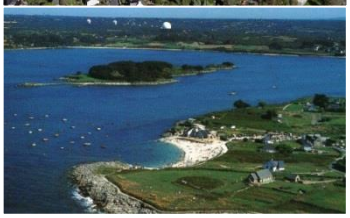
Elaboration d'un Programme Local de l'Habitat

Le diagnostic territorial



CDHAT
Immeuble Le Thulium
5 Square du Chêne Germain
35510 CESSON SEVIGNE
Tél. : 02 99 28 46 50
Fax : 02 99 38 13 40
contact@cdhat.fr
www.cdhat.fr

29 septembre

Table des matières

PRESENTATION 5

I- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 7
I.1 Présentation 7
I.2 Le diagnostic 8

II- LE CONTEXTE TERRITORIAL 9
II.1 Présentation du territoire communautaire 9
II.2 Les principales infrastructures 10
II.3 Les attentes pour ce PLH 11
II.4 Les procédures/outils/cadres en vigueur 13

LE DIAGNOSTIC DE LANNION-TREGOR COMMUNAUTE 15

I- PRESENTATION SOCIO-ECONOMIQUE 17
I.1 Contexte démographique 17
I.2 Economie et services 25

II- LE LOGEMENT 28
II.1 Présentation du parc de logements 28
II.2 Caractéristiques des logements 30
II.3 Le marché locatif privé 33
II.4 Le logement social 35

III- LES PARTICULARITES DU PARC DE LOGEMENTS 40
III.1 Le confort des logements 40
III.2 L'habitat indigne 41
III.3 Le volet énergie 42
III.4 L'activité à la réhabilitation (aides Anah) 44
III.5 Les copropriétés 45
III.6 Les logements vacants 46
III.7 Le logement touristique 48

IV- URBANISME ET IMMOBILIER 50
IV.1 Le paysage urbain et les unités paysagères 50
IV.2 Mesures de protection 51
IV.3 Développement de l'urbanisation 52
IV.4 Le foncier 53
IV.5 L'accession dans l'ancien 57
IV.6 L'accession aidée à la propriété 59

V- LES POPULATIONS SPECIFIQUES 60
V.1 Le logement des jeunes et des saisonniers 60
V.2 Le logement des personnes âgées et handicapées 63
V.3 Le logement des personnes en difficulté 65
V.4 L'accueil et l'habitat des gens du voyage 66

SYNTHESE TERRITORIALE 67

I- PRESENTATION 69

II- LA VILLE CENTRE : LANNION 70
II.1 Données de cadrages démographiques 70
II.2 Données de cadrages économie et services 72
II.3 Données de cadrages : le parc de logements 72
II.4 Données de cadrages : le parc locatif 74

II.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché 75

III- LE POLE PERI-URBAIN 77
III.1 Données de cadrages démographiques 77
III.2 Données de cadrages économie et services 79
III.3 Données de cadrages : le parc de logements 79
III.4 Données de cadrages : le parc locatif 81
III.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché 82

IV- LE POLE LITTORAL COTE DE GRANIT ROSE 84
IV.1 Données de cadrages démographiques 84
IV.2 Données de cadrages économie et services 86
IV.3 Données de cadrages : le parc de logements 86
IV.4 Données de cadrages : le parc locatif 88
IV.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché 89

V- LE POLE LITTORAL LIEUE DE GREVE 91
V.1 Données de cadrages démographiques 91
V.2 Données de cadrages économie et services 93
V.3 Données de cadrages : le parc de logements 93
V.4 Données de cadrages : le parc locatif 95
V.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché 96

VI- LE POLE INTERIEUR 98
VI.1 Données de cadrages démographiques 98
VI.2 Données de cadrages économie et services 100
VI.3 Données de cadrages : le parc de logements 100
VI.4 Données de cadrages : le parc locatif 102
VI.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché 103

ANNEXES 105

Liste des Monuments Historiques 106
L'évolution du parc de logements 109
Le zonage 112

PRESENTATION

I- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

I.1 Présentation

Fortement engagée en matière de politiques de l'habitat, la Communauté d'Agglomération de Lannion-Trégor souhaite se doter pour les six prochaines années d'un document permettant la définition d'une stratégie d'actions concrète, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble des habitants, dans toute leur diversité.

Lannion-Trégor Communauté a ainsi adopté un PLH pour la période 2008-2013. Ce programme visait les objectifs suivants :

- Vivre ensemble ;
- Gérer l'espace ;
- Construire un avenir durable.

Pour y répondre, la collectivité a mis en place un certain nombre d'aides financières, de l'information, un observatoire social…

Elle souhaite aujourd'hui redéfinir sa politique en matière d'habitat. La mise en place de ce nouveau PLH s'inscrira dans les quatre défis interdépendants que la collectivité s'est fixée pour son nouveau projet de territoire 2015-2020 :

- Transformer nos ressources en richesses ;
- Connecter le territoire ;
- Vivre solidaires ;
- Préserver l'environnement.

Le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire *(quantitatifs et qualitatifs*).

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat sur la Communauté d'Agglomération
Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels elle est et sera confrontée.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat
Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

Le présent document constitue le diagnostic local de l'habitat.

I.2 Le diagnostic

L'objectif de ce diagnostic est de disposer d'informations sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la Communauté.

Le diagnostic présenté ci-après a été réalisé à partir des études existantes ou en cours : *SCoT, bilan PLH 2008-2013, Porter à Connaissance du PLH, Etude de revitalisation des centres villes, Charte architecturale et de colorisation des façades, Plan Climat Energie Territorial, bilan OPAH, Etude ADIL sur le logement des Jeunes, PDALPD, Schéma d'Accueil et d'hébergement des gens du voyage, observatoire SIAO 22…*

Il repose également sur l'analyse des données de l'observatoire de LTC.

Pour parfaire ces informations, il a été procédé au recueil, traitement et analyse prospective de sources statistiques complémentaires : *INSEE, FILOCOM*[1]*, CAF, Chambre de Métiers, CCI, SITADEL2, Anah…*

Enfin, ce diagnostic a été complété des échanges de vues provoqués lors des travaux des quatre ateliers thématiques mis en place dans le cadre du présent PLH au cours des mois de mars et avril 2015 et faisant suite à la présentation du pré-diagnostic :

- L'état du parc privé
- L'habitat et les populations spécifiques
- Les marchés immobilier-foncier-accession
- Le logement social

De même, des ateliers territoriaux ont été organisés en juin et juillet, selon des regroupements fonction des spécificités de chaque territoire. La présentation de ces données est proposée en 2de partie du document.
Il convient de préciser qu'une commune, Lanvellec, a souhaité, lors de la validation de cette première partie et au vu de ses caractéristiques être intégrée au secteur « Lieue de Grève » plutôt qu'au « Pôle Intérieur ».

Le diagnostic prend bien en compte les différents textes législatifs qui régissent l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

[1] *Réalisé par la DGI, ce fichier croise les fichiers de la taxe d'habitation, du foncier, des propriétés bâties et des propriétaires au fichier de l'impôt sur le revenu. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données INSEE.*

II- LE CONTEXTE TERRITORIAL

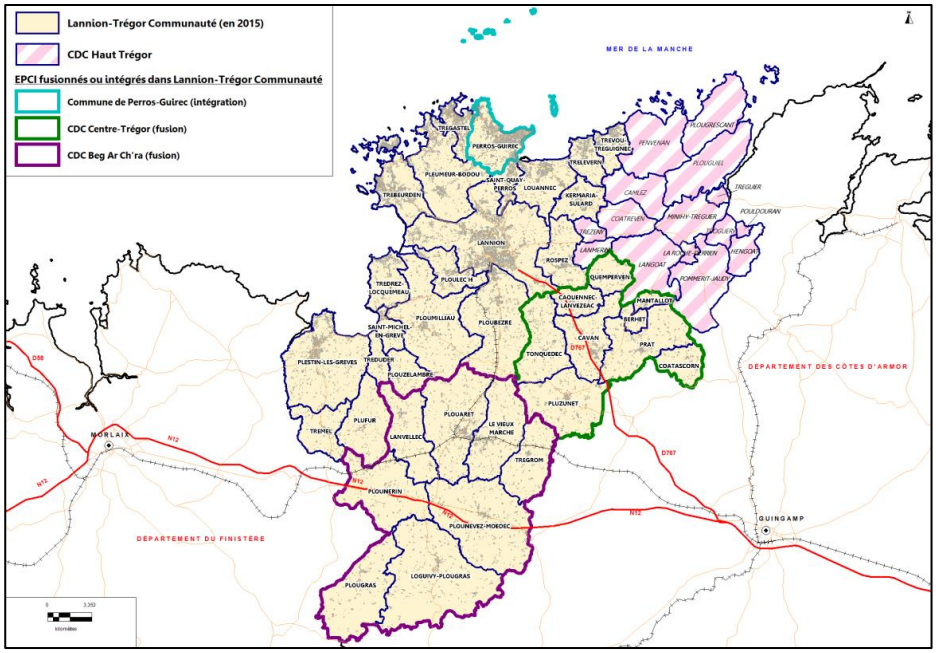
II.1 Présentation du territoire communautaire

Lannion-Trégor Communauté est une Communauté d'agglomération située à l'ouest des Côtes d'Armor et constituant majoritairement le Pays du Trégor Goëlo.

Lors de l'élaboration de son 1er PLH en 2007, Lannion Trégor Agglomération regroupait 20 communes.
Aujourd'hui, suite aux fusions avec les EPCI de Beg Ar C'Hra, puis du Centre Trégor et l'intégration de la commune de Perros-Guirec, Lannion Trégor Communauté regroupe 38 communes.

Source : Côtes d'Armor Développement

Lannion Trégor Communauté



Lannion, la principale ville de cette collectivité, est aussi la 2° ville du département des Côtes d'Armor.

Le territoire est constitué de 14 communes littorales, dont 2 stations balnéaires : Trébeurden et Perros-Guirec.
Les communes de l'arrière-pays, quant à elles, offrent une qualité de vie recherchée.

Conception : CDHAT

II.2 Les principales infrastructures

Réseau routier

Deux axes principaux irriguent le territoire : la N12 qui traverse le sud du territoire et la RD 767, permettant de se rendre à Lannion. La RD 786 et la RD 788 (route côtière) représentent des axes d'importance.

Transports en commun

- Services proposés par LTC : trois lignes régulières, transport interurbain entre Lannion et Morlaix, transport périurbain via la Navette Express, transport des personnes à mobilité réduite via Agglo'Mobi, transport à la demande sur 16 communes de l'Agglo, navette sur la commune de Perros-Guirec.
- Réseau départemental Tibus.

La desserte en transport en commun est d'assez bonne qualité *(source PDU)* avec quasiment toutes les communes desservies.

Avions

Trois vols aller-retour quotidien sont proposés entre Lannion et Paris/Orly.

Trains

Sont présentes les gares de Plouaret-Trégor, Plounérin, Lannion avec lignes TGV permettant de rejoindre Paris et Brest, et le TER vers St Brieuc, Guingamp…

Source : Côtes d'Armor Développement, LTC

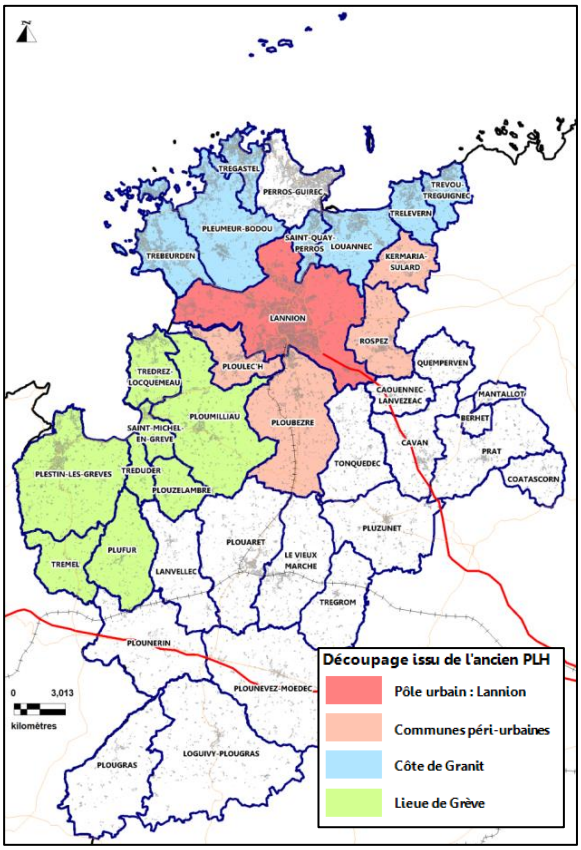
A noter : le Plan de Déplacement de la collectivité est en cours de révision. Des échanges ont lieu pour une bonne cohérence des différents dispositifs. Aussi, ce volet est peu développé ici.

II.3 Les attentes pour ce PLH

a) Le PLH 2008-2013

La sectorisation du 1er PLH

La politique actuelle Habitat de LTC repose sur les travaux menés dans le cadre de l'élaboration de son 1er Programme Local de l'Habitat, sur les 20 communes d'alors.



Le PLH avait défini trois grandes orientations pour cette politique :

1- Vivre ensemble

- Développer l'offre en logements sociaux
- Favoriser l'accession sociale à la propriété
- Répondre aux besoins des populations spécifiques

2- Gérer le foncier et l'urbanisme

- Limiter la consommation foncière par le volet urbanisme
- Développer une stratégie foncière et une offre publique en lotissement
- Lutter contre la rétention foncière et immobilière par le levier fiscal

3- Construire un avenir durable

- Favoriser les extensions urbaines de qualité
- Mise en place d'une OPAH développement durable
- Conseiller, informer les particuliers sur l'habitat durable

Conception : CDHAT

Cette politique s'est traduite par la mise en place de nombreuses actions et particulièrement :

- Mise en place d'un observatoire Habitat/foncier, depuis 2009
- Création d'un Point Information Habitat, en septembre 2010
- Prise de la compétence de la délégation des aides à la pierre, depuis janvier 2011
- Création de la SEM Lannion-Trégor, en 2011
- Création des Maisons évolutives intelligentes au Pôle Phoenix à Pleumeur-Bodou…

Des aides financières conséquentes ont ainsi été apportées par la collectivité *(près de 2 M € d'engagés*), et notamment *:*

Aides aux collectivités

- Construction de logements locatifs sociaux : aide au foncier pour les communes et à la construction pour le maître d'ouvrage
- Accompagnement financier des communes dans leurs projets d'urbanisme durable *(étude éco-quartiers)*
- Réhabilitation thermique des logements sociaux communaux et CCAS existants

Aides aux particuliers

- Isolation thermique par l'extérieur des toitures
- Ravalement de façades avec isolation des murs dans les centres bourgs
- Réhabilitation du parc privé ancien, en accompagnement des aides Anah

- Accession à la propriété *(neuf et ancien, sous condition de ressource, et PSLA)*

Au total, des montants importants ont été investis par LTC, notamment sur le programme de requalification urbaine et l'aide à l'accession à la propriété…
Toutefois, les objectifs d'offre nouvelle en habitat social non pas été atteints, pour différentes raisons *(cf. ci-après).*

b) Les enjeux prioritaires pour ce nouveau PLH

L'Etat est associé à l'élaboration du PLH. Il est garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du **Porter à Connaissance**.

Au-delà du rappel du cadre réglementaire, ce document fixe les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et la répartition équilibrée des différents types de logements à produire.

Ce document établi pour Lannion-Trégor Communauté précise les enjeux prioritaires suivants, dont le nouveau PLH tiendra compte :

- Répondre aux besoins en logements de la population :
  - ➥ Favoriser le développement d'une offre de logements suffisante en volume, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs ;
  - ➥ Organiser le rattrapage du déficit en logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations issues de l'article 55 de la loi SRU
  - ➥ Développer le parc de petits logements
- Réduire le parc de logements indignes et des copropriétés dégradées, réduire la précarité énergétique
- Gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable
- Participer à la déclinaison territoriale du PDA LPD
- Se mettre en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage qui prévoit notamment l'obligation de créer une aire d'accueil d'une capacité de 20 places caravanes sur la commune de Perros-Guirec.

Ces enjeux sont en parfaite adéquation avec la ligne politique que c'était fixée LTC dans le cadre de son projet de territoire 2010-2015, revus pour la période 2015-2020.

II.4 Les procédures/outils/cadres en vigueur

De la mise en œuvre du droit au logement, de la lutte contre les exclusions ou encore de la loi relative à l'orientation et à la programmation pour la ville et la rénovation urbaine, l'élaboration d'un PLH repose sur de nombreux textes *(cf. Porter à Connaissance).*
Parmi ceux-ci, il convient tout particulièrement de citer :

- **Lois SRU (13/12/2000) et DALO (05/03/2007)**

Lois imposant un objectif de logements sociaux à respecter, sous certaines conditions. Pour les communes en déficit de logements sociaux de LTC, objectif de 25 % du déficit à rattraper sur la période 2014 à 2016 et 33 % sur la période 2017 à 2019.

- **Schéma d'accueil et d'hébergement des gens du voyage 2010-2016**

Dispositif d'accueil dans chaque département permettant d'assurer la libre circulation des biens et des personnes et devant répondre ainsi à l'aspiration des gens du voyage itinérants à séjourner dans des lieux d'accueil dans des conditions décentes.

- **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées 2013-2015**

Outil de programmation et de pilotage permettant au niveau des territoires une mise en œuvre effective du droit au logement.

- **Scot du Pays Trégor Goëlo exécutoire au 6 mars 2013**

Le SCoT, document de planification et d'urbanisme, traduit le projet d'aménagement et de développement choisi par les collectivités locales du Trégor à l'horizon 2020. Le **D**ocument d'**O**rientations et d'**O**bjectifs est organisé en quatre chapitres :

1- Les grands équilibres territoriaux et l'organisation de l'espace,
2- L'innovation, le rayonnement et le développement économique,
3- Vers des villes durables et conviviales,
4- Les stratégies de maîtrise de l'empreinte écologique.

Il fixe notamment des densités de logements plus contraignantes.

- **La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine 21 février 2014**

Gestion des Contrats de ville intégrant le renouvellement urbain par l'intercommunalité

- **La loi ALUR 24 mars 2014**

Elle instaure et elle incite notamment à l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal.

En outre, la collectivité a mis en place des outils, à intégrer à ces travaux :

- **Étude revitalisation et redynamisation des centres villes et centres bourgs 2009-2010**

Cette étude s'est traduite par la mise en place d'une OPAH, la création de la SEM, la mise en place de l'opération de coloration des façades.

- **Charte architecturale et de colorisation des façades 2012-2013**

Définition d'un cadre chromatique et une mise en œuvre opérationnelle sur 14 communes au 1er janvier 2015.

- **Plan Climat Energie Territorial 2013**

Le PCET répond à des enjeux énergétiques et climatiques, économiques et sociaux. Des aides sont apportées pour la réhabilitation thermique des logements des particuliers ou des logements sociaux communaux. Ce plan est en cours de révision.

Le diagnostic de Lannion-Trégor Communauté

I- PRESENTATION SOCIO-ECONOMIQUE

I.1 Contexte démographique

a) Un territoire qui gagne des habitants

Les 38 communes de Lannion-Trégor Communauté totalisent 76 286 habitants au 1er janvier 2012 *(INSEE, sans double compte),* contre 75 313 en 2007, soit un accroissement de +1,3 %.

Communes	Habitants 2012
Berhet	238
Caouënnec-Lanvézéac	858
Cavan	1 456
Coatascorn	249
Kermaria-Sulard	989
Lannion	19 380
Lanvellec	564
Loguivy-Plougras	931
Louannec	3 020
Mantallot	217
Perros-Guirec	7 376
Plestin-les-Grèves	3 660
Pleumeur-Bodou	4 005
Plouaret	2 179
Ploubezre	3 633
Plougras	427
Ploulec'h	1 673
Ploumilliau	2 481
Plounérin	742

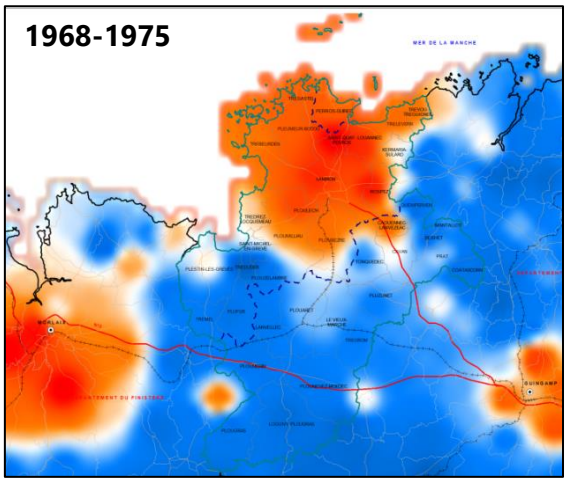
Communes	Habitants 2012
Plounévez-Moëdec	1447
Plouzélambre	227
Plufur	558
Pluzunet	1 016
Prat	1 164
Quemperven	397
Rospez	1 734
Saint-Michel-en-Grève	465
Saint-Quay-Perros	1 408
Tonquédec	1 131
Trébeurden	3 670
Trédrez-Locquémeau	1 441
Tréduder	199
Trégastel	2 451
Trégrom	402
Trélévern	1 363
Trémel	431
Trévou-Tréguignec	1 398
Le Vieux-Marché	1 306

La ville de Lannion totalise 19 380 habitants, soit 25 % de la population de LTC. Neuf communes comptabilisent plus de 2 000 habitants. La plus petite commune du territoire accueille moins de 200 habitants (Tréduder).

Les cartes ci-après mettent en avant le taux de variation annuelle de la population selon les périodes inter-censitaires. Elles ont été produites par interpolation. L'outil d'interpolation permet de calculer, à partir des données de mesure dont on dispose (ex : population), la population, ou autre, en tout point de la zone : il s'agit alors d'une estimation mathématique de ces indicateurs.

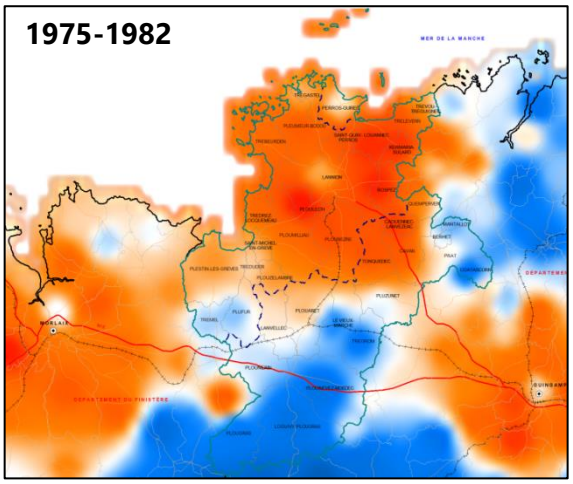
Il est constaté un moindre accroissement démographique que prévu initialement dans les objectifs du 1er PLH sur les dernières années. Toutefois, le territoire est passé de 56 928 habitants en 1968 à 76 286 en 2012, soit un accroissement de 34 % sur la période.

1968-1975



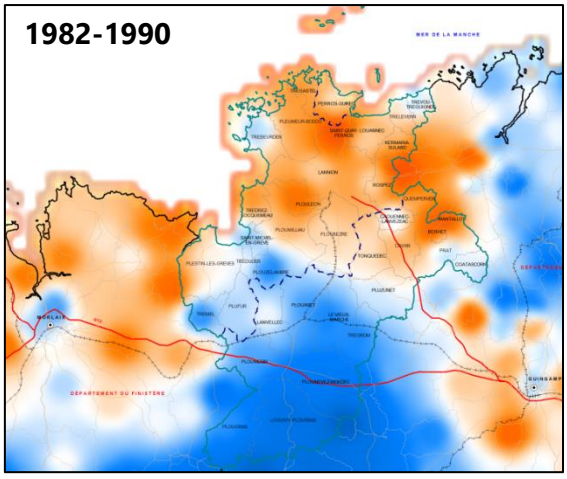
TV LTC : + 1,68 %
TV Lannion : +4,33 %
TV Morlaix Communauté : +0,63 %
TV Morlaix : -0,5 %
TV 22 : + 0,54 %
TV Bretagne : +0,72 %

1975-1982



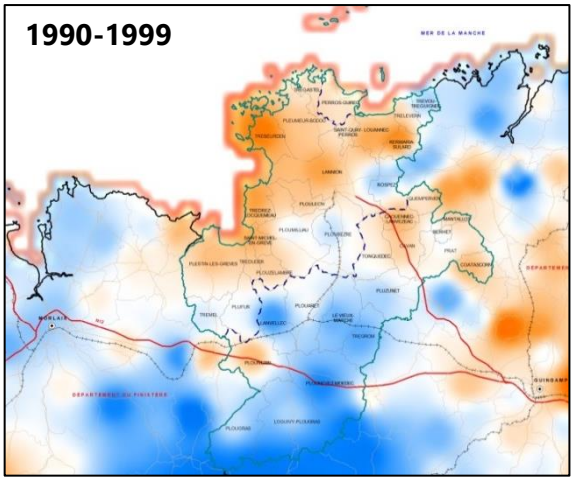
TV LTC : + 0,73 %
TV Lannion : -0,19 %
TV Morlaix Communauté : +0,7 %
TV Morlaix : -0,67 %
TV 22 : + 0,36 %
TV Bretagne : +0,61 %

1982-1990

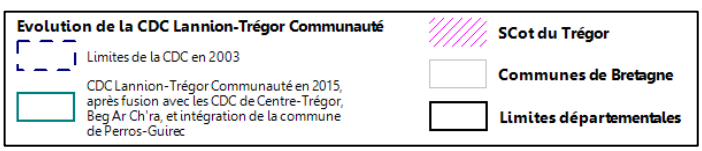


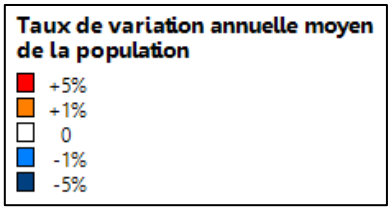
TV LTC : + 0,1 %
TV Lannion : +0,24 %
TV Morlaix Communauté : -0,15 %
TV Morlaix : -1,17 %
TV 22 : + 0,71 %
TV Bretagne : -0,01 %

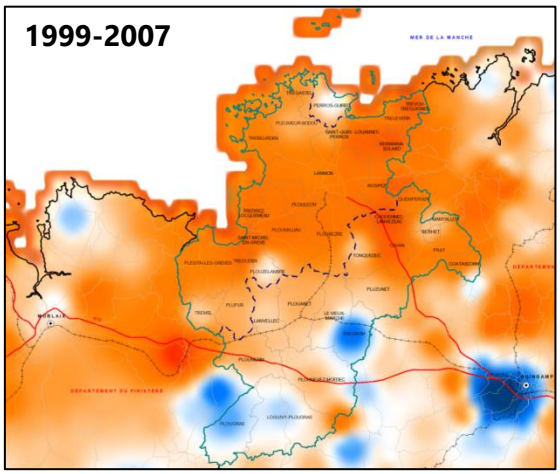
1990-1999



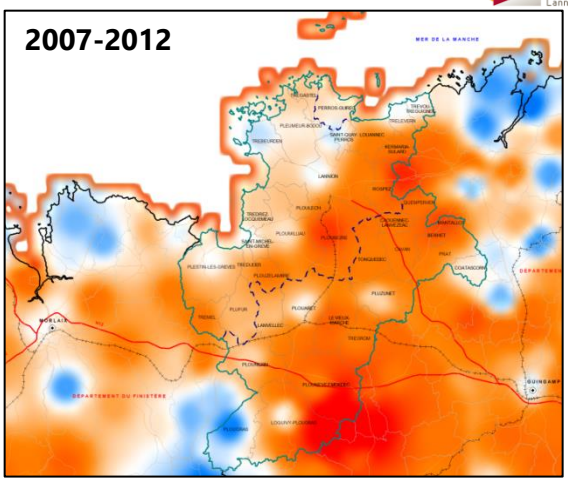
TV LTC : + 0,38 %
TV Lannion : +0,89 %
TV Morlaix Communauté : -0,19 %
TV Morlaix : -0,47 %
TV 22 : + 0,1 %
TV Bretagne :+ 0,44 %







TV LTC : + 0,89 %
TV Lannion : +0,83 %
TV Morlaix Communauté : +0,47 %
TV Morlaix : -0,32 %
TV 22 : + 0,73 %
TV Bretagne :+ 0,88 %



TV LTC : + 0,26 %
TV Lannion : -0,4 %
TV Morlaix Communauté : + 0,2 %
TV Morlaix : -0,13 %
TV 22 : + 0,67 %
TV Bretagne :+ 0,74 %

Source : INSEE Conception : CDHAT

Ces différentes cartes mettent en avant l'évolution de LTC, selon les périodes, au sein de son environnement.
Elles soulignent un accroissement régulier de la population, particulièrement dans les années 1970 *(Alcatel, création du CNET),* avec un secteur rural environnant qui perd des habitants.
Au fil des ans, le constat est fait d'une diffusion de la croissance démographique des pôles vers les communes périphériques.
La croissance démographique du territoire reste très marquée jusqu'au milieu des années 2000 et est nettement plus diffuse sur l'ensemble de la collectivité.
Elle est moindre sur la dernière période inter-censitaire, avec même une perte récente d'habitants sur Lannion *(Morlaix subit cette perte depuis plusieurs décennies)*.

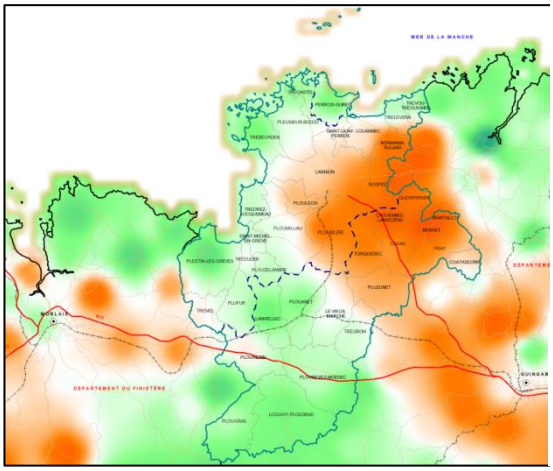
b) Facteurs d'évolution démographique : l'importance des migrations

Deux facteurs sont à prendre en compte lors de l'analyse de l'évolution démographique : le solde naturel *(différence entre les naissances et les décès sur un secteur)* et le solde migratoire *(mouvements de population)*.

A l'échelle de l'Agglomération, sur la dernière période intercensitaire, il est fait le constat d'un solde naturel négatif, particulièrement sur les communes littorales et sur celles situées au sud. A contrario, il est relevé un nombre plus important de naissances que de décès sur les communes du Centre Trégor et sur Lannion.

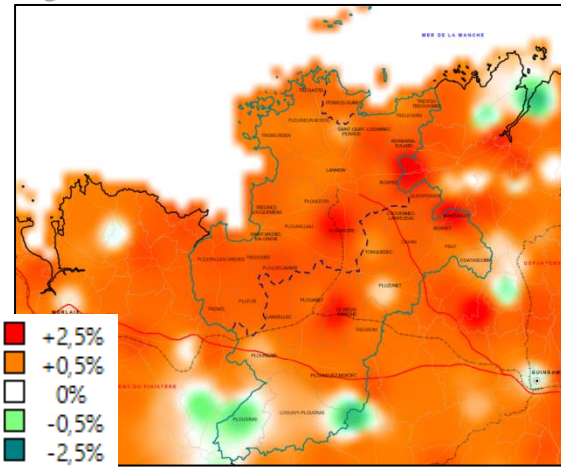
Globalement, les arrivées de population sont plus importantes que les départs, avec un solde migratoire positif sur une large partie de LTC, soulignant l'attractivité de ce territoire. Ce solde positif est notamment à mettre en relation avec les arrivées de personnes âgées *(littoral).* Il est toutefois fait le constat de départ des jeunes *(cf. pyramide des âges ci-après).*

Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



SN LTC : - 0,11 %
SN Lannion : +0,13 %
SN Morlaix Communauté : - 0,19 %
SN Morlaix : -0,02 %
SN 22 : - 0,003 %
SN Bretagne : + 0,22 %

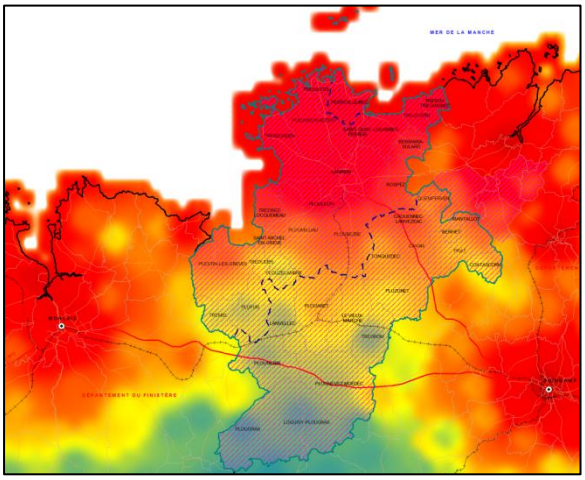
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire

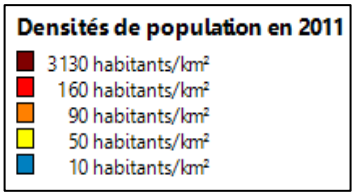


SM LTC : + 0,73 %
SM Lannion : +0,34 %
SM Morlaix Communauté : + 0,48 %
SM Morlaix : -0,17 %
SM 22 : + 0,83 %
SM Bretagne : + 0,58 %

Source : INSEE Conception : CDHAT

c) Un territoire moyennement peuplé





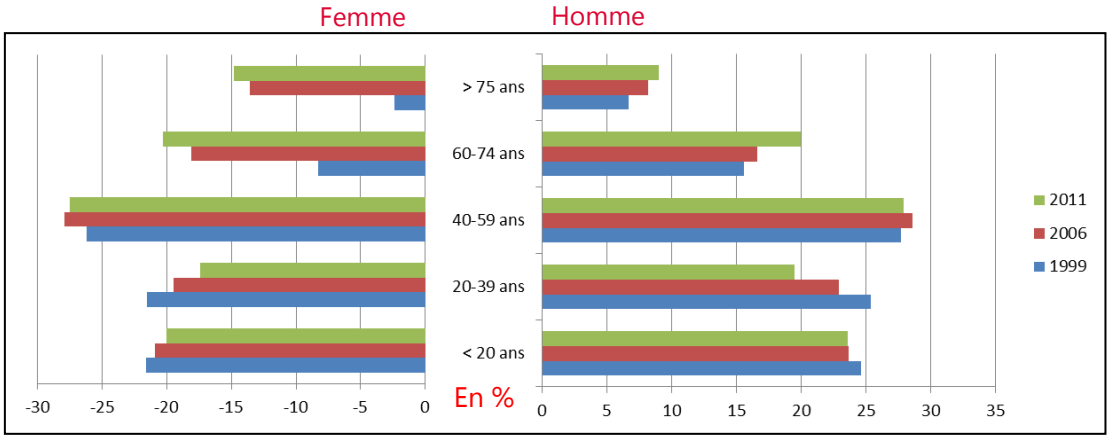
Densité LTC : 116 habitants/km²
Densité Lannion : 453,66 habitants/km²
Densité Morlaix Communauté : 95,30 habitants/km²
Densité Morlaix: 626,47 habitants/km²
Densité 22 : 86 habitants/km²
Densité Bretagne : 118 habitants/km²

Source : INSEE Conception : CDHAT

Lannion-Trégor Agglomération présente une densité moyenne, avec 116 habitants au km². Cette densité est plus importante que la moyenne départementale. Elle s'établit au même niveau que celle de le Région.

Ces densités sont particulièrement importantes sur les communes littorales et dans les principaux pôles *(Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves,...).*
Elles apparaissent nettement plus faibles au sud de LTC, caractéristiques d'un territoire plus rural.

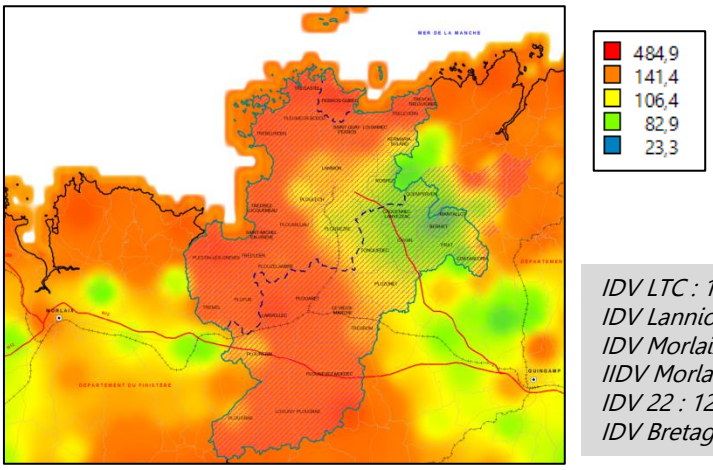
d) Une population vieillissante



Source : INSEE

La pyramide des âges, ci-dessus, témoigne du vieillissement de la population.
Elle met en avant effectivement l'accroissement du nombre et de la part des plus de 75 ans, passant de 9,6 % en 1999 à 12 % en 2011.
Elle souligne la diminution du poids de la population plus jeune. Il est ainsi constaté une perte de 2200 personnes âgées de 20 à 39 ans entre 1999 et 2011, ceci ayant pour conséquence des jeunes actifs proportionnellement et numériquement moins nombreux.

Indice de vieillissement[2]



IDV LTC : 158,6
IDV Lannion : 110
IDV Morlaix Communauté: 130,7
IIDV Morlaix : 113
IDV 22 : 126,7
IDV Bretagne : 105,1

Source : INSEE Conception : CDHAT

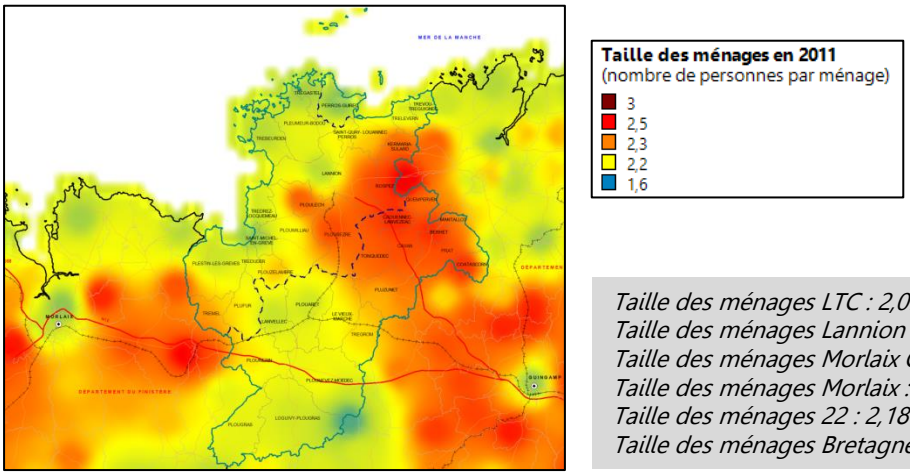
L'indice de vieillissement met en avant une population plutôt âgée sur le territoire de LTC, comparativement à la moyenne départementale ou régionale.

Ce vieillissement apparaît, particulièrement prononcé pour les communes littorales, communes qui attirent régulièrement les retraités.
La ville de Lannion est occupée par plus de personnes âgées que de jeunes.
Enfin, il convient de souligner la « jeunesse » des habitants du Centre Trégor, communes présentant un solde naturel positif.

L'évolution de cet indice met en avant l'accentuation de ce phénomène de vieillissement : 115 en 1999, 127,9 en 2006 et 159 en 2011.

[2] *L'indice de vieillissement mesure le rapport des personnes de plus de 60 ans sur les moins de 20 ans.*

e) Le desserrement des ménages



Taille des ménages LTC : 2,09
Taille des ménages Lannion : 1,97
Taille des ménages Morlaix Communauté : 2,1
Taille des ménages Morlaix : 1,82
Taille des ménages 22 : 2,18
Taille des ménages Bretagne : 2,19

Source : INSEE Conception : CDHAT

Les foyers de Lannion-Trégor Communauté sont constitués en moyenne, en 2011, de 2,09 personnes, soit une taille moyenne, légèrement plus faible que les moyennes départementale et régionale. Aussi, 17,87 % de personnes vivent seules sur LTC aujourd'hui, générant des besoins de logements toujours plus importants.

La taille des ménages apparait plus faible pour les communes littorales, en lien avec le vieillissement de la population. Elle est également peu importante sur la ville même de Lannion, où sont présents, en nombre, des personnes âgées et aussi des étudiants, souvent seuls.
Les communes situées à l'Est du territoire présentent une taille des ménages nettement plus importante, en lien avec l'accueil de nouvelles populations jeunes *(familles).*

Il convient de noter la diminution progressive et régulière du nombre de personnes par foyer : 2,25 personnes en 1999 et 2,16 en 2006 *(phénomène de décohabitation et vieillissement de la population*).

f) Les emménagés récents

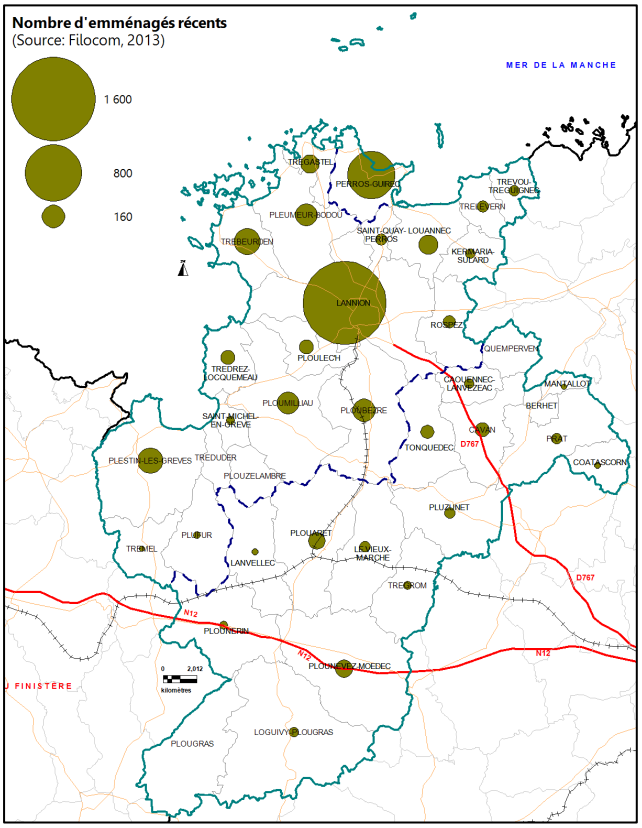
Selon FILOCOM[3], en 2013, 4 331 ménages *(soit près de 12 %)* vivent dans leur logement depuis moins d'un an[4]. Un taux qui dépasse les 16 % à Lannion *(18,5 % en 2007*).

Les 2/3 ont emménagé dans un logement individuel *(sauf pour Lannion et Perros-Guirec, communes qui enregistrent des parts plus importantes dans le parc collectif que dans le parc individuel).*
1/3 a emménagé dans le parc récent *(construit après 2000).*
Près de la moitié ont emménagé dans des logements de 3/4 pièces.
135 ménages auraient intégré un logement sans confort.

Il s'agit majoritairement de ménage d'une seule personne, célibataire *(46 %),* donnée à mettre en relation avec la taille des logements.

[3] *Réalisé par la DGI, le fichier FILOCOM croise les fichiers de la Taxe d'Habitation, du Foncier des Propriétés Bâties et des propriétaires au fichier de l'Impôt sur les Revenus. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données de l'INSEE. Il fournit des informations complémentaires.*

[4] *Il ne s'agit pas forcément de nouveaux ménages pour le territoire, mais traduit les mouvements de population et les choix des ménages*



38 % des emménagés ont entre 25 et 39 ans et un quart a plus de 60 ans *(plus de 35 % sur Plestin-les-Grèves et Perros-Guirec).*

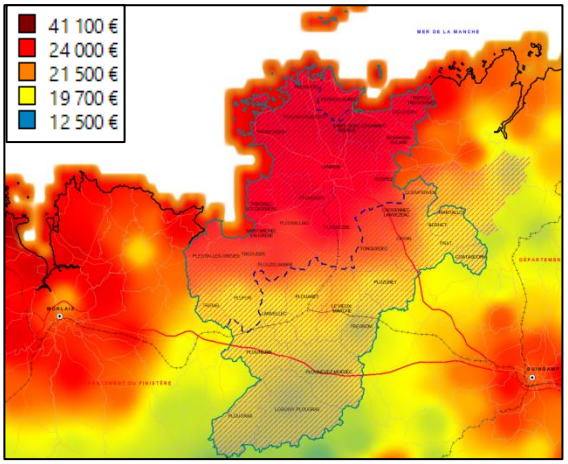
Enfin 58 % de ces ménages récemment emménagés ne sont pas imposables et près de 19 % d'entre-eux disposent de ressources inférieurs à 30 % des plafonds HLM.

Par ailleurs, il convient de relever que 43 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans (donnée supérieure à la moyenne régionale).

Source : FILOCOM 2013

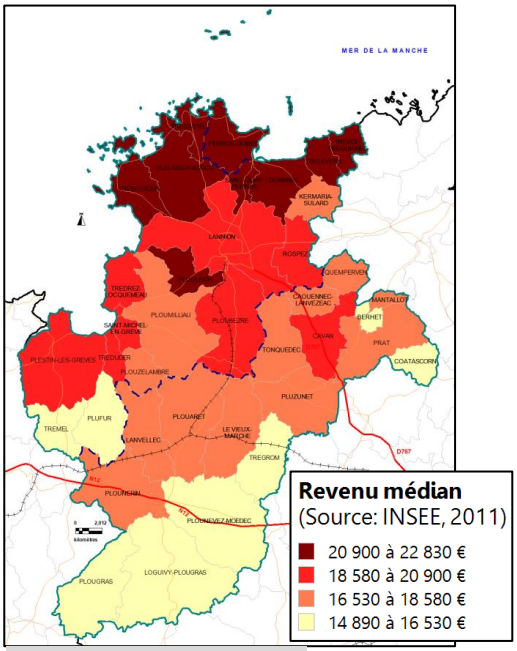
g) Des niveaux de ressources confortables, mais des disparités marquées

Revenu net moyen déclaré par foyer fiscal en 2011



RFM LTC : 24 508 €
RFM Lannion : 23 700 €
RFM Morlaix Communauté : 22 902 €
RFM Morlaix : 19 351 €
RFM 22 : 22 834 €
RFM Bretagne : 23 817 €

Revenu médian moyen en 2011



RM LTC : 18 433 €
Lannion : 19 575 €
Bretagne : 18 969 €
Côtes d'Armor : 18 364 €

Source : INSEE Conception : CDHAT

Avec une moyenne de 24 508 €, les habitants de LTC disposent de revenus apparaissant élevés, supérieurs aux moyennes de référence *(département et région).*
Les revenus fiscaux moyens élevés se situent le long du littoral et sur les pôles d'emplois.
Les ménages des communes ayant récemment rejoint l'EPCI disposent de ressources plus modestes.

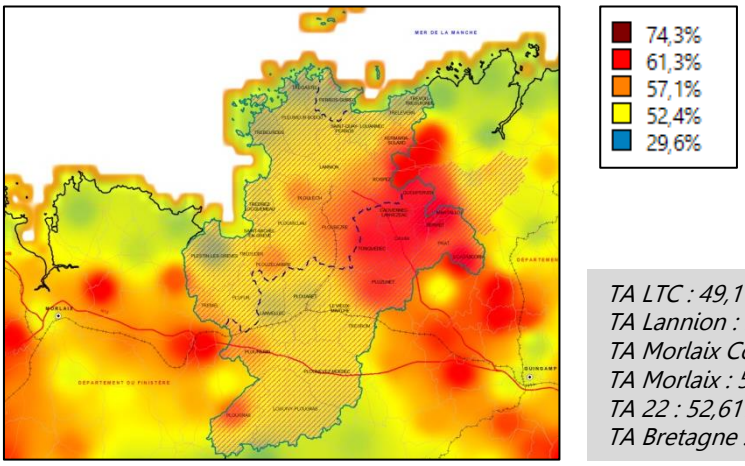
L'étude du revenu médian moyen montre que le territoire se situe cette fois dans les moyennes départementale et régionale. La moitié des foyers fiscaux de l'Agglomération dispose ainsi d'un revenu inférieur à 18 433 €. Le revenu moyen élevé masque en effet l'existence d'une frange de population nettement moins aisée.

I.2 Economie et services

a) Population active et taux d'activité

La population active (actifs de 15 ans ou plus) de Lannion-Trégor Communauté est constituée de 31 537 personnes *(31 059 en 2006, soit +1,5 %, conforme à l'accroissement de population)*.

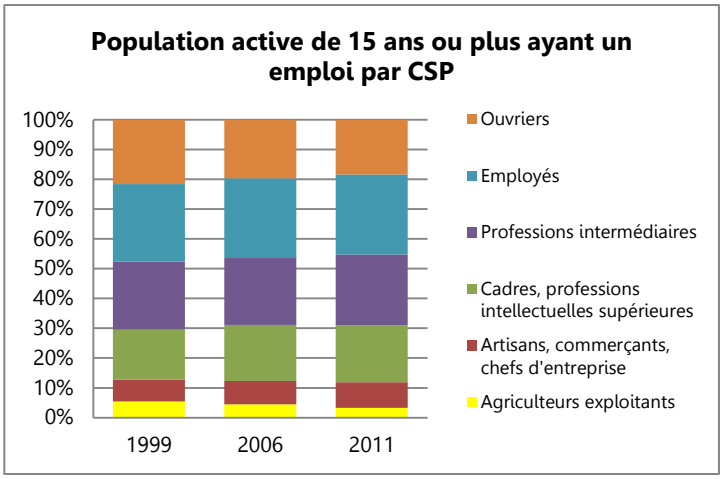
Taux d'activité en 2011



TA LTC : 49,11%
TA Lannion : 50,79%
TA Morlaix Communauté : 53,22 %
TA Morlaix : 56,3%
TA 22 : 52,61%
TA Bretagne : 55,66%

Source : INSEE Conception : CDHAT

Toutefois, il convient de relever le faible taux d'activité[5] des 15 ans ou plus : 49 %, comparativement à la Bretagne : 55,7 % et aux Côtes d'Armor : 52,6 %. Cette faiblesse est à mettre en relation avec le vieillissement de la population notamment.
Les communes présentant les taux d'activité les plus importants sont situés à l'Est du territoire de LTC et vers le Sud-Est, en direction de Guingamp, où sont présents les ménages, les jeunes *(cf. Contexte démographique)*.



La répartition de la population active par catégorie socio-professionnelle souligne la part importante d'employés et d'ouvriers (45,2 %), avec toutefois une baisse en proportion et en nombre des ouvriers, au fil des recensements.

A contrario, il est relevé un accroissement du nombre et de la proportion des cadres (19 % en 2011, 13 % en moyenne régionale) et des professions intermédiaires sur la dernière période intercensitaire.

Source : INSEE

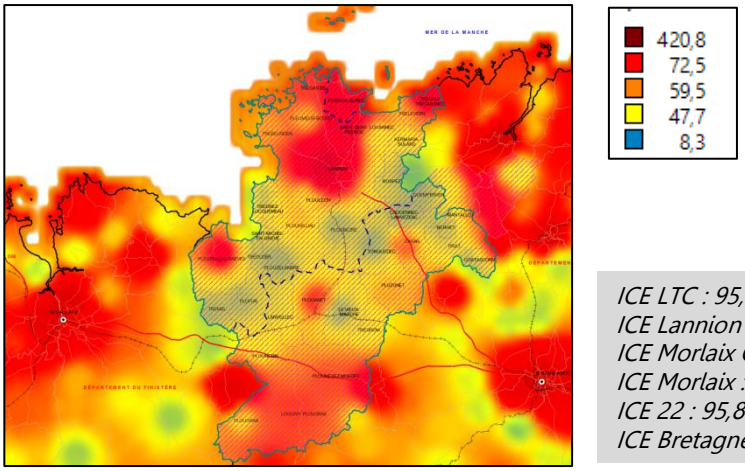
88,4 % des actifs sont occupés, mais près d'un sur cinq travaille à temps partiel.
Le salaire horaire net moyen en 2011 est de 12,96 € (13,24 € en moyenne à Lannion, 11,68 € pour le département).

[5] *Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus : rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) sur l'ensemble de la population correspondante*

79,9 % des actifs occupés résidants travaillent au sein de LTC. Seuls 20,1 % travaillent à l'extérieur du territoire et particulièrement sur le Pays de Guingamp (33 % des sorties).
A contrario, 4413 actifs viennent travailler sur LTC, ici encore majoritairement du Pays de Guingamp.

b) L'activité économique

Indicateur de concentration d'emplois en 2011



ICE LTC : 95,73
ICE Lannion : 207,46
ICE Morlaix Communauté : 101,41
ICE Morlaix : 194,04
ICE 22 : 95,83
ICE Bretagne : 98,85

Source : INSEE Conception : CDHAT

Lannion-Trégor Communauté est en effet un territoire particulièrement pourvoyeur d'emplois, avec 26 686 emplois proposés et une évolution du nombre d'emplois à la hausse *(+1 788 emplois entre 1999 et 2011).* La ville de Lannion fournit 57 % des emplois de la collectivité.

Aussi, enregistre-t-il des indicateurs de concentration d'emplois[6] importants dans les pôles urbains principaux de Lannion, Perros-Guirec *(avec notamment respectivement 38 entreprises et 2 de plus de 50 salariés et de nombreuses TPE, INSEE, 2012*), et dans une moindre mesure sur Plestin-les-Grèves et Plouaret, *(respectivement 4 et 1 entreprises de plus de 50 salariés)* ou encore Cavan.

Ce territoire attractif repose sur son réseau d'entreprises et sur la technopôle Anticipa, dans les domaines de TIC, industrie marine et cosmétique, agro-industrie, services aux entreprises…
A noter, la présence d'importantes entreprises dans le domaine des Télécommunications et plus de 230 PME/PMI dans des secteurs divers.

Sont présents localement 2 036 établissements du secteur privé *(903 à Lannion),* principalement dans le secteur tertiaire *(source URSSAF).*
Il est à relever une diminution du nombre et de la création d'établissements ces dernières années : 471 créations en 2013, contre 565 en 2011 *(source SIRENE, INSEE).*

L'activité artisanale se maintient avec 1 407 établissements, dont 46 % dans le bâtiment *(cf. Chambre de Métiers).*

[6] *Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi dans la zone*

La collectivité accueille un nombre de commerces importants : 1 194 commerces recensés par la CCI, dont près d'un tiers en cafés, hôtels et restaurants, en lien avec l'activité touristique du territoire.
Aussi, la densité commerciale[7] de ce secteur est très importante, s'établissant à 63,9 *(contre 127 à l'échelle de la Région).* Il a toutefois été souligné lors des ateliers des difficultés pour les commerces en centre-ville/centre-bourg.

A noter, la présence d'un pôle universitaire avec plus de 1500 étudiants.

Sources : INSEE 2011, URSSAF, Chambre de Métiers, CCI

[7] *Nombre d'habitants pour un commerce*

II- LE LOGEMENT

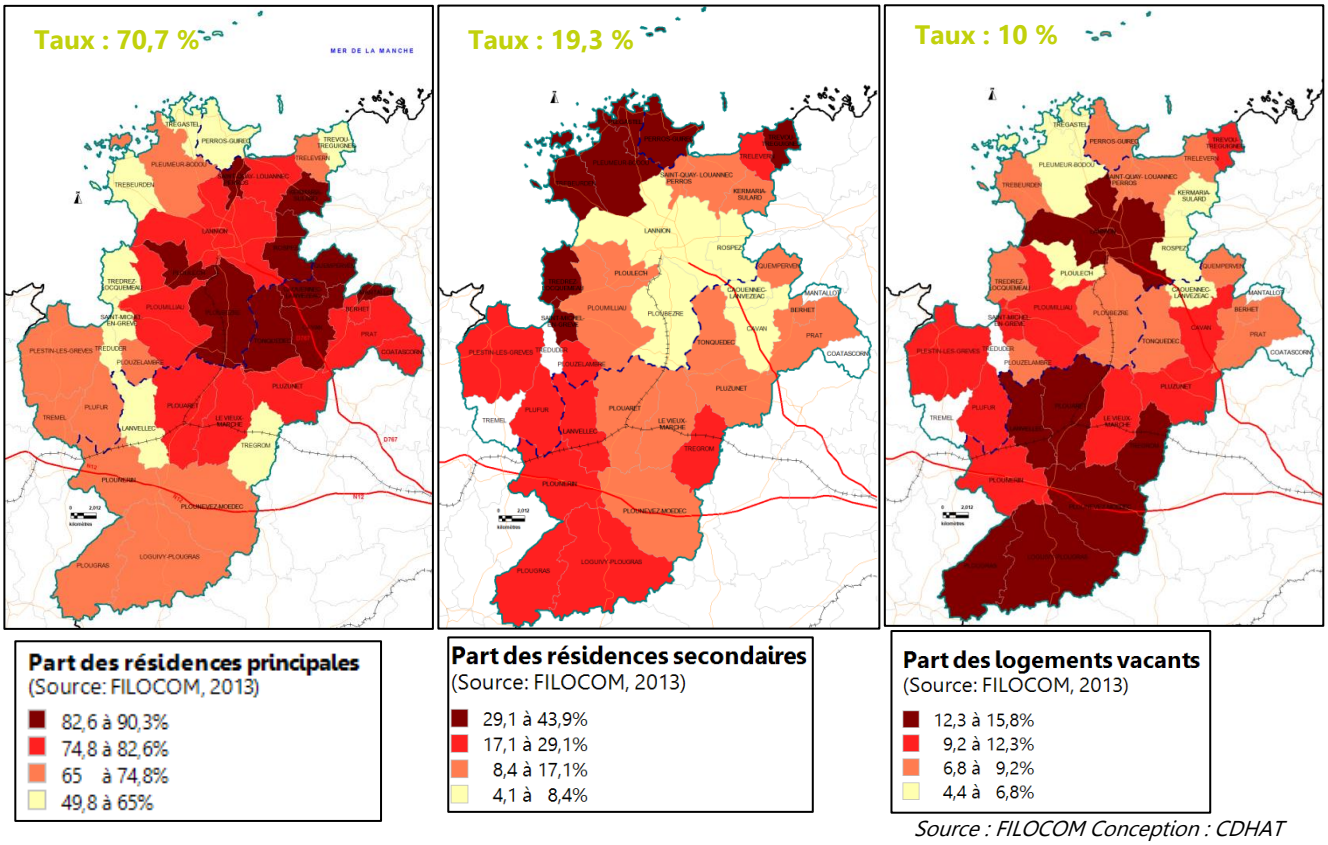
II.1 Présentation du parc de logements

52 235 logements sont recensés en 2013 selon FILOCOM[8] sur le territoire de LTC (+ 3 956 par rapport à 2007 (*et un doublement en 40 ans selon les données INSEE*)).

Ce parc se réparti de la façon suivante :

- 36 935 résidences principales
- 10 058 résidences secondaires *(soit 19,3 %, supérieur à la Bretagne : 12,3 % et aux Côtes-d'Armor : 15 %)*
- 5 242 logements vacants *(soit 10 %, supérieur à la Bretagne : 8 % et aux Côtes-d'Armor : 9,5 %)*

Part des résidences principales | *Part des résidences secondaires* | *Part des logements vacants*



Source : FILOCOM Conception : CDHAT

Les résidences principales sont proportionnellement très importantes sur le Centre Trégor.

[8] *Les données présentées sur l'habitat sont essentiellement extraites du fichier FILOCOM, plus récent que l'INSEE et présentant sur certaines thématiques des données plus détaillées.*

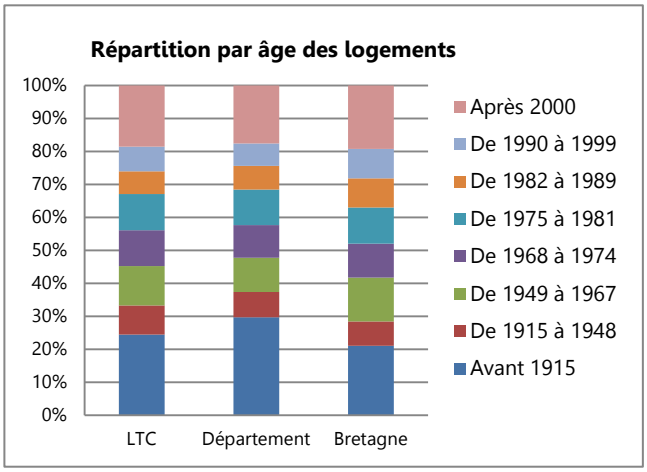
Du fait du phénomène de desserrement des ménages, 1 000 résidences principales en 1999 permettaient de loger 2 289 personnes, aujourd'hui (2012), elles ne permettent de loger que 2 120 personnes. Aussi, pour un même nombre d'habitants, le nombre de résidences doit être toujours plus important.

Il convient de retenir dès à présent l'accroissement régulier du nombre de résidences secondaires (cf. cartes en annexe) : +1 033 de plus depuis la précédente étude du PLH (2007). Les résidences secondaires sont proportionnellement nombreuses le long du littoral (littoral nord) et dans les communes du sud de LTC.

De même, les logements vacants sont nombreux et en croissance : 729 de plus depuis la précédente étude. La part de logements vacants apparaît ainsi particulièrement élevée au sud du territoire (Beg Ar C'Hra), de même que sur la ville de Lannion *(cf. étude plus détaillée p41 et suivantes)*.

II.2 Caractéristiques des logements

a) L'âge du parc

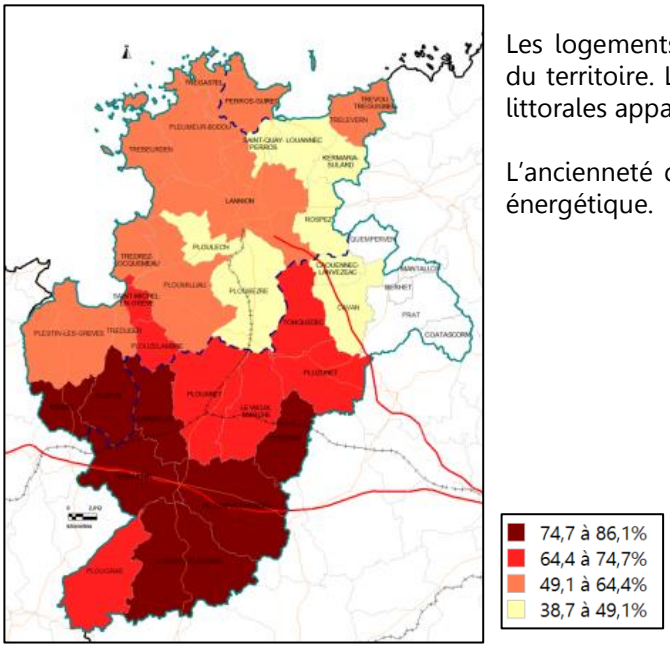


La répartition par âge du parc de logements apparaît globalement dans la moyenne départementale et régionale, avec une part légèrement plus importante de logements achevés après 2000 (18,5 %). Cette donnée souligne l'importante activité à la construction de ces dernières années.

Il convient de relever que 56 % de ce parc a été construit avant la première réglementation thermique de 1975 *(50 % pour les RP),* dont un quart avant 1915.

Source : FILOCOM 2013

Part des logements construits avant 1975

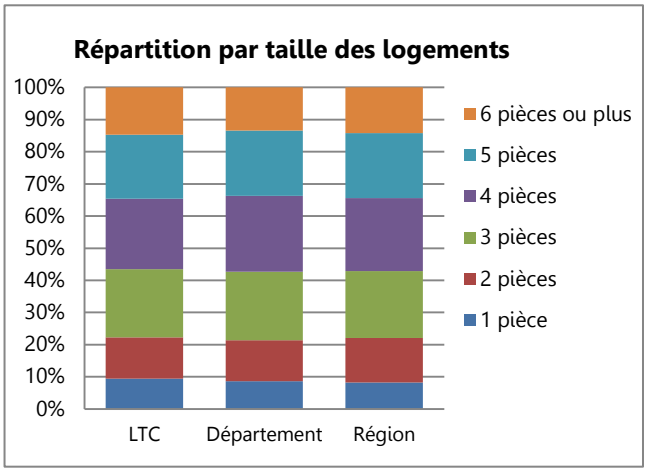


Les logements anciens sont particulièrement présents au sud du territoire. Le parc du Centre Trégor et celui des communes littorales apparaît plus récent.

L'ancienneté du parc peut interroger quant à sa performance énergétique.

Source : FILOCOM Conception : CDHAT

b) La taille du parc



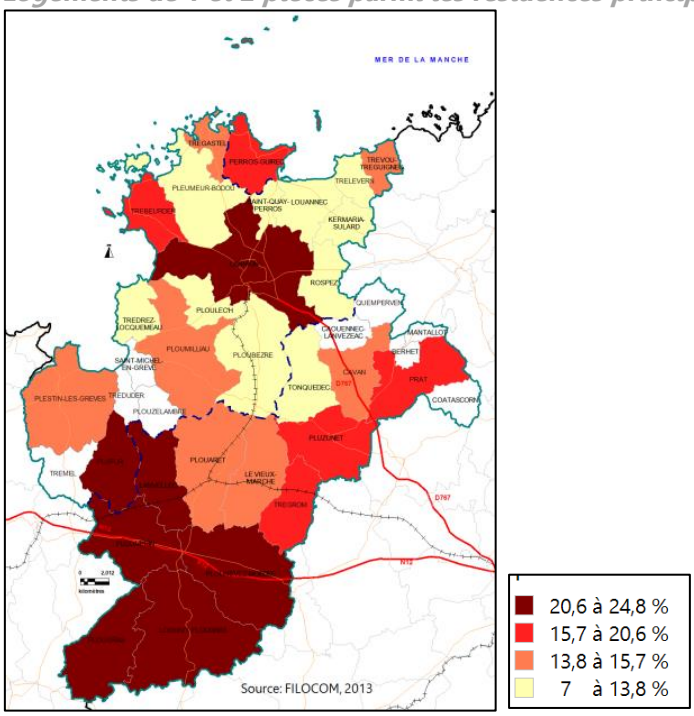
La répartition par taille des logements se situe dans la moyenne départementale et régionale.

Il peut être souligné la proportion légèrement plus importante de logements de 6 pièces et plus et de logements de plus de 95 m² *(44 % de l'ensemble*).

La part des logements de 1 pièce apparaît sensiblement identique aux moyennes de références.
Interrogés sur un éventuel besoin de petits logements *(en réponse aux interrogations du PAC)*, les différents partenaires ont répondu que cette offre apparaissait suffisante.

Les logements de moins de 35 m² représentent 8,4 %.
La surface habitable moyenne des logements s'établit à 92 m² *(conforme Région et Département)*

Logements de 1 et 2 pièces parmi les résidences principales

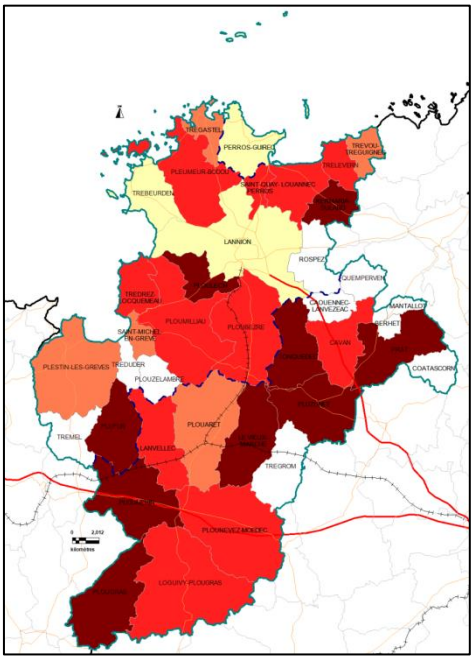


Source : FILOCOM Conception : CDHAT

Des petits logements particulièrement présents au sud du territoire (Beg Ar C'Hra) et sur la ville de Lannion.

c) La nature du parc

Part des logements individuels

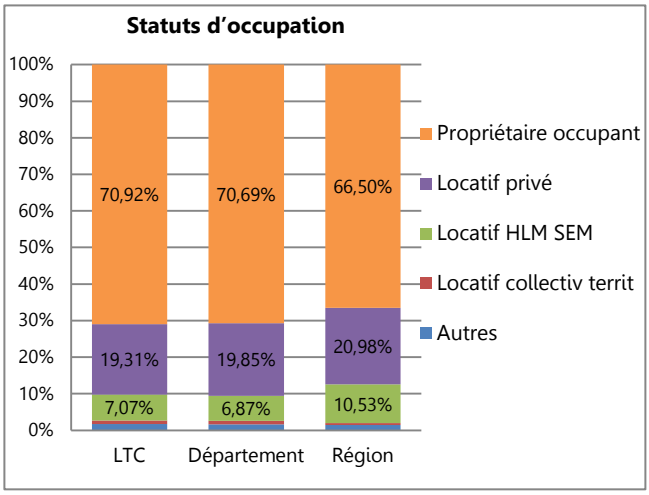


En blanc : secret statistique

Source : FILOCOM Conception : CDHAT

Lannion-Trégor Communauté se définit comme le « royaume de la maison individuelle » avec près de 42 000 logements individuels, soit 80 % *(supérieur au Département et à la Région : 71 %).*
Le sud du territoire concentre une part importante de logements individuels, par rapport au parc collectif.
Les logements collectifs sont essentiellement présents à Lannion (36 % de ses résidences principales et 60 % de l'ensemble des logements collectifs) et sur le littoral (25 % des résidences principales de Perros-Guirec).

d) Statuts d'occupation



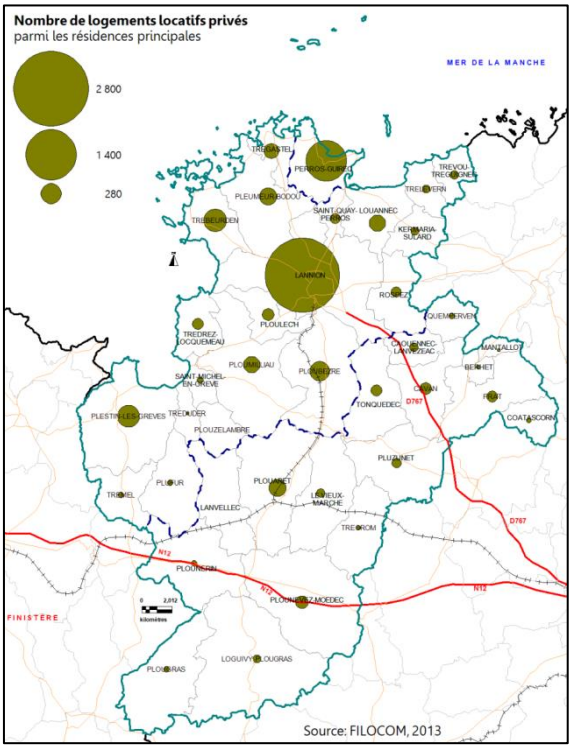
Selon FILOCOM, 26 196 propriétaires occupants, soit 71 % sont présents sur la collectivité.

Le parc locatif privé et HLM est conforme à la moyenne départementale, mais en proportion inférieur à la moyenne régionale, et surtout inégalement réparti *(cf. ci-après).*

Un total de 7132 logements locatifs privés est ainsi recensé.

Source : FILOCOM 2013

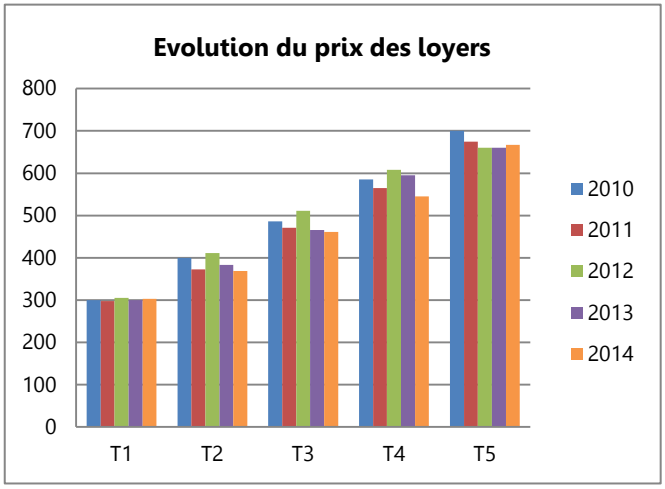
II.3 Le marché locatif privé



7132 logements locatifs privés sont recensés à l'échelle de l'Agglomération, soit 19,3 % du parc.

L'offre locative est essentiellement présente à Lannion, puis à Perros-Guirec et sur les communes littorales. Quelques logements locatifs sont également présents en secteur rural.

Selon une analyse faite par les services de l'Agglomération, à l'échelle des 20 communes du précédent PLH, 434 logements étaient offerts à la location, fin décembre 2014.
L'offre proposée est conséquente sur Lannion avec 193 biens *(44 % de l'ensemble*) et à Perros-Guirec avec 80 biens.
L'offre concerne plutôt des logements dans le parc collectif *(67 %)* et majoritairement des T2, T3 *(60 %).*



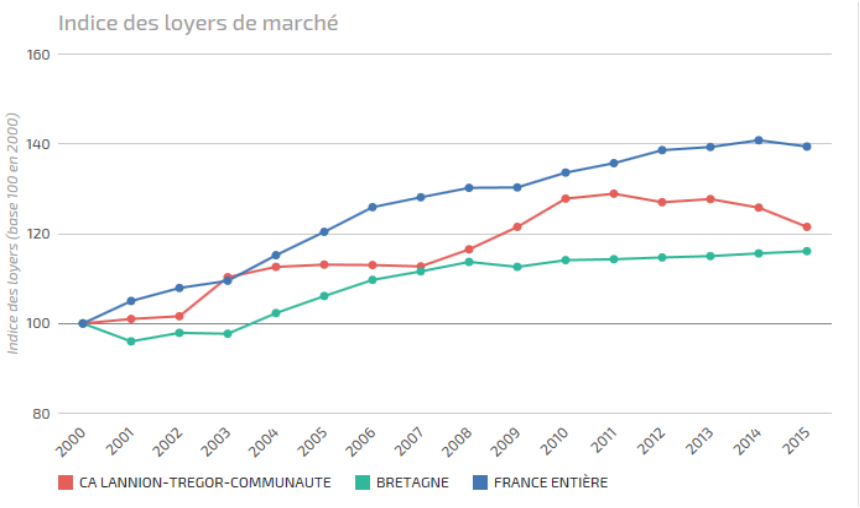
Le loyer moyen est de l'ordre de 451 € : 380 € pour un appartement et 580 € pour une maison.
Il convient de souligner les écarts de prix selon les secteurs, ainsi à titre d'exemple, pour une maison de type 5, de 90m², il est demandé 750 € à Trégastel, 680 € à Lannion ou 500 € à Plouaret.

Une information importante à relever est la tendance à la diminution du loyer, quel que soit la taille du logement, dans un contexte plutôt détendu.

Ces données ont été confirmées par l'étude CLAMEUR[9] de février 2015. Selon cette source, le niveau du loyer est de 7,4€/m² en 2015, sur LTC. L'indice des loyers de marché aurait augmenté plus rapidement depuis 2000 sur LTC qu'au niveau régional. Toutefois, il est à souligner sa baisse surtout depuis 2014.

Sources : LTC, CLAMEUR

[9] *Connaitre les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux*



La surface moyenne habitable des biens sur le marché est de 58,5m².
La durée moyenne d'occupation est de 34,9 mois.
Le taux de mobilité résidentielle[10] est de 34,4 %, 35,4 % à Lannion et 36,6 % en Bretagne.

Source : CLAMEUR

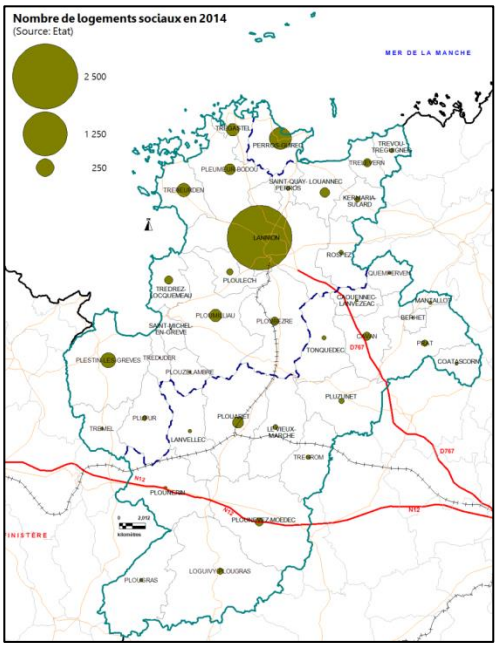
A retenir sur le locatif privé :

Le marché locatif est très peu dynamique, avec des loyers qui tendent significativement à la baisse (baisse plus marquée qu'au niveau régional et national).
Les demandes locatives concernent essentiellement les T3/T4, en individuel. Un manque de logements accessibles (plain-pied, ascenseur) est souligné.
L'offre de T2 serait supérieure à la demande. Ainsi, les petits logements locatifs trouvent difficilement preneurs, surtout les petites surfaces vieillissantes.
Il est relevé de la vacance locative même dans le neuf et surtout une très médiocre qualité (notamment thermique) de très nombreux biens et la faible volonté (ou possibilité) d'investissement des propriétaires (coût des travaux, faiblesse des aides, difficulté de gestion locative).
Une inquiétude est relevée sur le devenir des logements des centres villes/bourgs, avec une vacance en augmentation.
Parallèlement les locataires sont de plus en plus sensibles à la qualité énergétique des biens proposés.
Au royaume de la maison individuelle, les ménages solvables se tournent rapidement vers l'accession dans des lotissements en périphérie (en témoigne l'âge moyen peu élevé de la 1ère acquisition). Toutefois, il y aurait des ménages intéressés pour s'installer en centre-ville, si des produits qualitatifs étaient proposés.
Il apparaît que le marché locatif touristique serait plus porteur que le locatif à l'année.
Enfin, il convient de signaler l'absence d'intérêt des promoteurs pour le territoire, avec la raréfaction des dispositifs d'accompagnement sur le locatif.

[10] *Le taux de mobilité résidentielle représente la proportion des locataires qui changent de logement au cours d'une année donnée*

II.4 Le logement social

a) L'offre de logements



Selon FILOCOM en 2013, sont présents :

- 2613 logements locatifs HLM/SEM *(7,07 % des résidences principales)*
- 350 logements locatifs collectivités territoriales

Trois bailleurs sociaux détiennent une offre :

- Armorique Habitat *(117 logements)*,
- Bâtiments et Styles de Bretagne (*435*),
- Côtes d'Armor Habitat *(2376)*.

A noter que La Rance Immobilier (bailleur social) a un programme sur Pleumeur-Bodou.

Un total de 4 506 logements sociaux sur LTC est ainsi recensé selon l'Etat *(incluant les logements foyers et parc privé)*.
Les logements locatifs sociaux sont essentiellement localisés dans la moitié Nord du territoire, et dans les principaux pôles urbains, notamment Lannion et Perros-Guirec.

b) Les principales caractéristiques du parc des bailleurs sociaux

Côtes d'Armor Habitat

Côtes d'Armor Habitat est le principal bailleur social et propose un parc de 2 376 logements, dont 1 528 à Lannion, 210 à Perros-Guirec, 75 à Pleumeur-Bodou, 54 à Trébeurden et 36 à Plestin les Grèves. Les logements sont anciens mais des programmes plus récents sont également proposés.
L'offre est constituée majoritairement de T3 avec 1 028 logements et 497 petits logements (T1/T2). Les T1 se louent moins facilement selon le bailleur.
Le parc est constitué plutôt de logements collectifs : 1 574 (66 %), dont 1 372 à Lannion et de 802 logements individuels. Très peu de rotations sont enregistrées dans le parc individuel.

Les niveaux de loyers moyens (sans annexe) apparaissent peu élevés :

	T1	T1bis	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Nb logts	24	14	459	1028	727	119	4	1
Loyer moyen €	170	181	262	298	337	381	418	613

Concernant les occupants, la moitié réside dans le logement depuis moins de 5 ans et 11 % depuis plus de 20 ans.
55 % sont des célibataires.
Près de la moitié ont entre 40 et 60 ans. Seuls 8 % ont moins de 30 ans et 17 % toutefois plus de 70 ans.
Le parc est majoritairement occupé par des retraités, des employés, puis des demandeurs d'emplois ou personnes sans activité professionnelle.
70 % disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI et 62 % sont bénéficiaires de l'APL.
145 ménages sont en situation d'impayés de loyers (109 à Lannion et 13 à Perros-Guirec). La politique du bailleur est d'intervenir très en amant des difficultés éventuelles.
271 logements vacants étaient totalisés au 28/02/2015 ; une vacance s'expliquant pour des raisons techniques :

- 149 pour démolition (Lannion)
- 47 pour cause d'amiante (6 à Ar Santé et 41 aux Fontaines).

BSB-Les Foyers

L'offre de ce bailleur est constituée de 435 logements, dont 104 à Perros-Guirec, 87 à Lannion, 30 à Pleumeur-Bodou et 22 à Trébeurden. Il s'agit majoritairement de logements de type 3 et 4. Une partie de ce parc a été réalisée en PLS.
Aussi, les niveaux de loyers apparaissent plus élevés que chez Côtes d'Armor Habitat :

	T1	T2	T3	T4	T5
Nb Logts	51	63	147	154	20
Loyer moyen €*	187	317	404	488	539

** sans annexe*

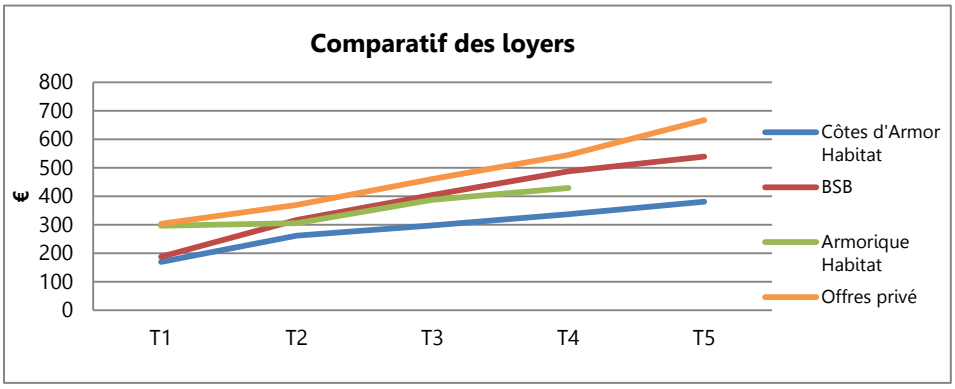
Armorique Habitat

Armorique Habitat propose 117 logements, dont 68 à Lannion, 14 à Trébeurden et 11 à Plestin les Grèves. Ce parc récent regroupe de nombreux T4 : 62 et seulement 17 T1/T2.

	T1	T2	T3	T4
Nb logts	1	16	38	62
Loyer moyen €*	296	305	387	429

** sans annexe*

Les niveaux de loyers moyens sans annexe diffèrent selon les bailleurs.
Un écart de 286 € est constaté en moyenne pour un T5 entre le privé et Côtes d'Armor Habitat.



c) Le parc de logement social et la demande

898 demandes de logements en cours étaient enregistrées au 16/03/2015 sur LTC (Imhoweb, 1er choix de commune), dont 440 sur Lannion (49 %). La demande apparait similaire sur un an.

66 % des demandes ont moins d'un an. Les délais d'attribution sont plutôt courts, lorsque les ménages n'apparaissent pas trop exigeants.

37 % des demandes portent sur des T3.
47 % des demandeurs souhaitent un pavillon, auxquels peut s'ajouter 35 % de demandeurs indifférents quant au type de logement (individuel/collectif).
20 % des demandeurs ont moins de 30 ans et 8 % plus de 70 ans.
48 % sont des personnes seules.
35 % sont déjà locataires du parc social, 25 % sont locataires privés et 27 % sont hébergés.
35 % des demandes émanent de publics prioritaires.
18 % des demandeurs n'habitent pas le département.

Les bailleurs n'enregistrent pas de demandes de location/accession.

d) Autres logements conventionnés

Outre le parc des bailleurs sociaux, Lannion-Trégor Communauté propose des logements sociaux par l'intermédiaire des logements locatifs privés conventionnés. De l'ordre de 450 logements sont ainsi recensés par les services de l'Etat.

Grâce au programme mis en œuvre par Lannion-Trégor Agglomération dans son 1er PLH, 47 logements privés ont fait l'objet d'un conventionnement, dont 16 dans le cadre d'un conventionnement sans travaux. La collectivité souhaite poursuivre cette politique.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013
Logements avec travaux	financés	7	5	9	7	2	1
Logements sans travaux	financés	0	16	0	0	0	0

A ces logements conventionnés privés, il convient d'ajouter les logements conventionnés des communes, CCAS… soit environ 280 logements.

e) Les interventions de la collectivité en faveur du logement social

Dans le cadre de son 1er PLH, la collectivité a souhaité mettre en places différentes aides afin de favoriser le développement du parc social. Le bilan financier pour l'agglomération est le suivant :

Offre nouvelle
Aide à la construction neuve de logements sociaux sur 6 ans : 453 000 €
Aide au foncier viabilisé : 273 000 €

Requalification urbaine
Aide à la construction de logements sociaux : 300 000 €
Aide au foncier viabilisé : 84 250 € (terrains hors site uniquement)

Réhabilitation thermique des logements sociaux appartenant aux communes ou CCAS (à partir de 2013)
Aide pour 1 projet : 1263 €

Adaptation au handicap de logements sociaux
Aide de 24 000 €

Accession sociale à la propriété
Aide de 3 000 €, sous conditions de ressources *(PLUS)* : 372 000 € pour 124 dossiers
60 % des projets financés dans le neuf et 40 % dans l'ancien.

Aide au PSLA (Prêt Social Location Accession)
Aide de 1 000 € versée au constructeur, Armor Habitat
21 logements financés, sur Lannion (19) et Trégastel (2) : 21 000 €

Soit un budget consolidé sur l'accession sociale de 463 000 € sur 6 ans.

f) Les particularités du parc de logement social

5 communes sont soumises à la loi SRU/DALO *(20 % des résidences principales en logement locatif social)* : Lannion, Perros-Guirec, Plestin-Les-Grèves, Pleumeur-Bodou et Trébeurden. Hormis Lannion, 4 communes sont en déficit de logements sociaux. Ces communes ont des objectifs de rattrapage en logements sociaux assignés par l'Etat, par période de 3 ans : objectif de 285 nouveaux logements sur la

période 2014-2016. Il est prévu une accélération du rythme de rattrapage des logements manquants depuis la loi DUFLOT de 2013 et une obligation de résorber le déficit de 1143 logements à l'horizon 2025. Ces communes doivent en outre s'acquitter de pénalités financières.

Il convient de préciser que le développement de l'offre sociale a été inférieur aux objectifs prévus dans le précédent PLH : seuls 245 logements sociaux ont été financés entre 2008 et 2013, pour un objectif de 420. Outre les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux à équilibrer leurs opérations de logements locatifs sociaux, la principale difficulté évoquée est la disponibilité de foncier constructible, à des prix « abordables ».

Ce parc de logement social est vieillissant et nécessite des travaux.
Ainsi, Côtes d'Armor Habitat notamment a un gros programme de réhabilitation de ses logements : économie d'énergie, adaptation aux handicaps, sécurité des bâtiments. Lorsque les coûts apparaissent trop importants, le bailleur préfère démolir (projet envisagé aux « Fontaines ».
Bâtiments et Styles de Bretagne a inscrit dans son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) la réhabilitation de 32 logements, dont 17 pour 2015 à Ploubezre.

Un Programme de rénovation urbaine a été mené sur deux quartiers de Lannion : Ar Santé-Les Fontaines et Ker Uhel avec démolition de 307 logements et reconstitution de l'offre sur site et hors site. Un accompagnement financier important a été apporté par la collectivité pour ce programme, achevé sur Ar Santé et en cours de finalisation pour Ker Uhel.
Aujourd'hui, projet de Contrat de Ville sur Ar Santé – Les Fontaines et Ker Uhel à Lannion.

Sources : FILOCOM 2013, DDTM, bailleurs

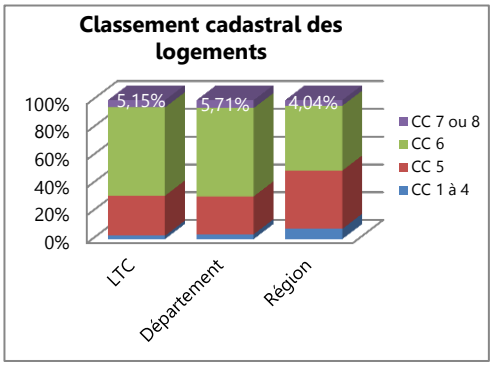
Les attentes du PAC :
A l'issue du PLH, des objectifs d'offre nouvelle en habitat social non atteints ➡ reconstituer l'offre locative sociale en priorité sur les communes déficitaires en logements sociaux. L'effort de production de logements sociaux et particulièrement vers les populations très modestes doit être maintenu.

A retenir sur le parc social :
L'offre sociale couvre quantitativement les besoins ; dès lors que les familles acceptent le parc collectif, un logement est attribué rapidement.
Toutefois, la demande s'oriente majoritairement vers l'individuel (en T3) et ne peut être satisfaite (parc limité et peu de rotation).
Il y a peu de besoins en petits logements.
Des refus de plus en plus importants de logements collectifs (si absence de balcons, terrasses) et de logements peu qualitatifs sont exprimés de la part des demandeurs.
Il n'y a pas suffisamment de logements adaptés aux PMR (pas trop petits) et les difficultés structurelles du bâti ne facilitent pas l'adaptation du parc.
Du fait de la paupérisation générale des occupants, les ménages « sortent » moins facilement du parc social qu'avant (plus de véritable parcours résidentiel).
Des projets de réhabilitation se trouvent parfois retardés, contrariés par les coûts importants de désamiantage.
Il est souligné la nécessité d'implanter les nouveaux programmes dans des bourgs structurés, proposant tous les services, commerces, transports, pour ne pas mettre les ménages plus en difficulté.
Les programmes récents sont quasi-systématiquement en constructions neuves ; pratiquement aucun projet d'offre nouvelle n'est exprimé en rénovation ou par la mobilisation du parc vacant. Aussi, un intérêt a été formulé par les bailleurs pour investir dans les logements vacants des centres villes/bourgs si un accompagnement financier est proposé.
Foncier de Bretagne serait de même sensibilisé à la mobilisation du bâti ancien en centre-ville pour créer du logement social.
Il est retenu de concentrer la production future sur les communes en déficit de logement social, afin qu'elles répondent à leurs objectifs, dans un contexte de raréfaction des financements de l'Etat.

Compte tenu de la faiblesse de la demande, de la difficulté à mobiliser le foncier sur certaines communes (loi littoral), un principe de mutualisation des objectifs entre les communes en déficit devrait être retenu.
La réflexion devra être menée, dans ce contexte de tension budgétaire pour les bailleurs sociaux, sur l'équilibre entre la construction neuve et la rénovation/adaptation du parc existant.
Enfin, il a été souligné que la location/accession est un produit intéressant, mais peu connu des habitants du territoire, qu'il conviendrait de promouvoir, puisque 70 % des foyers pourraient rentrer dans le dispositif PSLA.

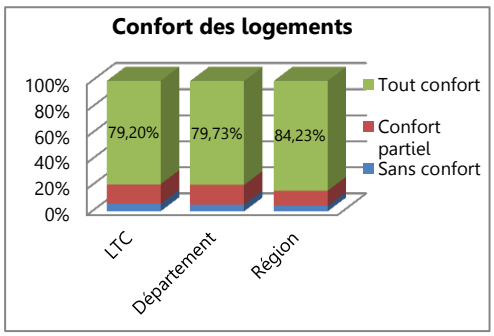
III- LES PARTICULARITES DU PARC DE LOGEMENTS

III.1 Le confort des logements



63 % des logements *(23 264)* seraient en classement cadastral[11] 6.

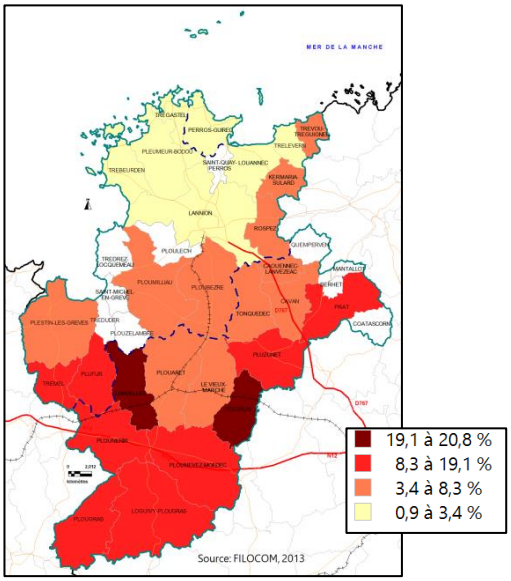
Les logements de mauvaise qualité *(classement 7 ou 8)* représenteraient 5,15 % de l'ensemble (taux supérieur à la moyenne régionale). Ce taux est particulièrement élevé sur le Centre Trégor *(10,9 %)*.
Ce taux est de 3,38 % pour les résidences principales *(soit 1249 RP)*.



Aussi, la proportion de logements sans confort serait importante sur Lannion-Trégor Communauté : 5,73 %, soit 2 994 logements.
Seuls 79 % des logements disposeraient de tout le confort[12].

Au sein des résidences principales, cette proportion est supérieure aux moyennes de référence.

Résidences principales sans confort



Ce manque de confort apparaît particulièrement sensible pour les logements situés au sud de l'agglomération, où sont présents les logements plus anciens.

Un manque de confort des logements relevé pouvant expliquer une partie de la vacance. Aussi, les besoins d'amélioration du parc de logements resteraient prégnants malgré les résultats de l'OPAH.

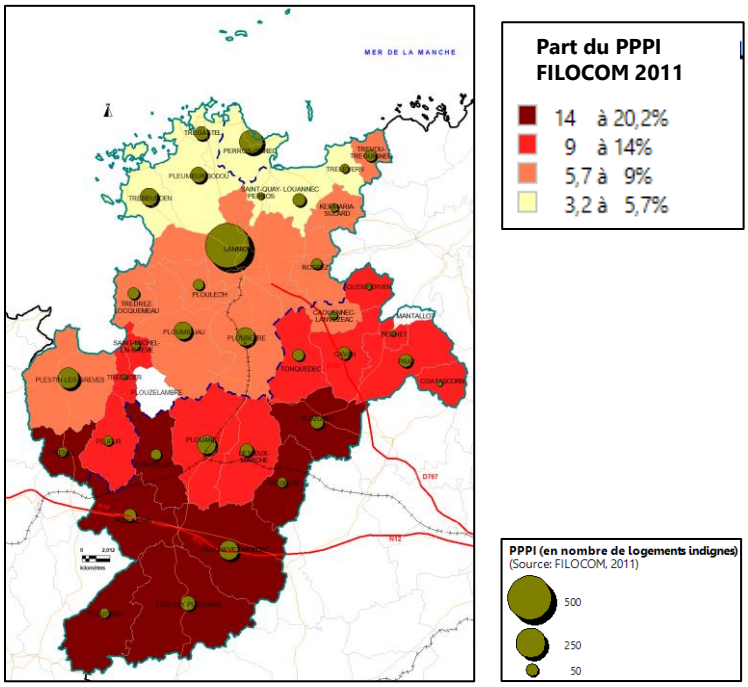
Source : FILOCOM 2013

[11] *Le classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI ; classe 7 : « médiocre » et classe 8 : « très médiocre ». Il s'agit d'un indicateur de la qualité globale des logements (architecture, construction, équipement), mais qui repose sur des critères anciens.*

[12] *Tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central*

III.2 L'habitat indigne

Le parc privé potentiellement indigne[13]



Source : FILOCOM 2011 Conception : CDHAT 2 communes non renseignées en raison du secret statistique

2 377 logements du parc privé seraient potentiellement indignes en 2011 *(2677 en 2003, 2407 en 2007),* soit 7,37 % du parc. Cette proportion apparaît légèrement inférieure à la moyenne départementale *(7,64 %).* 12 % du PPPI départemental serait ainsi situé sur LTC.
Il est fait le constat d'une diminution du nombre de logements potentiellement indignes depuis 2003 et de leur part au sein du parc.
Les villes du sud de LTC seraient particulièrement concernées avec une proportion importante de PPPI au sein de leur parc *(données en conformité à celles des logements sans confort).* En nombre, c'est la ville de Lannion qui serait le plus concernée.

Parmi les spécificités de ce parc, il convient de souligner les points suivants :

- 57,4 % du PPPI a été construit avant 1949 ;
- 78 % du PPPI est en individuel ;
- Le parc locatif est particulièrement concerné, alors que les propriétaires se doivent de louer un logement décent ;
- Les occupants sont plutôt âgés ;
- 116 logements sont situés dans des copropriétés.

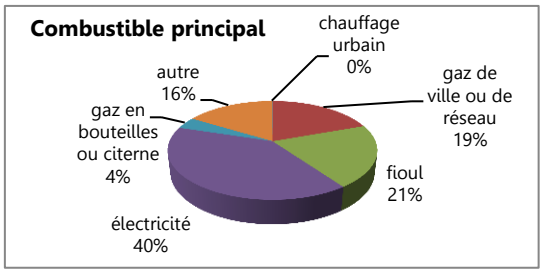
Pour cause de secret statistique *(faiblesse des données)* aucune information sur un potentiel risque de saturnisme n'a été fournie : l'agglomération serait peu concernée par ce problème.

A noter que le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne a été saisi de 40 situations en 4 ans.

[13] *Le PPPI est le nombre de résidences principales privées :*
•de catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté,
•et de catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.
Seuil de pauvreté : 7 715 € en zone B2 en 2011

III.3 Le volet énergie

29 010 logements au total (56 %) ont été construits avant la première réglementation thermique (1975).



43 % des logements sont chauffés par un chauffage central individuel.
Le chauffage tout électrique est le plus présent sur LTA.

6 541 logements ne disposeraient pas d'un moyen de chauffage central ou tout électrique.

Selon les professionnels de l'immobilier et l'analyse des annonces, un tiers du parc locatif privé proposé sur le marché est classé en E, F ou G au DPE. Le classement des logements proposés à la vente n'est pas meilleur.

Le Fonds de Solidarité Logement apporte des aides aux ménages en difficultés, notamment en termes d'énergie. Les modalités d'aides ont été revues à la baisse en 201. Toutefois ont été enregistrés :

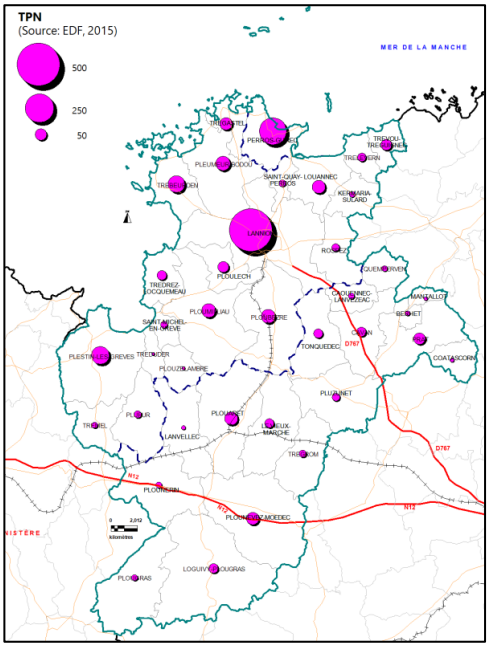
- ✓ **Impayés de gaz** : 88 dossiers, représentant un montant d'interventions de 14 187 €
- ✓ **Impayés électricité** : 325 dossiers, représentant un montant d'interventions de 51 520 €
- ✓ **Impayés autres énergies** : 52 dossiers, représentant un montant d'interventions de 9 756 €

Ce fonds se trouve de plus en plus sollicité selon les travailleurs sociaux.
Les difficultés sont particulièrement présentent pour les ménages de Lannion *(cf. parc social)* : 80 aides pour impayés de gaz et 152 pour l'électricité.

En outre, les ménages ayant des difficultés dans la fourniture de leur énergie peuvent bénéficier d'aides.

- ❑ EDF propose des Tarifs Première Nécessité :
  2192 ménages de LTC étaient concernés en février 2015, dont 32 % sur Lannion
  (17 190 sur le département, dans la moyenne)

- ❑ GDF-Suez
  De l'ordre de 450 foyers seraient bénéficiaires du Tarif Spécial de Solidarité, dont plus de 400 dans le parc individuel.
  Un peu plus de 300 lannionais seraient concernés.



Données du Plan Climat Energie Territorial établi en 2013

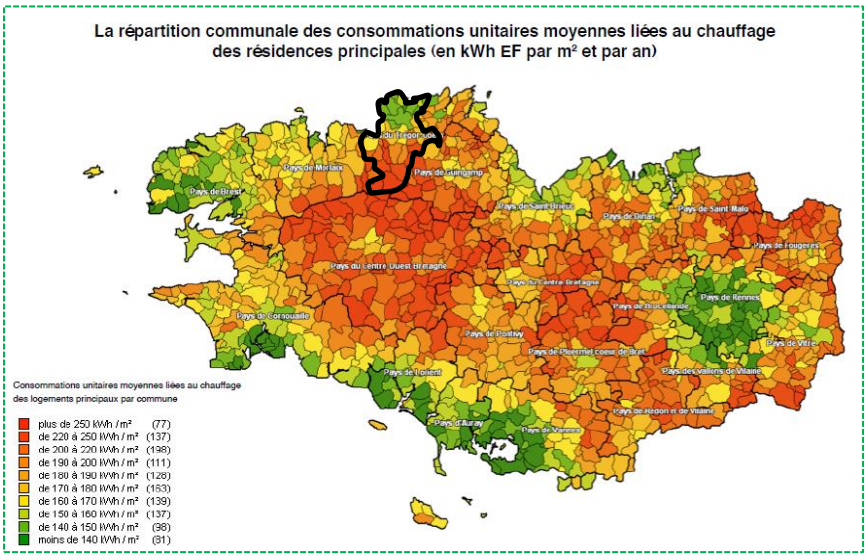
Lannion-Trégor Agglomération a décidé en 2010 de lancer son Plan Climat Energie Territorial. Il s'agit d'un projet territorial de développement durable, dont la finalité est la lutte contre le changement climatique.
Ce plan contient les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité, le programme d'actions (47) et le dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

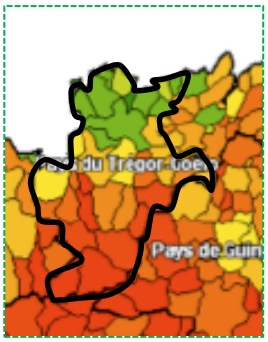
Il ressort que 72 % des consommations d'énergie et 95 % des émissions de gaz à effet de serre sont liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire.
39 % des résidences principales sont chauffées à l'électricité, contre seulement 21 % au gaz naturel.
64 % des émissions de GES proviennent de logements antérieurs à 1975.

Le bilan du PCET pour l'habitat 2013-2014 :

- information-sensibilisation des publics : Point Information Habitat et Espace Info Energie, Maisons évolutives et intelligentes ;
- aide à la rénovation thermique :
  - OPAH : 250 dossiers pour 4 GWh d'économies réalisées
  - Nouvelle aide isolation par l'extérieur des toitures
- projet SEACS 2011-2014 : expérimentation d'actions d'accompagnement à la sobriété et à l'efficacité énergétique
- poursuite de l'action via la Plate-Forme Locale de Rénovation de l'Habitat.

Ce Plan Climat est aujourd'hui en cours d'actualisation. Il prend en compte le SRCAE, la Loi sur la transition énergétique… Un travail de mise en cohérence avec le PLH, mais aussi avec le Plan de Déplacement est mené.

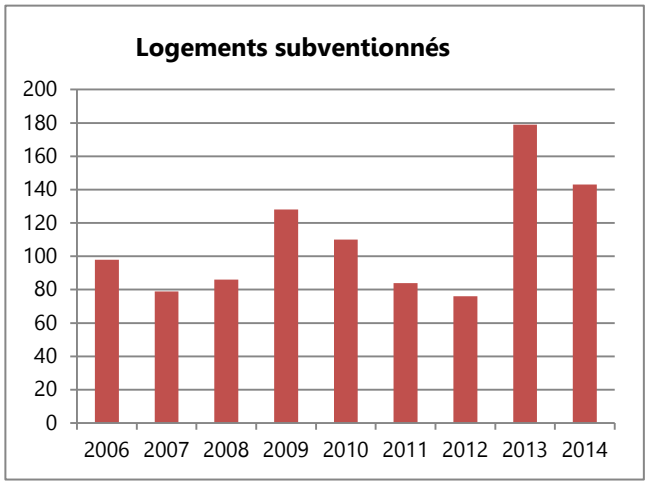




La carte ci-dessus souligne la consommation liée au chauffage importante au sud de LTC, où se situe le parc ancien, mais également de façon surprenante des logements de petite taille.

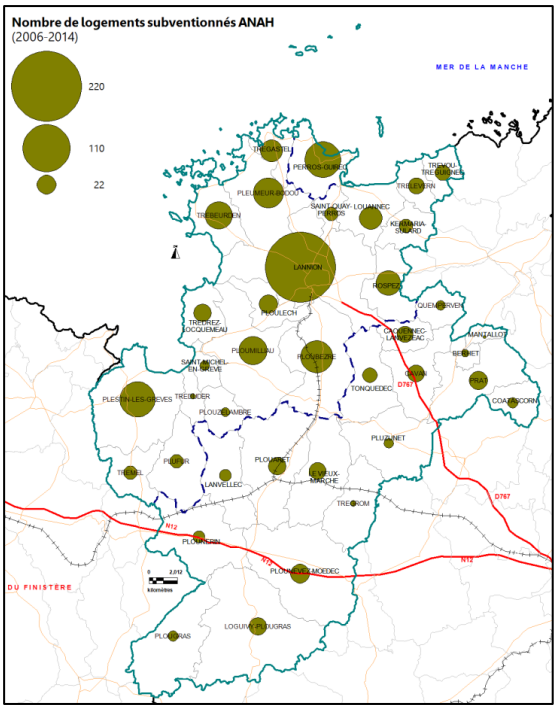
De nombreuses actions en direction des particuliers ont été mises en œuvre par la collectivité pour informer sur les économies d'énergie dans l'habitat ; elles devront se poursuivre.

III.4 L'activité à la réhabilitation (aides Anah)



De 2006 à 2014, 983 logements privés de propriétaires occupants et bailleurs ont été subventionnés par l'Anah en 9 ans sur LTC, dont 161 à Lannion, 38 à Ploubezre, 36 à Plestin-les-Grèves et 27 à Perros-Guirec.

Au total, 126 logements conventionnés ont été produits sur la période *(dont 9 seulement à loyer très social).*



Parmi les logements réhabilités, 405 logements ont pu bénéficier d'aides pour des travaux d'adaptation au handicap et 395 pour des travaux d'économie d'énergie *(362 depuis la mise en place du Programme Habiter Mieux en 2011*).

Dans un contexte d'un nombre de logements vacants plutôt important, 100 logements ayant bénéficié d'une subvention Anah ont été remis sur le marché.

Sur cette période, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été menée sur une partie du territoire (20 communes, entre 2011 et 2014). Même si la réglementation a évolué au cours de la phase d'animation, devenant moins favorable, les résultats ont été intéressants, avec :

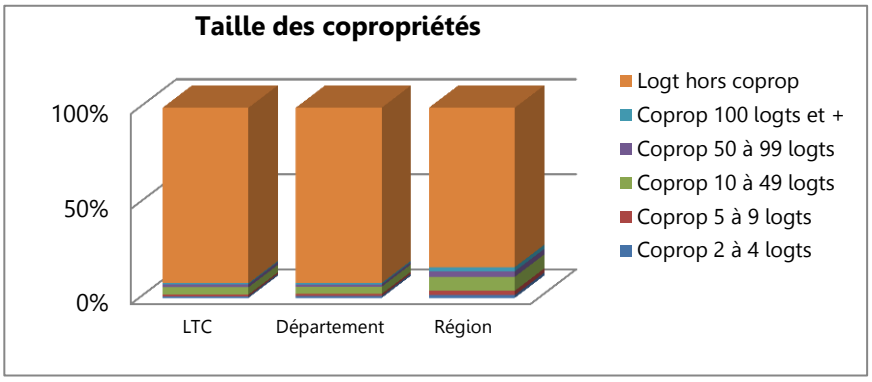
- 10 logements locatifs subventionnés
- 229 logements propriétaires occupants
- Montant des travaux engagés : 6 842 646 €
- Montant des aides accordées : 3 353 780 €

A souligner : 253 diagnostics énergie ont été réalisés dans le cadre de l'OPAH et un gain énergétique après travaux de 38 % a pu être apporté.

Aussi, la collectivité a-t-elle décidé de remettre en place un dispositif d'accompagnement et d'aides à l'amélioration de l'habitat par le biais d'un Programme d'Intérêt Général (PIG).
Elle souhaite de même valoriser le conventionnement sans travaux, pour développer l'offre de logement social.

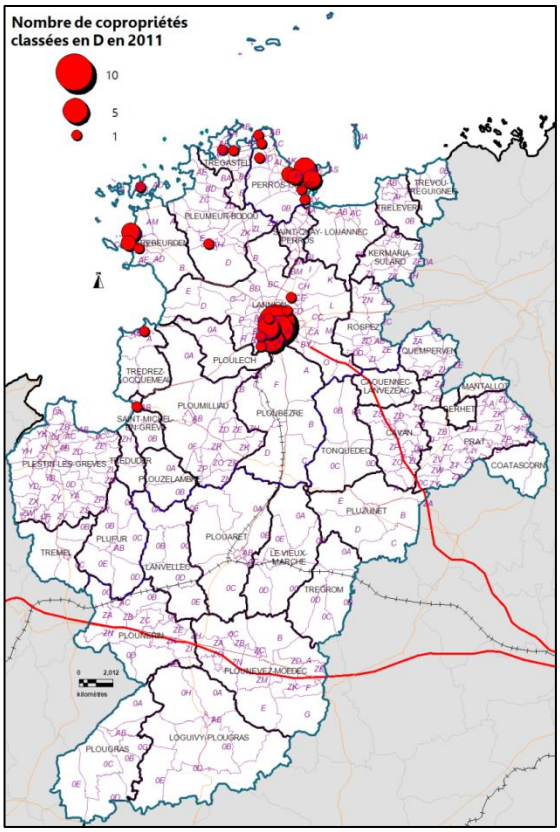
Source : Anah

III.5 Les copropriétés



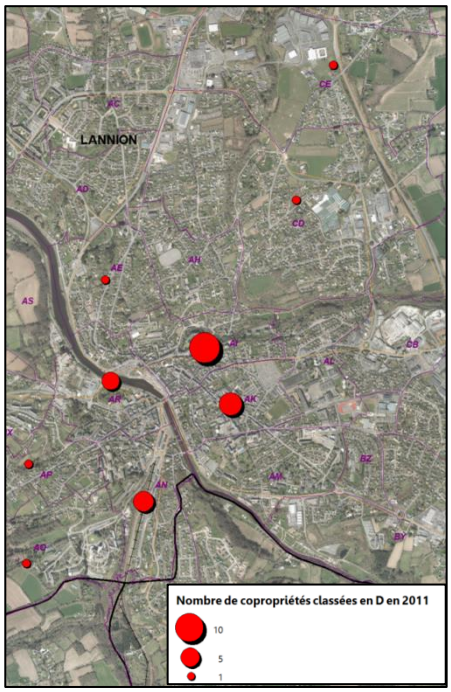
2 841 logements sont en copropriétés sur l'Agglomération, soit 7,7 % de l'ensemble ; un taux similaire à celui du département, contre 16,2 % pour la Région.
LTC accueille majoritairement des copropriétés de 10 à 49 logements *(50 %).*

Les copropriétés fragiles



225 copropriétés sont classées en situation de fragilité[14], dont 58 en D *(très fragiles).* Elles sont essentiellement localisées à Lannion *(30),* du fait de la composition de son parc *(collectif)* et à Perros-Guirec.

Zoom sur Lannion



Les copropriétés fragiles sont de petites copropriétés *(< à 11 logements),* pas gérées. 57 % d'entre-elles ont été construites avant 1949. Elles sont majoritairement occupées par des locataires.

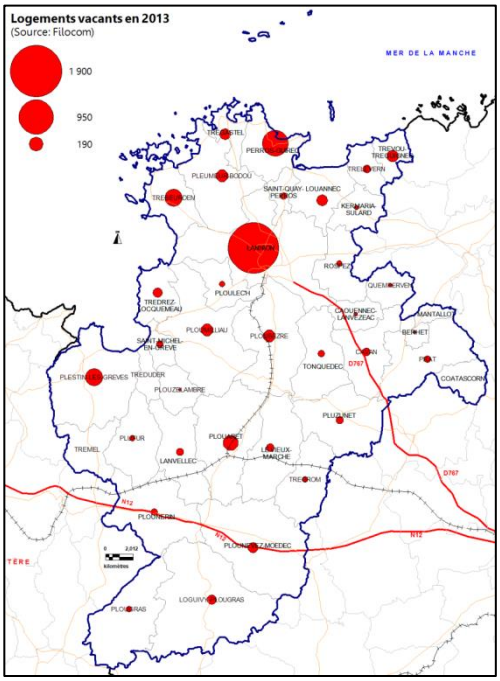
Une vingtaine de copropriétés se sont dégradées depuis 2007 et cette situation ne devrait pas s'améliorer au vu de l'analyse des différents indicateurs.

Sources : FILOCOM 2011, 2013, Etat

[14] *L'Anah a croisé différents indicateurs pour aider au repérage des copropriétés fragiles (seuil de pauvreté, revenu, suroccupation, logements de qualité médiocre, vacance de longue durée). Les copropriétés ont ainsi été classées en 4 catégories, par ordre croissant de fragilité ; la « A », la meilleure, n'est pas présentée ici.*

III.6 Les logements vacants

a) Présentation de la vacance



La vacance est une problématique qui apparaît relativement marquée à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté *(cf. p22).*

Il convient de préciser que les données de logements vacants diffèrent selon les sources[15], mais qu'elles sont importantes :

- 3407 selon l'INSEE en 2011, soit 6,84 %
- 5242 selon FILOCOM en 2013, *(soit 10 %)*
- 6907 selon les services fiscaux en 2015, dont 6424 vacants depuis plus d'un an et 1121 vacants depuis avant 2000.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT
Remarque: un certain nombre de communes n'est pas renseigné, en raison du secret statistique

La carte ci-dessus met en avant une vacance importante de logements sur les parcs immobiliers des villes de Lannion et Perros-Guirec : respectivement 1840 *(15,02 %)* et 563 *(8,19 %)* logements vacants.

b) Les spécificités du parc de logements vacants

Plus que pour les valeurs de référence, le parc de logements de LTC enregistre une vacance de longue durée importante : 23,3 % des logements sont vacants depuis plus de 10 ans (supérieur à la moyenne régionale).
Les logements vacants sont majoritairement anciens. Ainsi, 13 % des logements d'avant 1915 sont vacants.
La vacance concerne plutôt des biens peu confortables : 36 % des logements sans confort sont vacants.
Les logements vacants sont plutôt des petits logements. Ainsi, 36,5 % des logements de « une pièce » sont vacants. En lien avec les logements vacants construits après 2000, il s'agit notamment de produits créés pour défiscalisation.
Les logements vacants sont à 52 % des logements individuels, mais 24,3 % des logements collectifs sont vacants.

Il convient de préciser que les propriétaires de ces logements n'habitent pas forcément la même commune que celle où est localisé leur bien.

[15] *Selon l'INSEE, un logement vacant est :*

- *•proposé à la vente, à la location ;*
- *•déjà attribué et en attente d'occupation ;*
- *•en attente de règlement de succession ;*
- *•conservé par un employeur pour un usage futur, au profit d'un employé ;*
- *•gardé vacant et sans affectation précise.*

Au sens de FILOCOM, un logement est dit « vacant » s'il est vide de meubles et non habité au 1er janvier de l'année étudiée. Cet indicateur est souvent surestimé par rapport à la réalité.

Zoom sur la ville de Lannion : 1840 logements vacants

- Vacance ancienne : 30 % depuis plus de 10 ans
- Vacance dans le parc collectif : 76 %
- Vacance de petits logements : 46 % de 1 pièce
- Age des logements : 20 % datent d'avant 1915 et 18,3 % d'après 2000.

Source : FILOCOM 2013

Il est relevé sur le secteur de Beg Ar C'Hra une exclusion des logements du marché pouvant s'expliquer par leur état de délabrement ou de leur inconfort (beaucoup de sols encore en terre battue)[16].

A retenir sur la vacance :

Des logements pas toujours qualitatifs, mais aussi des produits pas toujours adaptés à la demande en termes de taille, de coûts ou encore de localisation (produits de la défiscalisation) peuvent expliquer cette vacance.

Il conviendra d'être vigilant quant à la typologie des nouveaux biens à créer, répondant aux principes de mixité, mais aussi aux attentes des ménages.

L'interrogation porte de même sur le devenir de cette offre (requalification) ?

[16] *Cf. SCoT*

III.7 Le logement touristique

Lannion-Trégor Communauté est un territoire attractif, notamment grâce à sa qualité de cadre de vie, son littoral, ses stations balnéaires, … mais, un territoire fortement soumis à la Loi Littoral dans le cadre de son développement.

La collectivité propose ainsi 69 419 lits touristiques en 2013 *(Cf. CAD22)*, soit un taux de pression[17] touristique total de 91 %. Ils sont répartis en :

- 49 406 lits non marchands ;
- 18 598 lits marchands (26,8 %), soit un taux de pression touristique en lits marchands de 24,4 %.

Sont proposés en lits marchands :

- 11 386 lits en hôtellerie de plein air,
- 2 020 en hôtels,
- 1 284 en résidences hôtelière et de tourisme,
- 2 362 en meublés labellisés et classés,
- 251 en chambres labellisées,
- 29 en gîtes d'étapes et de séjours,
- 1266 en hébergements collectifs.

Cette offre touristique continue de s'accroître, mais en proportion moindre ces dernières années, notamment pour les lits non marchands.
En effet, il est observé peu de constructions neuves de résidences touristiques. En outre, les professionnels de l'immobilier font le constat de la mise sur le marché (en vente et en location) de résidences secondaires. Les biens de famille attirent moins aujourd'hui ; les ménages ne souhaitant plus passer leur vacance toujours au même endroit.

Sources : CAD22, INSEE

Des meublés touristiques venant concurrencer le parc locatif à l'année.

[17] *Taux de pression : indicateur qui exprime la capacité théorique, en termes d'accueil touristique, d'un espace à augmenter sa population.*

A retenir sur les spécificités du parc :

Le marché de l'accession apparaît « sclérosé », avec des biens mis en vente trop chers et inadaptés (thermique et typologie) nécessitant des travaux parfois conséquents, qui rebutent les acheteurs. Les logements des années 1960-1970 n'attirent pas les ménages.

Ces derniers se tournent alors vers la construction neuve, générant une migration des cœurs de villes/bourgs vers les lotissements en périphérie, et induisant de la vacance.

Le phénomène de vacance touche particulièrement le parc de petits logements collectifs de la ville de Lannion (exigüité, accessibilité, parking, absence de balcon), en dépit de son intérêt patrimonial, ainsi que les immeubles de caractère, anciennes pensions de famille sur la côte.

Une dynamique en faveur de la construction neuve sur terrain nu au détriment de la rénovation (coût d'acquisition, auxquels s'ajoutent les travaux, les difficultés de gestion sont défavorables à l'ancien) est relevée.

Un avis unanime sur l'intérêt d'inverser le processus et de travailler sur la revitalisation des centres bourgs/villes a été exprimé lors de l'élaboration de ce diagnostic.

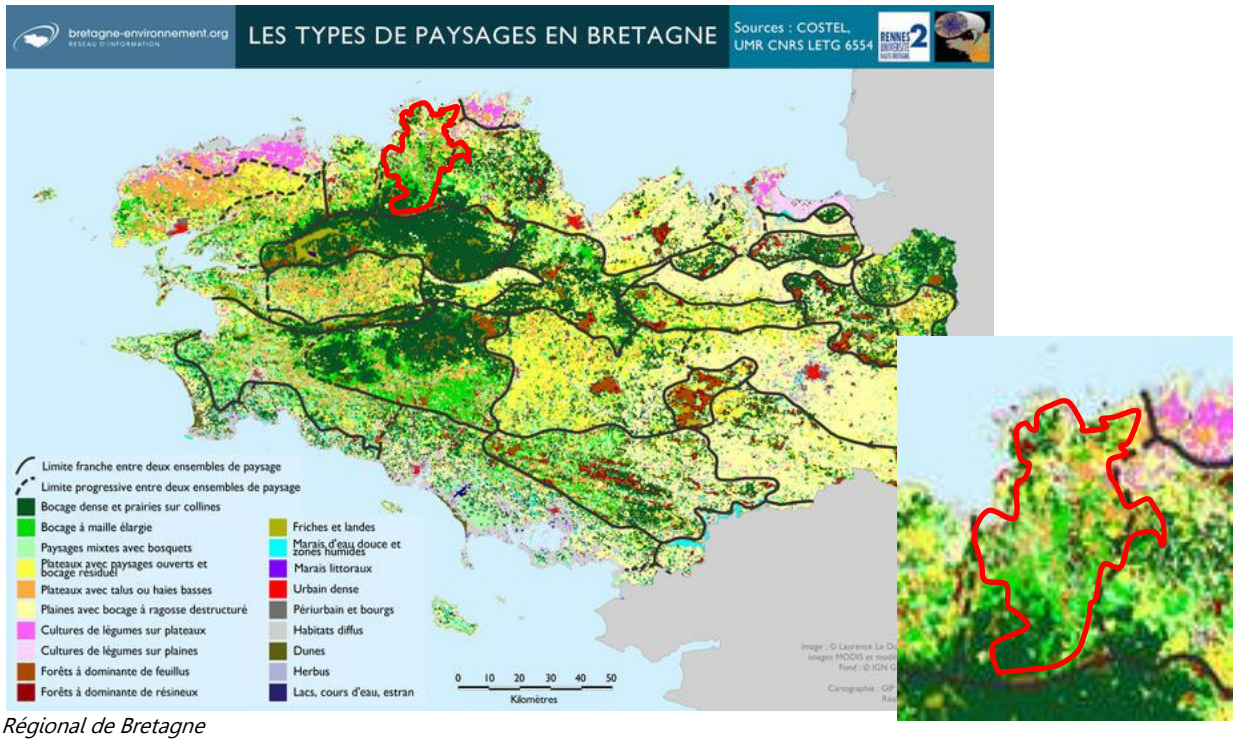
Il est toutefois signalé des secteurs (Centre Trégor) où le marché se maintient, porté par des prix faibles, pour de petites surfaces.

Le repérage et le traitement de l'habitat indigne sont à améliorer, par un travail en réseaux ; l'entrée par la précarité énergétique semble un axe à privilégier.

L'ADIL observe une atonie particulièrement marquée du marché de l'accession sur LTC, comparativement à d'autres secteurs du département (St Brieuc, Guingamp notamment).

IV- URBANISME ET IMMOBILIER

IV.1 Le paysage urbain et les unités paysagères



Régional de Bretagne

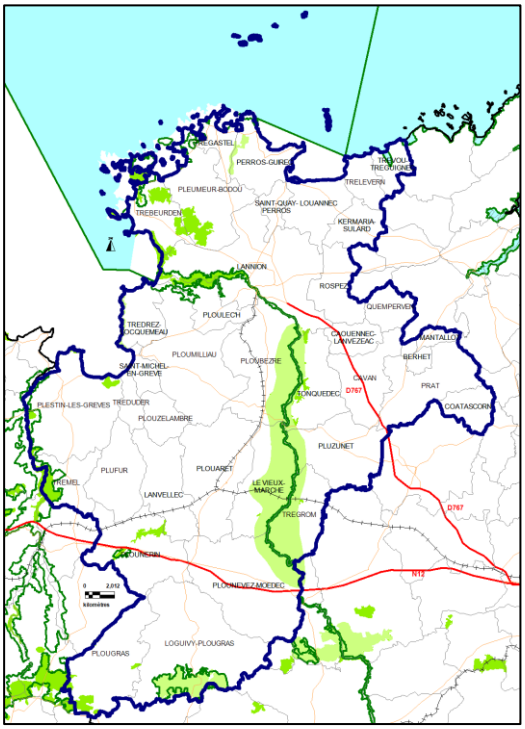
Le paysage de LTC est répertorié dans la catégorie « Paysage de bocage à maille élargie ».

*« Dans ces ensembles, le **relief est en général tabulaire**, dominé par de vastes plateaux aux vallées parfois très encaissées. Le bocage est encore bien présent mais il est moins dense : le **maillage bocager est plus distendu**, les haies bocagères ne sont pas toujours bien connectées entre elles. Dans les ensembles du Trégor et du Trégor morlaisien, **l'urbanisation de type « habitat diffus et mitage »** est assez important et peut s'expliquer par le côté attractif du littoral pour les populations. »*

Maillage bocager distendu

IV.2 Mesures de protection

a) Gestion et valorisation de l'espace

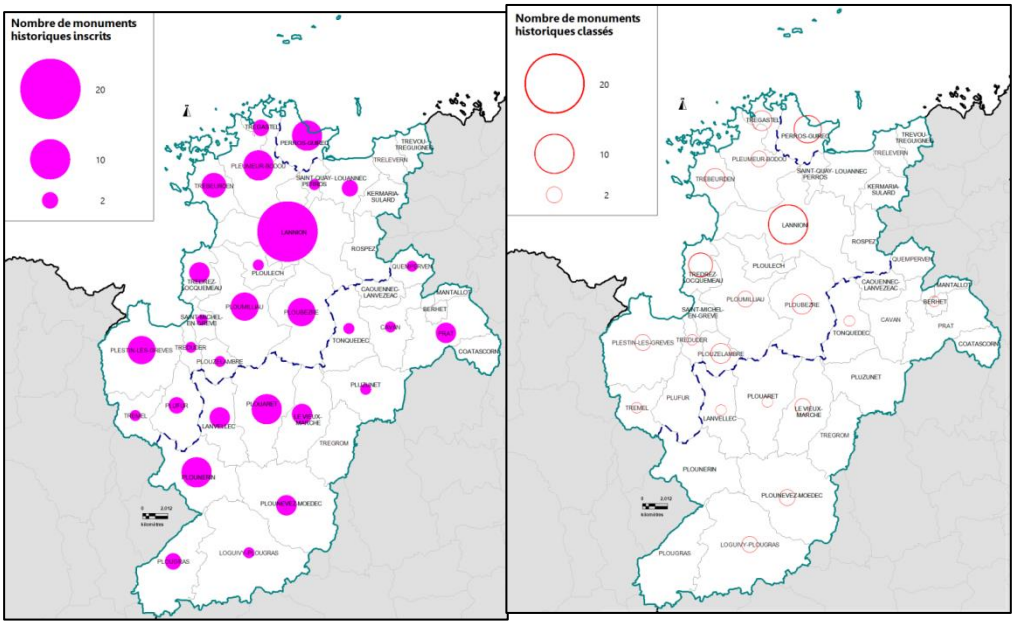


Lannion-Trégor Communauté est soumis à différentes mesures en termes de protection de son environnement :

- Directive Oiseaux - Zones de Protection Spéciale (ZPS) : communes littorales nord
- Directive Habitats - Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) : communes littorales nord
- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2

Source : DREAL Bretagne Conception: CDHAT

b) Les monuments

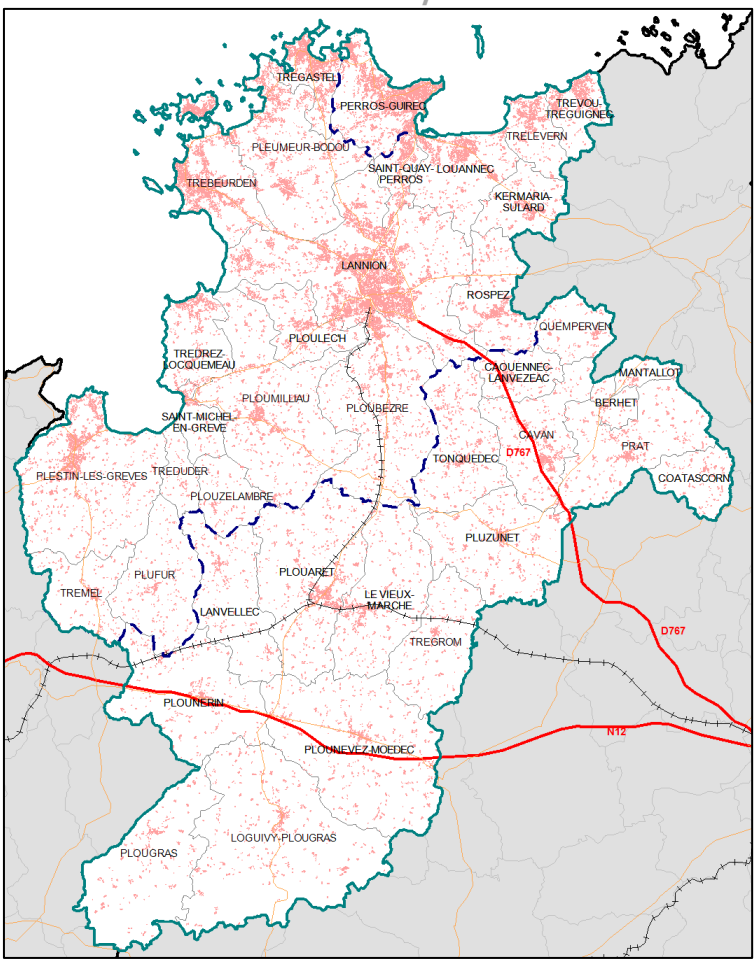


Un nombre de monuments historiques important est recensé sur la collectivité et tout particulièrement au nord du territoire *(cf. liste en annexe).* La ville de Lannion seule compte 20 monuments historiques inscrits et 10 classés.

Les mesures de protection liées à l'environnement et au patrimoine bâti influent directement sur l'activité à la construction.

IV.3 Développement de l'urbanisation

Localisation des surfaces bâties à partir du cadastre



Les surfaces bâties apparaissent importantes au nord de LTC, sur Lannion et les communes littorales, mais aussi le long des axes routiers.

Des problèmes de vitesse sont constatés, souvent liés à des voiries larges et présentant de longues lignes droites.

L'étalement des bourgs le long des principaux axes de circulation a favorisé le développement de ce type de voiries (village rue).

Source : DG Fip Cadastre 2014 Conception : CDHAT

Développement des constructions le long des axes

IV.4 Le foncier

a) Présentation

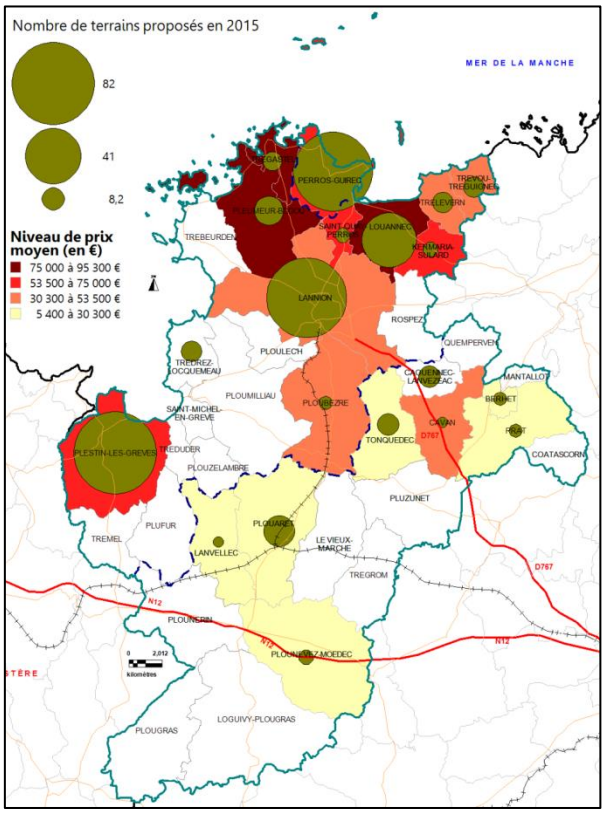
Plus de 280 ha ont été consommés entre 2008 et 2013, sur LTA *(20 communes)*, dont 78 ha à Lannion, au vu de l'activité à la construction *(nombre de logements autorisés)* avec une diminution conséquente en 2009.

Dans le cadre de son 1er PLH, la collectivité a engagé des actions afin de limiter la consommation foncière :

- Répertorier les dents creuses
- Portage foncier *(acquisition de fonciers bâtis et non bâtis en centre-bourg)* sur 7 communes (615 000 € de coût d'acquisition par LTA)
- Convention-cadre avec Foncier de Bretagne
- Financement des études d'urbanisme durable par l'agglomération
- Développement de lotissements publics respectant les principes du développement durable, à des prix souvent inférieurs à ceux du marché
- Mise en valeur des centres-bourgs et du bâti ancien (revitalisation, façades)
- Outil opérationnel : la SEM depuis 2011 pour les projets d'aménagement

Les attentes du PAC :
Gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable

b) Le foncier et la construction



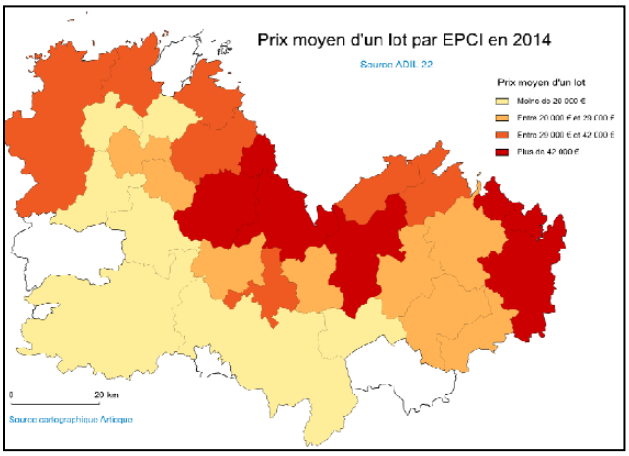
371 offres de terrains étaient proposées sur le site de l'ADIL en mars 2015, pour un prix minimum moyen de 40 337 € le terrain et un prix maximum moyen de 57 267 €. Le prix moyen s'établit à 48 329 €.

De gros écarts de prix sont constatés, avec des niveaux nettement plus élevés sur LTA que sur les anciennes collectivités du Centre Trégor et Beg Ar C'Hra.

Le prix minimum le plus faible est demandé à Plounévez-Moëdec à 4 350 € le terrain. Le prix maximum le plus élevé est recensé à Louannec, à 180 000 €.

L'offre est particulièrement importante à Lannion et sur le secteur littoral.

Sources : SITADEL2, ADIL, LTC



La carte ci-contre souligne le niveau de prix moyen sur l'Agglomération, comparativement à son environnement.
Ce niveau est plutôt dans une valeur « haute », entre 39 000 et 42 000 €.

De nombreuses communes ont développé des lotissements pour pouvoir répondre à la demande de la population. Ces lotissements respectent les principes du développement durable, avec des superficies de parcelles qui diminuent.

Eco-quartier Pierre Marzin de Trébeurden

52 lots seraient à vendre aujourd'hui (février 2015) sur des parcelles de 315 m² à 1086 m².
Les niveaux de prix apparaissent très variables selon les communes :

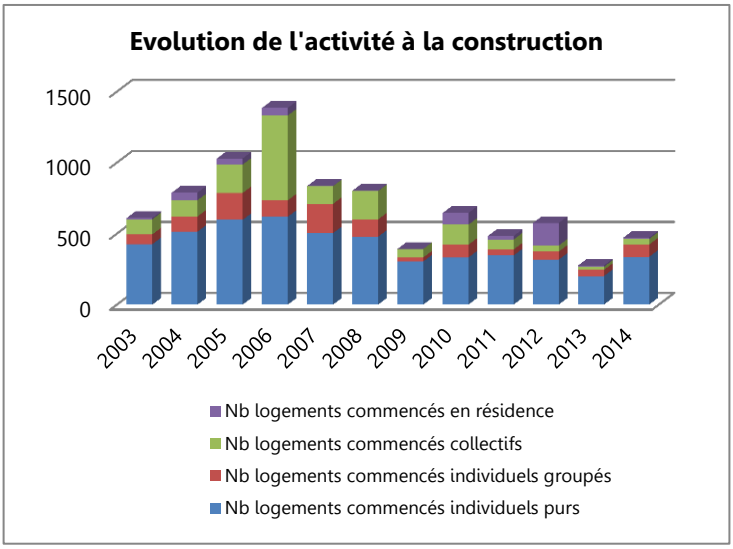
- 15 €/m² à Plougras (12 000 € pour 800m²),
- 70 € pour les communes littorales de taille moyenne (30 000/35 000 € pour 450/500 m²),
- jusqu'à 154 € sur un lotissement à Lannion (53 750 € pour 350 m², Le Forlac'h).

Toutefois, dans un contexte aujourd'hui tendu, les négociations au-delà de 70 €/m² seraient difficiles.

Terrains à vendre en février 2015 dans les lotissements publics :

- Lannion - Beg Léguer : 1 lot disponible de 647 m²
- Lannion - Le Forlac'h : 13 lots disponibles / Ville de Lannion
- Lannion - Saint Hugeon : 4 lots disponibles de 315 à 747 m² / Ville de Lannion
- Lanvellec : 2 lots disponibles de de 969 et 1086 m²
- Loguivy-Plougras : 4 lots disponibles de 774 à 828 m²
- Louannec : 2 lots disponibles de 372 et 416 m²
- Plouaret : 11 lots disponibles d'une moyenne de 500 m²
- Ploubezre : 2 lots disponibles de 421 à 567 m²
- Plounérin : 3 lots disponibles de 475 à 618 m²
- Trédrez-Locquémeau : 1 lot disponible de 581 m² / Règlement du lotissement
- Trélévern : 4 lots disponibles entre 512 et 531 m² / Règlement du lotissement
- Trévou-Tréguignec : 5 lots disponibles de 526 à 736 m² / Règlement de l'éco-quartier

c) L'activité à la construction

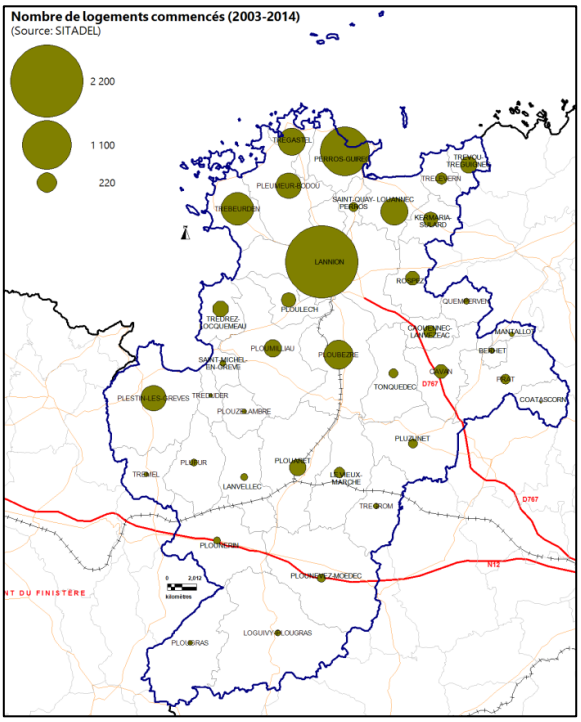


8 276 logements ont été commencés[18] entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

L'activité à la construction a diminué avec « la crise » à la fin des années 2000. Elle se maintient aujourd'hui, mais à un niveau inférieur à 2003, avec un peu plus de 600 logements commencés en 2014.

Sur les 8 276 logements, 2 266 *(27 %)* logements ont été commencés à Lannion et 1 213 *(15 %)* à Perros-Guirec sur la période.

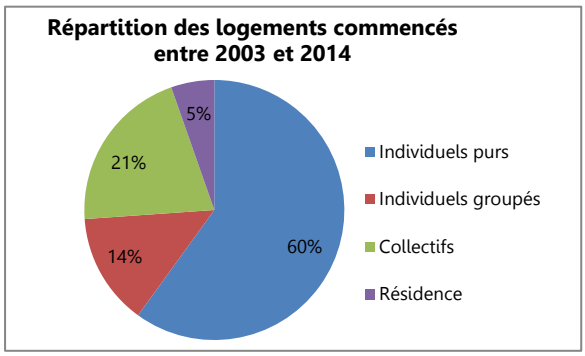
L'activité à la construction est plutôt présente sur les communes littorales et concerne également, mais en moindre quantité les communes du Centre Trégor.



Entre 2003 et 2014, la taille moyenne des logements commencés est de 110 m², supérieure à la moyenne du parc existant. Une taille restée globalement stable pour le logement en individuel sur la période, autour de 140 m² *(une taille supérieure à celle de l'accession dans l'ancien)*.

Source : SITADEL-dates réelles

[18] *Source SITADEL, logements commencés, en dates réelles.*



Ces nouveaux logements sont majoritairement des logements individuels : 4973. 446 logements ont été commencés en résidence[19] *(Perros-Guirec)*.

Source : SITADEL-dates réelles

d) Interventions de la collectivité

Lannion-Trégor Agglomération, dans le cadre de son ancien PLH, a souhaité apporter des aides pour favoriser l'accession à la propriété :

- **Pass-Foncier** : dispositif mis en place de juin 2009 au 31/12/2010 pour l'acquisition de terrains nus, avec intervention du 1% logement.
  35 dossiers financés en 2 ans (coût de 70 000 € pour l'agglo)

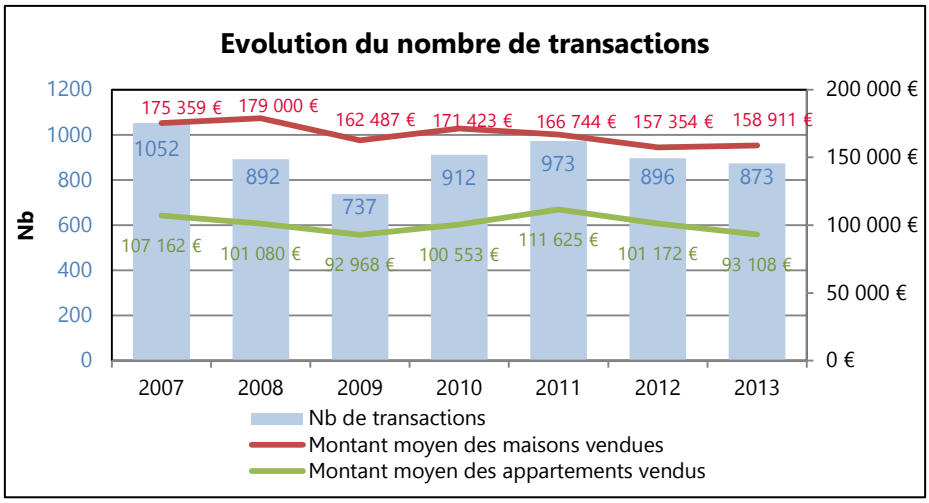
- **Nouvelle aide à l'accession à la propriété de 3 000 €** : dispositif mis en place en octobre 2011, dans le neuf et dans l'ancien, sous conditions de revenus
  ⇒ 76 dossiers pour du terrain nu
  ⇒ 228 000 € pour l'agglo

  Le montant de dossier est de 154 000 € pour du neuf.

A retenir sur le foncier et la construction :
L'offre de terrains apparaît largement suffisante, bien répartie dans des contextes diversifiés (urbain, littoral, rural).
Le coût du foncier est globalement peu cher, favorisant l'accession à la propriété, en maisons individuelles, dans les lotissements périphériques. Aussi est-il souligné la nécessité de privilégier le développement en centres bourgs (reconquête des logements vacants) plutôt que l'extension de lotissements.
Le marché dans le collectif neuf est difficile, au « royaume de la maison individuelle ».
L'initiative publique apparaît très présente sur le foncier.
Les ménages disposent globalement d'un budget de l'ordre de 30 000 € pour le terrain (500 m²) et 130 000 € maximum pour la construction.
Un souhait de pouvoir proposer une diversité de produits correspondant à la diversité du marché (grandes parcelles pour des acquéreurs « fortunés » potentiellement intéressés par le secteur) est relevé.
Enfin, il est noté la faiblesse des constructions pour des résidences secondaires.

[19] *Résidence : logements (individuel ou collectif), occupés par une population ciblée, avec mise à disposition de services spécifiques (personnes âgées, étudiants, de tourisme, hôtelière à vocation sociale, sociale, personnes handicapées.*

IV.5 L'accession dans l'ancien

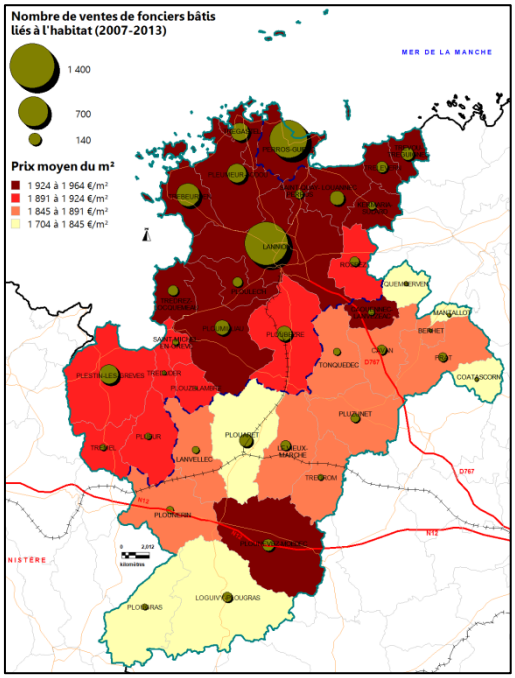


Un total de 6 335 transactions a été recensé en 7 ans, pour un total de 8 257 biens, représentant une moyenne annuelle de 905 transactions.
Le graphique ci-dessus illustre le fléchissement des transactions en 2008-2009 *(crise immobilière)*. Ce nombre en 2013 est inférieur à celui de 2007.

Les ventes concernent des projets de :

- 5 413 maisons,
- 1 449 appartements.

La valeur moyenne des transactions est de 153 274 €, avec des niveaux inférieurs en 2013 à ceux de 2007 : une baisse moyenne de 20 000 € par transaction sur la période *(confirmée par les 1eres données de 2014)*.
En 2013, le prix de vente moyen est de 158 911 € pour une maison et 93 108 € pour un appartement.



Les principales communes concernées sont : Lannion avec 1 344 transactions *(21 % de l'ensemble)* et Perros-Guirec avec 1 094 transactions.

Les prix moyens apparaissent plus élevés sur les communes littorales et Lannion. Les niveaux de prix sont plus faibles sur Beg Ar C'Hra.

La surface moyenne de terrain pour les maisons dans les transactions est de : 2 727 m².
La surface moyenne bâtie réelle des maisons est de 109,5 m² *(conforme aux données ci-avant)*.
Le prix bâti/m² moyen d'une maison s'établie à 1795 €/m².

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB

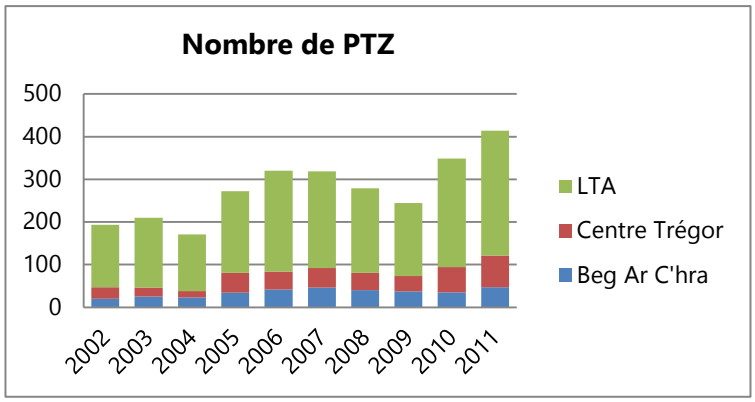
Lannion-Trégor Agglomération, dans le cadre de son ancien PLH a souhaité apporter des aides pour favoriser l'accession à la propriété. Cette aide de 3 000 € a été mise en place en octobre 2011, dans le neuf et dans l'ancien, sous conditions de revenus.
Elle a permis :

- ⇒ 48 dossiers pour une acquisition dans l'ancien (46 maisons et 2 appartements)
- ⇒ 144 000 € pour l'agglo

Montants globaux de dossier : 139 500 € pour de l'ancien (rénovation comprise)
L'âge moyen des acquéreurs est plutôt faible, s'établissant à 31 ans.

A retenir sur l'accession dans l'ancien :
Les différentes analyses et les dires des professionnels confirment l'atonie du marché, tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires.
Les biens sont difficiles à vendre dès lors que des travaux significatifs sont nécessaires (ce qui constitue l'essentiel du stock), d'autant que les prix de vente peuvent rester élevés.
Cette difficulté est particulièrement marquée pour les maisons des années 1960-80, à contrario le récent trouve plus facilement preneur.
Les ménages préfèrent faire construire du neuf que de rénover un bien acquis.
Une inquiétude a été exprimée quant au devenir des centres villes/bourgs, tout comme pour le locatif, où les transactions seraient plus difficiles.
La question soulevée est de savoir ce que l'on fait de ce stock de logements anciens ?
Les professionnels de l'immobilier ont relevé une absence d'offre sur Lannion de biens entre 120 000 et 170 000 €, constituant l'essentiel du marché.
Ils ont noté l'existence d'un marché pour des biens de petites tailles à faibles prix sur le sud de LTC et pour des biens avec des terrains « confortables » (1200m²).
Enfin, il est regretté les difficultés administratives croissantes, ralentissant, voire bloquant des projets (délais de permis de construire, autorisation de travaux, ABF).

IV.6 L'accession aidée à la propriété



En 10 ans, 2 771 ménages ont pu bénéficier d'un Prêt à Taux Zéro[20] sur le secteur. En lien avec l'activité à la construction, ce nombre était plus élevé au milieu des années 2000.

Une étude de l'ADIL de 2013 a mis en avant une part importante de ménages acquéreurs particulièrement modestes sur Beg Ar C'Hra.

En 2011, sur LTA, le profil de l'emprunteur PTZ est le suivant : ménage entre 26 et 35 ans, de 4 personnes, employés, vivant auparavant dans le parc locatif privé et achetant dans l'ancien.
Le montant moyen de l'opération est de 165 349 €, conforme aux données sur la vente de foncier bâti.

Source : ADIL 22

[20] *Le prêt à taux zéro est une avance remboursable sans intérêt, destinée à faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants, sous conditions de ressources. Des modifications ont été apportées en 2011 : plus de condition de ressources et est conçu pour encourager l'accession de logements neufs BBC et de logements anciens économes en énergie.*

V- LES POPULATIONS SPECIFIQUES

V.1 Le logement des jeunes et des saisonniers

a) Les jeunes

La proportion des jeunes sur l'agglomération apparaît peu élevée sur ce territoire vieillissant *(cf. Contexte démographique)*. Toutefois, il convient d'appréhender les besoins différents en logements/hébergement de cette catégorie de population représentée par : les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés… 5 319 habitants de plus de de 15 ans sont encore scolarisés, dont seulement 1 928 sur leur territoire de résidence *(INSEE 2011*).

En 2013, les données fournies par la Mission Locale soulignaient que 64 % des jeunes suivis habitaient chez leurs parents.

Pour les autres, il apparait que l'offre de logements soit suffisamment accessible et importante, par le biais de :

- Résidence universitaire via le CROUS *(306 chambres)*
- Résidences Cosmos et Thos gérées par le CCAS de Lannion *(80 chambres + 50 studios)* avec services
- FJT géré par l'association Trégor Jeunes *(50 studios et T1 bis)*
- Auberge de Jeunesse *(66 lits)*
- Locations de meublés labellisés pour étudiants et stagiaires sur le site Internet de l'OT communautaire
- Parc de logements sociaux des bailleurs
- Parc privé classique

En outre, l'ENSSAT de Lannion recense les annonces de logements et sert ainsi d'intermédiaire entre les jeunes et les propriétaires pour trouver un logement, avec un réservoir d'annonces important.

Des interrogations ont toutefois été soulevées quant à des besoins éventuels dans une étude de l'ADIL de 2014 sur le Logement des jeunes : *« Le Trégor Goëlo : une problématique d'installation durable des jeunes ménages. L'articulation entre accueil-orientation, offres de logements et intégration au sein d'un territoire doit être travaillée à partir de l'analyse des trajectoires de ces nouveaux arrivants.*

- *une offre d'internat inadaptée pour les apprentis, avec aujourd'hui des établissements fermés à l'accueil le week-end ;*
- *une offre de séjours fractionnés largement insuffisante (FJT, sous-location, résidences sociales, hébergement temporaire et d'urgence) ;*
- *une offre locative privée satisfaisante, même si trop chère dans les principaux pôles, mais insuffisante sur le reste du territoire et notamment sur les zones littorales ;*
- *une offre locative sociale inadaptée : peu de petits logements, des procédures d'accès trop longues, inadaptées aux besoins de mobilité des jeunes. »*

Cette étude évoque de même :

- *Des besoins à étudier quant aux logements des travailleurs saisonniers*
- *Une méconnaissance des organismes d'information sur le logement de la part des jeunes*
- *Disparition du CLLAJ de Lannion en 2013*

A retenir sur le logement des jeunes :

Après échanges avec les différents partenaires, il apparaît que les solutions proposées de logements/hébergements et d'accompagnement répondent à la diversité des besoins des jeunes, notamment dans le parc social, mais pas uniquement (durée, rapidité de réponse).

Les problèmes rencontrés sont aujourd'hui liés à l'absence de ressource de cette population, ne leur permettant pas d'assumer les charges d'un logement, même à loyer modéré.

Une situation qui se dégrade selon les partenaires sociaux et qui génère une décohabitation tardive, voire des retours au domicile parental, souvent problématiques.

La réflexion doit être menée sur la non solvabilité des jeunes.

Sources : LTC, étude ADIL, INSEE, Etude Pact 2009

b) Les saisonniers

Peu de données sont disponibles sur le logement des travailleurs saisonniers, alors que le territoire, du fait des activités agricoles et touristiques importantes, a recours à de la main d'œuvre supplémentaire.

Une ***Etude sur les saisonniers en 2010 Pays du Trégor Goëlo*** a relevé les points suivants :

- Un recrutement dans les domaines du tourisme et de l'agriculture ;
- Un recrutement de main d'œuvre essentiellement local ;
- 33 % des saisonniers doivent faire appel à des solutions temporaires d'hébergement générant des coûts supplémentaires : camping, gîte… ;
- Quelques établissements mettent à disposition un hébergement *(5 %)* ; 11 % des saisonniers louent un bien, 17 % trouvent un hébergement d'appoint *(famille, amis)*.

19 % des employeurs soulignent des difficultés d'hébergement pour leurs saisonniers.

Les foyers de Lannion sont disponibles l'été. Toutefois, cette possibilité de logement est sous-utilisée pour des problèmes de transport et d'horaires décalés vers les lieux d'emplois.

De même, le CROUS avait proposé d'ouvrir de façon expérimentale les Cités Universitaires de Lannion aux saisonniers pour l'été 2015. Faute de demande, cette expérimentation n'a pas eu lieu.

A retenir sur le logement des saisonniers :
Globalement les solutions existent, mais elles sont proposées essentiellement sur Lannion, posant le problème de déplacements vers des lieux de travail dispersés et la nécessité de solutions locales pour certains métiers aux horaires décalés (hôtellerie, restauration).

Les attentes du PAC :

- Prendre en compte les résultats de l'étude sur les jeunes
- Mieux connaître la demande de logements des travailleurs saisonniers

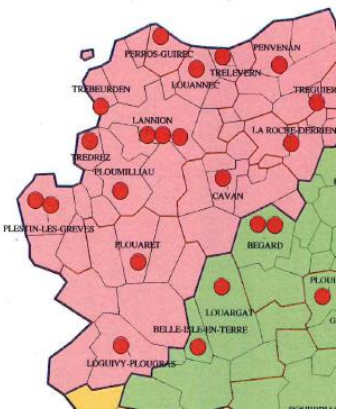
V.2 Le logement des personnes âgées et handicapées

Lannion-Trégor Communauté accueille de l'ordre de 9 300 personnes âgées de plus de 75 ans *(cf. Contexte démographique)*.
La collectivité fait face à un vieillissement de la population, supérieur à la moyenne régionale, qui nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation des logements et d'offre de logements dédiés.

Ces personnes âgées disposent en moyenne de ressources conséquentes : montant moyen des retraites et pensions en 2012 : 23 116 €, contre 20 347 € pour la moyenne départementale. Toutefois, cette moyenne masque d'importantes disparités : 10 % déclarent un revenu inférieur au montant de l'ASPA et des problématiques en termes de logements différentes.
Par ailleurs, 1050 allocataires perçoivent l'Allocation Adultes Handicapés (AAH).

Les ainés vivent majoritairement à domicile (90,6 %) et 9,1 % en établissements (830 personnes).
17 % vivent dans le parc locatif social et 44 % des plus de 75 ans vivent seuls.
Afin de favoriser le maintien à domicile, des services de soins, portage de repas… sont proposés et des travaux d'adaptation des logements ont été réalisés. Toutefois, selon les acteurs sociaux, ces besoins sont récurrents.
Aussi, le 1er PLH a mis en place une politique adaptée avec des aides aux diagnostics adaptation et à la création de logements sociaux adaptés notamment.

Localisation des EHPAD



Les hébergements adaptés proposés :

- ✓ 3 établissements d'hébergement pour personnes âgées, pour un total de 90 places
- ✓ 14 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, pour un total de 948 places
- ✓ 1 résidence senior avec services sur Perros-Guirec (81 appartements) et un projet de doublement de cette structure
- ✓ 8 logements adaptés à Lannion et à Ploumilliau (mais des logements trop petits)
  - ➡ Projet de logements adaptés à Plouaret
  - ➡ Projet Nexity d'une résidence séniors à Perros-Guirec.

- ✓ Etablissement Les Nymphéas à Lannion : accueil de 50 adultes handicapés
  - ➡ Des projets de logements sociaux adaptés spécifiquement à des familles identifiées avec problème de handicap

A retenir sur le logement des personnes âgées et handicapées :
Le parc privé répond globalement mal aux besoins des personnes âgées (accessibilité, confort).
De même, il est constaté un manque de logements sociaux adaptés, pour lesquels il est enregistré une demande importante.
Des travaux d'adaptation sont proposés régulièrement sur le parc social, lorsque la structure du parc le permet. Des nouveaux programmes de logements sociaux sont prévus, adaptés à cette demande.
Les services à domicile apparaissent comme une réponse intéressante au maintien chez soi, mais la question de leur pérennité est posée sur certains secteurs.
Les différents partenaires se sont accordés sur la nécessité de favoriser le maintien à domicile.

Les attentes du PAC :
Ce nouveau PLH doit traiter la couverture des besoins en ce qui concerne plus particulièrement l'adaptation des logements permettant le maintien à domicile et l'offre d'hébergements dédiés.

Sources : INSEE, PAC

EHPAD du Gavel à Trébeurden

V.3 Le logement des personnes en difficulté

Pour les 24 communes totalisant plus de 100 allocataires (les autres sont couvertes par le secret statistique).
Il est totalisé 11 003 allocataires CAF au 31/12/2013, soit plus de 29 000 personnes couvertes. Ce sont majoritairement des 30-39 ans, mais aussi pour près de 15 % des personnes de plus de 60 ans. 37 % de la population reçoit ainsi une aide de la CAF.

Parmi ces allocataires, 5 700 perçoivent une aide au logement. Pour 41 % il s'agit de l'APL. 9 % des allocataires reçoivent une aide à l'accession.

Même si les niveaux de ressources peuvent paraître conséquents *(cf. Présentation socio-économique)*, le territoire accueille des ménages disposant de faibles ressources :

- ✓ 11,6 % sont au chômage et près d'une personne sur 5 travaille à temps partiel *(INSEE 2011).*
- ✓ 1 515 perçoivent le RSA *(4,4 % des renseignés, contre 8,4 % pour la France)*
- ✓ 2 175 allocataires CAF de minimas sociaux *(6,4 % des renseignés, contre 10,2 % pour la France)*
- ✓ 11,3 % des allocataires ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF *(14,1 % pour Lannion et 10,6 % pour la moyenne départementale).*
- ✓ 15,7 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (dans la moyenne régionale), mais 19,2 % des ménages concernés à Lannion.
- ✓ 70 % de la population de la ville de Lannion ont des revenus inférieurs aux plafonds PLUS et 45 % aux plafonds PLAI.

L'offre d'hébergement d'urgence proposé :

- 1 accueil de nuit à Lannion St Vincent de Paul *(6 places, hébergement et repas du soir)*
- 4 logements appartenant au CCAS de Lannion, 5 places *(et projet d'extension de 5 places)*
- 1 appartement de l'AMISEP pour l'hiver

En fonction de l'orientation du « 115 », l'hébergement d'urgence local peut accueillir des personnes ne résidant pas sur LTC.

L'offre d'hébergement et logements d'insertion :

- 1 CHRS La Prairie à Lannion 18 logements/28 places, géré par Kerlann
- 13 logements ALT : logements de Côtes d'Armor Habitat à Ker Uhel, Pen AR Ru et Ar Santé ; logements de BSB-Les Foyers à Servel
- 1 maison relais à Lannion (Jeanne d'Arc) : 25 places, gérée par Kerlann

Selon le SIAO Urgence, il est relevé des situations d'urgence pour lesquelles il n'y a pas de proposition d'hébergement faute de place.

A retenir sur le logement des personnes en difficulté :
Les besoins de logements d'urgence ont été confirmés par les partenaires.
Il convient de traiter les problématiques de ces personnes en difficulté avec les différents partenaires concernés : logement, accompagnement sanitaire et social pour certains publics (aspect sanitaire nécessitant d'être renforcé)

Les attentes du PAC :
Le PLH doit contribuer à la réalisation des différentes mesures et actions nécessaires à l'atteinte des objectifs de 10 fiches actions du PDA LPD 2013-2015. Il conviendra de réfléchir au repérage des situations les plus complexes et à l'accompagnement des ménages concernés et à la mise en place d'une instance partenariale locale du PDA LPD, de même qu'aux besoins de logements d'urgence.

Sources : CAF, PDA LPD, observatoire SIAO 22, PAC

V.4 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

L'offre pour les gens du voyage est constituée de :

- Aire de Feunten Meur à Lannion : aire d'accueil des gens du voyage de 50 places, gérée par le CCAS
- Aire de grand passage de 200 places (aire du Bois Thomas à Lannion), gérée par l'Agglomération.

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, pour la période 2010-2016, prévoit :

- obligation de création d'une aire d'accueil d'une capacité de 20 places caravanes sur la commune de Perros-Guirec ➥ non réalisée
- réalisation de 3 terrains d'accueil de groupes familiaux (terrain de soupape, avec un point d'eau et possibilité de raccordement électrique) d'1 ha sur l'agglo.

A noter que des gens du voyage seraient en attente d'un projet habitat adapté ou de terrains familiaux pour 9 familles (PDA LPD).

A retenir sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage :

Selon la coordinatrice des gens du voyage, trois types de besoins sont recensés localement :

- ✓ une aire d'accueil,
- ✓ quelques terrains enherbés pour les regroupements estivaux
- ✓ répondre à la demande de sédentarisation

Du fait d'une offre insuffisamment organisée, le stationnement des gens du voyage se fait régulièrement de façon non réglementée.

Le nouveau Schéma pourrait générer des exigences plus importantes pour les collectivités si les obligations actuelles ne sont pas réalisées.

Il est évoqué que des familles se sédentarisent, en infraction avec le règlement d'urbanisme, alors que des solutions de sédentarisation existent et ont été appliquées sur d'autres territoires.

Perros-Guirec a identifié un terrain pour répondre à ses obligations.

Les attentes du PAC :
Aire de Perros-Guirec
Sédentarisation de ménages

Sources : Schéma gens du Voyage et PDA LPD, PAC

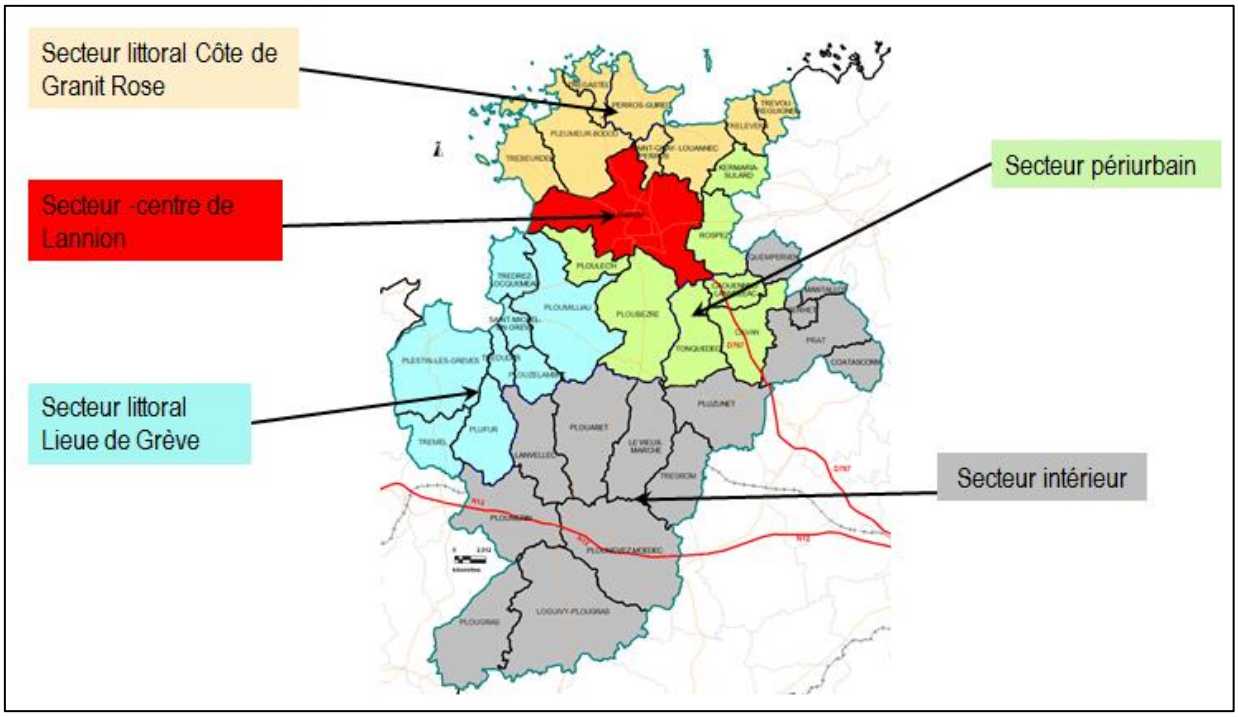
Synthèse territoriale

I- PRESENTATION

Les différentes analyses menées lors de l'élaboration du diagnostic du Programme Local de L'habitat ont fait apparaître des sous-territoires marqués par des similitudes en termes de composition de population : âge, évolution, niveau de ressources… et de spécificités du parc de logements également, au niveau du confort, du dynamisme ou de la vacance…

Aussi, un découpage par pôle des communes constituant l'Agglomération a été proposé.
Les caractéristiques de chacun de ces sous territoires ont été mises en avant et présentées lors d'ateliers territoriaux au début de l'été auxquels ont participé les élus communaux. Ils ont validé ce découpage.
Les communes du sud-est ont été regroupées selon des caractéristiques propres à un secteur rural ; elles ont ainsi été définies comme faisant partie dans un premier temps du « Pôle rural ». Ce terme a ensuite été remplacé, à la demande des élus communaux, par « Pôle intérieur.

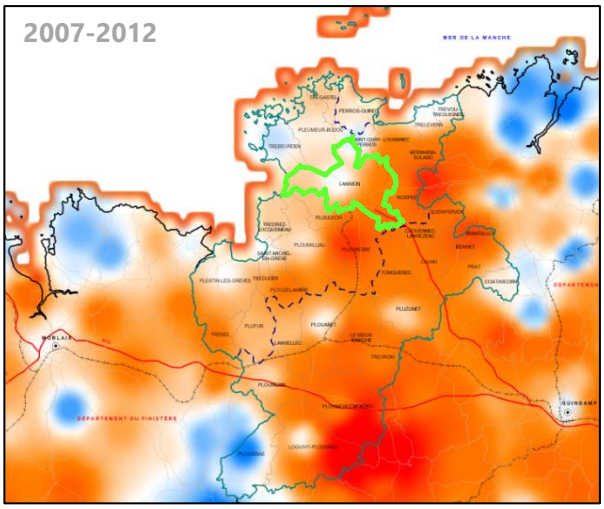
Sans représenter de nouveau toute l'analyse du diagnostic, les principaux traits des territoires sont exposés ci-après.



II- LA VILLE CENTRE : LANNION

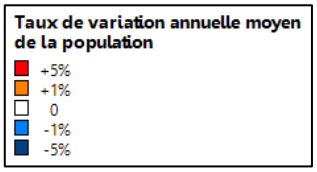
II.1 Données de cadrages démographiques

Une diminution toute récente du nombre d'habitants

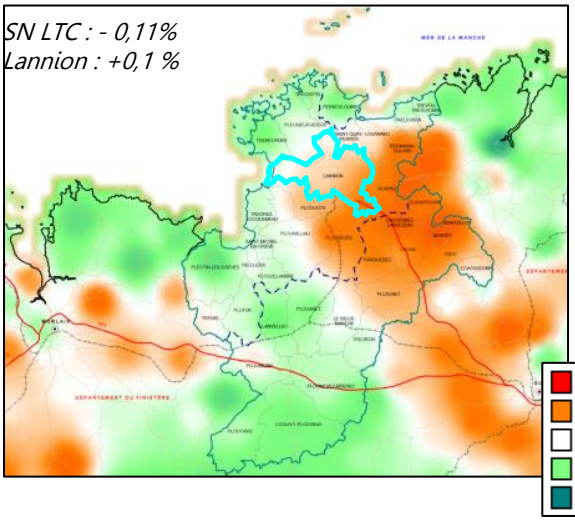


Lannion totalise 19 380 habitants en 2012, soit 25 % de LTC.
Après un accroissement régulier de sa population, la ville enregistre une perte toute récente d'habitants, avec un solde migratoire qui devient moins favorable.

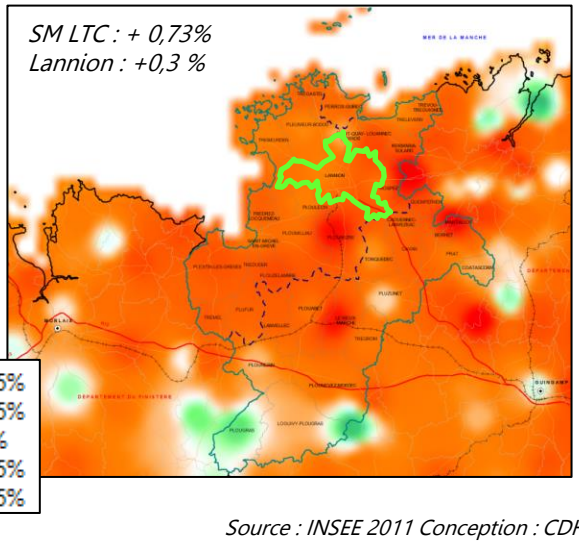
Taux de variation annuelle moyen négatif sur la dernière période inter-censitaire : -0,4 %

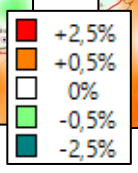


Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire

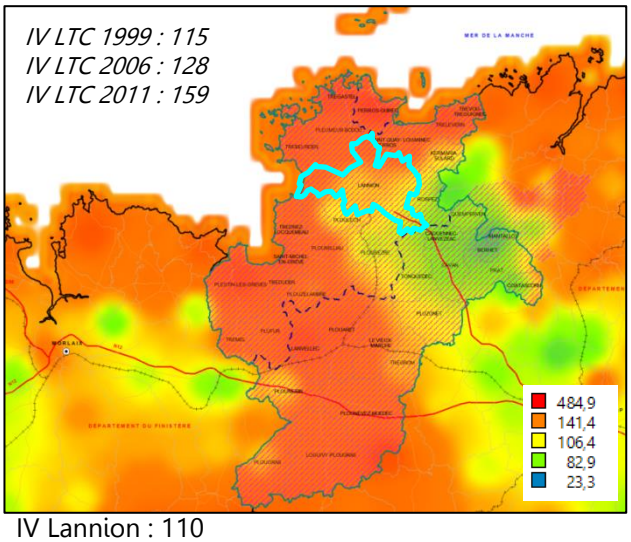




Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

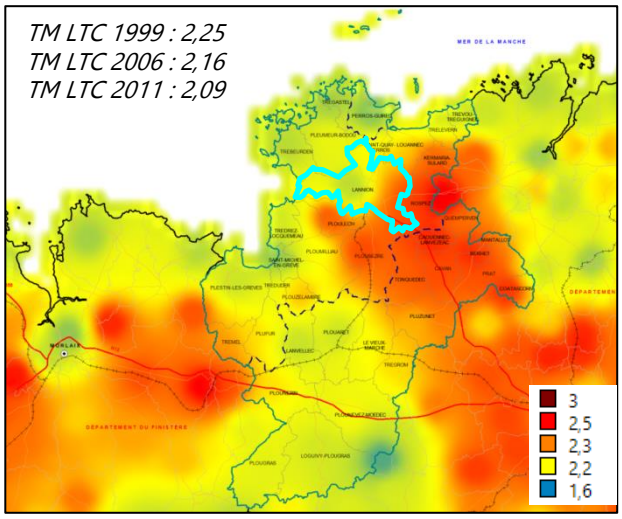
Une commune dont la population vieillit et des foyers de petite taille

Indices de vieillissement en 2011



IV Lannion : 110

Nombre de personnes par ménage en 2011

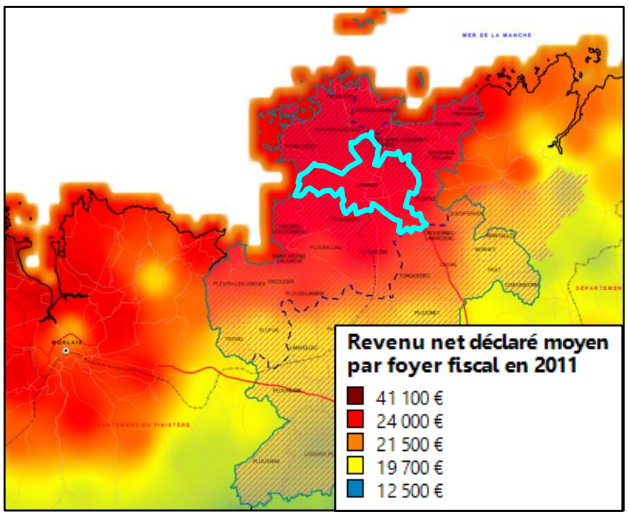


Taille moyenne des ménages de Lannion : 2,07

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

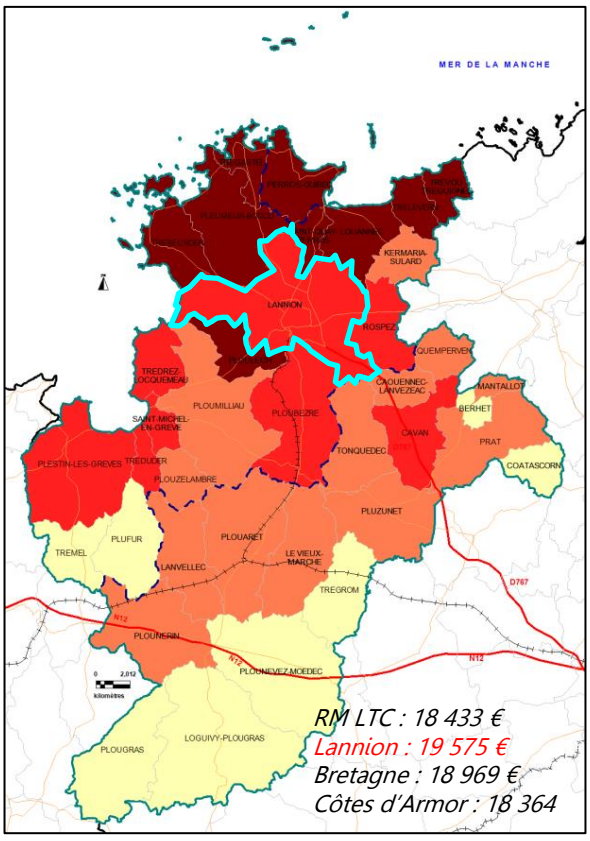
Des niveaux de ressources très variables

Revenus fiscaux moyens en 2011



RFM LTC : 24 508 €
Lannion : 23 700 €
Bretagne : 23 817 €
Côtes d'Armor : 22 834 €

Revenus médians en 2011

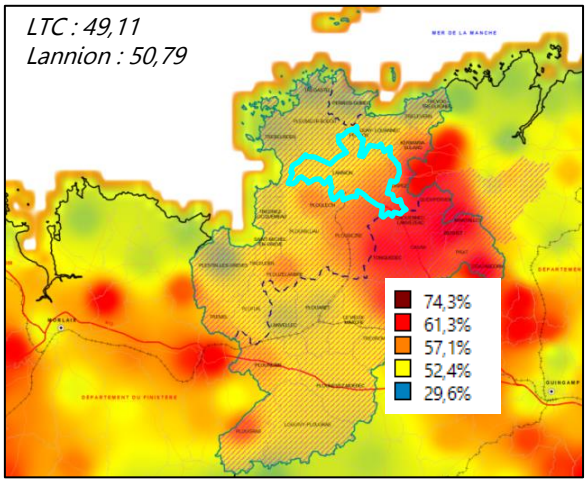


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

II.2 Données de cadrages économie et services

Un territoire pourvoyeur d'emplois

Taux d'activité en 2011



Lannion est une ville attractive au sein du territoire, proposant commerces : 1 commerce pour 42 habitants et de très nombreux emplois : 15 225 (57 % de l'offre de LTC).

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

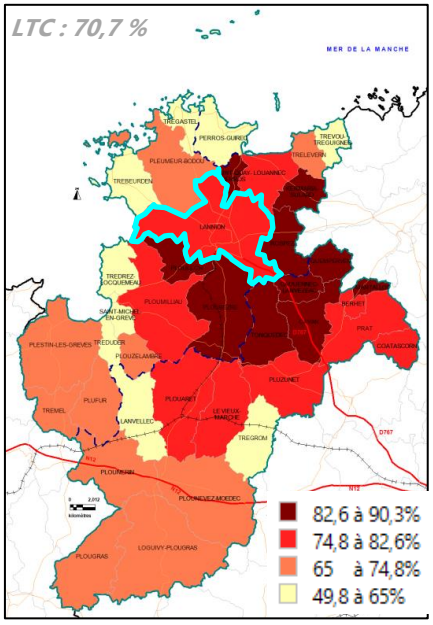
II.3 Données de cadrages : le parc de logements

Présentation du parc de logements

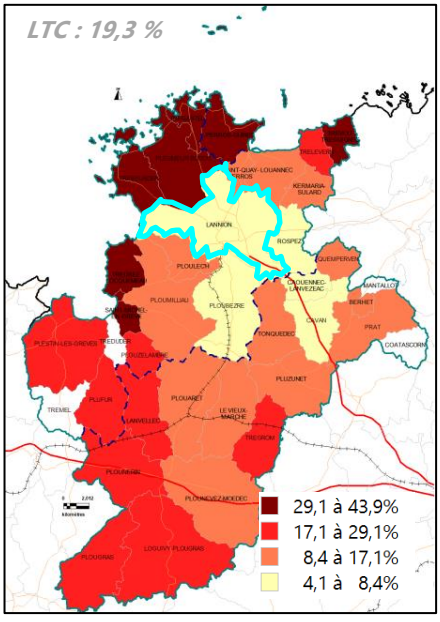
12 249 logements recensés à Lannion en 2013 selon FILOCOM (+ 1040 par rapport à 2007) :

- ✓ 9 731 résidences principales *(79,44 %)*
- ✓ 678 résidences secondaires *(soit 5,53 %),* un taux plutôt faible
- ✓ 1 840 logements vacants *(soit 15 %)*

Part des résidences principales



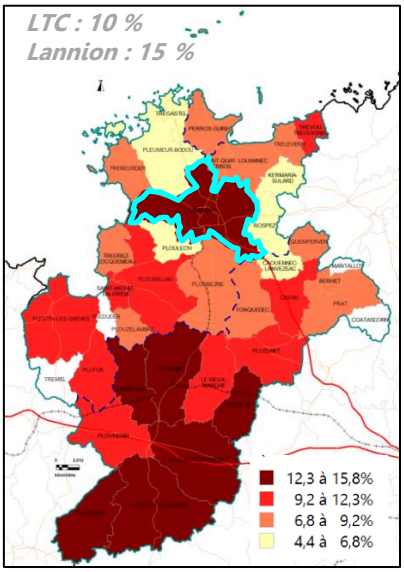
Part des résidences secondaires



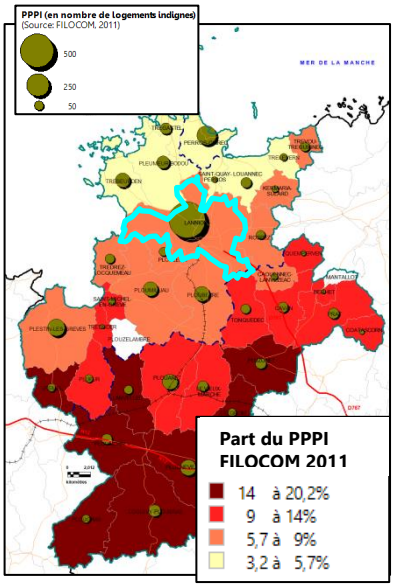
Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

Une vacance importante, souvent liée à la faible qualité des produits

Part des logements vacants

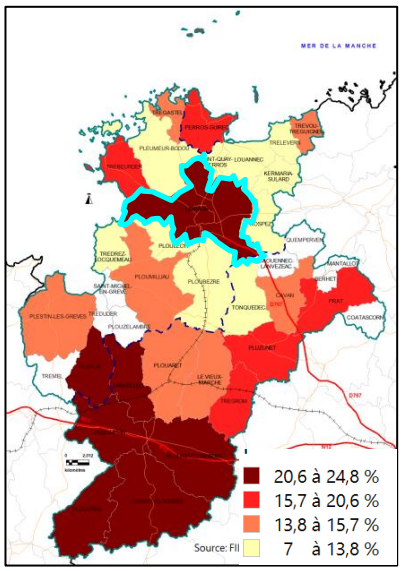


Parc Privé Potentiellement Indigne



LTC : 2 377 PPPI, soit 7,37 % des RPP.
Lannion : 492 PPPI, soit 6,2 % des RPP (20,7 % du PPPI de LTC).

Part des résidences principales d'1 et 2 pièces

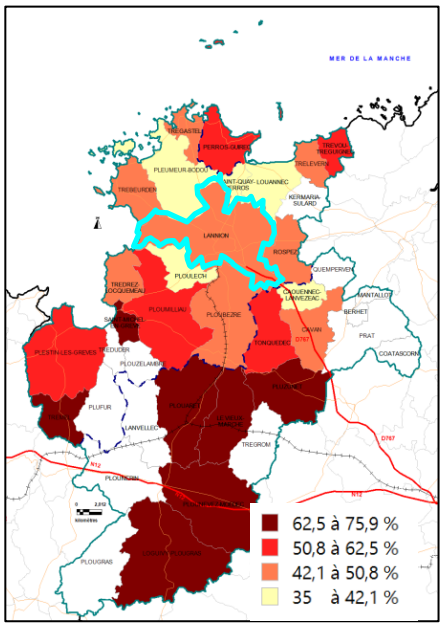


LTC : 16,3 % du parc
Lannion : 22,18 % du parc

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

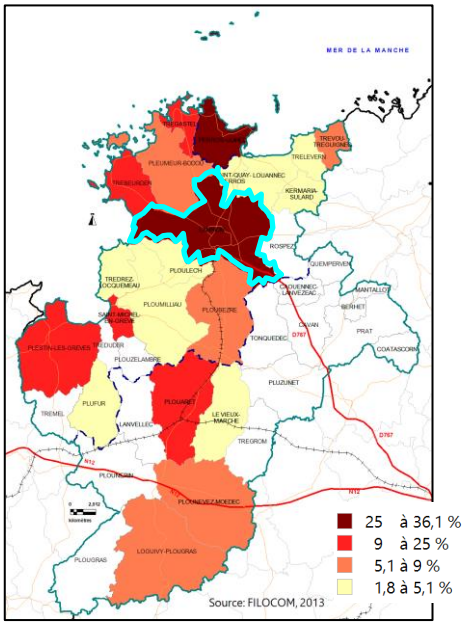
Un parc de logements d'âges variés, avec du collectif

Résidences principales d'avant 1975



LTC : 50 % des RP construites avant la 1ère réglementation thermique.
Lannion : 47,78 %

Part des logements collectifs au sein des RP

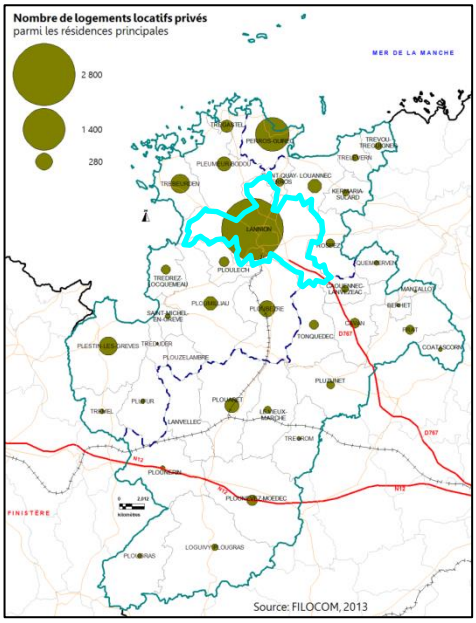


LTC : 16 % de logements collectifs
Lannion : 36 %
Une trentaine de petites copropriétés, plutôt anciennes, occupées majoritairement par des locataires, présenteraient des signes de fragilité.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

II.4 Données de cadrages : le parc locatif

Un parc locatif privé conséquent



LTC : 7132 logements locatifs privés, soit 19,3 %, dont **2726 à Lannion** (38,2 % de l'offre de LTC).

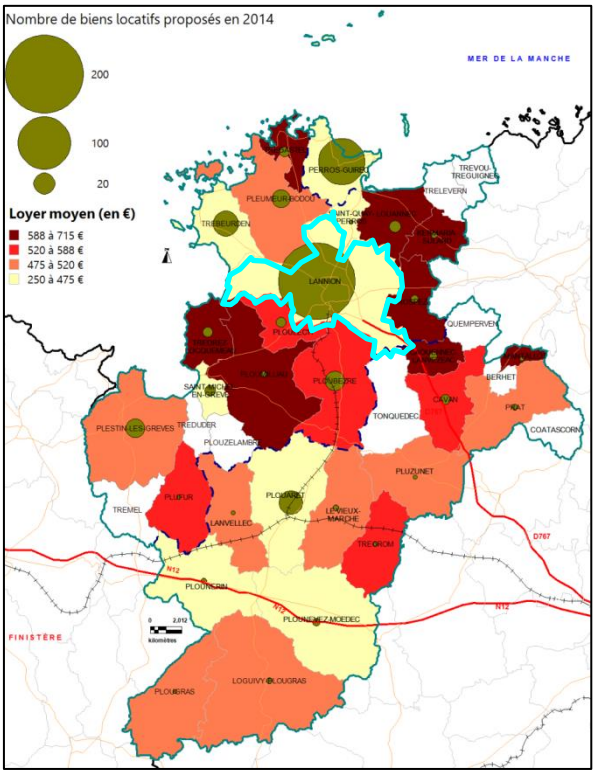
Un parc connaissant d'importantes rotations, du fait de sa qualité.

LTC : 434 logements proposés à la location, fin décembre 2014.

Offre conséquente **sur Lannion** avec 193 biens proposés *(44 % de l'ensemble*).

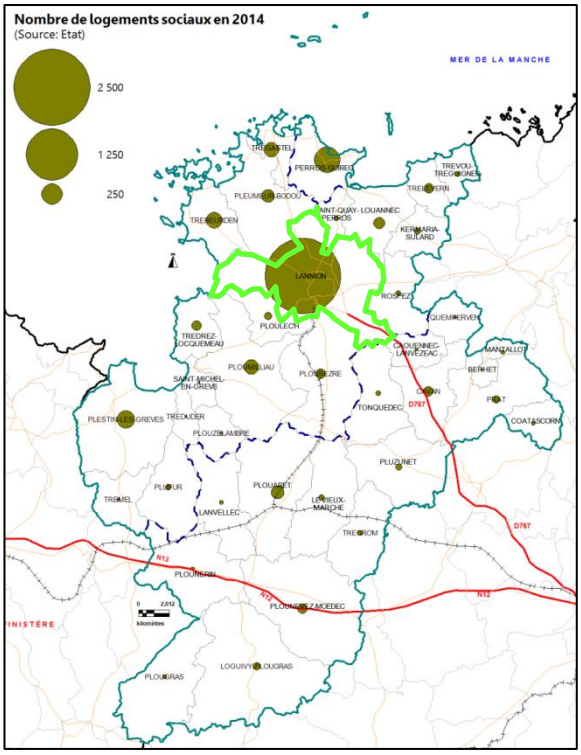
Lannion : une offre plutôt dans le **parc collectif** *(82 %),* majoritairement de **T2** *(50 %).*
Loyer moyen pour un appartement : 381 €, pour une maison : 588 €.
Une offre pas toujours considérée comme qualitative.
Tendance à une baisse sensible des loyers pour tout type de produit : un marché détendu.

En blanc : secret statistique



Sources : FILOCOM 2013, LTC – Conception : CDHAT

Une offre en logement social



LTC : 4506 logements sociaux, dont 2928 appartenant aux bailleurs sociaux.

Un parc social inégalement réparti, présent essentiellement sur **Lannion** : 2439 logements, dont 1831 HLM et dont 170 en foyer.
Une offre majoritaire de T3, puis T4, en collectif, présentant des niveaux de loyers peu élevés.
De nombreux logements sont occupés par des personnes seules, dont des personnes âgées.
70 % des occupants disposent de ressources de niveau « très social ».
Rotations particulièrement faibles dans le parc individuel (voire inexistantes).

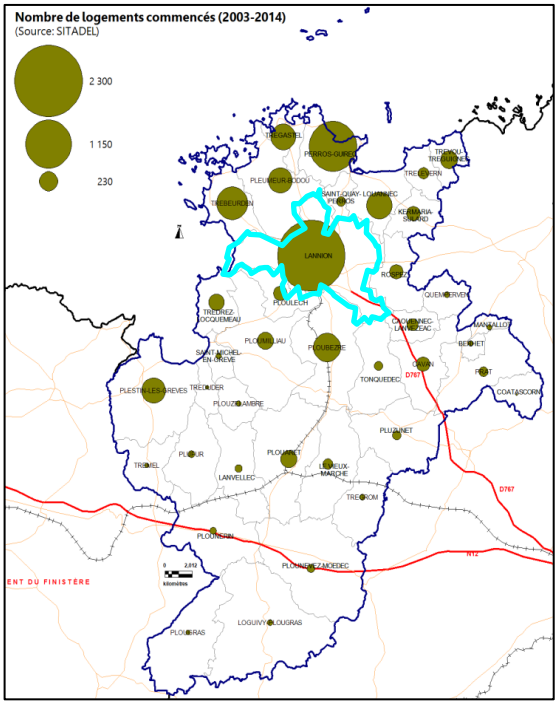
La demande apparait importante, avec **440 demandes actives exprimées** en 1er choix de communes au 15 mars 2015, sur les 898 demandes totales.
Des délais d'attribution courts pour le parc collectif, mais s'exprimant majoritairement en direction de l'individuel.
La vacance se limite aux raisons techniques (démolition, amiante).

Ce parc est vieillissant : des travaux réguliers sont effectués et des opérations de requalification urbaine ont été menées à Lannion.

Sources : FILOCOM 2013, bailleurs, DDTM – Conception : CDHAT

II.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché

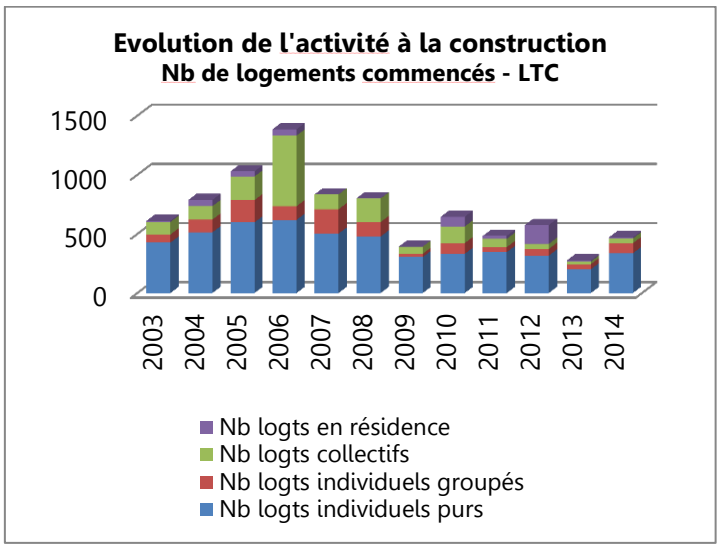
L'activité à la construction



LTC : 8276 logements commencés entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

Lannion : 2266 logements ont été commencés, soit 189 par an, soit 27 % de l'ensemble de LTC.

Une activité à la construction fluctuante, en baisse.
Une prépondérance du logement individuel.

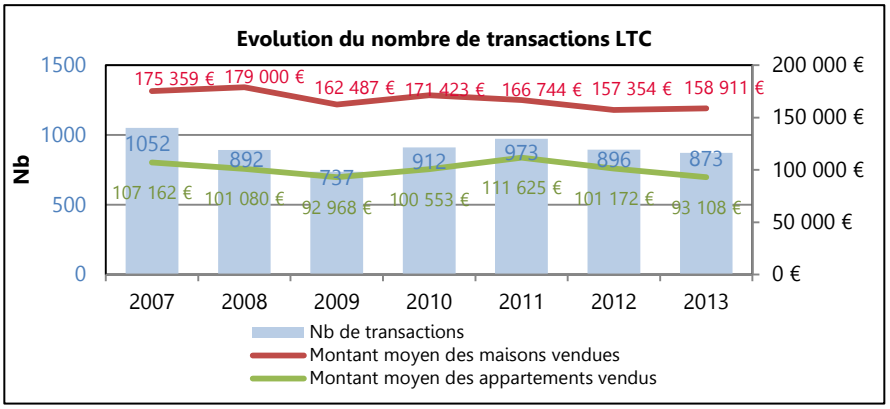


Une offre de terrains importante, avec des écarts de prix selon les secteurs.
Une moyenne de **50 000 €** le terrain à Lannion.

Une consommation foncière importante ces dernières décennies, mais significativement en voie de réduction du fait de l'évolution de la réglementation et des initiatives publiques

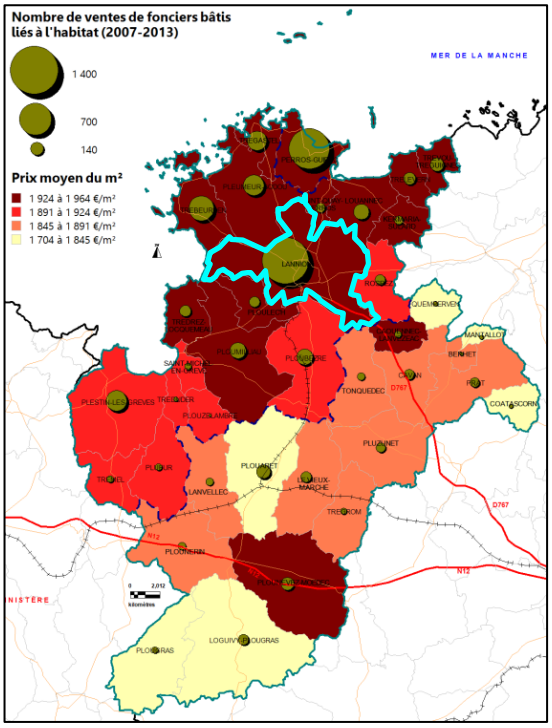
Source : SITADEL-dates réelles – Conception : CDHAT

L'accession dans l'ancien



LTC : 6 335 transactions en 7 ans, pour 8257 biens.
Moyenne annuelle : 905 transactions.

Tendance marquée au fléchissement du marché en 2008-2009.



Lannion : 1344 transactions (21 % de l'ensemble de LTC).
Des écarts de prix marqués, mais plutôt élevés à Lannion, de l'ordre de 1900€/m².

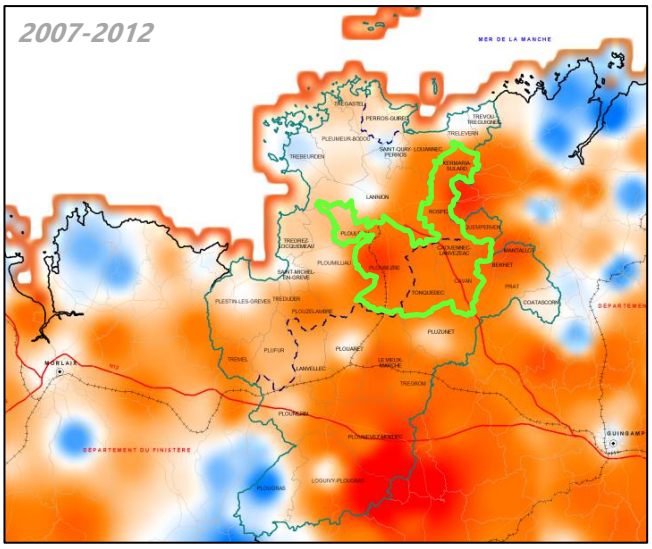
Des prix significativement à la baisse : baisse moyenne de 20 000 € par transaction sur la période.

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB – Conception : CDHAT

III- LE POLE PERI-URBAIN

III.1 Données de cadrages démographiques

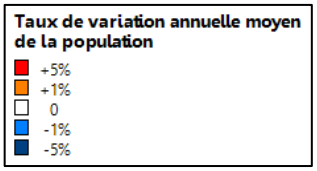
Un territoire qui gagne des habitants



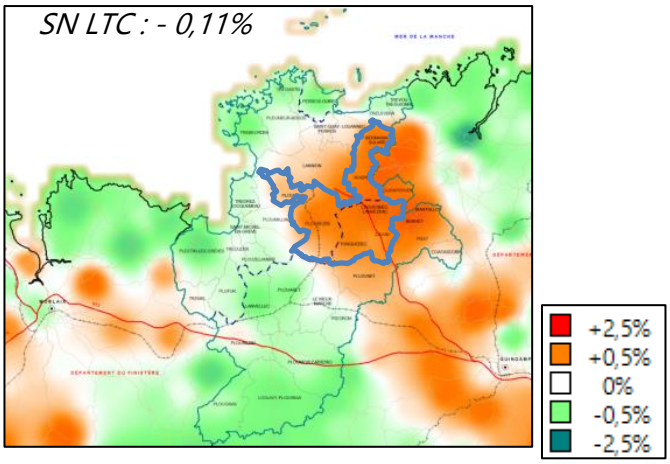
Le pôle péri-urbain totalise 11 474 habitants en 2012 (15 % de LTC).

Ce territoire connait un important accroissement de population depuis 1999 (+1,6 % annuel entre 1999 et 2007 et + 1,9 % annuel entre 2007 et 2012).

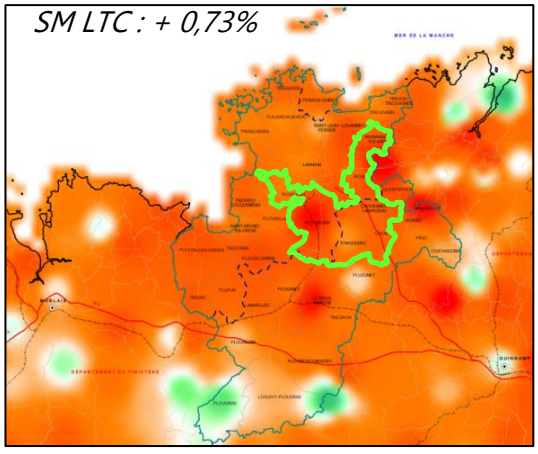
Les soldes naturels (+0,6 % annuel entre 2006 et 2011) et migratoires (+1,2 % annuel entre 2006 et 2011) sont largement positifs.



Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



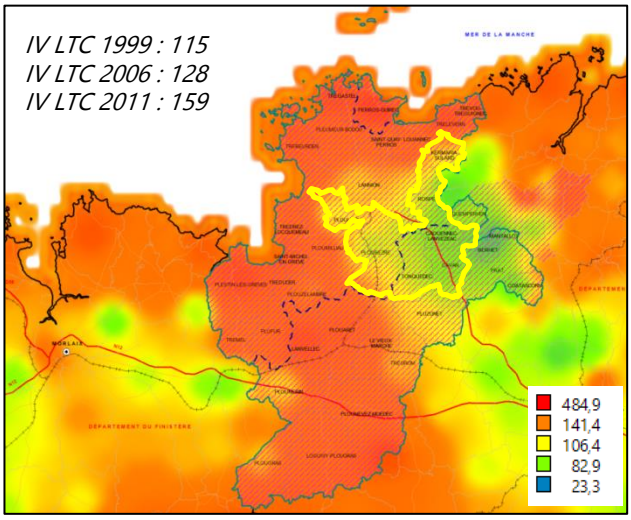
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire



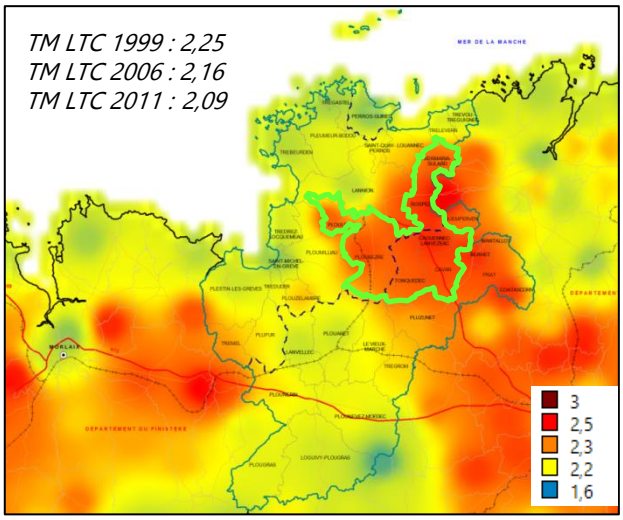
Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

Une population jeune et familiale

Indices de vieillissement en 2011



Nombre de personnes par ménage en 2011

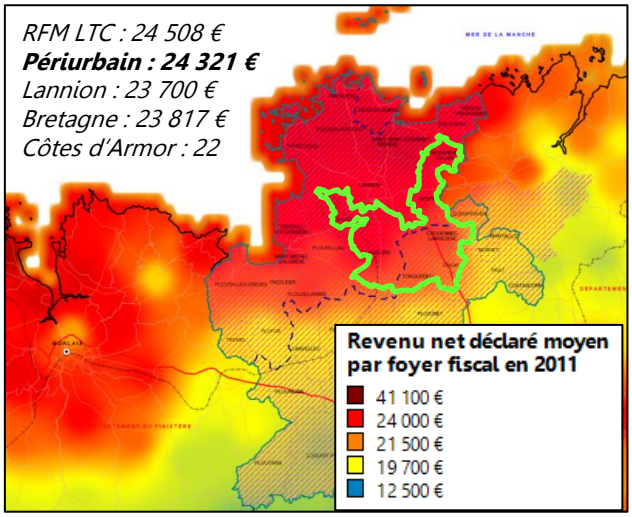


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

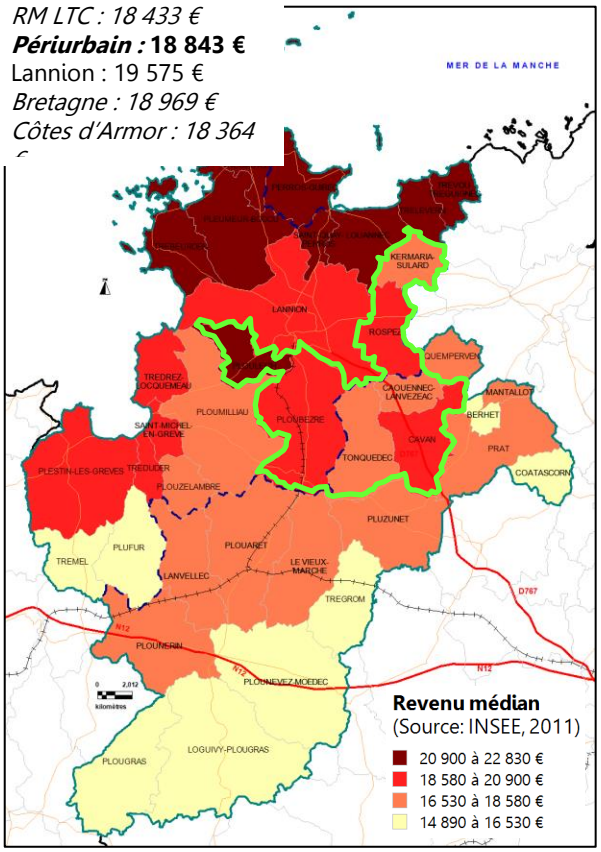
Comme tout pôle péri-urbain, la population est plutôt jeune (indice de vieillissement de 90) et familiale (2,4 personnes par ménage).

Des niveaux de ressources moyens, plutôt homogène

Revenus fiscaux moyens en 2011



Revenus médians en 2011

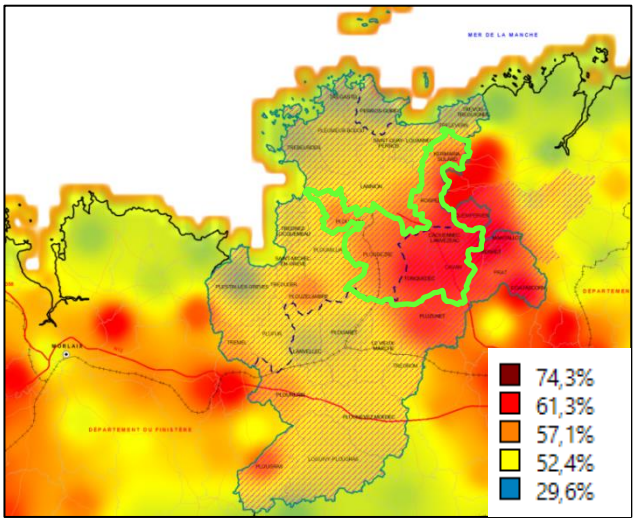


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

III.2 Données de cadrages économie et services

Présence d'une population active

Taux d'activité en 2011



Le taux d'activité de la population est important (57,75).

Toutefois, ce secteur n'est pas véritablement pourvoyeur d'emplois, hormis à Cavan (71,21 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).

LTC : 49,11 %
Lannion : 50,79 %
Périurbain : 57,75 %

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

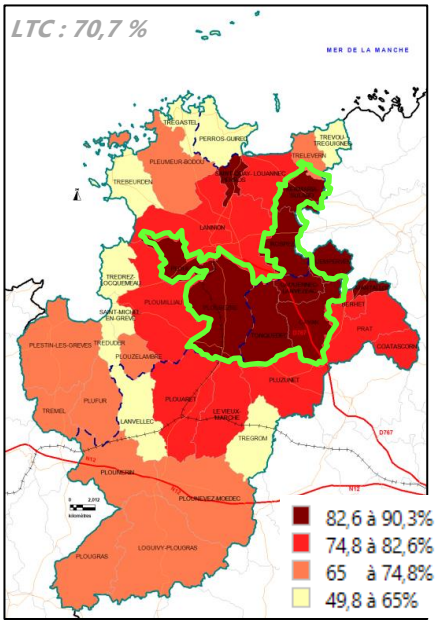
III.3 Données de cadrages : le parc de logements

Présentation du parc de logements : prépondérance des résidences principales

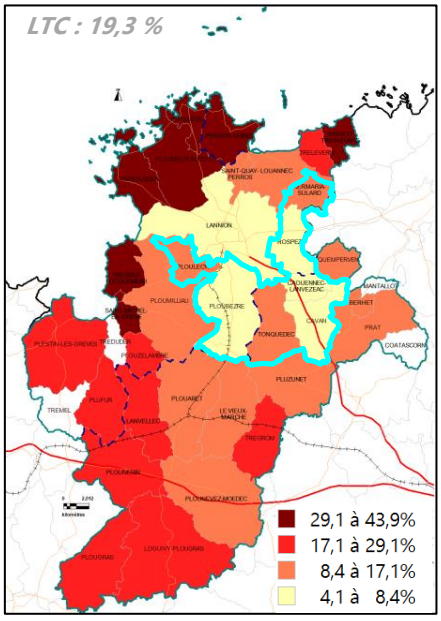
5 644 logements selon FILOCOM sont recensés en 2013 sur ce secteur péri-urbain (+ 634 par rapport à 2007) :

- ✓ 4842 résidences principales *(85,8 %)*
- ✓ 402 résidences secondaires *(soit 7,1 %)*
- ✓ 400 logements vacants *(soit 7,1 %)*

Part des résidences principales



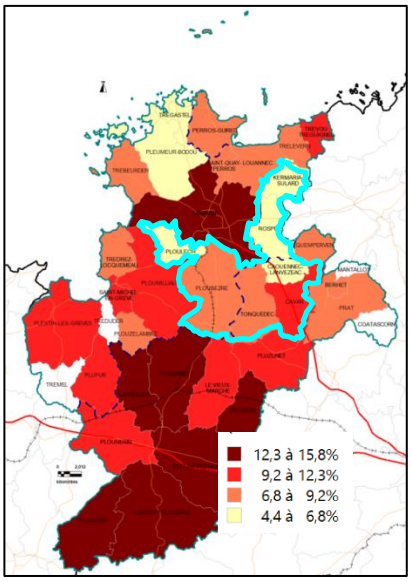
Part des résidences secondaires



Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

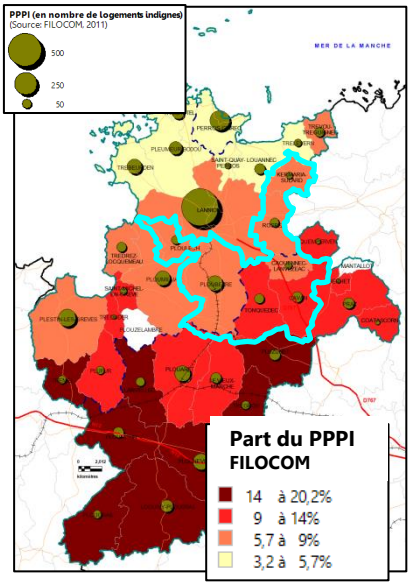
Un parc de logements occupés, de qualité correcte

Part des logements vacants



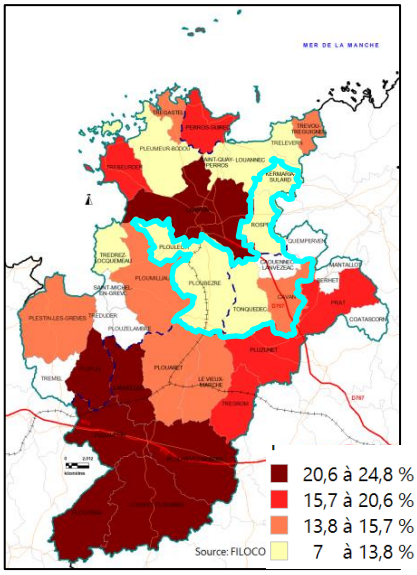
LTC : 10 %
Périurbain : 7,1%

Parc Privé Potentiellement Indigne



LTC : 2 377 PPPI, soit 7,37 % des RPP.
Périurbain : 322 PPPI, soit 7,2 % des RPP (13,5 % du PPPI de LTC).

Part des résidences principales d'1 et 2 pièces

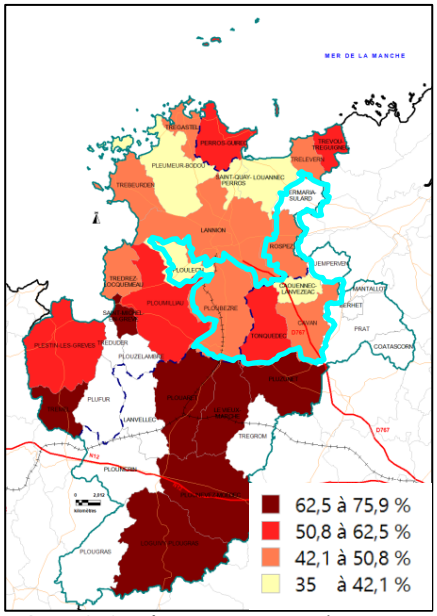


LTC : 16,3 % du parc
Périurbain : 11,1 % du parc
Présence de logements plus familiaux.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

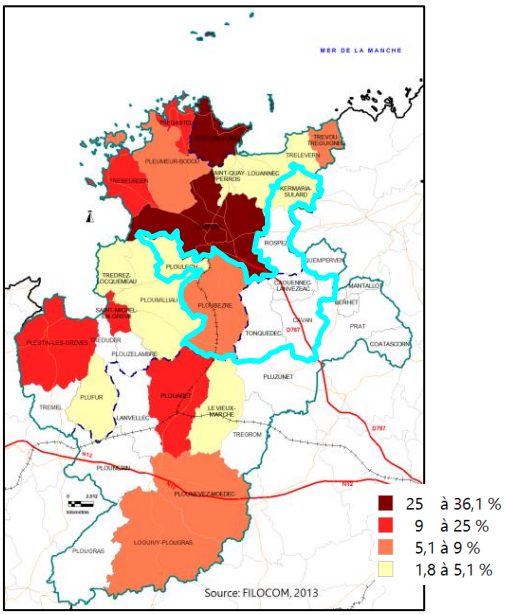
Des logements plutôt récents, en individuels

Résidences principales d'avant 1975



LTC : 50 % des RP construites avant la 1ère réglementation thermique.
Périurbain : 43,1%

Part des logements collectifs au sein des RP

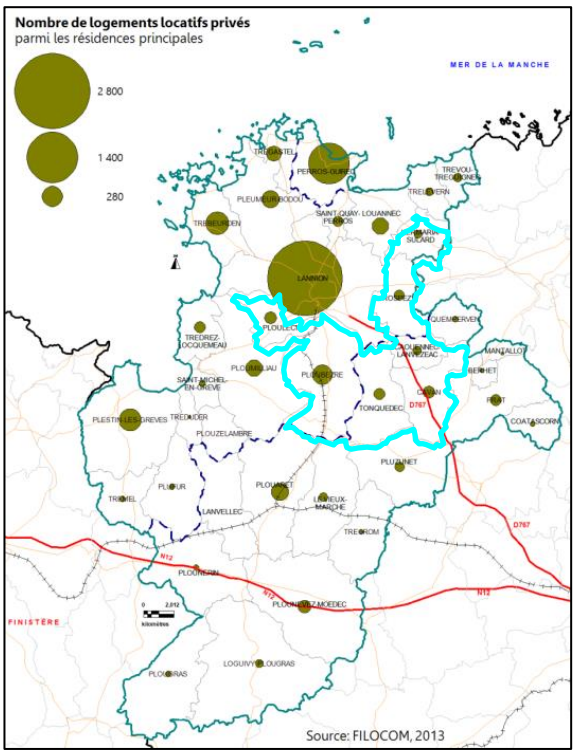


LTC : 16 %
Périurbain : 4,5 %
Un pôle non concerné par des copropriétés potentiellement fragiles.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

III.4 Données de cadrages : le parc locatif

Un parc locatif privé peu important



LTC : 7132 logements locatifs privés, soit 19,3 %, dont **774 sur le secteur péri-urbain** (soit 10,9 % de l'offre).

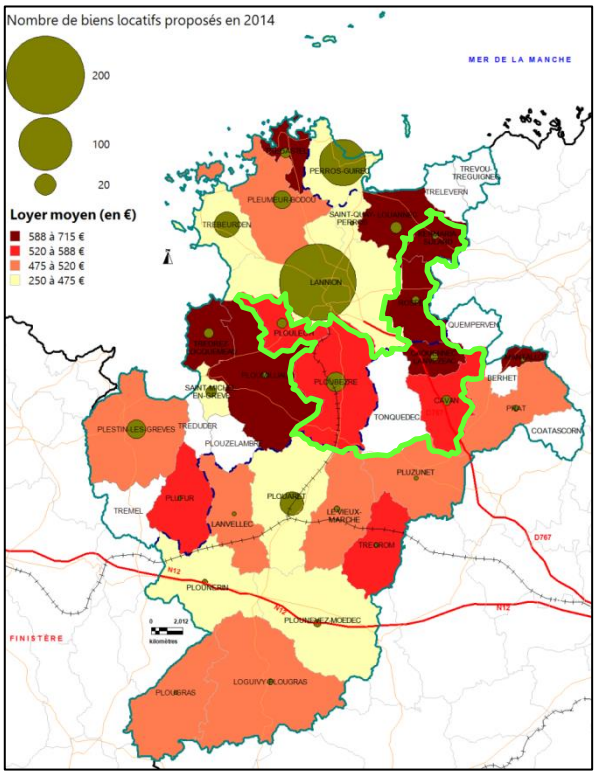
Ce parc locatif privé connait d'importantes rotations.

LTC : 434 logements proposés à la location, fin décembre 2014.

Périurbain : 36 biens proposés (8 % des biens proposés).
Une offre majoritairement dans le **parc individuel** *(75 %),* plutôt de **T3** *(39 %).*
Le loyer moyen pour un appartement : 451 €, pour une maison : 602 € (coûts plus élevés qu'à Lannion).

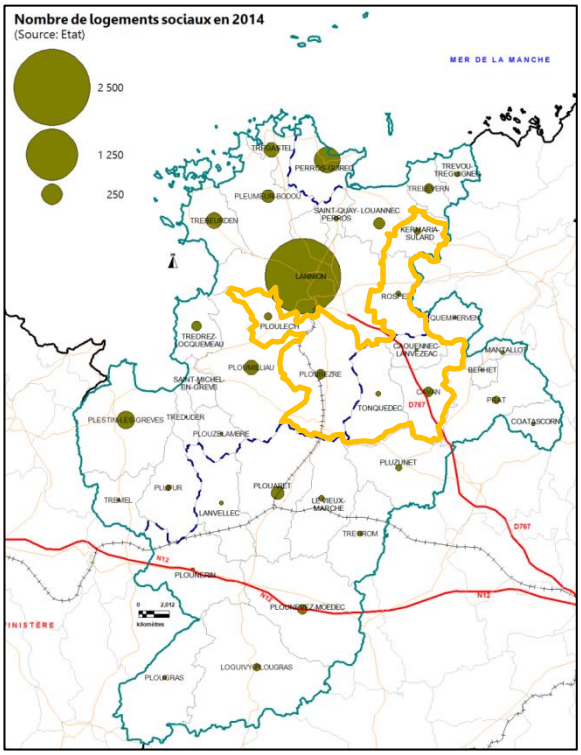
Tendance à une baisse sensible des loyers pour tout type de produit : un marché détendu.

En blanc : secret statistique



Sources : FILOCOM 2013, LTC – Conception : CDHAT

Une offre en logement social très peu présente



LTC : un total de 4506 logements sociaux, dont 2928 appartenant aux bailleurs sociaux. Un parc social inégalement réparti, présent essentiellement sur Lannion.

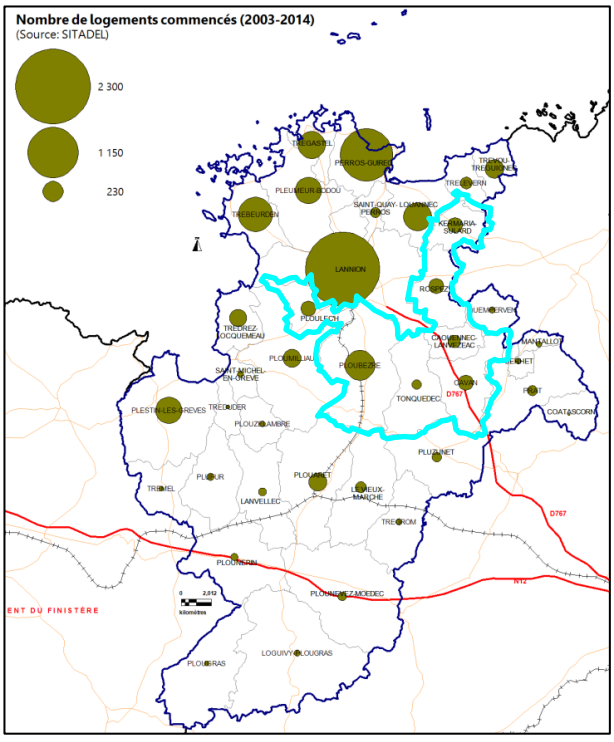
Pôle péri-urbain : 266 logements sociaux. Toutes les communes proposent un logement social, plutôt en T3 et majoritairement en individuel.

La demande est plutôt faible pour ce territoire, avec **61 demandes actives** exprimées en 1er choix de communes au 15 mars, dont 35 pour Ploubezre sur les 898 totales.

Sources : FILOCOM 2013, bailleurs, DDTM – Conception : CDHAT

III.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché

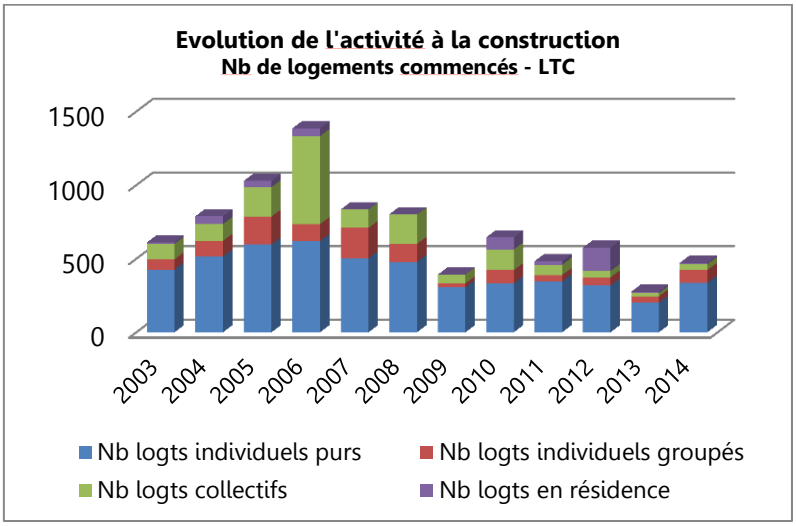
L'activité à la construction



LTC : 8276 logements commencés entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

Périurbain : 1162 logements (97 par an), soit 14 % de l'ensemble.

Une activité à la construction fluctuante, en baisse.
Une prépondérance du logement individuel.



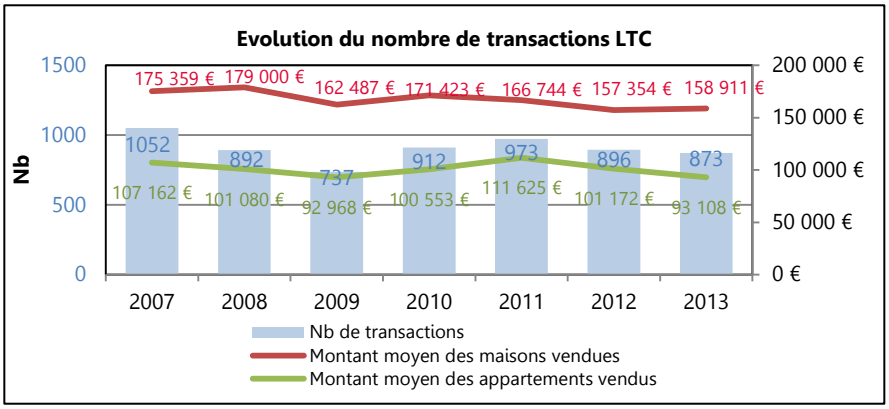
Une offre de terrains importante, avec de gros écarts de prix selon les secteurs.

Une moyenne de **36 890 € le terrain sur ce pôle** (moins élevée que sur Lannion).

Une consommation foncière importante ces dernières décennies, mais significativement en voie de réduction du fait de l'évolution de la réglementation et des initiatives publiques.

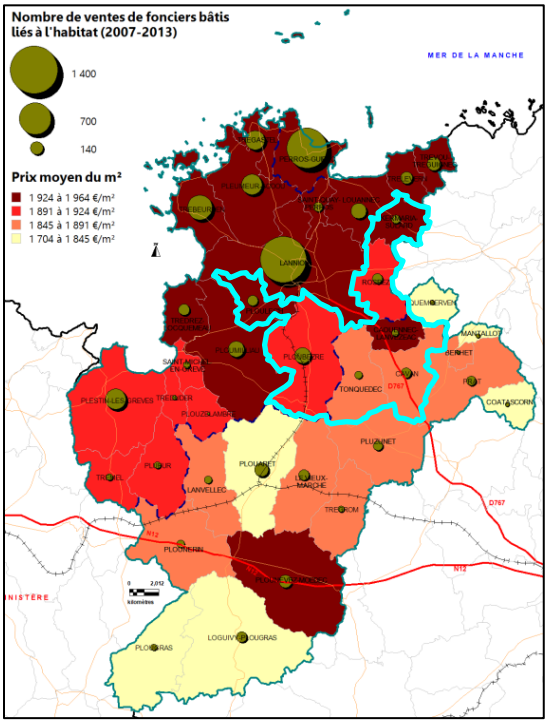
Source : SITADEL-dates réelles – Conception : CDHAT

L'accession dans l'ancien



LTC : 6 335 transactions en 7 ans, pour 8257 biens.
Moyenne annuelle : 905 transactions.

Tendance marquée au fléchissement du marché en 2008-2009.



Périurbain : 653 transactions sur la période (10,3 % de l'ensemble de LTC).

Des prix significativement à la baisse *:* baisse moyenne de 20 000 € par transaction sur la période.

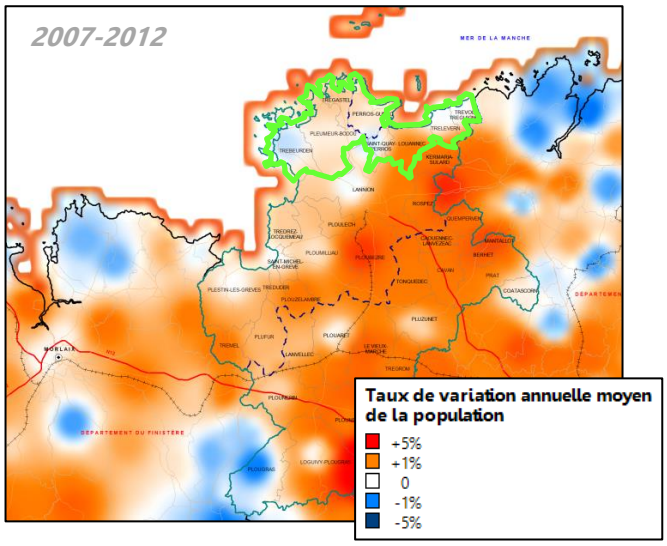
Des écarts de prix marqués : entre 1860 € et 1960 € le m².

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB – Conception : CDHAT

IV- LE POLE LITTORAL COTE DE GRANIT ROSE

IV.1 Données de cadrages démographiques

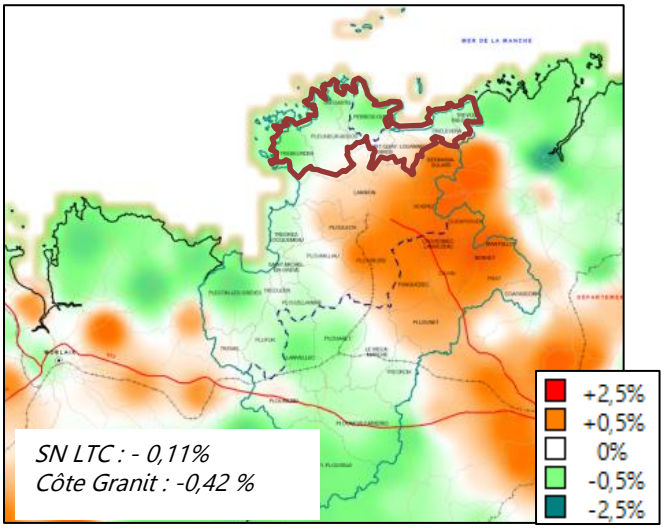
Un pôle démographique important et une population croissante



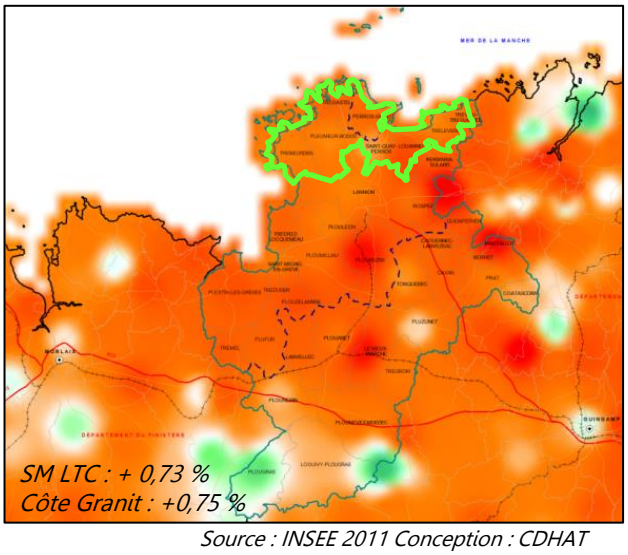
Le pôle Côte Granit Rose totalise 24 691 habitants en 2012, soit 32 % de LTC, un poids plus important que Lannion.
Ce pôle a connu un accroissement de population conséquent dans les années 1980 et au début des années 2000 (+1,11 % annuel entre 1975 et 1982, +0,64 % entre 1999 et 2007, et +0,09% entre 2007 et 2012).

Ce secteur littoral est très recherché par les ménages (+ 0,75 % annuel sur la période 2006-2011 pour le solde migratoire).
Toutefois, les ménages qui s'y installent sont plutôt âgés, générant un solde naturel négatif (-0,42 % annuel sur la période 2006-2011).

Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



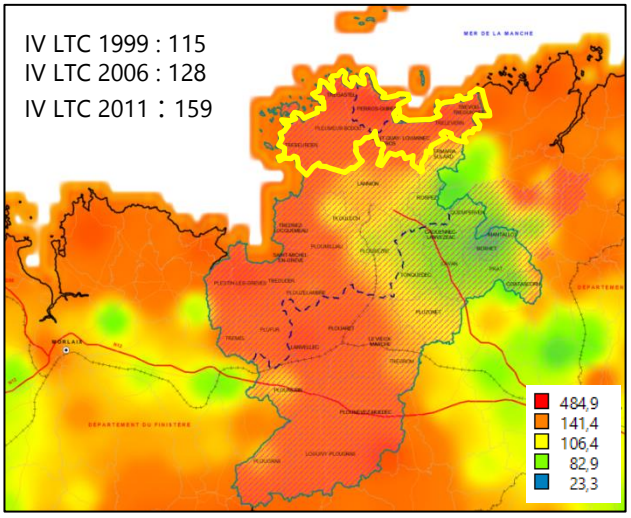
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire



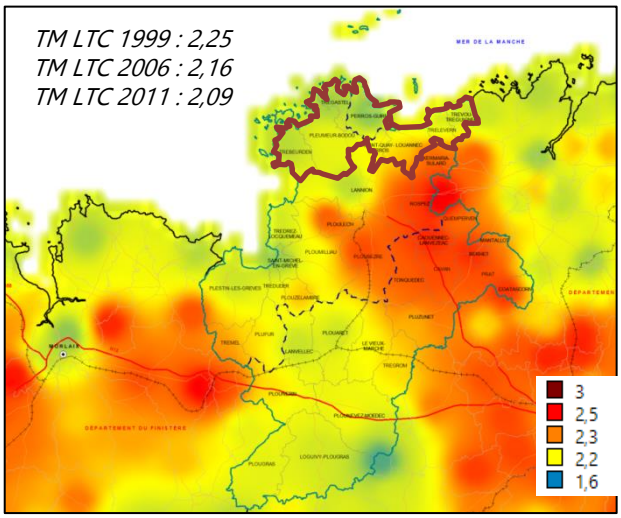
Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

Un territoire âgé et des foyers de plus petite taille

Indices de vieillissement en 2011



Nombre de personnes par ménage en 2011

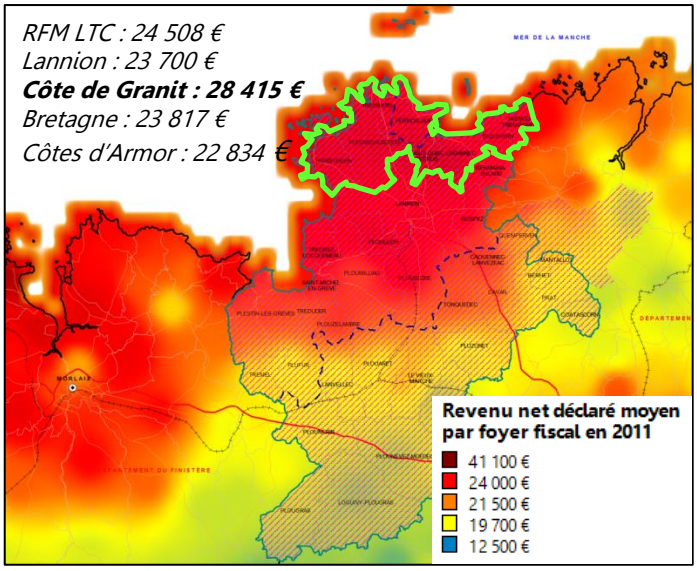


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

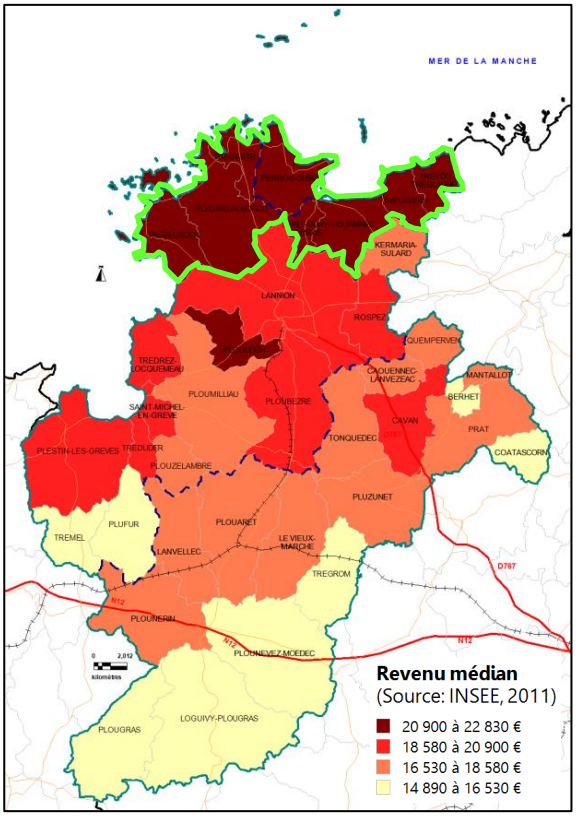
Ce pôle est constitué d'une population âgée importante (IV : 213) et d'un nombre de personnes par foyer faible (2,04).

Des niveaux de ressources moyens importants

Revenus fiscaux moyens en 2011



Revenus médians en 2011



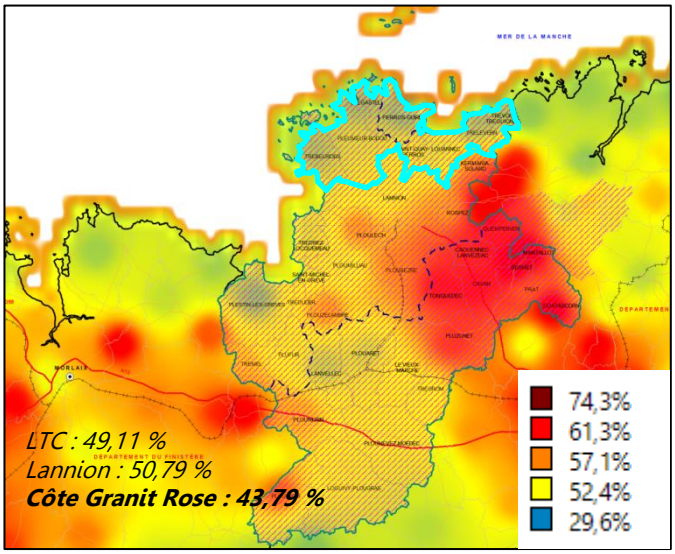
RM LTC : 18 433 €
Lannion : 19 575 €
Côte de Granit : 21 988 €
Bretagne : 18 969 €
Côtes d'Armor : 18 364 €

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

IV.2 Données de cadrages économie et services

Un territoire pourvoyeur d'emplois

Taux d'activité en 2011



Ce secteur littoral est marqué par la faiblesse de son taux d'activité : **43,79 %.**

Toutefois, il propose de l'emploi (5 688 emplois en 2011) et tout particulièrement à Perros-Guirec qui présente un indicateur de concentration d'emplois important (96,84 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

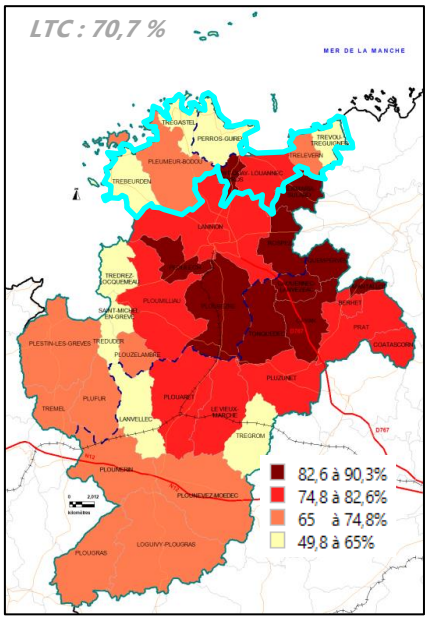
IV.3 Données de cadrages : le parc de logements

Présentation du parc de logements : des résidences secondaires nombreuses

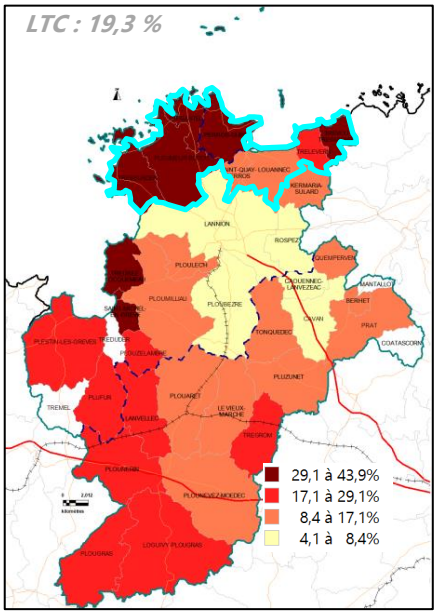
20 447 logements selon FILOCOM sont recensés en 2013 sur ce secteur littoral (+ 1 537 par rapport à 2007) :

- ✓ 12 582 résidences principales *(61,5 %)*
- ✓ 6 391 résidences secondaires *(soit 31,3 %)*
- ✓ 1 474 logements vacants *(soit 7,2 %)*

Part des résidences principales



Part des résidences secondaires

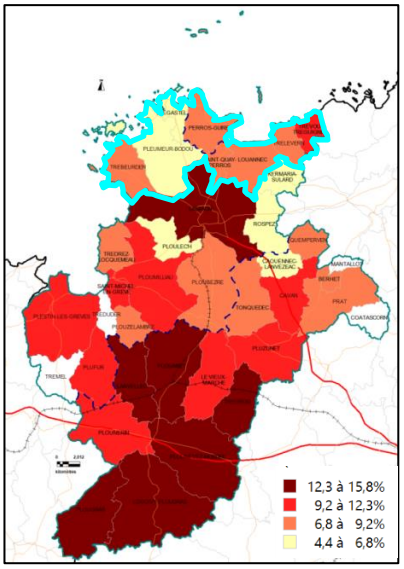


Et une offre d'hébergements touristiques importante avec 12 666 lits marchands, soit 68 % de l'offre de LTC.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

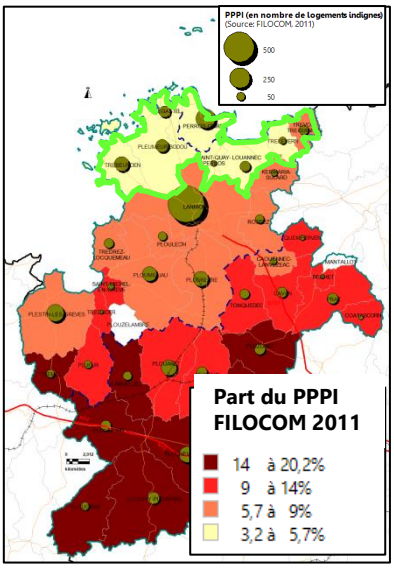
Un parc de logements plutôt qualitatif

Part des logements vacants



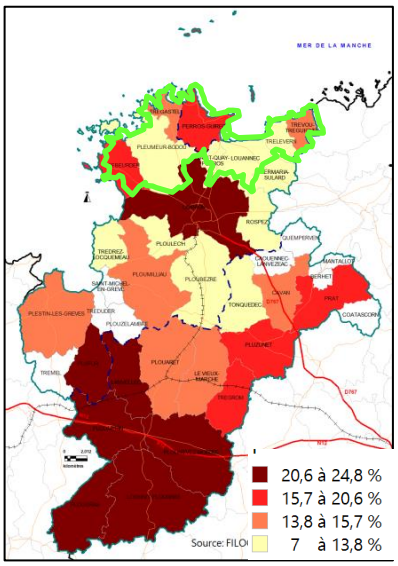
LTC : 10 %
Côte Granit Rose : 7,2 %

Parc Privé Potentiellement Indigne



LTC : 2 377 PPPI, soit 7,37 % des RPP.
Côte Granit Rose : 534 PPPI, soit 4,5 % des RPP (22,5 % du PPPI de LTC).

Part des résidences principales d'1 et 2 pièces

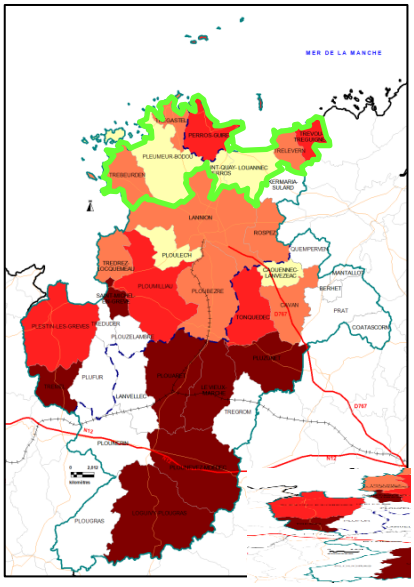


LTC : 16,3 % du parc
Côte Granit Rose : 13,4 % du parc.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

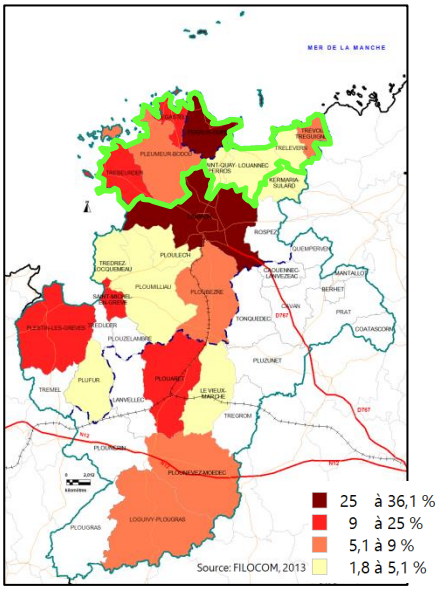
Un parc plutôt récent, de logements en individuels

Résidences principales d'avant 1975



LTC : 50 % des RP construites avant la 1ère réglementation thermique.
Côte Granit Rose : 46,7 %

Part des logements collectifs au sein des RP

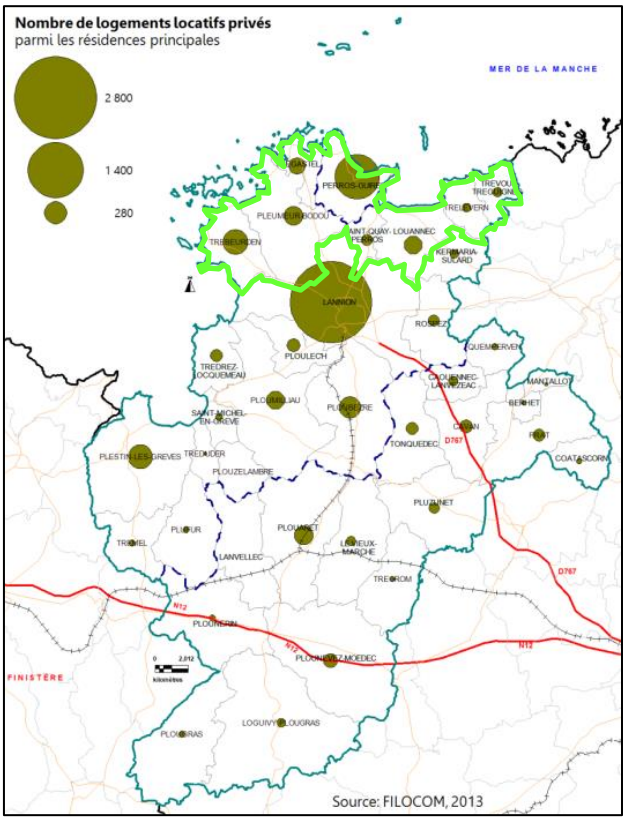


LTC : 16 % de logements collectifs
Côte Granit Rose : 13,5% de logements collectifs. 1057 logements collectifs à Perros-Guirec (25 % de LTC).
25 copropriétés présenteraient des signes de fragilité potentielle, dont 15 à Perros-Guirec.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

IV.4 Données de cadrages : le parc locatif

Un parc locatif privé présent



LTC : 7132 logements locatifs privés, soit 19,3 % du parc, dont **2100 sur la Côte de Granit Rose** (29,4 % de l'offre de LTC).

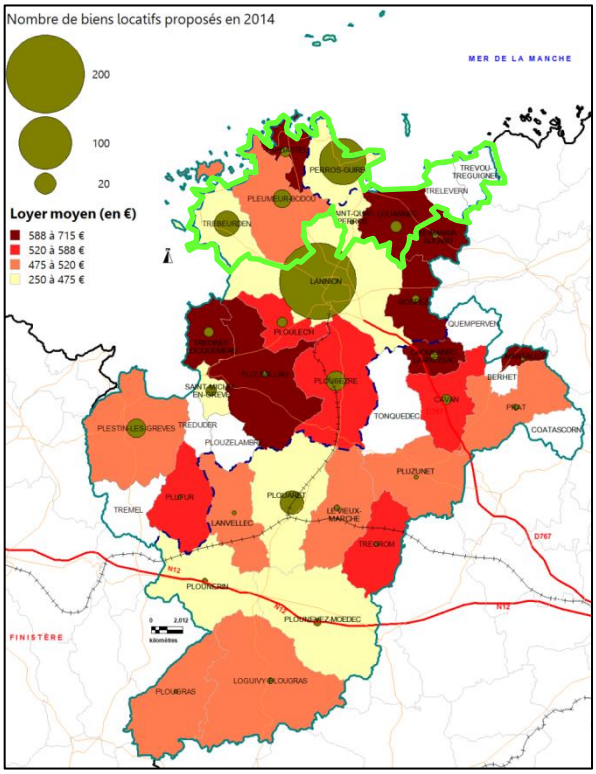
Un parc connaissant d'importantes rotations.

LTC : 434 logements proposés à la location, fin décembre 2014.

Côte de Granit Rose : 135 biens proposés (31 % de LTC)
Une offre plutôt dans le **parc collectif** *(73 %),* majoritairement de **T2-T3** *(63 %).*

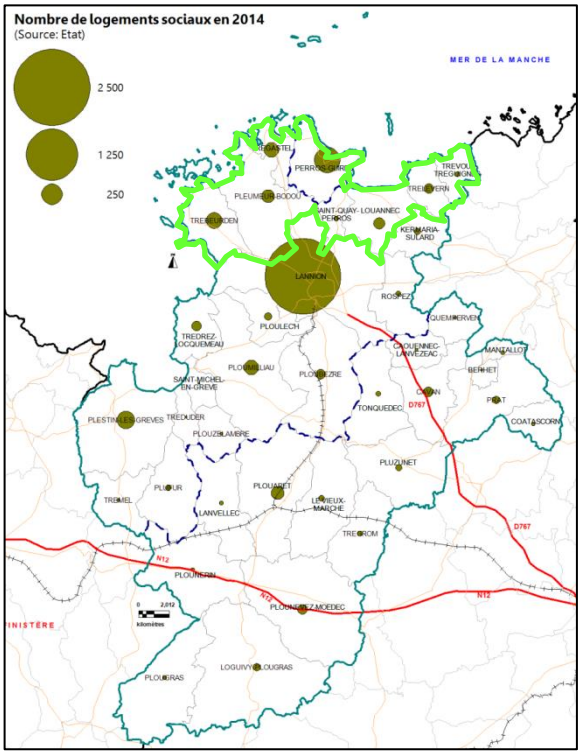
Le loyer moyen pour un appartement : 397 €, pour une maison : 622 € (coûts plus élevés qu'à Lannion)
Tendance à une baisse sensible des loyers pour tout type de produit : un marché détendu.

En blanc : secret statistique



Sources : FILOCOM 2013, LTC – Conception : CDHAT

Une offre en logement social insuffisante ?



LTC : un total de 4506 logements sociaux, dont 2928 appartenant aux bailleurs sociaux. Un parc social inégalement réparti, présent essentiellement sur Lannion.

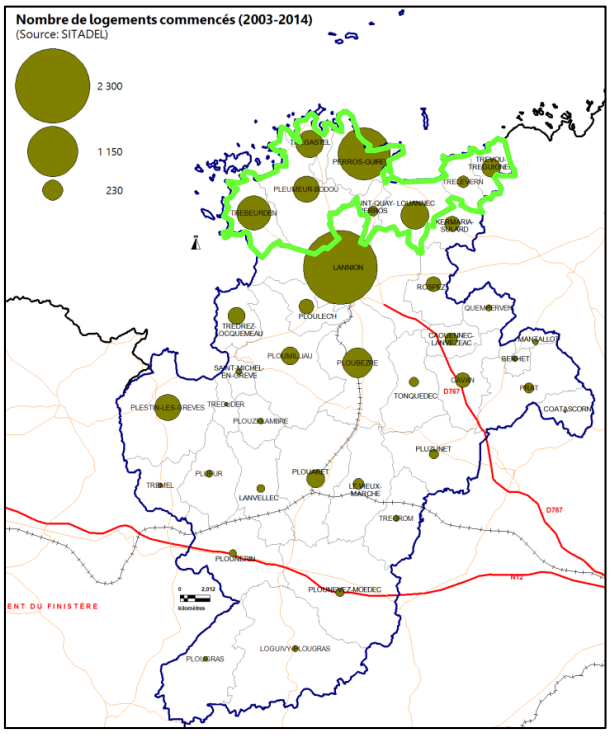
Côte de Granit Rose : 960 logements sociaux. Toutes les communes proposent un logement social, majoritairement en T3 et plutôt en individuel.
10 % de la demande HLM concerne directement Perros-Guirec.
La vacance se limite aux raisons techniques (démolition, amiante). Des travaux prévus sur Perros-Guirec.

Trois communes de ce secteur sont en déficit réglementaire de logements sociaux : Perros-Guirec, Pleumeur-Bodou et Trébeurden. L'Etat demande un rattrapage de 240 logements entre 2014-2016 pour ces 3 communes en déficit (autant que ce qui a été fait sur LTA en 6 ans).

Sources : FILOCOM 2013, bailleurs, DDTM – Conception : CDHAT

IV.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché

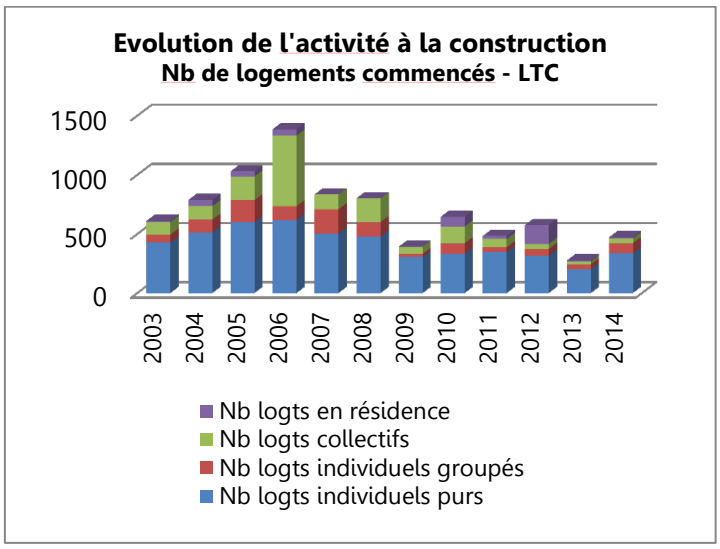
L'activité à la construction



LTC : 8276 logements commencés entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

Côte de Granit Rose : 3320 logements (277 par an), soit 40,1 % de l'ensemble de LTC.

Une activité à la construction fluctuante, en baisse.
Une prépondérance du logement individuel.



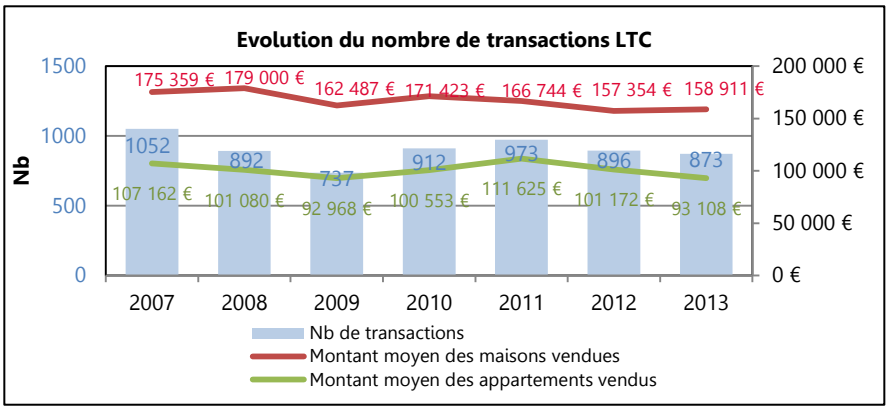
Une offre de terrains importante, avec des écarts de prix selon les secteurs.

Une moyenne de **67 809 €** le terrain sur ce secteur littoral (élevée).

Une consommation foncière importante ces dernières décennies, mais significativement en voie de réduction du fait de l'évolution de la réglementation et des initiatives publiques

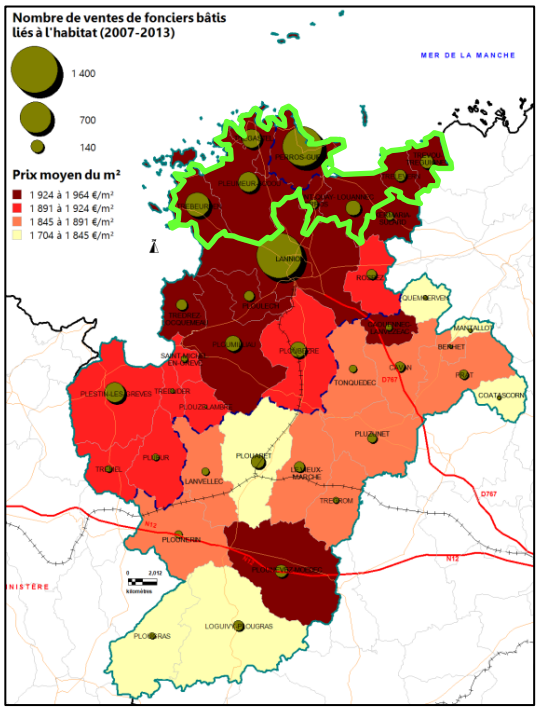
Source : SITADEL-dates réelles – Conception : CDHAT

L'accession dans l'ancien



LTC : 6 335 transactions en 7 ans, pour 8257 biens.
Moyenne annuelle : 905 transactions.

Tendance marquée au fléchissement du marché en 2008-2009.



Côte de Granit Rose : 2639 transactions sur la période (41,7 % de l'ensemble).
Des prix particulièrement élevés : 1942 €/m² sur la période 2007-2013.

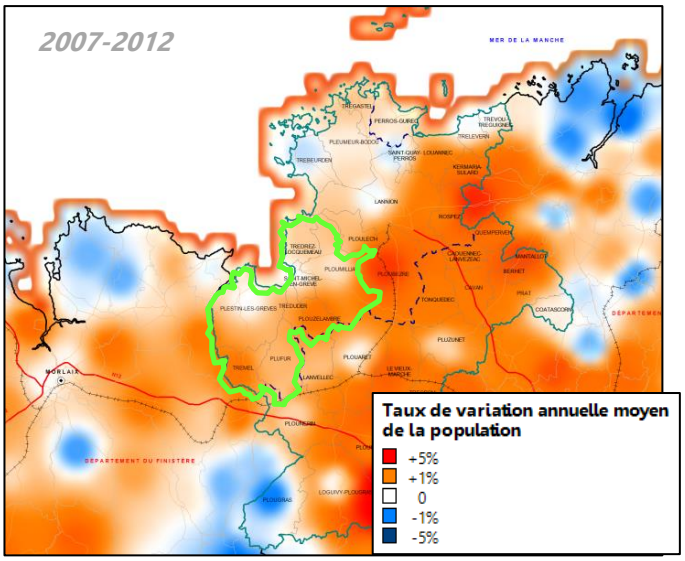
Des prix significativement à la baisse : baisse moyenne de 20 000 € par transaction.
Une accession aidée très présente sur l'ensemble du territoire.

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB – Conception : CDHAT

V- LE POLE LITTORAL LIEUE DE GREVE

V.1 Données de cadrages démographiques

Un territoire qui gagne des habitants

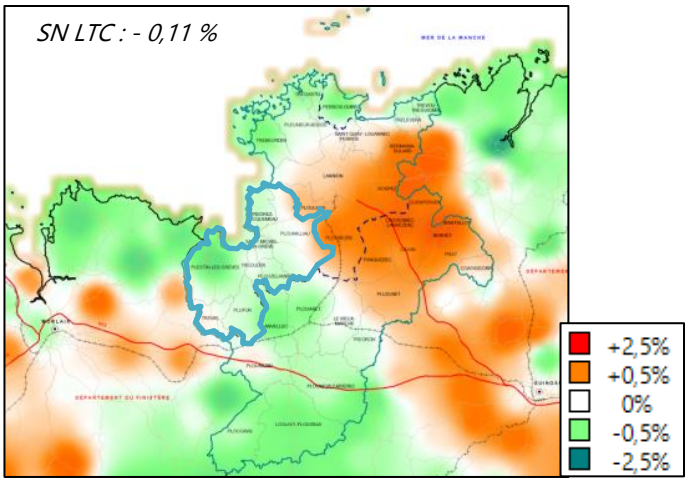


Le pôle littoral **Lieue de Grève** recense 9 462 habitants en 2012, soit seulement 12 % de LTC.

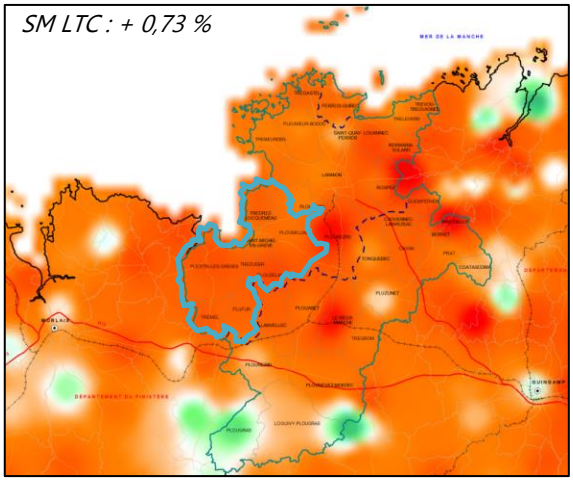
Ce secteur a connu un léger accroissement de population, mais sur une période récente (+1,24 % annuel entre 1999 et 2007, et +0,09% entre 2007 et 2012).

Son solde naturel apparait négatif (-0,5 % annuel sur la période 2006-2011) ; le solde migratoire, quant à lui est largement positif : +1,04% sur la période 2006-2011.

Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



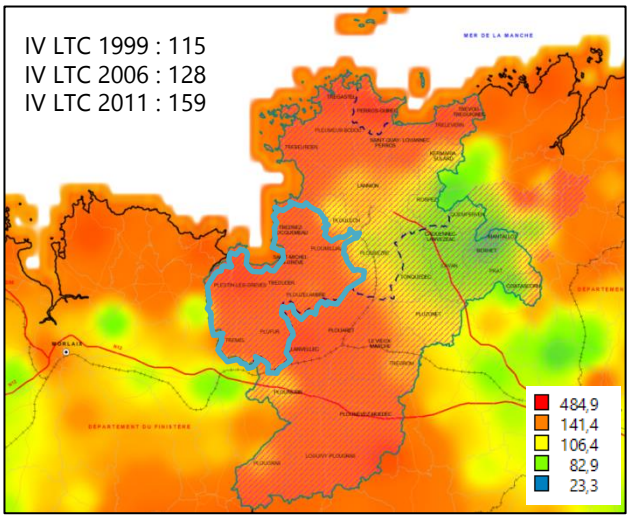
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire



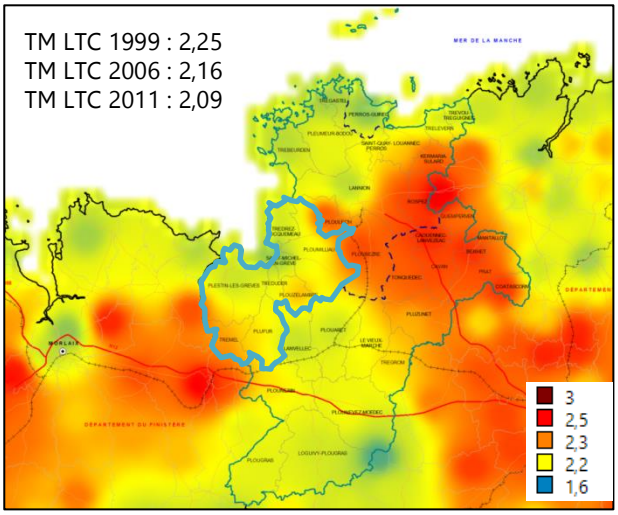
Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

Un territoire âgé et des foyers de petite taille

Indices de vieillissement en 2011



Nombre de personnes par ménage en 2011

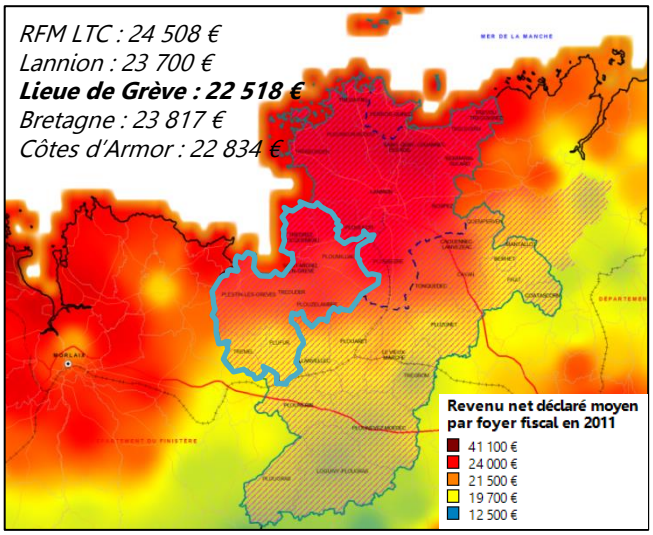


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

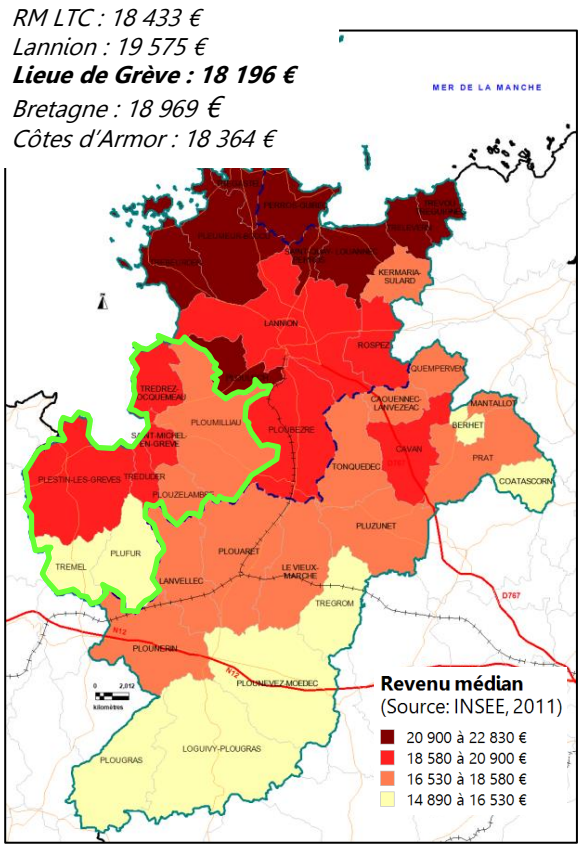
Tout comme la Côte de Granit Rose, ce secteur littoral est caractérisé par une population particulièrement âgée (IV : 193) et des foyers de petite taille : 2,17 personnes par ménage, tout particulièrement sur le littoral.

Des niveaux de ressources très variables

Revenus fiscaux moyens en 2011



Revenus médians en 2011

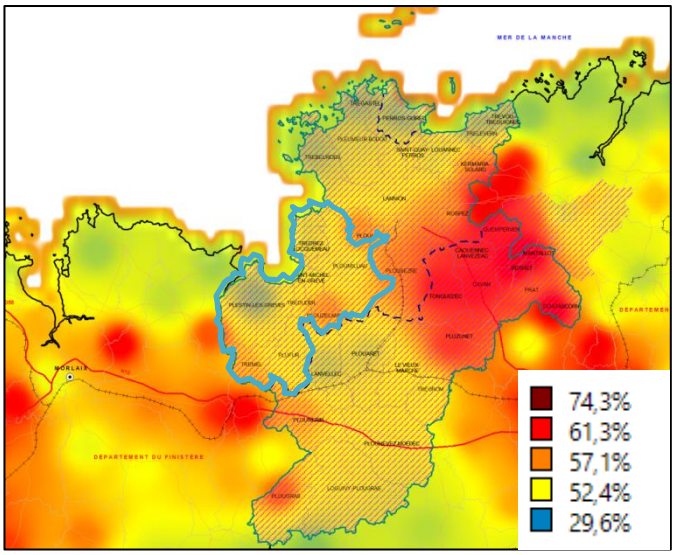


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

V.2 Données de cadrages économie et services

Une activité économique moins présente

Taux d'activité en 2011



Le taux d'activité de la population est localement faible.

Ce secteur propose peu d'emplois (1842 emplois, dont Plestin 961 emplois).

LTC : 49,11 %
Lannion : 50,79 %
Lieue de Grève : 45,87 %

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

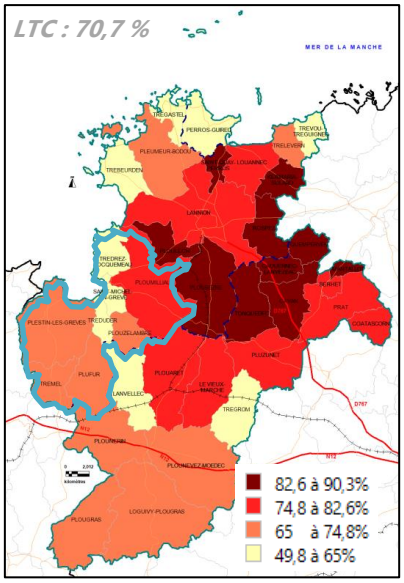
V.3 Données de cadrages : le parc de logements

Présentation du parc de logements : des résidences secondaires nombreuses

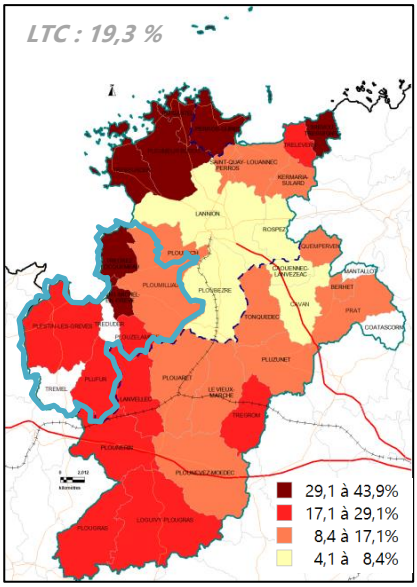
6 784 logements selon FILOCOM sont totalisés en 2013 sur Lieue de Grève (+ 387 par rapport à 2007) :

- ✓ 4569 résidences principales *(67,3 %)*
- ✓ 1429 résidences secondaires *(soit 21,1 %)*
- ✓ 635 logements vacants *(soit 9,4 %)*

Part des résidences principales



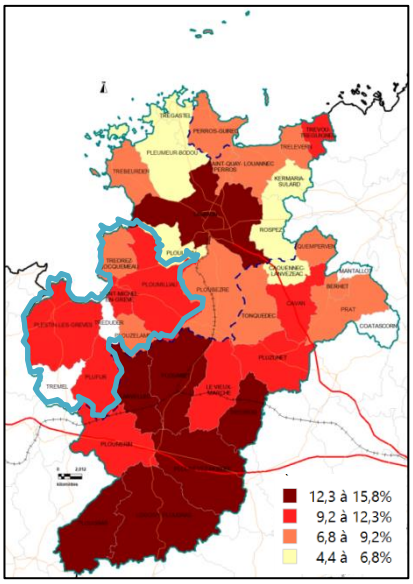
Part des résidences secondaires



Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

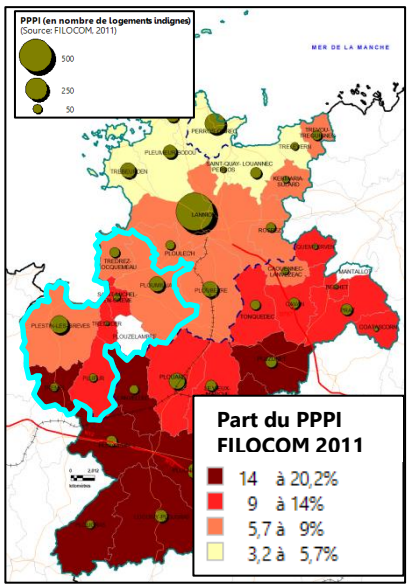
Un parc de logements globalement qualitatifs

Part des logements vacants



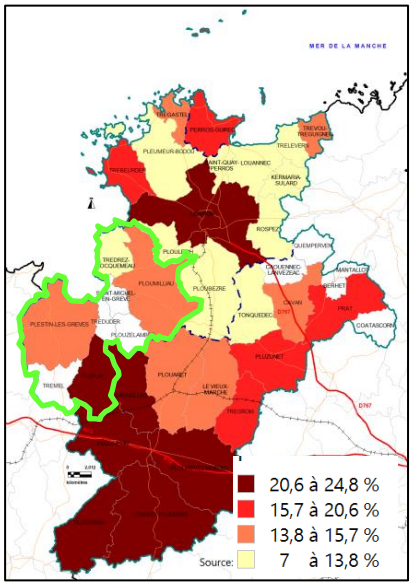
LTC : 10 %
Lieue de Grève : 9,4 %

Parc Privé Potentiellement Indigne



LTC : 2 377 PPPI, soit 7,37 % des RPP.
Lieue de Grève : 364 PPPI, soit 8,3 % des RPP (15,3 % du PPPI de LTC).

Part des résidences principales d'1 et 2 pièces

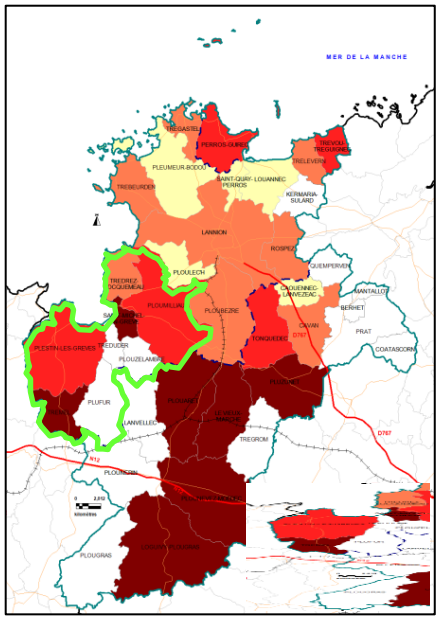


LTC : 16,3 % du parc
Lieue de Grève : 14,5 % du parc

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

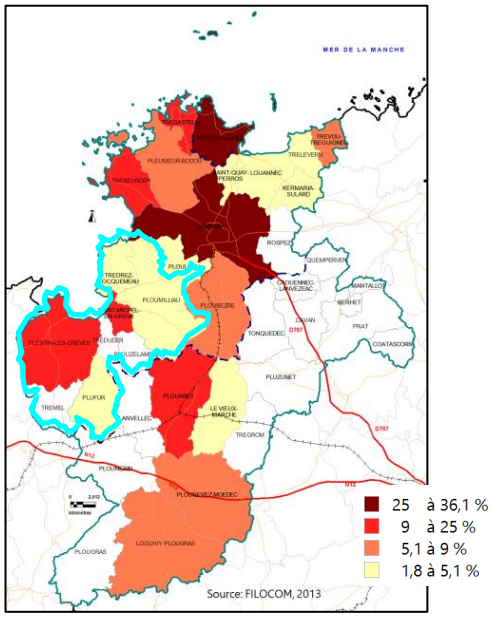
Un parc plutôt ancien, de logements en individuels

Résidences principales d'avant 1975



LTC : 50 % des RP construites avant la 1ère réglementation thermique.
Lieue de Grève : 52,6 %

Part des logements collectifs au sein des RP

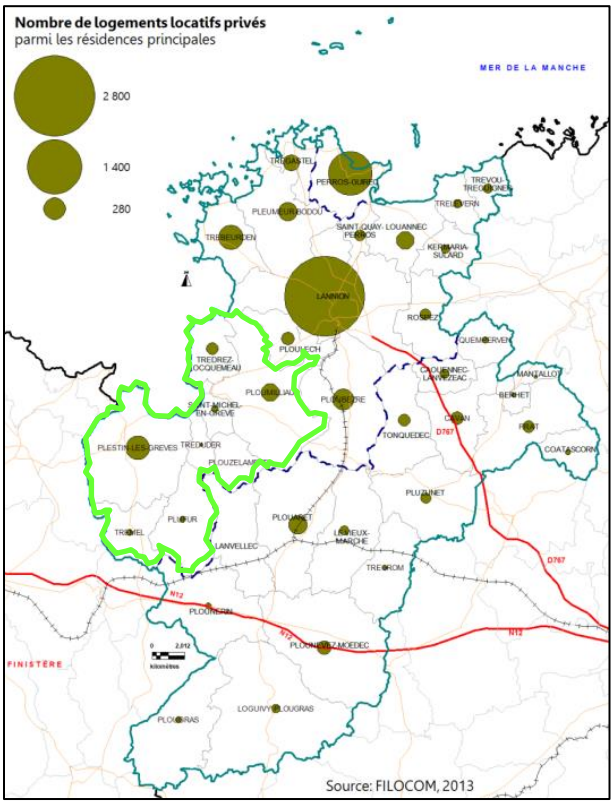


LTC : 16 %
Lieue de Grève : 7,2 %
Une copropriété présentant potentiellement des signes de fragilité à St Michel et une à Tredrez.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

V.4 Données de cadrages : le parc locatif

Un parc locatif privé peu présent



LTC : 7132 logements locatifs privés, soit 19,3 %, dont **environ 750** (secret statistique) **sur le secteur Lieue de Grève** (soit environ 10,5 %), essentiellement sur Plestin.

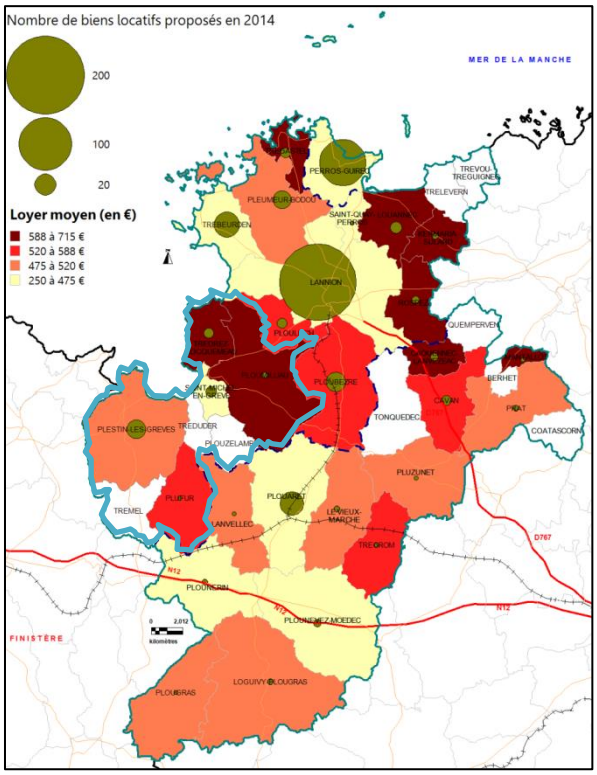
Un parc connaissant d'importantes rotations.

LTC : 434 logements proposés à la location, fin décembre 2014.

Lieue de Grève : 30 biens proposés.
Une offre essentiellement dans le **parc individuel** *(57 %),* plutôt de **T2-T3** *(50 %).*

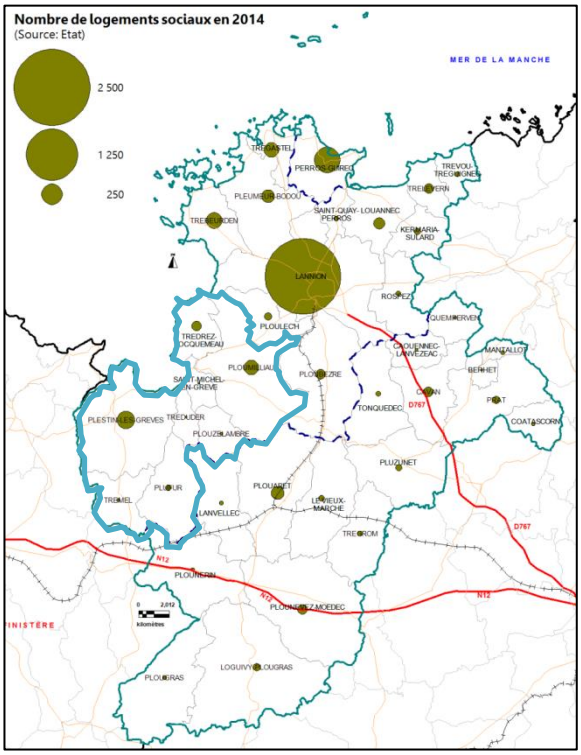
Le loyer moyen pour un appartement : 387 €, pour une maison : 588 €, mais des niveaux de loyers très variables.
Tendance à une baisse sensible des loyers pour tout type de produit : un marché détendu.

En blanc : secret statistique



Sources : FILOCOM 2013, LTC – Conception : CDHAT

Une offre en logement social peu importante



LTC : un total de 4506 logements sociaux, dont 2928 appartenant aux bailleurs sociaux. Un parc social inégalement réparti, présent essentiellement sur Lannion.

Lieue de Grève : 431 logements locatifs sociaux, soit 9,6 % des logements sociaux de LTC. Toutes les communes proposent un logement social, plutôt en T4 et majoritairement en individuel.

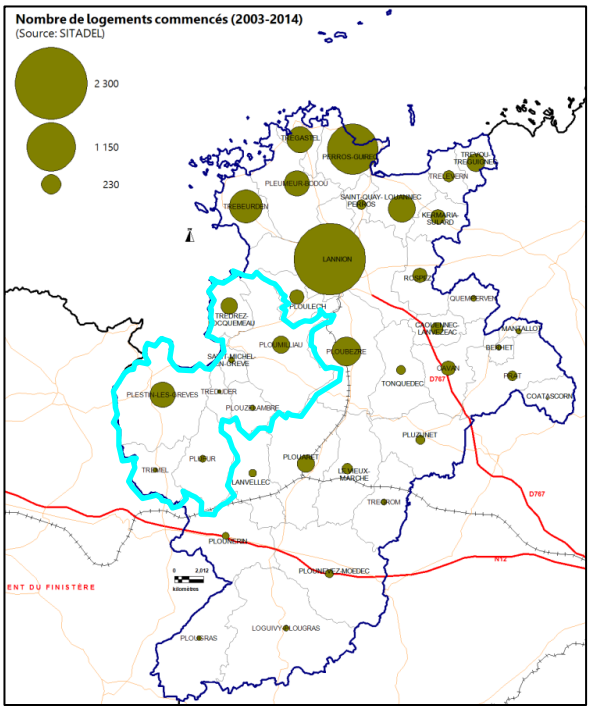
La demande est faible pour ce territoire, **avec 46 demandes actives** exprimées en 1er choix de communes au 15 mars, dont 34 pour Plestin sur les 898 demandes totales.

Commune en déficit réglementaire de logements sociaux : Plestin-les-Grèves. L'Etat demande un rattrapage de 285 logements entre 2014-2016 pour l'ensemble des 4 communes concernées par le déficit.

Sources : FILOCOM 2013, bailleurs, DDTM – Conception : CDHAT

V.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché

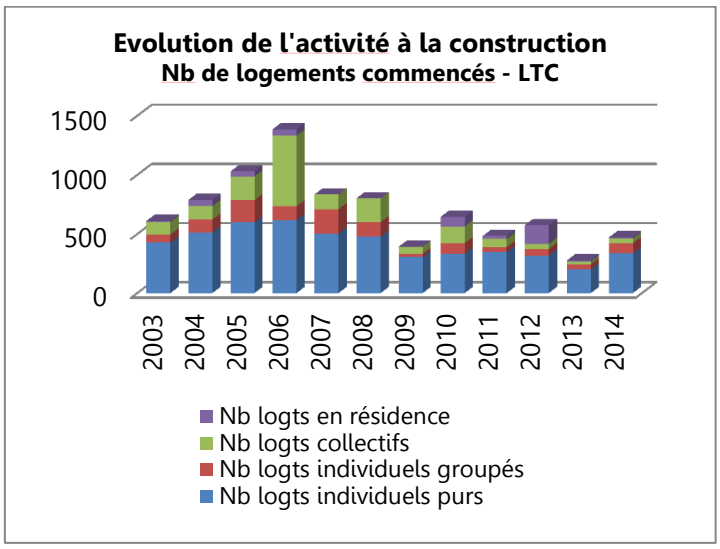
L'activité à la construction



LTC : 8276 logements commencés entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

Lieue de Grève : 849 logements (71 par an), soit 10,3 % de l'ensemble de LTC.

Une activité à la construction fluctuante, en baisse.
Une prépondérance du logement individuel.



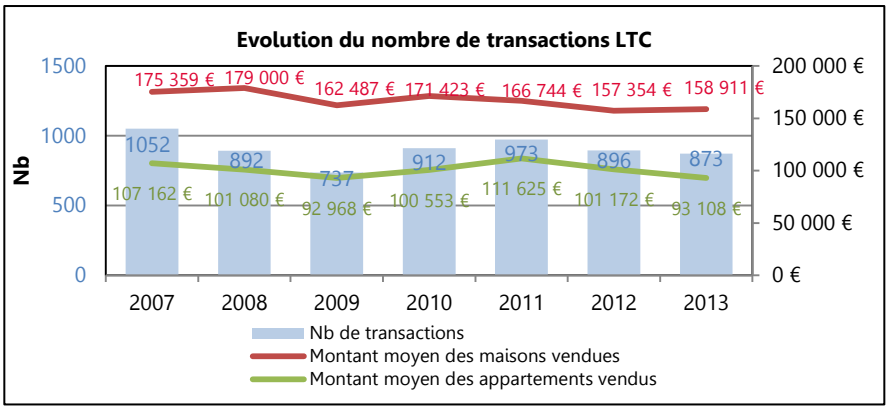
Une offre de terrains importante, avec des écarts de prix selon les secteurs.

Une moyenne de **64 000€** le terrain (mais faiblesse de données).

Une consommation foncière importante ces dernières décennies, mais significativement en voie de réduction du fait de l'évolution de la réglementation et des initiatives publiques

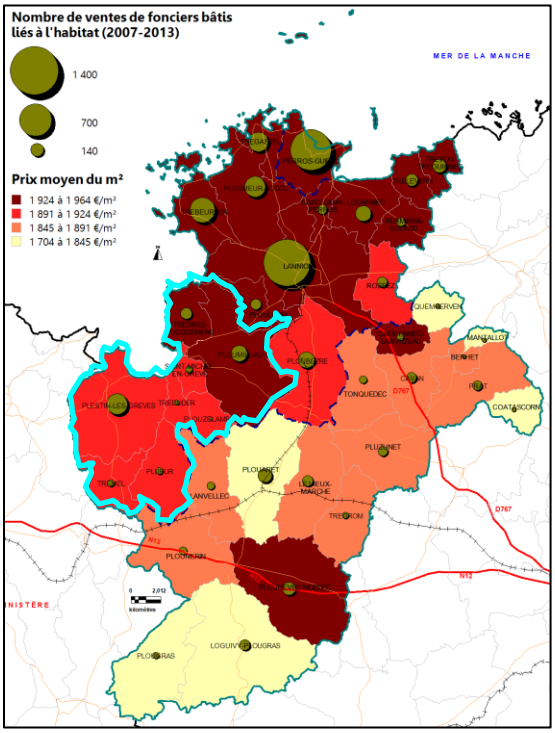
Source : SITADEL-dates réelles – Conception : CDHAT

L'accession dans l'ancien



LTC : 6 335 transactions en 7 ans, pour 8257 biens.
Moyenne annuelle : 905 transactions.

Tendance marquée au fléchissement du marché en 2008-2009.



Lieue de Grève : 799 transactions sur la période (12,6 % de l'ensemble de LTC)

Des prix significativement à la baisse *:* baisse moyenne de 20 000 € par transaction sur la période.

Des écarts de prix marqués, mais des niveaux de prix plutôt élevés (1918 €/m²).

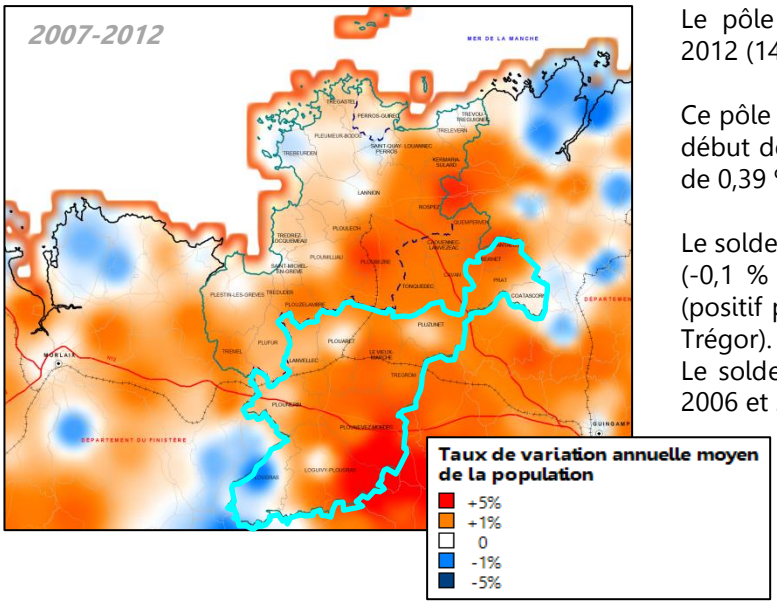
Une accession aidée très présente sur l'ensemble du territoire.

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB – Conception : CDHAT

VI- LE POLE INTERIEUR

VI.1 Données de cadrages démographiques

Un territoire qui gagne des habitants



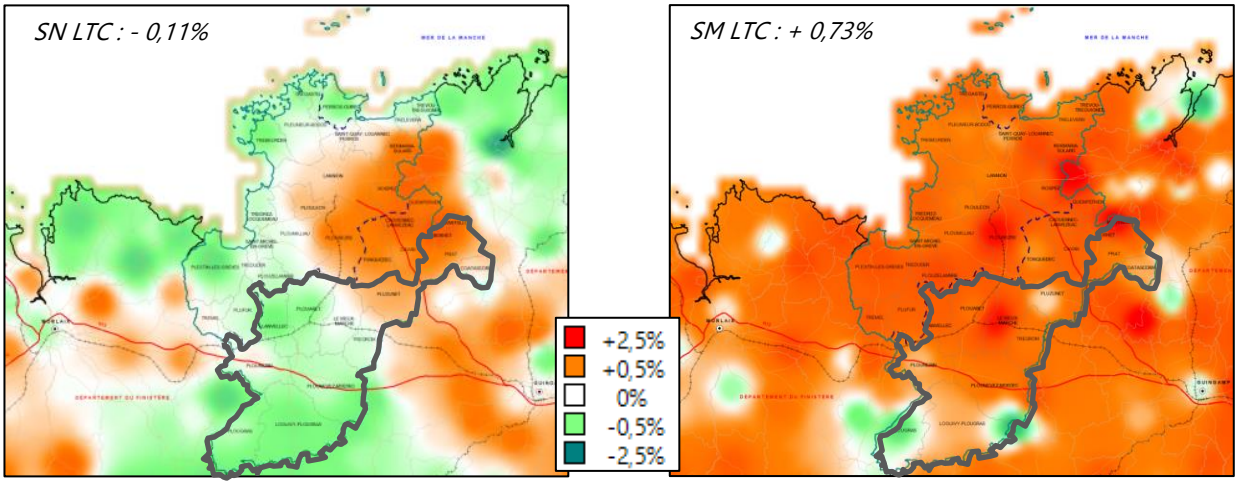
Le pôle intérieur recense 10 882 habitants en 2012 (14 % de LTC).

Ce pôle gagne des habitants seulement depuis le début des années 2000 (taux de variation annuel de 0,39 % entre 1999 et 2007).

Le solde naturel apparaît particulièrement négatif (-0,1 % annuel entre 2006 et 2011) sur le sud, (positif pour les anciennes communes du Centre Trégor).
Le solde migratoire est quant à lui positif entre 2006 et 2011 : +0,67 % annuel.

Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel

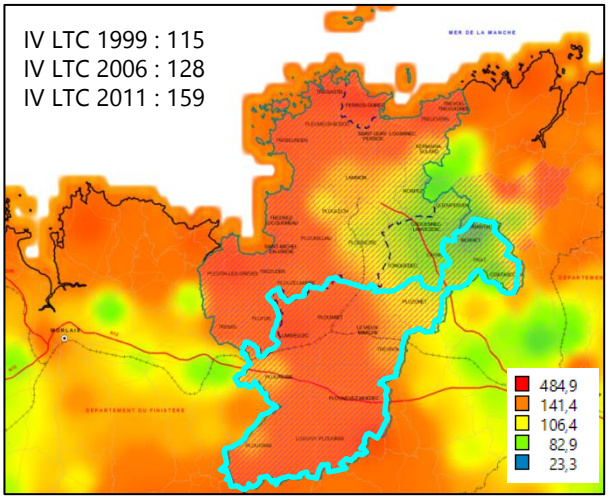
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire



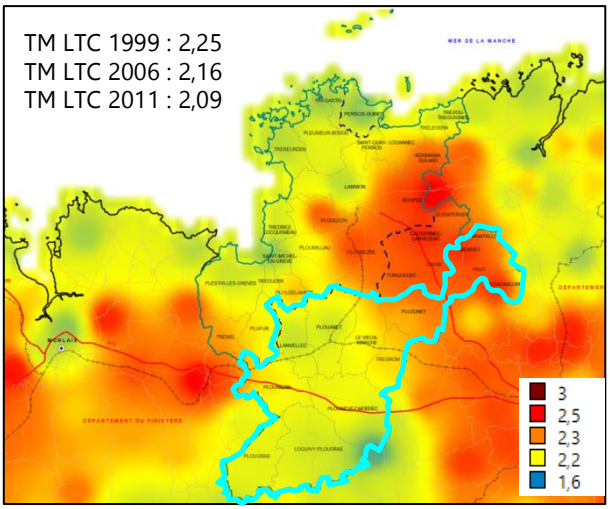
Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

Un territoire qui vieillit et des foyers de plus petite taille

Indices de vieillissement en 2011



Nombre de personnes par ménage en 2011

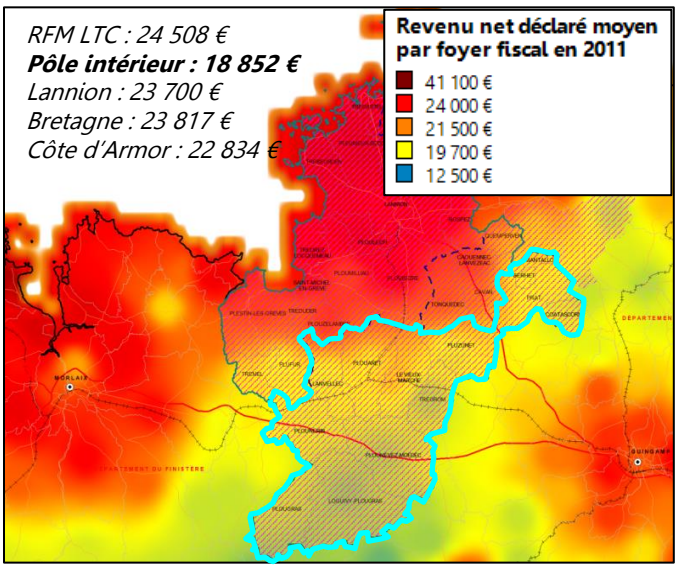


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

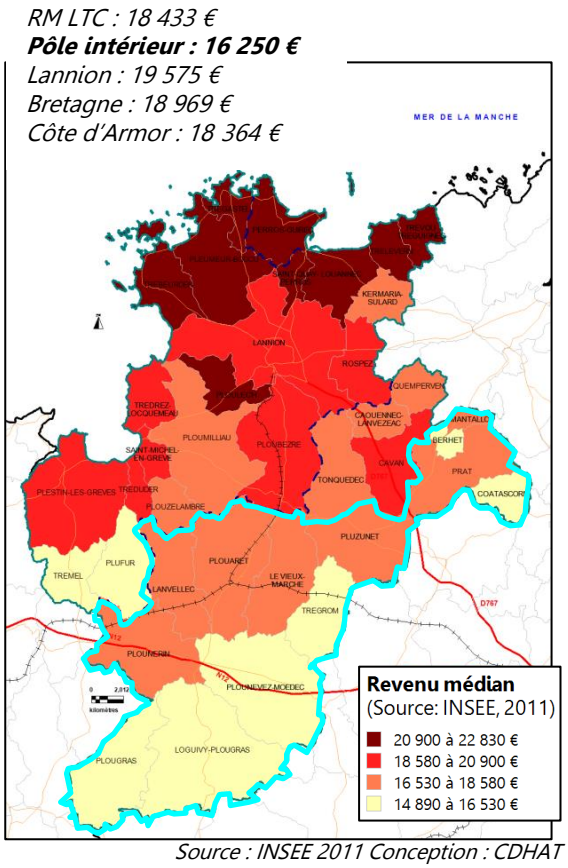
Ce secteur intérieur est marqué par une population vieillissante, mais moindre que sur les secteurs littoraux (indice de vieillissement de 135). Les foyers qui y résident sont de taille moyenne (2,21 personnes par ménage).

Des niveaux de ressources particulièrement faibles

Revenus fiscaux moyens en 2011



Revenus médians en 2011

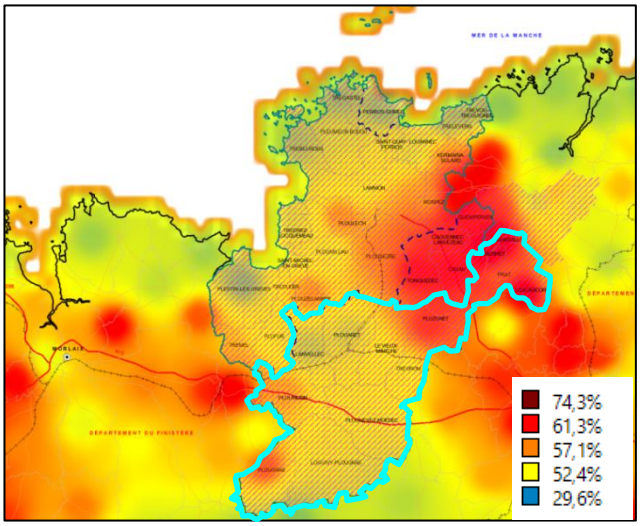


Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

VI.2 Données de cadrages économie et services

Un territoire pourvoyeur d'emplois

Taux d'activité en 2011



Le taux d'activité de la population apparait plutôt élevé (52,6 %), surtout vers le Centre Trégor.

Ce pôle fournit des emplois (2140 en 2011).

LTC : 49,11 %
Lannion : 50,79 %
Pôle intérieur : 52,59 %

Source : INSEE 2011 Conception : CDHAT

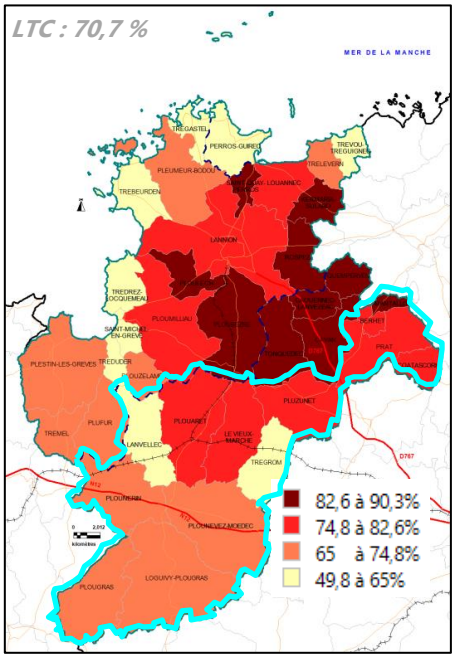
VI.3 Données de cadrages : le parc de logements

Présentation du parc de logements : des résidences principales nombreuses

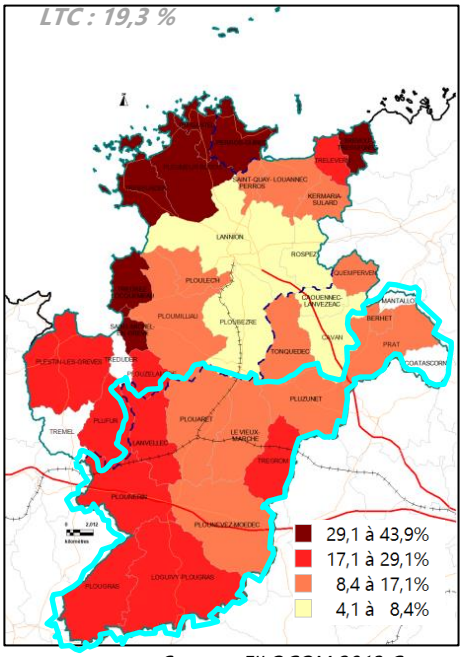
7 111 logements selon FILOCOM sont recensés en 2013 sur le pôle intérieur (+ 1040 par rapport à 2007) :

- ✓ 5211 résidences principales *(73,3 %)*
- ✓ 1018 résidences secondaires *(soit 14,3 %)*
- ✓ 840 logements vacants *(soit 11,8 %)*

Part des résidences principales



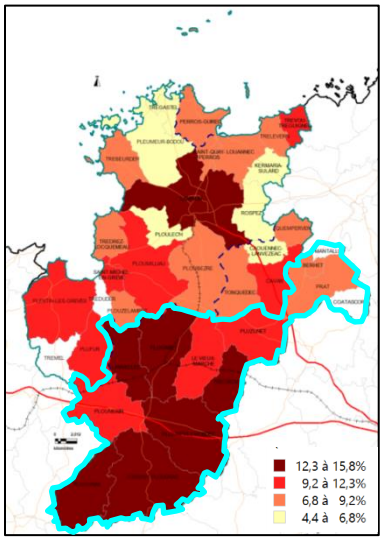
Part des résidences secondaires



Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

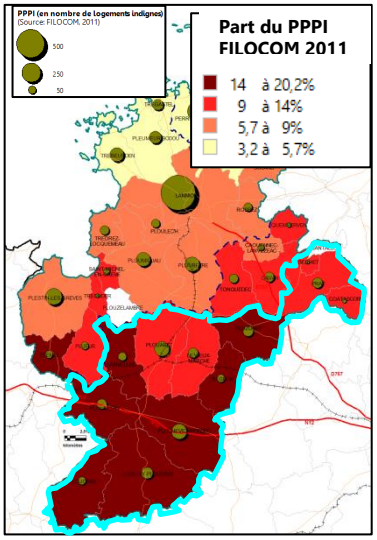
Une vacance affirmée et des logements peu confortables, de petite taille

Part des logements vacants



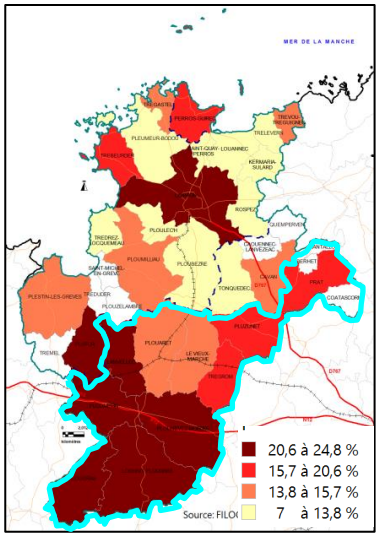
LTC : 10 %
Pôle intérieur : 11,8 %

Parc Privé Potentiellement Indigne



LTC : 2 377 PPPI, soit 7,37 % des RPP.
Pôle intérieur : 665 PPPI, soit 13,3 % des RPP (28 % du PPPI de LTC).

Part des résidences principales d'1 et 2 pièces

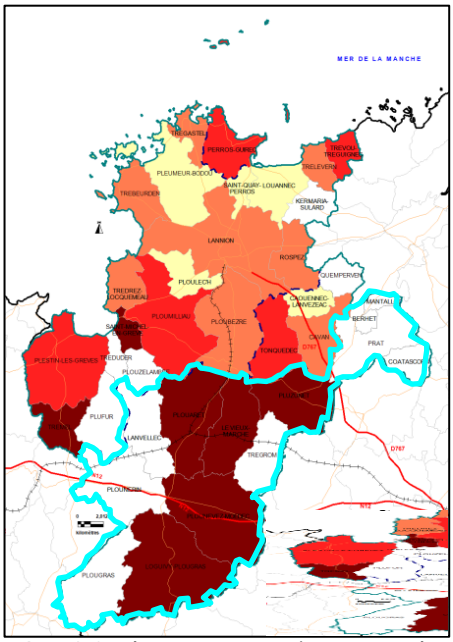


LTC : 16,3 % du parc
Pôle intérieur : 18,6 % du parc

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

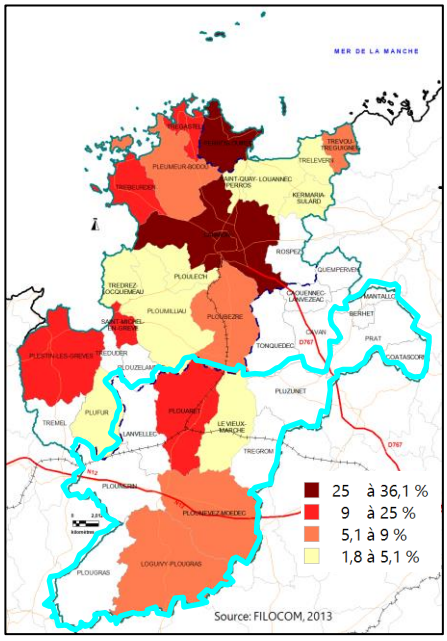
Un parc ancien, de logements en individuels

Résidences principales d'avant 1975



LTC : 50 % des RP construites avant la 1ère réglementation thermique.
Pôle intérieur : 63,2 %

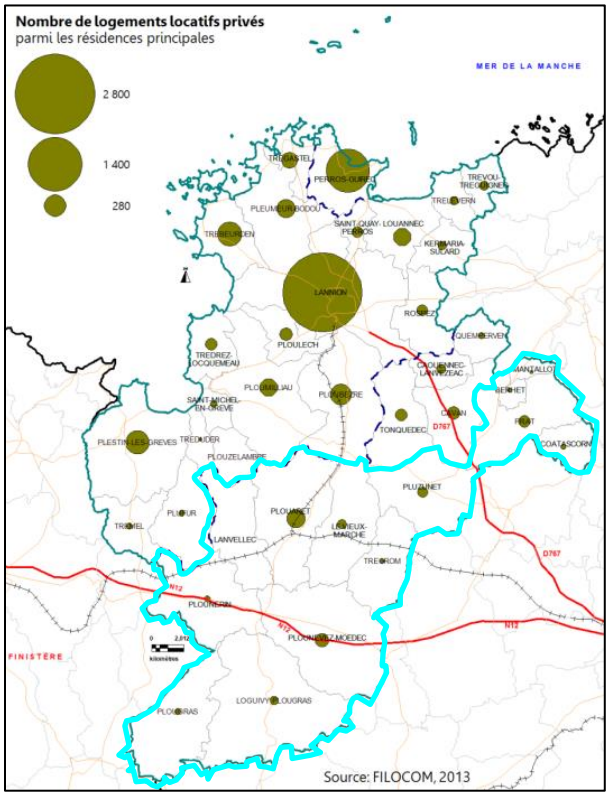
Part des logements collectifs au sein des RP



LTC : 16 %
Pôle intérieur : 6,3 %
Un pôle non concerné par des copropriétés potentiellement fragiles.

VI.4 Données de cadrages : le parc locatif

Un parc locatif peu présent



LTC : 7132 logements locatifs privés, soit 19,3 % du parc, dont **environ 780** (secret statistique) **sur le pôle intérieur** (environ 11 % de l'offre de LTC).

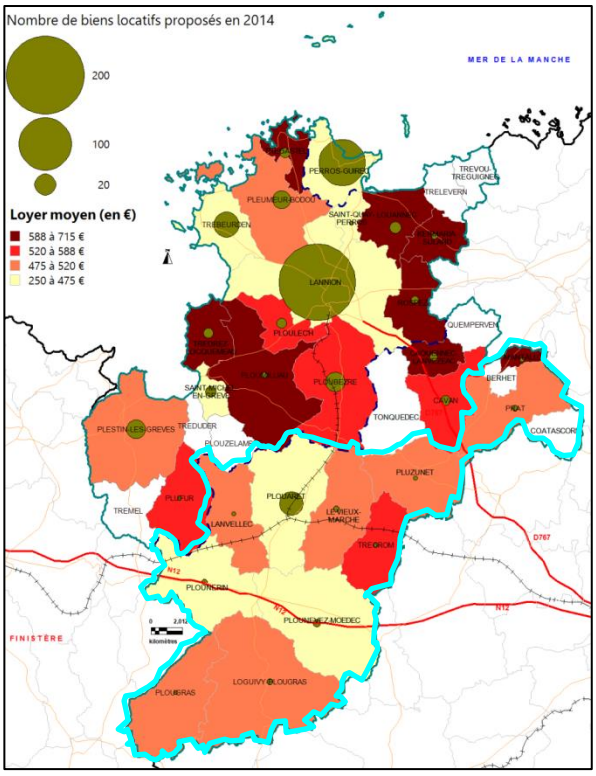
LTC : 434 logements proposés à la location, fin décembre 2014.

Pôle intérieur : 40 biens proposés.
Une offre majoritairement dans le **parc individuel** *(70 %),* plutôt de **T3-T4** *(67 %).*

Le loyer moyen pour un appartement : 353 €, pour une maison : 475 € (loyers particulièrement peu élevés).

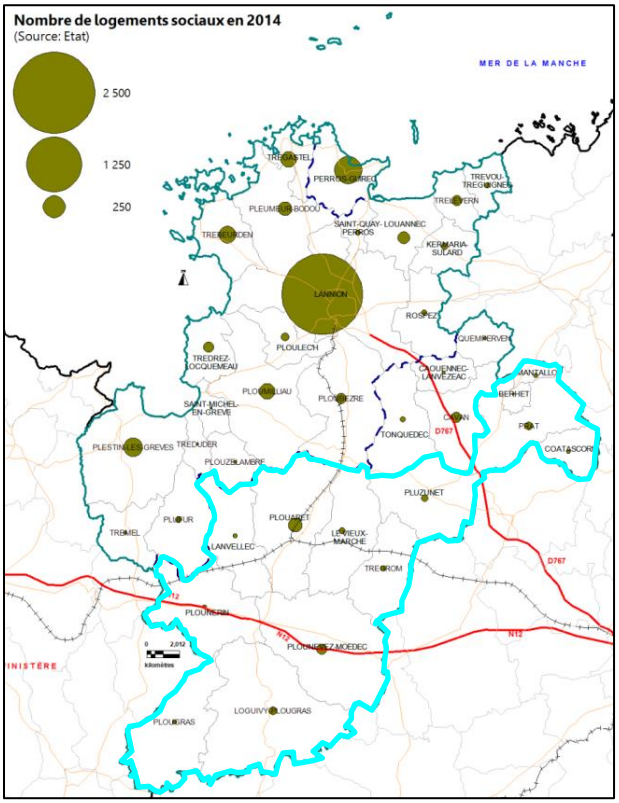
Tendance à une baisse sensible des loyers pour tout type de produit : un marché détendu.

En blanc : secret statistique



Sources : FILOCOM 2013, LTC – Conception : CDHAT

Une offre en logement social



LTC : un total de 4506 logements sociaux, dont 2928 appartenant aux bailleurs sociaux. Un parc social inégalement réparti, présent essentiellement sur Lannion.

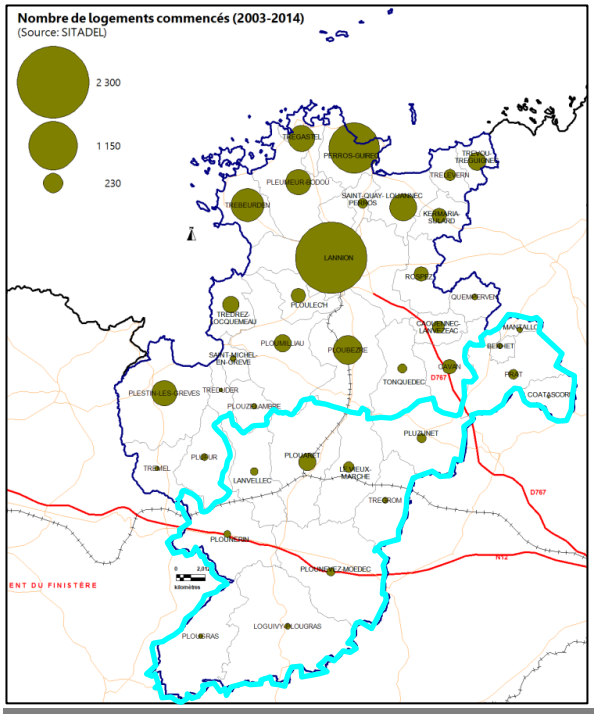
Pôle intérieur : 410 logements sociaux. Toutes les communes proposent un logement social, plutôt en T3 et majoritairement en individuel.

La demande : très faible pour ce territoire, **avec 35 demandes actives exprimées** en 1er choix de communes au 15 mars, dont 17 pour Plouaret sur les 898 demandes totales.

Sources : FILOCOM 2013, bailleurs, DDTM – Conception : CDHAT

VI.5 Données de cadrages : l'habitat et le marché

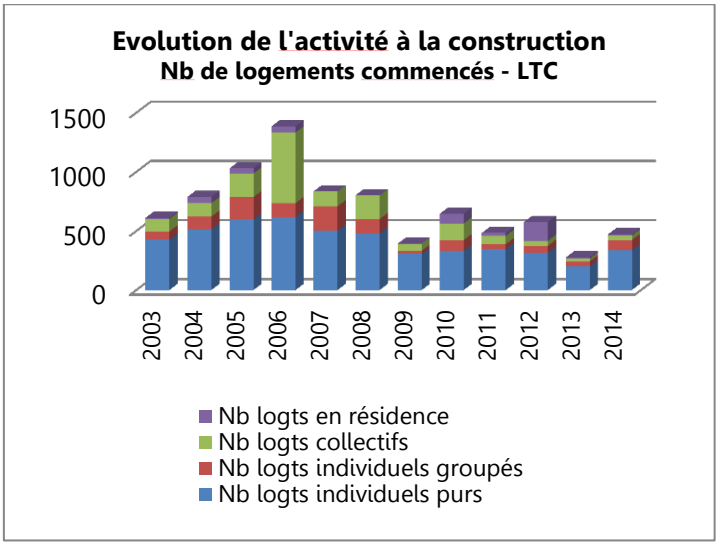
L'activité à la construction



LTC : 8276 logements commencés entre 2003 et 2014, soit une moyenne de 690 par an.

Pôle intérieur : 679 logements (57 par an), soit 8,2 % de l'ensemble de LTC.
Une activité à la construction fluctuante, en baisse.

Une prépondérance du logement individuel.



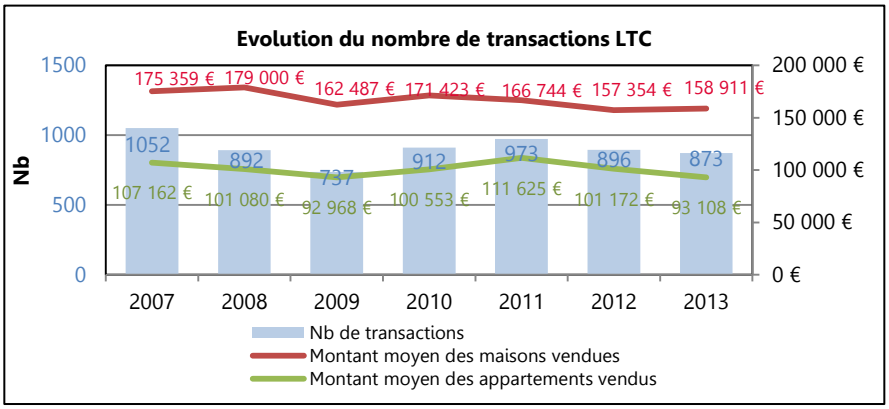
Une offre de terrains importante, avec des écarts de prix selon les secteurs.

Une moyenne de **15 190 €** le terrain (particulièrement faible).

Une consommation foncière importante ces dernières décennies, mais significativement en voie de réduction du fait de l'évolution de la réglementation et des initiatives publiques

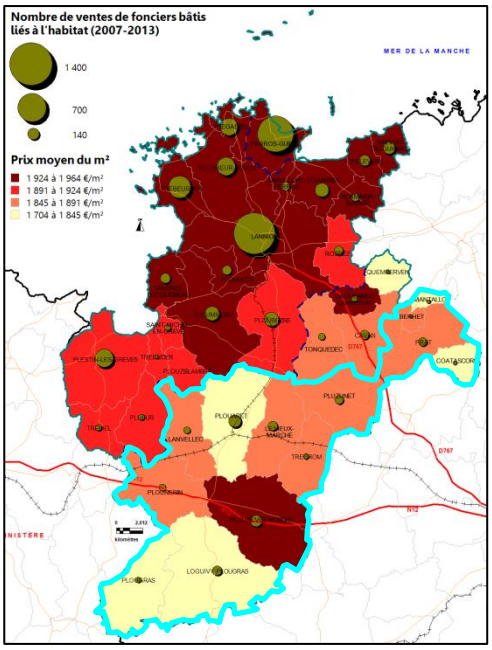
Source : SITADEL-dates réelles – Conception : CDHAT

L'accession dans l'ancien



LTC : 6 335 transactions en 7 ans, pour 8257 biens.
Moyenne annuelle : 905 transactions.

Tendance marquée au fléchissement du marché en 2008-2009.



Pôle intérieur : 899 transactions sur la période (14,2 % de l'ensemble)

Des prix significativement à la baisse : baisse moyenne de 20 000 € par transaction sur la période.
Des niveaux de prix peu élevés : en moyenne 1830 €/m²
Une accession aidée très présente sur l'ensemble du territoire.

Source : traitement LTC d'après données DGFIP-EPFRB – Conception : CDHAT

Annexes

Liste des Monuments Historiques

- Berhet : Chapelle Notre Dame de Confort, classé

- Cavan : Eglise St Chéron, inscrit

- Lanvellec : ossuaire, classé
  Château de Rosambo, inscrit
  Chapelle Saint Maudez, inscrit
  Chapelle Notre Dame de Pitié, inscrit
  Calvaire du Saint Esprit, classé

- Loguivy Plougras : Manoir de Kéroué, classé
  Eglise Saint Emilion, classé
  Chapelle Notre Dame du Dresnay, inscrit

- Louannec : Manoir de Barac'h, inscrit
  Manoir du Cosquer, inscrit

- Perros Guirec : croix plage de Trestaou, inscrit
  Manoir de Pont Couennec, inscrit
  Manoir de Crec'h Guégan, inscrit
  Oratoire de Saint Guirec, classé
  Moulin de la Lande du Crac'h, inscrit
  Fort des Sept Iles, inscrit
  Eglise Saint Jacques, classé
  Dolmen de l'île Bono, classé
  Chapelle Notre Dame de la Clarté, classé
  Calvaire de la Chapelle Saint Guirec, classé

- Plestin les Grèves : Fontaine Saint Efflam, inscrit
  Eglise Saint Efflam, classé,
  Chapelle Sainte Barbe, inscrit
  Chapelle de Saint Jagut, classé
  Manoir de Leslac'h, inscrit
  Manoir de Kerviziou, inscrit
  Château de Lesmaës, inscrit

- Pleumeur Bodou : Croix écotée, inscrit
  Allée couverte de l'Ile Grande, classé
  La Radôme, classé
  Menhir de Saint Uzec, classé
  Menhir, inscrit
  Croix de Saint Samson, inscrit
  Château de Kerduel, inscrit
  Chapelle de Saint Samson, inscrit

- Plouaret : maison du XVII, inscrit
  Manoir de Kérépol, Inscrit
  Manoir de Kerbridou, inscrit
  Manoir de Guernac'hanay, inscrit
  Fontaine Saint Jean, inscrit
  Eglise Notre Dame, classé,
  Chapelle Sainte Barbe, inscrit

- Ploubezre : Cinq Croix, inscrit
  Manoir de Kerauzem, inscrit
  Eglise Saint Pierre et cimetière, classé
  Château de Kergrist, inscrit
  Château de Coatfrec, inscrit

Chapelle Saint Fiacre de Runfao, inscrit
Chapelle de Kerfons en Kerfaouës, classé

- Plougras : Eglise Saint Pierre, inscrit

Chapelle Saint Gonéry de Plougras, inscrit

- Ploulec'h : Eglise Saint Dogmaël, calvaire et clôture du cimetière, inscrit

- Ploumilliau : calvaire du XVIII°, inscrit

Eglise Saint Milliau, classé
Croix du XVII°, inscrit
Manoir de l'Isle, inscrit
Eglise de Kéraudy, classé

- Plounérin : chapelle Notre Dame de Bon-Voyage et son oratoire, inscrit

Manoir, inscrit
Calvaire, inscrit
Croix, inscrit
Colombier de Lesmoal, inscrit
Manoir de Lesmoal, inscrit

- Plounévez Moëdec : croix de chemin, inscrit

Eglise Saint Pierre, classé
Chapelle Saint Luvan, inscrit
Chapelle Sainte Jeune, inscrit
Chapelle de Keramanac'h, classé

- Plouzélambre : croix de chemin, inscrit

Oratoire de Saint Sylvestre, classé
Fontaine Saint Sylvestre, classé
Eglise Saint Sylvestre, ossuaire, calvaire, clôture du cimetière, classé

- Plufur : église Saint Florent, inscrit

Chapelle Saint Nicolas, classé

- Pluzunet : église Saint Pierre, inscrit

- Prat : église Saint Pierre, inscrit

Manoir de Coadelan, inscrit
Ruines de l'église de Trévoazan, inscrit

- Quemperven : église Saint Hervé et son placître, inscrit

- Saint Michel en Grève : église Saint Michel, inscrit

- Saint Quay Perros : église, cimetière et presbytère, inscrit
- Tonquédec : demeure, inscrit

Ruines du château de Tonquédec, classé,

- Trébeurden : dolmen de Kerellec, classé

Croix en granit du XVII°, inscrit
Chapelle de Penvern, inscrit
Chapelle Notre Dame de Bonne Nouvelle et croix, inscrit
Allée couverte et menhir de Prajou-Menhir, classé
Allée couverte dans l'île Milliau

- Trédrez Locquémeau : manoir de Coat Trédez, inscrit

Église Saint Quémeau de Locquémeau et cimetière, classé
Eglise Notre Dame de Trédrez et cimetière, classé
Cairn de Roscoualc'h, classé
Croix du XVII°, inscrit

Croix de chemin, inscrit

- Tréduder : église Saint Théodore, classé

- Trégastel : menhir de Trémarch, classé
Église du bourg, classé
Dolmen et allée couverte de Kergüntuil, classé
Dolmen de l'île Renote, inscrit
Chapelle Saint Gorgon, inscrit

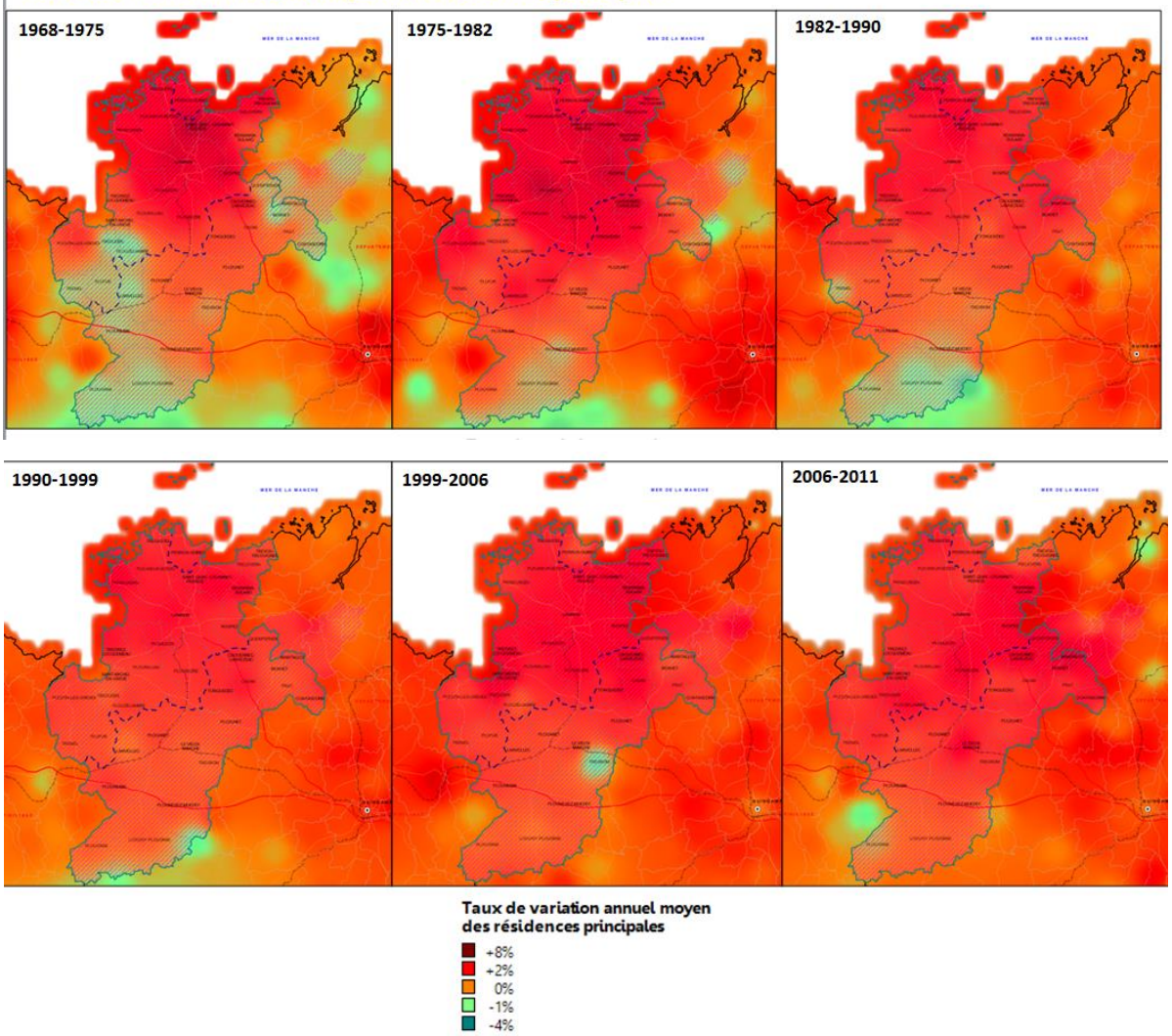
- Trémel : église Notre Dame de la Merci, classé
Château de Kermerzit, inscrit

- Le Vieux Marché : maison de Kergoz, inscrit
Eglise Notre Dame, inscrit
Dolmen de la Chapelle des Sept Saints, classé
Chapelle et croix de la Trinité, inscrit
Chapelle des Sept Saints, classé

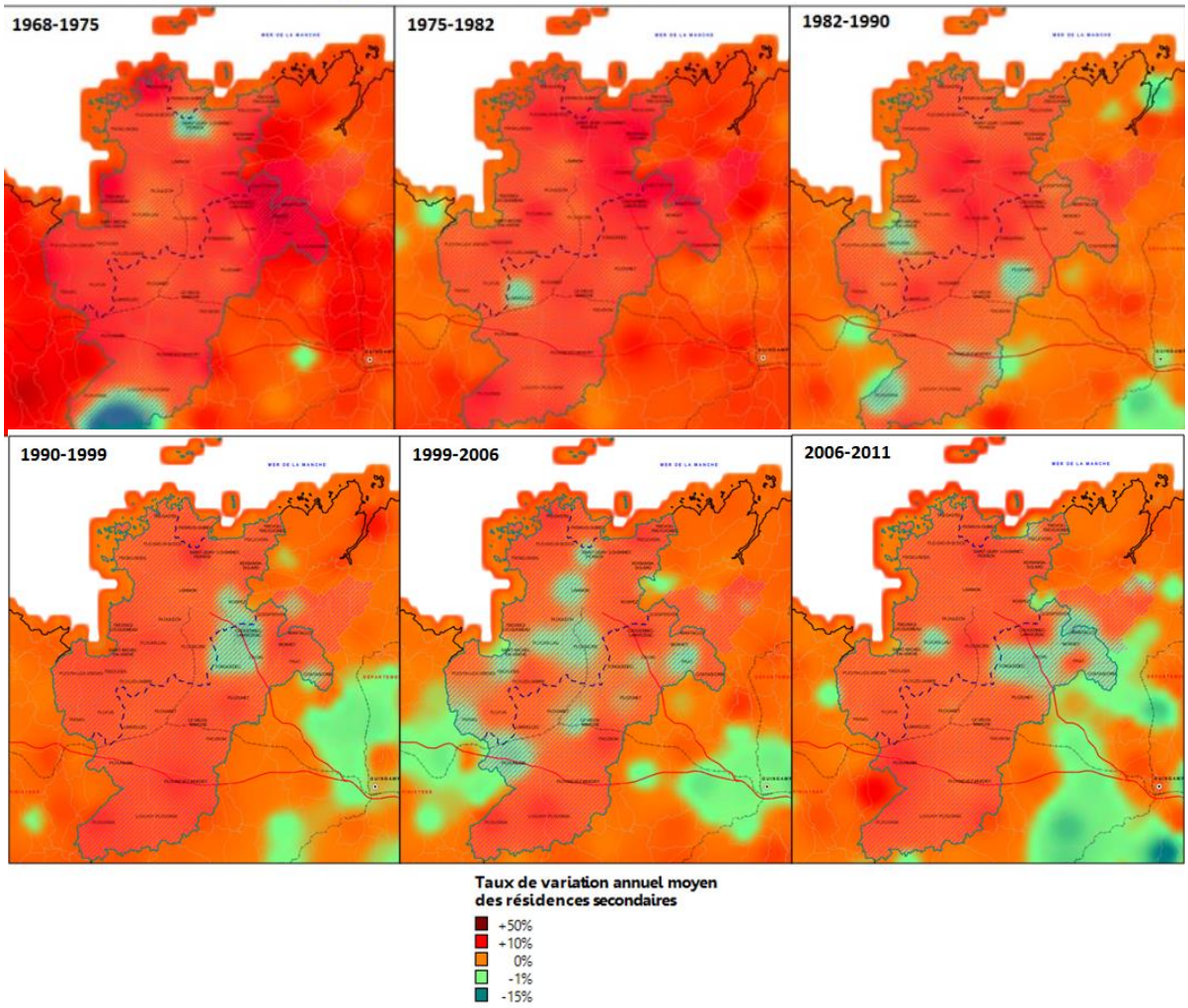
- Lannion : borne de Corvée (4), inscrit
Chapelle du collège Saint Joseph, inscrit
Chapelle Saint Nicodème, inscrit
Chapelle Saint Roch, classé
Château de Kerivon, inscrit
Cimetière clos de Servel, inscrit
Couvent des Ursulines, inscrit
Croix de Kervoënno, inscrit
Croix de Lannion, inscrit
Eglise de Loguivy, classé
Eglise Saint Jean du Baly, classé
Eglise de la Trinité de Brélévenez, classé
Fontaine des Cinq Plaies, inscrit
Immeuble (2), classé
Maison (6), inscrit
Maison du Chapelier, classé
Maisons à pans de bois, inscrit
Manoir de Crc'h Ugien, inscrit
Manoir de Kerprigent, inscrit
Manoir de Kervegan, inscrit
Manoir de Langonaval, classé
Monastère Saint Anne, inscrit

L'évolution du parc de logements

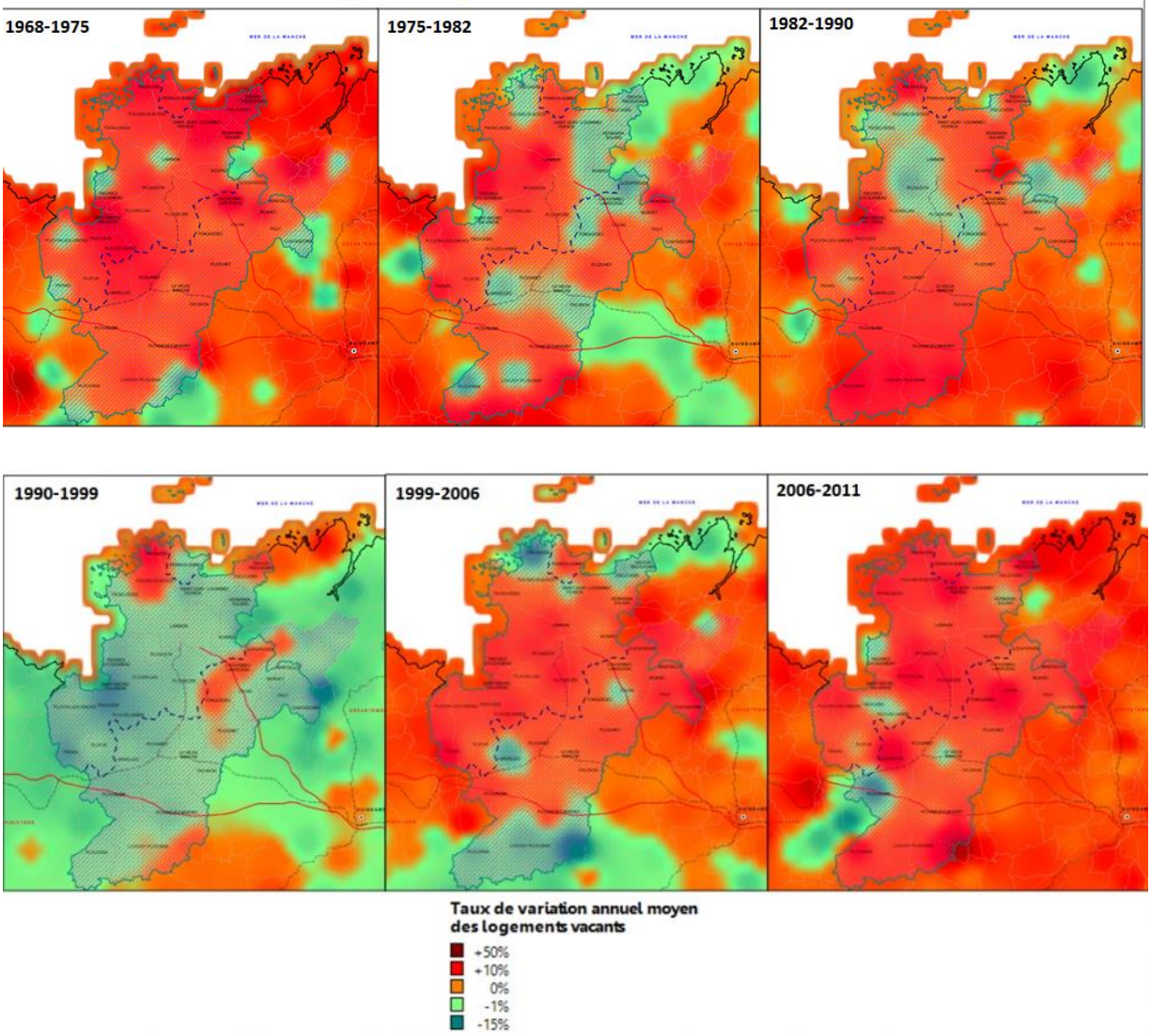
Taux de variation annuelle moyen des résidences principales



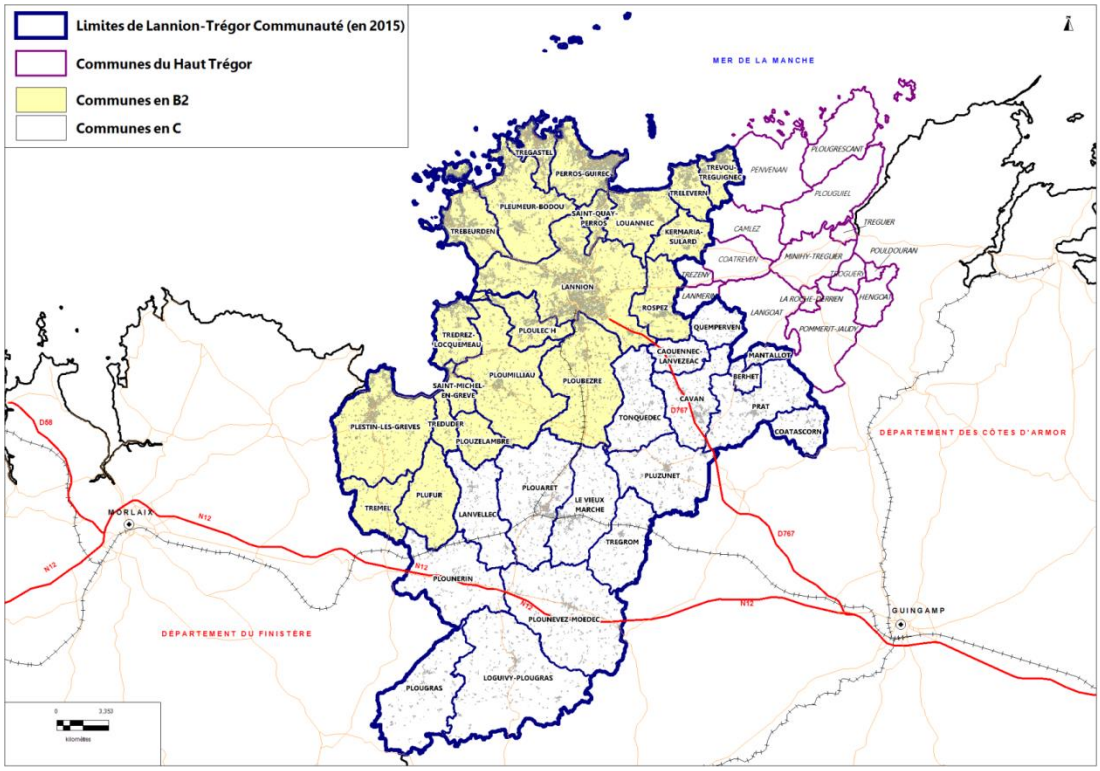
Taux de variation annuelle moyen des résidences secondaires



Taux de variation annuelle moyen des logements vacants



Le zonage

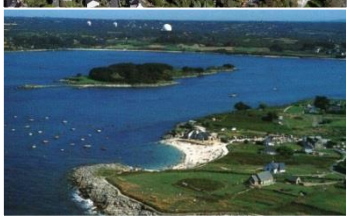


Classification des communes en fonction de l'attractivité de leur marché immobilier.
Cette classification est utilisée dans différents dispositifs, comme le prêt à taux zéro, les plafonds de loyers…

Elaboration d'un Programme Local de l'Habitat

Le diagnostic territorial

des Communautés de Communes du Haut Trégor et de la Presqu'Ile de Lézardrieux, complémentaire à celui de Lannion-Trégor Communauté



CDHAT
Immeuble Le Sirius
227 rue de Chateaugiron
35000 RENNES
Tél. : 02 99 28 46 50
Fax : 02 99 38 13 40
contact@cdhat.fr

www.cdhat.fr

Décembre 2016

Table des matières

PRESENTATION 5

I- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 7
I.1 Propos liminaire 7
I.2 Le Programme Local de l'Habitat 7
I.3 Le diagnostic 8

II- LE CONTEXTE TERRITORIAL 9
II.1 Présentation des territoires 9
II.2 Les attentes de l'Etat 10

LE DIAGNOSTIC DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DU HAUT TREGOR ET DE LA PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX 13

I- PRESENTATION SOCIO-ECONOMIQUE 15
I.1 Contexte démographique 15
I.2 Economie et services 22

II- LE LOGEMENT 25
II.1 Présentation du parc de logements 25
II.2 Caractéristiques des logements 26
II.3 Le marché locatif privé 28
II.4 Le logement social 30

III- Les particularités du parc de logements 32
III.1 Le confort des logements 32
III.2 L'habitat indigne 32
III.3 L'activité à la réhabilitation (aides Anah) 34
III.4 Les copropriétés 35
III.5 Les logements vacants 36
III.6 Le logement touristique 38

IV- Urbanisme et immobilier 39
IV.1 Développement de l'urbanisation 39
IV.2 Le foncier 39

V- Les populations spécifiques 44
V.1 Le logement des jeunes et des saisonniers 44
V.2 Le logement des personnes âgées et handicapées 45
V.3 Le logement des personnes en difficulté 46
V.4 L'accueil et l'habitat des gens du voyage 47

SYNTHESE TERRITORIALE 48

I- La Communauté de Communes du Haut Trégor 49

II- La Communauté de Communes de la Presqu'Ile de Lézardrieux 51

III- Les éléments à retenir concernant la nouvelle agglomération 53

ANNEXES 55

PRESENTATION

I- LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

I.1 Propos liminaire

Lannion-Trégor Communauté est un territoire qui a développé une politique de l'habitat forte depuis de nombreuses années, notamment dans le cadre de son Programme local de l'habitat *(PLH)* qui a été adopté en 2008 et qui visait trois principaux objectifs :

1. Vivre ensemble,
2. Gérer l'espace,
3. Construire un avenir durable,

accompagné de nombreuses aides financières, tant à direction des particuliers, que des collectivités.

Souhaitant redéfinir sa politique en matière d'habiter et se doter de nouveaux outils, l'Agglomération a ainsi décidé de mettre en place un second PLH. L'étude de ce nouveau Programme a débuté fin 2014, à l'échelle des 38 communes constituant le territoire communautaire.

Les deux premières étapes de cette étude *(Diagnostic et Orientations)* ont fait l'objet d'une présentation pour validation en Conseil Communautaire le 29 septembre 2015. Les réflexions sur le Programme d'Actions, 3° étape de ce document, ont alors été engagées.

Dans le cadre de la Loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République *(loi NOTRe)*, il a été décidé, au printemps 2016, la fusion de Lannion-Trégor Communauté avec les Communautés de Communes du HAUT TREGOR et de La PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX. Ce territoire élargi correspond au territoire du Pays du Trégor Goëlo.
Depuis le 10 juin 2016, la CC de LEZARDRIEUX est dans le périmètre du SCoT du Trégor, mais son territoire n'est pas couvert par les dispositions du SCoT approuvé.

Afin de disposer d'une politique de l'habitat qui couvrirait l'ensemble de ce nouvel EPCI, un nouveau marché a été établi par LTC pour permettre la réalisation du Diagnostic et des Orientations de ces deux collectivités et de calibrer le Programme d'Actions. LTC a souhaité que le Diagnostic de ces deux EPCI repose sur des bases et des périodes identiques à celui effectué et validé initialement. Les chiffres de LTC sont alors rappelés à titre comparatif. La synthèse de ces données est ci-après présentée.

A noter que les travaux déjà engagés à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté concernant l'éléboration d'un Plan de Déplacement Urbain et d'un Plan Climat Energie Territorial se poursuivent avec ces deux nouveaux secteurs.

I.2 Le Programme Local de l'Habitat

Pour rappel, le Programme Local de l'Habitat est un document de synthèse qui définit, pour une durée de six ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire *(quantitatifs et qualitatifs)*.

L'élaboration d'un PLH repose sur trois étapes :

1. Un diagnostic local de l'habitat
Son objectif est d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confronté le territoire.

2. La définition d'objectifs et d'orientations pour une politique locale de l'habitat
Le but est de proposer une politique de l'habitat concrète et opérationnelle à partir d'objectifs précis, dans le cadre global de l'équilibre, la diversification et la mixité de l'offre de logements.

3. La proposition d'un programme d'actions territorialisées avec les moyens à mettre en œuvre

I.3 Le diagnostic

L'objectif de ce diagnostic est de disposer d'informations sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agit d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confronté le territoire.

Le diagnostic présenté ci-après a été réalisé à partir des études existantes ou en cours : *Porter à Connaissance des deux PLH, Etude ADIL sur le logement des Jeunes, Etude sur les saisonniers, PDA LPD, projet PDA LHPD, Schéma d'Accueil et d'hébergement des gens du voyage, observatoire SIAO 22…*

Pour parfaire ces informations, il a été procédé au recueil, traitement et analyse prospective de sources statistiques complémentaires : *INSEE, FILOCOM*[1]*, CAF, Chambre de Métiers, CCI, SITADEL2, Anah…*

Des enquêtes auprès des communes et des professionnels de l'immobilier ont été effectuées au cours de l'été 2016.

Enfin, ce diagnostic a été complété des échanges provoqués à l'occasion des rencontres territoriales d'octobre.

Les différents travaux menés prennent bien en compte les différents textes législatifs qui régissent l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat.

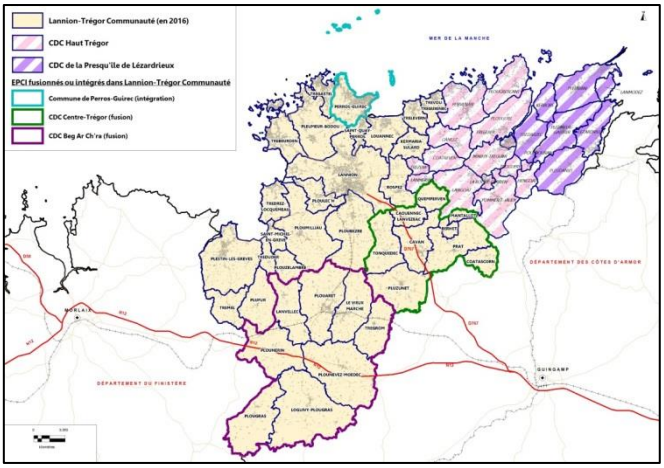
Des territoires présentant de nombreux atouts

[1] [1] *Réalisé par la DGI, ce fichier croise les fichiers de la taxe d'habitation, du foncier, des propriétés bâties et des propriétaires au fichier de l'impôt sur le revenu. Issus de fichiers distincts, sur un mode non déclaratif, les résultats peuvent quelque peu s'écarter des données INSEE.*

II- LE CONTEXTE TERRITORIAL

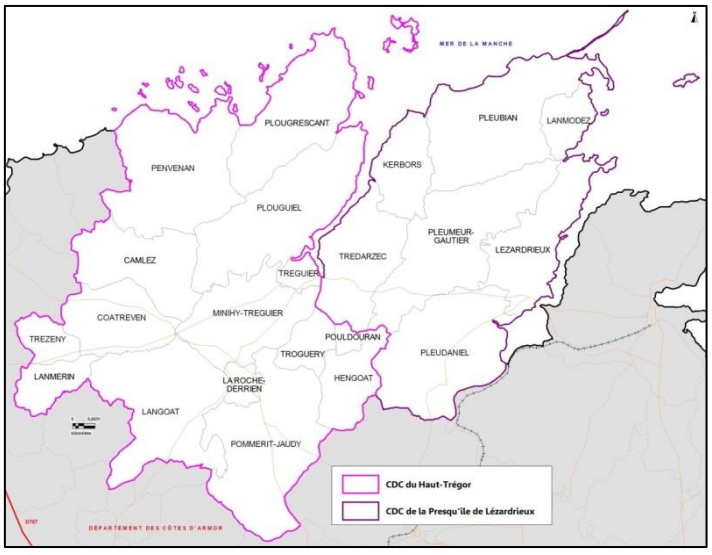
II.1 Présentation des territoires

Source : Côte d'Armor Développement



Conception : CDHAT

Les Communautés de Communes du HAUT TREGOR et de la PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX regroupent respectivement 15 et 7 communes. Elles font parties, avec Lannion-Trégor Communauté du Pays du Trégor Goëlo. Elles présentent une façade littorale importante, lieux de villégiature touristique et également d'activités agro-alimentaires.



Conception : CDHAT

La Communauté de Communes du HAUT TREGOR a été créée en janvier 2013. Elle est issue de la fusion de la CC du Pays Rochois et de la CC des Trois Rivières.

Elle a pour compétences : aménagement du territoire, développement économique *(tourisme, accueil des entreprises, aménagement, gestion des ZA)*, enfance-jeunesse, assainissement, environnement, gestion de certains équipements sportifs, développement culturel, déchetterie…

La Communauté de Communes de la Presqu'Ile de LEZARDRIEUX a, quant à elle, était créée en décembre 2000.

Les compétences qu'elle exerce sont : aménagement de l'espace *(Charte, Contrat de Pays, SCoT)* et développement économique *(espaces d'activités, soutien à l'installation, dernier commerce, développement touristique…)*, ainsi que la politique du logement et du cadre de vie, la voirie d'intérêt communautaire, la protection et la mise en valeur de l'environnement et Culture, éducation enfance, jeunesse…
Depuis juin 2016, la Communauté est dans le périmètre du SCoT du Trégor, mais son territoire n'est pas couvert par les dispositions du SCoT approuvé.

II.2 Les attentes de l'Etat

L'Etat est associé à l'élaboration du PLH. Il est garant du respect des principes du droit au logement et de la prise en compte des enjeux qu'il aura identifiés localement. Cette participation se traduit notamment par l'élaboration du **Porter à Connaissance**.

Au-delà du rappel du cadre réglementaire, ce document fixe les objectifs à prendre en compte en matière d'habitat et la répartition équilibrée des différents types de logements à produire.

Ce document établi pour chaque Communauté de Communes précise les enjeux prioritaires suivants, dont le nouveau PLH tiendra compte.

Communauté de Communes du Haut Trégor

« Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et dans l'objectif d'offrir des logements bien desservis par les services dans des bourgs et des zones urbaines revitalisées, le PLH de la Communauté de Communes du HAUT TREGOR s'attachera à orienter fortement la production de logements dans le renouvellement et la densification, notamment par des actions visant à :

- Répondre aux besoins en logements de la population :
  - Favoriser le développement d'une offre de logements suffisante en volume, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs ;
  - Prendre en compte le vieillissement de la population en adaptant les logements des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie afin de faciliter le maintien à domicile et prévenir la dépendance ;
  - Mener une réflexion sur le thème du logement des travailleurs saisonniers.

- Gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable :
  - Effectuer une analyse approfondie de la vacance, des disponibilités foncières et des possibilités de densification en centre-bourg ;
  - Préciser les caractéristiques des logements vacants et déterminer les secteurs potentiels de renouvellement urbain ;
  - Réaliser un référentiel foncier dans le cadre du diagnostic sur le territoire de la Communauté de Communes.

- Repérer dès le diagnostic du PLH par une analyse de terrain et traiter les logements indignes et dégradés

- Lutter contre la précarité énergétique

- Développer un parc privé conventionné à vocation sociale – Promouvoir le conventionnement sans travaux en sus du conventionnement avec travaux

- Participer à la déclinaison territoriale du futur PDA LHPD

- Engager une réflexion sur l'opportunité d'identifier un site officiel d'accueil des groupes familiaux. »

Communauté de Communes de la Presqu'Ile de Lézardrieux

« Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain et dans l'objectif d'offrir des logements bien desservis par les services dans des bourgs et des zones urbaines revitalisées, le PLH de la Communauté de Communes de la PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX s'attachera à orienter fortement la production de logements dans le renouvellement et la densification, notamment par des actions visant à :

- Répondre aux besoins en logements de la population :
  - Favoriser le développement d'une offre de logements suffisante en volume, adaptée et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs ;

- Prendre en compte le vieillissement de la population en adaptant les logements des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie afin de faciliter le maintien à domicile et prévenir la dépendance.

- Gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable :
  - Effectuer une analyse approfondie de la vacance, des disponibilités foncières et des possibilités de densification en centre-bourg ;
  - Préciser les caractéristiques des logements vacants et déterminer les secteurs potentiels de renouvellement urbain ;
  - Réaliser un référentiel foncier dans le cadre du diagnostic sur le territoire de la Communauté de Communes.

- Repérer dès le diagnostic du PLH par une analyse de terrain et traiter les logements indignes et dégradés

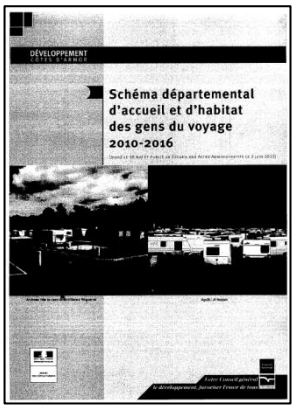
- Lutter contre la précarité énergétique

- Développer un parc privé conventionné à vocation sociale – Promouvoir le conventionnement sans travaux en sus du conventionnement avec travaux

- Participer à la déclinaison territoriale du futur PDA LHPD

Le PLH est un des outils d'un projet de territoire et, dans cet objectif, il doit contribuer au maintien d'un réseau de bourgs vivants. A cet égard, la priorité doit être donnée aux actions visant à redynamiser les bourgs par :
- La rénovation des logements,
- La remise sur le marché de logements,
- Le recyclage foncier des espaces et bâtis délaissés en cohérence avec les politiques menées dans les PLU.

Des documents cadres



Le diagnostic des Communautés de Communes du Haut Trégor et de la Presqu'Ile de Lézardrieux

I- PRESENTATION SOCIO-ECONOMIQUE

I.1 Contexte démographique

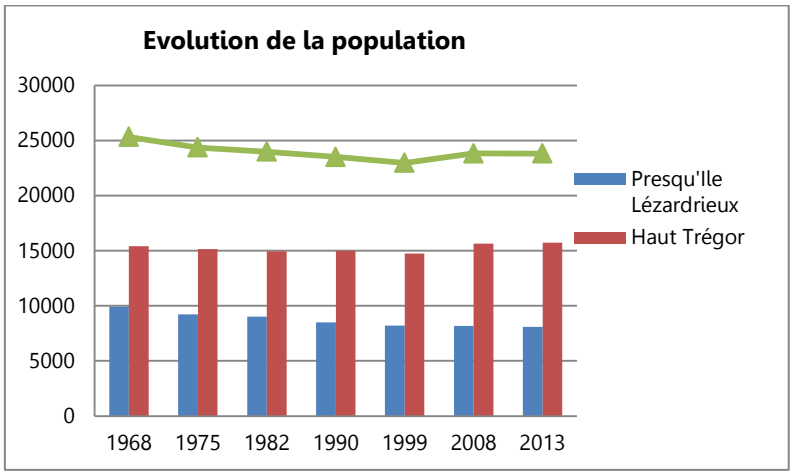
a) Des évolutions démographiques contrastées

Les 22 communes des Communautés de Communes du HAUT TREGOR et de LEZARDRIEUX totalisent 23 771 habitants au 1er janvier 2012, respectivement 15 680 et 8 091 *(INSEE, sans double compte),* contre 23 734 en 2007, soit un accroissement de +0,03 %.

Communes	EPCI	Habitants 2012
Camlez	HT	871
Coatréven	HT	466
Hengoat	HT	211
Kerbors	PL	310
La Roche-Derrien	HT	980
Langoat	HT	1 128
Lanmérin	HT	537
Lanmodez	PL	457
Lézardrieux	PL	1 603
Minihy-Tréguier	HT	1 218
Penvénan	HT	2 589

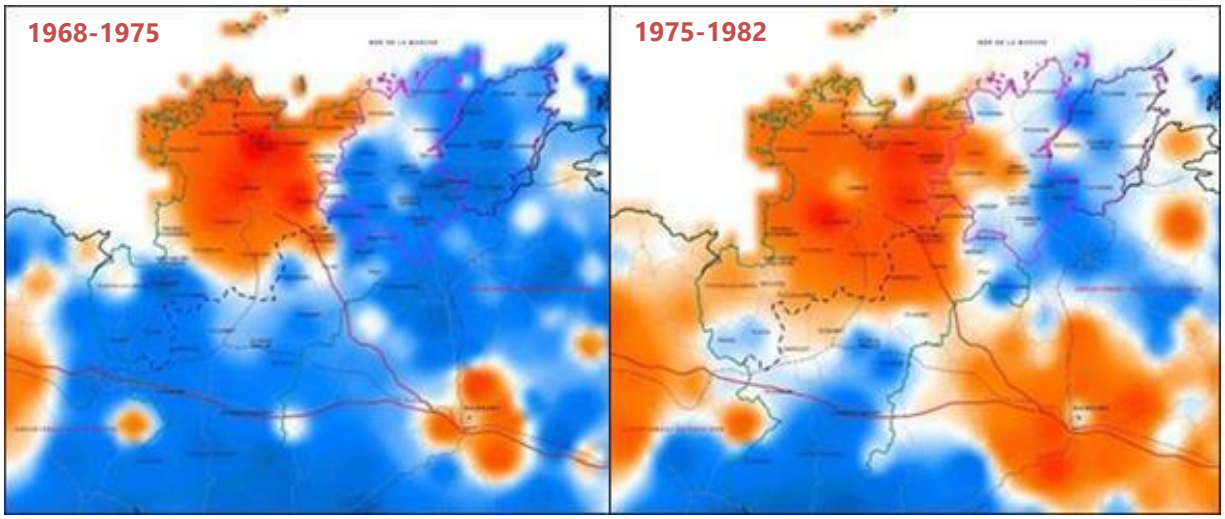
Communes	EPCI	Habitants 2012
Pleubian	PL	2 453
Pleudaniel	PL	930
Pleumeur-Gautier	PL	1 212
Plougrescant	HT	1 284
Plouguiel	HT	1 802
Pommerit-Jaudy	HT	1 222
Pouldouran	HT	166
Trédarzec	PL	1 126
Tréguier	HT	2 559
Trézény	HT	357
Troguéry	HT	290

Trois communes comptabilisent plus de 2 000 habitants : Penvénan *(2 589),* Tréguier *(2 559)* et Pleubian *(2 453).* Aucune n'est soumise à la loi SRU concernant l'obligation de proportion de logements sociaux. La plus petite commune du territoire accueille moins de 200 habitants (Pouldouran).



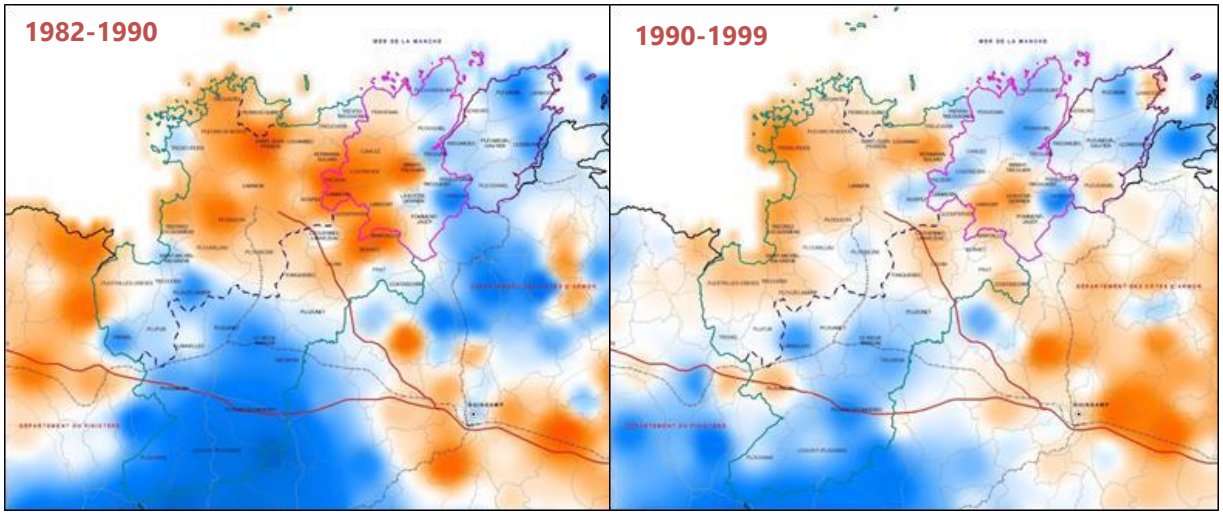
Depuis le recensement de 1968, les deux Communautés de Communes ont perdu de l'ordre de 1 500 habitants, soit 6 % de leur population. Cette diminution apparaît particulièrement marquée sur la PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX qui accuse une perte de plus de 18 %. La CC du HAUT TREGOR, quant à elle, enregistre 335 habitants supplémentaires seulement sur la période.

Les cartes ci-après mettent en avant le taux de variation annuelle de la population selon les périodes inter-censitaires. Elles ont été produites par interpolation. L'outil d'interpolation permet de calculer, à partir des données de mesure dont on dispose *(ex : population),* la population, ou autre, en tout point de la zone : il s'agit alors d'une estimation mathématique de ces indicateurs.



TV LTC : + 1,68 %
TV HAUT TREGOR : -0,24 %
TV CC LEZARDRIEUX : -1,05 %
TV Lannion : +4,33 %
TV Morlaix Communauté : +0,63 %
TV Morlaix : -0,5 %
TV 22 : + 0,54 %
TV Bretagne : +0,72 %

TV LTC : + 0,73 %
TV HAUT TREGOR : -0,18 %
TV CC LEZARDRIEUX : -0,30 %
TV Lannion : -0,19 %
TV Morlaix Communauté : +0,7 %
TV Morlaix : -0,67 %
TV 22 : + 0,36 %
TV Bretagne : +0,61 %



TV LTC : + 0,1 %
TV HAUT TREGOR : +0,04 %
TV CC LEZARDRIEUX : -0,73 %
TV Lannion : +0,24 %
TV Morlaix Communauté : -0,15 %
TV Morlaix : -1,17 %
TV 22 : + 0,71 %
TV Bretagne : -0,01 %

TV LTC : + 0,38 %
TV HAUT TREGOR : -0,19 %
TV CC LEZARDRIEUX : -0,38 %
TV Lannion : +0,89 %
TV Morlaix Communauté : -0,19 %
TV Morlaix : -0,47 %
TV 22 : + 0,1 %
TV Bretagne :+ 0,44 %

Taux de variation annuelle moyen de la population

+5%
+1%
0
-1%
-5%

Evolution de la CDC Lannion-Trégor Communauté

Limites de la CDC en 2003

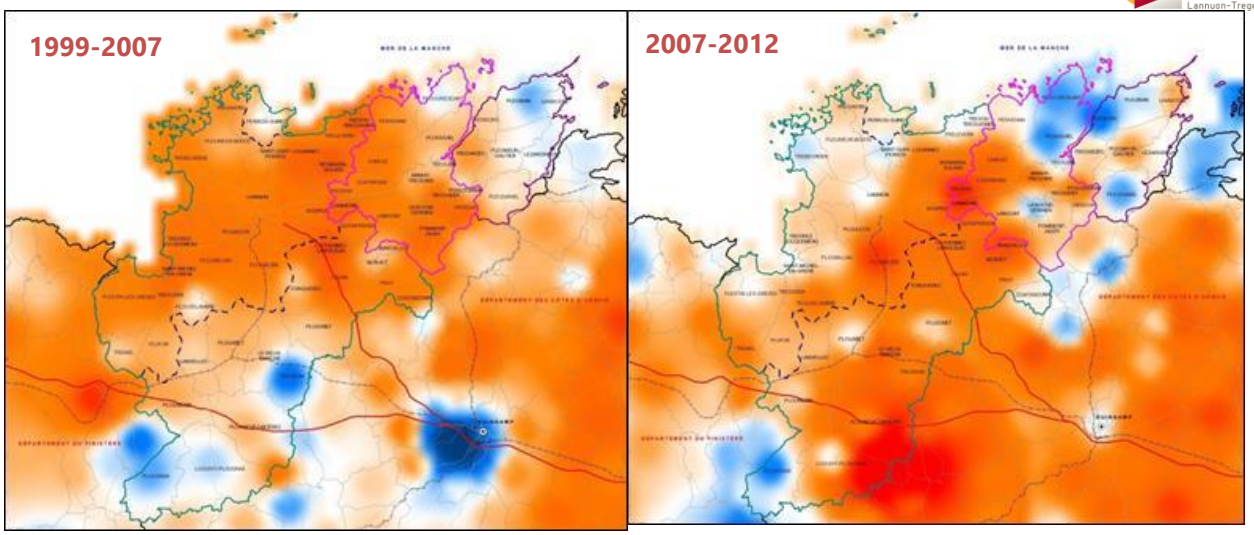
CDC Lannion-Trégor Communauté en 2015, après fusion avec les CDC de Centre-Trégor, Beg Ar Ch'ra, et intégration de la commune de Perros-Guirec

CDC Haut Trégor

CDC Presqu'île du Lézardrieux

Communes de Bretagne

Limites départementales



TV LTC : + 0,89 %
TV HAUT TREGOR : +0,73 %
TV CC LEZARDRIEUX : -0,19 %
TV Lannion : +0,83 %
TV Morlaix Communauté : +0,47 %
TV Morlaix : -0,32 %
TV 22 : + 0,73 %
TV Bretagne :+ 0,88 %

TV LTC : + 0,26 %
TV HAUT TREGOR : +0,06 %
TV CC LEZARDRIEUX : -0,03 %
TV Lannion : -0,4 %
TV Morlaix Communauté : + 0,2 %
TV Morlaix : -0,13 %
TV 22 : + 0,67 %
TV Bretagne :+ 0,74 %

Source : INSEE - Conception : CDHAT

Après avoir diminué jusqu'au début des années 2000, le nombre d'habitants s'est accru ensuite. En effet, dans les années 1970, les CC du HAUT TREGOR et de LEZARDRIEUX perdent des habitants, à l'inverse de LTC qui voit sa population s'accroître régulièrement *(en lien avec le développement des entreprises telles Alcatel, création du CNET).* Ces cartes soulignent bien la perte d'habitants en milieu rural.
Au fil des ans (et des recensements), il est observé une diffusion de la croissance démographique des pôles vers les communes périphériques. Peu d'évolutions sont constatées dans les années 1990.
Dans cette partie du département, au cours des années 2000, les Côtes d'Armor font face à une croissance démographique conséquente. La CC de LEZARDRIEUX toutefois poursuit son déclin démographique, même si de manière moins accentuée que sur les premières périodes. Quelques communes, particulièrement sur le littoral, perdent ainsi des habitants.

b) Facteurs d'évolution démographique : l'importance des migrations

Deux éléments sont à prendre en compte dans une analyse d'évolution démographique :

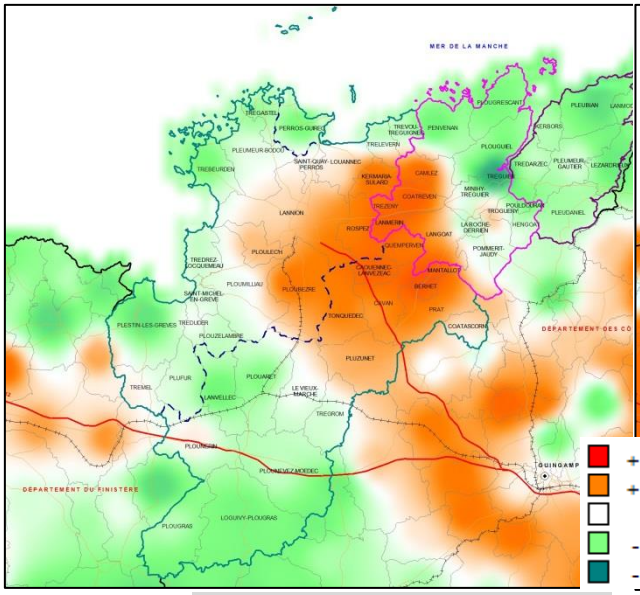
- le solde naturel : différence entre les naissances et les décès sur un secteur ;
- le solde migratoire : différence entre les arrivées et les départs sur un secteur *(mouvements de population).*

	Var ann %	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013
LEZARDRIEUX	SN	0	-0,5	-0,6	-0,5	-0,6	-0,7
	SM	-1,1	0,2	-0,2	0,1	0,6	0,5
HAUT TREGOR	SN	-0,1	-0,4	-0,3	-0,4	-0,6	-0,7
	SM	-0,2	0,2	0,3	0,2	1,3	0,9

A l'échelle des deux intercommunalités, il est fait le constat, tout comme pour LTC, de soldes naturels négatifs sur toutes les périodes inter-censitaires, et ce de manière de plus en plus marquée au fil des ans, liés à un accroissement des décès et une diminution des naissances. Un phénomène qui concerne particulièrement les communes littorales, accueillant une population plus âgée. Les naissances sont plus nombreuses sur le Centre Trégor.

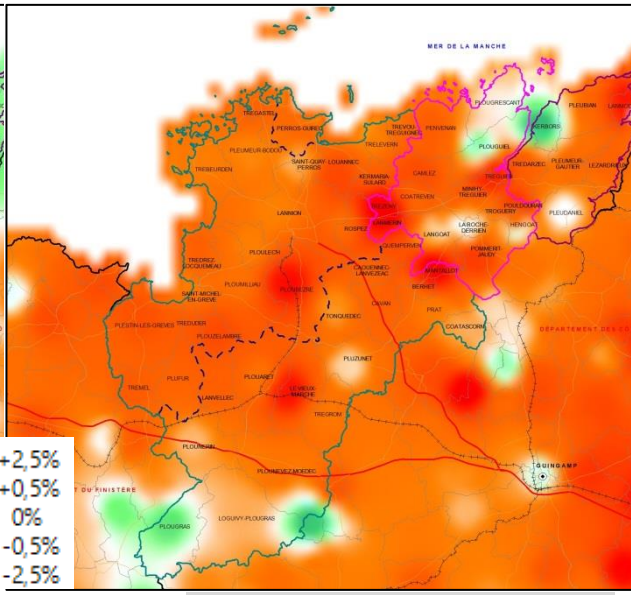
Globalement, les arrivées de population sont plus nombreuses que les départs, avec des soldes migratoires devenant rapidement positifs, particulièrement au début des années 2000. Un phénomène qui concerne globalement l'ensemble du territoire.

Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde naturel



SN LTC : - 0,11 %
SN HAUT TREGOR : -0,70 %
SN CC LEZARDRIEUX : -0,64 %
SN Lannion : +0,13 %
SN Morlaix Communauté : - 0,19 %
SN Morlaix : -0,02 %
SN 22 : - 0,003 %
SN Bretagne : + 0,22 %

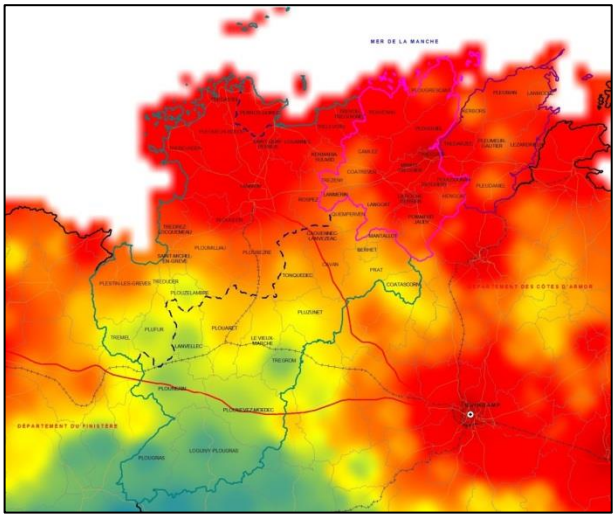
Taux de variation annuelle moyen (2006-2011) de la population lié au solde migratoire



SM LTC : + 0,73 %
SM HAUT TREGOR : +0,91 %
SM CC LEZARDRIEUX : +0,80 %
SM Lannion : +0,34 %
SM Morlaix Communauté : + 0,48 %
SM Morlaix : -0,17 %
SM 22 : + 0,83 %
SM Bretagne : + 0,58 %

Source : INSEE Conception : CDHAT

c) Des territoires plus peuplés qu'au niveau départemental



Densité LTC : 116 habitants/km²
Densité HAUT TREGOR : 106,59 habitants/km²
Densité CC LEZARDRIEUX : 88,51 habitants/km²
Densité Lannion : 453,66 habitants/km²
Densité Morlaix Communauté : 95,30 habitants/km²
Densité Morlaix: 626,47 habitants/km²
Densité 22 : 86 habitants/km²
Densité Bretagne : 118 habitants/km²

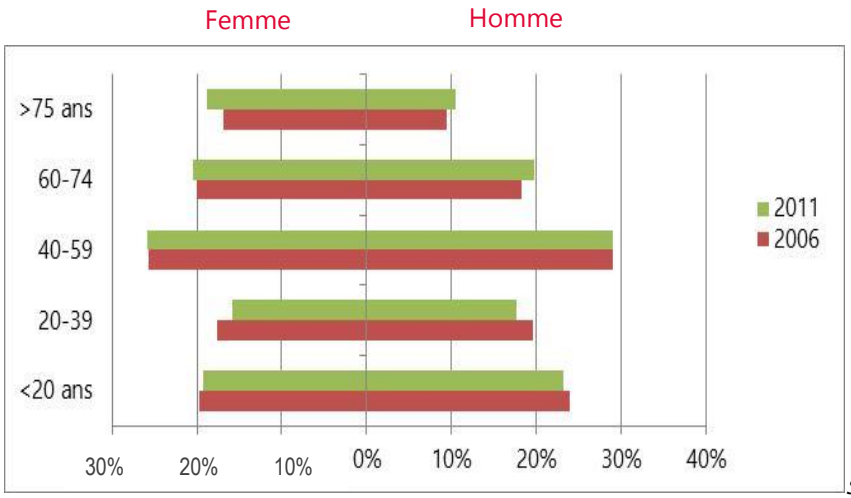
Source : INSEE - Conception : CDHAT

Les deux Communautés de Communes affichent des niveaux de densités de population moyennes : 107 hab./km² sur la CC du HAUT TREGOR et 89 hab./km² sur la CC de LEZARDRIEUX *(116 habitants au km²*

sur LTC). Elles sont plus importantes que la moyenne départementale, mais restent inférieures à la moyenne régionale.

Les densités apparaissent particulièrement élevées sur les communes littorales et dans les principaux pôles *(Tréguier, Lézardrieux, et aussi Lannion, Perros-Guirec, Plestin-les-Grèves).*
Elles sont plus faibles au sud de LTC, caractéristique d'un territoire plus rural.

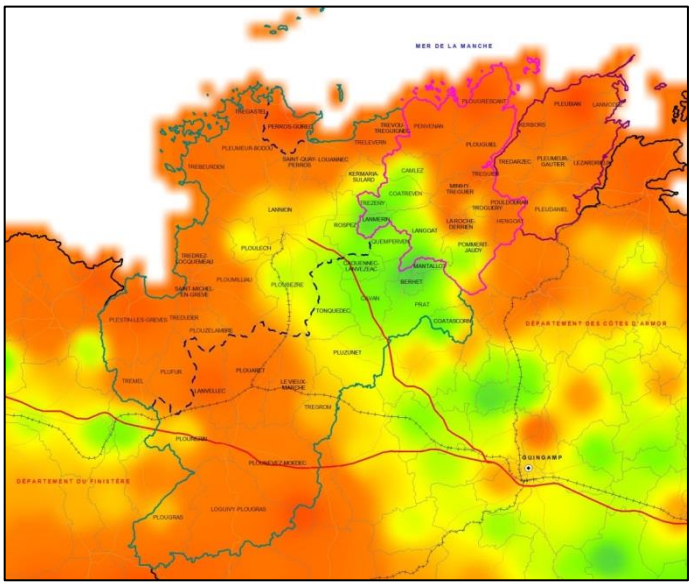
d) Une population vieillissante et âgée



Source : INSEE

La pyramide des âges ci-dessus témoigne du vieillissement marqué de la population. Elle met en avant effectivement l'accroissement du nombre et de la part des plus de 75 ans entre 2006 et 2011, passant de 13,3 % à 14,8 % (*LTC : 12 %).*
Elle souligne, à contrario, la diminution du poids de la population plus jeune, particulièrement des jeunes actifs. Il est ainsi constaté une « perte » numérique de 421 personnes âgées de 20 à 39 ans entre 2006 et 2011 *(et 81 jeunes de moins de 20 ans).* Ceci a pour conséquence des jeunes actifs proportionnellement et numériquement moins nombreux.
Ces données sont à rapprocher de celles présentées sur le solde naturel *(cf. ci-avant)* soulignant la prépondérance des décès par rapport aux naissances).

Indice de vieillissement en 2011



484,9
141,4
106,4
82,9
23,3

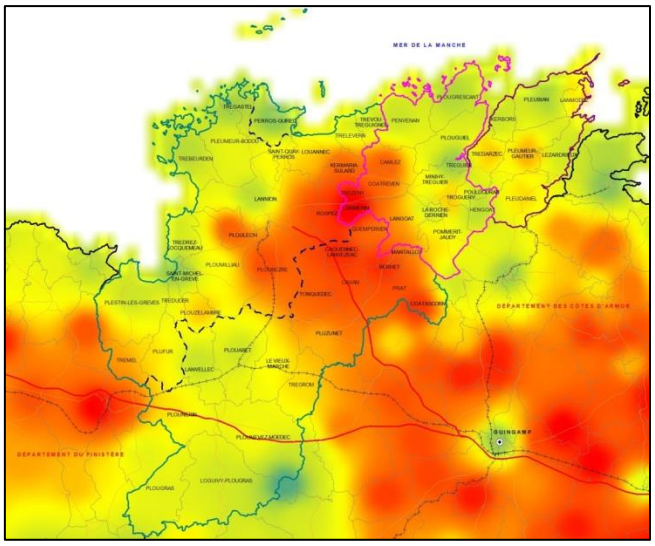
IDV LTC : 158,6
IDV HAUT TREGOR : 157
IDV CC LEZARDRIEUX : 183
IDV Lannion : 110
IDV Morlaix Communauté: 130,7
IDV Morlaix : 113
DV 22 : 126,7
IDV Bretagne : 105,1

Source : INSEE 2011 - Conception : CDHAT

L'indice de vieillissement[2] souligne la présence d'une population âgée sur la CC du HAUT TREGOR et sur la CC de LEZARDRIEUX avec des indices respectifs, en 2011, de 157 et 183.
Ces taux apparaissent nettement plus élevés que la moyenne départementale ou régionale. L'indice est plus faible sur LTC, mais il souligne également le vieillissement de la population : 115 en 1999, 127,9 en 2006 et 159 en 2011.

Ce vieillissement important est particulièrement prononcé sur les communes littorales ou encore sur Lannion qui est habitée par plus de personnes âgées que de jeunes.
Il convient de souligner « la jeunesse » des habitants du Centre Trégor, secteur où les communes présentent un solde naturel positif.

e) Une taille moyenne des ménages plutôt faible



Taille des ménages en 2011
(nombre de personnes par ménage)

- 3
- 2,5
- 2,3
- 2,2
- 1,6

Taille des ménages LTC : 2,09
Taille des ménages HAUT TREGOR : 2,10
Taille des ménages CC LEZARDRIEUX : 2,13
Taille des ménages Lannion : 1,97
Taille des ménages Morlaix Communauté : 2,1
Taille des ménages Morlaix : 1,82
Taille des ménages 22 : 2,18
Taille des ménages Bretagne : 2,19

Source : INSEE 2011 - Conception : CDHAT

Dans le cadre d'une analyse sur les logements, il est important de savoir quels sont les ménages à loger, quelle est leur taille moyenne, mais aussi quel est le nombre de foyer de petite taille.

Les foyers sont constitués de 2,27 personnes en 1999, contre 2,11 en 2011 *(2,09 LTC), soit 2,10* personnes par ménage sur la CC du HAUT TREGOR et 2,13 sur la CC de LEZARDRIEUX.
Il convient de souligner la diminution progressive et régulière du nombre de personnes par foyer, ainsi la CC de LEZARDRIEUX totalisait 2,24 personnes en 1999 et 2,17 en 2006 *(phénomène de décohabitation et vieillissement*).
La taille moyenne apparait aujourd'hui plus faible que les moyennes départementale et régionale.
Aussi, 36,1 % de personnes vivent seules aujourd'hui, générant des besoins de logements toujours plus importants *(38,3 % LTC)*.

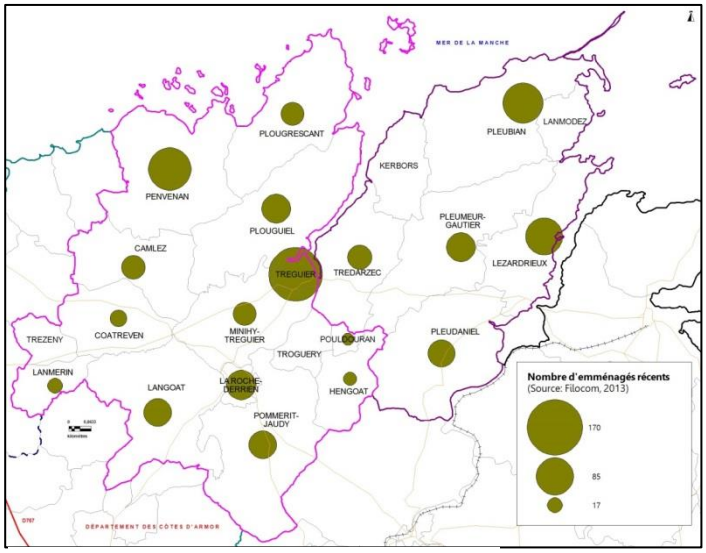
La taille des ménages est plus faible sur les communes littorales, en lien avec le vieillissement de la population. Elle est également peu importante sur la ville même de Lannion, où sont présents, en nombre, personnes âgées et étudiants, souvent seuls.
Les communes situées à l'Est de LTC et à l'Ouest du HAUT TREGOR présentent une taille des ménages plus importante, en lien avec l'accueil de nouvelles populations jeunes *(familles).*

f) Les emménagés récents

Selon FILOCOM, en 2013, 977 ménages *(soit près de 9 %)* vivent dans leur logement depuis moins d'un an[3]. Ce taux avoisine les 10 % à Tréguier *(14,7% en 2007)* et 16 % à Lannion.

[2] *L'indice de vieillissement mesure le rapport des personnes de plus de 60 ans sur les moins de 20 ans.*

Près de 80 % ont emménagé dans un logement individuel.



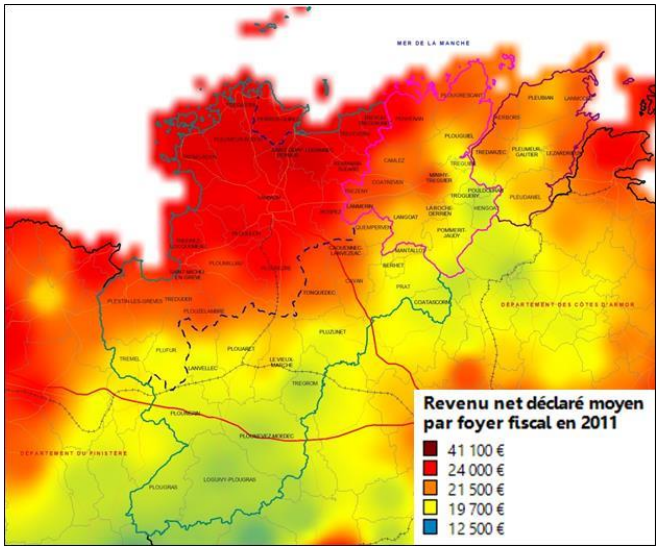
Source : FILOCOM 2013 - Conception : CDHAT

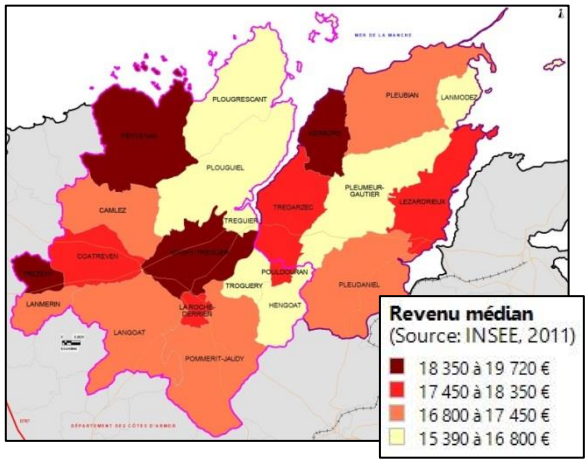
Près d'1/3 a emménagé dans le parc récent *(construit après 2000)* et plus de la moitié ont emménagé dans des logements de 3/4 pièces.

43 ménages auraient intégré un logement sans confort.

Il s'agit majoritairement des ménages de 1 seule personne *(47 %)* et célibataire *(46 %).*
35 % ont entre 25 et 39 ans et un quart a plus de 60 ans.
63 % de ces ménages récemment emménagés ne sont pas imposables et 19 % d'entre-eux disposent de ressources inférieurs à 30 % des plafonds HLM.

g) Des niveaux de ressources pas très élevés





Source : INSEE 2011 - Conception : CDHAT

Les habitants des CC du HAUT TREGOR et de LEZARDRIEUX disposent de revenus moyens peu élevés, respectivement 21 261 € et 21 136 € *(inférieurs aux moyennes départementales : 22 834 € et régionales : 23 817 € et à celle de LTC : 24 508 €).*

Les revenus fiscaux moyens les plus importants se situent le long du littoral et sur les pôles d'emplois.

Des écarts importants transparaissent dans le revenu médian. Celui-ci est de 17 301 € sur la CC du HAUT TREGOR et de 17 145 sur la CC de LEZARDRIEUX *(LTC : 18 433 € et Lannion : 19 575 €).* L'étude du revenu médian moyen démontre l'existence d'une frange de population peu aisée.

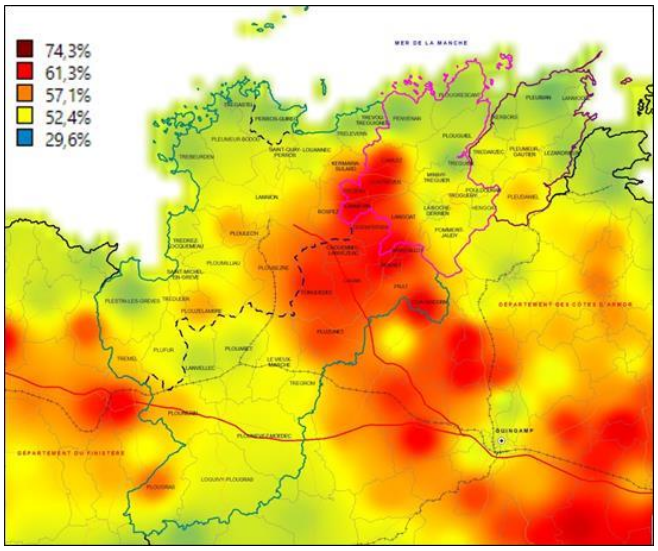
[3] *il ne s'agit pas forcément de nouveaux ménages pour le territoire, mais traduit les mouvements de population et les choix des ménages.*

I.2 Economie et services

a) Population active et taux d'activité

La population active *(actifs de 15 ans ou plus)* est constituée de 9 437 personnes en 2013 *(9 389 en 2011 et 9 381 en 2007, soit +0,09 %, conforme à l'accroissement de population).*

Taux d'activité en 2011

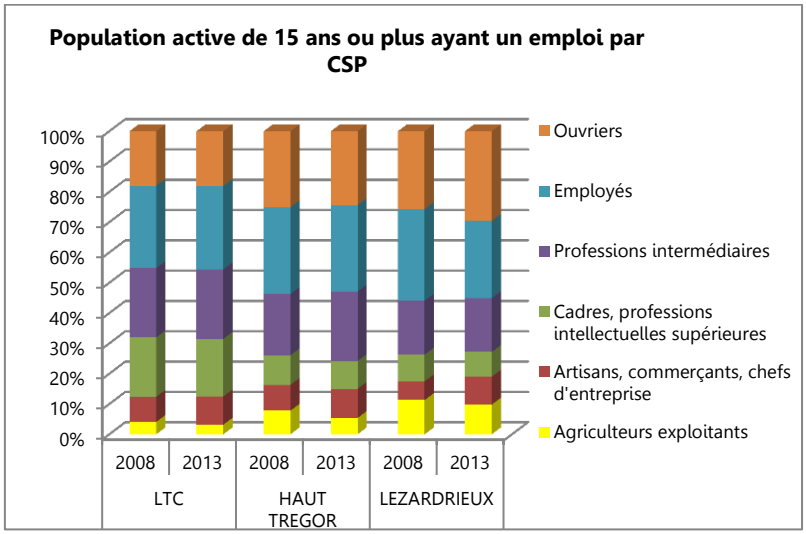


TA LTC : 49,11 %
TA HAUT TREGOR : 47,29 %
TA CC LEZARDRIEUX : 46,55 %
TA Lannion : 50,79 %
TA Morlaix Communauté : 53,22 %
TA Morlaix : 56,3 %
TA 22 : 52,61 %
TA Bretagne : 55,66 %

Source : INSEE 2011 – Conception : CDHAT

Il convient de relever le faible taux d'activité[4] moyen des 15 ans ou plus : CC du HAUT TREGOR : 47,3 % et CC de LEZARDRIEUX : 46,6 %, comparativement à la moyenne bretonne : 55,7 % et départementale : 52,6 %, *(49,1 % sur LTC).* Cette faiblesse est à mettre en relation avec le vieillissement de la population notamment.

Les communes pour lesquelles les taux sont plus importants sont situées à l'Est du territoire de LTC et à l'Ouest du HAUT TREGOR, et vers le Sud-Est, en direction de Guingamp où sont présents les ménages, les jeunes *(cf. contexte démographique).*



Source : INSEE

La répartition de la population active par catégorie socio-professionnelles souligne la part importante d'employés et d'ouvriers en 2013 *(54 %, LTC : 45,2 %)*, avec toutefois une baisse en proportion et en nombre des ouvriers sur la CC du HAUT TREGOR.
A contrario, il est relevé un accroissement du nombre et de la proportion des artisans, commerçants, chefs d'entreprise *(8,8 % en 2011, 13 % en moyenne régionale)* et des professions intermédiaires sur la dernière période inter-censitaire.

Les agriculteurs exploitants sont présents notamment sur la CC de LEZARDRIEUX, quoiqu'en diminution. Y sont totalisés les ostréiculteurs.

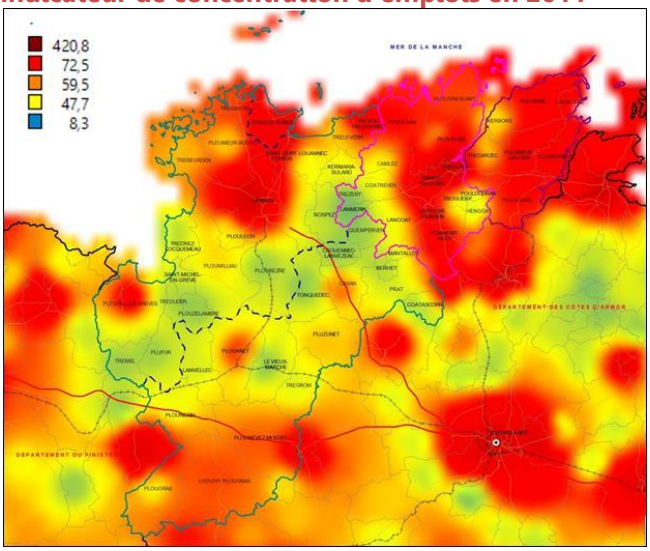
[4] *Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus : rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) sur l'ensemble de la population correspondante*

88,3 % des actifs sont occupés, mais plus d'un sur cinq travaille à temps partiel.

Le salaire horaire net moyen en 2011 est de 11,07€ pour la CC du HAUT TREGOR, 10,97€ pour la CC de LEZARDRIEUX (*11,68 € pour le département, 12,96 € pour LTC et 13,24 € en moyenne à Lannion).*

b) L'activité économique

Indicateur de concentration d'emplois en 2011



ICE LTC : 95,73
ICE HAUT TREGOR : 88,8
ICE CC LEZARDRIEUX : 70,83
ICE Lannion : 207,46
ICE Morlaix Communauté : 101,41
ICE Morlaix: 194,04
ICE 22 : 95,83
ICE Bretagne : 98,85

Source : INSEE 2011 – Conception : CDHAT

Ces deux Communautés de Communes offrent de l'emploi à leurs habitants, avec 7 003 emplois proposés en 2011 et une évolution du nombre d'emplois proposés à la hausse *(+658 emplois entre 1999 et 2011)*. Toutefois, les indicateurs de concentration d'emplois[5] sont moins élevés que les moyennes départementales *(96)* et régionales *(99)* et démontrent qu'il n'y a pas suffisamment d'emplois au vu du nombre d'actifs dans la zone.

Cet indicateur est particulièrement important dans les pôles urbains principaux de Lannion, Perros-Guirec : avec notamment respectivement 38 entreprises et 2 de plus de 50 salariés et de nombreuses TPE. L'emploi est également présent sur Tréguier avec l'hôpital, la ville, le lycée *(ICE de 275)*, Minihy-Tréguier, avec près de 90 établissements et 600 emplois *(ICE de 130)* et dans une moindre mesure Plestin-les-Grèves, Plouaret, *(respectivement 4 et 1 entreprises de plus de 50 salariés)* ou encore Cavan, La Roche-Derrien *(1 entreprise de 30 salariés)* et Pommerit-Jaudy *(lycée agricole et une entreprise*). Les activités autour de l'agriculture restent importantes.

Il est par conséquent observé d'importantes migrations domicile-travail, avec des soldes entrées-sorties négatifs : -604 sur LTC, -725 sur la CC de LEZARDRIEUX et -1 232 sur la CC du HAUT TREGOR.

Au total, 1 337 établissements sont présents sur les deux EPCI *(4 846 sur LTC*). Il est constaté un accroissement du nombre et de la création des établissements ces dernières années : +115 en 2013 contre 149 en 2015 *(LTC 2013 : + 471 créations, 2015 : +547).*

Hôtel d'entreprises du HAUT TREGOR

Des terrains sont disponibles sur des ZA pour pouvoir accueillir ces entreprises : Minihy-Tréguier, La Roche Derrien, Plougrescant, Penvénan, Plouguiel et hôtel d'entreprises *(4 ateliers et 6 bureaux)* sur le HAUT TREGOR et un Espace Entreprises : 5 bureaux et 5 ateliers pour les entreprises, commerces, industries sur la CC de LEZARDRIEUX, ZA de Kérantour.

[5] *Indice de concentration d'emplois : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi dans la zone*

L'activité artisanale, avec 444 établissements, dont 40 % dans le bâtiment *(45 % LTC)*, apparaît plutôt dynamique.

Le nombre de commerces présents est de même relativement conséquent, avec 342 commerces recensés, dont plus d'1/3 en cafés, hôtels et restaurants, en lien avec l'activité touristique du territoire.
La densité commerciale[6] apparait ainsi très importante à 69,6 *(LTC : 64, contre 127 à l'échelle de la Région)*.

Sources : INSEE, URSSAF, Chambre de Métiers, CCI

[6] *nombre d'habitants pour un commerce*

II- LE LOGEMENT

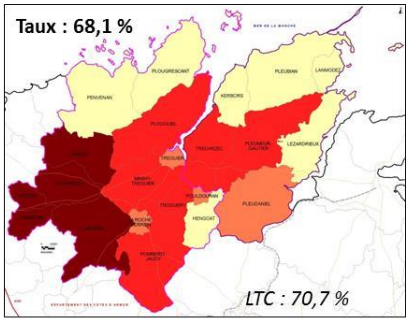
II.1 Présentation du parc de logements

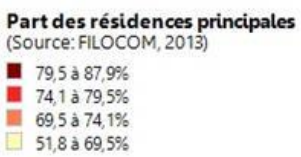
16 271 logements sont recensés en 2013, selon FILOCOM[7], sur les deux Communautés de Communes *(+ 1 175 par rapport à 2007 (et un doublement en 40 ans selon les données INSEE)).*

Ce parc se décompose en :

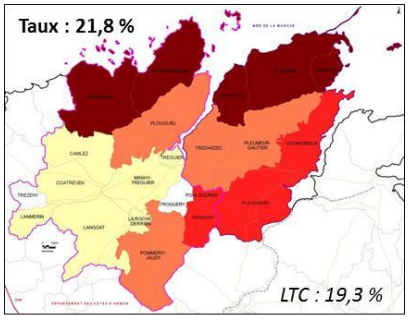
- 11 085 résidences principales ;
- 3 554 résidences secondaires *(soit 21,8 %, supérieur à la Bretagne : 12,3 % et aux Côtes-d'Armor : 15 %) ;*
- 1 574 logements vacants *(soit 9,7 %, supérieur à la Bretagne : 8 % et aux Côtes-d'Armor : 9,5 %).*

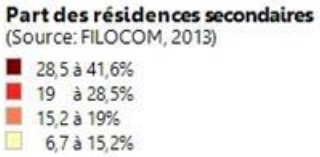
Part des résidences principales



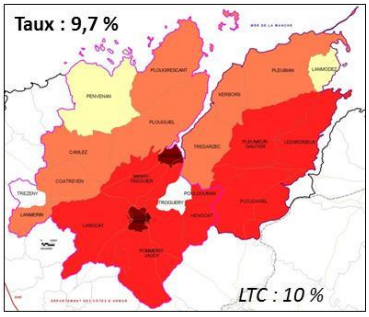


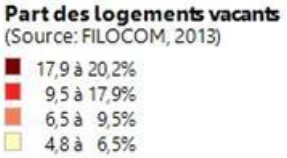
Part des résidences secondaires





Part des logements vacants





Les résidences principales sont proportionnellement importantes sur les communes de l'Ouest de la CC du HAUT TREGOR**.**

Tout comme pour LTC, il convient de retenir l'accroissement régulier du nombre de résidences secondaires : + 326 par rapport à 2007 *(+10 %).* Elles sont proportionnellement nombreuses le long du littoral *(taux supérieur à 28 %).* Plougrescant totalise dans son parc de nombreuses résidences secondaires, utilisées comme telles, et pour lesquelles il existe un marché.

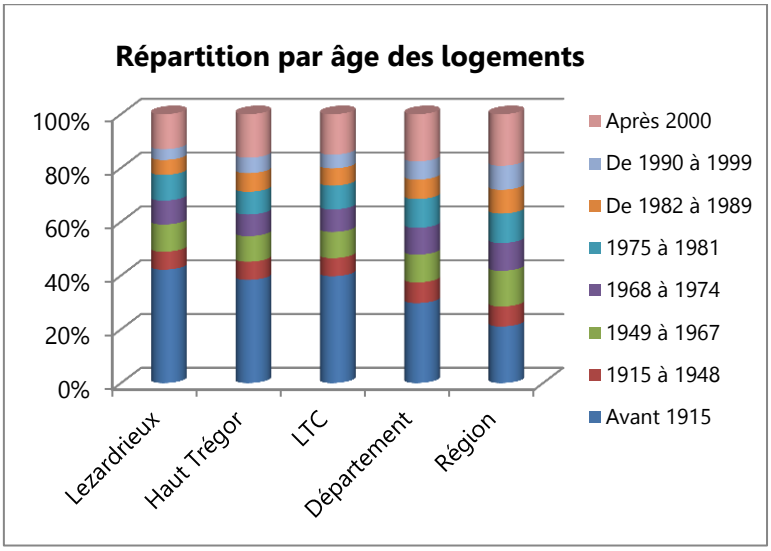
De même, les logements vacants sont nombreux et en croissance : +363 *(+29,5 %, +35 % sur la CC du HAUT TREGOR, entre 2007 et 2011).* La vacance apparaît particulièrement élevée au sud du territoire *(cf. analyse détaillée ci-après).*

Source : FILOCOM 2013 – Conception : CDHAT

[7] *Les données présentées sont essentiellement extraites du fichier FILOCOM, présentant des données plus récentes que l'INSEE et des données plus détaillées sur certaines thématiques.*

II.2 Caractéristiques des logements

a) L'âge du parc

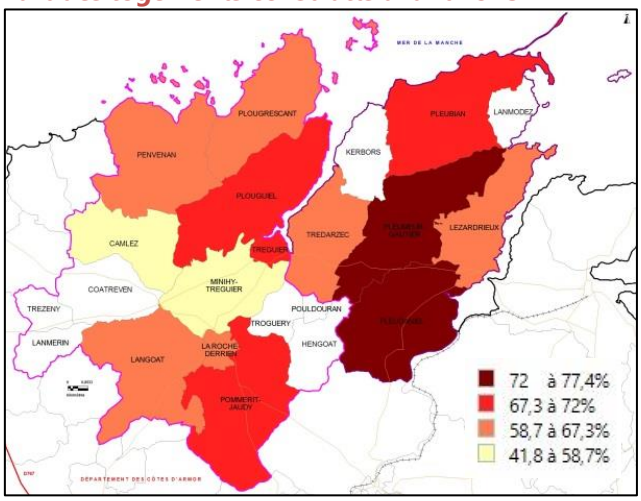


La répartition du parc de logements par âge souligne son ancienneté, notamment comparativement aux moyennes départementale et régionale : 38,4 % construit avant 1915 sur la CC du HAUT TREGOR, près de deux fois moins au niveau régional.

Il convient de relever que 65 % de ce parc de logements a été construit avant la première réglementation thermique de 1975 *(58 % pour les résidences principales).*

Source : FILOCOM 2013

Part des logements construits avant 1975

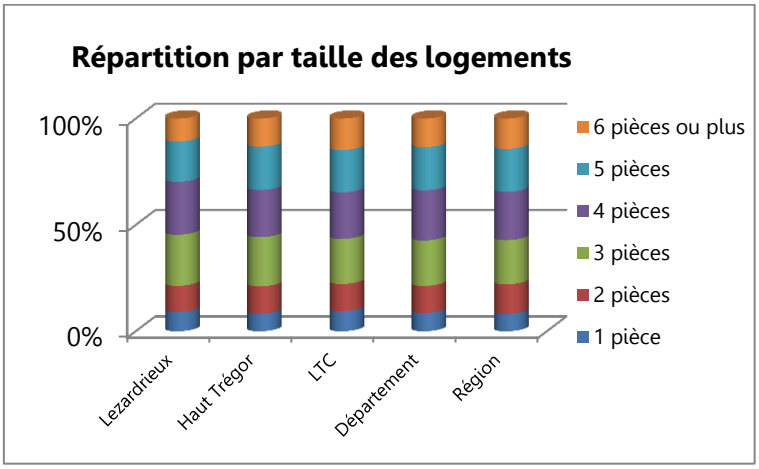


Les logements anciens sont plus présents sur la CC de la PRESQU'ILE DE LEZARDRIEUX. Quelques communes sont concernées par le secret statistique.

L'ancienneté du parc de logements peut interroger quant à sa qualité énergétique. Un point confirmé lors des ateliers, avec la présence de logements pas toujours bien isolés et chauffés à l'électricité.

Source : FILOCOM 2013

b) La taille des logements



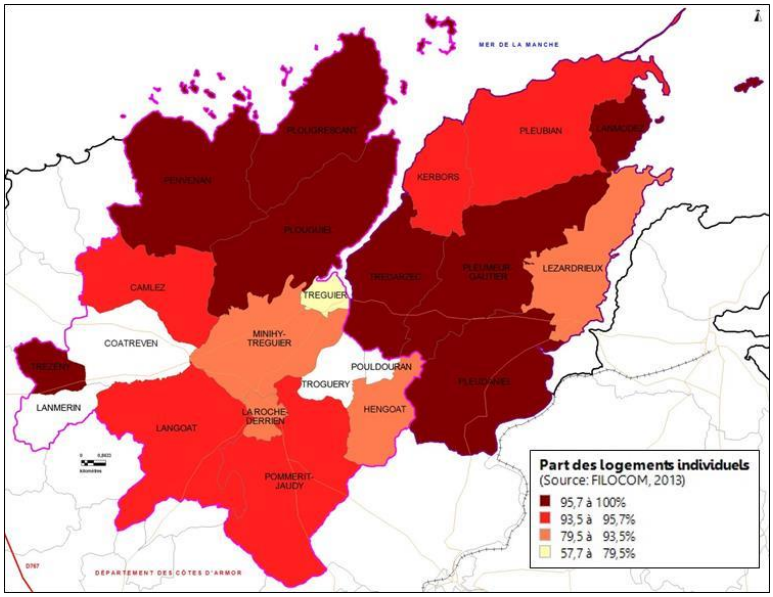
La répartition par taille des logements se situe dans la moyenne départementale et régionale, y compris pour les petits logements.

Il peut être souligné la proportion légèrement plus importante de logements de plus de 95 m² *(46 % de l'ensemble*). Seulement 5 % des logements présentent une surface inférieure à 35 m².
La surface habitable moyenne des logements est de 83 m² *(inférieure Région et Département).*

Source : FILOCOM 2013 – Conception : CDHAT

c) La nature du parc de logements

Part des logements individuels



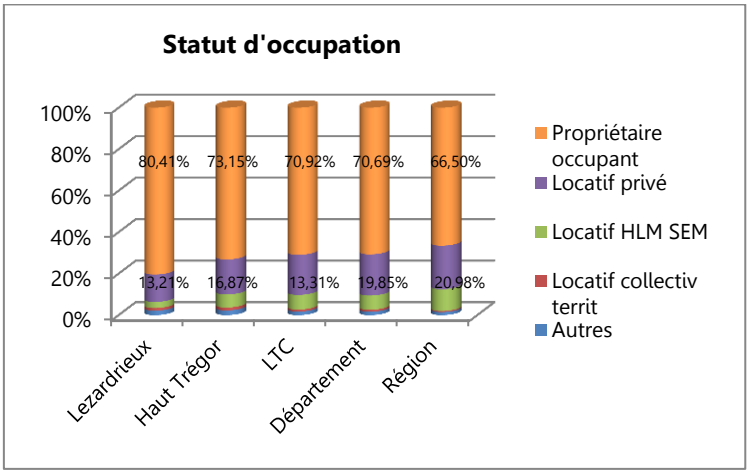
En blanc : secret statistique

Source : FILOCOM 2013 – Conception : CDHAT

Encore plus que pour Lannion-Trégor Communauté *(80 %),* ces deux territoires apparaissent comme le « royaume de la maison individuelle », avec près de 14 000 logements individuels, soit 86 % *(supérieur Département, Région : 71 %).*

Le littoral et le sud de la CC du HAUT TREGOR concentrent une part importante de logements individuels, par rapport au parc collectif.

d) Les statuts d'occupation



Selon FILOCOM, 8 394 propriétaires occupants sont présents sur les deux EPCI, soit 75 % (plus de 80 % sur la CC de LEZARDRIEUX).

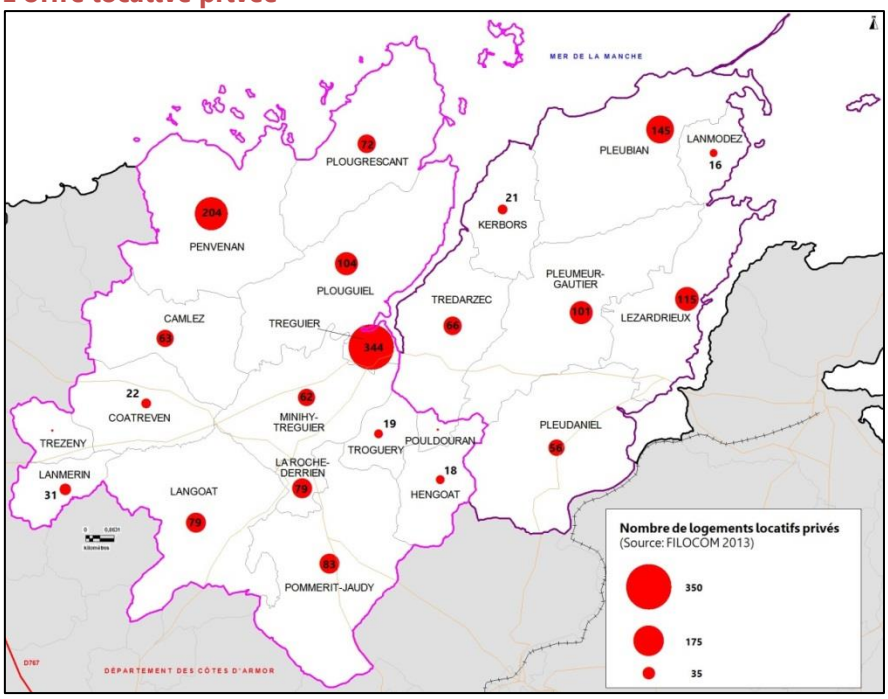
Les parcs locatif privé et HLM sont peu importants et inférieurs aux moyennes départementale et régionale *(cf. ci-après).*
Un total de 1 726 logements locatifs privés est ainsi recensé.

49 % des ménages vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans *(donnée supérieure à la moyenne régionale).*

Source : FILOCOM 2013

II.3 Le marché locatif privé

L'offre locative privée



Plus de 1 700 logements locatifs privés sont recensés sur le territoire *(FILOCOM),* soit 15,6 % *(19,3 % sur LTC),* dont 344 à Tréguier, 204 à Penvénan et 145 à Pleubian.

L'offre locative apparaît faible (<11) à Trézény ou encore à Pouldouran.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

L'offre et la demande

L'analyse des biens proposés à la location en août 2016 sur le site de l'ADIL met en avant une offre importante de T2/T3, en appartements.
Le loyer minimum demandé est de 320 € pour un T3, autour de 500 à 600 € pour un T5 et au maximum 680 € pour une maison T6. Le loyer moyen au m² sur la CC du HAUT TREGOR est de 7,37 et de 6,7 sur la CC de LEZARDRIEUX.
L'offre proposée à la location concerne majoritairement les pôles.

La qualité des biens apparaît très variable. L'étiquette énergétique des biens proposés est D, E, voire F selon les professionnels de l'immobilier. Ces derniers soulignent que « la qualité des locations n'est pas toujours en adéquation avec la demande ». Ils notent également que « trop de petits logements proposés ».

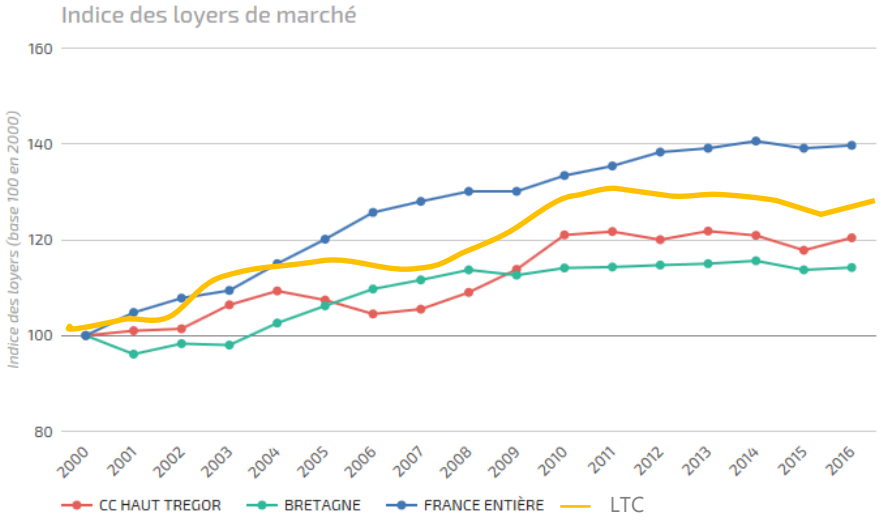
Les logements de centre bourgs seraient difficiles à louer, ne correspondant pas aux attentes des ménages actuels. Cette problématique n'est pas spécifique au territoire aujourd'hui et se retrouvent dans de nombreux petits bourgs, où les maisons sont accolées, sans terrain, sans jardin.

Aussi, la demande exprimée est très diverse, plutôt portée sur l'individuel, mais des profils différents.
Selon quelques élus, la demande en logement locatif ne serait pas très importante.

Des besoins ont toutefois été exprimés sur Tréguier notamment pour accueillir des familles ou encore Langouat ou la Roche Derrien. Lors des ateliers territoriaux, il a été souligné la concurrence entre le parc locatif proposé à l'année et les locations saisonnières, nettement plus rentables.

Ces diverses informations se trouvent confirmées par l'étude CLAMEUR[8] d'aout 2016. Le niveau du loyer est de 7,9€/m² sur LTC, de 8 €/m² sur la CC du HAUT TREGOR *(9,5 € pour un T1 à 6,4 € pour un T5*) et 7,7 € sur la CC de LEZARDRIEUX.

La surface moyenne habitable est de 56,1m² pour la CC du HAUT TREGOR[9] *(57,3 m² sur LTC).*
La durée moyenne d'occupation est de 32,8 mois pour la CC du HAUT TREGOR *(33,7 mois sur LTC).*
Le taux de mobilité résidentielle[10] est de 36,6 % pour la CC du HAUT TREGOR *(35,7 % sur LTC*).



Depuis le début des années 2010, globalement, il est ressenti une diminution des loyers de marché *(particulièrement sur LTC).* Les niveaux de loyers sur le territoire d'étude apparaissent peu élevés, comparativement à la moyenne française, mais sont supérieurs à la moyenne régionale.

Sources : ADIL, CLAMEUR, professionnels de l'immobilier

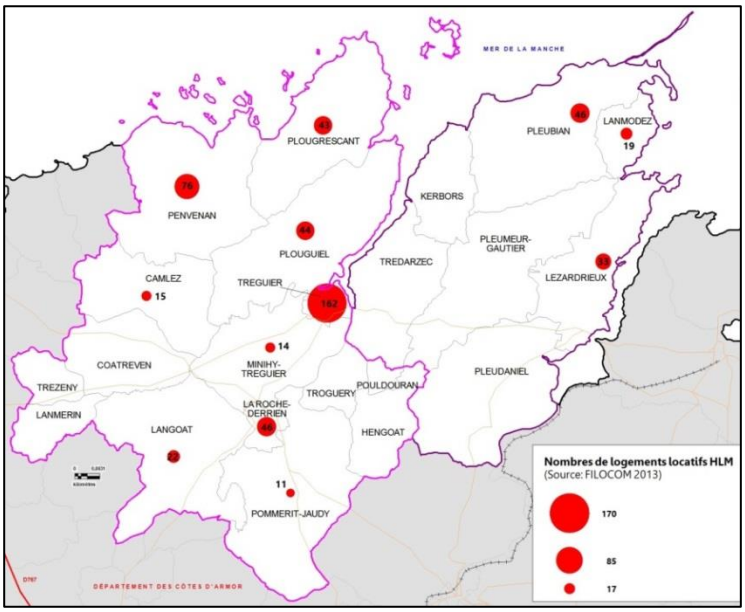
[8] *Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux*

[9] *Les données ci-après ne sont pas disponibles pour la CC de la Presqu'île de Lézardrieux*

[10] *Ce taux représente la proportion des locataires qui changent de logement au cours d'une année donnée*

II.4 Le logement social

a) L'offre de logements



Selon, FILOCOM, en 2013, sont présents :

- ✓ 568 logements locatifs HLM/SEM *(5,12 % des résidences principales, 7,07 % sur LTC)) ;*
- ✓ 149 logements locatifs appartenant aux collectivités territoriales ; une offre qui est conséquente sur de nombreuses communes.

Les logements sociaux sont peu nombreux, présents plus particulièrement sur les pôles et en plus grand nombre sur la CC du HAUT TREGOR.

Source : FILOCOM 2013 Conception : CDHAT

Trois bailleurs sociaux proposent une offre de logements :

- Côtes d'Armor Habitat (477),
- SA HLM Les Foyers BSB (59),
- Armorique Habitat (10 sur la CC du HAUT TREGOR).

Il convient de souligner qu'aucune commune sur ce territoire n'est soumise à l'obligation de 20 % des résidences principales en logement social (contrairement à LTC).

b) Les principales caractéristiques des parcs des bailleurs sociaux

L'offre des deux principaux bailleurs est caractérisée par :

- Une offre majoritaire en logements individuel : 463 logements sur 536 *(soit 86 %).*
- Une offre importante de T3, correspondant majoritairement au produit recherché.

Des écarts sont constatés au niveau des loyers, entre les bailleurs et selon les secteurs *(en lien également avec l'âge du parc)* :

- Pour BSB : loyer hors charges T2 : 321,85 €, T3 : 385,44 €, T4 : 463,46 €, T5 : 558,13 €
- Pour CAH, des niveaux de loyers plus faibles, avec en loyer minimum, hors charge :
  - ✘ CC HAUT TREGOR : T1 : 106,95 €, T2 : 136,16 €, T3 : 144,03, T4 : 280,61 €, T5 : 255,69 € (loyer de Tréguier faible, y compris en individuel),
  - ✘ CC LEZARDRIEUX : T1 : 194,34 €, T2 : 223,07 €, T3 : 252,71, T4 : 285,29 €, T5 : 336,41 €

Les données, ci-après, sur les particularités du parc et son occupation, ne concernent que Côtes d'Armor Habitat, principal bailleur.
Il apparaît que le parc de logement social proposé est plutôt ancien, puisque 43 % du parc a plus de 30 ans *(et seulement 3 % moins de 5 ans)* sur la CC du HAUT TREGOR ; de ce fait du Renouvellement Urbain sur Tréguier est envisagé. Ce parc est plus récent sur la CC de LEZARDRIEUX : 23 % du parc a plus de 30 ans *(et 13 % moins de 5 ans).*
Il est relevé un développement régulier de l'offre, avec des programmes pour 2017 sur les communes de Plouguiel, Pleudaniel ou encore Plougrescant… et à venir sur Lézardrieux, Pleubian, Pleumeur Gautier.

Le bailleur entreprend des travaux réguliers de gestion de son patrimoine, notamment au niveau de la qualité énergétique.

Seulement 7 logements vacants étaient recensés mi-juillet 2016 *(dont 3 pour amiante).*

Concernant l'occupation du parc, il est souligné la « vieillesse » des occupants puisque 42 % ont plus de 60 ans. De même, plus de 60 % sont des personnes seules.
Aussi, près de 40 % occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

c) La demande

167 demandes de logements étaient actives au 21 juillet dernier pour la SA HLM Les Foyers-BSB.
8,4 % des demandeurs ont plus de 64 ans. 80 % des demandes concernent des célibataires, divorcés, séparés ou veufs. Tréguier est la commune majoritairement recherchée à 73,3 %. Enfin, 38 % veulent des T2 *(10,1 % des T1).*

Côtes d'Armor Habitat enregistre :

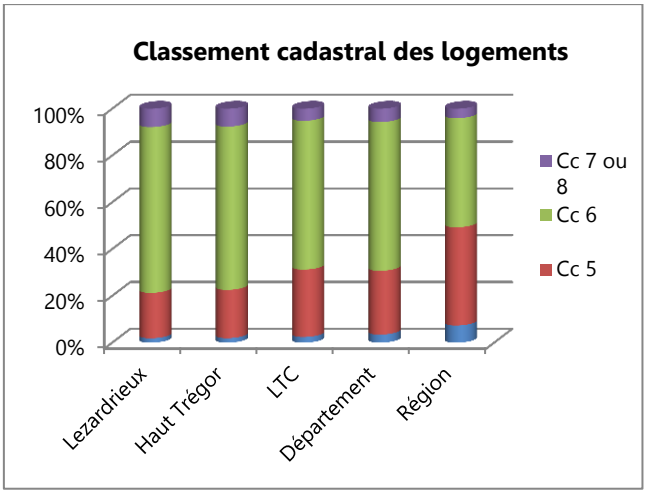
- 151 demandes actives, dont 57 pour du T2, essentiellement en maisons, dont 80 sur Tréguier, sur la CC du HAUT TREGOR ;
- 43 demandes actives, dont 16 pour du T3, dont 22 pour Pleubian, pour la CC de LEZARDRIEUX.

Les attentes du PAC de la CC du HAUT TREGOR :
L'effort de production de logements sociaux et particulièrement vers les populations très modestes doit être maintenu. Les logements devront être adaptés à un public vieillissant. L'offre en PLAI devra tendre vers un objectif de 30 % par rapport à la production totale de logements sociaux. Ces logements devront en priorité être construits dans les communes présentant une offre de services et d'équipements suffisante.

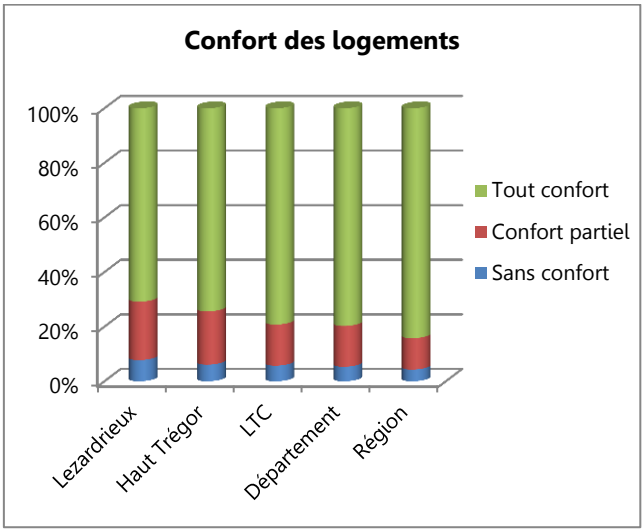
Les attentes du PAC de la CC de LEZARDRIEUX :
L'effort de production de logements sociaux et particulièrement vers les populations très modestes doit être maintenu. Les logements devront être adaptés à un public vieillissant. L'offre en PLAI devra tendre vers un objectif de 30 % par rapport à la production totale de logements locatifs sociaux. Ces logements devront en priorité être construits dans les communes présentant une offre de services et d'équipements suffisants.

III- Les particularités du parc de logements

III.1 Le confort des logements



70,8 % des logements pour la CC de LEZARDRIEUX et 69,8 % pour la CC du HAUT TREGOR seraient en classement cadastral[11] 6 *(63 % LTC).*
Les logements de mauvaise qualité *(classement 7 ou 8)* représenteraient respectivement 7,86 % et 7,64 % de l'ensemble *(5,15 % pour LTC, 10,9 % sur le Centre Trégor).* Ces taux sont supérieurs à la moyenne régionale *(4,04 %)* et départementale *(5,71 %).*
Les proportions de logements de mauvaise qualité seraient respectivement de 5,2 % et 4,2 % pour les résidences principales, soit 505 résidences principales *(3,4 % pour LTC).*



Aussi, la proportion de logements sans confort serait importante : 6,7 %, soit 1 089 logements *(5,7 % LTC).*

Au sein des résidences principales, cette proportion est supérieure aux moyennes de référence *(4,2 %, soit 463 RP).*

Seuls 73 % des logements *(79 % LTC)* disposeraient de tout le confort[12].

A noter que des problèmes concernant l'assainissement ont été relevés également par quelques communes.

Source : FILOCOM 2013

III.2 L'habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou a leur santé *(article 48 loi Molle*).

[11] *Le classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI ; classe 7 : « médiocre » et classe 8 : « très médiocre ». Il s'agit d'un indicateur de la qualité globale des logements (architecture, construction, équipement); mais qui repose sur des critères anciens.*

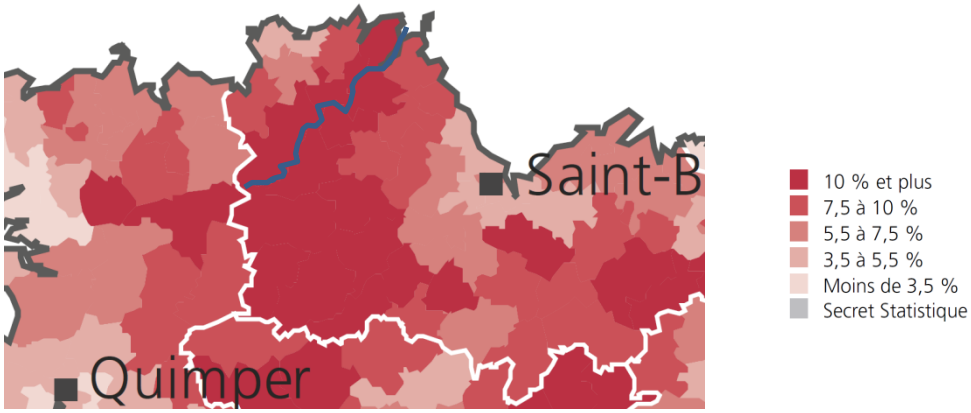
[12] *tout confort : baignoire ou douche, WC et chauffage central*

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) est un outil statistique d'approche de l'habitat potentiellement indigne. Le PPPI est un indicateur établit par l'Anah à partir du fichier FILOCOM et des revenus des ménages. Il comprend le nombre de résidences principales privées :

- De catégorie 6, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté ;
- De catégories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Le noyau dur est le nombre de résidences principales privées de catéfories 7 et 8, occupées par un ménage au revenu inférieur à 70 % du seuil de pauvreté FILOCOM *(7 377 €).*
Cet outil est une base d'information, car des travaux ont pu être apportés sur les logements, sans qu'il y ait eu la mise à jour du classement cadastral.

Part des résidences principales privées potentiellement indignes
2011 – AU CANTON



Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGFiP, traitement CD-ROM PPPI, Anah/DGALN/PLNHi

La carte ci-dessus souligne les écarts de taux selon les secteurs géographiques : les communes littorales de Lannion-Trégor Communauté présentent un parc potentiellement plus qualitatif que celles de du sud de LTC ou plus à l'est.

587 logements, soit 8,8 % des résidences principales de la CC du HAUT TREGOR seraient potentiellement indignes, en 2011 *(LTC : 7,37 ; Côtes d'Armor : 7,64 %).*
Parmi les spécificités de ce parc, il convient de retenir les points suivants :

- 64,4 % du PPPI a été construit avant 1949 *(57,4 % LTC)* ;
- Les propriétaires occupants de plus de 60 ans représentent 41,1 % de ce parc *(Côtes d'Armor : 46,4 %)* ;
- Tréguier serait la commune la plus concernée avec 118 logements *(et 11,3 % de son parc).*

Pour cause de secret statistique, aucune information n'a été fournie sur un potentiel risque de saturnisme.

337 logements, soit 9 % des résidences principales de la CC de LEZARDRIEUX seraient potentiellement indignes, en 2013[13] *(Côtes d'Armor : 7 %, soit en diminution*). Ce taux apparait plutôt élevé et tout parcticulièrement sur la commune de Lanmodez *(12,2 %).* En valeur absolue Pleubian avec 123 logements et Pleumeur-Gauthier avec 63 logements sont les plus concernées.
71 % du PPPI a été construit avant 1949 *(Côtes d'Armor : 61,2 %).*
Les logements concernés seraient de taille moyenne *(55-74 m²).*
Ils seraient majoritairement occupés par leur propriétaires.
Enfin, il convient de souligner que 59,3 % des ménages ont plus de 60 ans *(45,5 % pour le département).*

[13] *Les données n'ont pu être communiquées pour la même période.*

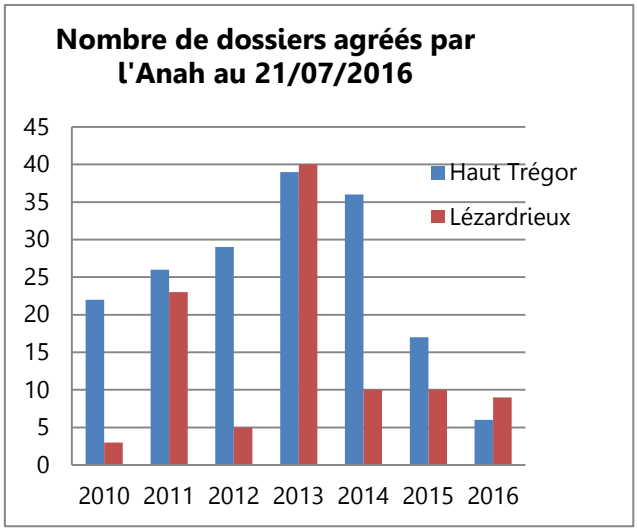
III.3 L'activité à la réhabilitation (aides Anah)

283 logements privés de propriétaires occupants et bailleurs ont bénéficié d'une subvention de l'Anah en 6,5 ans, dont 39 à Pleubian, 35 à Penvénan et 28 à Tréguier.

Seuls 19 logements conventionnés ont été produits sur la période (aucun à loyer très social).

5 logements indignes ont bénéficié d'aides de l'Anah et 184 logements (soit les 2/3) d'aides pour des travaux d'économie d'énergie.

Le nombre de dossiers agrée est très variable selon les années, avec un pic en 2013.



Il convient de préciser que les collectivités ont mis en place des dispositifs pour l'amélioration de l'habitat permettant d'attribuer des aides aux particuliers :

CC HAUT TREGOR

- PIG Adaptation et Précarités énergétiques jusque fin 2014 ;
- PIG Habitat Indigne, Précarité énergétique et Adaptation avec LTC en cours.

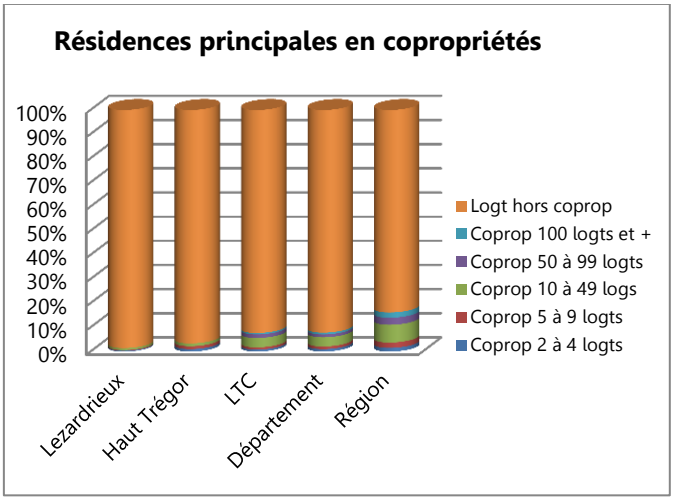
CC LEZARDRIEUX

- PIG Adaptation et précarité énergétique en cours.

Source : Anah

Toutefois, il apparaît nécessaire de bien accompagner les porteurs de projets dans leur opérations de rénovation, tant d'un point de vue technique que financier, selon les élus.

III.4 Les copropriétés



57 résidences principales en copropriétés sont recensées sur la CC de LEZARDRIEUX et 242 sur la CC du HAUT TREGOR *(2 841 sur LTC).*

La proportion des résidences principales en copropriétés est particulièrement faible sur la CC de LEZARDRIEUX : 1,45 % et également sur la CC du HAUT TREGOR : 3,4 % (*7,7 % sur LTC, taux similaire à celui du département et 16,2 % pour la Région).*

Les copropriétés comportent au maximum 50 logements.

Elles sont présentes sur Tréguier, Lézardrieux et Pleubian. Toutefois, de nombreuses communes sont couvertes par le secret statistique *(faiblesse de la donnée).*

Les copropriétés fragiles

36 copropriétés sont classées en situation de fragilité[14] *(137 sur LTC),* dont 11 en D *(très fragiles).* Elles sont localisées à Tréguier *(28),* Penvénan *(3*), Lézardrieux *(3)* et Pleubian *(2).*

Les copropriétés fragiles sont de petites copropriétés *(< à 11 logements), à 83 %.* 67 % d'entre-elles ont été construites avant 1949. Elles sont majoritairement occupées à titre de résidences principales, par des locataires.
Neuf copropriétés se sont dégradées depuis 2009 et cette situation ne devrait pas s'améliorer au vu des indicateurs définis.

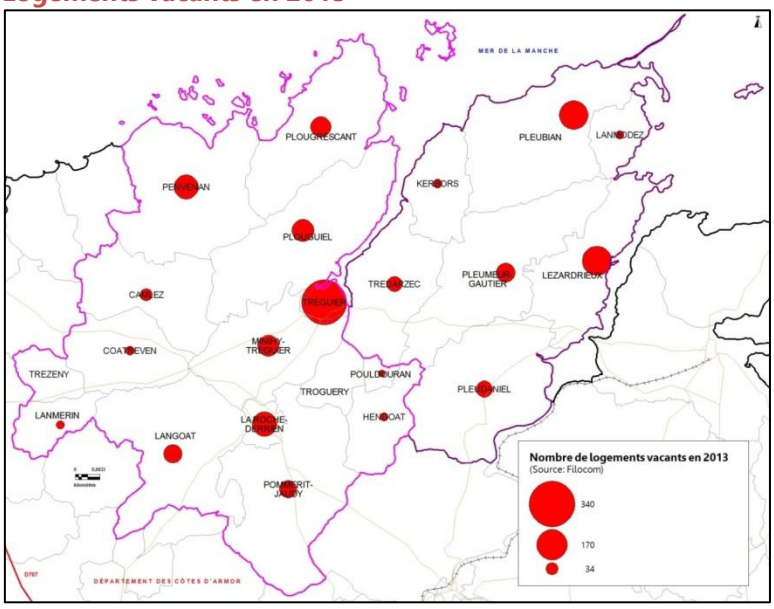
Sources : FILOCOM 2011, 2013, Etat

[14] *L'Anah a croisé différents indicateurs pour aider au repérage des copropriétés fragiles (seuil de pauvreté, revenu, suroccupation, logements de qualité médiocre, vacance de longue durée).*
Les copropriétés ont ainsi été classées en 4 catégories, par ordre croissant de fragilité ; la « A », la meilleure, n'est pas présentée ici.

III.5 Les logements vacants

a) Présentation de la vacance

Logements vacants en 2013



Tout comme pour Lannion-Trégor Communauté, la vacance est une problématique qui apparaît présente à l'échelle des deux Communautés de Communes, même si les données quantifiées sur les logements vacants diffèrent selon les sources :

- 1 139 selon l'INSEE[15] en 2011, soit 7,3 % *(6,84 % pour LTC)*,
- 1 574 selon FILOCOM[16] en 2013, *(soit 9,7%)*

Sources : INSEE, FILOCOM
Conception : CDHAT

La carte ci-dessus met en avant une vacance importante de logements sur le parc immobilier de Tréguier, Lézardrieux et Pleubian (*respectivement 331 (20,2 %), 155 (12,7 %) et 149 (7,2 %)*.
Ici encore, un certain nombre de communes n'est pas renseigné, en raison du secret statistique.

b) Les spécificités du parc de logements vacants

Plus que pour les valeurs de référence, le parc de logements des deux collectivités enregistre une vacance de longue durée importante : 20,8 % des logements sont vacants depuis plus de 10 ans *(23,3 % pour LTC*).
Les logements vacants sont majoritairement anciens. Ainsi, 13 % des logements d'avant 1915 sont vacants, tout comme pour LTC.
La vacance concerne plutôt des biens peu confortables : 15,6 % des logements sans confort ou disposant d'un confort partiel sont vacants *(17 % sur LTC).*
Les logements vacants sont plutôt des petits logements. Ainsi, 32,8 % des logements de « une pièce » sont vacants *(36,5 % sur LTC).* Les logements vacants sont à 65,8 % des logements individuels *(52 % sur LTC*), mais 34,7 *(24,3 % sur LTC)* des logements collectifs sont vacants.
Il convient de préciser que les propriétaires de ces logements n'habitent pas forcément la même commune que celle où est localisé leur bien : 39 % habitent une autre commune du département.

A noter que les informations sur l'âge des propriétaires de logements vacants sont couvertes par le secret statistique.

Source : FILOCOM 2013

[15] *Selon l'INSEE, un logement vacant est :*
- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur, au profit d'un employé ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise.*

[16] *Au sens de FILOCOM, un logement est dit « vacant » s'il est vide de meubles et non habité au 1er janvier de l'année étudiée. Cet indicateur est souvent surestimé par rapport à la réalité.*

Il ressort des investigations que certains logements proposés à la location, à la vente, ne sont pas toujours qualitatifs et ne répondent plus aux normes d'habitabilité. Est également évoqué l'existence de produits pas toujours adaptés à la demande en termes de taille, de coûts : « certains pensent avoir des biens de grande valeur ».

III.6 Le logement touristique

Tout comme Lannion-Trégor Communauté, ces deux Communautés de Communes présentent un territoire attractif, notamment grâce à la qualité du cadre de vie, la présence du littoral… mais sont soumises à la loi Littoral, freinant leur développement.

Ces deux territoires proposent ainsi 24 941 lits touristiques en 2013 *(cf. CAD 22),* particulièrement sur Penvénan et Pleubian, soit un taux de pression[17] touristique total de 118 % pour la CC de LEZARDRIEUX et 97 % pour la CC du HAUT TREGOR *(91 % LTC).* Ils sont répartis en :

- 18 825 lits non marchands ;
- 6 116 lits marchands *(soit 24,5 % de l'offre LTC : 26,8 %),* soit un taux de pression touristique en lits marchands de 25,5 %.

Sont ainsi proposés en lits marchands :

- 2 574 lits en hôtellerie de plein air (13 campings),
- 286 en hôtels,
- 240 en résidences hôtelière et de tourisme,
- 1 840 en meublés labellisés et classés,
- 376 en chambres labellisées *(> à LTC),*
- 43 en gîtes d'étapes et de séjours *(> à LTC),*
- 758 en hébergements collectifs.

L'offre d'hébergements touristiques apparaît ainsi importante. Elle est jugée qualitative. Toutefois, elle ne répond pas aux besoins/finances des saisonniers.

Sources : CAD22, INSEE, EPF

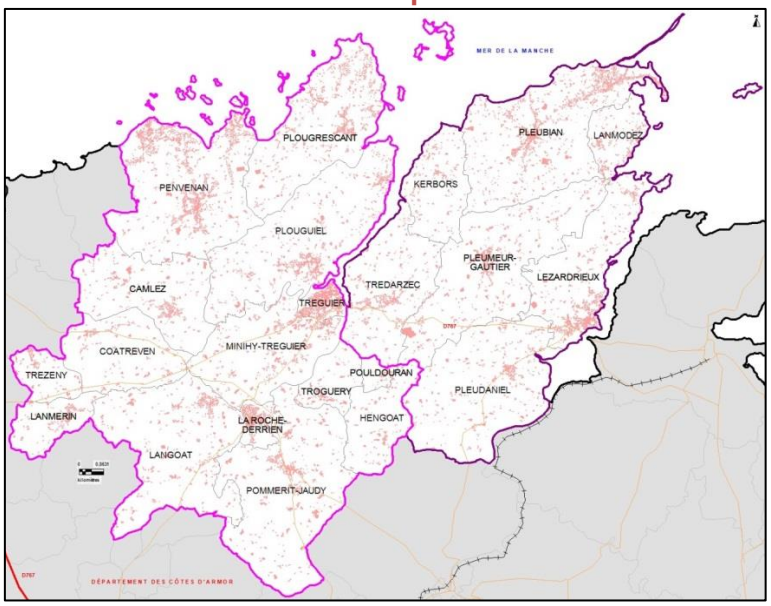
Des meublés touristiques concurrençant le parc locatif à l'année

[17] *Taux de pression : indicateur qui exprime la capacité théorique, en termes d'accueil touristique, d'un espace à augmenter sa population.*

IV- Urbanisme et immobilier

IV.1 Développement de l'urbanisation

Localisation des surfaces bâties à partir du cadastre



Source : DG Fip Cadastre 2015
Conception : CDHAT

Des surfaces bâties apparaissent importantes dans les bourgs, autour de Tréguier et le long du littoral, mais aussi le long des axes routiers.

Développement des constructions le long des axes.

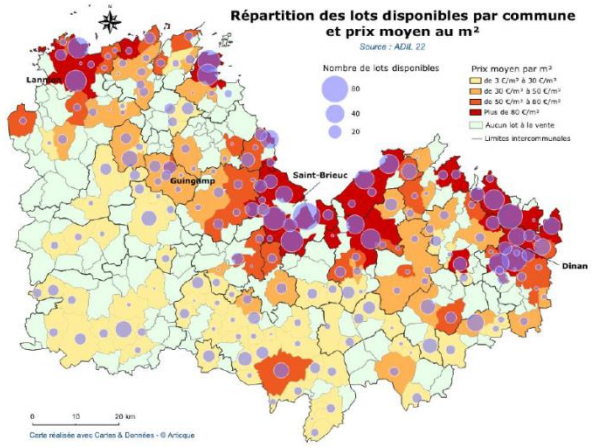
IV.2 Le foncier

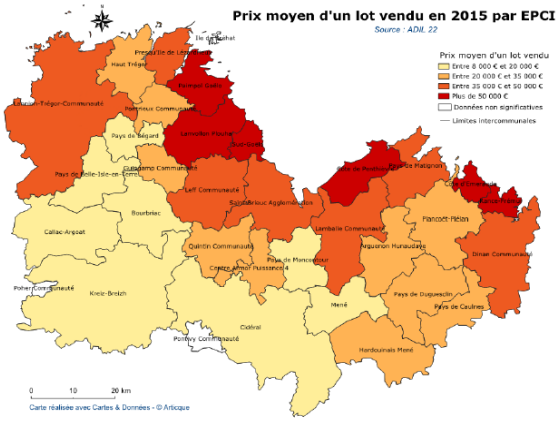
a) L'offre de terrains

89 offres de terrains étaient proposées sur le site de l'ADIL au 31 juillet 2016, pour des niveaux de prix variables (ex : Penvénan de 60 à 150 €/m²) . Les prix moyens au m² apparaissent bien plus faibles ici que sur LTC ou que sur la moyenne du Pays. Ils sont particulièrement bas sur la CC de LEZARDRIEUX, aussi les terrains qui y sont proposés présentent des surfaces moyennes plus importantes. Toutefois, globalement, il est constaté peu d'écart entre les surfaces minimum et les surfaces maximum proposées.

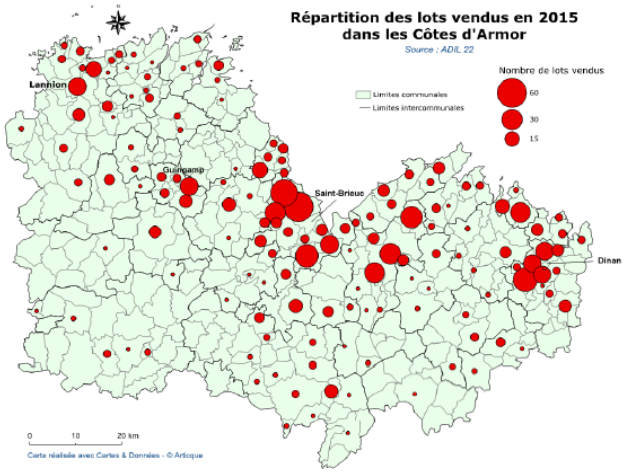
	Nb lots disponibles	Surf mini	Surf moy	Surf maxi	Prix mini	Prix moy	Prix maxi	Prix moyen au m²
CC HAUT TREGOR	58	609m²	653m²	744m²	36 704 €	39 031 €	42 842 €	57 €/m²
CC LEZARDRIEUX	31	678m²	791m²	913m²	31 802 €	38 659 €	44 933 €	49 €/m²
LTC	172	566m²	664m²	794m²	42 508 €	48 377 €	55 442 €	78€/m²
Trégor Goëlo	376	572m²	665m²	796m²	40 895€	46 647 €	54130 €	72€/m²

Il est à préciser que seulement 45 logements ont été commencés en 2014 sur ces deux collectivités.





Les pôles urbains toujours aussi attractifs



Relativement au département, les prix moyen au m² des lots disponibles localement sont plutôt dans la fourchette haute, selon les cartes ci-contre.

L'offre de terrains apparaît non négligeable et les ventes se font sur ces deux territoires. Toutefois, il apparait que des parcelles sont à vendre depuis plusieurs années. Selon l'ADIL, les délais d'écoulement des stocks sont de 24 à 48 mois *(contre 12 à 24 sur LTC).*
Il est souligné que « La baisse des prix a permis de terminer les programmes antérieurs ».

Source : ADIL

Une offre de terrains est proposée en diffus, notamment à Tréguier : 5 terrains, Pleumeur Gautier : 5, Coatreven : 4, Lanmérin : 10, Trédarzec : 10, Langoat : 3, La Roche Derrien : 5, Camlez : 6.
De nombreux lotissements communaux proposent de même des parcelles constructibles et les communes ont exprimé des projets de développement à moyen terme : Trédarzec : 15 parcelles, Lanmérin : 12, Tréguier : 10, Pleumeur Gautier : 12, Langoat : 19, La Roche Derrien …

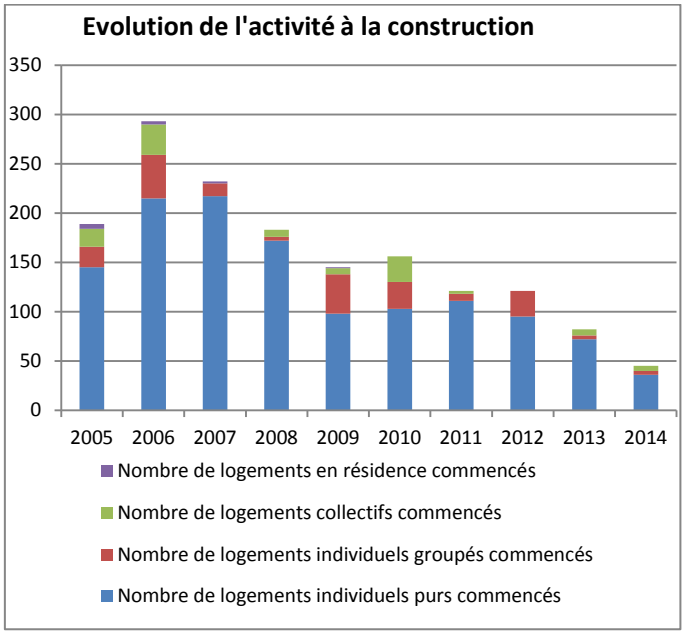
Les élus regrettent « une augmentation des prix sur le littoral ne permettant pas l'installation des jeunes ménages ». La « loi littoral qui contraint le développement ».

Plouguiel

Lézardrieux terrain à vendre dans petit lotissement de 500m², 20 000 €

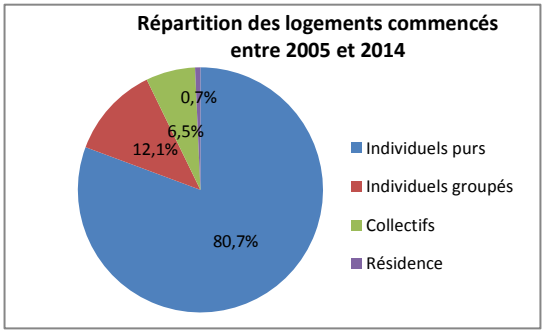
A titre illustratif, la commune de Lézardrieux propose des prix attractifs pour des jeunes ménages souhaitant s'insaller (de 40 à 60 €/m²).

b) L'activité à la construction

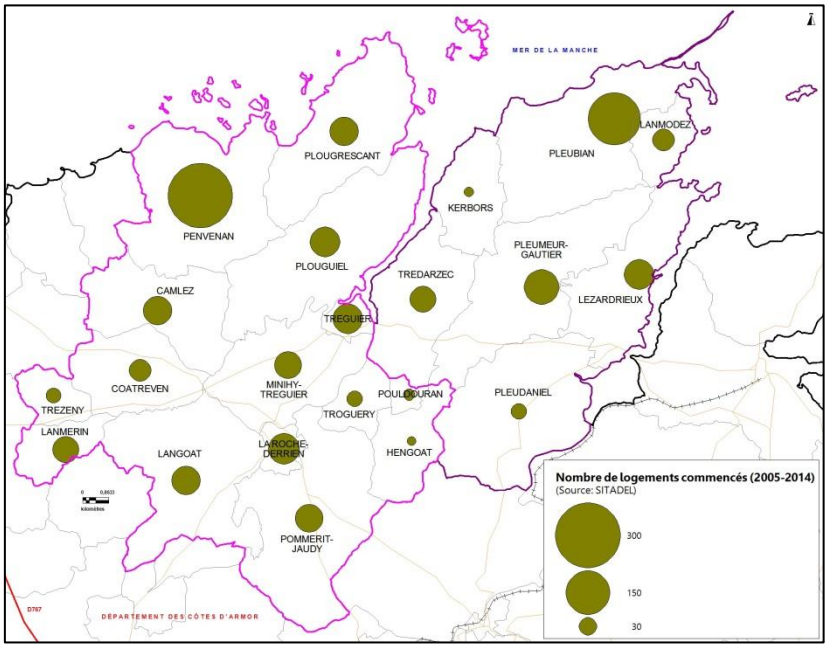


1 567 logements ont été commencés[18] entre 2005 et 2014, soit une moyenne de 174 par an.

L'activité à la construction a diminué avec « la crise » à la fin des années 2000. Elle est peu élevée aujourd'hui, six fois moindre qu'en 2006 et est à un niveau inférieur à 2003.



Les logements commencés sur la période sont pour une grande majorité des logements en individuel : 1 454 *(soit 93 % de l'ensemble, contre 60 % sur LTC)*. Plus de 100 logements collectifs ont été commencés, notamment à Pleubian et Penvénan.
Les logements en résidences[19] sont très peu nombreux.



Sur les 1 567 logements, 292 *(18,6 %)* logements ont été commencés à Penvénan et 204 *(13 %)* à Pleubian sur la période.

Source : SITADEL-dates réelles

La taille moyenne des logements commencés est de 120 m², supérieure à la moyenne du parc existant *(et supérieure à LTC, qui est de 110m²)*.

Cette taille reste globalement stable en logements individuels entre 2003 et 2014.

[18] *Source SITADEL, logements commencés, en dates réelles*

[19] *Résidence : logements (individuel ou collectif), occupés par une population ciblée, avec mise à disposition de services spécifiques (personnes âgées, étudiants, de tourisme, hôtelière à vocation sociale, sociale, personnes handicapées.*

c) L'accession dans l'ancien

Deux principales catégories de ménages accèdent dans l'ancien selon les professionnels de l'immobilier :

- Les jeunes, primo-accédants, locaux, qui recherchent plutôt une maison récente, avec peu de terrains ;
- Les retraités, plutôt extérieurs au territoire, qui recherchent plutôt en centre bourg ou sur le littoral pour de la résidence secondaire. Quelques communes sont ainsi particulièrement sollicitées par les retraités : Kerbors, Plouguiel, Pleumeur Gautier…

La demande exprimée porte essentiellement sur le logement individuel. Elle est globalement linéaire depuis 10 ans.
Les délais de vente sont de 3 mois à un an selon la qualité du bien et le prix demandé.

Il est souligné un manque de biens neufs, récents.
Les maisons proposées sur le littoral apparaissent plus qualitatives.
L'étiquette énergétique des biens proposés est variable : C, D, E.
La mitoyenneté, le mauvais état des logements ainsi que le niveau des taxes constituent des freins à l'acquisition.

Les niveaux de prix sont très variables selon la localisation ; une offre « pour toutes les bourses » ? :

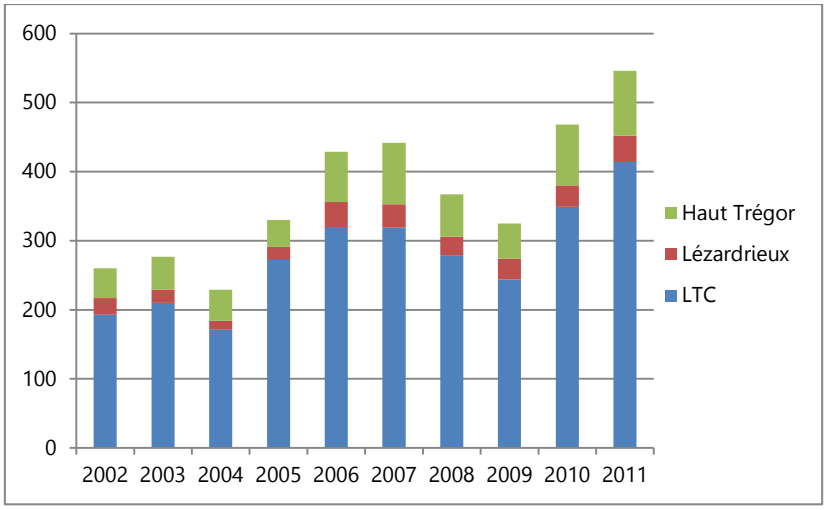
- Petite maison à rénover dans le bourg de Trézény de 39 m² : 47 000 € ou Penvénan, 38 m² à 65 000 €
- Pleubian, 119 m² à 240 000 € ou Troguéry, 132 m² à 280 000 €
- Grande maison bord de mer à Lézardrieux de 180 m² : 470 000 €

(NB : prix de vente moyen LTC en 2013 pour une maison : 158 911 €).

Sources : élus, professionnels de l'immobilier

d) L'accession aidée à la propriété

Nombre de PTZ



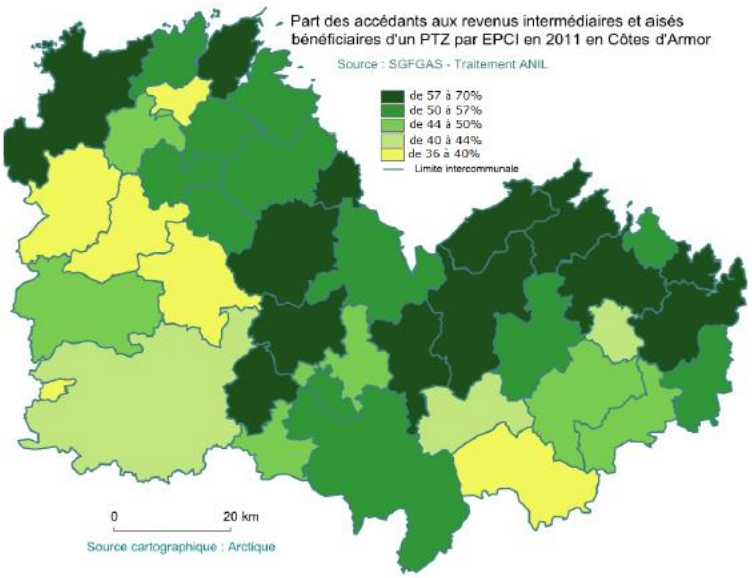
En 10 ans, 2 771 ménages ont pu bénéficier d'un PTZ[20] sur LTC, 631 sur la CC du HAUT TREGOR et 271 sur la CC de LEZARDRIEUX, avec respectivement 39 %, 48 % et 31 % dans l'ancien en 2011.

En lien avec l'activité à la construction, ce nombre était élevé au milieu des années 2000, mais a été important en 2011.

Le montant moyen de l'opération en 2011 est de 165 349 € sur LTA, conforme aux données sur la vente de foncier bâti, 144 460 € sur la CC du HAUT TREGOR et 138 510 € sur la CC de LEZARDRIEUX.

[20] *Le prêt à taux zéro est une avance remboursable sans intérêt, destinée à faciliter l'accession à la propriété des primo-accédants, sous conditions de ressources. Des modifications ont été apportées en 2011 : plus de condition de ressources et est conçu pour encourager l'accession de logements neufs BBC et de logements anciens économes en énergie*

Tout comme pour le département, sur le Trégor Goëlo, il est constaté un accroissement entre 2011 et 2012 du prix moyen d'une opération de 142 445 € à 161 806 €. Il est élevé.



Des accédants bénéficiaires d'un PTZ disposant de niveaux de revenus intermédiaires.

Source : ADIL 22

V- Les populations spécifiques

V.1 Le logement des jeunes et des saisonniers

a) Le logements des jeunes

La proportion des jeunes sur les deux Communautés de Communes apparaît peu élevée sur ce territoire vieillissant *(cf. contexte démographique).* La part des moins de 30 ans est de 29 %. Toutefois, il convient d'appréhender les besoins différents en logements/hébergements de cette catégorie de population représentée par : les étudiants, stagiaires, décohabitants, marginalisés…

Lannion propose une offre de formations développée et une offre de logements suffisamment accessible pour les étudiants sur la ville :

- Résidence universitaire via le CROUS *(306 chambres)*
- Résidences Cosmos et Thos gérées par le CCAS de Lannion *(80 chambres + 50 studios)* avec services
- Le FJT géré par l'association Trégor Jeunes *(50 studios et T1 bis)*
- L'Auberge de Jeunesse *(66 lits)*
- Locations de meublés labellisés pour étudiants et stagiaires sur le site Internet de l'OT communautaire
- Parc de logements sociaux des bailleurs
- Parc privé classique

En outre, l'ENSSAT de Lannion recense les annonces de logements et sert ainsi d'intermédiaires entre les jeunes et les propriétaires pour trouver un logement, avec un réservoir d'annonces important. Quelques difficultés cependant ont été exprimées pour loger les lycéens de Tréguier.

La difficulté de se loger apparait plus marquée pour les stagiaires et/ou les apprentis, car même lorsqu'ils sont rémunérés, ils ne disposent pas de moyens suffisants pour se loger.

Toutefois, en 2013, les données fournies par la Mission Locale sur le Pays soulignaient que 64 % des jeunes suivis habitaient dans leurs familles.
En outre, il a été indiqué que les jeunes créent un foyer tôt et accèdent à la propriété rapidement.

Des interrogations avaient été soulevées quant à des besoins éventuels dans l'étude de l'ADIL de 2014 sur le Logement des jeunes *(cf. diagnostic de Lannion-Trégor Communauté).* Toutefois, après échanges et selon les collectivités interrogées, il n'y aurait pas de véritable problématique relevée concernant le logement des jeunes.

Sources : Etude ADIL, LTC, Etude PACT 2009, élus

b) Le logements des saisonniers

Peu de données sont disponibles sur le logement des travailleurs saisonniers, alors que le territoire, du fait des activités agricoles *(récolte de cocos)* et touristiques importantes, fait appel à de la main d'œuvre supplémentaire très régulièrement.

Une étude menée sur les saisonniers en 2010 à l'échelle du Pays du Trégor Goëlo soulignait :

- Un recrutement dans les domaines du tourisme et de l'agriculture ;
- Un recrutement de main d'œuvre essentiellement local ;
- 33 % des saisonniers doivent faire appel à des solutions temporaires d'hébergement générant des coûts supplémentaires : camping, gîte… ;
- Quelques établissements mettent à disposition un hébergement *(5 %)* ; 11 % des saisonniers louent un bien, 17 % trouvent un hébergement d'appoint *(famille, amis).*

19 % des employeurs saisonniers soulignent des difficultés d'hébergement.

Une estimation locale a fixé un besoin de 150 places d'hébergement pour les saisonniers.
Il serait intéressant que les agriculteurs puissent loger leurs saisonniers et de trouver quelques structures collectives, avec possibilité de réglement en fin de séjour.
La problématique apparaît moins marquée pour les saisonniers du tourisme.

Au-delà de l'hébergement *(possibilités offertes sur Lannion, notamment en foyers)*, se pose essentiellement la question de la mobilité des travailleurs, liés à des horaires particuliers.

Quelques communes interrogées ont souligné des problèmes de logements pour les saisonniers, sans précisions. Pour d'autres, il n'y aurait pas de problème relevé. Enfin, il est à noter les propos suivants :

- Pleumeur Gautier : « *ce sont des saisonniers agricoles et les exploitants agricoles proposent des locations* ».
- Tréguier : « *prix trop élevés* ».
- Langoat : « *il y a des gîtes et des chambres d'hôtes sur Langoat et un camping à La Roche Derrien* ».
- Lanmodez « *pas de logement* ».

Les attentes du PAC de la CC du HAUT TREGGOR et de la CC de LEZARDRIEUX :
Mener une réflexion sur le thème du logement des travailleurs saisonniers

Sources : Les saisonniers 2010 Pays du Trégor Goëlo et MDEFP, élus, PAC

V.2 Le logement des personnes âgées et handicapées

Les deux Communautés de Communes accueillent 3 537 personnes âgées de plus de 75 ans *(soit 15 % de la population)*. Elles font face, tout comme pour Lannion-Trégor Communauté, à un vieillissement de la population, supérieur à la moyenne régionale, qui nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance en termes d'adaptation et d'une offre de logements dédiés.

Afin de favoriser le maintien à domicile, des services sont proposés sur ces deux territoires : CLIC sur la CC du HAUT TRÉGOR, Comité d'Entraide, avec portages de repas… mais à développer selon les élus de Langoat, Lanmodez, Tréguier *(téléalarme)…*

Au-delà, il est proposé une offre de logements spécifiques adaptés :

- *La Roche Derrien : EHPAD de Kerambellec : 40 lits (85 personnes en attente)*
- *Penvénan : logements Foyer Résidence Poulpiquet : 40 lits*
- *Tréguier : 4 EHPAD : 500 lits et Logement Foyer : 52 places (liste d'attente)*
- *Lézardrieux : EHPAD Maison de retraite La Providence : 54 lits*
- *Pleubian : EHPAD Logements Foyer : 55 lits (10 personnes en attente)*

ainsi que des logements HLM adaptés (Pleumeur Gautier et projets à Pleubian, à Langoat).

Des élus ont formulé le souhait d'un service de taxi à la demande.

Les attentes du PAC de la CC du HAUT TREGOR :
Prendre en compte le vieillissement de la population en adaptant les logements des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie afin de faciliter le maintien à domicile et prévenir la dépendance.

Les attentes du PAC de la CC LEZARDRIEUX :
Le PLH devra traiter la couverture des besoins, en ce qui concerne plus particulièrement :

- *L'adaptation des logements permettant le maintien à domicile : adaptation, réfléchir dès la construction à la problématique, localiser l'offre à des emplacements stratégiques ;*
- *L'offre d'hébergement dédiée : s'assurer que les structures sont suffisantes pour répondre à l'évolution de la demande.*

La CC devra prendre en compte le nouveau schéma d'orientation médico-social lorsqu'il sera mis en œuvre.

Sources : INSEE, PAC, élus

V.3 Le logement des personnes en difficulté

La situation sociale des ménages
Il est totalisé 3 318 allocataires CAF au 31/12/2013 *(2 408 pour la CC du HAUT TREGOR et 910 pour la CC de LEZARDRIEUX)*, soit de l'ordre de 8 500 personnes couvertes. Ce sont majoritairement des 40-49 ans (*30 %*), mais aussi pour 15 % des personnes de plus de 60 ans. 36 % de la population reçoit ainsi une aide de la CAF (*37 % LTC*).

Parmi ces allocataires, 1 668 perçoivent une aide au logement. Pour 40 % il s'agit de l'APL. 13 % des allocataires reçoivent une aide concernant l'accession.

425 allocataires perçoivent l'AAH et 453 le RSA.

Le territoire accueille des ménages disposant de faibles ressources, puisque :
- 9,9 % des allocataires de références *(hors étudiants et personnes de 65 ans ou plus)* ont des ressources constituées à 100 % de prestations CAF *(13 % LTC, 17,4 % pour la moyenne métropolitaine, mais 18,1 % à Lannion) ;*
- 18,8 % des ménages vivent sous le seuil de pauvreté FILOCOM en 2013 (*15,7 % pour LTC, 17,1 % pour le département et 15,8 % pour la Région).*

Ménages bénéficiaires du FSL

	2013	2014	2015
LEZARDRIEUX	101	100	100
HAUT TREGOR	258	264	236
LTC	1401	1245	1175

Parmi les bénéficiaires du FSL, les aides à l'accès représentent environ 10 % de l'ensemble. Les aides aux impayés d'énergie représentent de 60 % à 80 % selon les années et selon les collectivités.
Près de 214 000 € ont ainsi versés sur les 3 collectivités en 2015 *(un chiffre toutefois en diminution, correspondant à une évolution de la prise en charge).*

Sources : CAF, FILOCOM, FSL

Une offre d'hébergement d'urgence est proposée à Lannion :
- 1 accueil de nuit à Lannion St Vincent de Paul *(6 places, hébergement et repas du soir)*
- 4 logements appartenant au CCAS de Lannion, 5 places (et projet d'extension)
- 1 appartement de l'AMISEP pour l'hiver

Un logement d'urgence est dédié à l'année à Tréguier.

Une offre d'hébergement et logements d'insertion à Lannion
- 1 CHRS La Prairie à Lannion 18 logements/28 places, géré par Kerlann
- 13 logements ALT (bailleurs sociaux)
- 1 maison relais à Lannion (Jeanne d'Arc) : 25 places, gérée par Kerlann

Une mise à l'abri qui peut se faire également à Paimpol avec 4 places en CHRS, 14 logements en ALT ou en maison relais.

Selon le SIAO Urgence, il est souligné l'existence de situations d'urgence pour lesquelles il n'y a pas de proposition d'hébergement faute de place sur le Pays.

Les attentes des PAC de la CC du HAUT TREGOR et de celle de LEZARDRIEUX : « Participer à la déclinaison territoriale du futur PDA LHPD ». Ce projet PDA LHPD précise notamment :
- *Cartographier les besoins et les réponses à l'échelle d'un territoire (jeunes, ménages en difficulté) ;*
- *Permettre une meilleure coordination des interventions*
- *Mobiliser un parc de logements (PLAIA et logements T2/T3)*

Sources : PDA LPD, observatoire SIAO 22, PAC

V.4 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

L'offre proposée pour les gens du voyage est présente à Lannion, avec :

- Aire de Feunten Meur à Lannion : aire d'accueil des gens du voyage de 52 places,
- Aire de grand passage de 200 places *(aire du Bois Thomas à Lannion).*

Le Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage pour la période 2010-2016 n'impose rien pour les deux Communautés de Communes.

Toutefois, il est constaté de courts rassemblements sur la CC du HAUT TREGOR (« la zone littorale est un lieu de séjour privilégié des familles du voyage »).

Les attentes du PAC du HAUT TREGOR :
Engager une réflexion sur l'opportunité d'identifier un site officiel d'accueil des groupes familiaux

Les attentes du PAC de LEZARDRIEUX :
Aucune obligation à ce jour

Sources : Schéma gens du Voyage et PDA LPD

Synthèse territoriale

I- La Communauté de Communes du Haut Trégor

Les éléments à retenir de cette première partie de diagnostic sont :

Au niveau de la situation démographique :

- Un territoire composé de 15 communes pour 15 700 habitants en 2013 *(INSEE)* ;
- Deux villes principales, Penvénan et Tréguier qui représentent 33 % de la population communautaire ;
- Un territoire très attractif dans les années 2000, avec une population croissante, du fait d'un solde migratoire largement positif et un solde naturel excédentaire sur une partie des communes ;
- Une population toutefois vieillissante, avec un indice de vieillissement élevé *(157)* et croissant, un phénomène qui touche particulièrement le littoral et épargne les communes situées à l'ouest, qui ont vu récemment l'installation de jeunes ménages en nombre *(taille moyenne des ménages : 2,1)* ;
- Un secteur où le revenu moyen des ménages *(21 261 €)* apparaît significativement inférieur aux moyennes départementales, régionales et à LTC *(24 508 €)* et qui masque des disparités importantes *(ex : écart important constaté entre les revenus médians en 2011 entre Plouguiel : 16 187 € et Penvénan : 19 322 €).*

Concernant l'économie et les services :

- Une présence importante d'ouvriers et employés, parmi les CSP ;
- Plus de 20 % travaillent à temps partiel, avec pour conséquence un salaire moyen peu élevé ;
- De nombreux emplois proposés localement et/ou sur LTC et des zones/bureaux pour accueillir les entreprises ;
- Une activité commerciale et artisanale développée.

Concernant le parc de logements :

- Un parc immobilier totalisant 10 415 logements en 2013 *(FILOCOM),* composé de :
  - 7 150 résidences principales *(68,7 %),* occupées en majorité par des propriétaires occupants *(73,1 %),* par des locataires du parc privé *(16,9 %)* et des locataires du parc HLM *(6,3 %)* ;
  - 2 195 résidences secondaires, soit un taux de 21,1 %, supérieur aux moyennes départementales et régionales ;
  - 1 070 logements vacants, soit un taux de 10,3 %, supérieur aux moyennes départementales et régionales ;
- Une offre locative, tant privée que publique, peu développée, ancienne et pas toujours très qualitative ;
- De nombreux logements locatifs appartenant aux communes ;
- Un parc de logements en individuel ;
- Un territoire particulièrement marqué par la vacance *(notamment à Tréguier)*. Une vacance liée à des logements pas toujours qualitatifs, mais aussi à des produits pas toujours adaptés à la demande en termes de taille, de coûts ou encore de localisation.

Concernant l'urbanisme et l'immobilier :

- 1 049 logements ont été commencés entre 2005 et 2014 *(dont 292 à Penvénan)* ;
- Une offre de terrains en diffus ou en lotissements proposée, sur des parcelles de tailles moyennes de 653 m², à un coût moyen de 57 € le m² *(<à LTC)* ;
- Des projets de lotissements, mais des communes contraintes dans leur extension ;
- Un marché dans l'ancien porté par les retraités et les primo-accédants à la recherche de maisons récentes. Toutefois, les biens proposés ne correspondent pas à leurs attentes.

Concernant les populations spécifiques :

- Les solutions proposées à Lannion ou localement de logements/hébergements et d'accompagnement en faveur des jeunes sembleraient répondre à la diversité des besoins. La difficulté réside plus dans leur absence de ressources ;

- Pour les saisonniers, les solutions de logements seraient de même présentes, mais pas en adéquation avec les lieux de travail, ce qui pose la question de la mobilité et des ressources ;
- Il est souligné le besoin de logements accessibles et adaptés pour les personnes âgées afin de favoriser le maintien à domicile *(y.c. en logements sociaux),* et également de services à renforcer, du fait du vieillissement important ;
- Présence de ménages avec de faibles revenus, vivant de prestations sociales, avec près d'un ménage sur 5 vivant sous le seuil de pauvreté. Les besoins des ménages en difficulté doivent être pris en compte *(logement et accompagnement)* ;
- Des logements sociaux peu présents, avec toutefois un développement régulier et qui semblerait convenir aux besoins ;
- Dans le cadre de la révision du Schéma d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, il pourrait être préconisé que la CC du HAUT TREGOR identifie un site officiel d''accueil de groupes familiaux.

II- La Communauté de Communes de la Presqu'Ile de Lézardrieux

Les éléments à retenir de cette première partie de diagnostic sont :

Au niveau de la situation démographique :

- Un territoire composé de 7 communes, pour 8 080 habitants en 2013 *(INSEE)* ;
- Une ville littoral : Pleubian qui représente 30,3 % de la population communautaire ;
- Un territoire qui perd régulièrement des habitants depuis 1968 *(-18,4 %),* d'une façon moins marquée ces dernières années, malgré un solde migratoire positif, mais un solde naturel négatif ;
- Une population vieillissante, avec un indice de vieillissement élevé *(183)* et croissant, phénomène qui touche l'ensemble de la collectivité et particulièrement le littoral ;
- Quelques communes : Trédarzec, Pleumeur Gautier notamment voient l'arrivée de jeunes ménages *(taille moyenne des ménages : 2,13)* ;
- Un secteur où le revenu moyen des ménages *(21 136 €)* apparaît significativement inférieur aux moyennes départementales, régionales et à LTC *(24 508 €)* et qui masque des disparités importantes *(ex : écart entre les revenus médians en 2011 entre Lanmodez : 16 529 € et Kerbors : 18 371 €).*

Concernant l'économie et les services :

- Une présence importante d'ouvriers et employés, parmi les CSP ;
- Plus de 20 % travaillent à temps partiel, avec pour conséquence un salaire moyen peu élevé ;
- De nombreux emplois proposés localement et/ou sur LTC et des zones/bureaux pour accueillir les entreprises ;
- Une activité commerciale et artisanale plutôt développée.

Concernant le parc de logements :

- Un parc immobilier totalisant 5 856 logements en 2013 *(FILOCOM),* composé de :
  - ✓ 3 935 résidences principales *(67,2 %),* occupées en majorité par des propriétaires occupants *(80,4 %),* par des locataires du parc privé *(13,2 %)* et des locataires du parc HLM *(2,9 %*) ;
  - ✓ 1 401 résidences secondaires, soit un taux de 23,9 %, supérieur aux moyennes départementales et régionales ;
  - ✓ 520 logements vacants, soit un taux de 8,9 %, inférieur à la moyenne départementale *(mais supérieure à la moyenne régionale)* ;
- Une offre locative, tant privée que publique, peu développée, ancienne et pas toujours très qualitative ;
- De nombreux logements locatifs appartenant aux communes ;
- Un parc de logements en individuel ;
- Un parc ancien ;
- Un territoire particulièrement marqué par la vacance, notamment à Lézardrieux et Pleubian. Cette vacance est liée à des logements pas toujours qualitatifs, mais aussi à des produits pas toujours adaptés à la demande en termes de taille, de coûts ou encore de localisation.

Concernant l'urbanisme et l'immobilier :

- 518 logements ont été commencés entre 2005 et 2014 *(dont 204 à Pleubian)* ;
- Une offre de terrains en diffus ou en lotissements proposée, sur des parcelles de tailles moyennes de 791 m² *(taille élevée pour le Pays*), à un coût moyen de 49 € le m² *(29 € moins cher que LTC)* ;
- Des projets de lotissements, mais des communes contraintes dans leur extension ;
- Un marché dans l'ancien porté par les retraités et les primo-accédants à la recherche de maisons récentes. Les biens proposés ne correspondent pas toujours à leurs attentes.

Concernant les populations spécifiques :

- Les solutions proposées à Lannion ou localement de logements/hébergements et d'accompagnement en faveur des jeunes sembleraient répondre à la diversité des besoins. La difficulté réside plus dans leur absence de ressources ;
- Pour les saisonniers, les solutions de logements seraient de même présentes, mais pas en adéquation avec les lieux de travail, ce qui pose la question de la mobilité et des ressources ;
- Il est souligné le besoin de logements accessibles et adaptés pour les personnes âgées afin de favoriser le maintien à domicile *(y.c. en logements sociaux),* et également de services à renforcer, du fait du vieillissement important ;
- Présence de ménages avec de faibles revenus, vivant de prestations sociales, avec près d'un ménage sur 5 vivant sous le seuil de pauvreté. Les besoins des ménages en difficulté doivent être pris en compte *(logement et accompagnement)* ;
- Des logements sociaux peu présents, avec toutefois un développement régulier et qui semblerait convenir aux besoins.
- Pas de besoin identifié concernant l'accueil et l'hébergement des gens du voyage.

III- Les éléments à retenir concernant la nouvelle agglomération

L'objectif de ce diagnostic était de disposer d'informations sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, en analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière. Il s'agissait d'apporter une connaissance des situations locales et des enjeux particuliers auxquels est et sera confrontée la nouvelle Communauté. Sans refaire tout le travail d'analyse de données, il est synthétisé ci-dessous, les différentes données à retenir pour ce nouvel EPCI.

La nouvelle Agglomération représentera un territoire de 100 096 habitants *(INSEE 2013)* pour 60 communes. La ville centre, Lannion, concentre 19,6 % de la population communautaire. La loi Littoral qui vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux s'applique sur 21 communes.

Ce territoire est attractif, avec une population continuellement croissante depuis plusieurs décennies *(+ 6 991 habitants, entre 1999 et 2013)*, du fait d'un solde migratoire largement excédentaire *(+ 2249 sur la dernière période inter-censitaire)*, mais avec un solde naturel *déficitaire (-1670 habitants sur cette même période)*, particulièrement sur le littoral.

Ces données s'expliquent par la présence d'une population vieillissante, traduite par un indice de vieillissement élevé *(158)* et croissant, phénomène qui touche particulièrement le littoral et le sud du territoire *(Beg Ar C'hra)* et épargne le secteur centre-est *(Centre Trégor)* qui a vu récemment l'installation de jeunes ménages en nombre. Sur l'Agglomération, la taille moyenne des ménages en 2013 est de 2,12 personnes.

Le revenu net annuel moyen s'établi dans les moyennes départementales et régionales, de l'ordre de 24 000 € en 2012, mais masque des disparités importantes avec la présence d'une frange de population précaire présente sur la ville de Lannion, au sud et à l'est de l'Agglomération, révélée par le revenu médian moyen.

En matière économique, ce territoire est pourvoyeur d'emplois, accueillant un réseau d'entreprises dynamiques et un tissu artisanal et commercial relativement dense avec une part importante d'employés et d'ouvriers en 2013 *(47,6 %).* Les principaux domaines d'activités présents sont les télécommunications, l'agro-industrie, les services aux entreprises et également les services liés au tourisme.

Le parc immobilier totalise 66 793 logements en 2013 *(INSEE),* composé de :

- ✓ 47 058 résidences principales *(70,5 %),* occupées en majorité par des propriétaires occupants *(72,1 %),* par des locataires du parc privé *(17,5 %)* et des locataires du parc HLM *(6,65 %)* ;
- ✓ 14 745 résidences secondaires et logements occasionnels, soit un taux de 22 %, supérieur aux moyennes départementales et régionales ;
- ✓ 4 990 logements vacants, soit un taux de 7,5 %, supérieur aux moyennes départementales et régionales.

Les différents ateliers animés, tant thématiques que territoriaux, mis en place dans le cadre de l'élaboration de ce diagnostic, ont souligné la présence d'un marché de l'habitat, tant locatif que lié à l'accession, peu dynamique ces dernières années, pouvant pour partie s'expliquer par la présence d'un parc insuffisamment qualitatif, ancien, avec des biens inadaptés aux attentes actuels des ménages, en termes de taille, de disposition, de coûts, de services…
La faible qualité thermique des logements a été soulignée par les professionnels de l'immobilier.

Ce territoire apparaît particulièrement marqué par la vacance. Vacance liée à des logements pas toujours qualitatifs, mais aussi à des produits pas toujours adaptés à la demande en termes de taille, de coûts ou encore de localisation. Il a été énoncé que les acheteurs sont à la recherche aujourd'hui de produit « clef en main » et ne veulent pas à avoir à gérer des travaux, représentant des coûts parfois non maitrisés, des tracasseries… Aussi, les ménages se tournent très rapidement vers l'accession dans des lotissements, en périphérie, où l'offre de terrains est présente et attractive financièrement. Cette situation a eu pour conséquence ces dernières années une consommation foncière importante, toutefois en diminution. Aussi, convient-il de gérer le foncier de manière économe dans une démarche de développement durable. La conséquence directe de ce développement de la construction en périphérie est la dévitalisation des centres villes/bourgs avec une inquiétude sur le devenir de ces logements mais également des commerces.

L'offre locative est essentiellement localisée sur la ville centre et donc apparait insuffisamment développée sur le reste du territoire, tant dans le parc privé que public. Dès lors que les ménages disposent d'un peu de moyen, ils accèdent à la propriété, en construction neuve. En outre, cette offre n'est pas toujours très qualitative, avec la présence d'un parc ancien, mal isolé.
Concernant les logements sociaux, cinq communes présentent une offre insuffisante eu égard à leurs obligations *(loi SRU).* Un rattrapage s'avère nécessaire, sans pénaliser la ville de Lannion qui répond à ses objectifs et sans entraver les projets/besoins exprimés par d'autres communes non concernées par cette obligation.

Il est souligné le besoin de logements accessibles et adaptés pour les personnes âgées/handicapées afin de favoriser le maintien à domicile *(y compris en logements sociaux)* et également de services à renforcer sur certains secteurs, du fait du vieillissement important de la population.

Les solutions proposées de logements/hébergements et d'accompagnement en faveur des jeunes sembleraient répondre à la diversité des besoins. La difficulté réside plus dans leur absence de ressources et leurs difficultés parfois à accéder à un premier logement.

Pour les saisonniers, les solutions de logements sont de même offertes, plutôt à Lannion, mais pas en adéquation avec les lieux de travail *(littoral)*, ce qui pose la question de la mobilité, pour des horaires parfois décalés et des ressources.

Il a été évoqué la présence de ménages avec de faibles revenus, vivant de prestations sociales, travaillant à temps partiel, soit près d'un ménage sur 6 vivant sous le seuil de pauvreté. Les besoins de cette catégorie de population en difficulté doivent être pris en compte, en proposant une offre de logements adaptés mais également un accompagnement.

Concernant les gens du voyage, le diagnostic a relevé la demande de sédentarisation exprimée par une dizaine de familles et il a été rappelé l'obligation pour la commune de Perros-Guirec d'aménager une aire d'accueil pour répondre à ses obligations. En outre, dans le cadre de la révision du Schéma d'accueil et d'hébergement des gens du voyage, il pourrait être préconisé que le Haut Trégor identifie un site officiel d'accueil de groupes familiaux.

Annexes

Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur la CC de la Presqu'Ile de LEZARDRIEUX (source : PAC, octobre 2016)

Kerbors : PLU approuvé le 26 janvier 2011
Lanmodez : PLU approuvé le 16 octobre 2005
Lézardrieux : PLU en révision (projet arrêté le 15 décembre 2015)
Pleubian : PLU approuvé le 31 mars 2006
Pleudaniel : PLU en révision (projet arrêté le 21 juin 2016)
Pleumeur Gautier : POS (jusqu'au 27 mars 2017), puis RNU. Révision du PLU abandonnée
Trédarzec : PLU en révision

Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur la CC du HAUT TREGOR (source : PAC, avril 2015)

	RNU	CC	POS	PLU approuvé	PLU en cours d'élaboration	Révision PLU ou POS pour transformation en PLU
Camlez		x				
Coatréven					x	
Hengoat	x					
Langoat			x			x
Lanmérin				x		
Minihy-Tréguier				x		
Penvénan				x		
Plougrescant			x			x
Plouguiel				x		
Pommerit-Jaudy				x		
Pouldouran				x		x
La Roche-Derrien				x		
Tréguier			x			x
Trézény		x				
Troguéry				x		
Total	1	2	3	8	1	4