

# Se loger dans le Morbihan



23 janvier 2026

Rencontre CCI du Morbihan

# Pourquoi est-ce si difficile de se loger à coût abordable ?

Sur la période 2020-2024, coût d'acquisition dans le

**Morbihan :**

- maisons : + 29 %

- appartements : + 64 %

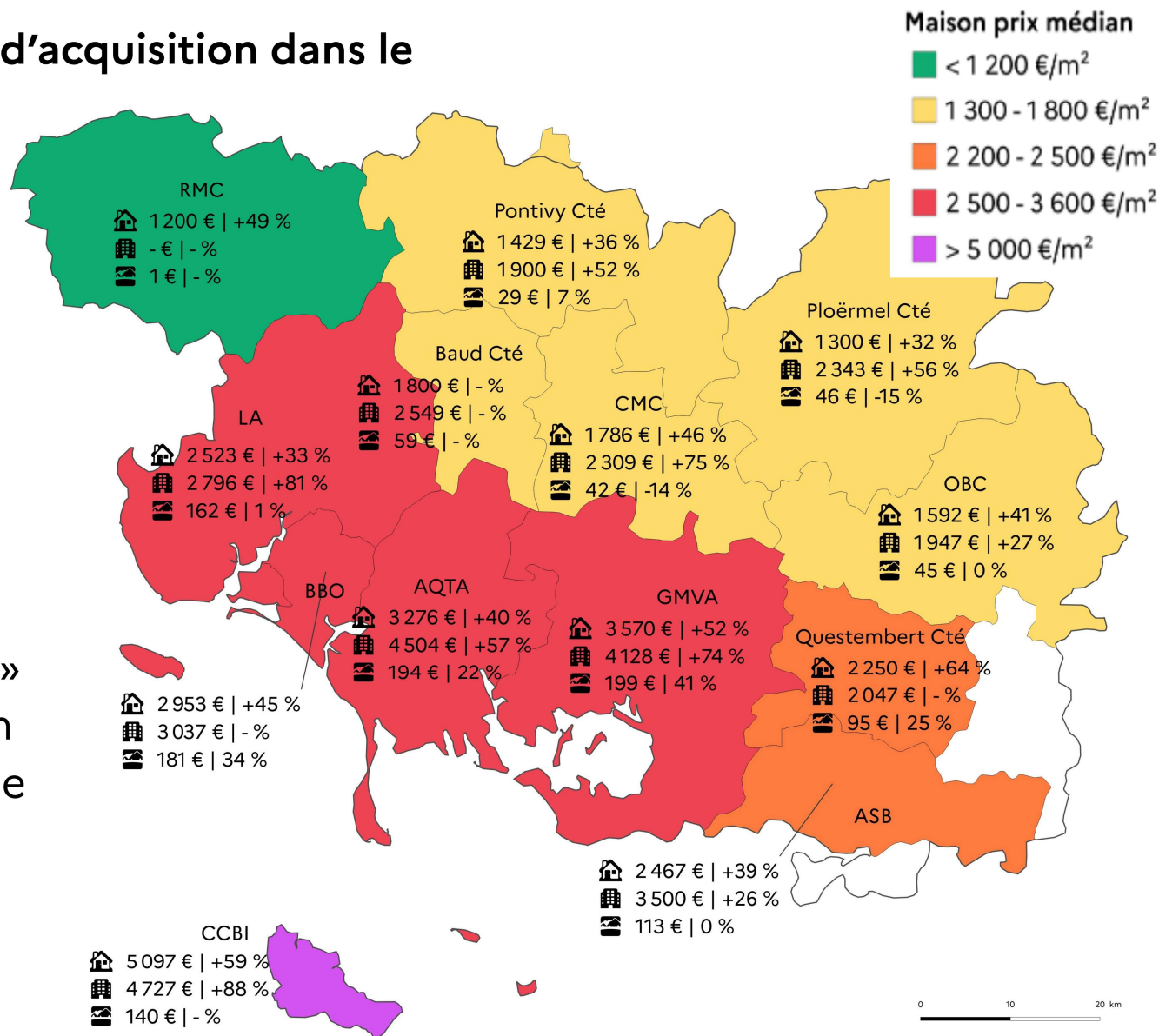
- terrains : + 1 %

→ hausse globale sur l'ensemble du territoire

→ prix très élevés sur le littoral

→ accès à la propriété « réservé » à une catégorie de la population sur le littoral et de + en + difficile en zone rétro-littorale

→ parcours résidentiel bloqué



**Devenir propriétaire coûte de plus en plus cher.**



# Pourquoi est-ce si difficile de se loger à coût abordable ?

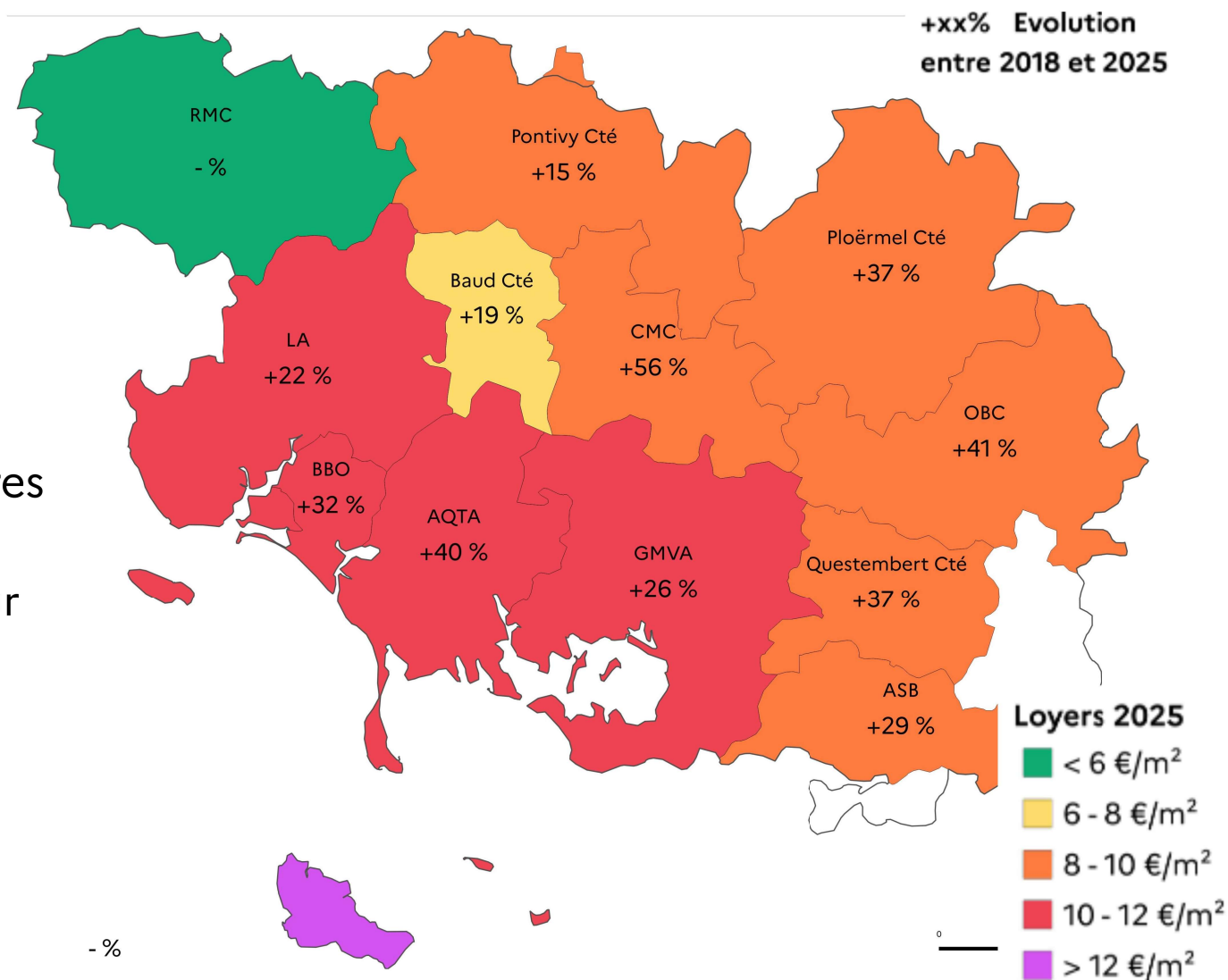
## Evolution des loyers entre 2018 et 2025 pour les nouveaux emménagés

**Hausse globale sur l'ensemble du territoire : de +15 à +56 %**

→ les petites typologies subissent la + forte pression

→ un taux d'effort des locataires de 45 à 50 %, supérieur à la moyenne globale de 30 % pour l'ensemble des ménages

→ prix très élevés sur le littoral



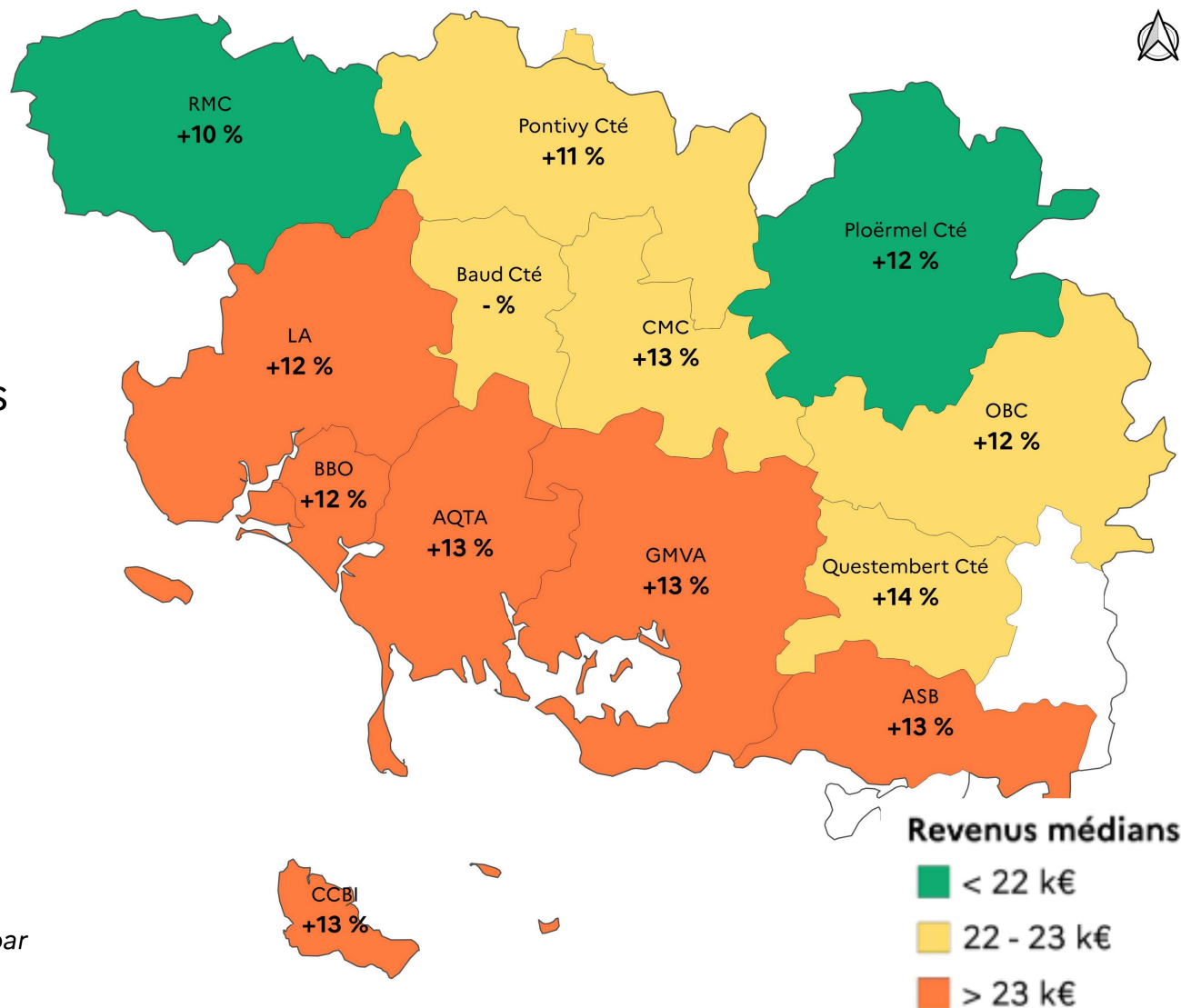
**L'accès au marché locatif privé est de plus en plus onéreux.**

# Pourquoi est-ce si difficile de se loger à coût abordable ?

## Evolution des revenus médians dans le Morbihan 2019-2023

**En 2023 : 23 140 €**  
**+ 12 % entre 2019-2023**

→ la difficulté d'accéder au logement est renforcée en raison de l'augmentation plus faible des revenus que celle des loyers et coûts d'acquisition



*Revenu médian = ensemble des revenus perçus par ménage moins les impôts directs*

**L'écart croissant entre les revenus et les prix du logement constitue un obstacle majeur à l'accès au logement.**



# Pourquoi est-ce si difficile de se loger à coût abordable ?

## Phénomène de la croissance des meublés de tourisme

→ **nécessaire fiabilisation des chiffres :**

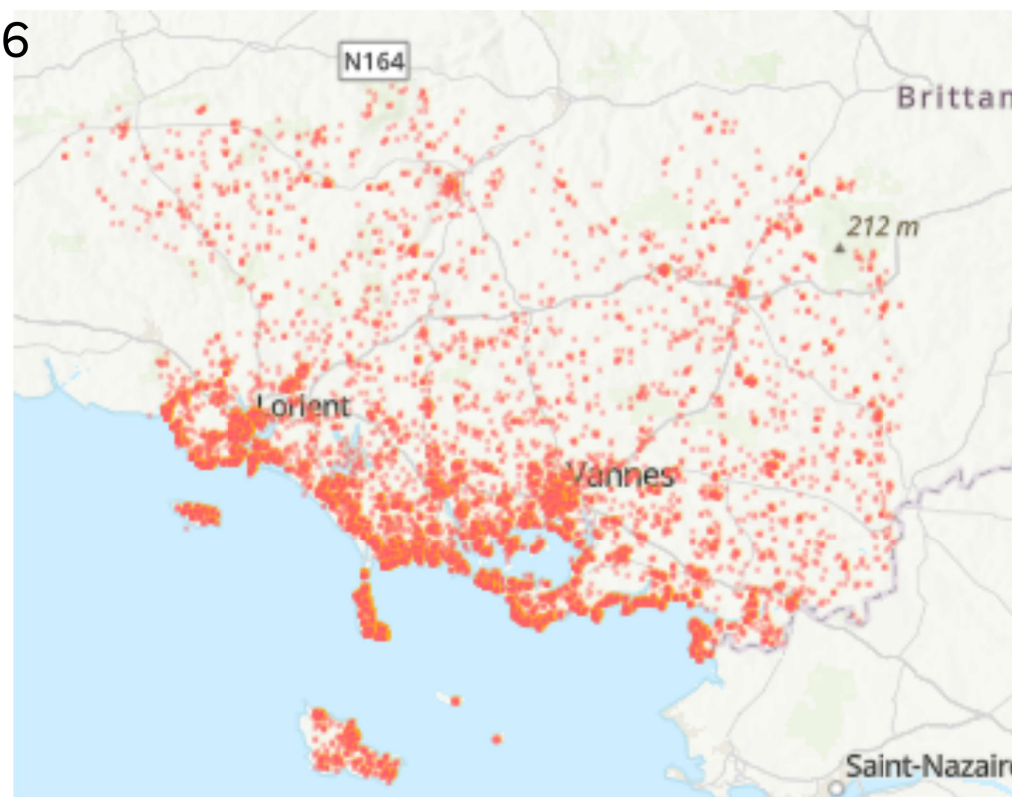
plateforme nationale pour le numéro d'enregistrement opérationnelle en mai 2026

→ en 2025 dans le Morbihan :

15 136 logements meublés de tourisme (MT)  
selon le collectif national des habitants permanents

→ zoom sur AQTA : en 2024 : 4 262 MT  
+ 1892 MT entre 2019 et 2024  
représentant 399 multi-propriétaires

83 684 résidences secondaires  
soit 17,8 % du parc  
**+1 % entre 2015 et 2021**  
**env.+ 5000 RS depuis 2015**



**La transformation des résidences principales en meublés de tourisme accentue les difficultés d'accès au logement**

# *La production de logements privés et publics est-elle insuffisante ?*

## Moyenne de logements commencés par an sur le Morbihan sur la période 2019-2024

→ un parc en 2022 :  
de **486 769 logements**  
+ **1 %** du parc existant/an

→ évolution du parc annuellement

T1 : 3 %      +0,4 %

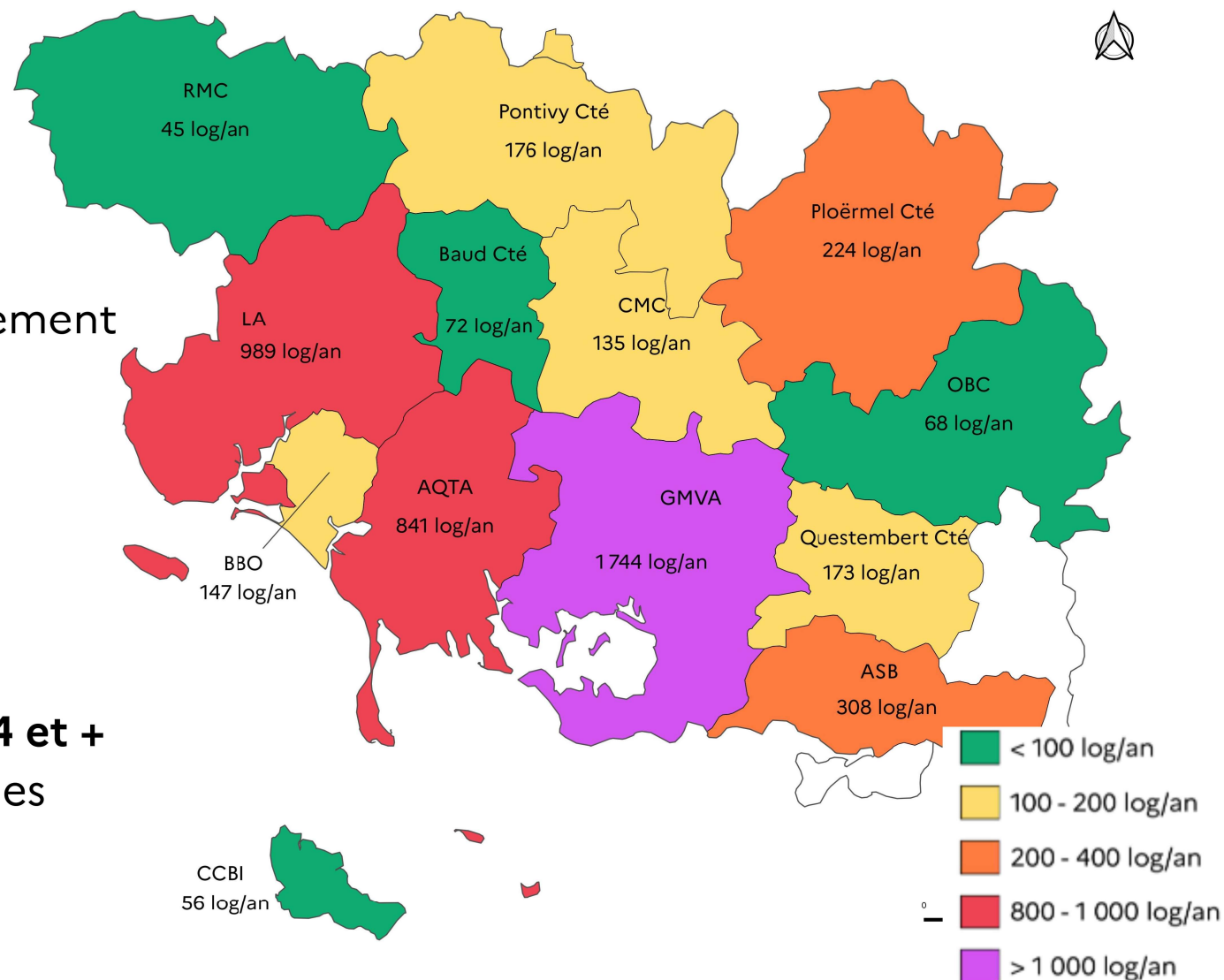
T2 : 10 %     +1,3 %

T3 : 17 %     +1 %

T4 : 21 %     +0,4 %

T5 : 49 %     +1,5 %

→ **+70 %** sur les typologies T4 et +  
c'est à dire principalement des  
maisons individuelles



**La production globale de logements est soutenue,  
le Morbihan, est l'un des départements le plus productif de France**

## *Pourquoi le parc public est-il si attractif ? quelles leçons en tirer ?*

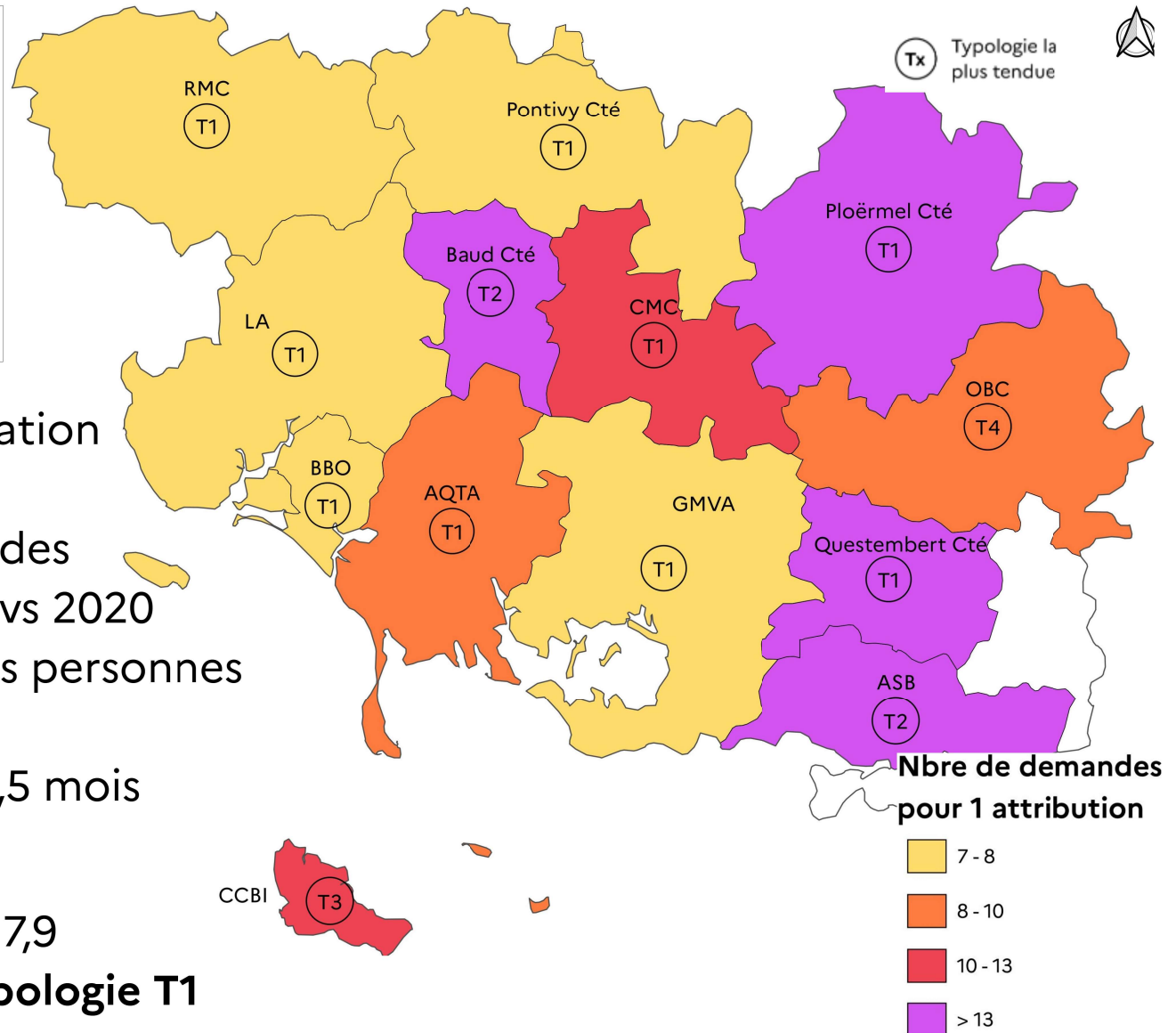
### → raisons de cette attractivité :

- coût : 30 à 50 % moins cher que le parc privé
- localisation : situés dans les bassins d'emplois
- qualité : récents et/ou rénovés

- sachant que 70 % de la population est éligible au logement social
- donc forte hausse des demandes de LLS : **20 700 en 2024 / +38 % vs 2020**
- 51 % des demandeurs sont des personnes seules
- délai moyen d'attribution : 21,5 mois

### → les enseignements :

- une forte **tension généralisée** : 7,9
- une tension très forte sur la **typologie T1**



**En 2025, la tension locative dans le parc public**

**Le parc social est le seul à répondre aux critères de coût, localisation et qualité, seul le critère des petites typologies n'est pas satisfait**



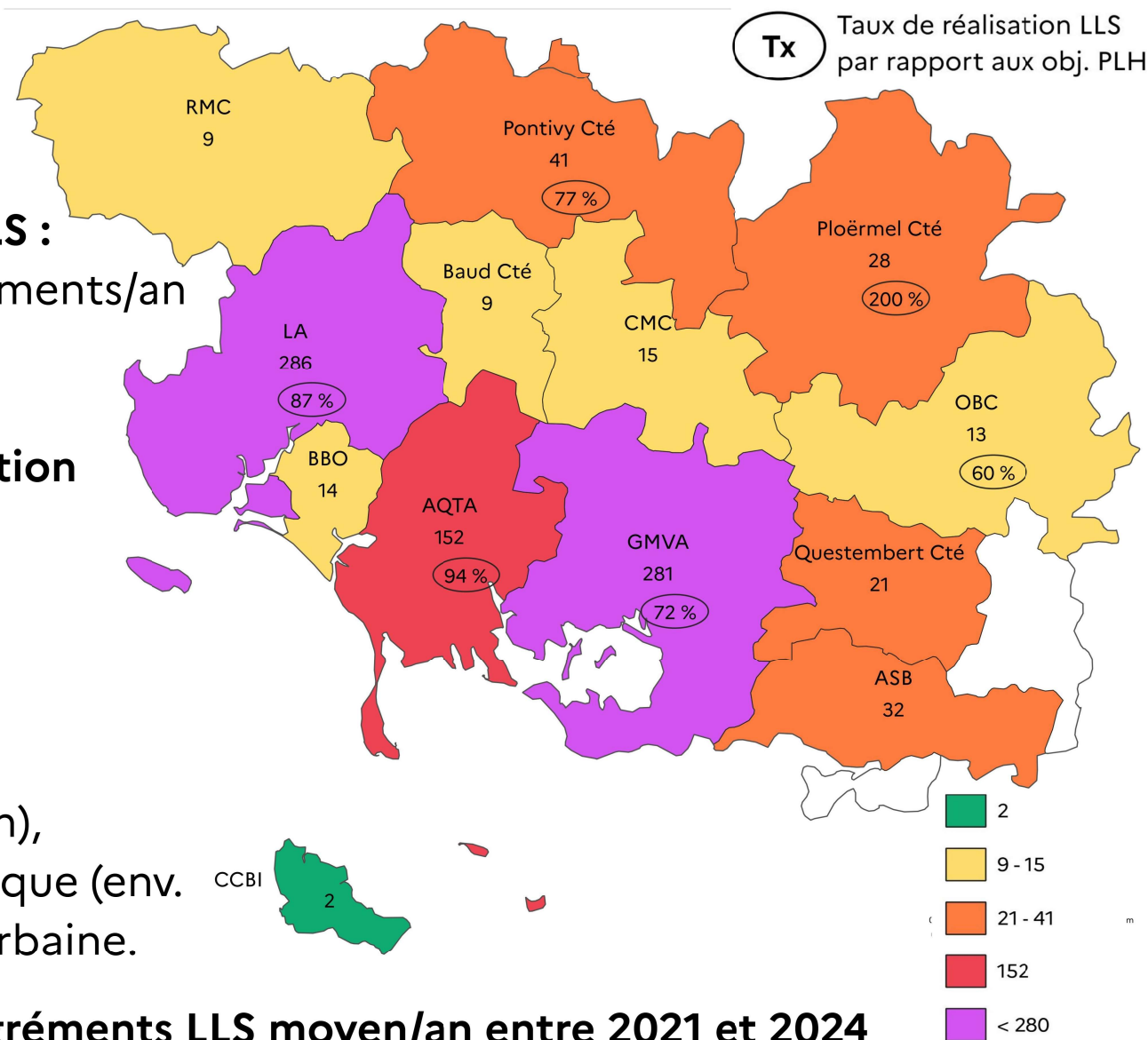
## *La production de logements locatifs sociaux est-elle trop faible ?*

**Un parc social conséquent,  
en 2024, 39 061 LLS  
soit 8,1 % du parc de logements**

**→ une production soutenue de LLS :**  
stable pendant 10 ans : 1000 agréments/an  
Production exceptionnelle :  
2024 : 1800 LLS  
2025 : 1600 LLS, **soit 22 % production**

**→ production ciblée vers les 28  
communes SRU**

**→ freins à la production neuve :**  
démolition-vente (env. -200 LLS/an),  
obligation de rénovation énergétique (env.  
170 LLS rénovés/an), rénovation urbaine.



**Nombre d'agréments LLS moyen/an entre 2021 et 2024**

**La production de logements sociaux est exceptionnelle mais a atteint un plateau**

# Dans ce contexte, quels sont les besoins prioritaires à satisfaire ? Combien ? Pour qui ?

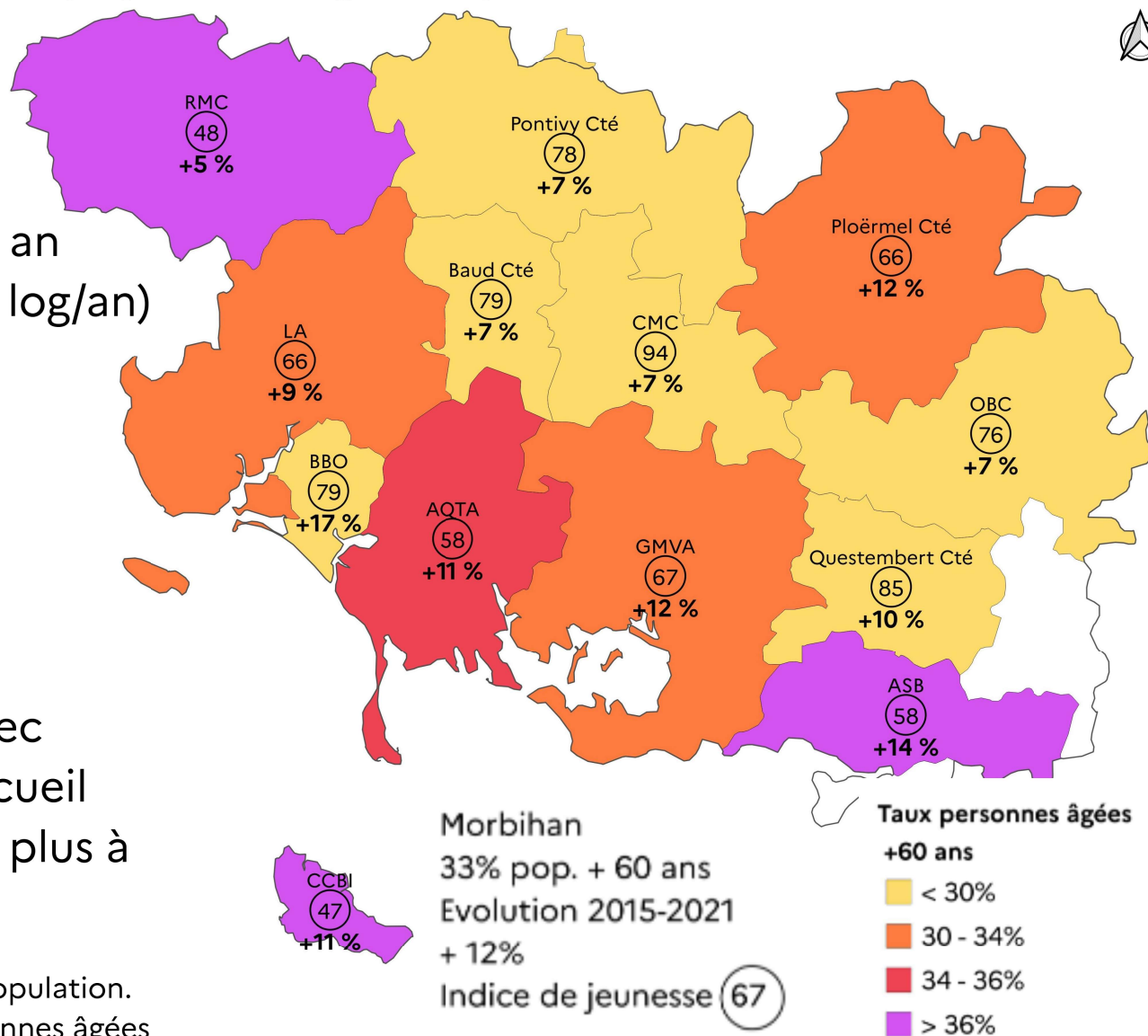
## Combien de logements ?

- **21 000 RP** pour résorber la tension sur le parc locatif social
- accueillir les **4 000 arrivants** par an (env. 2,07 pers/ménages soit 1 900 log/an)

## Pour loger qui ?

- **vieillesse de la population**
- + nouveaux arrivants retraités,
- **actifs, travailleurs saisonniers,**
- **publics prioritaires,**
- et pas seulement les couples avec enfants : la volonté politique d'accueil des jeunes familles ne correspond plus à la réalité démographique.

## La population âgée de plus de 60 ans dans le Morbihan



Indice jeunesse : mesure poids des jeunes dans la population.  
Si indice est > 100 => il y a + de jeunes que de personnes âgées

**Les logements de type T1 et T2 répondent à plusieurs besoins.**  
**Concentrer la production sur les petits logements abordables et pérennes.**

## *Se loger dans le Morbihan synthèse du diagnostic*

### **Pourquoi est-ce si difficile de se loger à coût abordable ?**

- une hausse continue du coût du logement : vente et location
- revenus vs coût du logement : une décorrélation croissante

### **et pourtant :**

- la production de logements privés est suffisante
- la production de logements locatifs sociaux est soutenue
- les collectivités et l'État sont engagés dans la production de logements

### **les facteurs alimentant ces difficultés :**

- évolution démographique : vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages
- parcours résidentiel bloqué sur l'ensemble des segments de l'hébergement au logement
- accueil des nouveaux arrivants sur le territoire
- typologie du parc inadaptée aux besoins