin en logements par an	+ 138 logts / an	+ 138 logts / an	+ 221 logts / an
	Evolution annuelle absolue du nombre de logements vacants	- 3 logts / an	- 11 logts / an	- 11 logts / an
	Evolution annuelle absolue du nombre de RS	- 19 logts / an	+ 5 logts / an	+ 20 logts / an
	Total	+ 136 logts / an	+ 152 logts / an	+ 260 logts / an

Cette méthodologie a également été articulée au scénario de développement retenu du territoire. Au global, 4 scénarios ont été proposés :

Scénario 1 Reconduction de la tendance 2015 - 2021	Scénario 2 Regain d'attractivité du territoire V.1	Scénario 2 Regain d'attractivité du territoire V.2	Scénario 3 Rattrapage de la moyenne départementale
Hypothèse Croissance de la population des ménages de **0,13 % par an**	Hypothèse Croissance de la population des ménages de **0,3 % par an**	Hypothèse Croissance de la population des ménages de **0,4 % par an**	Hypothèse Croissance de la population similaire à celle du département soit **0,6% / an**

- Le scénario 1 correspond à la reconduction de la tendance enregistrée sur la période 2015 – 2021. Il fixe l'hypothèse d'une légère diminution de la taille des ménages (tendance de 2,05 personnes/ménage), restant toutefois supérieure à celle du département. Il prévoit également une légère baisse du nombre de logements vacants (-15 logements) sur la période dans le prolongement de la tendance actuelle. Ainsi, pour maintenir la population stable, il est établi un besoin de 136 logements par an. A ces éléments s'adosse un scénario démographique fidèle à la tendance observée sur la période (soit +0,13%). Le besoin en logements est alors estimé à 1 076 logements sur la période, soit 179 logements par an.
- Les 2 scénarii intermédiaires (v.1 et v.2) font l'hypothèse d'un regain d'attractivité du territoire, en cohérence avec les retours qualitatifs recueillis en entretien. Ils fixent l'hypothèse d'une légère diminution de la taille des ménages (tendance de 2,05 personnes/ménage), restant toutefois supérieure à celle du département, et il prévoit également une baisse du nombre de logements vacants (-66 logements) sur la période, soit une légère accentuation de la tendance actuelle. Ainsi, pour maintenir la population stable, il est établi un besoin de 152 logements par an. A ces éléments

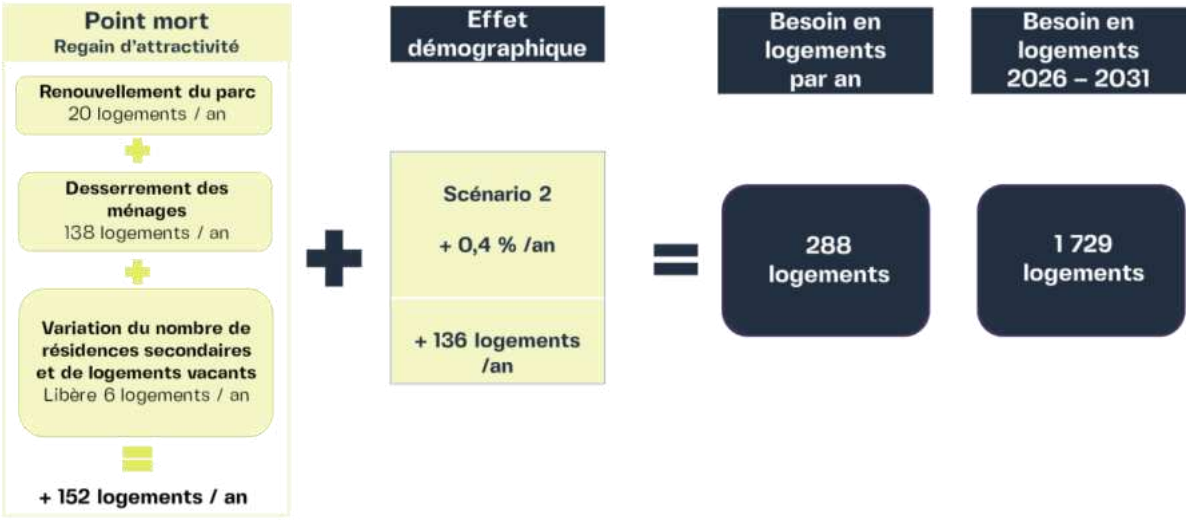
Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

s'adossent deux scénarii démographiques tenant compte de l'attractivité croissante du territoire :

- Un effet démographique de 0,3%, menant alors à un besoin en logements estimé à 1 524 logements sur la période, soit 254 logements par an,
- Un effet démographique de 0,4%, menant alors à un besoin en logements estimé à 1 729 logements sur la période, soit 288 logements par an.

- Le scénario 3 correspond à une tendance plus ambitieuse, visant un objectif de rattrapage de la tendance départementale. Il fixe l'hypothèse d'une forte diminution de la taille des ménages (tendance de 2 personnes/ménage) et prévoit également une baisse du nombre de logements vacants (-66 logements) sur la période, soit une légère accentuation de la tendance actuelle. Ainsi, pour maintenir la population stable, il est établi un besoin de 230 logements par an. A ces éléments s'adosse un scénario démographique similaire à la croissance départementale (soit +0,6%). Le besoin en logements est ainsi évalué à 2 743 logements sur la période, soit 457 logements par an.

Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic et la volonté de tenir compte des évolutions récentes identifiés, Ploërmel Communauté a retenu la poursuite du scénario intermédiaire V.2 qui se décompose comme suit :



Les élus se sont prononcés favorablement pour ce scénario à l'occasion d'un atelier le 21 mars 2025. La logique de poursuite des objectifs de production de logements sur le PLH étant également cohérente avec l'ensemble des permis de construire délivrés sur l'année 2024, le scénario 2 apparait réaliste et adapté au territoire.

3.2. La coordination avec les stratégies d'aménagement supra-communautaire

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

En application de l'article L.122-1-2 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

La révision du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne a été engagée par délibération en juin 2023.

L'armature du territoire

Afin de tenir compte de la diversité des territoires qui constituent l'EPCI, l'armature territoriale se décompose en 3 niveaux :

- Le pôle structurant : Ploërmel,
- Les pôles d'équilibre : Josselin et Mauron,
- Les pôles de proximité : Brignac, Campénéac, Concoret, Cruguel, Évriguet, Forges de Lanouée, Gourhel, Guégon, Guillac, Guilliers, Helléan, La Croix-Helléan, La Grée-Saint-Laurent, La Trinité-Porhoët, Lantillac, Loyat, Ménéac, Mohon, Montertelot, Néant-sur-Yvel, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Léry, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines, Saint-Servant, Taupont, Tréhorenteuc et Val d'Oust.

L'armature territoriale a été définie en articulation avec les spécificités des communes, notamment celles bénéficiant du programme Petites Villes de Demain.

La clé de répartition de production privée retenue est associée au point démographique de chaque commune. A l'échelle des pôles cela se traduit comme suit :

- Le pôle structurant : 23 %
- Les pôles d'équilibre :13 %
- Les pôles de proximité : 63 %

Quant à la clé de répartition de la production de logements locatifs sociaux, les objectifs prennent en considération la capacité d'accueil des ménages et poursuivent la répartition suivante :

- Le pôle structurant : 40%
- Les pôles d'équilibre : 25 %,
- Les pôles de proximité : 35 %.

La clé de répartition globale est présentée dans le tableau ci-dessous :

Armature territoriale	Communes	Poids démographique	Objectif de production global	Objectif de production LLS
Pôle structurant	Ploërmel	23%	462	138
Pôles d'équilibre	Josselin, Mauron	13%	272	87
Pôles de proximité	Brignac, Campénéac, Concoret, Cruguel, Évriguet, Forges de Lanouée, Gourhel, Guégon, Guillac, Guilliers,	63%	996	121

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

	Helléan, La Croix-Helléan, La Grée-Saint-Laurent, La Trinité-Porhoët, Lantillac, Loyat, Ménéac, Mohon, Montertelot, Néant-sur-Yvel, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Léry, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines, Saint-Servant, Taupont, Tréhorenteuc et Val d'Oust			

La territorialisation de la production de logements privés par commune se décline donc comme suit :

Commune	Répartition de la production privée	Production annuelle
Ploërmel	324	54
Josselin	83	14
Mauron	102	17
Brignac	6	1
Campénéac	63	10
Concoret	25	4
Cruguel	21	4
Évriguet	7	1
Forges de Lanouée	71	12
Gourhel	23	4
Guégon	75	12
Guillac	45	8
Guilliers	44	7
Helléan	12	2
La Croix-Helléan	28	5
La Grée-Saint-Laurent	10	2
La Trinité-Porhoët	22	4
Lantillac	9	2
Loyat	56	9
Ménéac	48	8

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Mohon	32	5
Montertelot	12	2
Néant-sur-Yvel	35	6
Saint-Brieuc-de-Mauron	9	2
Saint-Léry	7	1
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	18	3
Saint-Servant	25	4
Taupont	78	13
Tréhorenteuc	4	1
Val d'Oust	91	15
Total	**1384**	**231**

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Orientation 1 : Développer une offre de logements permettant à l'ensemble des ménages de se loger tout en favorisant la sobriété foncière

Objectif : Assurer une production en logements maitrisée, ciblée et qualitative, articulée avec l'offre de transports et de services

Etat des lieux

- La dynamique démographique du territoire, caractérisée par une stabilité depuis 2015 (+150 habitants), est principalement portée par le solde migratoire positif, caractérisé par une arrivée de 1 300 nouveaux habitants, soulignant l'attractivité de l'intercommunalité notamment associée à sa localisation par rapport aux axes de transports structurants à l'échelle du Morbihan et son cadre de vie.
- Passant de 2,22 à **2,14 personnes par ménage** de 2015 à 2021, la taille des ménages a tendance à diminuer dans l'EPCI, et **plus d'un tiers des ménages (37 %) sont composés de personnes seules**.
- **90 % de l'offre de logements correspond à des maisons et ces logements** présentent une typologie peu diversifiée et majoritairement de grande taille puisque près de **3 logements sur 4 sont composés de 4 pièces et plus**. En lien avec le phénomène de desserrement des ménages et leur composition, les petites typologies sont sous-représentées au regard des besoins.
- La consommation foncière moyenne est d'environ **25 hectares par an**. Pour mémoire, la loi Climat & Résilience impose une diminution de 50 % de cette consommation sur la période 2021 - 2031, soit un volume moyen artificialisé **14 hectares par an**.
- Entre 2016 et 2023, l'EPCI a perdu 92 logements locatifs sociaux, soit près de 10 % du parc intercommunal.

Avec l'orientation 1, Ploërmel Communauté souhaite s'orienter vers un **développement de l'offre diversifiée et maitrisée en visant un objectif quantitatif de production en phase avec les besoins.** Cette approche maîtrisée implique également pour l'EPCI de pouvoir **développer une approche plus intercommunale du développement de l'offre en logements en favorisant le dialogue et les**

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

complémentarités entre communes (dans la limite du cadre de répartition des compétences laissant aux maires la maîtrise de leur urbanisation).

Définir les objectifs de production de logements, dont le logement social

Les dynamiques démographiques du territoire et les caractéristiques du parc de logements actuel conduisent à définir des objectifs de production suivant la poursuite de la dynamique de production de logements observée au cours des dernières années, tout en étant adaptés au souhait de développement des communes et au scénario démographique retenu.

Au regard de la dynamique démographique du territoire perçue par les élus et les acteurs locaux ainsi que de l'accroissement du rythme de production de logements, l'estimation des besoins en logements définie vise à répondre à répondre à ces enjeux.

En effet, considérant une poursuite de la dynamique de desserrement des ménages observée ces dernières années, l'objectif démographique prévoit une augmentation annuelle de 0,4 % de la population, nécessitant 288 logements supplémentaires (dont 58 de LLS) par an pour Ploërmel Communauté entre 2026 et 2031, soit un objectif intercommunal de production de 1 730 logements (dont 231 de LLS) pendant les six années de mise en œuvre du PLH.

Le développement du parc de logements locatifs sociaux fera l'objet d'une attention particulière par Ploërmel Communauté, afin de suivre les évolutions et les projets concernant le parc social du territoire (programmation, besoins spécifiques, vente Hlm, etc.).

Territorialiser la production de logements selon la nomenclature territoriale définie

Ploërmel Communauté définit ainsi des objectifs de production de logements territorialisés à l'échelle des secteurs de l'intercommunalité et de chacune des communes du territoire, qui se décline à l'échelle communale comme suit :

Commune	Répartition de la production globale	Production annuelle
Ploërmel	**462**	**77**
Josselin	**144**	**24**
Mauron	**128**	**21**
Brignac	7	1
Campénéac	71	12
Concoret	28	5
Cruguel	24	4
Évriguet	8	1
Forges de Lanouée	81	13
Gourhel	27	4
Guégon	85	14
Guillac	52	9

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Guilliers	50	8
Helléan	14	2
La Croix-Helléan	32	5
La Grée-Saint-Laurent	11	2
La Trinité-Porhoët	25	4
Lantillac	11	2
Loyat	64	11
Ménéac	54	9
Mohon	36	6
Montertelot	14	2
Néant-sur-Yvel	39	7
Saint-Brieuc-de-Mauron	11	2
Saint-Léry	8	1
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	21	3
Saint-Servant	29	5
Taupont	88	15
Tréhorenteuc	4	1
Val d'Oust	103	17
Total	**1 730**	**288**

L'intercommunalité sera attentive pendant toute la durée de mise en œuvre du PLH à ce que la direction donnée par ces objectifs respecte les orientations stratégiques en termes d'équilibre territorial et de remobilisation du parc de logements vacants. En effet, la dynamique de production de logements dans des bâtis et logements inoccupés devra être poursuivie et renforcée sur le territoire, conformément aux objectifs définis ci-après. A noter qu'une attention particulière sera accordée au suivi de la qualité urbaine et architecturale des projets, en lien avec les règlementations environnementales (RE2020 et paliers associés) récentes et les normes d'habitabilité.

Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et en dents creuses

En cohérence avec la dynamique de limitation de l'artificialisation des sols, la mobilisation des communes pour le renouvellement du tissu urbain existant et son optimisation par la mobilisation des friches et des dents creuses sera poursuivie.

Ainsi il s'agira de limiter les freins auxquels font face les collectivités, les organismes de logements sociaux et tous les porteurs de projets face aux opérations de renouvellement urbain, que sont :

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Des coûts de démolition et les délais associés impactant sur l'équilibre de l'opération,
- Les dimensions souvent réduites de ces opérations,
- Les coûts de conception supplémentaires liés à une intégration parfois plus complexe au tissu existant,
- Une nécessité de renforcer les réseaux existants,
- Les coûts des travaux en site occupé.

Il s'agit aussi de lever les freins juridiques et techniques de ces opérations de la rénovation et de réhabilitation.

De plus, face à l'enjeu de développer une offre de logements en cohérence avec les objectifs ZAN, le levier de la densité des opérations peut également être mobilisé. Cependant, il est nécessaire d'engager un travail de sensibilisation, de pédagogie et d'adaptation locale sur cette notion de densité.

Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle intercommunale et un appui à la conduite de la maîtrise foncière publique des communes

Ploërmel Communauté a engagé l'élaboration d'un référentiel foncier, permettant d'identifier les opportunités de développement d'une offre de logements. Ce travail permet à l'intercommunalité et aux communes de porter un travail de priorisation de leur développement, articulé au diagnostic foncier et urbain réalisé dans le cadre du PLH, en cohérence avec l'objectif de mobilisation des dents creuses, des friches et des fonciers ne conduisant pas à une extension urbaine. Ce référentiel foncier porte l'ambition de l'intercommunalité de partager une stratégie commune avec les collectivités et les opérateurs de logements pour une mobilisation optimale du foncier et du suivi des gisements et des opérations engagées, au service de l'atteinte des objectifs de production de logements. Ce référentiel enrichi sera à la base de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (voir Orientation 4), qui permettra d'associer une stratégie à la maitrise de la donnée.

Afin de réduire l'extension urbaine et ainsi l'artificialisation des sols, trois types d'interventions doivent être mises en œuvre concomitamment :

- Une stratégie foncière pour définir des priorités de production sur des gisements libres (friches et dents creuses)
- Une stratégie d'intervention sur les logements vacants, dégradés, ou en changement de destination notamment dans les centres afin de mobiliser au mieux le parc existant.
- Une stratégie de densification dans l'existant, avec la démolition-reconstruction d'habitat dégradé ou la surélévation.

Spatialiser les politiques de densification au niveau de l'enveloppe urbaine (marges intérieures de ces enveloppes urbaines, fonds de jardin, grands tènements, etc.)

Une stratégie adaptée de densification passe par une priorisation des potentiels à mobiliser. Il s'agit ici de définir ces cibles en fonction de plusieurs critères : les masses mobilisables, l'importance des contraintes techniques à lever, la qualité et l'adaptation aux besoins des

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE8-DE

logements ainsi crées. L'analyse des potentiels dans le cadre du PLH a permis d'identifier plusieurs espaces de densification à prioriser.

- Un gisement important sur le territoire, les fonds de jardins, représentant 160 hectares sur 288 mobilisables ;
- Des secteurs à prioriser en raison d'un accès facile aux équipements et services, aux axes de transport et aux espaces naturels, boisés ou de loisirs. Ces marges intérieures de l'enveloppe urbaine ont été identifiées sur les trois communes stratégiques du territoire que sont Ploërmel, Mauron et Josselin.

Ces zones périphériques présentent un fort potentiel pour une densification équilibrée, permettant un développement qui améliore l'accessibilité et la mixité, tout en bénéficiant des franges urbaines et des aménités associées.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Orientation 2 : Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif

Objectif : Placer Ploërmel Communauté en tant que pilote de l'amélioration du parc existant

Etat des lieux

- Le parc de logements de l'EPCI est majoritairement ancien et présente de nombreux enjeux énergétiques et de situations de vétusté. **41% du parc** a été **construit avant 1971**, contre 31% à l'échelle du Morbihan. Plus spécifiquement, **46 % du parc privé a été construit avant 1949** et près de 60 % des logements privés sont construits **avant la 1ère réglementation thermique de 1974.**
- Concernant le parc social, 40% des logements sociaux ont été construits avant 1990. Le parc ancien présente de nombreux enjeux en termes d'adaptation au vieillissement et aux personnes en situation de handicap, mais également concernant les perspectives de réhabilitation énergétique. Pour les logements ayant un DPE renseigné, plus d'un tiers (37 %) ont une étiquette E – F – G.
- Le parc communal qui enregistre plus de 260 logements communaux, connaît une dynamique de vente, notamment en lien avec les coûts de réhabilitation.
- **7,3 % du parc de logements privés est vacant en 2023** dont près de 70% ont été construits avant 1949, contribuant à l'hypothèse d'un état bâti potentiellement dégradé. Selon les communes, le phénomène de vacance concerne tant les communes importantes (communes PVD) que les communes de proximité (Néant-sur-Yvel, Campénéac, La Trinité-Porhoët,…).
- La vacance structurelle, soit les logements privés vacants depuis plus de

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Améliorer la performance énergétique des logement privés existants et informer les habitants des dispositifs en cours

En application de la loi Climat & Résilience, l'augmentation des loyers des logements considérés comme des passoires thermiques (étiquette F ou G) est gelée depuis le 24 août 2022 et l'interdiction de louer des logements classés est effective depuis le 1er janvier 2025.

Les prochaines étapes prévues sont les suivantes :

- 1er janvier 2028 : interdiction de louer des logements classés F ;
- 1er janvier 2034 : interdiction de louer des logements classés E.

Afin d'anticiper les besoins importants sur le territoire en lien avec l'ancienneté du parc, Ploërmel Communauté veillera à accompagner les ménages dans l'amélioration de la performance énergétique de leur logement. Ploërmel Communauté porte une ambition renforcée concernant l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements. L'intervention de Ploërmel Communauté dans le parc privé participe déjà depuis de nombreuses années à l'amélioration du parc, en particulier dans le cadre de l'OPAH en cours : sur la période 2020 à 2025, elle a permis à 288 propriétaires occupants d'être accompagnés dont 284 personnes ont été accompagnées dans la réalisation de travaux d'économie d'énergie à fin 2024. Cet effort doit être poursuivi sur le territoire, notamment en renforçant la communication sur les dispositifs en cours sur le territoire (Pacte Territorial, OPAH-RU, Ma Prime Renov', Morbihan Solidarités Energie, prêt de rénovation Action Logement Services, etc.)

Or, bien que le nombre de dossiers accompagnés dans le cadre de ce dispositif porté par l'EPCI atteigne les objectifs fixés, certaines communes expriment le besoin d'améliorer la communication à destination des propriétaires sur les dispositifs existants en matière d'amélioration de l'habitat qui sont nombreux. Des réflexions pourront être menées pour renforcer la communication sur les démarches en cours.

Rénover le parc privé existant en poursuivant la politique incitative mise en œuvre lors du précédent PLH et en renforçant les outils sur le volet coercitif pour améliorer le parc ancien

Dans le cadre du premier PLH, des actions ont été mises en œuvre par Ploërmel Communauté pour lutter contre la dégradation du parc ancien avec notamment le déploiement d'une OPAH puis du Pacte Territorial, la mise en œuvre d'une OPAH avec un volet renouvellement urbain (OPAH-RU) portant sur les 3 petites villes de demain ainsi que la mise en œuvre d'un guichet unique qu'est l'Espace Info Habitat.

Les travaux menés dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne pourront également s'articuler avec les réflexions portées dans le cadre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne du Morbihan (PDLHI).

Former les communes sur outils de droit commun et les accompagner dans leur mise en œuvre

Ploërmel Communauté pourra intervenir comme soutien technique de la stratégie de lutte contre la vacance auprès des communes, en accompagnant les communes sur la mise en œuvre d'outils de droit commun (procédure de mise en sécurité, déclaration d'abandon manifeste, bien sans maître, etc.). Pour mémoire, le maire est un acteur privilégié en matière de repérage, qui doit contribuer au signalement des situations indignes dont il aurait connaissance

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

pour permettre leur traitement. Il est également l'autorité de police chargée des mesures de mise en sécurité nécessaires lorsque toute ou partie d'un bâtiment menace ruine et peut, en cas de besoin, se substituer aux propriétaires défaillants pour conduire des travaux d'office, héberger ou reloger les occupants. Par conséquent, afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, une réflexion pourra être engagée avec les communes pour définir les modalités opérationnelles permettant la mise en place d'un éventuel appui stratégique de la collectivité, afin que les communes puissent monter en puissance dans cette politique de lutte contre la non-décence et faciliter la mobilisation d'outils coercitifs en cas de besoin.

L'intercommunalité pourra également porter l'animation de la démarche et le partage d'expériences lors des commissions habitat notamment.

Rénover le parc social en incitant les organismes de logements sociaux à la rénovation du parc ancien et à l'adaptation à la perte d'autonomie

Afin d'accompagner la rénovation du parc social, il s'agira pour Ploërmel Communauté de construire une vision partagée avec les bailleurs sociaux, les communes et l'ensemble des partenaires impliqués, sur la stratégie territorialisée d'amélioration énergétique du parc social, les moyens et leviers mobilisés. Au cas de besoin, l'intercommunalité et les communes pourront également définir un cadre relatif à la mise en vente de logements sociaux, ne permettant pas la vente de logements énergivores.

Lutter contre la vacance de longue durée

La remobilisation du parc vacant constitue un enjeu important pour le territoire, dans la mesure où 80% des logements vacants sont concernés par un phénomène de vacance de longue durée, soit 1 430 logements. Afin de limiter le phénomène de vacance, il s'agira pour ce faire de poursuivre et de renforcer le travail partenarial mené sur le territoire sur ce sujet, notamment dans la poursuite des différents dispositifs de revitalisation des centralités (Petite Ville de Demain, Dynamiques des centralités) et d'amélioration du parc existant (OPAH-RU sur les PVD et Pacte territorial à venir). Ploërmel Communauté pourra également déployer des dispositifs supplémentaires, s'articulant avec ceux existants.

Il s'agira par ailleurs de poursuivre le travail partenarial d'analyse de ce phénomène multifactoriel et de partager régulièrement avec les communes et les partenaires les leviers mobilisables pour permettre la remobilisation du parc.

Rénover le parc communal

Au regard des enjeux associés à la connaissance et la qualification du parc communal, Ploërmel Communauté pourra appuyer les services de l'Etat dans le recensement des logements communaux conventionnés réalisé par la DDTM. La consolidation des données relatives au parc communal permettra notamment de qualifier les enjeux associés et d'identifier, le cas échéant, des modalités d'accompagnement des communes.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Orientation 3 : Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants

Objectif : Orienter la production en fonction des besoins de la population et publics spécifiques

Etat des lieux

- L'offre locative privée de l'intercommunalité, concentrée sur quatre communes (Ploërmel, Josselin, Mauron et Val d'Oust), connaît une tension importante. Le territoire connaît une tendance à la croissance des niveaux de loyer.
- La tension sur l'offre sociale a doublé entre 2021 et 2023 : à la fin de la période, Ploërmel Communauté enregistre 11,9 demandes pour une attribution de logement social (7,5 en Morbihan). Plus précisément, la pression est particulièrement élevée à Ploërmel et à Josselin. Plus de la moitié des demandes enregistrées en 2023 concernent des petites typologies (T1 ou T2), augmentant la pression sur ces typologies.
- Pour rappel, plus d'un tiers des habitants de Ploërmel Communauté ont plus de 60 ans. Or, le territoire enregistre 34 demandes pour une attribution pour les ménages de 65 ans ou plus. Bien que l'offre globale en établissements pour personnes âgées reste la plus importante du Morbihan proportionnellement à la population, des besoins importants sont identifiés en matière d'accompagnement au vieillissement.
- Ploërmel Communauté enregistre une augmentation du nombre de ménages prioritaires et une hausse continue des demandes d'hébergement d'urgence est identifiée ces dernières années.
- Parallèlement, 1 demande sur 5 est déposée par un jeune ménage et des besoins ont été identifiés concernant afin de permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emploi.
- Ploërmel Communauté dispose de deux aires d'accueil des gens du voyage, à Josselin (12 places) et à Ploërmel (20 places).

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Favoriser le développement de petites typologies proches des centres-villes/bourgs

Le diagnostic du PLH souligne une inadéquation entre les tailles des logements et la tendance au resserrement des ménages vivant sur le territoire. En particulier, le manque de petites typologies ne permet pas de répondre à la baisse observée du nombre de personnes par ménage, et se traduit actuellement par une tension plus forte sur les petites typologies et un développement du phénomène de sous-occupation dans les grands logements, notamment perceptible dans le parc social. Le territoire ambitionne de travailler au rééquilibrage des typologies au sein de son parc de logement en renforçant la création de petits logements à proximité des centralités, afin de faciliter la libération de grands logements et l'installation de familles.

Favoriser le développement du parc locatif privé

Le développement d'une offre en logement locatif accessible constitue un enjeu clé pour le territoire au regard de la précarisation croissante de la population et considérant que le statut de propriétaire occupant représente le statut d'occupation dominant à l'échelle de Ploërmel Communauté. Le développement d'une offre en logement locatif accessible doit passer par la remobilisation du parc vacant, la production neuve de logements adaptés aux revenus des ménages et pourra notamment passer le conventionnement d'une partie du parc privé, notamment avec de l'intermédiation locative.

Afin que l'offre locative privée soit de qualité, Ploërmel Communauté a mis en œuvre le permis de louer sous sa forme d'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres de l'OPAH-RU. Il s'agira de suivre cet outil et de porter une réflexion sur son déploiement sur d'autres territoires.

Développer une offre à destination des jeunes actifs

Si la réponse apportée aux besoins de logements des jeunes pour se loger sur le territoire a été renforcée sur l'intercommunalité (ouverture d'une Résidence Sociale Jeune Actifs en 2024 à Ploërmel), plusieurs difficultés sont identifiées pour maintenir la capacité du territoire à accueillir ce public jeune et actif dans un parc abordable et de qualité. L'ensemble des outils mobilisés pour l'amélioration du parc privé et la régulation des locations participeront à l'objectif de garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour des jeunes actifs ayant divers niveaux de solvabilité et souhaitant s'implanter à proximité de leur lieu de travail. A ce titre, des réflexions pourront être engagées avec Action Logement Services pour mesurer ces besoins et identifier des leviers pour y répondre.

Définir le besoin en hébergement d'urgence sur le territoire et développer cette offre

Malgré l'offre récente nouvellement créée et les projets d'extension, l'offre en hébergement reste globalement insuffisante pour les ménages en situation de grande précarité. Par ailleurs, il ressort des entretiens menés localement la nécessité d'engager une réflexion intercommunale sur la localisation des équipements et leur intégration dans le réseau de transport proposé (en cas d'éloignement du lieu d'hébergement au lieu de travail).

Ploërmel Communauté, aux côtés de l'AMISEP, sera attentive à assurer la gestion et la rotation des places d'hébergement d'urgence à disposition sur le territoire. Au regard de la tension croissante sur l'offre en hébergement d'urgence, des travaux pourront être engagés afin de

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

définir et de territorialiser le besoin d'hébergement sur le territoire afin de renforcer l'offre (création de places nouvelles, mobilisation du parc existant, etc.).

Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et favoriser le parcours résidentiel senior (et limiter les situations de sous-occupation)

Pour rappel, l'offre globale en établissements pour personnes âgées, y compris médicalisés, reste la plus importante du Morbihan proportionnellement à la population, comme l'indique le Schéma départemental de l'autonomie du Morbihan 2023 - 2028. En ce sens, face à la poursuite observée et l'anticipation du vieillissement de la population de Ploërmel Communauté, la stratégie intercommunale s'appuiera sur la connaissance des besoins et de l'offre disponible sur le territoire, développée dans le cadre du diagnostic du PLH. La réponse à ces besoins passe en premier lieu par les actions d'adaptation permettant le maintien à domicile, dans le parc social comme dans le parc privé. Ploërmel Communauté poursuivra ses actions de communication et d'accompagnement des personnes âgées pour la mobilisation des aides permettant l'adaptation des logements privés et suivra les stratégies et plans établis par chacun des bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements Un travail pourra également être réalisé en partenariat avec les communes afin de faciliter l'accès au logement social et fluidifier les demandes de mutations pour les personnes âgées vers un logement adapté, en vue de limiter les situations de sous-occupations.

En lien avec les subventions mobilisables pour les opérateurs proposées par Ploërmel Communauté et le Conseil Départemental, des réflexions pourront être engagées pour favoriser le développement de l'habitat inclusif.

Ploërmel Communauté poursuivra également, en lien avec l'ensemble des partenaires en contact avec les personnes en situation de handicap, son travail d'information sur les aides et accompagnements mobilisables pour permettre l'adaptation des logements à la perte de mobilité.

Diversifier l'offre de logements sociaux pour répondre au parcours résidentiel des habitants : part de petites typologies à définir ainsi que la répartition des produits

Ploërmel Communauté souhaite renforcer le partenariat avec les organismes de logements sociaux et avec les communes pour répondre à la tension croissante sur l'offre de logements locatifs sociaux, répondant aux besoins d'une part importante de la population. Le nouveau PLH est l'occasion de travailler à la définition d'un cadre stratégique et de nouveaux outils, portant tout à la fois sur les objectifs de production neuve et la mobilisation du parc de logements existants au travers, par exemple, des acquisitions-améliorations. La stratégie définie est alors de mobiliser une diversité d'outils à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité en cherchant à adapter le développement en lien avec les secteurs qui partagent les mêmes objectifs stratégiques en termes de besoins et de diversification de l'offre.

Animer la Conférence Intercommunale du Logement et suivre la mise en œuvre de la gestion de la demande et des attributions

Afin de piloter la politique intercommunale d'attributions de logements locatifs sociaux, Ploërmel Communauté met en œuvre la stratégie et les objectifs définis dans son document cadre d'orientations adopté par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPDGID). La période 2026-2031 sera l'occasion de faire un premier bilan de la mise en œuvre du PPGDID au regard

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

des leviers déployés pour renforcer le partenariat avec les organismes de logements sociaux sur le territoire et/ou afin d'envisager une révision prenant en compte les dynamiques plus récentes le cas échéant.

Encadrer et réguler la vente HLM

En lien avec la diminution en volume du parc social sur le territoire, Ploërmel Communauté sera attentive à garantir le suivi des mises en vente Hlm et des ventes effectives, en lien avec les organismes de logements sociaux et les communes. Afin de préciser les attentes de l'intercommunalité à ce sujet, Ploërmel Communauté pourra engager un travail partenarial visant à définir une stratégie intercommunale en la matière et d'encadrer les projets de vente Hlm en amont de l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale et tout au long de la durée du PLH pour les ventes réalisées au fil de l'eau.

Répondre aux besoins des gens du voyage, en cohérence avec le schéma départemental

Ploërmel Communauté veillera à maintenir l'offre existante afin de répondre aux attentes précisées dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Morbihan 2023-2029, piloté par le Conseil Départemental et le préfet du Morbihan, qui fixe des prescriptions et orientations par territoire en aire d'accueil et en terrain familial locatif ou habitat adapté pour la période 2023-2029.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Orientation 4 : Assurer une gouvernance et un pilotage partenarial efficace du PLH

Objectif : Affirmer le rôle de pilote de Ploërmel Communauté sur les thématiques relatives à l'habitat et la mise en place et le suivi du PLH

Etat des lieux

- Dans la continuité du précédent PLH et au regard du diagnostic réalisé, l'élaboration de ce nouveau PLH est l'occasion d'affirmer le rôle de Ploërmel Communauté comme cheffe de file de la politique de l'habitat et d'approfondir l'appui technique proposé aux communes pour sa mise en œuvre.
- En lien avec les enjeux identifiés, le PLH 2 met l'accent sur le renforcement du partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et notamment avec les organismes de logements sociaux.
- Dans la continuité des échanges réalisés dans la phase de diagnostic et de consultation des partenaires, Ploërmel Communauté se fixe pour objectif de faire de ce PLH une véritable feuille de route opérationnelle et de référence pour l'ensemble des acteurs de l'habitat et d'élaborer un cadre pour observer l'évolution des tendances à l'œuvre mais aussi pour approfondir dans le temps certains sujets à enjeux.

Développer un appui technique aux communes pour optimiser le développement de l'habitat dans les projets complexes

Afin d'appuyer les communes dans le développement d'opérations vertueuses et afin de débloquer des situations complexes, Ploërmel Communauté pourra proposer aux communes un accompagnement en termes d'ingénierie. L'intercommunalité pourra également orienter les communes vers des interlocuteurs adaptés en fonction des enjeux et attentes formulées par le territoire.

Consolider ou établir des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs de production du PLH

La réussite de la mise en œuvre du PLH passe par la pleine mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux de l'habitat, sous le pilotage de Ploërmel Communauté, et tout particulièrement des communes et des bailleurs sociaux. Ploërmel Communauté pourra instaurer, formaliser et/ou entretenir un cadre de travail partenarial permettant de décliner localement les objectifs et les actions qui s'inscrivent dans la durée. L'intercommunalité pourra à ce titre disposer d'une vision locale et pluriannuelle des politiques patrimoniales des bailleurs sociaux et formaliser les objectifs communs en termes de rénovation du parc de logements, d'adaptation, de production neuve, de vente HLM, etc. L'objectif n'est pas seulement de

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

formaliser des engagements mais également d'instaurer un cadre de dialogue permettant aux bailleurs sociaux et aux communes de faire part des difficultés, besoins, conditions pour mettre en œuvre la stratégie et les actions.

Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

L'observation des dynamiques à l'œuvre et l'évaluation régulière des actions mises en place doivent permettre la conduite d'une politique de l'habitat efficace, efficiente et pertinente. L'observation et l'évaluation doivent également permettre d'identifier de nouvelles tendances qui n'auraient jusqu'alors pas été notées par les acteurs mais également le perfectionnement continu de la politique publique et partenariale.

La mise en place de cet observatoire pourra notamment s'appuyer sur l'ADIL du Morbihan pour suivre les dynamiques à l'œuvre et l'atteinte des objectifs fixés dans le PLH. Cet observatoire se servira du référentiel foncier réalisé par Ploërmel Communauté et enrichi au cours de la réalisation du PLH comme base de données à mettre en commun. Cette base de données devra être actualisable et communicable entre les communes.

Cet observatoire analysera l'offre foncière et identifiera en priorité les fonciers disponibles pour limiter l'artificialisation : friches, logements vacants, secteurs d'optimisation de la densité, possibilités de surélévations, et surfaces non imperméabilisées (secteur urbanisé) et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (zone urbaine).

Il identifiera les mouvements fonciers et notamment les constructions neuves, démolitions, enfrichements ou vacances longue durée, rénovation/réhabilitation et changement de destination lorsque cela donne lieu à la création de nouveaux logements.

Définir une stratégie communautaire avec les organismes de logements sociaux

Au regard des enjeux grandissants sur le parc social, il s'agira pour Ploërmel Communauté de définir, aux côtés de l'ensemble des organismes de logements sociaux sur le territoire et/ou souhaitant s'y implanter, une stratégie d'intervention sur le parc social. L'élaboration de cette démarche pourra prendre plusieurs formes (animation d'instances spécifiques via l'organisation d'un groupe de travail, contractualisation avec les OLS sur des volets spécifiques, etc.).

Maintenir la commission habitat à l'échelle de Ploërmel Communauté pour assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'habitat et évaluer régulièrement la mise en place des actions et l'atteinte des objectifs fixés

Ploërmel Communauté prolongera la dynamique engagée de pilotage et d'animation de la démarche, dans le cadre de diverses instances et rencontres organisée par la collectivité. Elle poursuivra notamment l'organisation des « Commission habitat » une fois tous ans. Elle s'engage à élaborer une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du document en observant les évolutions socio-démographiques du territoire, la mise en œuvre des actions et le niveau d'atteinte des objectifs.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Ploërmel Communauté

Programme local de l'habitat 2026 - 2031

Programme d'actions

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

SOMMAIRE

Action 1 - Produire 1 730 logements durant 6 ans, soit 288 logts / an en répondant aux besoins des habitants et en maintenant les équilibres territoriaux 3

Action 2 - Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et en dents creuses, via la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale 7

Action 3 - Promouvoir un habitat de qualité 11

Action 4 - Informer les habitants des dispositifs existants portant sur la réhabilitation de leur logement 13

Action 5 - Former les communes sur les outils de droit commun et les accompagner dans leur mise en œuvre 16

Action 6 - Rénover le parc privé existant en poursuivant la politique incitative mise en œuvre et en renforçant les outils sur le volet coercitif 18

Action 7 - Lutter contre la vacance longue durée 21

Action 8 - Inciter les organismes de logements sociaux à la rénovation du parc ancien et à l'adaptation à la perte d'autonomie 23

Action 9 - Rénover le parc communal 25

Action 10 - Favoriser le développement d'un parc locatif privé de qualité 27

Action 11- Renforcer et diversifier l'offre sociale pour répondre au parcours résidentiel des habitants 29

Action 12 - Développer une offre à destination des jeunes actifs 32

Action 13 - Améliorer la réponse aux situations d'urgence sur l'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté 35

Action 14 - Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et favoriser le parcours résidentiel senior 37

Action 15 - Suivre la mise en œuvre de la gestion de la demande et des attributions 40

Action 16 - Encadrer la vente Hlm sur le territoire 43

Action 17 - Consolider ou établir des partenariats avec les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour atteindre les objectifs de production du PLH 45

Action 18 - Etablir une connaissance fine et partagée des mouvements fonciers sur le territoire et de développer des canaux de partage de cette connaissance 47

Action 19 - Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'habitat et évaluer régulièrement la mise en place des actions et l'atteinte des objectifs fixés 49

Action 20 - Piloter le PLH 52

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 1 - Produire 1 730 logements durant 6 ans, soit 288 logts / an en répondant aux besoins des habitants et en maintenant les équilibres territoriaux

Contexte

- En lien avec le caractère rural du territoire, le parc de logement est constitué de près de 90% de maisons individuelles
- Entre 2020 et 2024, une moyenne de 120 logements terminés et 135 logements mis en chantier par an est observée sur le territoire menant les acteurs du territoire à définir un objectif de production dans le cadre de ce PLH plus ambitieux que le précédent
- Un enjeu de renforcement de l'offre pour accompagner le regain démographique du territoire est constaté par les acteurs locaux

Objectifs

- Assurer une production de logement diversifiée permettant à l'ensemble des ménages de se loger et d'évoluer dans leur parcours résidentiel,
- Organiser la programmation entre les territoires et densifier les centres bourgs pour limiter l'artificialisation des sols,
- Améliorer la coordination de chantier pour faciliter la sortie des opérations de logements.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Territorialiser la production en logements de façon proportionnelle au poids démographique des secteurs

- Porter 80 % de la production sur du logement privé, soit 1 384 logements sur 6 ans et 231 logements par an, et 20 % sur du logement locatif social (LLS), soit 346 LLS sur 6 ans et 58 par an,
- Organiser la production de logements en cohérence avec le poids démographique de chaque secteur.

Armature territoriale	Communes	Poids démographique	Objectif de production global	Objectif de production LLS
Pôle structurant	Ploërmel	23%	462	138
Pôles d'équilibre	Josselin, Mauron	13%	272	87

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Pôles de proximité	Brignac, Campénéac, Concoret, Cruguel, Évriguet, Forges de Lanouée, Gourhel, Guégon, Guillac, Guilliers, Helléan, La Croix-Helléan, La Grée-Saint-Laurent, La Trinité-Porhoët, Lantillac, Loyat, Ménéac, Mohon, Montertelot, Néant-sur-Yvel, Saint-Brieuc-de-Mauron, Saint-Léry, Saint-Malo-des-Trois-Fontaines, Saint-Servant, Taupont, Tréhorenteuc et Val d'Oust	63%	996	121

- Levier 2 - Par commune, la territorialisation de la production privée devra reprendre cette répartition :

Commune	Répartition de la production (hors LLS)	Production annuelle
Ploërmel	324	54
Josselin	83	14
Mauron	102	17
Brignac	6	1
Campénéac	63	10
Concoret	25	4
Cruguel	21	4
Évriguet	7	1
Les Forges de Lanouée	71	12
Gourhel	23	4
Guégon	75	12

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Guillac	45	8
Guilliers	44	7
Helléan	12	2
La Croix-Helléan	28	5
La Grée-Saint-Laurent	10	2
La Trinité-Porhoët	22	4
Lantillac	9	2
Loyat	56	9
Ménéac	48	8
Mohon	32	5
Montertelot	12	2
Néant-sur-Yvel	35	6
Saint-Brieuc-de-Mauron	9	2
Saint-Léry	7	1
Saint-Malo-des-Trois-Fontaines	18	3
Saint-Servant	25	4
Taupont	78	13
Tréhorenteuc	4	1
Val d'Oust	91	15
Total	1384	231

- Levier 3 – Coordonner les chantiers à l'échelle de plusieurs communes via la mise en place d'un marché commun pour limiter la concurrence

  - Pour faciliter la production d'opérations neuves, coordonner les chantiers à l'échelle de plusieurs communes via la mise en place d'un marché commun évitant toute concurrence entre les communes : ce "marché commun" type chantier multi-sites, pourra être phasé puis réalisé par le même porteur de projet lorsque la proximité entre les secteurs le permet.

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté	• Communes,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

	• Opérateurs privés et publics.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 ETP	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre PC autorisés et commencés par communes et par secteur,
- Nombre de logements vacants remobilisés,
- Nombre de chantiers mutualisés,
- Nombre de logements produits à l'occasion de ces chantiers.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 2, 3, 7, 11, 17 et 19

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 2 - Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et en dents creuses, via la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale

Contexte

- Un contexte national marqué par la loi Climat & Résilience qui impose une diminution de 50 % de cette consommation sur la période 2021 - 2031, soit pour la communauté de communes, un volume artificialisé de 138,9 hectares, et une moyenne d'environ 14 hectares par an
- Entre 2011 et 2021, à Ploërmel Communauté, la consommation moyenne est d'environ 25 hectares par an et s'élève au totale à 278 ha
- Depuis 2013, la densité moyenne nette les opérations construites dans les pôles d'équilibre et des pôles de proximité est inférieure à la densité moyenne nette existante dans l'enveloppe urbaine :

Nomenclature territoriale	Densité moyenne des logements dans l'enveloppe urbaine	Densité moyenne des logements construits (PC déposés) depuis 2013
Pôle structurant	17,1 logts / ha	21,5 logts / ha
Pôles d'équilibre	16 logts / ha	12,1 logts / ha
Pôles de proximité	12,5 logts / ha	5,6 logts / ha

Objectifs

- Identifier et privilégier le potentiel foncier en renouvellement urbain afin de limiter la consommation foncière pour l'habitat et répondre aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols
- Réduire la consommation foncière destinée à l'habitat, contenir l'étalement urbain, gros consommateur d'espaces naturels et agricoles, qui éloigne les logements des services et des emplois en augmentant les déplacements
- Mettre en œuvre une stratégie communautaire pour gérer le foncier et le mobiliser de manière efficace et économe, en mobilisant les outils de mise en œuvre d'une stratégie foncière : outils réglementaires, opérationnels, partenariat, ...
- Densifier le tissu urbain existant

Modalités de mise en œuvre

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

▶ Levier 1 – Définir un niveau de densité moyen en lien avec l'armature territoriale

- Afin de palier au SCoT en révision et en prenant en compte le SRADDET, il est proposé des objectifs de production différenciés selon l'armature territoriale en proposant des niveaux de densité nette par hectare, adaptés aux spécificités territoriales. Pour cela, il est proposé une répartition comme suit :
  - Pôle structurant : 30 logements / ha
  - Pôles d'équilibre : 25 logements / ha
  - Pôles de proximité : 15 logements / ha
- Les PLU devront être mis en conformité par rapport à ces objectifs et les communes pourront être accompagnées par Ploërmel Communauté.

▶ Levier 2 – Définir un cadre d'intervention pour accompagner les communes à porter des projets en renouvellement urbain

- En lien avec le service aménagement de Ploërmel Communauté et les communes, la mise en place d'outils incitatifs pourront être déployés sur le territoire, tels que :
  - La mise en place d'un droit de préemption urbain (DPU) renforcé en dents creuses,
  - La densification des fonds de jardin avec la mise en place du concept de BIMBY dans les trois PVD,
  - Définir une convention d'intervention avec l'EPF…
- Dans la définition du nombre de logements privés à produire, un objectif de 66 logements vacants remis sur le marché est défini pour la durée du PLH, soit 11 logements par an.

▶ Levier 3 – Mettre en place le référentiel de l'habitat et du foncier et faciliter son appropriation par les communes pour définir une stratégie intercommunale

- En lien avec la mise en place de l'observatoire du foncier et de l'habitat (action 18), mobiliser les gisements fonciers et bâtis prioritaires,
- Poursuivre la reconversion des friches dans les centralités.

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté, • Communes	• Communes, • EPF,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

	• Service habitat, aménagement, et foncier de Ploërmel Communauté, • CAUE.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 ETP	83 400 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation

- Volume (en ha) d'emprise foncière disponible et mobilisable,
- Volume (en ha) d'emprise foncière mobilisée,
- Volume de la consommation des sols (distinction dents-creuses zone ENAF,
- Nombre de projets accompagnés,
- Nombre de logements produits grâce à ce fond,
- Consommation de l'enveloppe définie pour l'acquisition foncière,
- Objectifs poursuivis dans le cadre de la convention avec EPF,
- Nombre de ménages accompagnés,
- Nombre et volume de parcelles densifiées,
- Nombre de logements produits en diversification,

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 1, 11 et 18

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

• Intégration de la densité dans les PLU, • Respect de la densité prévue dans les opérations réalisées.	

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 3 - Promouvoir un habitat de qualité

Contexte

- Une réglementation environnementale nationale ambitieuse (RE 2020 avec des seuils en 2025, 2028 et 2031) mais qui n'aborde pas la qualité d'usage des logements qu'il convient d'intégrer à la suite à la crise du COVID-19
- Ploërmel Communauté est caractérisé par un cadre de vie agréable et une morphologie urbaine harmonieuse, participant de l'attractivité du territoire et qu'il convient de respecter

Objectifs

- Renforcer le partenariat avec les opérateurs du territoire pour porter le développement de logements qualitatifs et adaptés aux usages des habitants
- Favoriser le développement d'opérations exemplaires

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Valoriser des démarches innovantes

- Organiser des retours sur expériences sur des opérations du territoire ayant des performances énergétiques vertueuses, des matériaux et des savoir-faire locaux ou encore des formes de densité acceptables. Cela pourrait prendre la forme de deux visites de site par an pour valoriser les démarches sur le territoire.
- Envisager l'adhésion à l'association Bruded.

▶ Levier 2 – Constituer un partenariat entre Ploërmel Communauté, le CAUE et les opérateurs pour améliorer les pratiques en place

- Etudier les nouvelles pratiques pouvant être mises en place sur le territoire et pouvant se traduire par la mise en place d'un document cadre, d'une charte des bonnes pratiques...

▶ Levier 3 - Définir les projets de développement dans le cadre du programme national Villages d'Avenir pour les 11 communes labellisées du territoire

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté	• Communes, • Opérateurs (sociaux ou promoteurs), • CAUE.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,15 ETP	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre d'opérations vertueuses identifiées et programmées,
- Nombre de visites de site réalisées,
- Nombre de projets accompagnés par le CAUE,
- Intégration des projets de développement des 11 Villages d'Avenir.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 1

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 4 - Informer les habitants des dispositifs existants portant sur la réhabilitation de leur logement

Contexte

- Un territoire couvert par plusieurs dispositifs dont Morbihan Solidarités Energie, Bail Rénov, prêts complémentaires dédiés à la rénovation (ALS) et qui co-pilote également le programme Petites Villes de Demain, avec la mise en place d'une OPAH-RU sur les communes ciblées que sont Ploërmel, Josselin et Mauron
- Dans la poursuite de l'OPAH qui était en œuvre sur le territoire, Ploërmel Communauté s'est saisie du Pacte Territorial France Rénov' en le déployant sur l'ensemble du territoire
- Des permanences réalisées à l'Espace Info Habitat dont le rôle est à clarifier auprès des habitants

Objectifs

- Renforcer la communication sur les dispositifs dédiés à l'amélioration du logement
- Favoriser l'identification de l'Espace Info Habitat comme guichet unique auprès des habitants
- Développer la rénovation du parc de logement du territoire

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Favoriser l'identification de l'Espace Info Habitat

- Renforcer la communication en diversifiant les canaux de communication :
  - Informer les services urbanisme des communes et/ ou les agents d'accueil de Mairie des aides existantes pour faciliter la communication auprès des administrés,
  - Communiquer auprès de Brézeo, club regroupant l'ensemble des entreprises du territoire et concentrant 22 000 emplois : un « kit pour les nouveaux employés » est en cours de création par les services de Ploërmel Communauté dans lequel une communication sur l'Espace Info Habitat pourrait être intégrée,
- Poursuivre les permanences de l'ADIL.

▶ Levier 2 – Suivre les actions "aller-vers" prévues dans le cadre de l'OPAH-RU et le Pacte territorial

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Pour l'OPAH-RU, s'assurer de la bonne communication de l'opérateur en diversifiant les canaux,
- Pour le Pacte territorial, suivre les actions prévues dans le cadre du volet 1 relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels et du volet 2 relatif aux missions de d'information, de conseil et d'orientation des ménages.

Porteur(s) de l'action
- Ploërmel Communauté,
- ADIL

Partenaire(s) associé(s)
- CIAS,
- Communes dont CCAS,
- Opérateurs des dispositifs ANAH,
- ANAH,
- France Services.

Secteur(s) concerné(s)
- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains

1,30 ETP

▶ Moyens financiers
- Ingénierie OPAH-RU : 487 000 € (financé à 50 % par l'ANAH, soit un reste à charge de 243 000 € pour l'EPCI)
- Ingénierie Pacte territorial : 910 000 € (financement à hauteur de 682 600 € par l'ANAH, soit un reste à charge de 227 400 € pour l'EPCI)
- Soit un total de 1 397 477 € et un reste à charge de 470 400 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Nombre de ménages rencontrés à l'EIH, • Nombre de permanences ADIL tenues, • Nombre d'habitants contactés, accompagnés et orientés dans le cadre des dispositifs ANAH.	• Actions 6 et 7

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 5 - Former les communes sur les outils de droit commun et les accompagner dans leur mise en œuvre

Contexte

- Un parc privé potentiellement indigne estimé à 7,3 % soit 1 330 logements, et significativement plus importante qu'à l'échelle départementale (3,9 %),
- Au regard du caractère rural des communes, les ressources en ingénierie sont limitées. Ceci impacte la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, les communes étant compétentes car elles ont conservé les pouvoirs de polices spéciales et ne l'ont pas transféré au président de Ploermel Communauté
- Un besoin d'acculturation des services communaux à l'ensemble des outils disponibles pour lutter contre l'habitat dégradé voir indigne

Objectifs

- Lutter contre l'habitat indigne et résorber des situations identifiées comme complexe par les communes,
- Renforcer la connaissance sur les procédures de droit commun et leur mise en œuvre,
- Positionner Ploërmel Communauté en interlocuteur privilégiée des territoires en matière de politique habitat et en appui technique des communes.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Accompagner les communes à lutter contre l'habitat indigne

- Accompagner les communes à se structurer en groupement de commande pour désigner un assistant à maitrise d'ouvrage dédié à l'accompagnement des services communaux pour la mise en place de procédures coercitives,
- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU, un accompagnement juridique est prévu pour Ploërmel, Josselin et Mauron afin de faciliter les procédures coercitives,
- Consolider le service d'accompagnement aux communes mis en place à l'échelle de Ploërmel Communauté sur les thématiques urbanisme et aménagement afin d'intégrer la compétence habitat, notamment juridique.

▶ Levier 2 – Organiser des temps de formation à destination des élus

- En lien avec l'action 20, organiser des temps de formation et d'échange entre les communes une à deux fois par an, pouvant

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

prendre la forme des « petits déjeuner de l'habitat » durant lesquels un sujet spécifique sera approfondi.

- Bénéficier des retours d'expériences en lien avec l'adhésion à l'association Bruded (cf action 3)

Porteur(s) de l'action
- Ploërmel Communauté,
- Communes.

Partenaire(s) associé(s)
- Communes.

Secteur(s) concerné(s)
- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
1 ETP	48 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						

Indicateur(s) d'évaluation
- Nombre de communes accompagnées dans le cadre du groupement de commune,
- Nombre de communes accompagnées par le service accompagnement de l'EPCI,
- Nombre d'instances tenues,
- Nombre de participants.

Lien avec d'autres actions du PLH
- Actions 3, 4, 6, 7, 9, 10 et 20.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 6 - Rénover le parc privé existant en poursuivant la politique incitative mise en œuvre et en renforçant les outils sur le volet coercitif

Contexte

- D'après les données de l'INSEE, en 2021, Ploërmel Communauté était composé de près de 75% de parc privé et majoritairement occupé par des propriétaires (80 %)
- Ce parc est énergivore car près de la moitié a été construit avant 1949 et près de 60 % ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974,
- Par ailleurs les occupants du parc privé sont les principaux bénéficiaires des aides allouées par la CAF sur le territoire
- Ploërmel Communauté comprend 68 copropriétés enregistrées au registre national des copropriétés et seules 8 copropriétés présentent de potentielles fragilités économiques (taux d'impayés supérieur à 8 %). Parmi celles-ci, 3 copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 25 % et sont éligibles aux aides de l'ANAH
- Un parc privé potentiellement indigne estimé à 7,3 % soit 1 300 logements, dont 60 % seraient occupés par des propriétaires occupants.

Objectifs

- Lutter contre l'habitat indigne et prévenir les situations,
- Améliorer la performance énergétique des logements privés existants et réduire la précarité énergétique des habitants sur l'ensemble du territoire.

N

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Poursuivre la rénovation énergétique déployée par Ploërmel Communauté

- Suivre les objectifs du volet 3 du Pacte Territorial,
- Poursuivre les subventions mises en place par Ploermel Communauté pour abonder les aides aux travaux de l'ANAH :
  - 10 % plafonnés à 30 000 € HT de travaux pour les propriétaires occupants très modestes, soit 3 000 € HT
  - 5 % plafonnés à 30 000 € HT de travaux pour les propriétaires occupants modestes, soit 1 500 € HT
  - 20 % plafonnés à 60 000 € HT de travaux pour les propriétaires bailleurs, soit 12 000 € HT

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

▶ Levier 2 – Favoriser la rénovation du parc privé dégradé du territoire

- Dans le cadre du Pacte Territorial comme de l'OPAH-RU, suivre les objectifs portant sur l'amélioration du parc dégradé et poursuivre les subventions mises en place par Ploermel Communauté pour abonder les aides aux travaux de l'ANAH :
  - 15 % plafonnés à 50 000 € HT de travaux pour les propriétaires occupants, soit 7 500 € HT
  - 15 % plafonnés à 60 000 € HT de travaux pour les propriétaires bailleurs dans le cadre de logement dégradé, soit 9 000 € HT
  - 20 % plafonnés à 80 000 € HT de travaux pour les propriétaires bailleurs dans le cadre de logement indigne, soit 16 000 € HT
- Suivre les 22 immeubles ciblés pour réaliser des opérations de restauration immobilière et s'assurer de la qualité de ces opérations.

▶ Levier 3 – Intervenir sur le parc privé locatif

- Comme préconiser dans l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU, mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur les périmètres des trois PVD,
- Afin d'accroitre les connaissances sur le parc locatif privé de l'ensemble du territoire et d'orienter au mieux les propriétaires bailleurs indélicats vers les aides de l'ANAH, étudier l'opportunité de déployer la déclaration préalable de mise en location sur d'autres périmètres du territoire.

▶ Levier 4 – Accompagner la rénovation du parc en copropriétés

- Dans le cadre de l'OPAH-RU, un objectif de 5 copropriétés à accompagner est inscrit, dont 4 copropriétés dégradées. Deux primes sur fonds propres de la collectivité sont prévues pour les syndicats de copropriété et à poursuivre :
  - 500 € par lot de copropriété dans le cadre de « habiter mieux » copropriété
  - 5 000 € par lot de copropriété dans le cadre de l'adaptation à la perte d'autonomie

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté	• Opérateur de l'OPAH-RU, • Mon Accompagnateur Rénov', • ANAH, • Communes PVD, • CAF,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

	• ADIL.

Secteur(s) concerné(s)

- Les communes PVD (levier 1 et 2),
- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté (hors PVD pour le levier 3).

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
1,30 ETP	2 105 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						
Levier 4						

Indicateur(s) d'évaluation

- Atteinte des objectifs du pacte territorial,
- Atteinte des objectifs de l'OPAH RU,
- Consommation des enveloppes respectives,
- Nombre de RHI / THIRORI lancées,
- Nombre de dossiers acceptés / refusés dans le cadre du permis de louer,
- Nombre de visites effectuées dans le cadre du permis de louer,
- Gain énergétique atteint pour les logements accompagnés.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Actions 3, 4 et 6.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 7 - Lutter contre la vacance longue durée

Contexte

- Le phénomène de vacance concerne 7,3% du parc privé, soit 1 800 logements dont 80% le sont depuis plus de 2 ans. Parmi ce parc vacant, près de 70% des logements ont été construits avant 1949,
- Plus de la moitié des communes du territoire enregistrent un taux de vacance sur le parc privé supérieur à 7 %
- Parmi les 1 400 logements vacants depuis plus de 2 ans, plus de 40 % le sont depuis plus de 10 ans et près de la moitié des logements vacants (43 %) sont détenus par plusieurs propriétaires soulignant des enjeux de succession

Objectifs

- Favoriser la remise sur le marché de biens vacants,
- Lutter contre la vacance structurelle,
- Favoriser et contribuer à la revitalisation des centres bourgs et centres-villes,
- Limite la consommation foncière.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Déployer l'outil Zéro Logement Vacant

- Repérer au mieux les propriétaires des logements vacants et les contacter afin de les diriger vers les aides de l'ANAH le cas échéant.

▶ Levier 2 – Développer l'intermédiation locative pour lutter contre la vacance

- Se rapprocher des opérateurs d'intermédiation locative afin de définir une stratégie d'intervention et de communication sur le territoire pour favoriser le développement de l'IML sur le territoire.

▶ Levier 3 – Maintenir les aides incitatives envers les logements vacants de plus de 2 ans

- Poursuivre le dispositif « centralité » mis en place dans le cadre du précédent PLH et l'aide financière adossée à la réalisation de travaux par les repreneurs :
  - 20 % plafonnés à 4 000 € HT pour les acquéreurs PO,
  - 5 % plafonnés à 7 000 € HT pour les acquéreurs PB.
- Communiquer sur cette aide auprès des partenaires locaux (ADIL, MAR, opérateur de l'OPAH-RU, opérateurs IML…)

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté	• Communes, • Opérateurs de l'IML intervenant sur le territoire, • Opérateur de l'OPAH-RU, • MAR.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté et plus spécifiquement les communes PVD pour le levier 3.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,20 ETP	300 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Evolution du taux de vacance et du nombre de logements vacants, • Evolution du taux de la vacance structurelle et du nombre de logements vacants, • Nombre de logements vacants captés par les opérateurs de l'IML, • Consommation de l'enveloppe du dispositif « centralité »	• Action 1, 11

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 8 - Inciter les organismes de logements sociaux à rénover le parc ancien et à l'adapter à la perte d'autonomie

Contexte

- La population de Ploërmel Communauté est vieillissante, se traduisant par une pression importante pour le public senior : ils représentent 5 % des attributaires mais seulement 1 attribution pour 34 demandes a été enregistrée en 2023
- Un parc de logements sociaux vieillissant car 13% du parc a été produit avant 1980 et plus globalement, 40% des logements sociaux ont été construits avant 1990
- Plus d'un tiers de ces logements ont une étiquette E – F – G, soit des logements pouvant être qualifiées d'énergivores

Objectifs

- Améliorer la connaissance sur le parc de logement locatif social existant,
- Identifier le parc adapté pour fluidifier les attributions à destination des publics concernés,
- Rénover le parc de logements sociaux.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Définir un cadre partenarial avec les organismes de logements sociaux (OLS) pour définir collégialement la stratégie d'amélioration énergétique de leur parc

- Echanger régulièrement sur la programmation à venir, notamment sur les programmes de réhabilitation,
- En lien avec le diagnostic de la CIL, les dispositifs d'observation du parc et la stratégie des OLS notamment précisée dans les plans stratégiques de patrimoine (PSP) et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS), définir un cadre partenarial d'intervention sur les programmes à rénover en priorité.

▶ Levier 2 – Identifier les logements à adapter et préciser les objectifs d'adaptation dans les CUS

- Un travail d'identification des logements à adapter est en cours par plusieurs OLS du territoire ; inciter l'ensemble des OLS à réaliser cet inventaire,
- Cibler les travaux d'adaptation en priorité sur ce parc.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté, • OLS.	• Communes.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 – 0,10 ETP	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Déploiement de la stratégie, • Nombre de LLS rénovés au regard des objectifs fixés, • Atteinte de l'objectif à l'échelle de l'EPCI défini dans la CUS.	• Actions 11, 17 et 19

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 9 - Rénover le parc communal

Contexte

- La DDTM réalise actuellement un recensement du parc communal : a minima 260 logements communaux sont identifiés sur le territoire, en faisant de Ploërmel Communauté l'une des EPCI avec le plus de parc communal du Morbihan
- Parmi ces logements, 62% des occupants bénéficient de l'APL
- La gestion de ce parc peut être perçue comme complexe par certains maires, notamment au regard des coûts d'entretien et de réhabilitation de ce parc ancien.

Objectifs

- Renforcer la connaissance sur le parc public,
- Rénover le parc communal.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Accompagner le recensement du parc communal sur l'EPCI pour identifier les besoins

- Accompagner la DDTM dans le recensement du parc communal conventionné sur le territoire,
- Recenser le volume, les caractéristiques et les besoins du parc communal.

▶ Levier 2 – Selon les besoins identifiés, définir des modalités d'accompagnement des communes

- Accompagner et conseiller les communes dans les outils existants concernant la rénovation énergétique du patrimoine communal (bail à réhabilitation, opération acquisition-amélioration, mise en gestion, etc.)
- Poursuivre et améliorer la communication de l'aide existante à destination des communes pour rénover leur parc communal :
  - 4 000 € par logement

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté, • Communes,	• OLS.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

• DDTM.	

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,10 ETP	448 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Nombre de logements recensés, • Nombre de logements rénovés, • Consommation de l'enveloppe.	

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 10 - Favoriser le développement d'un parc locatif privé de qualité

Contexte

- En 2021, 4 540 ménages du territoire étaient locataires du parc privé,
- Ce parc est très concentré avec près de la moitié située sur 3 communes que sont Ploërmel (37 %), Mauron (7 %) et Val d'Oust (6 %)
- Depuis quelques années, il est constaté une tendance à l'augmentation des loyers notamment à Ploërmel :
  - A Ploërmel, les loyers étaient de 11,4 € /m² pour un T1 contre 9,6 € /m² en 2020 (soit 1,80 €/ m² de plus) à 7,8 €/ m² pour un T4 contre 6,9 €/ m² en 2020
  - Hors Ploërmel, des loyers moyens allant de 6,5 €/ m² (T2) à 6,3€/ m² (T3), soit environ 1 €/ m² supérieur au parc locatif social, soulignant un enjeu de report des demandeurs du parc social (sous tension) vers le locatif privé à moindre coût,
- Une tension importante sur l'offre locative privée est soulignée par certains maires.

Objectifs

- Encourager le développement de l'offre locative de qualité,
- Développer le conventionnement privé pour améliorer l'accessibilité financière de l'offre d'habitat.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Développer l'intermédiation locative sur le territoire

- En lien avec le levier 2 de l'action 7, favoriser le développement de l'IML sur le territoire.

Porteur(s) de l'action

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Partenaire(s) associé(s)

- Opérateur de l'IML.

Secteur(s) concerné(s)

- Les communes PVD.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
Compris dans l'action 3	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre de logements captés en IML,
- Nombre de ménages accompagnés en IML.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 3 et 6

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 11- Renforcer et diversifier l'offre sociale pour répondre au parcours résidentiel des habitants

Contexte

- L'offre locative sociale, majoritairement portée par Morbihan Habitat, est polarisée : 2/3 des logements sont localisés sur 4 communes que sont Ploërmel, Josselin, Mauron et Val d'Oust
- Il existe une sous-représentation des petites typologies (seulement 27% du parc) au regard de la demande (49 % des ménages demandeurs d'un logement souhaitent des T1 ou T2),
- En 2021, entre 68 et 72% des ménages de Ploërmel Communauté ont des revenus inférieurs au plafond d'accès aux logements locatifs sociaux et par ailleurs, les demandeurs et bénéficiaires disposent de revenus fiscaux de références inférieurs au plafond PLAI
- Il est constaté une tension locative sociale de 13,6 demandes pour une attribution en 2025, en augmentation par rapport à 2024 (12 demandes pour une attribution). En 2023, seules 58 attributions de logement social ont été réalisées sur le territoire, soit 9 % de l'ensemble des demandeurs,
- Cette hausse s'explique notamment par les demandeurs externes qui, depuis 2021, augmentent en raison des difficultés d'accès ou de maintien dans le parc privé en raison de la forte progression des prix de l'immobilier à l'achat comme à la location, des hausses des taux de crédits et la fragilisation des ménages, notamment les plus défavorisés par l'inflation
- Une tendance à l'augmentation des loyers qui s'établissent à 5,52 €/ m² (2023).

Objectifs

- Consolider une culture partenariale avec les organismes de logements sociaux,
- Renforcer l'offre de logements locatifs sociaux,
- Diversifier la production de logements sociaux, pour répondre à la diversité des profils des ménages et des parcours résidentiels, en poursuivant également l'accompagnement à l'accession sociale.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Articuler la production de logements locatifs sociaux avec la présence d'équipements et de service dans les communes

- Produire un objectif ambitieux de 20 % de logements locatifs sociaux soit 346 LLS durant 6 ans et 58 par an, qui répond aux besoins identifiés sur le territoire,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Afin de prendre en considération les capacités d'accueil de ces logements dans les communes, la répartition devra respecter cette territorialisation :
  - Pôle structurant : 40 % de la production soit 138 LLS sur 6 ans et 23 par an,
  - Pôles d'équilibre : 25 % de la production soit 87 LLS sur 6 ans et 14 par an (répartition théorique au regard de la programmation connue : 61 LLS sur Josselin et 26 LLS sur Mauron)
  - Pôle de proximité : 35 % de la production soit 121 LLS sur 6 ans et 20 par an.
- Afin de répondre à la demande sur le territoire, la production devra atteindre, au globale, un objectif de 30% PLAI, soit 104 LLS sur 6 ans et 17 par an, et 70% PLUS soit 242 LLS sur 6 ans et 40 par an. Pour accompagner les OLS à produire, l'aide mise en place dans le précédent PLH est poursuivie et élargie :
  - 5 000 € pour la production d'un logement en PLAI,
  - 3 000 € pour la production d'un logement en PLUS
- Favoriser une production orientée vers les petites typologies,
- Définir une stratégie partenariale de développement de l'offre en déployant un suivi régulier de la programmation en lien avec les OLS afin d'équilibrer au mieux la production de LLS, en lien avec la nomenclature territoriale.

▶ Levier 2 – Soutenir l'intervention des OLS et des communes dans l'existant en faveur de l'adaptation du parc et pour remobiliser les bâtis vacants en centre-bourg

- Poursuivre l'aide à la production de LLS en acquisition-amélioration à destination des OLS et des communes, qui peut aller jusqu'à 12 000 € pour les logements de type PLUS et 16 000 € pour les logements de type PLAI,
- Communiquer sur cette aide auprès des communes et des OLS (présentation de l'aide, condition d'attribution, instructions administratives) ainsi que sur les aides d'Action Logement Service cumulables.

▶ Levier 3 – Encourager l'accession sociale à la propriété dans l'ancien

- Pour favoriser le parcours résidentiel des habitants, poursuivre l'aide à l'accession sociale à la propriété dans l'ancien, mise en œuvre dans le cadre du précédent PLH.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté	• OLS, • ADIL, • Communes.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,35 – 0,40 ETP	1 821 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Nombre et type de logements produits (typologie et financement), • Nombre de logements produits en acquisition-amélioration, • Nombre de ménages accompagnés vers l'accession sociale à la propriété.	• Actions 1, 12, 13, 14, 16, 14 et 19

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 12 - Développer une offre à destination des jeunes actifs

Contexte

- Les actifs représentent 75 % de la population des personnes en âge de travailler,
- Un taux de pauvreté qui touche toutefois majoritairement les jeunes et qui s'élève à 15,1 % pour les moins de 30 ans. Ainsi 1 demande de logement social sur 5 est déposée par un jeune ménage justifiant le niveau de tension de la demande pour ce public qui est d'une attribution pour 18 demandes
- Le département du Morbihan a mis en œuvre une charte d'engagement pour le logement des actifs et une résidence Jeunes Actifs de 57 places a ouvert en 2024 à Ploërmel afin de proposer une offre diversifiée et répondre aux besoins identifiés.

Objectifs

- Attirer et ancrer les jeunes et les actifs sur le territoire,
- Permettre au territoire de conforter son dynamisme économique en conservant la capacité à accueillir des jeunes actifs à proximité des zones d'emploi,
- Proposer des logements s'inscrivant dans le début du parcours résidentiel des jeunes ménages.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Consolider les partenariats pour identifier les besoins et définir des leviers d'action mobilisables pour le logement des jeunes actifs

- Identifier les besoins existants sur le territoire en lien avec les entreprises,
- Réaliser un travail de veille concernant la territorialisation et la qualification des besoins dans la poursuite de l'étude menée avec l'URHAJ,
- Renforcer le partenariat avec Action Logement Services, notamment en renforçant la communication à destination des salariés sur les dispositifs mis en place par ALS en lien avec le rapport emploi-logement, pour définir les leviers d'actions mobilisables, …

▶ Levier 2 - Poursuivre des objectifs de mixité sociale en lien avec le suivi des attributions du parc social

- Réaliser le suivi des droits de réservation ALS et des attributions réalisées en lien avec la mise en œuvre de la gestion en flux,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Initier des réflexions concernant le fléchage de logements article 109 de la loi Elan (à l'opportunité) en lien avec les OLS.

▶ Levier 3 – Favoriser le développement d'une offre à destination des jeunes actifs

- Privilégier, dans le cadre de la programmation pluriannuelle de LLS, le développement d'une offre de petits logements à faibles loyers pouvant être de type PLAI Adapté, correspondant à l'essentiel de la demande en logement social et des jeunes actifs et apprentis.

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté	• Action Logement Services, • URHAJ, • OLS.

Secteur(s) concerné(s)
- Les communes PVD.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 ETP	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation	**Lien avec d'autres actions du PLH**
• Suivi des besoins recensés par les partenaires, • Suivi de l'occupation de la RSJA de Ploërmel,	• Action 11 et 17

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

• Modalités de communication déployées pour renforcer l'information, • Nombre d'attribution réalisées à destination des jeunes actifs, • Niveau de tension de la demande des jeunes actifs, • Nombre de logements fléchés en article 109 loi Elan.	

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 13 - Améliorer la réponse aux situations d'urgence sur l'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté

Contexte

- Ploërmel Communauté enregistre une hausse continue des demandes d'hébergement d'urgence avec 107 personnes en 2023 contre 77 en 2022
- Les élus communaux font état d'une augmentation des situations de violences intra-familiales pour une offre jugée insuffisante au regard de l'augmentation de ces situations d'urgence et du faible taux de rotation de l'offre

Objectifs

- Définir le besoin en logements d'urgence sur le territoire,
- Identifier les opportunités du développement de cette offre.

Modalités de mise en œuvre

Levier 1 – Identifier l'offre existante en hébergement d'urgence en lien avec les besoins

- Recenser les places d'hébergement, les logements communaux ayant vocation à hébergement des situations d'urgence et identifier les besoins sur le territoire et faire le lien avec le PDLHPD.

Levier 2 – Renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs pour améliorer la prise en charge des situations d'urgence

- Améliorer l'interconnaissance entre l'ensemble des acteurs (communes, AMISEP, etc.) pour disposer d'une connaissance partagée sur les projets portés par chacun et les dispositifs existants,
- Favoriser le développement de l'IML sur le territoire permettant d'accueillir des ménages en difficulté.

Levier 3 – Poursuivre l'accompagnement des communes dans le fléchage d'opportunités pour déployer l'offre d'hébergement d'urgence

- Flécher des logements communaux qui pourraient faire l'objet d'un conventionnement spécifique,
- Identifier les opportunités de mobiliser du patrimoine à usage touristique (nuitées hôtelières etc.) en lien avec les opérateurs de l'hébergement.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté	• AMISEP, • SIAO, • CIAS/CCAS, • Communes, • Opérateurs IML.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 ETP	150 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Suivi territorialisé du nombre de situations d'urgence remontées, • Taux de rotation du parc, • Nombre de logements libérés sur une année, • Nombre de ménages hébergés, • Nombre de ménages accompagnés, • Nombre de réunions partenariales organisées, • Supports pédagogiques produits, • Nombre de logements communaux réservés à l'accueil des situations d'urgence.	• Action 9

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 14 - Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et favoriser le parcours résidentiel senior

Contexte

- La population de Ploërmel Communauté est vieillissante : la croissance démographique du territoire est essentiellement portée par la tranche d'âge des 60 – 74 ans (+ 3,3 % par an), qui représentent 21,2 % de la population en 2021, et plus d'un tiers des habitants ont plus de 60 ans,
- Les seniors bénéficient d'une attribution sur 34 demandes (5% des attributaires),
- L'offre à destination des personnes âgées sur le territoire représente la plus importante du Morbihan proportionnellement à la population, soit 12 établissements spécialisés comprenant au total 870 places,
- Une mise en place récente d'une aide financière intercommunale complémentaire à celle proposée par le Conseil départemental visant à soutenir les projets d'habitat inclusif a été mise en place sur le territoire.

Objectifs

- Permettre la réalisation de parcours résidentiels pour les seniors, en tenant compte de l'évolution de leur état de santé physique et mentale, de leurs moyens financiers, de leur vie sociale,
- Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie,
- Innover dans les réponses apportées à la problématique du vieillissement démographique, en développant une offre d'habitat diversifiée, répondant aux différentes attentes et aux étapes du vieillissement.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Encourager les travaux d'adaptation des logements privés

- Suivre les objectifs du volet 3 du pacte territorial portant sur Ma Prime Adapt',
- Poursuivre les subventions mises en place par Ploermel Communauté pour abonder les aides aux travaux de l'ANAH :
  - 15 % plafonnés à 60 000 € HT de travaux pour les propriétaires bailleurs, soit 9 000 € HT

▶ Levier 2 – Valoriser et partager les démarches innovantes pour optimiser l'occupation du parc social et répondre à la tension croissante sur tous les segments

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Assurer le suivi des démarches de cohabitation intergénérationnelle pour capitaliser sur les bonnes pratiques,
- Identifier avec les OLS des outils adaptés et pouvant être sur le territoire pour lutter contre la sous-occupation (bourse aux logements, …).

▶ Levier 3 – Accompagner le développement de l'habitat inclusif sur le territoire

- Soutenir ces opérations d'habitat inclusif qui sont génératrices de surcoûts, en poursuivant la subvention mise en place par Ploermel Communauté :
  - 5 000 € par logement, plafonné à 20 000 € par opération
- Valoriser et communiquer sur les sorties de ces opérations

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté	• OLS, • CD du Morbihan, • ANAH, • MAR, • Associations / porteur de projet.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,05 EPT	40 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Indicateur(s) d'évaluation	Lien avec d'autres actions du PLH
• Nombre de dossiers MaPrimeAdapt' déposés, • Nombre de ménages adhérant au projet de cohabitation intergénérationnelle/nombre de logements concernés par le dispositif, • Nombre de seniors et de jeunes accompagnés, • Nombre de logements adaptés, • Nombre de logements dont l'adaptation est programmée (et suivi), • Nombre d'opérations programmées et livrées en habitat inclusif.	• Action 8 et 17

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 15 - Suivre la mise en œuvre de la gestion de la demande et des attributions

Contexte

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 30 septembre 2021
- La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demande (PPGDID) ont été adoptés en 2023

Objectifs

- Renforcer la démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs l'habitat social sur le territoire que sont les organismes de logements sociaux, les gestionnaires et les réservataires,
- Disposer d'une connaissance partagée du parc social,
- Assurer la mise en œuvre et le suivi des objectifs de la CIL.

Modalités de mise en œuvre

- Levier 1 – Renforcer la connaissance du parc social existant et de son occupation
  - Etablir une connaissance fine et partagée du parc social en actualisant régulièrement le diagnostic de la CIL,
  - Favoriser les échanges avec les OLS et les réservataires sur les enjeux du territoire en matière d'occupation du parc social.
- Levier 2 – Réaliser le suivi régulier de la mise en œuvre des documents cadres de la réforme
  - Réaliser le suivi et l'appropriation des objectifs définis dans la CIA et PPGDID,
  - Réaliser le suivi et le bilan régulier des attributions en lien avec les objectifs de mixité sociale et les priorités du territoire.
- Levier 3 - Favoriser la prise en compte des mutations en lien avec le suivi de la gestion en flux
  - Qualifier le volume et les caractéristiques des demandes de mutation,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Réaliser le suivi de la gestion en flux et de l'impact de sa mise en œuvre,
- Initier des travaux au sein de la CIL dédiés à l'amélioration de la prise en compte des demandes de mutation (démarche interbailleurs, etc.).

Porteur(s) de l'action
- Ploërmel Communauté (CIL)

Partenaire(s) associé(s)
- OLS,
- DDETS/DDTM,
- ADIL,
- CIAS,
- Creha Ouest,
- Réservataires.

Secteur(s) concerné(s)
- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,30 ETP	29 200 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation
- Nombre de réunions de la CIL,
- Evolution du nombre de PLAI/PLUS/PLS sur le territoire,
- Nombre de logements à adapter, identifiés et nombre de logements adaptés,

Lien avec d'autres actions du PLH
- Action 11, 12, 14 et 17

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

• Nombre de résidences à enjeu identifiées, • Nombre d'attributions réalisées, • Niveau de tension sur le parc par produit (nombre de demandes pour une attribution), • Nombre de mutations réalisées.	

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 16 - Encadrer la vente Hlm sur le territoire

Contexte

- Entre 2016 et 2023, une perte de 92 LLS, soit près de 10 % du parc intercommunal, a été observée en lien avec la dynamique de vente Hlm sur le territoire et la non-reconstitution de l'offre vendue par les OLS
- Un enjeu d'encadrement de la vente Hlm est à approfondir à l'occasion des démarches d'élaboration des nouvelles Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Objectifs

- Assurer le suivi de la vente Hlm (investissements dégagés et projets à venir sur le territoire),
- Définir un cadre partagé avec l'ensemble des OLS pour encadrer la vente Hlm sur le territoire,
- Limiter la baisse du parc social en volume pour assurer le maintien d'une offre suffisant afin de répondre aux besoins des demandeurs de logements sociaux.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Définir un cadre partenarial concernant le parc ciblé en vente Hlm

- Engager des échanges avec les OLS et les communes pour préciser les enjeux du territoire en lien avec la vente HLM en amont des CUS

▶ Levier 2 – Elaborer un document partenarial permettant d'encadrer la vente Hlm sur le territoire et assurer un suivi des ventes dans une démarche partenariale avec les OLS

- Lancer une démarche partenariale dédiée à l'élaboration d'une charte d'encadrement de vente Hlm,
- Réaliser un reporting annuel du volume de vente Hlm réalisée et des projets de reconstitution de l'offre.

Porteur(s) de l'action

- Ploërmel Communauté,
- OLS,

Partenaire(s) associé(s)

- DDETS/DDTM,
- ADIL.

Secteur(s) concerné(s)

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,15 ETP	25 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre d'instances partenariales de préparation des CUS,
- Nombre de ventes Hlm réalisées,
- Caractéristiques des ventes (localisation, typologie, DPE, etc.),
- Engagements de reconstitution,
- Nombre de réunions partenariales de préparation du projet,
- Suivi des engagements de reconstitution.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 1, 11, 17 et 19

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 17 - Consolider ou établir des partenariats avec les communes, les bailleurs sociaux et les réservataires pour atteindre les objectifs de production du PLH

Contexte

- Ploërmel Communauté étant un jeune EPCI, créé en 2017 et issu de la fusion de plusieurs communautés de communes, il s'agit désormais de consolider les partenariats pour établir une stratégie d'intervention transversale.

Objectifs

- Renforcer le partenariat avec les OLS,
- Identifier Ploërmel Communauté en tant qu'interlocuteur privilégié de la programmation à déployer sur le territoire en lien avec les communes,
- Repositionner Ploërmel Communauté comme pilote de la politique locale de l'habitat.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Définir un cadre partenarial avec les OLS pour le déploiement de leur activité et l'intervention sur le parc existant

- Définir des instances dédiées aux échanges réguliers concernant les enjeux du parc social existant et sur les perspectives à venir.

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté	• OLS, • Communes.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,15 ETP	/

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre de réunions partenariales et de CIL,
- Nombre de projets et d'interventions programmés sur le territoire,
- Nombre d'instance de suivi en amont de la validation du projet.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 11, 12, 14 et 19

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 18 - Etablir une connaissance fine et partagée des mouvements fonciers sur le territoire et de développer des canaux de partage de cette connaissance

Contexte

- Un enjeu d'articulation de la stratégie foncière intercommunale avec les projets de développement de logement à venir.

Objectifs

- Assurer le suivi des mouvements fonciers sur le territoire en lien avec la stratégie foncière intercommunale définie,
- Mettre en œuvre l'observatoire du foncier et de l'habitat,
- Centraliser les informations et données pertinentes pour le territoire,
- Valoriser et partager la connaissance.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Mettre en place l'observatoire du foncier et de l'habitat

- Stabiliser les indicateurs à mobiliser,
- Définir une instance dédiée au partage de connaissance sur les mouvements fonciers identifiés,
- Définir un process interne dédié pour assurer le suivi auprès des communes.

Porteur(s) de l'action

- Ploërmel Communauté (service logement)

Partenaire(s) associé(s)

- Ploërmel Communauté (service foncier),
- Communes,
- EPF.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,25 ETP	/

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						

Indicateur(s) d'évaluation

- Volume (en ha et densité) identifié à mobiliser rapidement,
- Nombre de fonds friches/parcelles identifiées,
- Nombre de fonds friches/parcelles mobilisées,
- Nombre de projets en densification réalisés,
- Nombre de logements vacants remobilisés.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Action 1 et 2

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 19 - Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'habitat et évaluer régulièrement la mise en place des actions et l'atteinte des objectifs fixés

Contexte

- Le premier PLH était un document partiellement approprié par les communes,
- Il est constaté de nombreuses productions de la part, notamment de l'ADIL, mais qui ne sont pas connues par les communes ou les partenaires locaux, qu'il conviendrait toutefois de valoriser localement.

Objectifs

- Assurer le suivi de la mise en œuvre du PLH, via un tableau de bord sur les actions prévues, et intégrant un indicateur sur l'état d'avancement,
- Evaluer les impacts du PLH sur le fonctionnement du marché local de l'habitat : identifier dans quelle mesure il permet de rectifier les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques visés par la collectivité,
- Garantir une politique de l'habitat agile et réactive, sachant s'adapter aux évolutions de contexte (évolutions des politiques nationales, évolution des marchés, ...) pour ajuster au mieux les actions, dispositifs et moyens de la collectivité,
- Conformément à la loi, produire un bilan annuel du PLH et élaborer un bilan à mi-parcours permettant, si besoin d'ajuster les objectifs et les moyens, juger de l'efficacité des actions entreprises et les adapter le cas échant.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Animer une instance de suivi régulière et spécifique au PLH avec l'ensemble des partenaires

- Dans le cadre des CIL déjà mise en place sur le territoire, prévoir un temps dédié au suivi du PLH,
- Maintenir les commissions habitat,
- Définir un calendrier annuel de mobilisation des instances / des partenaires du PLH.

▶ Levier 2 – Communiquer auprès des partenaires sur les actions réalisées en amont de l'instance dédiée au PLH

- Faire réaliser les bilans annuels et l'évaluation triennale par l'ADIL,

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

- Formaliser l'envoi d'un courrier type lettre du PLH pour présenter les grands éléments du bilan annuel du PLH auprès des communes et partenaires.

▶ Levier 3 – Mettre en place un tableau de bord pour suivre les actions et dispositifs entrepris par l'EPCI et le suivi financier associé

Porteur(s) de l'action	**Partenaire(s) associé(s)**
• Ploërmel Communauté.	• Communes, • OLS, • Réservataires (service de l'Etat, communes/EPCI, ALS), • ADIL.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,30 ETP	100 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation	**Lien avec d'autres actions du PLH**
• Nombre de réunion de la commission habitat/CIL,	• Toutes les actions.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

• Nombre de supports de communication envoyés en amont de la CIL.	

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

Action 20 - Piloter le PLH

Contexte

- Un enjeu d'acculturation des élus à la mise en œuvre d'une politique locale intercommunale du logement dans une intercommunalité encore récente
- Un PLH qui doit initier et impulser une dynamique multi partenariale
- Une dispersion des acteurs et des dispositifs qui doivent gagner en visibilité et en lisibilité.

Objectifs

- Garantir l'efficacité du PLH,
- Partager les objectifs et la stratégie, faire connaitre les actions menées par la collectivité, faire connaître les services et aides proposées.

Modalités de mise en œuvre

▶ Levier 1 – Améliorer l'articulation du PLH avec les autres compétences de l'EPCI et renforcer l'interconnaissance et la communication inter-services

- Renforcer l'articulation avec :
  - Le service foncier
  - Le service aménagement
  - Le service développement économique
  - Le CIAS

▶ Levier 2 – Assurer la bonne articulation du PLH avec les PLU en lien avec le service foncier et l'observatoire de l'habitat et du foncier

▶ Levier 3 – Organiser des réunions d'échanges et d'information sur les thématiques du PLH

- En lien avec le levier 3 de l'action 5, organiser des temps d'échanges thématiques réguliers sur les enjeux de la politique de l'habitat à destination des élus et des services techniques des communes

Porteur(s) de l'action	Partenaire(s) associé(s)
• Ploërmel Communauté (service logement)	• Service foncier (Ploërmel Communauté) • Service aménagement (Ploërmel Communauté)

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE

	• Service développement économique (Ploërmel Communauté), • Communes (élus et agents communaux dont CCAS), • ADIL, • ANAH.

Secteur(s) concerné(s)

- L'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté.

Budget prévisionnel

▶ Moyens humains	▶ Moyens financiers
0,10 ETP	12 000 €

Calendrier de mise en œuvre

	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Levier 1						
Levier 2						
Levier 3						

Indicateur(s) d'évaluation

- Nombre d'instances organisées sur les communes (type « petits déjeuneurs du PLH »),
- Nombre de participants.

Lien avec d'autres actions du PLH

- Toutes les actions.

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

Calendrier et budget global du PLH

Calendrier et budget par orientation

Orientation 1 : Développer une offre de logements permettant à l'ensemble des ménages de se loger tout en favorisant la sobriété foncière	**83 400 €**
Orientation 2 : Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif	**4 300 000 €**
Orientation 3 : Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants	**2 065 000 €**
Orientation 4 : Assurer une gouvernance et un pilotage efficace et partenarial du PLH	**112 000 €**

Soit un total de 6 559 100 € sur 6 ans

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

Calendrier et budget par levier d'action

		Objectifs	Proposition levier d'action	Calendrier	Budget
O.1 Développer une offre de logements permettant à l'ensemble des ménages de se loger tout en favorisant la sobriété foncière	1	**Produire 1 730 logements durant 6 ans, soit 288 logts / an en répondant aux besoins des habitants et en maintenant les équilibres territoriaux**	Levier 1 - Territorialiser la production en logements de façon proportionnelle au poids démographique des secteurs	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 - Par commune, la territorialisation de la production privée devra reprendre cette répartition	Tout le long du PLH	- €
			Levier 3 – Coordonner les chantiers à l'échelle de plusieurs communes via la mise en place d'un marché commun pour limiter la concurrence	Tout le long du PLH	- €
	2	**Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et en dents creuses, via la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale**	Levier 1 – Définir un niveau de densité moyen en lien avec l'armature territoriale	Tout le long du PLH	83 400,00 €
			Levier 2 – Définir un cadre d'intervention pour accompagner les communes à porter des projets en renouvellement urbain	A partir de l'année 2	
			Levier 3 – Mettre en place le référentiel de l'habitat et du foncier et faciliter son appropriation par les communes pour définir une stratégie intercommunale	A partir de l'année 2	
	3	**Promouvoir un habitat de qualité**	Levier 1 – Valoriser des démarches innovantes	A partir de l'année 3	- €
			Levier 2 – Constituer un partenariat entre Ploërmel Communauté, le CAUE et les opérateurs pour améliorer les pratiques en place	A partir de l'année 3	- €
			Levier 3 - Définir les projets de développement dans le cadre du programme national Villages d'Avenir pour les 11 communes labellisées du territoire	En année 1	- €

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

O.2 Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif	4	**Informer les habitants des dispositifs existants portant sur la réhabilitation de leur logement**	Levier 1 – Favoriser l'identification de l'Espace Info Habitat	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Suivre les actions "aller-vers" prévues dans le cadre de l'OPAH-RU et le Pacte territorial	Années 1 à 5	1 397 477,00 €
	5	**Former les communes sur les outils de droit commun et les accompagner dans leur mise en œuvre**	Levier 1 – Accompagner les communes à lutter contre l'habitat indigne	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Organiser des temps de formation à destination des élus	Tout le long du PLH	48 000,00 €
	6	**Rénover le parc privé existant en poursuivant la politique incitative mise en œuvre et en renforçant les outils sur le volet coercitif**	Levier 1 – Poursuivre la rénovation énergétique déployée par Ploermel Communauté	Années 1 à 5	1 202 000,00 €
			Levier 2 – Favoriser la rénovation du parc privé dégradé du territoire	Années 1 à 5	868 000,00 €
			Levier 3 – Intervenir sur le parc privé locatif	A partir de l'année 2	35 000,00 €
			Levier 4 – Accompagner la rénovation du parc en copropriétés	Année 1 à 5	- €
	7	**Lutter contre la vacance longue durée**	Levier 1 - Déployer l'outil Zéro Logement Vacant	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Développer l'intermédiation locative pour lutter contre la vacance	Tout le long du PLH	- €
			Levier 3 – Maintenir les aides incitatives envers les logements vacants de plus de 2 ans	Tout le long du PLH	300 000,00 €

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

	8	**Inciter les organismes de logements sociaux à la rénovation du parc ancien et à l'adaptation à la perte d'autonomie**	Levier 1 – Définir un cadre partenarial avec les organismes de logements sociaux (OLS) pour définir collégialement la stratégie d'amélioration énergétique de leur parc	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Identifier les logements à adapter et préciser les objectifs d'adaptation dans les CUS	Tout le long du PLH	- €
	9	**Rénover le parc communal**	Levier 1 – Accompagner le recensement du parc communal sur l'EPCI pour identifier les besoins	Année 1 et 2	
			Levier 2 – Selon les besoins identifiés, définir des modalités d'accompagnement des communes	A partir de l'année 3	448 000,00 €
O.3 Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants	10	**Favoriser le développement d'un parc locatif privé de qualité**	Levier 1 – Développer l'intermédiation locative sur le territoire	Tout le long du PLH	- €
	11	**Renforcer et diversifier l'offre sociale pour répondre au parcours résidentiel des habitants**	Levier 1 – Articuler la production de logements locatifs sociaux avec la présence d'équipements et de service dans les communes	Tout le long du PLH	1 101 000,00 €
			Levier 2 – Soutenir l'intervention des OLS et des communes dans l'existant en faveur de l'adaptation du parc et pour remobiliser les bâtis vacants en centre-bourg	Tout le long du PLH	520 000,00 €
			Levier 3 – Encourager l'accession sociale à la propriété dans l'ancien	Tout le long du PLH	200 000,00 €
	12	**Développer une offre à destination des jeunes actifs**	Levier 1 – Consolider les partenariats pour identifier les besoins et définir des leviers d'action mobilisables pour le logement des jeunes actifs	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 - Poursuivre des objectifs de mixité sociale en lien avec le suivi des attributions du parc social	Tout le long du PLH	- €
			Levier 3 – Favoriser le développement d'une offre à destination des jeunes actifs	Tout le long du PLH	- €

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

	13	**Améliorer la réponse aux situations d'urgence sur l'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté**	Levier 1 – Identifier l'offre existante en hébergement d'urgence en lien avec les besoins	Année 1	- €
			Levier 2 – Renforcer le partenariat avec l'ensemble des acteurs pour améliorer la prise en charge des situations d'urgence	Tout le long du PLH	150 000 €
			Levier 3 – Poursuivre l'accompagnement des communes dans le fléchage d'opportunités pour déployer l'offre d'hébergement d'urgence	A partir de l'année 2	- €
	14	**Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et favoriser le parcours résidentiel senior**	Levier 1 – Encourager les travaux d'adaptation des logements privés	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Valoriser et partager les démarches innovantes pour optimiser l'occupation du parc social et répondre à la tension croissante sur tous les segments	A partir de l'année 2	- €
			Levier 3 – Accompagner le développement de l'habitat inclusif sur le territoire	Tout le long du PLH	40 000,00 €
	15	**Suivre la mise en œuvre de la gestion de la demande et des attributions**	Levier 1 – Renforcer la connaissance du parc social existant et de son occupation	Tout le long du PLH	19 200,00 €
			Levier 2 – Réaliser le suivi régulier de la mise en œuvre des documents cadres de la réforme	Tout le long du PLH	10 000,00 €
			Levier 3 - Favoriser la prise en compte des mutations en lien avec le suivi de la gestion en flux	Tout le long du PLH	- €
	16	**Encadrer la vente Hlm sur le territoire**	Levier 1 – Définir un cadre partenarial concernant le parc ciblé en vente Hlm	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Elaborer un document partenarial permettant d'encadrer la vente Hlm sur le territoire et assurer un suivi des ventes dans une démarche partenariale avec les OLS	Tout le long du PLH	25 000,00 €

Envoyé en préfecture le 23/07/2025
Reçu en préfecture le 23/07/2025
Publié le
ID : 056-200087153-20250709-2025090707-DE-DE

O4 Assurer une gouvernance et un pilotage efficace et partenarial du PLH	17	**Consolider ou établir des partenariats avec les communes et les bailleurs sociaux pour atteindre les objectifs de production du PLH**	Levier 1 – Définir un cadre partenarial avec les OLS pour le déploiement de leur activité et l'intervention sur le parc existant	Tout le long du PLH	- €
	18	**Etablir une connaissance fine et partagée des mouvements fonciers sur le territoire et de développer des canaux de partage de cette connaissance**	Levier 1 – Mettre en place l'observatoire du foncier et de l'habitat	Tout le long du PLH	- €
	19	**Assurer le suivi de la mise en œuvre de la politique publique en matière d'habitat et évaluer régulièrement la mise en place des actions et l'atteinte des objectifs fixés**	Levier 1 – Animer une instance de suivi régulière et spécifique au PLH avec l'ensemble des partenaires	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Communiquer auprès des partenaires sur les actions réalisées en amont de l'instance dédiée au PLH	Tout le long du PLH	100 000,00 €
			Levier 3 - Mettre en place un tableau de bord pour suivre les actions et dispositifs entrepris par la CC ainsi qu'un suivi financier	Tout le long du PLH	- €
	20	**Piloter le PLH**	Levier 1 – Améliorer l'articulation du PLH avec les autres compétences de l'EPCI et renforcer l'interconnaissance et la communication inter-services	Tout le long du PLH	- €
			Levier 2 – Assurer la bonne articulation du PLH avec les PLU en lien avec le service foncier et l'observatoire de l'habitat et du foncier	Tout le long du PLH	- €
			Levier 3 – Organiser des réunions d'échanges et d'information sur les thématiques du PLH	Tout le long du PLH	12 000,00 €