



**PROGRAMME
LOCAL DE L'HABITAT**

2026-2031

SYNTHÈSE

SERVICE HABITAT - 02 97 73 20 97

    [ploermelcommunaute.bzh](https://www.ploermelcommunaute.bzh)


PLOËRMEL
COMMUNAUTÉ



Programme Local de l'Habitat: un cadre réglementaire

Pour mémoire, le 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



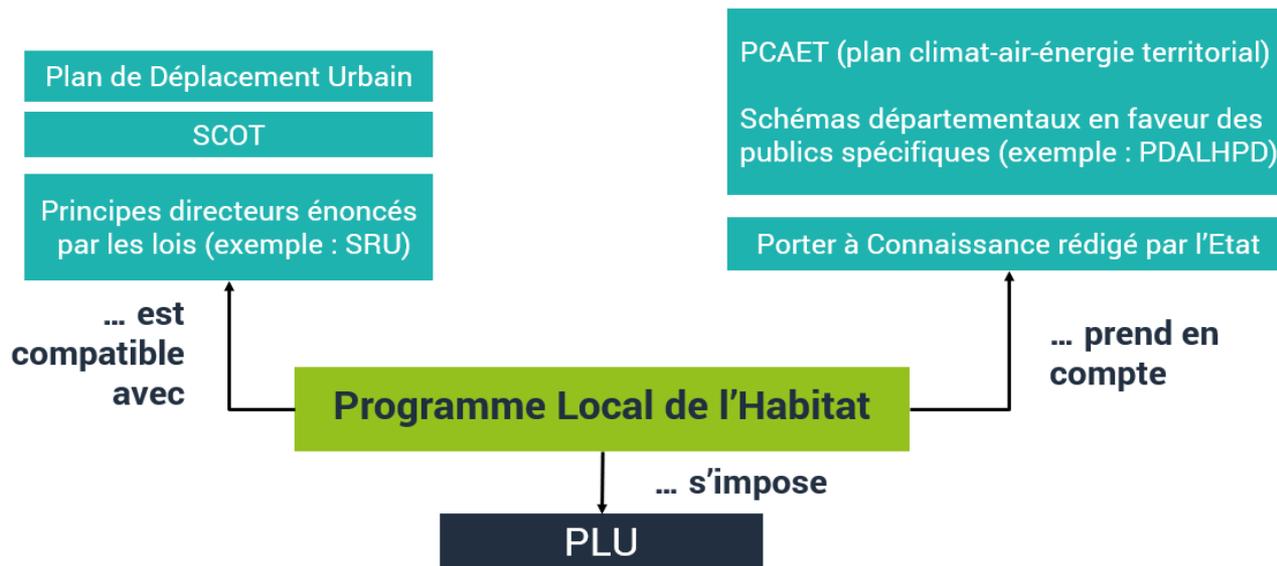
Le PLH doit s'attacher à :

- 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 ;

La hiérarchie des normes et documents d'urbanisme



Les points clés du diagnostic

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

Quelques chiffres-clés sur Ploërmel Communauté



42 400
habitants en
2021



+ 0,1 % de
variation annuelle
moyenne entre
2015 et 2021



Une arrivée de
1 300 nouveaux
habitants entre
2015 et 2021



Plus d'un tiers
de la population
a plus de 60 ans



37 % ménages sont
composés d'une
personne seule

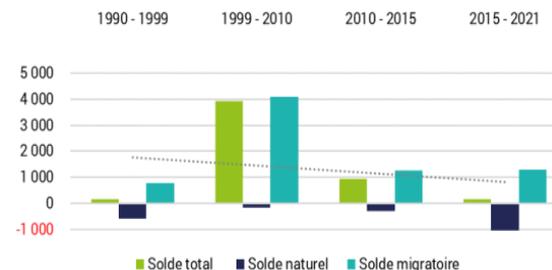


Un revenu par UC de
21 980 €
*Sensiblement inférieur à
la moyenne
départementale (23 140
€/ UC)*

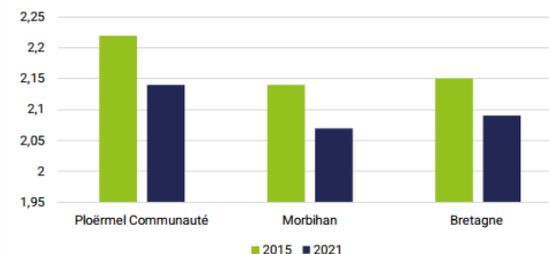


3 habitants sur 4
sont propriétaires du
logement qu'ils
occupent

Caractéristique de l'évolution démographique



Evolution de la taille des ménages entre 2015 et 2021



Source : INSEE, RP, 2021

• Un parc de logement majoritairement individuel et ancien



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



7,3% du parc est vacant en 2023
dont 80% depuis + de 2 ans



46% du parc privé construit avant 1949
Contre 31% à l'échelle du Morbihan



Un parc privé potentiellement indigné estimé à **7,3%**

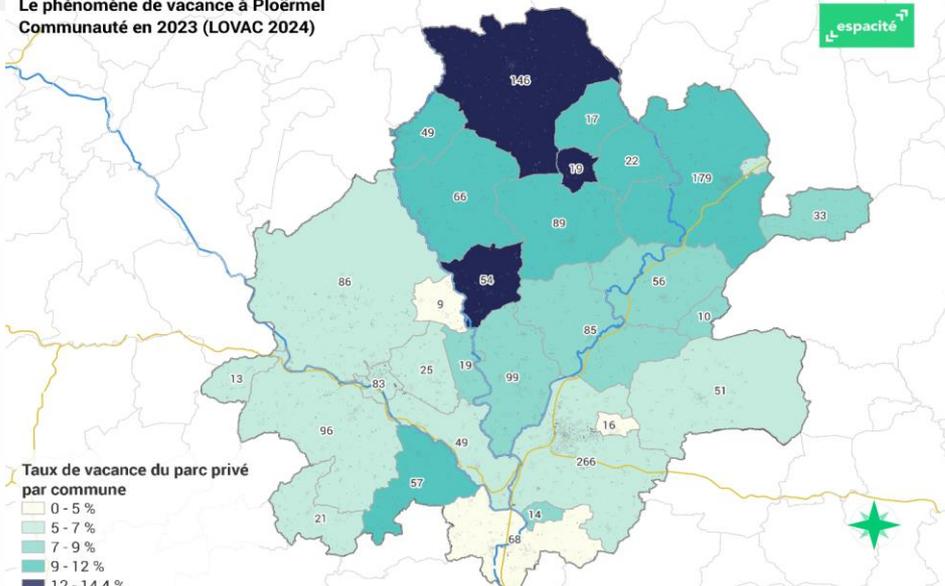


3/4 de l'offre collective est concentrée sur Ploërmel et Josselin

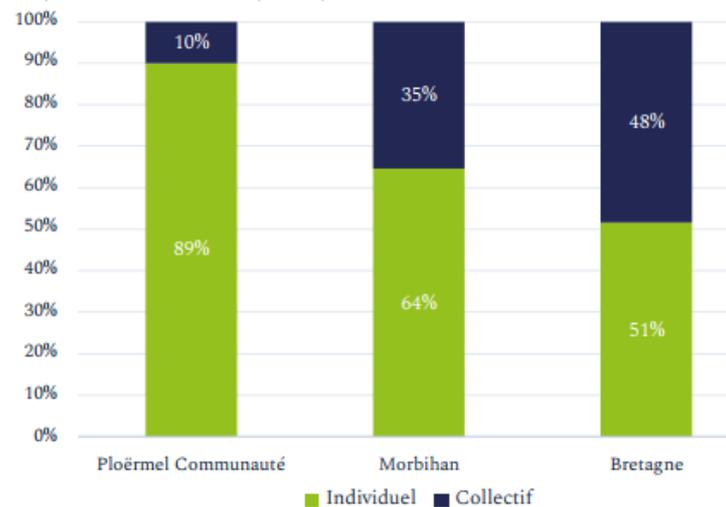


3/4 des résidences principales sont des grands logements (T4 et T5+)

Le phénomène de vacance à Ploërmel Communauté en 2023 (LOVAC 2024)



Type des résidences principales



Source : INSEE, RP, 2021

• Un parc locatif social ancien et sous tension



845 logements sociaux
en 2023



Une augmentation de 5% des loyers moyens entre 2022 et 2023

Rendant l'offre sociale peu concurrente par rapport à l'offre privée



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



12 demandes pour une attribution de logement en 2024

Contre 6 demandes pour une attribution en 2021

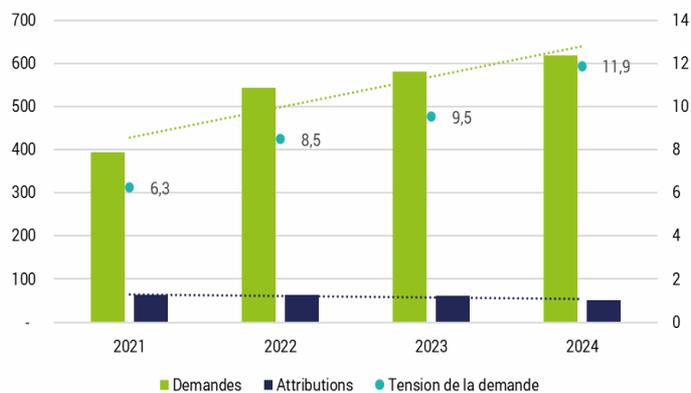


40% du parc construit avant 1990 et **37%** ont une étiquette E-F-G

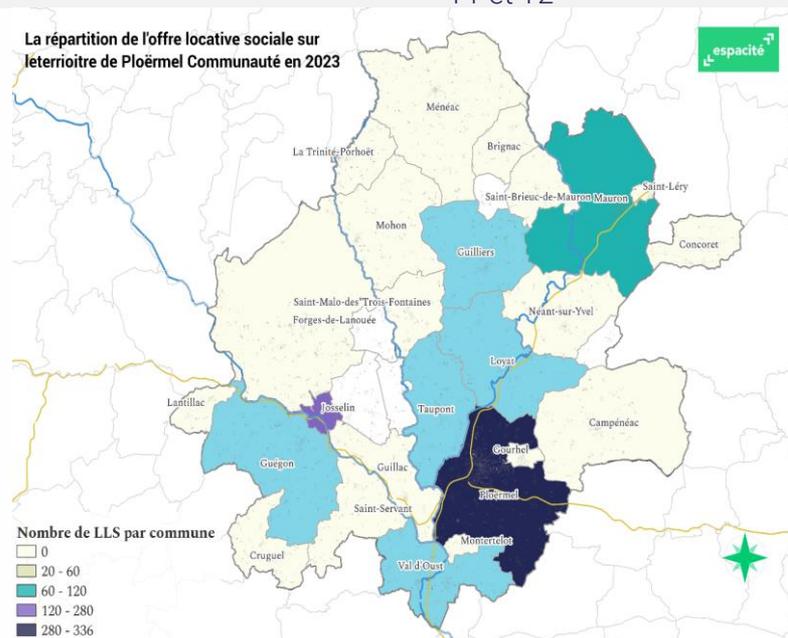


Près de la moitié des demandes concernent des T1 et T2

Evolution de la tension de la demande à Ploërmel Communauté



La répartition de l'offre locative sociale sur l'ensemble de Ploërmel Communauté en 2023





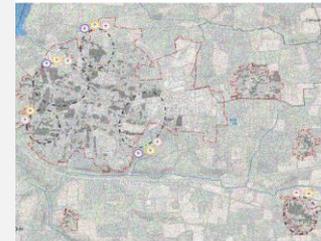
- **Un marché immobilier de l'ancien dynamique mais une attractivité différenciée selon les secteurs**



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



Carte des zones à prioriser - Ploërmel



Carte des zones à prioriser - Josselin



- 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

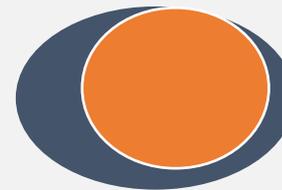
- **Etat des lieux des enjeux fonciers**



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



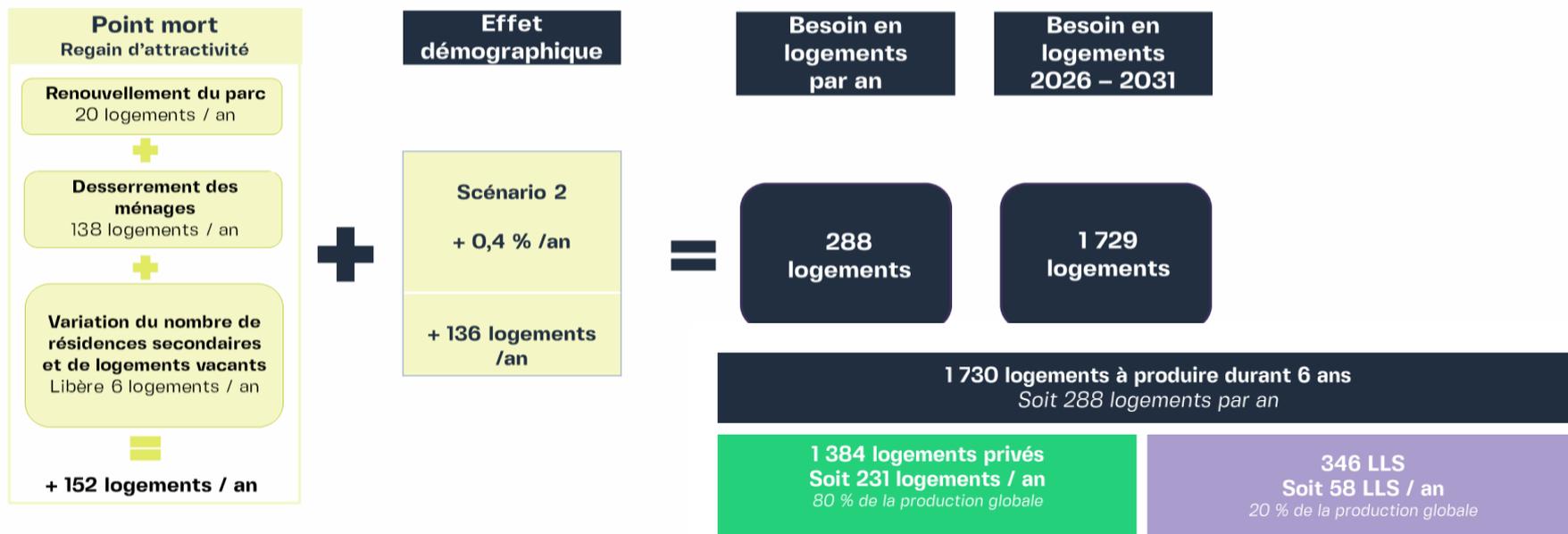
Des potentiels importants en fond de jardin et dans les pôles 160 ha en fond de jardin et 35 ha sur Ploërmel, Josselin et Mauron



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

Les besoins en logements

- 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 créés par les nouveaux arrivants.
- Au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic et la volonté de tenir compte des évolutions récentes identifiées, Ploërmel Communauté a retenu le scénario suivant:



► Dont la remise sur le marché de 66 logements vacants (inclus dans le point mort)

L'armature du territoire et la répartition des objectifs

Trois secteurs définis au sein du PLH

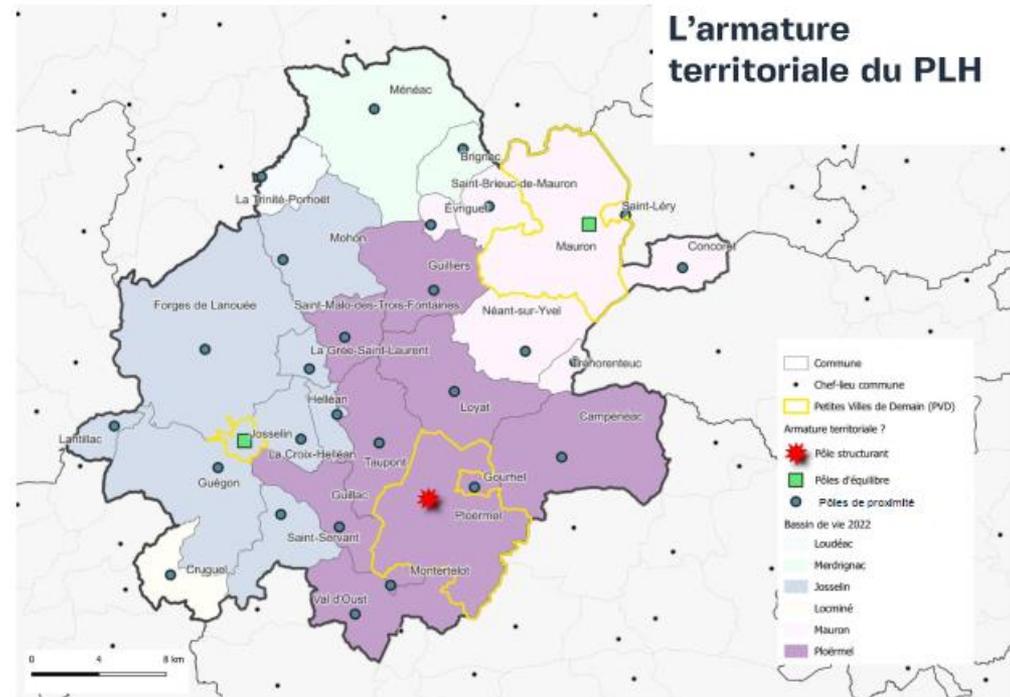
Pôle structurant : Plœrmel

Pôles d'équilibre : Josselin et Mauron

Pôles de proximité

Une nomenclature qui prend en considération des politiques différenciées pour ces 3 « Petites Villes de Demain » que sont :

- ORT (Opération de revitalisation de territoire)
- OPAH-RU (septembre 2025)





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 poids 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	Commune	Répartition de la production privée	Production annuelle
Pôle structurant	Ploërmel	23%	462	138	Ploërmel	324	54
					Josselin	83	14
					Mauron	102	17
Pôles d'équilibre	Josselin, Mauron	13%	272	87	Brignac	6	1
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	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
					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		



Les orientations stratégiques du territoire

Orientation 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

Orientation 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

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

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

Orientation 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 mise en place du PLH

Le programme d'actions adapté

Orientation 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
	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
	3	Promouvoir un habitat de qualité
Orientation 2 : Revaloriser le parc de logements existants pour un cadre de vie attractif	4	Inform er les habitants des dispositifs existants portant sur la réhabilitation de leur logement
	5	Former les communes sur les outils de droit commun et les accompagner dans leur mise en œuvre
	6	Rénover le parc privé existant en poursuivant la politique incitative mise en œuvre et en renforçant les outils sur le volet coercitif
	7	Lutter contre la vacance longue durée
	8	Inciter les organismes de logements sociaux à la rénovation du parc ancien et à l'adaptation à la perte d'autonomie
	9	Rénover le parc communal
Orientation 3 : Maintenir et développer une offre adaptée aux besoins des habitants	10	Favoriser le développement d'un parc locatif privé de qualité
	11	Renforcer et diversifier l'offre sociale pour répondre au parcours résidentiel des habitants
	12	Maintenir une offre à destination des jeunes actifs
	13	Améliorer la réponse aux situations d'urgence sur l'ensemble du territoire de Ploërmel Communauté
	14	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie et favoriser le parcours résidentiel senior
	15	Suivre la mise en œuvre de la gestion de la demande et des attributions
	16	Encadrer la vente Hlm sur le territoire
Orientation 4 : 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
	18	Mettre en œuvre l' observatoire du foncier et de l'habitat
	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
	20	Piloter le PLH



Le budget estimatif

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	2 100 000 €
Orientation 4 : Assurer une gouvernance et un pilotage efficace et partenarial du PLH	112 000 €

**Soit un total de
6 600 000 € ***

** Des subventions ANAH à hauteur de 925 600 € seront à percevoir dans le cadre du Pacte territorial et de l'OPAH-RU*