

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2018-2023

## Saint-Brieuc Armor Agglomération

### DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# SOMMAIRE

**INTRODUCTION GENERALE .....**

**BILAN DU PLH 2012-2017.....**

**PORTRAIT SOCIODEMOGRAPHIQUE.....**

**LE PARC EXISTANT DE LOGEMENTS.....**

**LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DU LOGEMENT.....**

**LES POPULATIONS SPECIFIQUES ET LES QUESTIONS D'HEBERGEMENT .....**

**LES BESOINS EN LOGEMENTS.....**

# LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, INTRODUCTION GENERALE

## DEFINITION DU PLH

### CONTENU

Saint-Brieuc Armor Agglomération a élaboré et approuvé son PLH n°3 en décembre 2011 pour la période 2012-2017.

Le bilan à mi-parcours a été réalisé au cours de l'année 2014 et approuvé par délibération en date du 29 janvier 2015 du PLH 2012-2017.

En application de l'article L302-2 du CCH, le PLH actuel est devenu exécutoire le 23 février 2012 pour une durée de 6 ans et prendra donc fin le 23 février 2018. L'expérience antérieure pour aboutir au PLH actuel (le temps des études, les étapes et avis réglementaires) milite en faveur d'un démarrage de l'étude début 2017 afin de livrer le projet de PLH en 2018, et l'adopter définitivement fin 2018.

A cela s'ajoute la mise en place de la Communauté d'Agglomération, effective depuis le 1 janvier 2017, passant ainsi la population à 151 246 habitants (Insee 2013).

Au regard de l'article L302-4-2 du CCH, le nouvel EPCI est considéré, dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme ayant un PLH exécutoire reprenant les orientations et le programme d'actions du PLH préexistant uniquement sur celui de Saint-Brieuc Armor Agglomération et ses 13 communes puisque les autres collectivités ne sont pas couvertes par un PLH.

Par ailleurs, ce document devra intégrer les dernières dispositions législatives et réflexions des partenaires à savoir :

- La Loi Transition Energétique,
- La Loi ALUR, du 24 mars 2014,
- Les lois Engagement National pour le Logement (ENL) et Droit au Logement Opposable (DALO)
- Le Grenelle de l'environnement, notamment le volet relatif au logement et aux économies d'énergie,
- Le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc (SCOT),
- La Loi Egalité et Citoyenneté, adoptée le 22/12/2016.

Il devra également être en cohérence avec les documents locaux (le Projet de Territoire bien sûr, mais aussi le Plan de Déplacements Urbains, Le Plan Climat-Air-Energie Territorial, Les Plans Locaux d'Urbanisme...).

Enfin, le marché local de l'habitat a subi des évolutions notables depuis le diagnostic du PLH actuel datant de 2002. Même si la Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc s'efforce d'adapter et de faire évoluer en continu ses actions, il est nécessaire de réviser les fondations de sa politique de l'habitat, en partenariat avec les personnes morales de ce domaine associées réglementairement à la démarche.

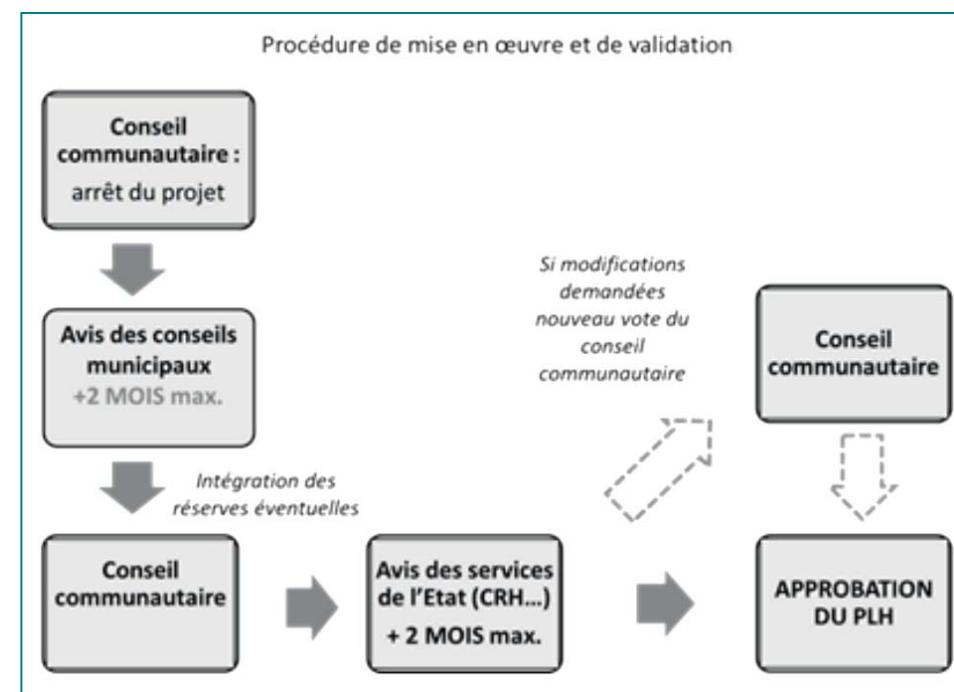
C'est pourquoi le nouvel EPCI de Saint-Brieuc Armor Agglomération engage, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, une nouvelle démarche de PLH afin de couvrir l'intégralité de son territoire fin 2018, pour la période 2019-2024.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat est un document de programmation (art. L. 302-I CCH) établi sur 6 ans, qui concerne toutes les composantes de l'habitat : le logement public comme privé, le logement en location comme en accession, la construction neuve comme le traitement du parc existant, le logement comme les structures d'hébergement, les réponses aux besoins des habitants et de leur logement.

## METHODE

L'élaboration de ce nouveau programme se déroule de la manière suivante :

- La réalisation d'un diagnostic territorial, décliné dans le présent document de cadrage, prenant en compte l'évaluation des politiques menées, des approfondissements thématiques et le résultat de rencontres avec les principaux partenaires de la politique de l'habitat.
- La clarification des choix stratégiques et la définition d'un projet global, à travers des orientations générales de la future politique de l'habitat, et les scénarios quantitatifs fondés sur des choix politiques.
- La préparation du passage à l'opérationnel au travers d'un projet de programme d'actions et notamment :
  - o la programmation estimative détaillée des logements à réaliser à l'horizon d'au moins 6 ans pour répondre aux besoins de développement de l'agglomération,
  - o les anticipations foncières nécessaires,
  - o le suivi-évaluation du Programme,
  - o les fiches actions, leur territorialisation et leur estimation budgétaire
- Une procédure d'approbation définitive du PLH :
  - o L'Agglomération arrête le projet qui est ensuite transmis aux communes la composant.
  - o Les communes ont deux mois pour faire connaître leur avis. Au vu de ces avis, Saint-Brieuc Armor Agglomération délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat.
  - o Puis la communauté d'agglomération approuve le Programme Local de l'Habitat après avis de l'Etat et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.



## COMPETENCES DE L'AGGLOMERATION EN MATIERE D'HABITAT

Le périmètre géographique de Saint-Brieuc Armor Agglomération a évolué depuis son approbation en 2011. L'Agglomération comprend désormais 32 communes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## **Les compétences réglementaires de Saint-Brieuc Armor Agglomération :**

Elle est aujourd’hui dotée de 8 compétences :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace
- **la politique de l'habitat**
- la politique de la ville
- le tourisme
- les équipements culturels et sportifs
- la protection, mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie
- les grands services urbains (eau et assainissement, déchets, transports).

En 2017, dans le cadre du projet de territoire à 32 communes, l'Agglomération a décidé de bâtir son avenir sur les 3 piliers suivants :

- la création d'emploi et le développement économique
- la maîtrise de son développement territorial et de l'aménagement
- la cohésion sociale.

## **Saint-Brieuc Armor Agglomération, délégataire des aides à la pierre depuis 2006**

L'Agglomération est délégataire de la gestion des aides à la pierre depuis les conventions signées avec l'Etat en janvier 2006. Cette convention a été renouvelée et approuvée en date du 29 mars 2012 pour une période de 6 ans.

La loi du 13 août 2004 relative aux « libertés et responsabilités locales » a ouvert la possibilité aux EPCI (sans seuil démographique) d'être « délégataires de compétence habitat », c'est-à-dire de prendre en gestion les aides à la pierre (subventions aux parcs public et privé) après une contractualisation avec l'Etat et l'Anah conclue pour une durée de 6 ans renouvelable.

L'Etat a donc délégué à Saint-Brieuc Agglomération, pour une durée de 6 ans renouvelable, la compétence d'une part pour décider de l'attribution des aides publiques, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement, et d'autre part pour procéder à leur notification aux bénéficiaires.

Cette délégation a pour objet la mise en œuvre du PLH adopté par délibération DB-274-2011 du Conseil d'Agglomération en date du 15 décembre 2011, et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale en faveur du logement.

La convention a pris effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et s'achève au 31 décembre 2017.

Les objectifs quantitatifs sont la réalisation d'un objectif global de 1350 logements locatifs sociaux, conformément au programme d'actions du PLH, dont :

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 405 logements PLAI</li> <li>- 945 logements PLUS</li> <li>- 207 logements PLUS CD</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 90 logements PLS</li> <li>- 324 logements PSLA</li> </ul> |
|---|--|

Il est prévu en parallèle 224 démolitions sur la durée de la convention.

Aucune réhabilitation n'est prévue dans les plans de redressement des organismes en difficulté pour le patrimoine situé sur le territoire de l'Agglomération.

La réhabilitation de 456 logements par mobilisation de prêts HLM. Ces objectifs ne comprenant pas les logements prévus par les conventions de rénovation urbaine de l'ANRU.

Pour le parc privé ancien et la requalification des copropriétés, il est prévu la réhabilitation de 1 603 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'ANAH et conformément à son régimes des aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés sans double compte :

- le traitement de 51 logements indignes, notamment insalubrité, péril, risque plomb
- le traitement de 100 logements très dégradés
- le traitement de 36 logements de propriétaires bailleurs (hors habitat indigne et très dégradé)
- le traitement de 816 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique ou de l'aide pour l'autonomie de la personne
- le traitement de 600 logements en copropriétés en difficulté.

### POSITIONNEMENT DU PLH PAR RAPPORT AUX AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

Les différents documents de planification territoriale ont la spécificité de s'organiser dans une hiérarchie des normes et selon des rapports de compatibilité :

A partir de 2017, plusieurs documents sectoriels sont en cours d'élaboration ou de révisions :

PDU,

**PLH**

PCAET,

PLU Saint-Brieuc et autres communes,

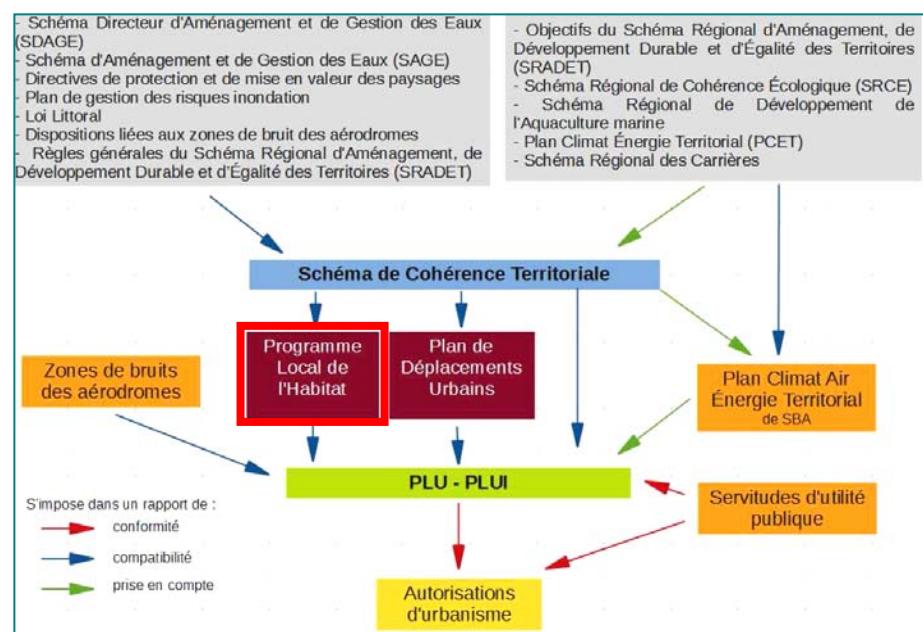
PLUI,

GEMAPI,

Plan de Paysage,

Projet de Territoire,

Stratégies économies, tourismes,  
Enseignement supérieur recherche innovation,  
Schéma de développement commercial,  
Schémas eau/assainissement/pluvial,  
Schéma collecte/container enterré,  
Schéma sport nature,  
Schéma nautisme,  
Marketing territorial.



Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé par le Comité syndical du 27 février 2015 et rendu exécutoire. Les documents d'urbanisme locaux et les schémas doivent respecter les orientations du SCOT contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Il est donc nécessaire, pour obtenir une politique foncière et une politique de l'habitat cohérentes à chaque échelon territorial, de déterminer les points essentiels de chaque outil de planification, afin de permettre leur réelle application, d'un bout à l'autre de la hiérarchie des normes. Le SCOT permet de définir et dans quels volumes les besoins en logement nécessitent d'être satisfaits. Néanmoins, ces orientations ne peuvent s'appliquer que par l'intermédiaire des outils de planification qui lui sont inférieurs dans la hiérarchie des normes, notamment le PLU et le PLH.

Le PLH permet de préciser les grandes orientations du SCOT, avec lesquelles il se doit d'être compatible.

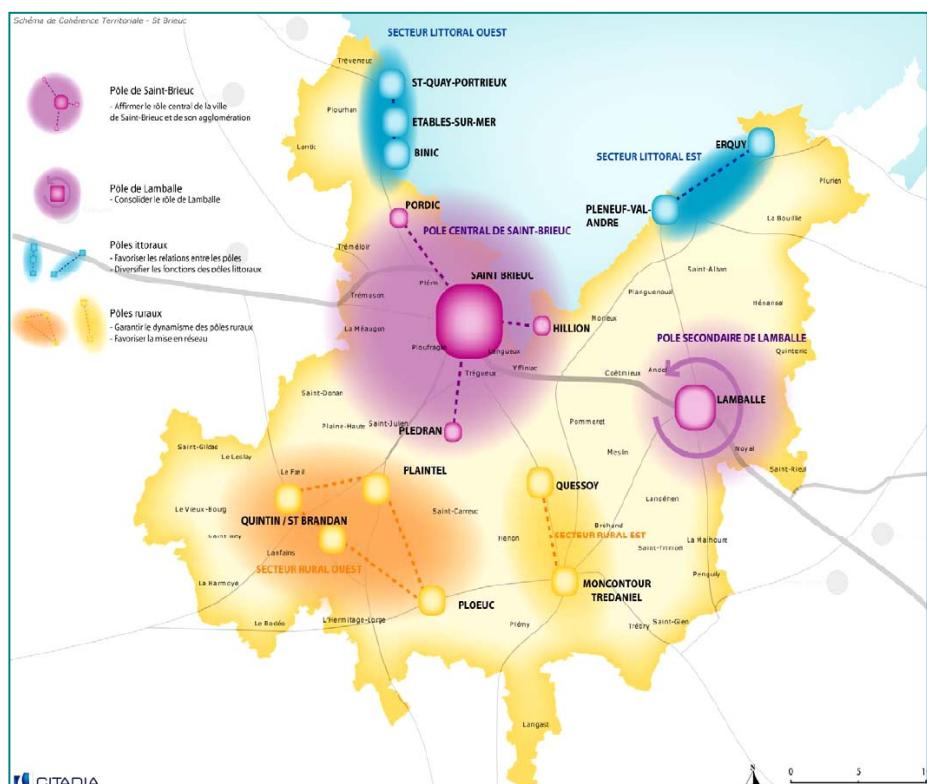
### Le SCOT du Pays de Saint-Brieuc :

Le pôle de Saint-Brieuc est composé : d'un pôle aggloméré comprenant les communes de Saint-Brieuc, Plérin, Ploufragan, Trégueux, Langueux, Yffiniac auxquelles sont associées les communes de Pordic, Hillion et Plédran les autres communes de Saint-Brieuc Agglomération.

A l'échelle du Pays, le scénario démographique retenu prévoit que la population du Pays de Saint-Brieuc atteindra, à l'horizon 2030, 225 000 habitants soit près de 30 000 habitants supplémentaires par rapport à 2008 (croissance annuelle moyenne de 0,6 %). Cette croissance démographique, couplée au desserrement des ménages, induit la production de plus de 30 600 logements soit, en moyenne, 1 800 logements par an (comprenant à la fois la construction de nouveaux logements et les réhabilitations).

Sur la réponse aux besoins en logements et pour information, Les communes respectent les orientations et les objectifs de production de logement social du PLH lorsque son entrée en vigueur date d'après 2010 et qu'il est compatible avec le SCoT en vigueur. A l'exception des communes dont la proportion de logements sociaux est déjà supérieure à 20% (au sens de la Loi SRU du 13 décembre 2000), les documents d'urbanisme doivent prévoir que toute nouvelle opération à partir de 10 logements comportera au moins 20% de logements sociaux. Sont considérés comme logements sociaux dans le SCOT :

- Catégorie A : les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et financé par un PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), ou par les financements qui leur seront substitués.
- Catégorie B : les logements locatifs « abordables » financés par un PLS (Prêt Locatif Social) ouvert aux particuliers et aux opérateurs privés.
- Catégorie C : les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation Dans les communes pôles de plus de 3000 habitants, les logements sociaux des 2 premières catégories représentent au moins 50% des logements sociaux de l'opération.



Concernant le foncier et pour accueillir 30 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2030, le SCoT prévoit la production de 1 800 logements par an (30 600 sur la période). Avec une densité brute moyenne sur le territoire d'environ 22.5 logements par hectare, l'espace nécessaire s'élève à 1 370 hectares (soit 80 hectares par an).

SYNTHESE		
Communes membres d'un EPCI doté d'un PLH vigueur après 2010	Application du PLH en vigueur <sup>2</sup>	
Communes pôles de plus de 3 000 habitants	20% de logement social pour toute opération de 10 logements et plus	Catégories A + B ≥ 50% des logements sociaux à produire
Communes non pôles Communes pôles de moins de 3000 habitants		Catégories A ou B ou C

Cette densité minimale est justifiée dans les documents d'urbanisme. dans les zones U, la densité des projets de logements concernant un terrain d'assiette de plus de 4000 m<sup>2</sup> non bâti, est, au minimum, de 15 logements par hectare sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux.

Les communes peuvent abaisser le seuil des 4000 m<sup>2</sup> en fonction du contexte communal. dans les deux cas (zones U ou zones AU), ces orientations de densité sont traduites dans une orientation d'aménagement et de programmation ou dans le règlement du PLU.

Sur les communes rurales, en l'absence de réseaux d'assainissement collectif, la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif peut nécessiter une superficie minimale de terrain en fonction du dispositif technique adopté, de la topographie du terrain, de la nature du sol et du sous-sol. La densité demandée sur les terrains concernés pourra donc être adaptée au cas par cas et après justification des contraintes d'assainissement individuel. Les opérations concernées par cette dérogation ne doivent pas comprendre plus de 6 logements et être situées dans les bourgs.

Afin de garantir la bonne intégration des nouvelles opérations, leurs densités sont en cohérence avec la densité des îlots limitrophes lorsque celle-ci est plus dense en jouant notamment sur les formes urbaines et en promouvant une bonne intégration paysagère et urbaine.

Les communes traduisent les objectifs du SCOT (dans le cadre de la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme) pour ne pas dépasser, collectivement, 1 370 hectares de consommation foncière d'ici 2030 (renouvellement urbain compris). La répartition prévisionnelle entre les anciens EPCI de l'Agglomération est la suivante : Saint-Brieuc Agglomération : 575 hectares, Communauté de Communes du Sud Goëlo : 183 hectares, Quintin Communauté : 72 hectares, Communauté de Communes CAP4 : 72 hectares.

Le Pays de Saint-Brieuc assurera le suivi de la consommation foncière effective et globale à intervalles réguliers. Le SCOT prévoit des densités d'habitat différenciées selon les territoires et retient le principe d'une densité plus élevée sur les pôles identifiés sur le Pays de Saint-Brieuc.

Les communes traduisent les densités annoncées dans le tableau ci-après dans leurs documents d'urbanisme.

La densité est calculée à l'échelle de la commune sur l'ensemble des zones AU et des zones U non bâties identifiées dans le PLU. Il s'agit d'une densité brute c'est-à-dire comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération : voirie, espaces verts, bassins de rétention...

Même si la densité est calculée à l'échelle de la commune : sur chaque zone AU, la densité est, au minimum, de 15 logements par hectare pour les communes pôles et de 12 logements par hectare pour les communes rurales.

	COMMUNES CONCERNÉES	DENSITÉ
Saint-Brieuc Agglomération	Saint-Brieuc Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plérin, Poufragan, Pordic, Plédran Hillion, Tréméloir, Trémuson, La Méaugon, Saint-Donan, Saint-Julien	35 logements / ha 25 logements / ha 20 logements / ha
Pôle de Lamballe	Zone agglomérée de Lamballe sans les bourgs des communes associées	30 logements / ha
Pôles littoraux	Saint-Quay-Portrieux, Etables sur Mer, Binic, Pléneuf-Val-André, Erquy	22 logements / ha
Pôles ruraux	Quintin/St-Brandan, Plaintel, Ploeuc sur Lié, Moncontour/Trédaniel, Quesnoy	18 logements / ha
Communes rurales	37 communes	15 logements / ha

## Le Plan de Déplacements Urbains

Plusieurs dizaines de milliers de déplacements sont réalisés au quotidien vers et au sein de Saint-Brieuc Armor Agglomération : des actifs, des étudiants, mais aussi des familles qui viennent pour les loisirs, pour consommer, se promener, se soigner, etc... Sans oublier tous ceux qui viennent le week-end sur le littoral et les touristes estivales pendant les vacances. Le Plan de Déplacements Urbains a donc vocation à organiser et maîtriser les flux de circulation pour mieux lutter contre la pollution atmosphérique et le bruit qui touchent la qualité de vie et la santé de chacun. Il a été adopté en septembre 2006.

Face aux évolutions du territoire et du cadre législatif, et le PDU actuel arrivant à échéance, l'engagement de la procédure de révision a été approuvé par délibération en date du 17 mars 2016. Le calendrier prévisionnel d'élaboration sur les 32 communes de l'agglomération prévoit une délibération d'arrêt du PDU en juin 2018, épousant le calendrier du PLH n°4 de l'Agglomération.

Afin de mener à bien ce projet, une démarche globale de concertation des habitants tout au long de la démarche sera mise en œuvre.

Modes	Voiture	Transports collectifs urbains (TUB)	Marche	Vélo
Partage modalvalué en 2004	77 %	6 %	15 %	1 %
Partage modalisé à l'horizon 2015	66 %	10 %	20 %	3 %
Partage modalisé à l'horizon 2020	60 %	14 %	20 %	5 %

## EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES NATIONALES

### La loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

Les décrets d'application n°2013-670 et n°2013-671 de la loi du 18 Janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social maintiennent le taux de 20% de logements sociaux pour l'agglomération de Saint-Brieuc.

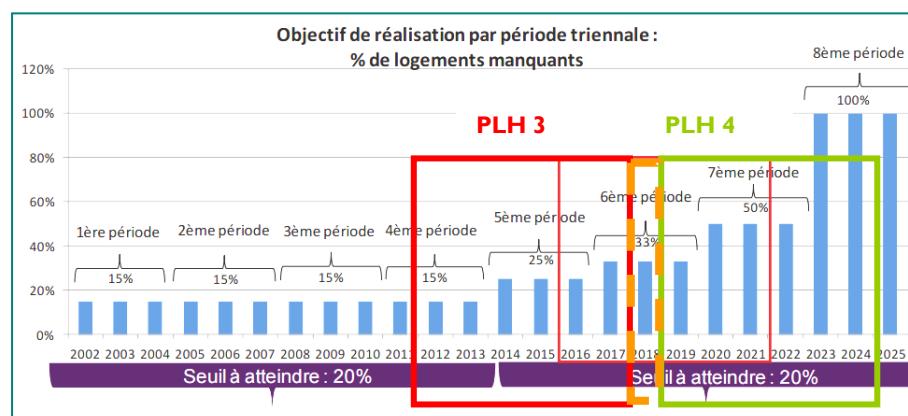
Pour autant, l'Agglomération est concernée par les autres modalités de cette loi :

- **Majoration du prélèvement en cas de carence de la commune** : le préfet peut fixer, après avis de la commission départementale constituée à cet effet, une majoration qui pourra conduire à multiplier jusqu'à cinq fois le montant des prélèvements.
- **Le montant de prélèvement est versé aux EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre**, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux. A défaut, il est versé à un EPF (Etablissement Public Foncier).
- **Part de logements sociaux dans les opérations de construction de logement (art. 12/CCH : L.302-9-1-2 et code de l'urbanisme : L.111-13 modifiés)**. Les communes en constat de carence se voient imposer dans toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30 % des logements locatifs sociaux hors logements PLS.

PLS.

#### - Modalités de rattrapage dans le temps

- L'objectif de réalisation du nombre de logements sociaux pour la cinquième période triennale (qui correspond aux années 2014 - 2015 et aux dernières années du PLH3) ne peut être inférieur à 25 % du nombre de logements sociaux manquants pour atteindre en 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5.
- Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale, ce qui correspondra à l'échéancier de ce nouveau PLH, et à 100 % pour la huitième période triennale.



Les objectifs de rattrapage fixés pour le futur PLH sont précisés sur le schéma ci-après.

- **La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**
  - o La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a été adoptée par l'Assemblée nationale et le Sénat respectivement les 19 et 20 février 2014. La loi a été promulguée le 24 mars après l'examen par le Conseil constitutionnel, qui dans sa décision du 20 mars a globalement validé les dispositions qui lui étaient soumises. Elle a été publiée au Journal officiel le 26 mars 2014.
  - o Elle s'organise en 4 volets, chacun des volets envisageant un certain nombre de mesures. Seules les mesures impactant directement la mise en œuvre de la politique de l'habitat intercommunale sont mises en avant.
  
- **Concernant les documents d'urbanisme :**
  - o Les dispositions des PLU imposant une taille minimale de terrain et un COS ne sont plus opposables dès adoption de la loi ALUR,
  - o Possibilité pour les PLU d'instaurer des règles qui peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables,
  - o En l'absence de transformation en PLU au 31 décembre 2015, le POS devient caduc et le territoire qu'il couvre se voit appliquer le RNU.
  - o Une modification de PLU pour l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite une délibération motivée démontrant que cette ouverture est rendue nécessaire par un tissu urbain n'offrant pas d'autres possibilités de construction
  - o Les zones 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières au bout de 9 ans seront considérées comme naturelles ou agricoles. Ce qui nécessite derrière une révision du PLU
  - o Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : Transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités (CC et CA) selon certaines modalités. Pour faciliter l'élaboration des PLUI, la loi rend facultative l'intégration dans le PLUI des PLH et des plans de déplacement urbain
  
- **Concernant l'exercice du droit de préemption urbain :**
  - o Renforcement de l'exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes qui ont un retard par rapport aux obligations de construction de logements sociaux
  - o Possibilité pour les intercommunalités de se doter d'une zone d'aménagement différé locale où s'applique leur droit de préemption. Ce droit s'appliquerait dans un secteur de projet d'intérêt majeur.
  
- **Concernant la lutte contre l'habitat indigne :**
  - o Possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en habitat de mettre en place un régime de déclaration de mise en location (sur des secteurs définis)
  - o Les prérogatives du maire en matière de polices spéciales (polices relatives à la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs, à la sécurité des immeubles recevant du public et aux immeubles menaçant ruine) sont automatiquement transférées au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat.
  - o En cas d'opposition d'un maire, ce transfert peut intervenir pour les seules communes volontaires. Les maires disposent en effet de la faculté de s'opposer au transfert dans un délai de six mois suivant la date à laquelle les compétences sont transférées à l'EPCI.
  - o Dans ce cas, le président de l'EPCI peut éventuellement renoncer au transfert sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Il notifie sa renonciation à chacun des maires des communes, membres dans un délai de six mois à compter de la réception de la première notification d'opposition. Le transfert des pouvoirs de police prend fin à compter de cette notification (CGCT : L.5211-9-2 III). Les transferts interviennent à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation qui suivent la prochaine élection du président de l'EPCI suivant promulgation de la loi.
  - o Pour l'exercice des polices transférées, les maires des communes, membres de l'EPCI mettent les services ou parties de services des communes à la disposition du président de l'EPCI. Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'EPCI fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition.

- Le préfet peut déléguer au président de l'EPCI à fiscalité propre, ses prérogatives en matière de police de santé publique dans le domaine de l'habitat, après avis du directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS). La délégation porte sur les pouvoirs de police suivants : locaux impropre à l'habitation, locaux sur occupés du fait du logeur, dangereux en raison de l'utilisation, insalubres et danger imminent sur locaux insalubres. Cette délégation n'intervient qu'à deux conditions cumulatives :
  - les maires des communes membres de l'EPCI ont transféré leurs prérogatives en matière de polices spéciales,
  - l'EPCI à fiscalité propre a signé avec l'État une convention de délégation. Ceci suppose que l'EPCI dispose d'un Programme local de l'habitat (PLH).
- La délégation porte sur le territoire des communes pour lesquelles les maires ont transféré leurs prérogatives au président de l'EPCI. Le préfet ne peut déléguer les polices visant la lutte contre le saturnisme, le traitement de l'amiante et l'urgence sanitaire, en raison de leurs implications en matière de santé publique.

L'EPCI a renoncé en l'état actuel au transfert de ces polices spéciales.

- **Concernant la politique d'hébergement vers le logement et le DALO :**

- Incitation ou contrainte pour les communes carencées pour créer des logements en intermédiation locative dans les communes SRU
- Possibilité de délégation optionnelle aux intercommunalités en matière de gestion et de financement des dispositifs de veille sociale, d'hébergement et d'accès au logement des personnes sans domicile, ou éprouvant des difficultés à se loger et de relogement des DALO

- **Concernant l'amélioration de la transparence dans le logement social :**

- Possibilité pour tout EPCI de créer une conférence intercommunale du logement (élus, Etat, Bailleurs sociaux, autres réservataires, associations) qui adopte des orientations en matière d'attribution, en tenant compte du DALO, en visant la mixité des villes et des quartiers sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Mise en place d'un plan partenarial d'information et de gestion de la demande et d'attribution dans les EPCI doté d'un PLH

- **La loi LAMY qui redéfinit les quartiers prioritaires**

- La loi no 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a été promulguée le 21 février 2014.
- Elle propose de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration urbaine de pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale, et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine (NPNRU).
- Dans la nouvelle géographie prioritaire publiée en juin 2014, Saint-Brieuc et Ploufragan sont concernés en tant que quartiers prioritaires. Un quartier de veille a été mis en place dans le Contrat de Ville sur Plédran en complément.

## **BILAN DU PLH n°3 – 2012-2017**

## RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLH AU MOMENT DE SON ELABORATION EN 2012

Le contexte de sortie de crise mais aussi les évolutions sociodémographiques globales devait trouver des réponses dans le cadre du PLH. L'offre de logement à venir devait contribuer « durablement » au développement de l'agglomération, en assurant la mixité sociale et générationnelle. Elle devra prendre en compte plusieurs points : le vieillissement « sur place », dans une logique d'accompagnement dans le logement, l'accompagnement « au retour » et à « l'arrivée » sur le territoire des nouveaux habitants et à l'insertion dans un itinéraire résidentiel parfois complexe, le nécessaire développement de logements pour maintenir les jeunes et les familles.

D'un point de vue qualitatif, la production de logements devait également veiller à proposer une offre de logements abordables, territorialisée et adaptée à la population attendue pour le logement privé et le logement social.

D'un point de vue qualitatif, il était prévu aussi de viser :

- La qualité thermique des logements qu'il s'agisse de réhabilitation, de rénovation ou de production neuve, des efforts seront menés afin d'améliorer la qualité thermique des logements et ainsi le confort des ménages.
  - Les formes urbaines et la maîtrise de la consommation foncière
  - En lien avec les formes urbaines, la densité urbaine et le renouvellement urbain (reconstruire la ville sur la ville) afin de limiter l'étalement urbain et le mitage, pour définir des projets d'aménagement durables.

Sur les habitants, le PLH devait veiller à Les évolutions démographiques globales telles que le vieillissement de la population et les évolutions propres aux ménages de l'agglomération

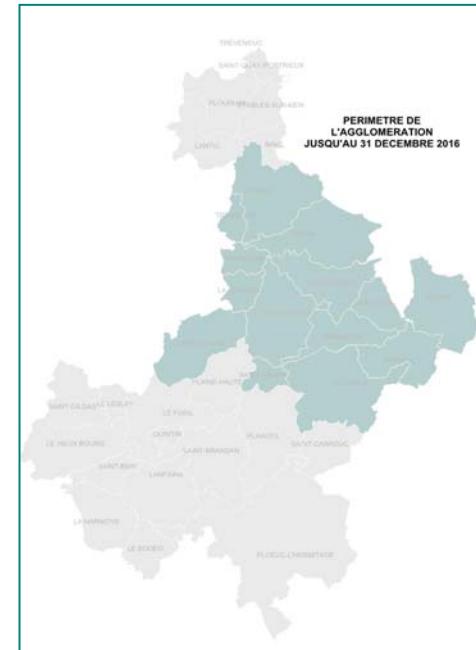
- Prendre en compte les besoins des seniors et à accompagner dans leur parcours résidentiel notamment avec le retour vers les centres urbains, centres bourgs, à proximité des commerces et des services, mais aussi au nécessaire accompagnement lié au maintien à domicile, à la perte d'autonomie...
  - Adapter les logements pour les personnes à mobilité réduite.
  - Développer une offre diversifiée et adaptée pour de jeunes ménages
  - Intégrer la précarisation plus forte des personnes modestes.
  - Répondre aux demandes croissantes de sédentarisation des gens du voyage.

Pour atteindre les objectifs du PLH, Saint-Brieuc Agglomération a adopté une logique de développement de ses dispositifs à travers le financement du foncier, de l'habitat social, de l'accession aidée à la propriété, de l'amélioration du parc privé, du financement des organismes pour les populations spécifiques.

La notion de gouvernance était aussi au cœur de l'objectif du PLH en 2012 afin s'afficher comme « pilote » de la politique de l'habitat, facilitateur, et accompagnateur des communes et partenaires. Cela dans une logique partenariale mais aussi de réponses aux ménages et de lisibilité et facilitation dans l'accès au logement (logique de guichet).

D'un point de vue quantitatif,

- La production globale de logements (en offre nouvelle et/ou renouvelé) vise à :
    - Construire **900 logements** par an en moyenne pour arriver à un objectif de **5400 logements** produits à l'issue du PLH.



- Construire **25% de la production en logements locatifs sociaux**, soit en moyenne 225 nouveaux logements locatifs sociaux (familial et structure) à produire par an entre 2012 et 2017, dont produire **30%** de logements locatifs sociaux en **PLAI** et **70%** en **PLUS**, pour arriver à **1350 logements sociaux** à l'issue du PLH.
- La production locative sociale impliquait aussi une répartition territoriale.
- Il était prévu aussi de travailler sur la notion de logement abordable avec une diversité de cette offre au sein d'opération avec une limite de 50 % (PLUS/PLAI, PLS, PSLA, tous les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, réalisés grâce à d'autres formes de financement de l'habitat aidé ou par les financements).
- Sur le renouvellement urbain et conformément au PLH précédent, plusieurs projets de renouvellement urbain ont été initiés ces dernières années avec le soutien financier:
  - Le projet de Rénovation Urbaine (PRU) pour **300 logements** à reconstruire sur la période du PLH.
  - L'opération de renouvellement urbain de la cité Waron à Saint-Brieuc, financée par l'ANRU en opération isolée pour **59 logements** à reconstruire sur la période du PLH.
  - L'opération de renouvellement urbain du quartier des Côteaux à Plédran pour **52 logements** à reconstruire sur la période du PLH.
  - L'opération de renouvellement urbain du quartier de l'Iroise à Ploufragan pour **123 logements à reconstruire** sur la période du PLH.
- Il était prévu aussi **810 ménages modestes** à aider pour accéder à la propriété
- Sur l'amélioration de l'habitat privé, le développement d'outil opérationnel sur le parc privé sur les volets précarité énergétique, adaptation, coût abordable afin de favoriser dans la mobilité des ménages et constitue un segment essentiel pour les parcours résidentiels des habitants de l'agglomération et l'amélioration de plus de 3000 logements privés.
- Sur le foncier, il était inscrit de :
  - Poursuivre le **programme d'acquisitions foncières entamées en 2007** et renforcer la maîtrise foncière publique
  - Faciliter une certaine densité, au moins 20 logements/ha en individuel (pur et groupé) et 35 logements/ha en collectif, est préconisé afin d'optimiser le foncier. (Pour rappel : le SCOT préconise 15 et 30 logements/ha). Dans les opérations mixtes (logements individuels et collectifs), une **densité moyenne de 25 logements/ha** est souhaitée.

## ACTIONS REALISEES

## ACTION I → GOUVERNANCE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

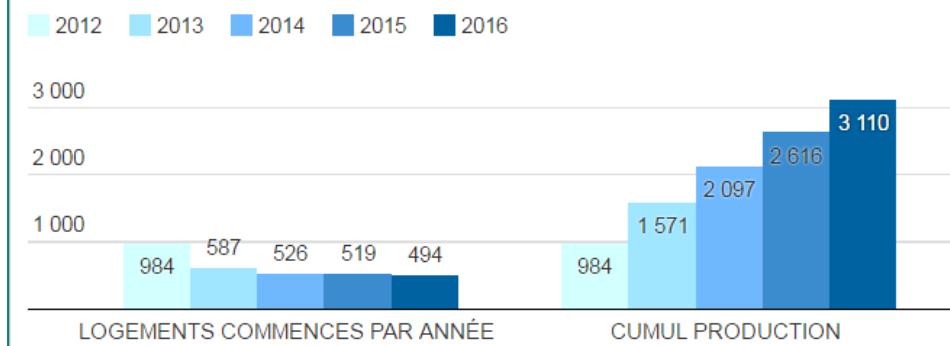
## BILAN QUANTITATIF

**71% de l'objectif progressif réalisé à fin 2016**

Le dernier bilan du PLH fait état d'un sensible ralentissement de la construction neuve depuis 2012. L'objectif moyen annuel de production neuve (900 logements /an) n'a pas été atteint (environ 622 logements produits annuellement entre 2012 et 2016).

**3110 logements ont été construits** soit plus de 71% de l'objectif à fin 2016 et 58% de l'objectif total du PLH, à cela s'ajoutent les logements vacants remis sur le marché.

### EVOLUTION DE LA PRODUCTION NOUVELLE dont réhabilitations



## BILAN DE LA PRODUCTION NEUVE 2012-2016 PAR COMMUNE

	REALISE 2012-2016	2012	2013	2014	2015	2016
Saint-Brieuc	814	459	134	143	57	21
Langueux	447	60	94	129	85	79
Plérin	385	81	24	58	50	172
Ploufragan	381	33	128	84	77	59
Pordic	228	77	39	16	67	29
Trégueux	218	71	48	37	50	12
Plédran	202	46	43	11	45	57
Yffiniac	184	64	24	10	54	32
Trémuson	95	30	23	18	12	12
Hillion	71	38	12	7	6	8
Trémeloir	27	16	5	4	2	0
La Méaugon	24	1	6	5	1	11
Saint-Donan	17	2	2	1	12	0
Saint-Julien	17	6	5	3	1	2

Seule la commune de Langueux a atteint son objectif de production dès fin 2016. Néanmoins 5 communes ont réalisé près ou plus de 70% de leur objectif à fin 2016. A noter que Ploufragan a atteint un objectif de 36%, bilan qui comprend le Projet des Plaines Villes, non réalisé à ce jour. Le bilan est donc de 63% pour la commune.

## BILAN QUALITATIF

**REALISE****NON REALISE****A DEVELOPPER****ACTIONS**

- Organisation un pilotage et un partenariat local
- Mettre en place un observatoire de l'habitat
- Conventionner la délégation des aides à la pierre
- Développer des moyens humains et financiers pour mettre en œuvre le PLH
- Développer des opérations d'aménagement publiques pilotées par les communes ou l'agglomération
- Se doter d'une capacité d'aménagement public de type EPL ou service opérationnel communautaire ou recours renforcé aux outils existants

**BILAN QUALITATIF**

- Actions relatives à la mise en place d'instances de gouvernance mises en place et recrutement d'I ETP en charge de la gouvernance du PLH
- Rencontres Territoriales de l'Habitat annuelle, Comité Partenarial annuel, Groupes de suivi communaux annuels, ateliers thématiques selon dispositifs, etc.
- Conventionnement de la délégation des aides à la pierre
- Observatoire partenarial et consultable de l'habitat mise en place fin 2013
- SPL Aménagement mise en place
- Besoin d'aller vers une plus grande et étroite coordination des acteurs locaux, pilotée par SBAA, afin d'améliorer l'efficience de l'intervention

**IMPACT LOCAL**

Renforcement des partenariats, Pilotage renforcé de l'Agglomération, Participation réussie des instances (ex : environ 150 professionnels et institutionnels à chaque Rencontres Territoriales), Diffusion d'une culture commune et socle commun de connaissance du marché local

**Action 2 → PILOTAGE CONJOINT AVEC LES COMMUNES**

## BILAN QUALITATIF

**REALISE****NON REALISE****A DEVELOPPER****ACTIONS**

- Mettre en place une coréalisation Agglomération/communes (convention PLH, groupe de suivi PLH)
- Contractualiser avec chaque commune
- Réaliser une analyse des besoins de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en cours
- Développer une approche « habitat et document d'urbanisme » en renforçant notamment l'accompagnement des communes

**BILAN QUALITATIF**

- SBAA consulté au moins à 16 reprises depuis 2012 pour suivre les modifications/révisions des PLU des communes.
- 14 groupes de suivi annuels par commune programmés chaque année
- La contractualisation autour du PLH a été actée en 2015 : conventions bipartites Agglo/commune
- Mise à disposition de l'Observatoire pour les communes : outil interactif en ligne
- Guide d'application de l'habitat dans les documents d'urbanisme
- Charte Habitat dans les opérations d'urbanisme

**IMPACT LOCAL**

Appui de l'ingénierie communale, Prise en compte des objectifs de logements aidés au sein des opérations, Prise en compte de la demande dans la programmation

## Action 3 → INFORMATION ET SENSIBILISATION SUR L'HABITAT DURABLE

		BILAN QUALITATIF	A DEVELOPPER
REALISE	NON REALISE		
<b>RAPPEL ACTIONS</b>			<b>BILAN QUALITATIF</b>
<p>Conforter et développer le partenariat et le soutien à l'ADIL, au CAUE et à l'ALE</p> <p>Informer les habitants (communication autour du PLH, page internet dédiée, réflexion sur une maison de l'habitat)</p> <p>Contribuer au développement de nouvelles formes urbaines : accompagnement des communes, formations</p> <p>Mettre en œuvre un dispositif d'appel à projets innovants</p>			
<p><b>IMPACT LOCAL</b></p> <p>Information aux habitants renforcés par rapport à 2012, anticipation des normes environnementales, promotion de l'habitat durable</p>			

## Action 4 → IDENTIFIER ET CONSTITUER DES RESERVES FONCIERES

REALISE	RAPPEL ACTIONS	BILAN QUALITATIF	A DEVELOPPER
		NON REALISE	
	Définition d'un programme d'acquisition annuel		
	Poursuite des acquisitions en régie		
	Recourir à l'EPF Bretagne		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plus de 6 ha sont actuellement portés par SBAA dans 12 des 14 communes pour une vingtaine d'opérations.</li> <li>Un référentiel foncier et bâti vacant a été créé sur 8 communes de l'agglomération.</li> <li>Plusieurs conventions avec l'EPF ont été signées.</li> <li>Face aux difficultés persistantes de prix et de disponibilité du foncier, besoin de maintenir l'intervention de SBAA sur le foncier en lien étroit avec les communes qui disposent elles aussi d'outils de régulation et qu'il serait pertinent de coupler avec la politique foncière de l'Agglomération pour démultiplier les effets. La création d'un groupe de travail sur les prix du foncier a également été évoquée afin d'encourager la régulation des prix.</li> </ul>

## IMPACT LOCAL

Portage foncier depuis 2017 pour près de 1000 logements prévisionnels, déblocage de situation communale, anticipation des opérations sur terrains nus, dents creuses, immeubles à réhabiliter, limitation de la consommation foncière

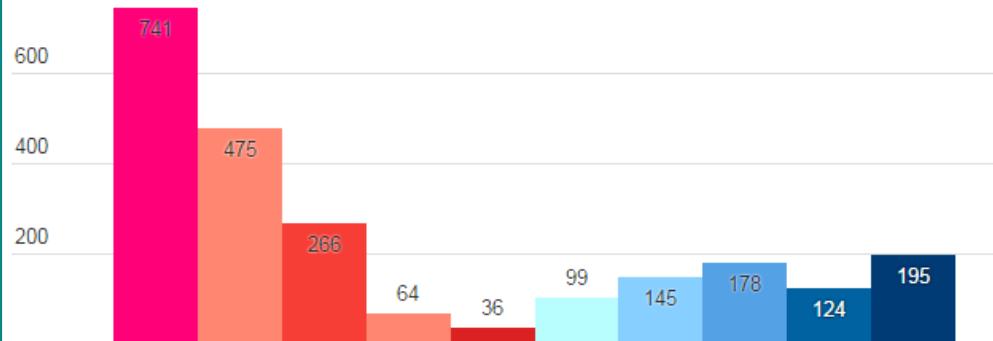
## Action 5 → DEVELOPPER ET EQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

## BILAN QUANTITATIF

## LA PRODUCTION LOCATIVE PUBLIQUE DEPUIS 2012

RÉALISÉ 2012-2016    RÉALISÉ PLUS    RÉALISÉ PLAI 2012-2016    % PLUS    % PLAI

2012    2013    2014    2015    2016



## PRODUCTION LOCATIVE PUBLIQUE DEPUIS 2012 PAR COMMUNE

	TOTAL REALISE	REALISE PLUS	REALISE PLAI
Saint-Brieuc	180	93	87
Plérin	118	81	37
Pordic	79	53	26
Ploufragan	75	45	30
Trégueux	74	55	19
Langueux	62	6	3
Yffiniac	54	37	17
Plédran	33	23	10
Trémuson	25	17	8
Hillion	22	14	8
Saint-Donan	10	8	2
La Méaugon	9	43	19
Saint-Julien	0	0	0
Tréméloir	0	0	0

## BILAN QUALITATIF

## REALISE

## NON REALISE

## A DEVELOPPER

## RAPPEL ACTIONS

Subventionnement de la production locative sociale via les aides propres de l'agglomération, l'exercice de la délégation des aides à la pierre et l'assurance des garanties d'emprunt

Développer le partenariat et la contractualisation avec les bailleurs sociaux

Contractualiser avec les communes la part de logements aidés au sein des opérations

- 741 logements sociaux programmés sur 2012/2016
- 9 millions d'€ de subventions programmées par SBA dont ... ? million de l'enveloppe Etat/DAP.
- Une production locative sociale qui, grâce au soutien de SBAA et dans le cadre de l'ANRU, a eu l'effet d'entraînement escompté sur la construction.
- Des investissements qui se sont montrés à la hauteur des enjeux d'après les partenaires et qu'il convient de **maintenir en soulignant la « création de valeur » induite.**

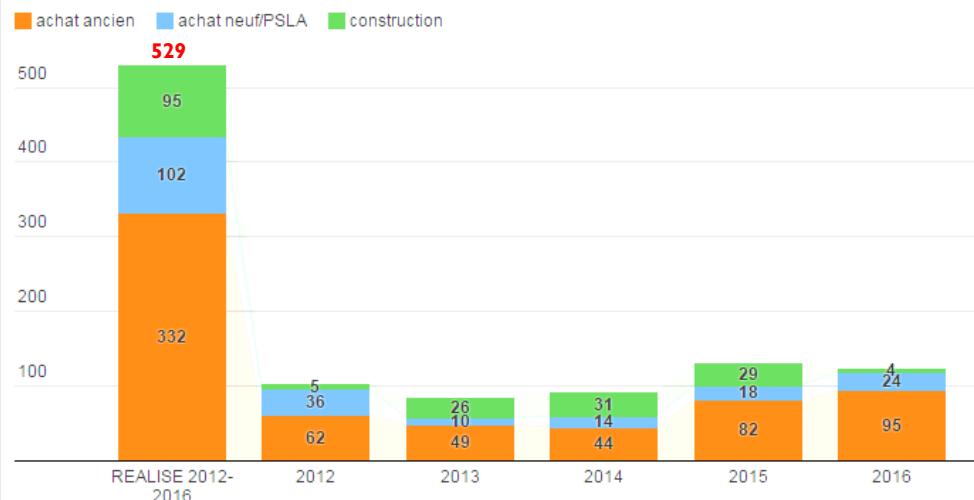
## IMPACT LOCAL

Relance de la production sociale qui a compensé la baisse de la construction privée et réponse aux besoins de ménages en difficulté, 8500 € d'aides moyennes par logement, plus d'un logement social tous les 3 jours financé par l'Agglomération

## Action 6 → DEVELOPPER ET ORGANISER L'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE

### BILAN QUANTITATIF

#### ACCESSION AIDÉE A LA PROPRIÉTÉ 2012-2016



#### ACCESSION AIDEE PAR COMMUNE 2012-2016

	achat ancien	achat neuf/PSLA	construction	Total
SAINT BRIEUC	174	41	3	218
PLOUFRAGAN	41	4	11	56
PLEDRAN	20	0	20	40
PLERIN	28	3	4	35
LANGUEUX	13	15	6	34
TREMUSON	2	6	25	33
TREGUEUX	13	13	7	33
PORDIC	3	12	7	22
YFFINIAC	14	0	4	18
HILLION	5	8	2	15
LA MEAUGON	5	0	3	8
SAIN JULIEN	6	0	1	7
SAIN BRIEUC	6	0	0	6
SAIN DONAN	2	0	2	4

#### BILAN QUALITATIF

##### REALISE

##### RAPPEL ACTIONS

- Soutenir l'accèsion des ménages modestes (135 ménages par an en moyenne)
- Contractualiser avec les communes
- Soutenir les opérations PSLA
- Mobiliser les disponibilités foncières dans les opérations d'aménagement et plafonner le coût de ces opérations
- Conseiller et accompagner les candidats à la primo-accession (lien avec l'action 3)

##### NON REALISE

##### A DEVELOPPER

##### BILAN QUALITATIF

- 529 dossiers réalisés entre depuis 2012 dont 332 en achat ancien, 102 en achat neuf/PSLA et 95 en construction neuve
- Une aide qui varie chaque année (suppression dans le neuf en 2017).
- Une évaluation qui a montré un nécessaire maintien de l'accompagnement apporté aux ménages malgré un contexte d'amélioration des conditions de crédit et stabilisation des prix immobiliers. Mais des enjeux montants sur la mobilisation du parc vacant (ciblage de l'aide depuis 2016 dans une double optique d'accèsion et de résorption de la vacance).

#### IMPACT LOCAL

Près d'1 ménage tous les 3 jours accède à la propriété via une aide de l'Agglomération, succès de l'aide dans l'ancien avec travaux, solvabilisation des ménages modestes et sécurisation du parcours résidentiel via les partenaires

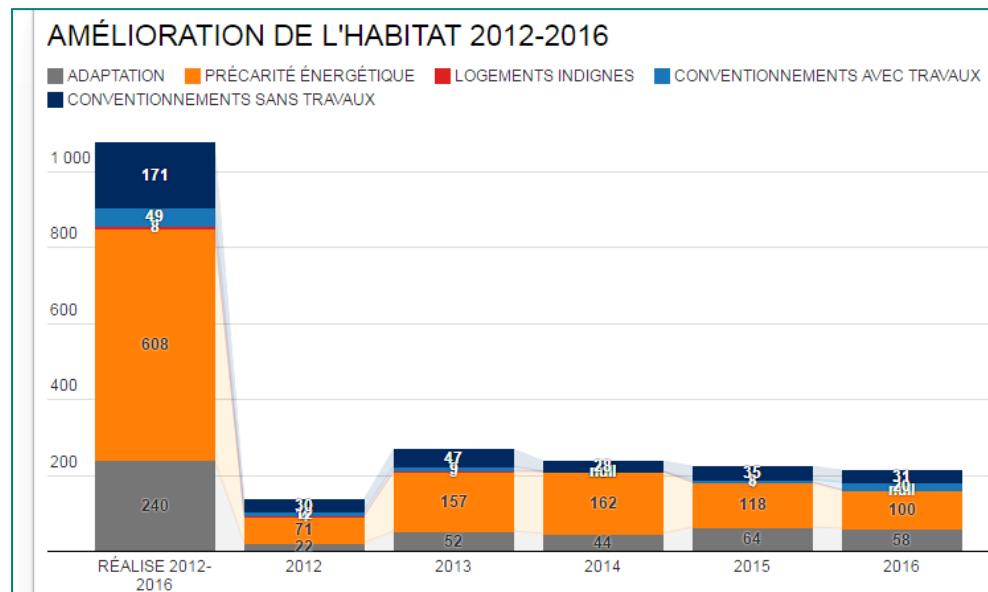
BILAN QUALITATIF		
REALISE	NON REALISE	A DEVELOPPER
<b>RAPPEL ACTIONS</b>		
Poursuivre l'accompagnement des communes avec l'AEU, développer l'accompagnement aux projets d'aménagement à dominante habitat		
Piloter des études d'aménagement pour les opérations liées à l'habitat sous maîtrise d'ouvrage communautaire		
Etablir un référentiel d'aménagement durable applicable à toutes les nouvelles opérations		
<b>BILAN QUALITATIF</b>		
		- 10 procédures d'accompagnement des communes pour les études d'urbanisme avec une Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisées depuis 2012, action arrêtée en 2016
		- Une démarche qui a permis la montée en compétences des élus mais qu'il serait maintenant pertinent de faire évoluer vers un dispositif plus local et plus souple.
<b>IMPACT LOCAL</b>		
Renforcement de la dimension durable des projets d'aménagements liés à l'habitat		

## Action 8 → REALISER LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES QUARTIERS D'HABITAT PUBLIC

REALISE	BILAN QUALITATIF	A DEVELOPPER
	NON REALISE	
RAPPEL ACTIONS		
<p>Soutenir financièrement techniquement les opérations de réhabilitation et de démolitions/reconstructions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartier des Côteaux à Plédran : 100% des opérations (194 démolitions reconstructions + 32 réhabilitations) programmées et en cours de réalisation</li> <li>• PRU de Saint-Brieuc : 100% des opérations réalisées</li> <li>• Cité Waron à Saint-Brieuc (155 démolitions reconstructions + 48 réhabilitations) : 100 % des reconstructions programmées, démolitions effectuées</li> <li>• Quartier de l'Iroise à Ploufragan : 100 des 152 logements programmés ainsi que les 277 réhabilitations. Les réalisations se poursuivent et de nouveaux projets sont identifiés</li> <li>• Lauréat à l'ANRU II pour réaliser les 52 logements restants à reconstruire. Les démolitions commenceront en 2017</li> </ul>		
<h3>IMPACT LOCAL</h3> <p>Requalification du parc de logements social en renouvellement urbain et développement d'une mixité nouvelle et d'amélioration du cadre de vie</p>		

## Action 9 → RECONQUERIR LE PARC DE LOGEMENS PRIVES EXISTANTS

### BILAN QUANTITATIF



**AMÉLIORATION DE L'HABITAT 2012-2016**

	ADAPTATION	PRECARITE ENERGETIQUE	LOGEMENTS INDIGNES	CONVENTIONNEMENTS AVEC TRAVAUX	CONVENTIONNEMENTS SANS TRAVAUX	TOTAL
Saint-Brieuc	66	301	2	34	140	543
Plérin	36	65	1	1	1	104
Ploufragan	24	60	2	1	3	90
Trégueux	25	42	0	0	0	67
Langueux	18	27	0	5	6	56
Plédran	19	26	1	2	2	50
Pordic	16	23	0	1	2	42
Yffiniac	15	22	0	1	1	39
Hillion	10	17	0	2	2	31
Saint-Donan	3	6	0	3	7	19
Saint-Julien	4	8	1	0	0	13
Trémuson	1	8	0	0	4	13
La Méaugon	3	3	1	0	0	7
Tréméloir	0	0	0	0	3	3

**BILAN QUALITATIF****REALISE****NON REALISE****A DEVELOPPER****RAPPEL ACTIONS**

- Création d'une aide aux travaux de réhabilitation thermique à destination des propriétaires
- Soutenir financièrement les travaux d'amélioration des logements privés anciens
- Continuer à privilégier l'allongement de la durée de conventionnement
- Contribuer financièrement et accompagner techniquement les travaux d'adaptation des logements anciens
- Mettre en place et effectuer le suivi-animation d'une OPAH sur l'habitat ancien et sur les 14 communes

**BILAN QUALITATIF**

- Plus de 1500 logements privés réhabilités depuis 2012
- 348 logements programmés au titre de la précarité énergétique (8750€ de subvention moyenne par logt)
- 36 logts réhabilités « Vir'Volt Ma Maison »
- 22 logts programmés en réhabilitation au titre du conventionnement avec travaux
- 7 logts programmés en réhabilitation au titre de l'indignité
- 51 logts conventionnés sans travaux remis sur le marché
- Lancement en 2014 de l'OPAH Copropriétés sur la ville de Saint-Brieuc pour une durée de 5 ans, un budget de 9,16 millions d'euros tous financeurs

Poursuivre le repérage des situations de mal-logement
Accompagner la requalification du centre-ville ancien de Saint-Brieuc au travers d'une action ciblée
Accompagner la ville de Saint-Brieuc dans la mise en place d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH Copropriétés
Mettre en place et financer un diagnostic multicritères des logements
Informer et conseiller les propriétaires sur les travaux de performance énergétique à réaliser dans leur logement

- confondus et un objectif de traitement de 30 copropriétés regroupant 1000 logements
- Montée de nouvelles problématiques invitant à une adaptation et un élargissement de l'intervention de l'agglomération.
  - Nécessité de mieux coordonner l'ensemble des acteurs de l'amélioration pour améliorer l'efficacité des actions locales.
  - Approche du développement pour le prochain PLH et invite à considérer davantage la place du parc existant en regard de l'offre neuve pour répondre aux besoins de logements des ménages briochins.
  - conférence de presse chez l'habitant, journée chauffage à Langueux, foire expo volet adaptation, sensibilisation ateliers Plérin

### IMPACT LOCAL

Maintien et développement d'un parc privé abordable et de qualité, Lutte contre la précarité énergétique, la vacance des logements et de l'habitat indigne  
Près d'1 ménage par jour a pu réhabiliter son logement via une aide de l'Agglomération (énergie, adaptation, confort)

## Action 10 → AMELIORER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS DESTINES AUX SENIORS

BILAN QUALITATIF		
REALISE	NON REALISE	A DEVELOPPER
<b>RAPPEL ACTIONS</b>		
Soutenir les opérations d'acquisition-amélioration de logements destinées aux seniors en centre-ville/bourgs		
Intégrer la thématique de l'adaptation des logements dans les opérations d'amélioration de l'habitat privé ancien		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 113 logements adaptés subventionnés dans le cadre du dispositif Rénov'Action de l'agglomération.</li> <li>- Des actions d'adaptation du parc existant à poursuivre aux vues des besoins.</li> </ul>
Rechercher des terrains adaptés au développement d'une offre de solutions intermédiaires innovantes		
Inciter/accompagner le développement d'une offre diversifiée et adaptée à chaque étape de la vie		
<b>IMPACT LOCAL</b>		
Adapation des logements existants et neufs au vieillissement de la population		

## Action II → DEVELOPPER ET RENFORCER L'OFFRE PLURIELLE POUR LES JEUNES

REALISE	RAPPEL ACTIONS	BILAN QUALITATIF	A DEVELOPPER
		NON REALISE	
	Soutenir le CLLAJ		
	Mettre en œuvre une aide financière pour réaliser de nouvelles résidences et réhabiliter les structures existantes		
	Développer le conventionnement social du parc privé en contrepartie de loyers très maîtrisés liés à la sous-location ou l'intermédiation		
	Constituer un groupe de suivi sur le logement des jeunes		
	Financer une étude sur la coordination des acteurs et la redéfinition de leurs actions		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une étude financée par l'Agglomération sur les besoins en logements des jeunes et de coordination des structures qui a permis de dégager des pistes opérationnelles dont           <ul style="list-style-type: none"> <li>o Fusion du CLLAJ et des FJT pour créer une seule structure juridique intitulé SILLAGE</li> </ul> </li> <li>- Nécessité de créer un groupe de suivi « logements des jeunes », piloté par SBA et un pôle d'information jeunesse</li> <li>- Enfin, le besoin d'un soutien à la sous-location a également été réaffirmé.</li> </ul>
		<b>IMPACT LOCAL</b>	
		Meilleure information à destination des jeunes et renouvellement de l'offre existante	

## Action 12 → DEVELOPPER LES REPONSES POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES

REALISE	BILAN QUALITATIF	A DEVELOPPER
	NON REALISE	
<b>RAPPEL ACTIONS</b>		
Contribuer financièrement au FSL		
Soutenir la construction de nouvelles places en CHRS, hébergement d'urgence, résidence sociale		
Accompagner financièrement la production de logements adaptés		
Développer l'auto-réhabilitation sociale encadrée pour les PO modestes		
Suivre la mise en œuvre du SDAHGV : réaliser et gérer une aire de grand passage		
Examiner les modalités d'accompagnement des structures œuvrant pour les immigrés		
<b>IMPACT LOCAL</b>		
Développement d'une offre de solutions d'habitat temporaire et permanent pour les publics spécifiques		

## SYNTHESE QUANTITATIVE DU PLH 2012-2016



## SYNTHESE QUALITATIVE DU PLH 2012-2016

**Une politique foncière** montante à poursuivre : le diagnostic établi en 2007 faisait état de l'absence de réserves foncières communales et communautaires pour la production de logement.

La création du Programme d'Acquisitions foncières a permis de doter l'agglomération d'un premier outil de portage foncier et de susciter de nouvelles pratiques auprès des communes et de l'Agglomération en termes de veille foncière, de négociation, d'acquisition et de programmation. La politique foncière mise en place a contribué à la production de logements locatifs sociaux et à la constitution de réserves foncières sur le moyen et le long terme afin de mener des projets d'habitat pour près de 1000 logements théoriques aujourd'hui. L'Etablissement Public Foncier Local Bretagne a pu aussi être tout particulièrement mobilisé au travers de la politique foncière de l'agglomération construite en lien avec le PLH. N°3.

**La production de logements locatifs sociaux** a été fortement renforcée à partir de 2012. L'Agglomération a porté la production locative publique ainsi que le renouvellement des quartiers d'habitat publics pour plus de 1000 logements. Cela a permis une diversification de l'offre de logements, traduite par le développement de l'offre de logements locatifs très sociaux type PLAI, le développement d'une offre en accession sociale type locatif/accession (PSLA) par l'opérateur local, la mise en place d'opérations d'habitat adapté (en direction de certains publics : Hybritel, Emmaus,...), une diversité des formes urbaines, un maintien de la construction privée (qui a peu varié sur les années 2012-2017)

Des premières opérations visant à un développement de l'urbanisation raisonné des communes de l'agglomération : des études ont été engagées par plusieurs communes en partenariat avec l'Agglomération afin de réfléchir à une maîtrise de leur urbanisation notamment sur des secteurs présentant des enjeux urbains forts en terme d'extension urbaine ou de renouvellement urbain. Ainsi, l'Agglomération a mené pour les communes des référentiels fonciers permettant de recenser les potentialités en dents creuses, et dans le parc vacant, tout en caractérisant ces sites et faisant le lien avec les outils opérationnels disponibles.

Une montée en puissance des modes d'intervention sur la **réhabilitation du parc privé** s'est aussi opérée via le dispositif Rénovation. Ces actions permettent la constitution d'un parc locatif social privé qui vient compléter l'offre de logements locatifs publics. En complément des Opérations Programmés d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) classiques déjà réalisés, le PIG Précarités, les moyens sur le conventionnement sans travaux, des dispositifs spécifiques ont été mis en place autour de différentes problématiques : la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration thermique des logements la précarité énergétique et la requalification du centre ancien de Saint-Brieuc (OPAH de Renouvellement Urbain). Ces différents dispositifs reposent sur des protocoles d'accord partenariaux. Saint-Brieuc Armor Agglomération travaille aujourd'hui pour construire sa Plateforme Local de Rénovation de l'Habitat.

Une expérience acquise dans l'exercice de la délégation des aides à la pierre depuis 2006 a aussi permis de conduire une politique locale de l'habitat qui répond aux enjeux identifiés sur le territoire.

Ainsi, Saint-Brieuc Armor Agglomération gère les crédits délégués pour la production de logements locatifs publics et la réhabilitation du parc privé. Par l'attribution de subventions aux opérateurs HLM, sur crédits délégués de l'Etat et sur ses fonds propres, l'Agglomération affirme la priorité de produire une offre de logements à vocation sociale de type PLUS et PLAI.

Mais des **difficultés persistent** : L'articulation entre politiques d'urbanisme, de déplacements et d'habitat sont encore à construire : une poursuite de l'étalement urbain au delà du territoire de l'Agglomération des 13 communes, un départ des jeunes actifs vers les communes de deuxième couronne périurbaine, lié notamment à l'évolution du coût du foncier et de l'immobilier.

Ce phénomène génère de lourdes répercussions en matière d'aménagement de l'espace (coûts de gestion importants pour les collectivités) et de développement durable (dépréciation de l'environnement naturel, perte d'identité des territoires, conflits d'usage) à l'échelle du bassin de vie et contribue à la congestion du réseau de voirie de l'agglomération

La **forme urbaine** dominante dans bon nombre de communes reste la maison individuelle en diffus ou en lotissement, hors la politique de l'habitat ne suffit pas à réguler les marchés de l'habitat et les déséquilibres sociaux entre les territoires une ségrégation sociale rampante : on observe une poursuite des phénomènes de concentration des catégories socioprofessionnelles les plus aisées sur certains quartiers des communes de l'agglomération (littoral et 1<sup>ère</sup> couronne littoral) et, à l'opposé, des populations les plus défavorisées sur les communes du cœur d'agglomération (centre-ville ou quartier d'habitat public).

Une question se pose aussi sur les objectifs SRU, puisqu'ils reposent sur des communes qui ont déjà connu une hausse importante de la production de logements sociaux sur les communes qui connaissaient déjà une dynamique de construction. Le phénomène de stock a eu aussi un double effet. Effet sur les prix du foncier, et renforcement des opérateurs sociaux qui engagent des négociations avec les promoteurs privés dont les programmes immobiliers étaient en difficulté en vue de racheter des logements en VEFA.

Néanmoins, l'Observatoire de l'Habitat créé en 2014 et les réflexions en cours sur le politique d'attributions et d'informations (Loi Alur et Loi Lamy) permettent une connaissance fine de la demande en logements locatifs sociaux et des besoins à développer afin d'enrayer les phénomènes de concentration de population en difficulté sur les ensembles HLM anciens.

Ainsi, la mise en place d'une démarche concertée de suivi de l'équilibre social des quartiers au travers de la politique d'attribution pourrait permettre d'optimiser l'adéquation entre la demande des ménages et la production de logements sociaux. des difficultés de repérage et de traitement des situations d'habitat dégradé diffus sur les immeubles du centre historique de Saint-Brieuc et des quartiers anciens des communes ce qui suppose une intervention urbaine et sociale de long terme.

Finalement, la politique de l'habitat de ces dernières années a mis aussi en exergue la question des partenariats à renforcer, la nécessité de renforcer des instances de suivi et d'animation du PLH partenariale sur l'habitat public, sur l'habitat privé, etc.

La mise en œuvre du programme d'actions du PLH s'appuie sur des partenariats construits avec les acteurs locaux aujourd'hui. La mise en place d'instances partenariales mais aussi d'outils collaboratifs et de moyens d'informations pour les ménages est une nécessité pour partager les objectifs, ajuster les dispositifs, faire émerger le partenariat citoyen, et travailler sur l'innovation dans l'habitat sur le thème de la biodiversité et la transition écologique.

**SYNTHESE BUDGETAIRE DU PLH 2012-2017**

Pour cette période, le budget consacré par Saint-Brieuc Armor agglomération au PLH est de 25 767 633 €). Les travaux engendrés dans le secteur du bâtiment s'élèvent à plus de 250 000 000 € (soit 1 € investi générant 10 € de travaux).

Au regard du bilan du PLH, la mise en œuvre du PLH de Saint-Brieuc Armor agglomération a été réalisée de manière très active dès son adoption fin 2011 comme en témoigne le nombre important d'actions mises en œuvre. La fusion des 2 intercommunalités puis l'arrivée de nouveaux élus en 2017 et enfin la mobilisation du service habitat sur l'élaboration du PLH de la nouvelle intercommunalité devrait permettre d'engager de nouvelles actions à la hauteur des enjeux et en fonction des moyens alloués.

En conclusion, les objectifs quantitatifs en termes de production de logements notamment sociaux et de réhabilitation du parc existant public et privé, axes majeurs du PLH, sont globalement atteints et la mobilisation financière de Saint-Brieuc Armor Agglomération a été importante avec des répercussions positives, jouant un véritable rôle de levier sur l'économie locale et le soutien de l'activité du bâtiment, dans toutes la chaines de production, dans l'amélioration du cadre de vie et du soutien aux ménages en difficulté.

# PORTRAIT SOCIODEMOGRAPHIQUE

## DEMOGRAPHIE

## EVOLUTION

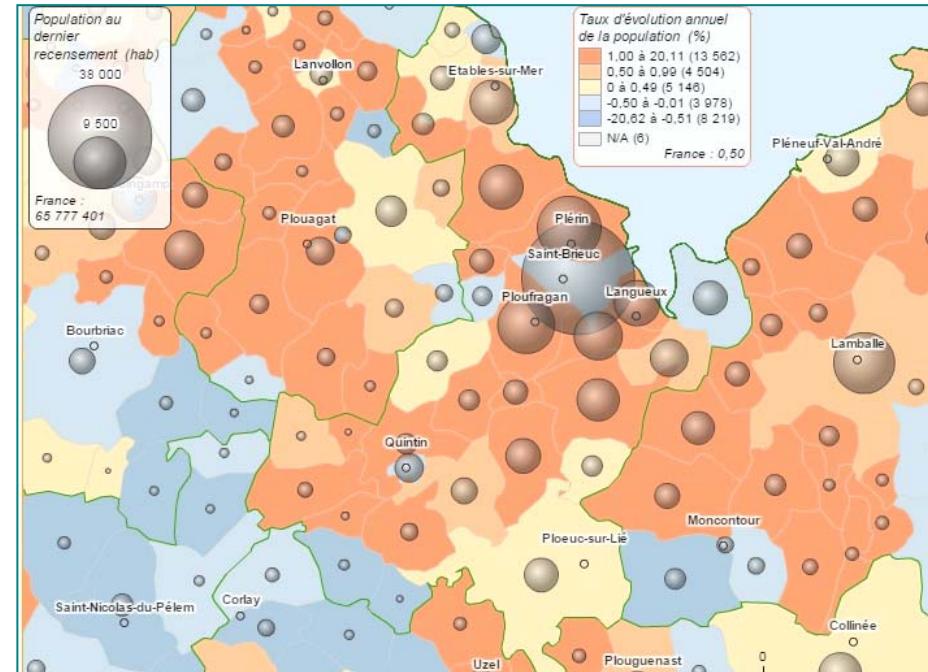
Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 151 020 habitants en 2014, soit le dernier recensement INSEE et est le territoire le plus peuplé du département et le 5ème EPCI bretons en volume.

Les dernières données du recensement de la population de l'INSEE permettent d'effectuer les comparaisons entre le recensement de 1999, de 2009 et celui de 2014. Il apparaît une relative baisse des dynamiques constatées sur la ville de Saint-Brieuc (-1.8% entre 2009 et 2014) avec un ralentissement des dynamiques naturelles (solde naturel passant de 0,20%/ an à 0,01%/an) et une fuite de la population (-0.37% de solde migratoire entre 2014 et 2009 contre -0.19% entre 1999 et 2009).

En revanche, à l'échelle de l'Agglomération, la hausse des dynamiques migratoires (+0.24% entre 2009 et 2014 contre 0.18% entre 1990 et 1999) et moins sur les dynamiques naturelles (+0.15% sur la même période contre +0,21% pour la période 1990-1999) conduisent à un accroissement plus rapide de la population totale intercommunale que dans les années 90 (+2% entre 2009 et 2014).

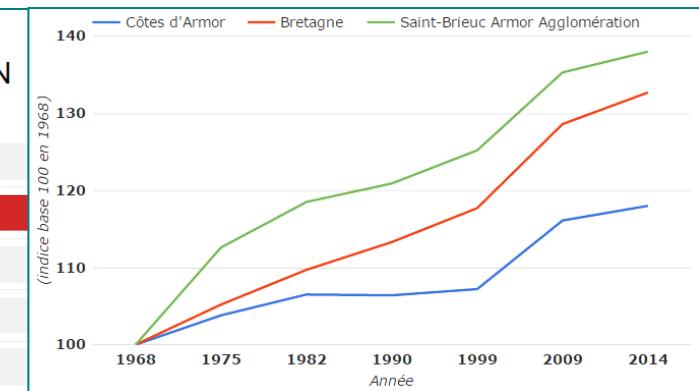
La croissance démographique depuis 5 ans (+ 2,0 %), est plus dynamique que dans le département mais moins élevée qu'en France métropolitaine (+2,5 %) et que la moyenne bretonne (+ 3,5 %). En termes d'habitants, l'Agglomération a gagné 2961 habitants nouveaux depuis 2009.

Comparativement et sur une période longue, la croissement de l'Agglomération des 32 communes du territoire a été plus dynamique que dans le département ou la région avec néanmoins un tassemement à partir de la dernière décennie (+0.39% de variation annuelle moyenne entre 2009 et 2014 contre +0.78% entre 1999 et 2009).



### EVOLUTION DE LA POPULATION DANS SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION

	Population	Taux de variation annuel
2014	151 020	0,4
2009	148 059	0,78
1999	137 001	0,39
EVOLUTION 2009-2014	2	-0,38
EVOLUTION Côtes d'Armor	1,7	-0,47



## REPARTITION TERRITORIALE

A l'échelle des communes, l'évolution de la population municipale varie considérablement.

Saint-Brieuc, ville centre, concentre 45 207 habitants en 2014 (soit 29.9% de la population de l'Agglomération contre 33.6% en 1999).

Si l'on ajoute les 2 autres communes les plus peuplées du territoire, soit Plérin et Ploufragan, ces 3 communes concentrent près de la moitié de la population du territoire.

La croissance démographique bénéficie plus aux communes en périphérie de la ville centre Saint-Brieuc mais aussi à proximité de Quintin.

Sur les 23 communes bénéficiant d'une hausse de population, 18 ont une progression supérieure à la moyenne du groupement. En nombre, les villes de Trégueux (+541), Plérin (+463), Plédan (+462) et Plaintel (+398) gagnent le plus d'habitants en 5 ans.

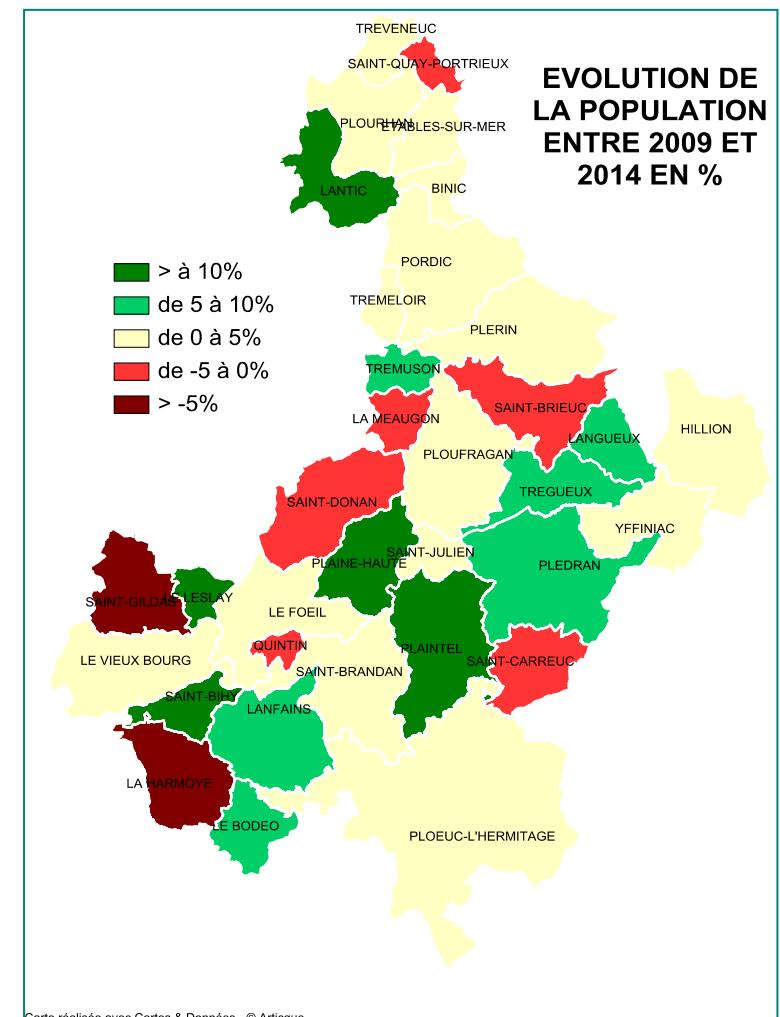
Les baisses de population touchent 9 communes, majoritairement localisées au sud du territoire.

La perte en nombre affecte particulièrement la ville de Saint-Brieuc avec -806 habitants en 5 ans, devant St-Quay-Portrieux (-123). Les communes de La Harmoye, Saint-Donan et Quintin ont vu leur population diminuer d'une trentaine d'habitants chacune.

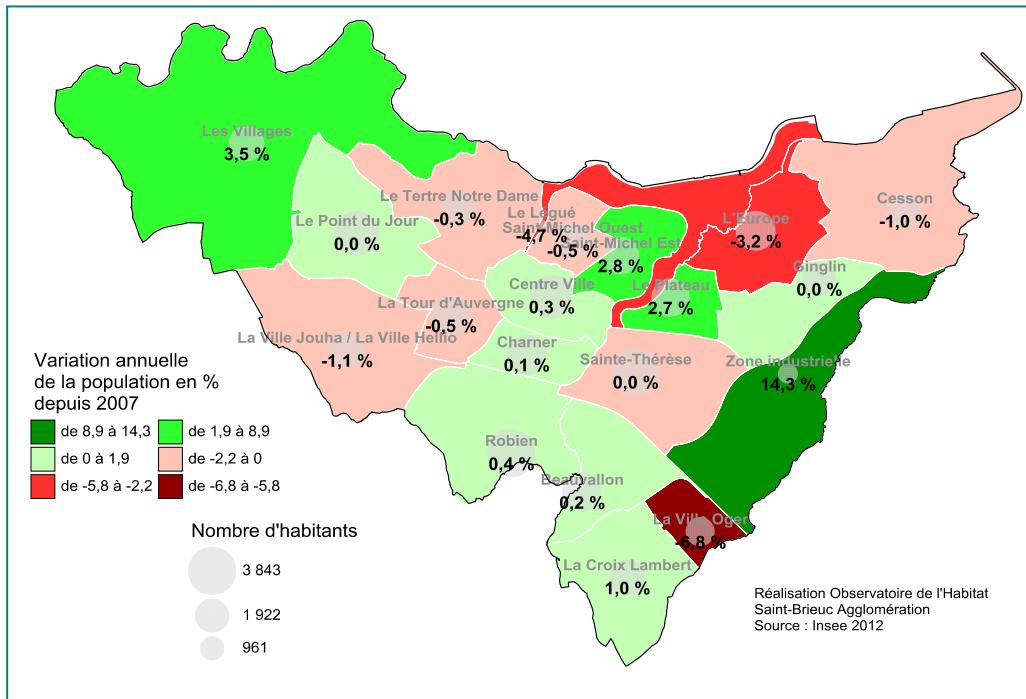
En matière de regroupement de population, depuis 2009, la densité d'habitants a diminué mécaniquement essentiellement sur les communes de Saint-Brieuc, Saint-Quay-Portrieux et Quintin.

A l'inverse, 23 communes connaissent une hausse, 14 ont une progression de leur densité supérieure à la moyenne du groupement. Les plus forts gains au km<sup>2</sup> sont obtenus dans les communes situées à proximité de Saint-Brieuc : Langueux, Trégueux, Trémuson et Plérin (> à + 16 hab./km<sup>2</sup> en 5 ans), là où les habitants ont le plus migrés depuis 2009.

Ainsi, Saint-Brieuc Armor Agglomération a gagné 69 habitants de plus par km<sup>2</sup> depuis 1968 contre 13 dans le département et 30 en Bretagne. Cette hausse ayant été la plus forte sur la première décennie des années 2000 avec + 18 habitants.



## FOCUS SUR LA VILLE CENTRE



La ville de Saint-Brieuc se distingue par une augmentation supérieure de sa population sur le secteur est et ouest et il est à noter que le centre ville ne perd pas de population.

Les quartiers gagnants sont Les Villages, Saint-Michel Est et Le Plateau. A l'inverse, les quartiers qui perdent le plus d'habitants sont Le Légué, La Ville Jouha et Cesson.

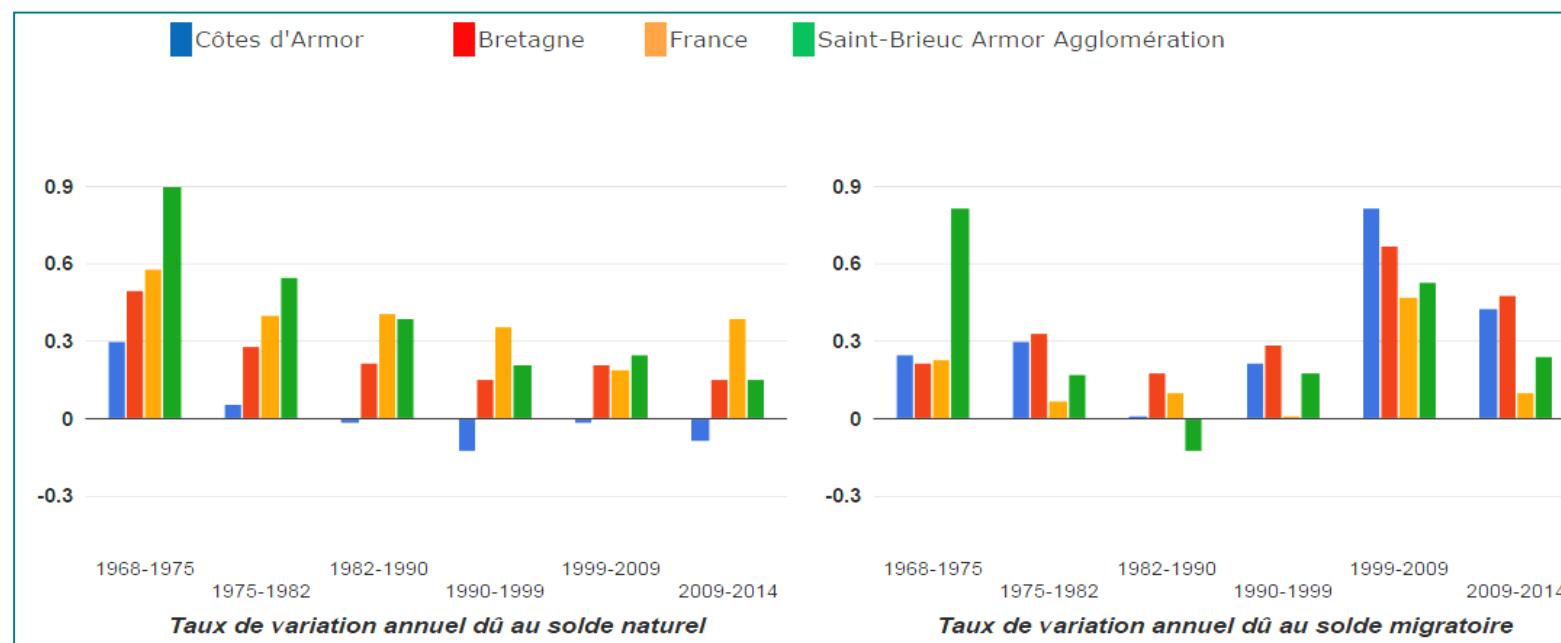
En 2014, le centre ville de Saint-Brieuc compte plus de 3160 habitants, soit près de 7 % de la population de la ville et 3151 habitants en 2012 dans le centre ville, soit près de 7% de la population de la ville et 2 % de l'Agglomération

## DYNAMIQUES MIGRATOIRES ET NATURELLES

En 2014, Saint-Brieuc Armor Agglomération comptait 2 961 habitants de plus qu'en 2009. Cette croissance résulte à la fois d'un excédent naturel (+ 1 148) et, surtout, d'un excédent migratoire (+ 1 813). Le taux de variation annuel du solde migratoire du territoire est inférieur aux moyennes départementale et régionale mais supérieur à celle de la France. Par contre, la croissance annuelle moyenne du solde naturel est plus faible qu'au plan national mais identique à celle de la Bretagne, l'évolution dans les Côtes d'Armor étant négative.

Au niveau régional, 32 EPCI bénéficient d'un solde naturel positif, Saint-Brieuc Armor Agglomération est bien positionnée, à la 7<sup>ème</sup> place derrière Vannes Agglomération. En variation annuelle, elle est moins bien positionnée (27<sup>ème</sup>).

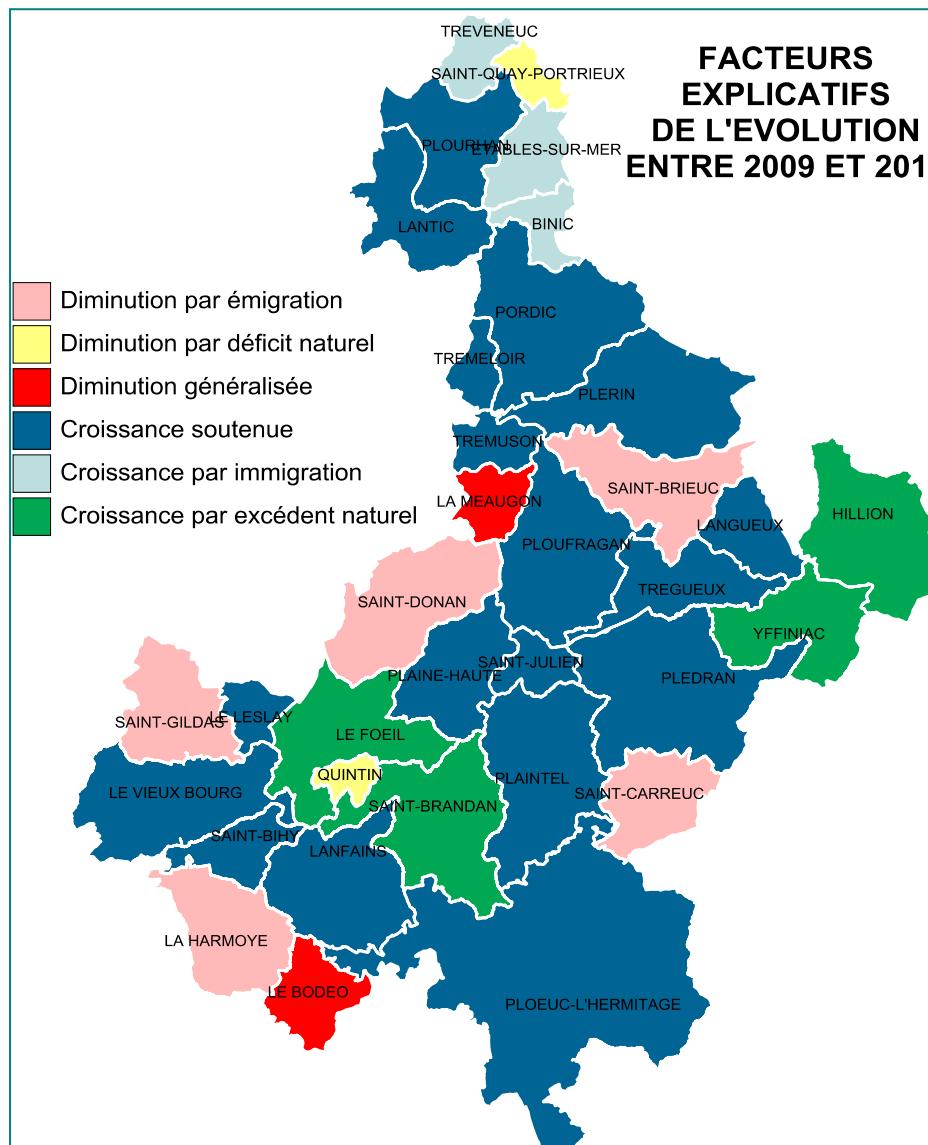
Pour l'apport migratoire, elle est bien positionnée, au 12<sup>ème</sup> rang derrière Lannion-Trégor Communauté et devant la CDC Arc Sud Bretagne. Pour le taux annuel de variation, elle est moins bien positionnée (49<sup>ème</sup> place).



Sur la période 1968-2014, Saint-Brieuc Armor Agglomération a enregistré des excédents naturels, mais qui ont tendance à se réduire progressivement. Elle se place en 1<sup>ère</sup> position avec un gain de 23 400 personnes juste devant Dinan Agglomération (+ 2 040).

L'évolution du bilan migratoire a été contrastée. Après avoir diminué jusqu'en 1990, où il est devenu négatif, il a de nouveau progressé mais sans atteindre l'excédent de 1968 (+ 6 570). En 46 ans, le solde migratoire a atteint + 18 180 personnes. (20 % du total costarmoricain).

La comparaison des deux dernières périodes montre un fléchissement du dynamisme démographique. Les taux de variation annuel moyen dus aux soldes naturel et migratoire diminuent dans cette communauté d'agglomération ainsi que dans les Côtes d'Armor et en Bretagne. Le repli a été particulièrement important pour l'évolution migratoire (- 0,28 point contre - 0,20 au niveau régional et - 0,40 pour les Côtes d'Armor). La France métropolitaine, - 0,36 points, se distingue toutefois par une progression du taux du solde naturel (+ 0,20 points).



Au sein du territoire, 23 communes voient leur population progresser alors que 9 perdent des habitants.

La majorité des communes ont bénéficié d'une dynamique démographique engendrée à la fois par un apport migratoire et un excédent naturel (croissance soutenue).

La croissance démographique profite plus aux communes situées en périphérie de la ville centre, Saint-Brieuc mais aussi à proximité de Quintin.

La croissance soutenue, cumul de soldes naturel et migratoire positifs, bénéficie à 17 communes, localisées à proximité ou dans la seconde couronne de St-Brieuc et de Quintin.

Pour 4 communes, c'est uniquement l'excédent naturel (bilan migratoire déficitaire) qui permet une progression de la population.

Deux communes littorales, Binic - Etables-sur-Mer et St-Quay-Portrieux, se distinguent par une hausse due au seul apport migratoire.

Sur les 9 communes qui perdent de la population, 2 d'entre elles sont marquées par une diminution généralisée (déficits naturels et migratoires) alors que pour 2 autres, la baisse est due au déficit naturel non compensé par l'excédent migratoire.

Enfin, pour 5 communes, la diminution est due à un déficit par émigration.

## AGE DE LA POPULATION

L'âge moyen de la population est de 42 ans à Saint-Brieuc Armor Agglomération (+ 1 an depuis 2009). Les moins de 20 ans représentant près d'un quart des habitants (24.3%) et les plus de 60 ans près d'un tiers (27.7%).

Les dernières décennies sont marquées par un phénomène de vieillissement démographique qui touche l'ensemble du territoire national.

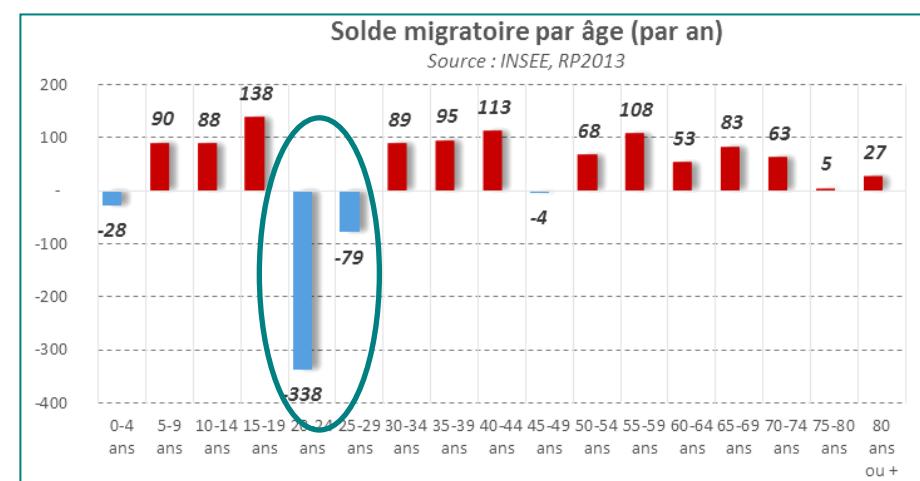
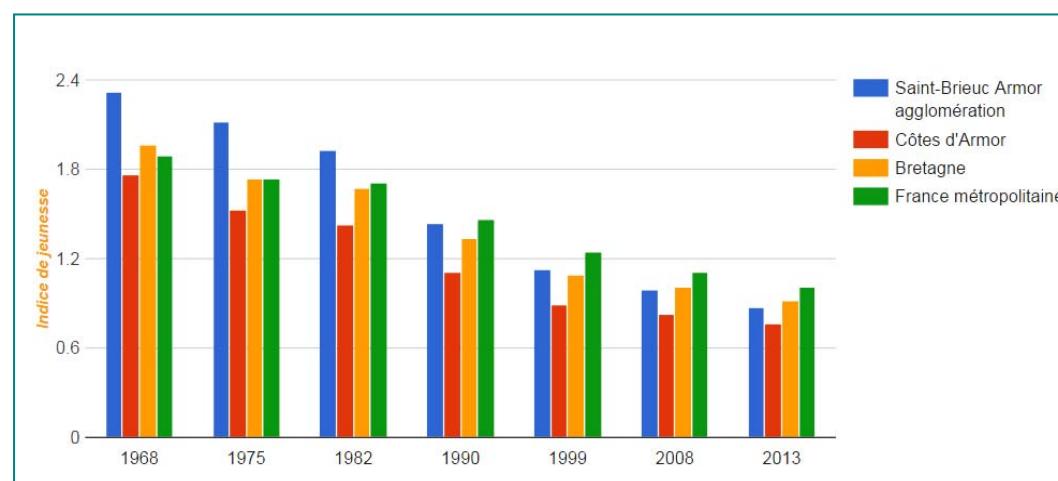
L'âge moyen pour Saint-Brieuc Armor Agglomération atteignait 42,0 ans en 2013 contre 40,9 en 2008. Il est moins élevé que celui des Côtes d'Armor (43,5 ans) contre 42,6) mais supérieur à ceux de la Bretagne (41,4) et de la France métropolitaine (40,3).

L'indice de jeunesse<sup>1</sup> est également plus élevé (0,88) qu'au plan départemental mais plus faible que dans les territoires régional et national, et a diminué par rapport à 2008 de 0,11 point, comme au niveau national.

Comparativement aux autres EPCI costarmoricains, Saint-Brieuc Armor Agglomération se positionne à la 2nde place pour l'âge moyen et l'indice de jeunesse derrière Leff Armor Communauté (41,7 ans et 0,91) et devant Lamballe Terre et Mer (42,5 ans et 0,84).

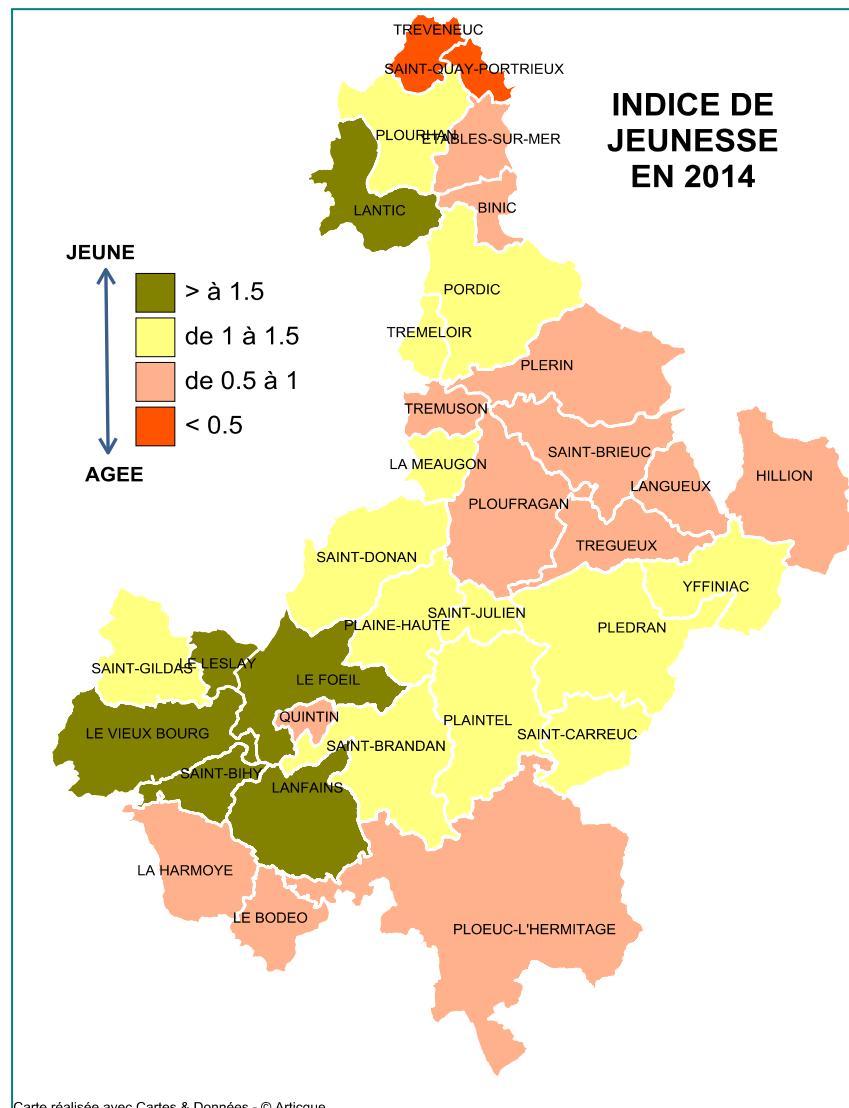
Sur la période 1968-2013, tous les territoires subissent des évolutions identiques et progressives : baisse du poids des jeunes et progression de celui des personnes âgées.

Saint-Brieuc Armor Agglomération enregistre la plus forte baisse de la part des personnes de moins de 20 ans (- 12,7 points en 45 ans) et une des plus fortes hausses des plus de 60 ans (+ 11,8 points).



<sup>1</sup>L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de personnes âgées de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus. Il est l'indicateur clé du niveau de vieillissement de la population. Supérieur à 1, l'indice parle d'une prédominance des personnes jeunes (moins de 20 ans) sur celles âgées (plus de 60 ans). Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune. Plus il est faible et plus la population est âgée.

Le solde migratoire des 20-30 ans est négatif sur le territoire ce qui porte à débat les questions sur l'enseignement supérieur notamment et l'attrait du territoire sur cette tranche d'âge.



Son indice de jeunesse qui était de 2,32 en 1968 a diminué de 1,4 points. L'écart avec le département se sur les 5 dernières années et passe même de + 0,56 point en 1968 à + 0,11 point en 2013.

Les territoires les plus « jeunes » sont majoritairement localisés en périphérie de l'agglomération de Saint-Brieuc et de surtout de la ville Quintin. Les indices de jeunesse les plus élevés sont observés à Saint-Bihy, Le Leslay et Lanfains.

A l'inverse, les communes caractérisées par un vieillissement de la population sont localisées plus particulièrement sur le littoral, (le poids des personnes de plus de 60 ans est supérieur à 40 % pour Saint-Quay-Portieux et Tréveneu).

Les villes centres ainsi que le sud du territoire sont également touchés.

L'évolution depuis 2008 montre une détérioration de l'indice de jeunesse dans un grand nombre de communes (27).

Seulement 5 communes enregistrent une stabilité ou une progression de cet indicateur. Pour trois d'entre elles le poids des personnes âgées a diminué en 5 ans alors que celui des jeunes a le plus augmenté (St-Bihy, Lanfains et le Vieux Bourg).

Un coût du foncier plus faible, la proximité des axes routiers (D790, D700) peuvent être des éléments d'explication pour l'attrait d'une population jeune.

Pour les 7 communes ayant perdu de la population entre 2008 et 2013, elles ont toutes enregistré un gain de population âgée, 5 d'entre elles ayant connu une baisse du nombre de jeunes en début d'accession à la propriété

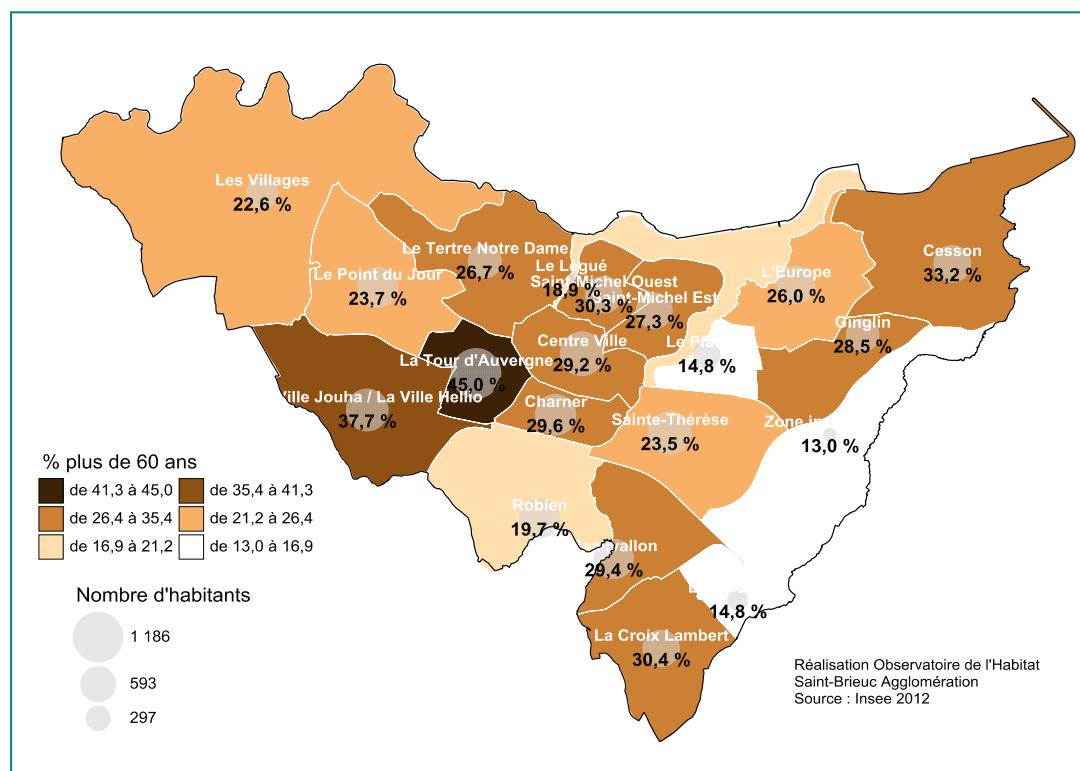
Pour les 25 communes ayant gagné de la population sur cette période, la population âgée a

progressé, 20 ont également connu une hausse de leur population jeune et 5 seulement une baisse dans cette tranche d'âge (Langueux, Ploufragan, Tréveneuc, Plérin et Ploëc-L'Hermitage).

A noter que le vieillissement de la population est marqué aussi pour la ville centre de Saint-Brieuc avec pour la tranche des 60-74 ans : + 15% de la population contre + 17 % dans l'Agglomération entre 2009 et 2014 mais surtout pour les + de 75 ans où cette tranche d'âge progresse de 13% à Saint-Brieuc contre 10.5% dans l'Agglomération. Ceci s'expliquant notamment par la construction de résidences seniors en centre-ville.

*A noter que l'approche par âge sera approfondi dans la partie parc de logements notamment afin de croiser l'occupation du parc (privé, propriétaires, HLM) dans la partie Parc de logement ci-après.*

### FOCUS SUR L'AGE DE LA POPULATION DE LA VILLE CENTRE



La population de la ville de Saint-Brieuc montre des signes de vieillissement qui sont plus d'ordre structurelle puisque 2 résidences seniors y ont été implantées ces dernières années.

Néanmoins, il s'agit aussi de propriétaires occupants leur logement. Ce point sera abordé dans la partie parc de logements.

Les populations les plus âgées se trouvent dans les quartiers de la Tour d'Auvergne, La Ville Jouha, Cessoi, la Croix Saint-Lambert, Saint-Michel Ouest.

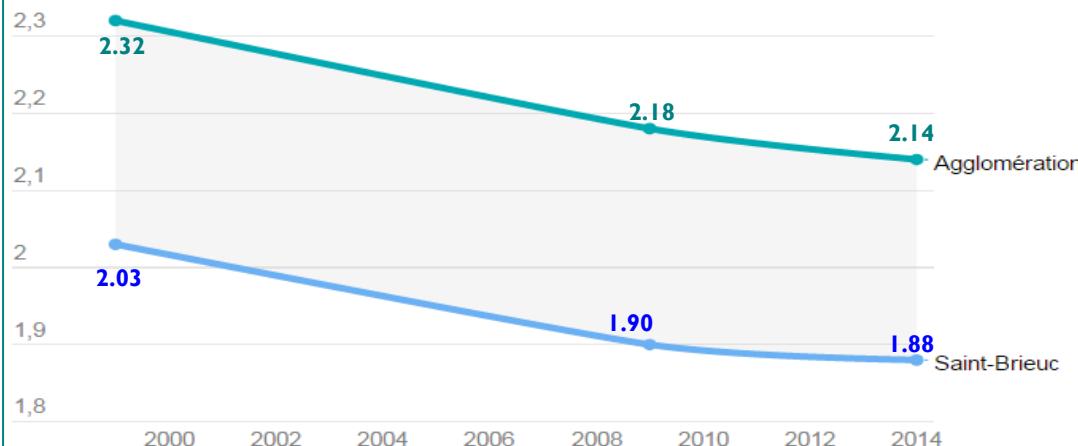
Dans ces quartiers le taux de plus de 60 ans dépasse toujours les 30%.

Les territoires du Plateau, Ginglin et Robien montrent à l'inverse des signes de jeunesse avec plus de 40% de moins de 30 ans.

On observe une distorsion des tendances entre le centre-ville et le reste du territoire (-7% de moins de 30 ans en 5 ans et + 24% de plus de 60 ans). Mais la concentration en volume de moins de 30 ans restent néanmoins importante avec près de 40% contre 35% dans le reste du territoire

## CARACTERISTIQUES DES MENAGES

## EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES



Fin 2013, le territoire compte 68 857 ménages pour une population des ménages de 147 561.

La taille moyenne des ménages par logement diminue de manière continue dans l'ensemble des communes du territoire depuis les années 70, conformément à la tendance nationale.

Plus récemment, cette diminution se perpétue passant de 2.32 personnes en 1999 à 2.14 en 2014 à l'échelle de l'Agglomération (-0.04 points).

Néanmoins, la baisse de la taille de ménages se stabilise dans la ville centre (-0.02 points) sur la dernière période observée malgré la hausse des ménages isolés comme nous le verrons par la suite.

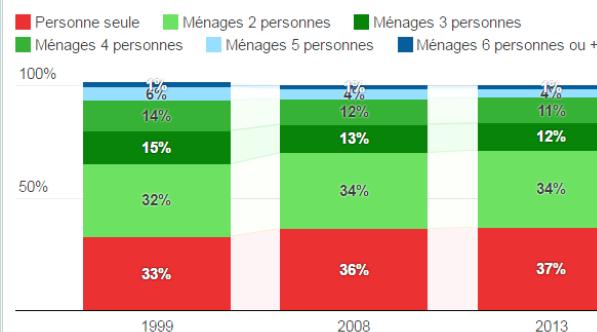
Ce phénomène de « desserrement des ménages » a tendance à ralentir depuis 2006.

A l'instar de ce qui s'observe sur l'ensemble du territoire national, ce phénomène est dû à un changement dans les modes de vie : décohabitation plus fréquente, changement des structures familiales, divorces, vieillissement

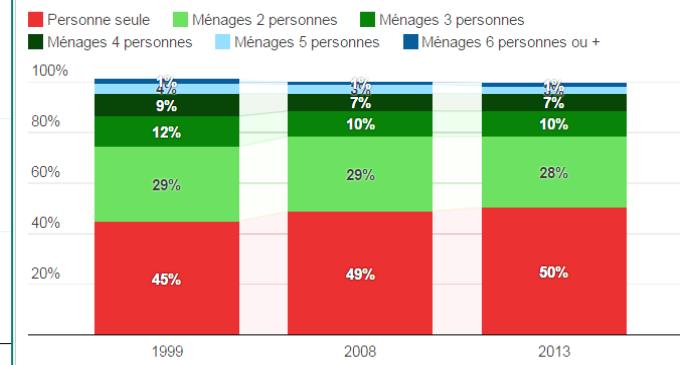
Il est à prendre en considération car il induit des besoins plus importants en logements. Cela signifie que le nombre de ménages augmente plus vite que la population : il faut donc davantage de logements à population égale.

A noter que l'approche des besoins en logement fait l'objet d'une partie spécifique du diagnostic ci-après.

## COMPOSITION DES MÉNAGES DE L'AGGLOMERATION



## COMPOSITION DES MÉNAGES DE SAINT-BRIEUC

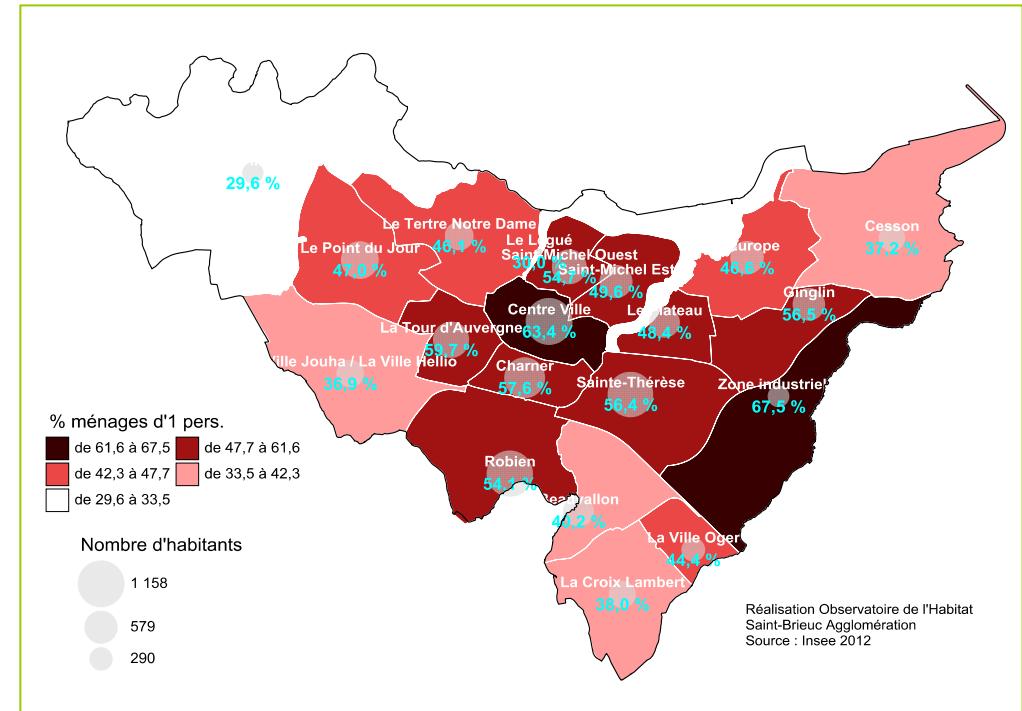


Les ménages d'une seule personne sont surreprésentés sur le territoire et ils sont de plus en plus nombreux : 33% en 1999 contre 37% en 2014 pour 25 713 ménages. La ville centre concentre l'essentiel des ménages isolés du territoire à hauteur de 45% soit 11 600 ménages. Ici aussi les ménages seuls sont de plus en plus nombreux passant de 45 à 50% des ménages de Saint-Brieuc entre 2009 et 2014.

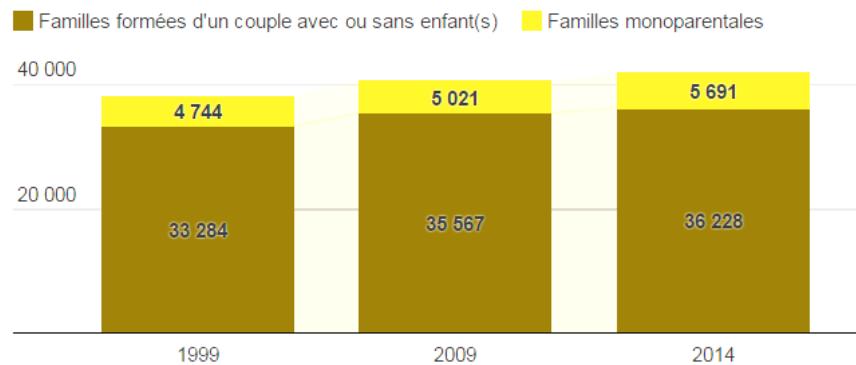
Ainsi la ville de Saint-Brieuc concentre une grande partie des ménages seuls avec de fortes disparités selon les quartiers, à l'image du centre-ville où le personnes vivant seule sont surreprésentés.

Le nombre de ménages seuls augmentent dans le centre-ville (+1.8% sur les 5 dernières années) et donc surreprésentés (63.4% contre 50 % dans la ville et 38% en couronnes) → particulièrement présents en centre-ville et quartiers gare (63%)

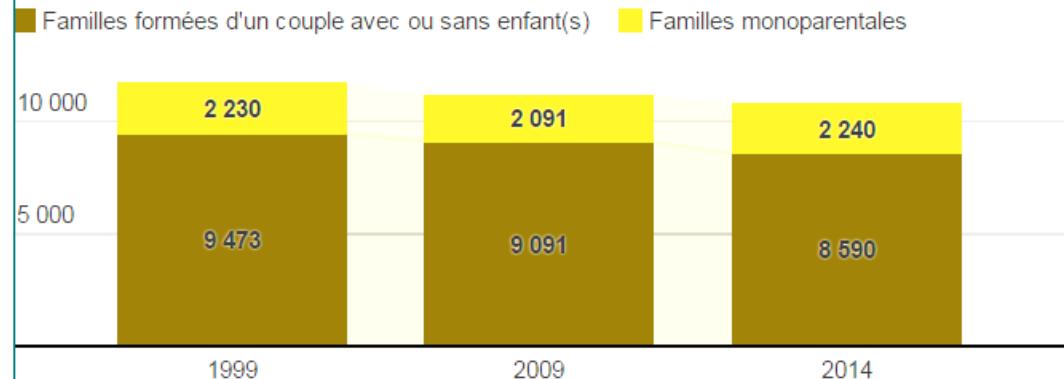
Mécaniquement, ces ménages sont nettement plus petits en centre-ville (1.57 personnes par ménages contre 1.88 dans la ville et 2.14 dans l'Agglomération).



## COMPOSITION DES FAMILLES DE L'AGGLOMERATION

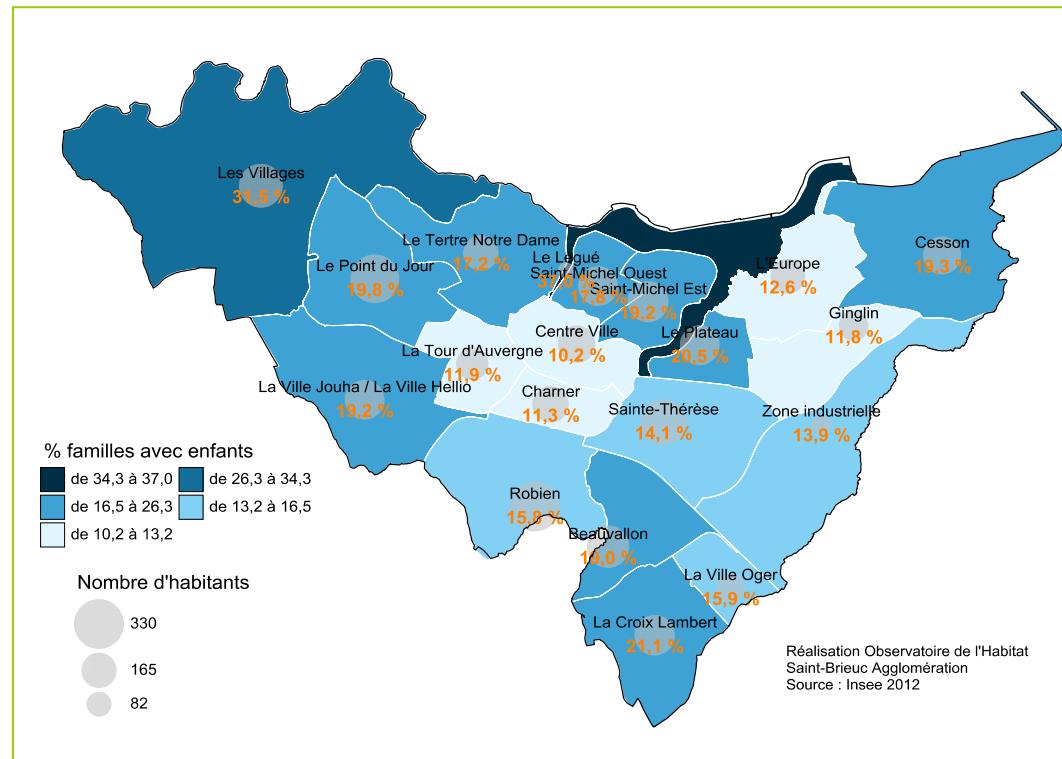


## COMPOSITION DES FAMILLES DE SAINT-BRIEUC



Par ailleurs, le territoire accueille de plus en plus de familles monoparentales en volume : + 661 (+13.3%) en 5 ans. Celles-ci représentaient 8.3% des ménages en 2014 contre 8.1% en 1999. Cette part est beaucoup plus importante dans la ville centre avec 9.7% des ménages et une progression depuis 2009 de 7.1% et elles ont tendance à se concentrer sur le cœur d'agglomération : Saint-Brieuc (40%) et en 1<sup>ère</sup> couronne de Saint-Brieuc, La part de couples sans enfant reste stable, autour de 30%.

Les communes de la deuxième couronne de Saint-Brieuc Armor Agglomération affichent un profil plus familial : les familles avec enfants y sont surreprésentées (taux supérieurs à 33%).



La ville-centre présente aussi une dichotomie entre le centre-ville et sa périphérie. Seulement 1 ménage sur 10 est une famille en centre-ville alors que les couples avec enfants représentent la moitié des ménages de l'Agglomération.

Les familles avec sont proportionnellement moins importantes en centre-ville que dans la ville et couronnes (1 ménage sur 10 et seulement 3% du total de l'Agglomération).

Les quartiers surreprésentés sont Les Villages, Le Légué et sous-représentés dans le centre ville et le quartier gare.

Une tendance importante néanmoins observée sur la dernière période quinquennale est que le volume des familles avec enfant(s) a augmenté de 23 % dans le centre-ville alors qu'il stagne partout ailleurs même si en volume cela ne représente que 30 familles supplémentaires en 5 ans).

## SYNTHESE DEMOGRAPHIQUE

Croissance démographique modérée de 0.4% par an sur la période récente  
Poursuite de la diminution de la taille des ménages et diffusion des familles  
Vieillissement de la population (28% de plus de 60 ans)

Un territoire attractif : davantage de nouveaux habitants viennent s'installer que de personnes quittent le territoire. La ville centre garde une fonction d'accueil essentiellement des personnes seules et des jeunes, c'est-à-dire ceux qui débutent le parcours résidentiel

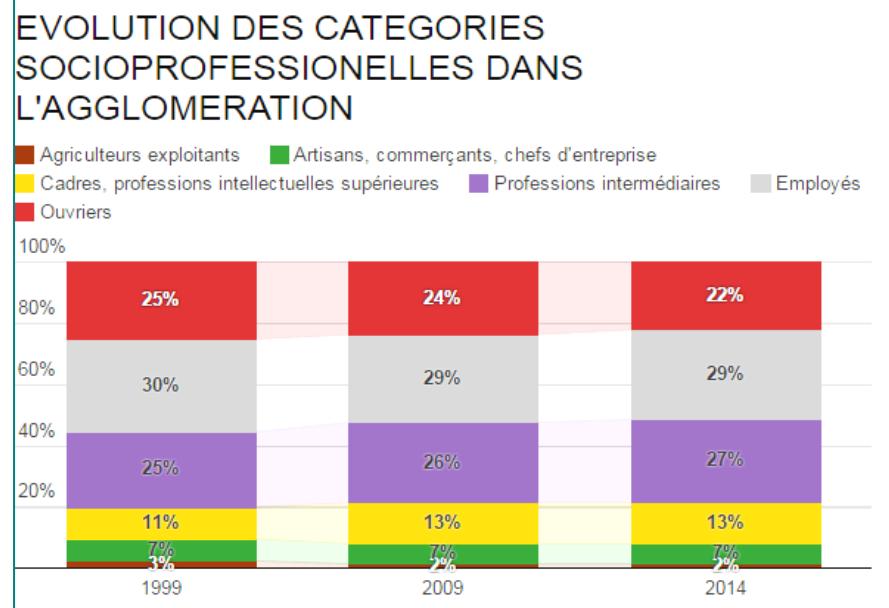
## SOCIO-ECONOMIE

## ACTIVITES

Le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 59 401 actifs occupés en 2014 représentant un quart de la population active des Côtes d'Armor et 4.5% de celle de la Bretagne. Depuis 2009, le nombre d'actifs a baissé de 1.8% alors qu'il progresse en Bretagne de 1.3%

Sur cette période, les actifs de 15 ans ou plus et de la population totale de cette tranche d'âge ont par contre progressé dans tous les territoires avec **pour Saint-Brieuc Armor Agglomération une croissance plus élevée de la population totale (+ 3,6 %) que des actifs totaux (+ 1,9 %)**. Le rythme est identique en Côtes d'Armor (+ 2,5 % contre +2,6 %) mais différent en Bretagne avec une progression plus faible des personnes de 15 ans ou plus (+ 3,5 % contre + 3,8 %).

**Le taux d'activité de Saint-Brieuc Armor Agglomération en 2013 (54,6 %) a donc diminué** avec un écart qui se réduit avec le taux départemental (52,5 %) mais qui se creuse avec ceux de la région (55,6 %) et de la France métropolitaine (57,4 %).



Au plan régional, 25 Epci (sur 59) ont également perdu des actifs ayant un emploi. **La communauté d'agglomération fait partie de ceux qui ont les plus forts taux de baisse.**

Sur les 59 401 actifs de 15 à 64 ans résidant sur Saint-Brieuc Armor Agglomération dont les employés et ouvriers représentent 51% des actifs contre 49,5% en France métropolitaine, ils sont davantage présents sur le territoire qu'en France Métropolitaine même si leur taux diminuent de façon contenue depuis 1999 avec - 4 points.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 13% de la population active contre 17% pour la France métropolitaine avec une hausse de 2 points par rapport à 1999. Cette progression atteint même 4 points dans la ville centre de Saint-Brieuc où ils représentent près d'1 ménage actif sur 5 (18%). Néanmoins, à Saint-Brieuc, le nombre d'actifs occupés a diminué de 10% sur les 5 dernières années.

La répartition des CSP n'est pas uniforme au sein de l'agglomération, ainsi le territoire peut se découper en trois parties : - Le sud où la concentration des agriculteurs et des ouvriers est plus marquée : ils sont deux fois plus nombreux en proportion que sur le reste des autres communes. Saint-Brieuc, sa première couronne et le littoral où les cadres sont plus nombreux et surreprésentés.

La part des artisans, commerçants et chef d'entreprises restent sensiblement la même depuis 1999.

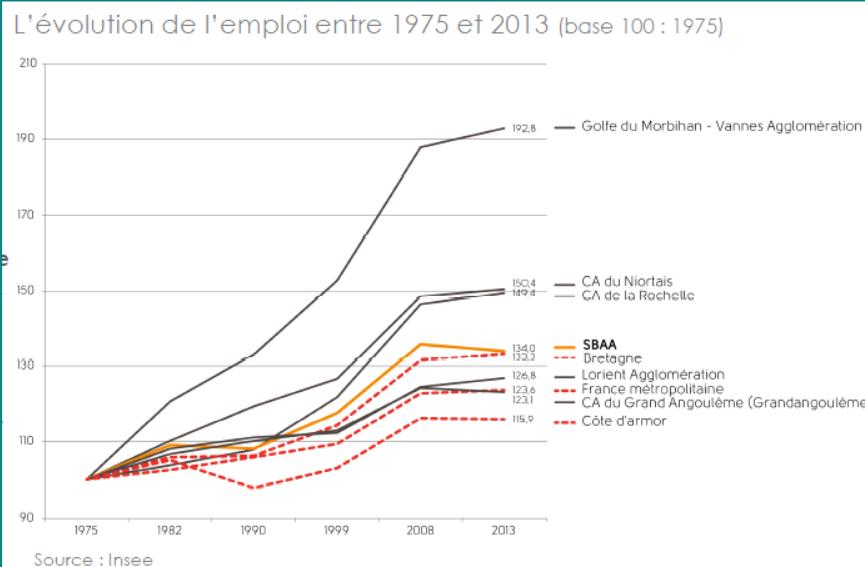
## CARACTERISATION DE L'EMPLOI

L'emploi se caractérise par une forte concentration en première couronne de Saint-Brieuc et donc une polarisation des emplois dans les espaces urbains.

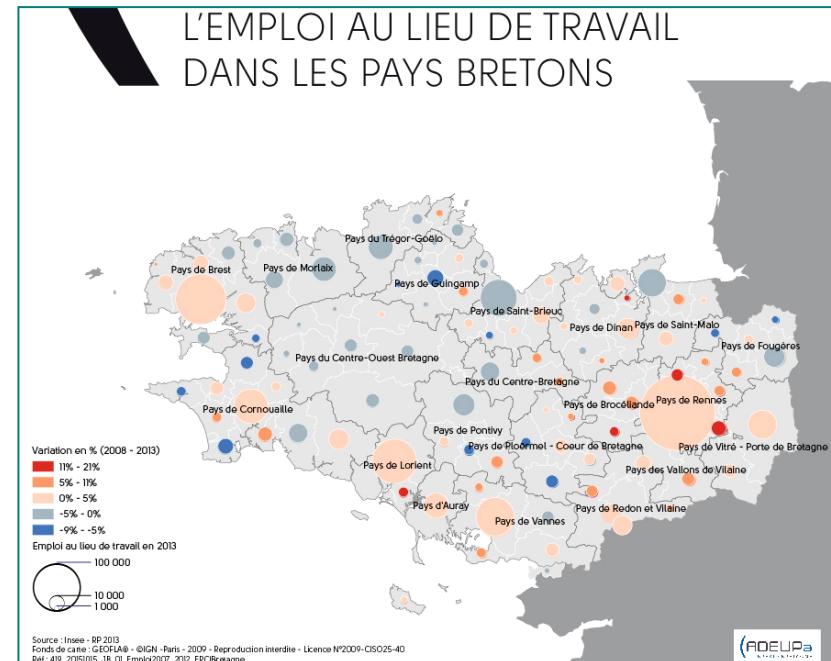
Avec 66 860 emplois, Saint-Brieuc Armoragglomération se situe à la 5ème position des intercommunalités bretonnes

Une dynamique plus forte dans les métropoles et les agglomérations de la côte sud à forte attractivité résidentielle et touristique

L'Agglomération constitue un pôle économique de taille intermédiaire au tissu économique relativement équilibré. L'industrie représente 10.9 % des emplois mais une diminution de 1.22 points dans les 5 dernières années observées.



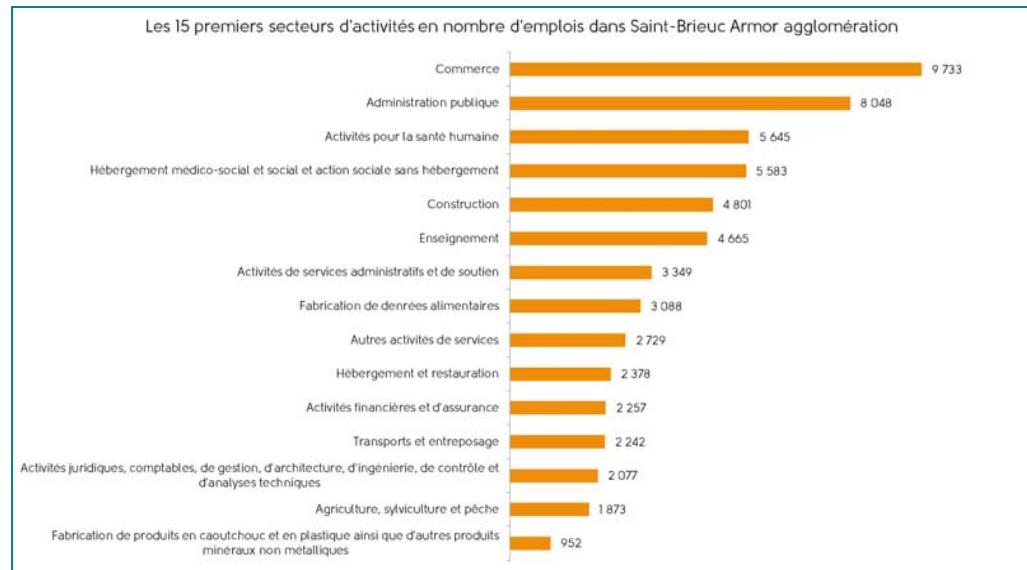
## L'EMPLOI AU LIEU DE TRAVAIL DANS LES PAYS BRETONS



L'évolution de l'emploi est dynamique depuis 1990 mais connaît

Entre 1990 et 2008, l'évolution de l'emploi était supérieure aux moyennes départementale, régionale, et nationale.

Depuis 2008, la diminution de l'emploi est marquée contrairement aux territoires de références.



L'évolution de l'emploi est tirée essentiellement par l'emploi présentiel ; c'est-à-dire les entreprises et emplois qui visent à satisfaire les besoins de la population présente sur le territoire (résidente ou touristique).

En 1975, ce type d'emploi représentait 60% de l'emploi total de l'Agglomération contre 71 % en 2014.

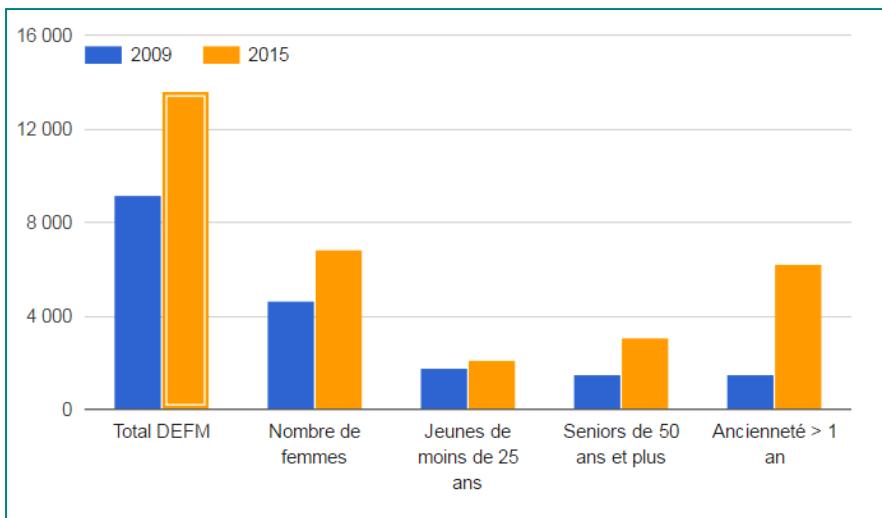
Entre 2009 et 2014, 1100 emplois productifs ont été perdus et non compensé par une évolution présentiel comme au niveau régional.

En matière de caractérisation de l'emploi, l'économie de Saint-Brieuc Armor Agglomération est caractérisée par le secteur public, le commerce et la santé et une part d'employés plus importante que la moyenne régionale.

Finalement, les pertes d'emploi les plus marquées depuis 2008 se sont opérés dans les secteurs de la construction, des activités de services financiers, d'industrie métallique et de commerce.

## CHOMAGE

Le nombre de demandeurs d'emploi est en 2017 de 13583 soit une relative diminution de 0,1% par rapport à l'année précédente. Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe près de 28 % des 48 855 demandeurs d'emploi du département. Cette part est en baisse de 0,6 point par rapport à 2009.



Néanmoins, sur les 6 dernières années, le nombre de demandeurs d'emploi a progressé de 4 449 personnes soit + 48,6 %. Cette augmentation est plus faible que celle enregistrée en moyenne sur l'ensemble du département (+ 51,6 %). Avec 13 595 demandeurs d'emploi de catégories A, B et C<sup>1</sup> inscrits à Pôle Emploi (données brutes) au 31 décembre 2015, Saint-Brieuc Armor Agglomération regroupe près de 28 % des 48 855 demandeurs d'emploi du département. Cette part est en baisse de 0,6 point par rapport à 2009.

Sur 6 ans, le nombre de demandeurs d'emploi a progressé de 4 449 personnes soit + 48,6 %. Cette augmentation est plus faible que celle enregistrée en moyenne sur l'ensemble du département (+ 51,6 %). Les chômeurs sont composés d'1 demandeur d'emploi sur 7 de moins de 25 ans et d'1 quart de plus de 50 ans.

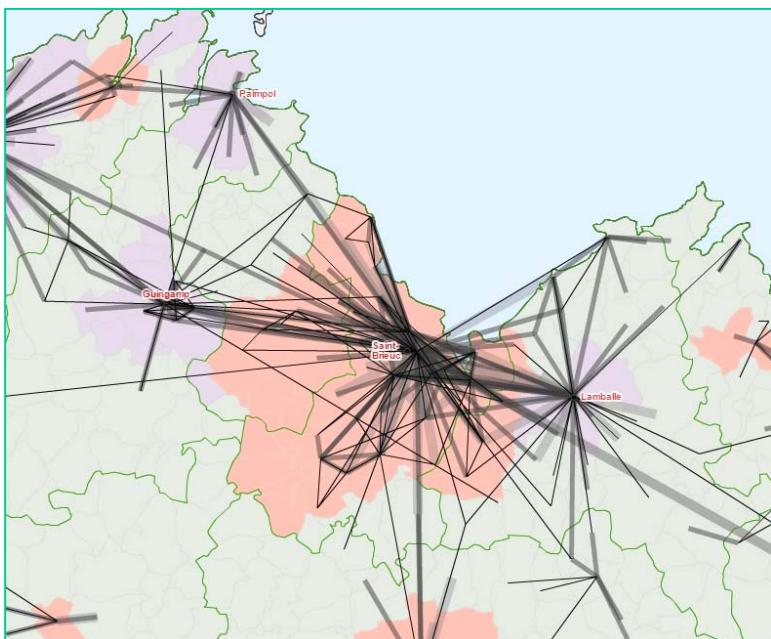
50,2 % des demandeurs d'emploi sont des femmes. Cette proportion est un peu moins élevée que celle enregistrée au niveau départemental (51,4 %). Elle est en recul de 0,4 point par rapport à 2009 (Côtes d'Armor : - 1,4 point).

## L'ARTICULATION HABITAT/EMPLOI

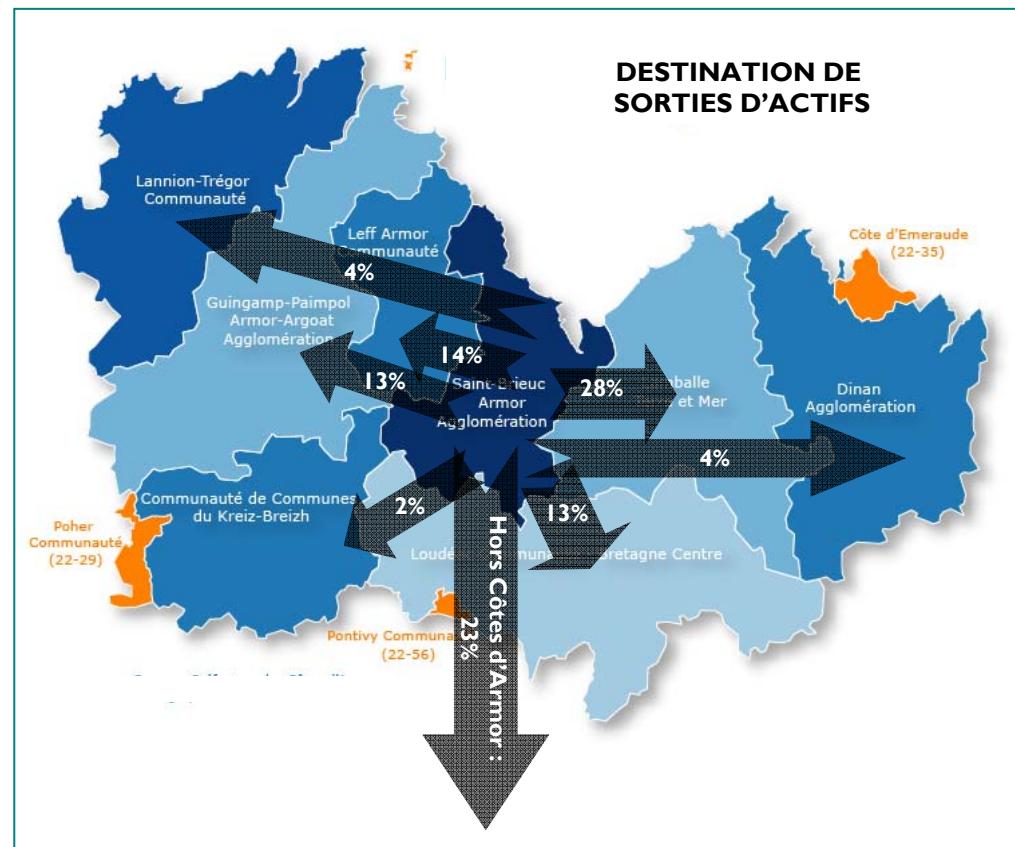
La population active occupée résidente dans l'Agglomération est de 59 356 et le nombre d'emplois au lieu de travail est de 66 468 en 2013 dont 74% sont des habitants de l'Agglomération et 26% des habitants vivant hors de l'Agglomération (contre respectivement 80% et 20% en 1999).

Tous les jours ce sont 17 236 actifs qui viennent d'ailleurs pour travailler dans l'Agglomération (+4% dans les 5 dernières années). Dans le même temps, 10 125 ménages travaillent hors de l'Agglomération (+9.8% depuis 5 ans).

L'essentiel des déplacements quotidiens, entrants ou sortants s'observent selon à axe est-ouest.



## DESTINATION DE SORTIES D'ACTIFS



## RESSOURCES DES MENAGES

Le revenu annuel moyen par foyer fiscal de Saint-Brieuc Armor Agglomération est de 24 940 € pour l'année 2014, pour une évolution depuis 2013 de 209 €, soit +0.8% contre +1 % dans les Côtes d'Armor.

Le pourcentage de foyers imposés est plus élevé sur le territoire (46 %) que sur l'ensemble du département (42,2 %).

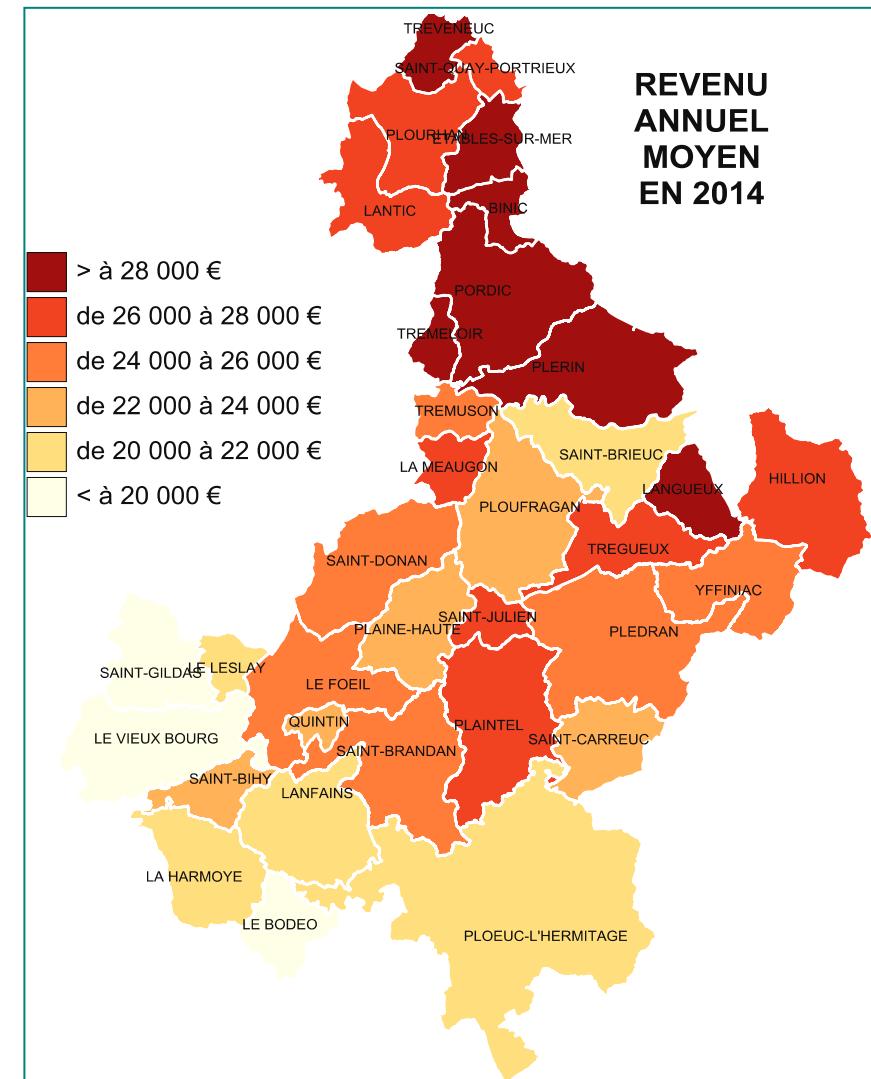
Le montant moyen des salaires et traitements (24 940 €) est supérieur à la moyenne des Côtes d'Armor (24 511 €). Le montant moyen des retraites et pensions (23 081 €) est aussi supérieur à la moyenne départementale (22 029 €).

En 2014, 46% des ménages fiscaux de Saint-Brieuc Armor Agglomération sont imposables, soit un taux inférieur à celui de la France métropolitaine (57%) et de la Bretagne (56%).

Cependant, cette valeur moyenne masque d'assez fortes disparités entre les communes composant l'Agglomération : la part des ménages imposables est plus élevée sur les communes littorales que sur la ville centre et les territoires ruraux du sud intercommunal.

Le secteur littoral de l'agglomération concentre les plus hauts revenus disponibles en 2014 : Tréveneuc, Binic-Etables sur Mer, Pordic, Plérin et Langueux affichent des revenus annuels moyens supérieurs à 28 000 €/an tandis que le pôle urbain de Saint-Brieuc et les communes du sud présentent des revenus médian bien plus faibles, situés en-deçà de 20 000 €

### EVOLUTION DES REVENUS MOYENS DANS L'AGGLOMERATION



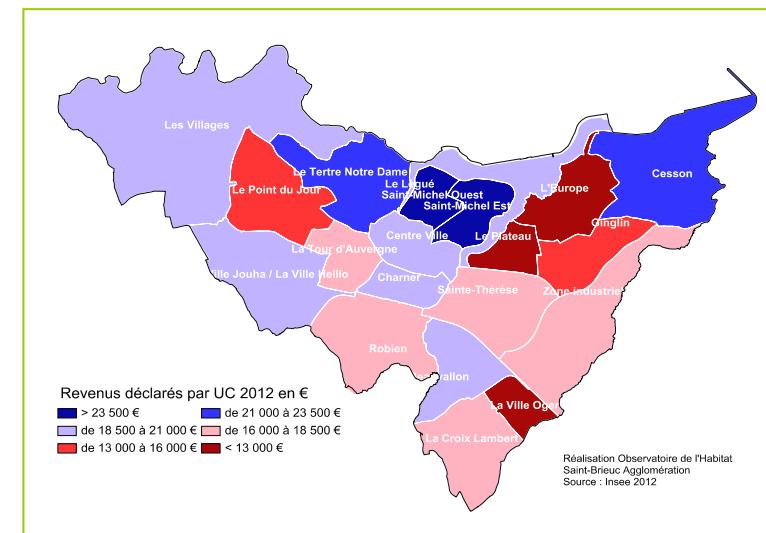
## FOCUS SUR LA VILLE CENTRE

De nombreuses disparités de revenus subsistent liés en partie à la composition du part et à ses typologies.

Ainsi, le revenu de la ville de Saint-Brieuc est inférieur à celui de l'Agglomération avec plus de 2000 € d'écart annuel. Ceci s'explique aussi par la concentration du parc public où les occupants ont moins de ressources et un parc privé important jouant parfois un rôle social de fait (plus de 80% de ménages éligibles au parc social).

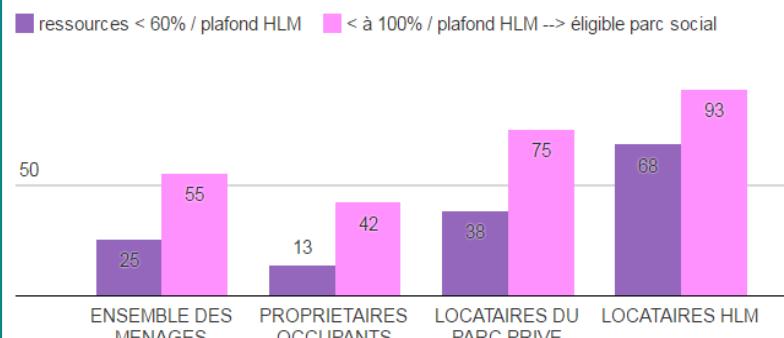
Les disparités infracommunales s'observent avec des revenus plus élevés dans les quartiers Saint-Michel par rapport aux quartiers d'habitat public (moyenne dont la fourchette peut aller d'1 à 3 entre Saint-Michel Ouest et la Ville Oger par exemple).

A noter qu'un tiers des ménages **à des revenus équivalents au PLAI** (26.7% dans l'Agglomération).



## PRECARITE SUR LE TERRITOIRE

## PART DES MENAGES en % EN FONCTION DU PLAFOND HLM



En 2016, selon la source Filocom, au sein de Saint-Brieuc Armor Agglomération, 55% des ménages sont susceptibles d'intégrer le parc HLM au vu de leurs ressources (1 quart des ménages de l'agglomération se situent même sous les 60% du plafond HLM).

Ces chiffres rejoignent respectivement ceux de la Bretagne avec (56% éligibles au parc social et 24% sous la barre de 60% du plafond HLM en cour)

A noter que ce taux a diminué de 2 points par rapport à 2012 au moment du lancement du PLH 3.

Si l'on zoome sur les statuts d'occupations des ménages, les revenus modestes se retrouvent même chez les propriétaires occupants puisque 42% d'entre eux ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM (< des plafonds).

Dans le même temps, 3 quarts des locataires du parc privé ont des revenus inférieurs au

plafond HLM et 40% sont en situation de précarité (< 60 % du plafond HLM). Ces taux grimpent même respectivement à 80% et 46% à Saint-Brieuc.

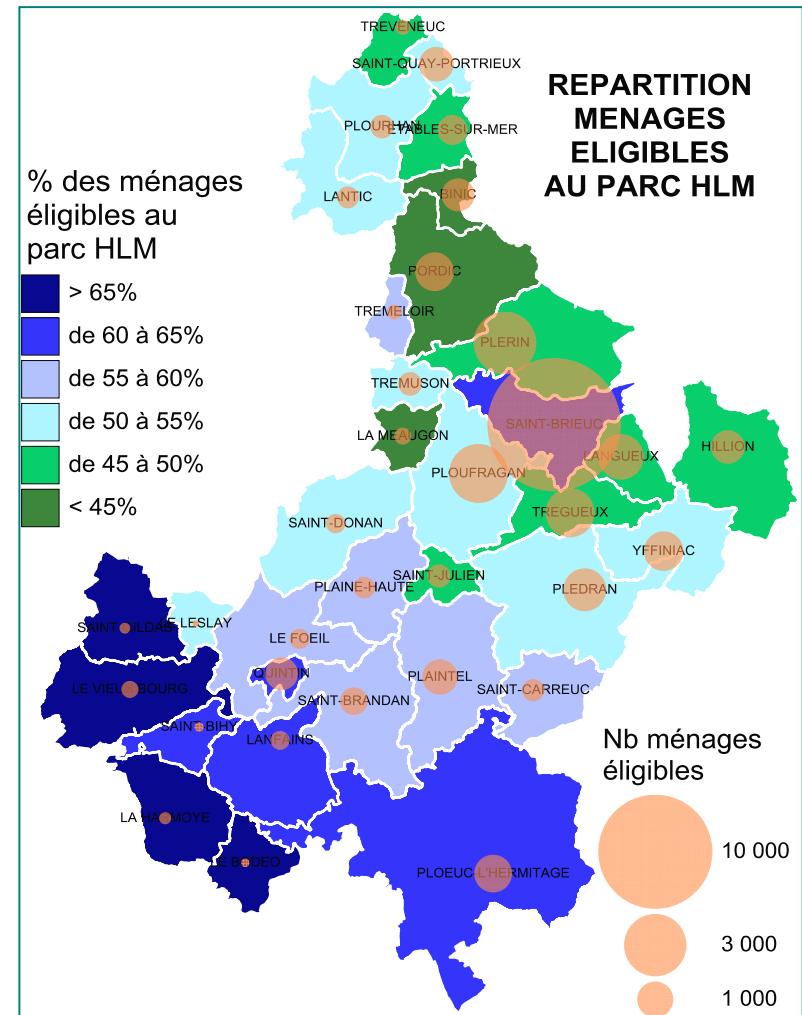
Logiquement, l'essentiel des ménages du parc public (93%) a des revenus en dessous des plafonds demandés dont plus des 2 tiers ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Les ménages éligibles au parc HLM se concentre dans la ville centre et en 1<sup>ère</sup> couronne du territoire.

Néanmoins, en ratio, les communes du sud, de part des revenus plus faibles voient leur ménages éligibles au parc social pour plus de 65% d'entre eux.

Il s'agit de plus souvent de propriétaires occupants aux ressources modestes.

Le territoire est ainsi morcelé avec une population plus aisés sur le littoral et en première couronne et des ménages éligibles au parc social de type propriétaire dans le sud de l'Agglomération et locataire privé à Saint-Brieuc.



## LE PARC EXISTANT DE LOGEMENT

### ETAT DU PARC DE LOGEMENTS

### EVOLUTION

En 2016, le parc de logements de Saint-Brieuc Armor Agglomération est constitué de 85 363 logements.

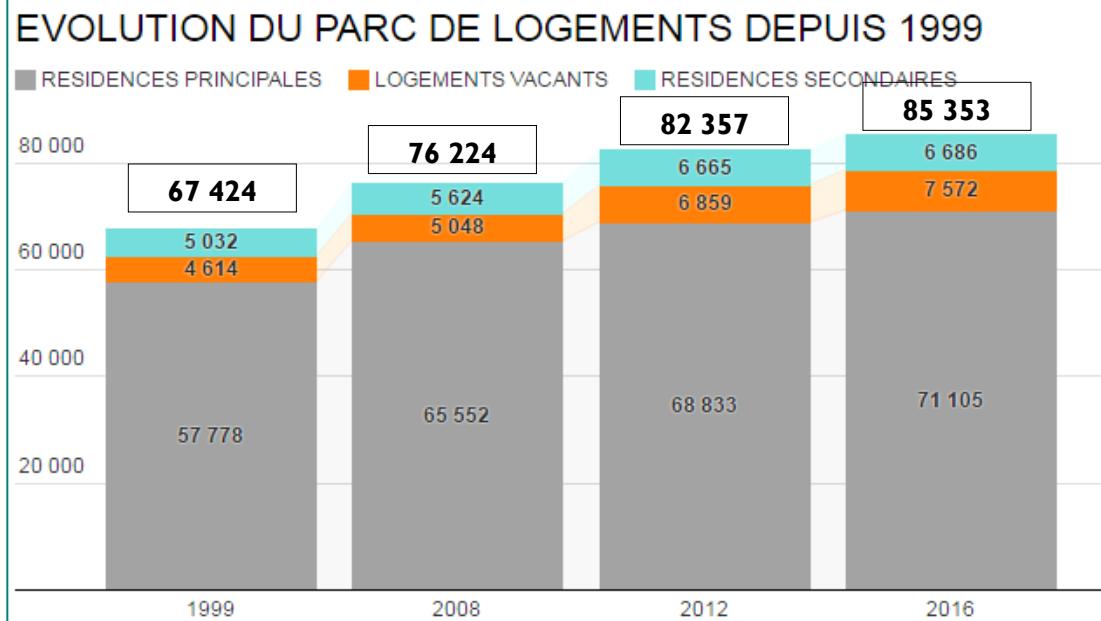
Le nombre de logement a augmenté de manière constante au fil des années (+3.6 % sur la période du PLH n° 3).

En 2016, Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 71 105 résidences principales, soit plus de 83% du parc de logements.

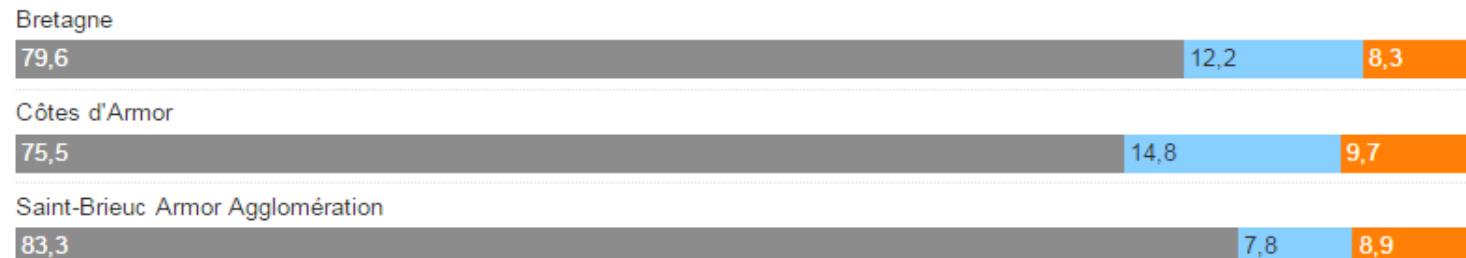
Les résidences secondaires sont peu nombreuses (7.8%) en comparaison avec le département qui en contient en proportion plus de deux fois plus.

Le phénomène de vacance des logements est néanmoins prégnant avec une accélération dans les années 2000.

Aujourd’hui, ce parc ne représente en effet que 8.9 % du parc total (8.3 % au niveau régional et 9.7 au niveau départemental), avec de fortes disparités territoriales.



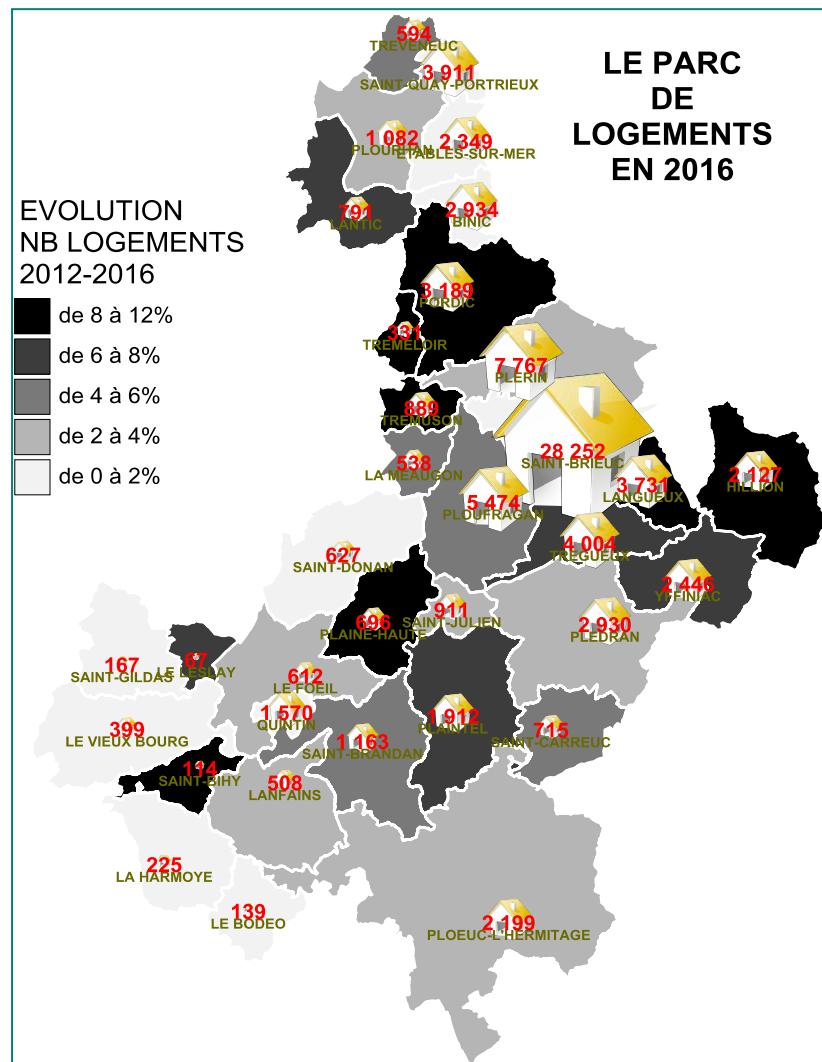
### COMPARAISON TERRITORIALE PARC DE LOGEMENTS 2016 en %



## REPARTITION DES LOGEMENTS

La ville de Saint-Brieuc concentre 1 tiers des logements de l'Agglomération (elle en concentrat 37 % avant 2000).

Saint-Brieuc et sa première couronne concentre près de 58 % du parc de logements de l'Agglomération.

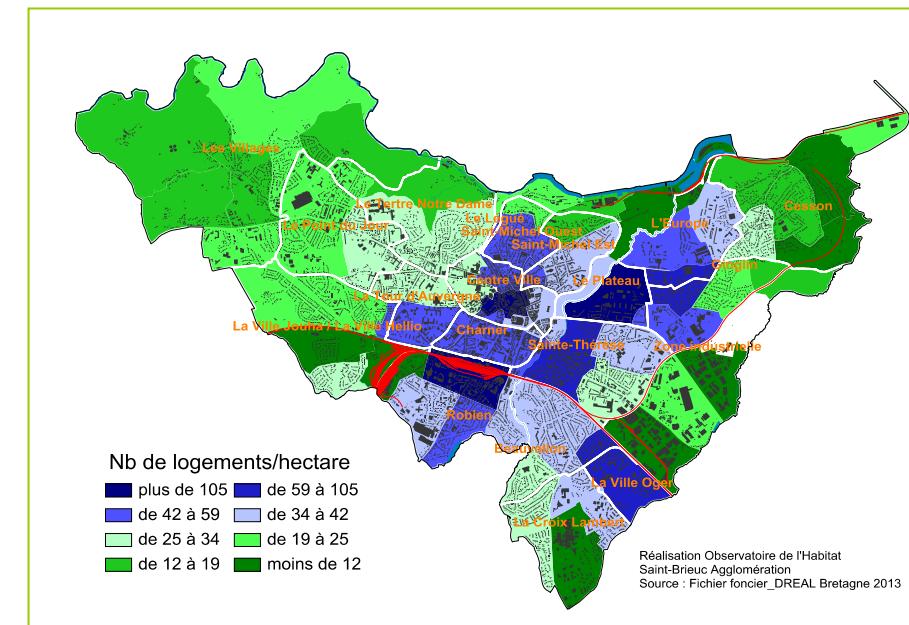


En matière d'évolution, de fortes disparités composent le territoire avec des taux d'évolution de plus de 8 % dans certaines communes (Hillion, Pordic, Trémuson, Plaine-Haute, Saint-Bihy). Le parc de logements y a progressé plus fortement qu'ailleurs. Ce qui n'implique pas que l'offre disponible est progressé au même rythme.

En effet, dans les communes où ces évolutions sont plus contenues, de nombreux programmes de réhabilitation ont été opérés (Saint-Brieuc, Ploufragan, Plédran, Plérin, etc.).

A noter que dans les communes de la frange littorale (de Pordic à Trévenec, soit plus de 1 logement sur 7), les évolutions en volume sont plus contenues qu'ailleurs.

## ZOOM SUR LA VILLE CENTRE



## LE PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES

		Locatif HLM SEM	Locatif privé	Propriétaire occupant
<b>Saint-Brieuc</b>	18,8%	31,1%	48,5%	
<b>Quintin</b>	17,4%	25,4%	55,2%	
<b>Ploufragan</b>	14,2%	16,4%	68,4%	
<b>Plérin</b>	9,1%	22,8%	67,5%	
<b>Saint-Quay-Portrieux</b>	8,8%	22,9%	66,3%	
<b>Trémuson</b>	8,4%	20,7%	70,6%	
<b>Trégueux</b>	8,2%	20,6%	70,7%	
<b>Plédran</b>	7,2%	17,2%	75,1%	
<b>Langueux</b>	6,6%	28,4%	62,6%	
<b>Saint-Julien</b>	6,5%	15,3%	77,8%	
<b>La Harmoye</b>	6,4%	11,6%	80,2%	
<b>Étables-sur-Mer</b>	5,8%	17,4%	75,4%	
<b>La Méaugon</b>	5,8%	12,0%	80,7%	
<b>Yffiniac</b>	5,6%	28,2%	65,6%	
<b>Binic-Étables-sur-Mer</b>	4,6%	21,4%	72,7%	
<b>Tréméloir</b>	4,3%	17,2%	76,6%	
<b>Ploeuc-L'Hermitage</b>	3,9%	16,1%	78,5%	
<b>Binic</b>	3,6%	24,5%	70,6%	
<b>Hillion</b>	3,2%	18,9%	76,3%	
<b>Saint-Donan</b>	2,6%	14,0%	83,0%	
<b>Plourhan</b>	2,5%	12,2%	82,9%	
<b>Pordic</b>	2,4%	20,4%	76,5%	
<b>Pordic (ancien)</b>	2,2%	20,7%	76,4%	
<b>Plaintel</b>	1,7%	20,3%	77,2%	
<b>Saint-Brandan</b>	1,2%	18,8%	77,9%	
<b>Saint-Bihy</b>	0,0%	28,2%	69,9%	
<b>Saint-Gildas</b>	0,0%	25,6%	70,5%	
<b>Lantic</b>	0,0%	14,8%	83,6%	
<b>Le Leslay</b>	0,0%		70,9%	
<b>Saint-Carreuc</b>	secret statistique	19,4%	77,0%	

## STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES EN 2016 en %

■ Propriétaire occupant ■ Locatif privé ■ Locatif HLM SEM ■ Meublé ou gratuit ■ Collectivité territoriale

Côtes d'Armor



Bretagne



SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION



Sur les 71 105 résidences principales occupées dans l'Agglomération, une majorité est habitée par des propriétaires, soit 64% du parc (contre 70% dans les Côtes d'Armor et 66% dans la Bretagne).

Entre 2000 et 2016, le parc de résidences principales de l'Agglomération a augmenté de plus de 23%. Dans le même temps, la population a augmenté de 13%. L'évolution globale du nombre de résidences principales s'est accélérée au cours de la dernière décennie. La population totale a augmenté beaucoup moins vite dans la même période, témoignant de la diminution de la taille des ménages. Dans le détail, l'augmentation du nombre de résidences principales est assez régulière à l'exception des communes littorales. Les parts respectives de chacun des secteurs dans l'augmentation du nombre de résidences principales sont hétérogènes. En effet, les communes rurales ne participent que faiblement à la croissance (8%), les communes périurbaines sont les plus dynamiques (35%) et le pôle urbain et la zone littorale représentent un peu moins du tiers de l'augmentation.

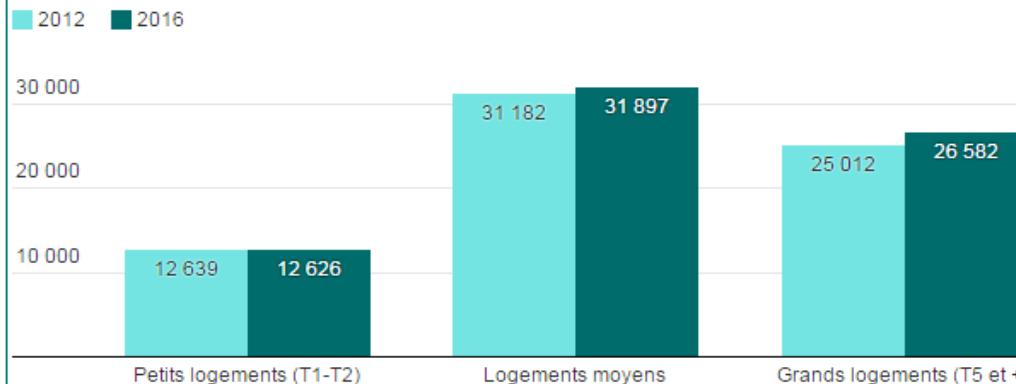
Les propriétaires occupants sont représentés en moindre proportion sur les communes les plus urbaines : Saint-Brieuc (moins de la moitié des ménages), Plérin, Ploufragan, Langueux (moins de 70%), ainsi que Saint-Quay Portrieux et Quintin sous ce taux. Plus l'on s'éloigne du centre de l'agglomération et plus la part de propriétaires augmente. A noter que 10 communes présentent des taux supérieurs à 80%, souvent en secteur rural (Lantic, Saint-Donan, Lanfains, Plourhan, Plaine-Haute, Le Fœil, La Méaugon, La Harmoye) et littoral (Trévenec).

A l'inverse, le parc locatif est particulièrement présent dans les communes du pôle urbain et sous-représentés dans les communes rurales (sauf sur Saint-Bihy et Saint-Gildas). C'est Saint-Brieuc qui affiche le taux le plus élevé de locataire du parc privé (31%), puis Langueux (28.4%), Yffiniac (28.3%) Quintin (25.4%) et les communes littorales avec plus de 21,5%.

Le parc locatif public quant à lui est relativement développé sur Saint-Brieuc Armor Agglomération (10,8%). Il se situe au niveau de la moyenne régionale (10,3%). Les parts les plus importantes sont constatées dans les communes de Saint-Brieuc (18.8%), Quintin (17.4%), Ploufragan (14,2%) et Plérin (9.1%). La part de ce parc varie entre 0 et 9 % dans l'ensemble des autres communes.

Le Vieux-Bourg	secret statistique	19,4%	75,0%
Ploëuc-sur-Lié	secret statistique	16,6%	77,9%
Le Fœil	secret statistique	15,1%	81,4%
Plaine-Haute	secret statistique	15,0%	82,2%
Lanfains	secret statistique	14,9%	83,0%
L'Hermitage-Lorge	secret statistique	13,8%	81,4%
Trévenec	secret statistique	12,9%	84,1%
Le Bodéo	secret statistique		79,3%

## EVOLUTION DES LOGEMENTS SELON LEUR TAILLE



Les communes rurales ne représentent dans les communes les plus rurales souvent moins de 5% du parc de logement.

## LA TAILLE DES LOGEMENTS

La taille des logements des résidences principales intercommunales est élevée. Si à l'échelle de l'agglomération les chiffres sont proches des valeurs bretonnes dans le détail par zone des particularités apparaissent. Les logements d'une pièce unique sont très peu représentés hormis dans le pôle urbain et dans une moindre mesure sur le littoral. Il s'agit dans les deux cas de logements dédiés à la location.

Le parc des résidences principales est composé majoritairement de grands logements : près de 2/3 sont des 4 pièces et plus. A l'image des autres territoires bretons, ce sont surtout les très grands logements (5 pièces et plus) qui sont surreprésentés sur Saint-Brieuc Armor Agglomération (37.4% contre 38.3% en Bretagne.).

Même si les petits logements sont minoritaires (17.8% de T1 et T2), L'Agglomération briochine en compte davantage que le département de par son pôle central et une offre davantage équilibrée entre les différentes typologies de logements.

## LES TYPOLOGIES DU PARC DE LOGEMENTS

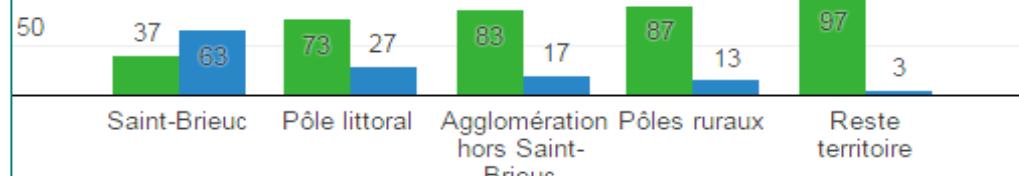
Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 68% de logements individuels et 32% de collectif.

A noter que le poids du collectif est surreprésenté dans la ville centre qui comptabilise 65 % de ce parc.

Le reste du territoire, terre d'accession à la propriété en individuel, ces taux sont toujours inférieurs à 20% du parc total.

## TYPOLOGIE DES LOGEMENTS PAR TYPE DE TERRITOIRE en %

■ INDIVIDUEL ■ COLLECTIF

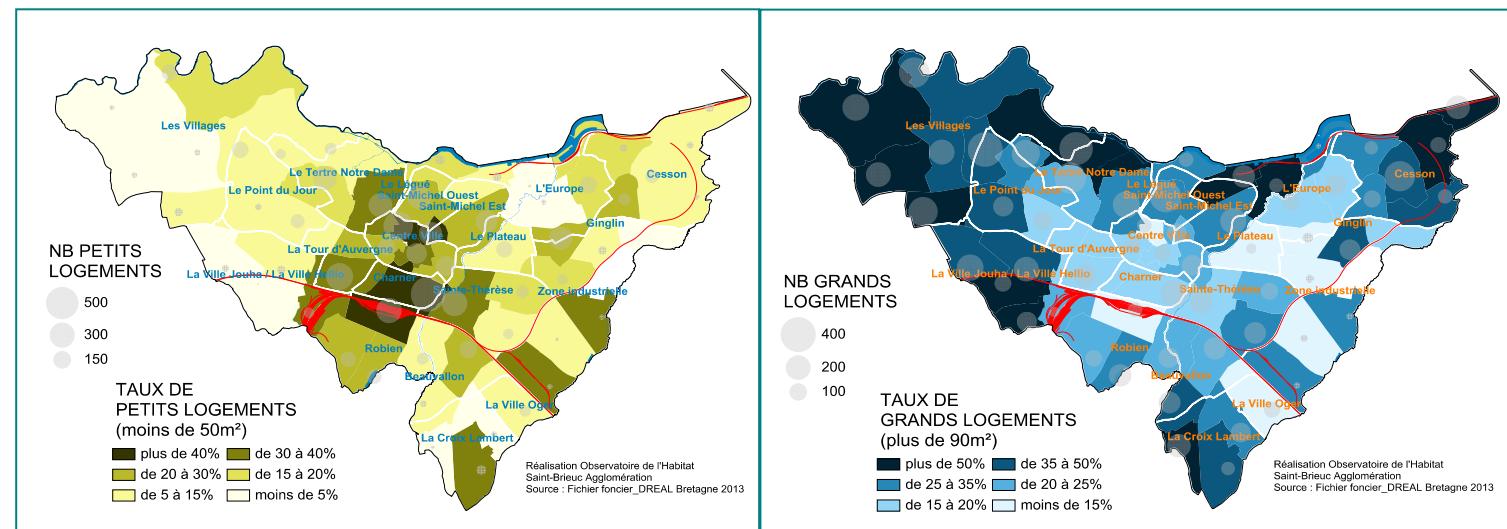


Agglomération : pôle Saint-Brieuc hors ville-centre / Pôle littoral: Binic-Etables Saint-Quay / Pôles ruraux: Quintin, Saint-Brandan, Plaintel, Ploëuc

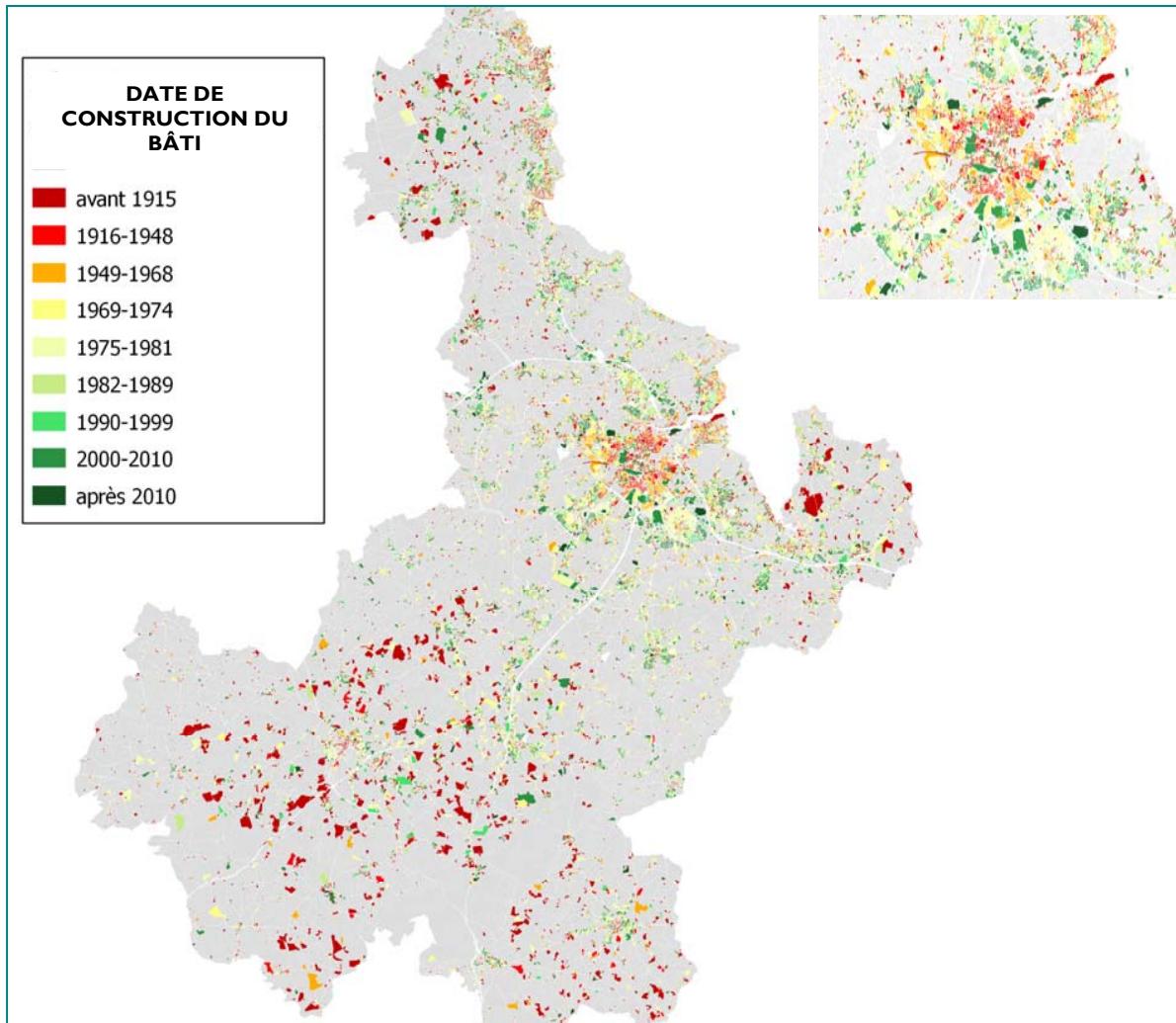
A noter que le volume des petits logements a stagné et même diminué pour les petits logements de type I.

En termes de répartition géographique, les petits logements sont largement surreprésentés dans la ville centre qui y concentrent plus de 52% de cette offre. A l'inverse, les grands logements sont présentés hors de la ville centre à hauteur de 78 %, et notamment en 1<sup>ère</sup> couronne de l'Agglomération pour 1 tiers de ce parc.

A l'échelle de la ville centre, cette offre est aussi très hétérogène avec une surreprésentation des petits logements dans le centre-ville et Charner puis quartiers périphériques et une sous représentations dans les secteurs pavillonnaires, à l'inverse du parc de grands logements que l'on retrouve sur les franges de la commune.



## AGE DE CONSTRUCTION DU PARC



Le parc de logement, tous types de segments confondus est plus ancien à Saint-Brieuc Armor Agglomération, que dans les territoires de comparaison.

Parmi eux, la tranche la plus ancienne, c'est-à-dire construite avant 1949, représente plus d'1 quart du parc, proche de la moyenne bretonne.

Plus 72 % des logements sont antérieurs à 1982, la période de construction de 1949 à 1974 a été moins prolifique que dans les autres territoires de comparaison. Les dates de construction des bâtiments influent sur la typologie des bâtiments et les modalités d'intervention en matière de réhabilitation.

La date charnière fixée à 1982 permet d'approcher les bâtiments construits sans réglementation thermique (avant 1974) ou sans mise en œuvre complète des procédés constructifs (avant 1982).

L'Agglomération se démarque aussi par le renouvellement de son offre puisque sur les 16 dernières années, soit après 2000, c'est 20% de l'offre qui a été produite soit 17 363 logements. Ce taux est porté à plus de 30% dans un certains nombre de communes périurbaines, le long des axes routiers.

Le pôle urbain présente la plus large gamme d'offre tant en terme de typologie (appartement/ maison) qu'en terme d'ancienneté. Le parc de logements du reste du territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération est constitué de maisons aux dates de construction plus hétérogènes. Si elles sont majoritairement antérieures à 1949 dans le secteur rural, elles sont plus récentes quoiqu'antérieures à 1982 dans les zones littorales et périurbaines. A cet égard, on note que la périurbanisation des communes proches du pôle urbain a commencé dès l'après-guerre puisque la part de logement construits entre 1949 et 1981 est la plus représentée sur ce secteur, tant en valeur absolue qu'en proportion.

## PLH N°4 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le croisement des données relatives au statut d'occupation et aux dates de construction des immeubles révèle encore une spécificité de Saint-Brieuc Armor Agglomération, les propriétaires occupants dans des logements antérieurs à 1949 (1 quart de PO) sont surreprésentés et particulièrement dans les communes rurales et littorales (sur le territoire ils sont plus de 10 000 propriétaires à vivre dans un logement de plus de 60 ans, souvent énergivore).

De plus la part de locataires du parc privé habitant des logements antérieurs à 1949 est de près d'1 tiers, souvent dans un parc situé en centralité et au qualité très différencié selon le territoire.

### AGE DU PARC DE LOGEMENTS PAR STATUT D'OCCUPATION en %

Avant 1949 De 1949 à 1974 De 1975 à 1989 Après 1989

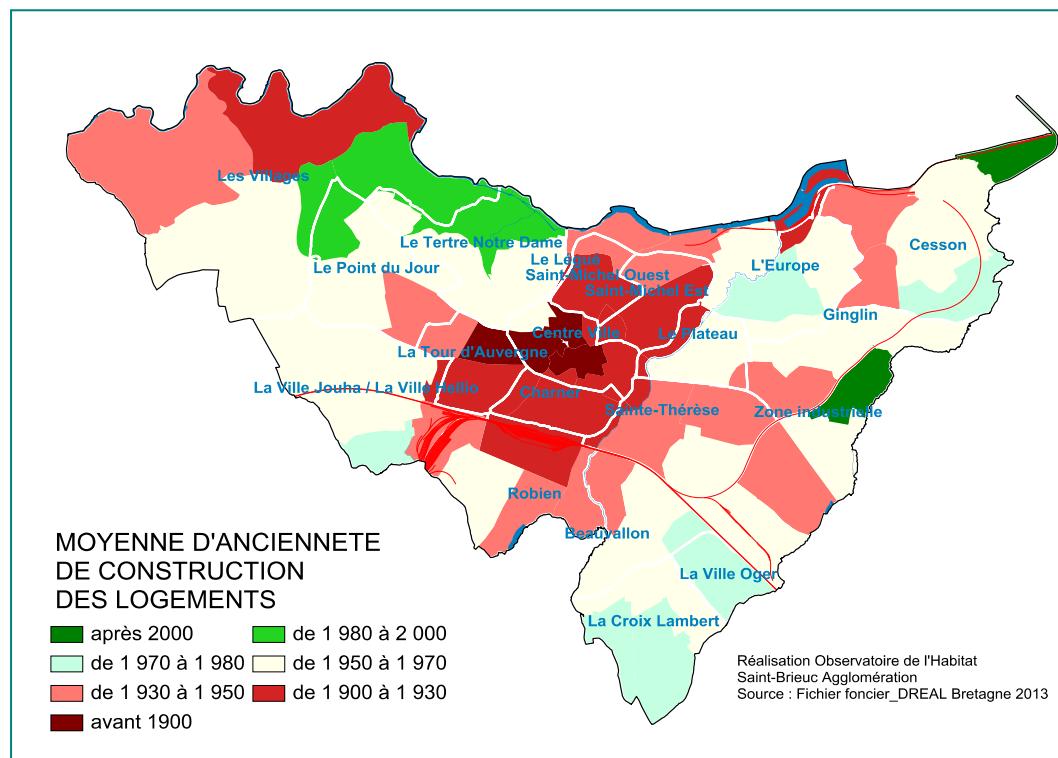
#### LOCATAIRES HLM



#### LOCATAIRES PRIVES



#### PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



Dans la ville centre, l'âge du bâti à vocation habitat est aussi très disparate.

Les logements très anciens sont en surreprésentation en centre-ville (époque de construction) et ancien 1900-1930 en périphérie.

1/4 des ménages occupent un logement datant d'avant 1949 en ville contre 22% dans l'Agglomération/

Près d'1 ménage sur 10 est un locataire privé dans un logement datant d'avant 1949, soit près de 2 200 ménages.

Près d'1 ménage sur 7 est un propriétaire et résidant d'un logement datant d'avant 1949 soit plus de 3 200 ménages.

### QUALITE DES LOGEMENTS

Les données générales relatives au confort du parc FILOCOM se décompose ainsi :

- tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central
- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc
- confort partiel : les autres possibilités

Dans cette optique, seulement 2.2% de logements sont comptabilisés sans confort contre 4.7% dans les Côtes d'Armor et 3.9% en Bretagne pour un volume de 1915 logements.

Au sein des résidences principales, cette proportion est moins élevé que les moyennes de références avec seulement 1.2%

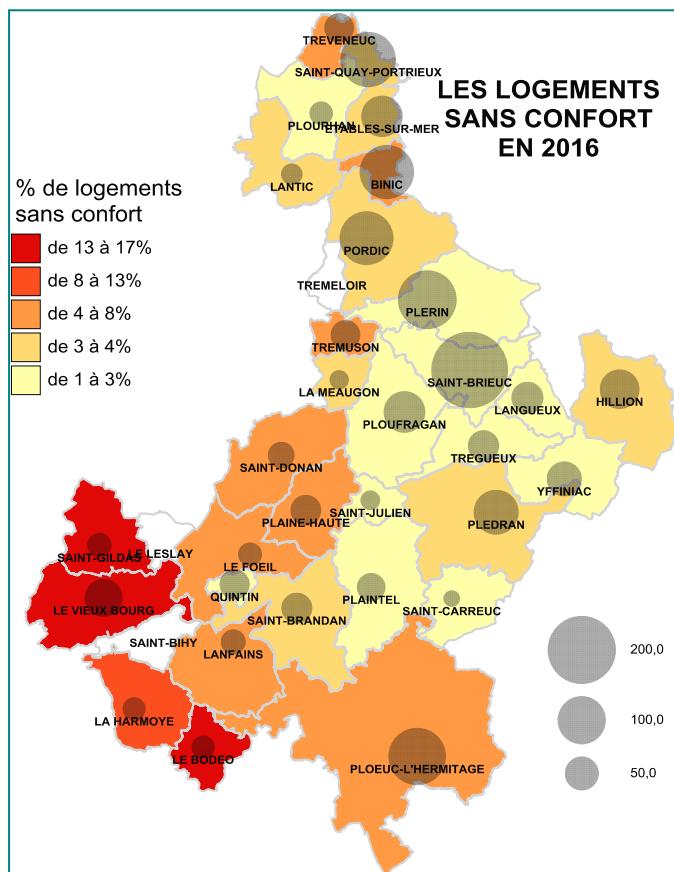
sans confort.

Un phénomène qui est en revanche fortement amplifié dans le parc vacant où plus de 6% présentent des logements sans confort.

De plus, si l'on prend en compte le classement cadastral des logements<sup>2</sup>, 60% des logements sont en classement 6. Les logements de qualité médiocres ou très médiocres représentent 2.4% du parc de logements, soit 2009 logements.

Les taux de logements sans confort les plus élevés se trouvent dans les communes du sud de l'Agglomération, là où le bâti est le plus ancien et dégradé, ainsi que les franges sud est et littoral intercommunal.

En volume, il subsiste un nombre conséquent de logements sans confort dans la ville centre (



## CLASSEMENT CADASTRAL DES LOGEMENTS PAR TERRITOIRE

■ Classement cadastral 1 à 4   ■ Classement cadastral 5   ■ Classement cadastral 6  
■ Classement cadastral 7 ou 8

Bretagne

7,7	43	45,7	5
-----	----	------	---

Côtes d'Armor

28,2	63,1	5
------	------	---

Saint-Brieuc Armor Agglomération

4,2	33,4	60,1	1
-----	------	------	---

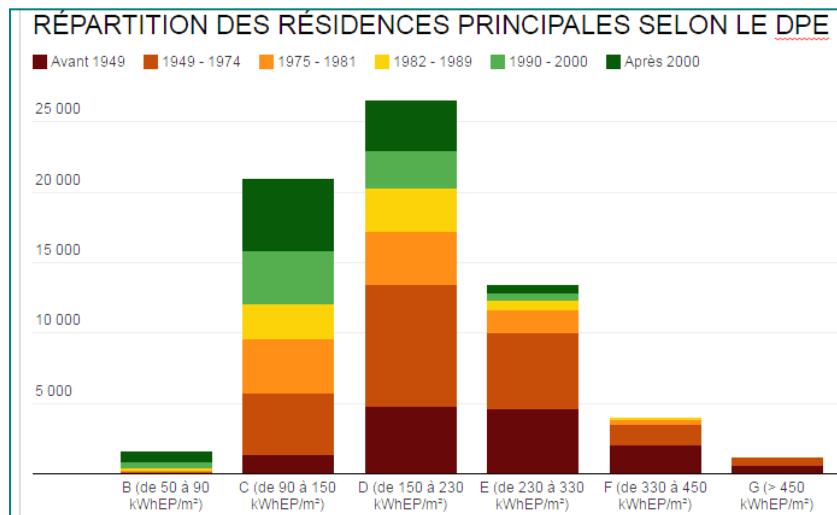
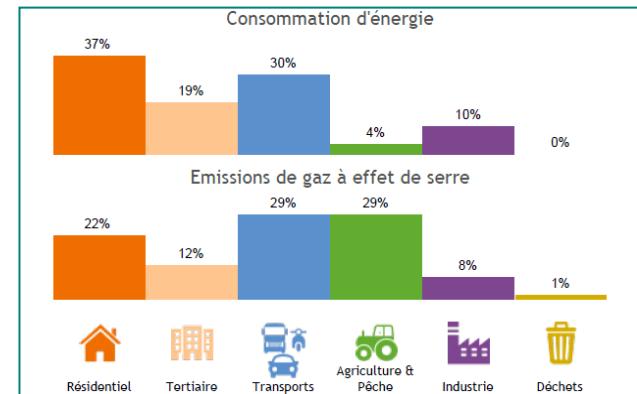
## PROFIL ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

<sup>2</sup> Classement cadastral : base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI ; 7 = médiocre, 8 = très médiocre. Il s'agit d'un indicateur de la qualité globale des logements

L'habitat et les bâtiments résidentiels constituent 37 % de la consommation d'énergie totale du territoire et 22% des gaz à effet de serre.

Ces données de consommation sont issues de la modélisation « Ener'GE Territoires Bretagne » portée par le GIP Bretagne Environnement.

28 % des logements sont classés comme très énergivores (58,4% de classes E, F, G,) au regard de la méthode 3CL<sup>3</sup> soit près de 19 000 logements et 19% selon les factures<sup>4</sup>, soit près de 13 000 logements.



En termes de représentativité, sur les logements dits énergivores, près de 90 % datent d'avant 1975 et essentiellement de la maison individuelle (81% de la consommation d'énergie résidentielle).

Néanmoins, il n'y a pas de corrélation systématique entre performance énergétique et année de construction du fait des rénovations nombreuses sur le territoire, notamment dans le parc public.

Comme vu précédemment, 62 % du parc de Saint-Brieuc Armor agglomération date d'avant 1975 et donc d'avant les premières réglementations thermiques, ce qui explique la proportion élevée de logements énergivores sur le territoire. Concernant les bâtiments de meilleurs performances énergétiques (A,B ou C) ils sont à 44% construits après les années 1990.

<sup>3</sup> La modélisation des consommations énergétiques pour des besoins de chauffage dans chacun des logements du parc se fait sur la base des règles de calcul de la méthode 3CL. Elles nous permettent de déterminer une consommation conventionnelle (ou consommation brute), représentative d'une réponse intégrale au besoin de chauffage. Celle-ci correspond au besoin en chaleur corrigé des rendements de production et de distribution de l'énergie : "Consommation liée au chauffage" ("kWh") = Besoin en chauffage \* /"Rendement de production \* rendement de distribution"

<sup>4</sup> La consommation réelle de chauffage d'un ménage n'est pas toujours identique à la consommation conventionnelle calculée. Les aspects techniques et comportementaux qui entrent en jeu dans le mode d'utilisation des instruments de régulation du chauffage dans un logement ont été intégrés au calcul de la consommation conventionnelle. Pour prendre en compte la distorsion restante entre consommation conventionnelle et réelle, nous avons posé l'hypothèse que le facteur financier était déterminant dans le taux de réponse au besoin lorsque celui-ci atteint des valeurs élevées. Ainsi, nous avons introduit un seuil à 1 200 € après lequel seul 33% du besoin de chauffage d'un logement est réellement satisfait.

Cette réduction de la consommation réelle par rapport à la consommation conventionnelle n'est introduite que dans le cas des modes de chauffage permettant à l'occupant de moduler sa consommation. Tous les logements en chauffage collectif se voient donc attribuer une consommation réelle égale à la consommation conventionnelle.

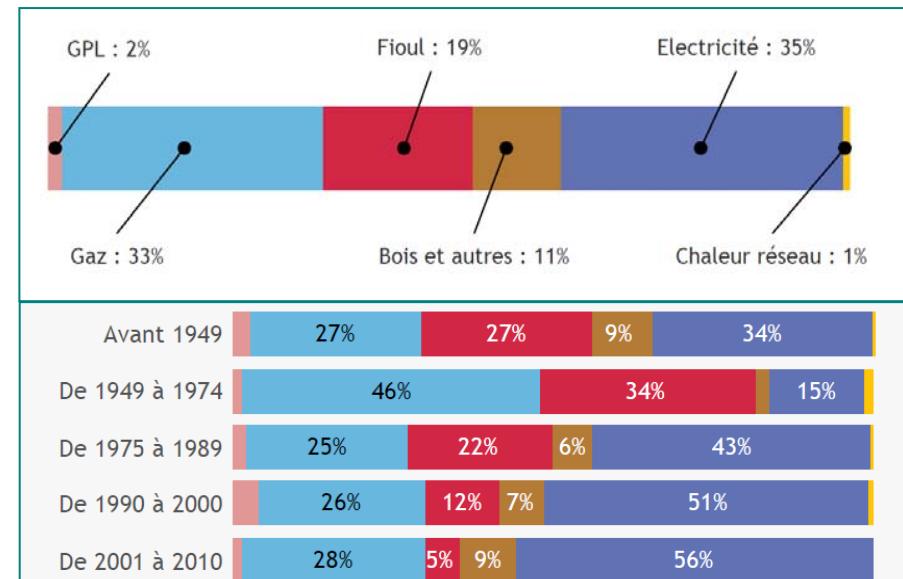
Les communes plus rurales et présentant un parc ancien sont plus pénalisés tandis que les communes avec un parc collectif important et/ou récent se distinguent.

Concernant les sources d'énergie utilisées dans l'habitat, il subsiste une prégnance du gaz dans la ville centre de l'Agglomération (59% des modes de chauffage) et un gros parc « électrique » hors cœur d'agglomération.

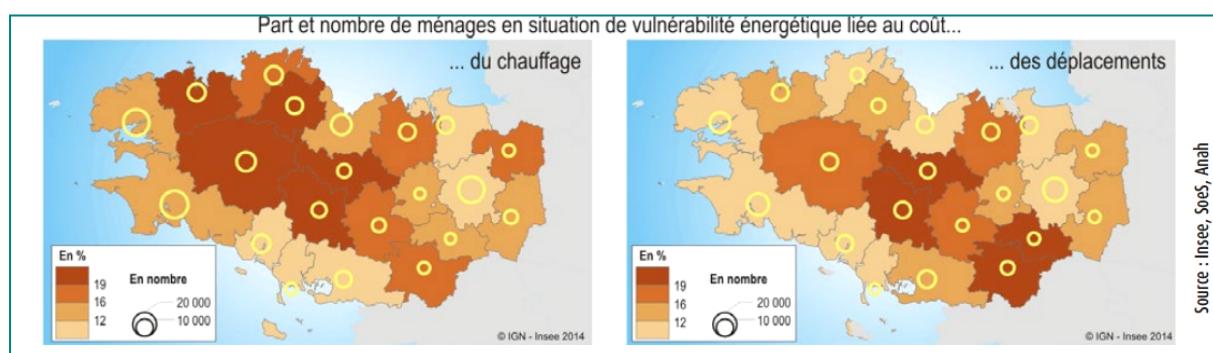
L'électricité représente à l'échelle de l'Agglomération plus d'1 tiers du parc et le fioul est encore présent dans 1 logement sur 5.

Le mode de chauffage est correlé à l'époque de construction puisque plus de la moitié du parc récent construit après 2000 est chauffé à l'électricité et 1 logement récent sur 10 aux nouveaux modes (bois, etc.).

Dans le parc ancien, c'est plus de la moitié du parc qui est chauffé au gaz ou au fioul.



En Bretagne, les dépenses annuelles moyennes des ménages sont égales à 1 220 euros pour le chauffage et la consommation d'eau chaude et à 670 euros pour les déplacements domicile-travail et les déplacements contraints. Au vu de leurs ressources, 24 % des ménages bretons sont en position de vulnérabilité énergétique, soit 2 points au-dessus du niveau national. Cette situation est plus fréquente loin des pôles urbains sur chacun de ces deux postes de dépenses. Cependant, les populations concernées diffèrent fortement, seuls 3 % des ménages cumulant les deux difficultés. Ainsi, la vulnérabilité énergétique liée au logement concerne près de 15 % des ménages, souvent des personnes seules, jeunes ou retraitées, vivant en milieu rural, tandis que la vulnérabilité énergétique liée aux transports touche 12 % des ménages, fréquemment des familles éloignées des pôles urbains. Si les coûts de l'énergie augmentaient brusquement, la part des ménages en difficulté s'étendrait rapidement aux classes moyennes.



Sur l'Agglomération, on repère des situations de précarité énergétique importantes dans le sud du territoire et souvent dans le centre Bretagne où les taux de vulnérabilité énergétique dépassent les 30%. Il s'agit des communes où les ménages sont les plus modestes et où le parc ancien est plus fortement représenté. La ville de Saint-Brieuc, en son cœur de bâti très ancien concentre aussi des ménages en précarité énergétique, logeant majoritairement dans des appartements du parc privé en état moyen.

<sup>5</sup> Un ménage est dit dans une telle situation si son taux d'effort énergétique est supérieur à un certain seuil. Ce seuil correspond au double de la médiane des taux d'effort observés en France métropolitaine l'année considérée. On exclut néanmoins les ménages les plus riches des ménages vulnérables, c'est-à-dire ceux ayant un revenu par unité de consommation supérieur au double du revenu par unité de consommation médian.

## FOCUS SUR LES COPROPRIETES DEGRADES

Mise à jour en août

## ZOOM SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES

Le territoire de l'Agglomération s'étend sur des espaces propices à l'implantation de résidences secondaires. Les élus de communes littorales ont pu souligner cet aspect qui a un impact sur le fonctionnement des communes et sur la politique de l'habitat.

En 2011, les résidences secondaires représentent 7,8% du parc soit 6 686 logements. Ce taux est moindre que dans le département (14,8%) et dans la Bretagne (12,2%).

Si elle est localisée dans les communes du littoral et dans une moindre mesure les communes rurales, la présence de résidences secondaires est significative au regard des taux observés dans les territoires de comparaison. Quatre communes sont particulièrement concernées : Saint-Quay-Portrieux (45% du parc de logements), Trévenec (29%), Binic-Etables (27%).

La problématique est donc très localisée puisque le pôle littoral, au sens du SCOT, représente près de la moitié du parc total de résidences secondaires de l'Agglomération.

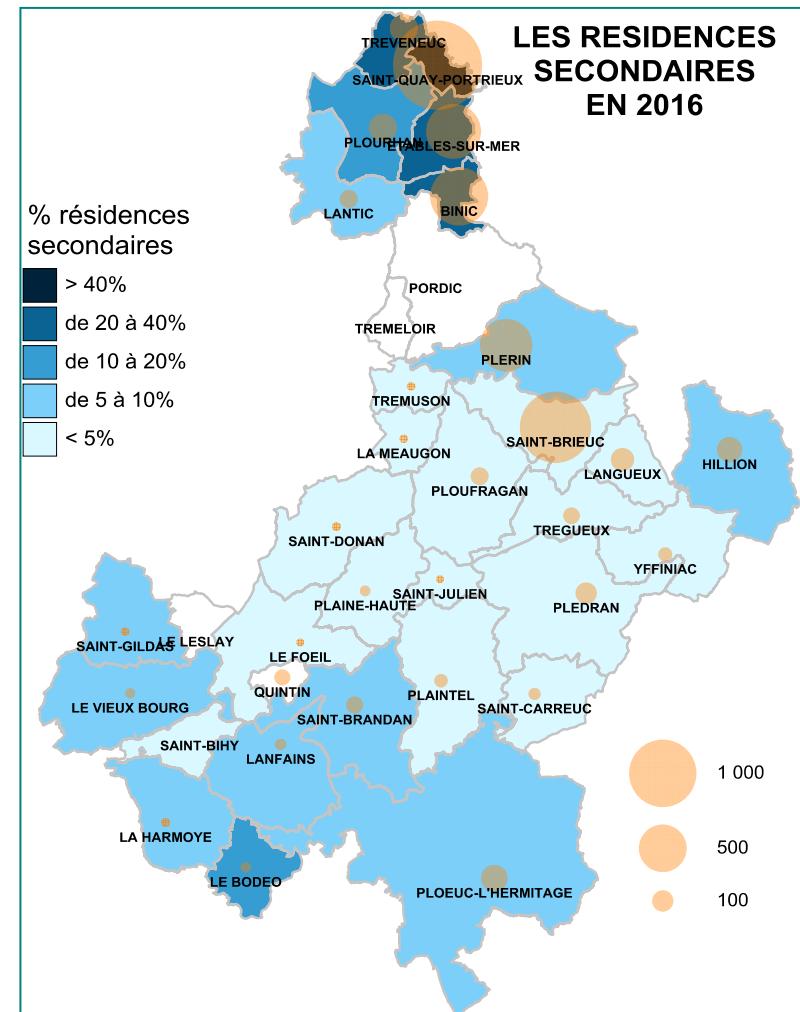
Lorsque les résidences secondaires sont récentes et /ou entretenues et régulièrement occupées, leur présence se répercute essentiellement en matière d'équipements.

En revanche, dans le cas de résidences anciennes, l'éventuel manque d'entretien peut avoir un impact sur la qualité du parc.

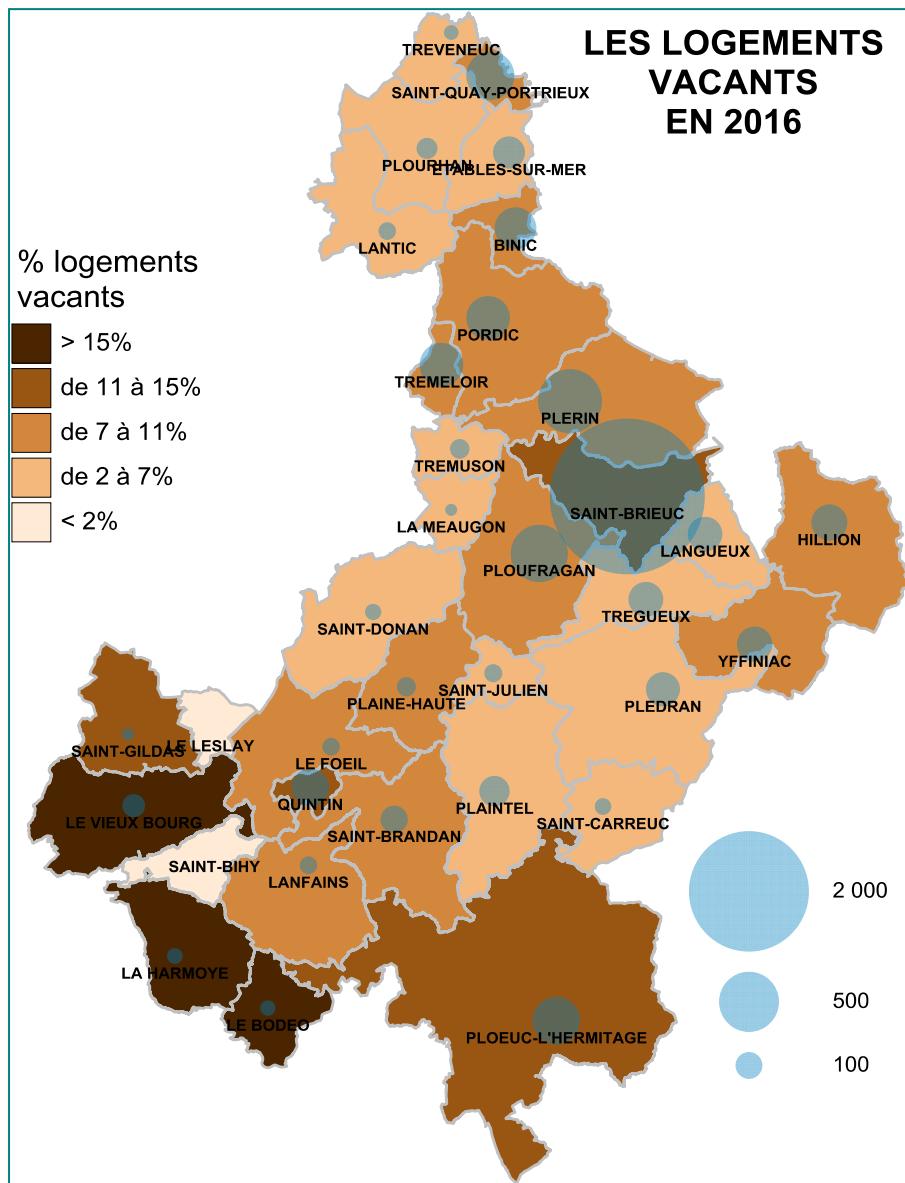
Les investissements en matière de réhabilitation sont parfois encore plus difficiles à mobiliser que dans le cas de résidences principales. La question des résidences secondaires peut rejoindre par certains aspects la thématique de la vacance.

Le nombre de résidences secondaires est en forte augmentation jusqu'en 1990 a été en forte augmentation dans les années 90. Ensuite, leur nombre tend à stagner avant de repartir légèrement à la hausse dans les années 2000. Mais sur la dernière période observée, elles n'ont que peu progressé avec en stock + 21 résidences secondaires à l'échelle de l'Agglomération.

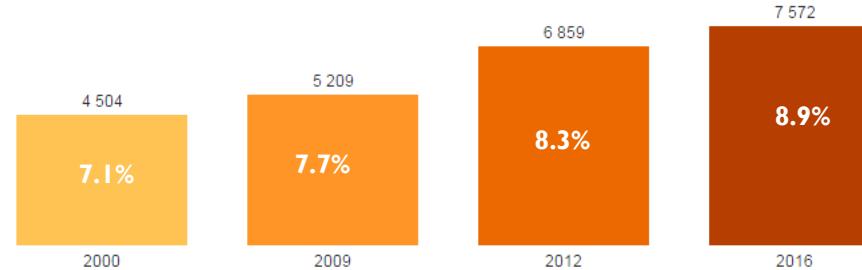
L'évolution générale du nombre de résidences secondaires entre 1999 et 2008 s'élève à 35% dans les communes littorales.



## ZOOM SUR LES LOGEMENTS VACANTS



## EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS



Le phénomène de la vacance est pointé depuis de nombreuses années sur le territoire, notamment sur la ville centre, victime de la tendance de désaffection classique des villes moyenne françaises.

La vacance globale au sens de la source FILOCOM<sup>6</sup> évolue à la hausse de 30 % entre 2000 et 2015 à Saint-Brieuc Armor Agglomération et son taux de 8.9% est inférieur à la moyenne départementale qui s'établit à 9.7% du parc total en 2016 et dans la moyenne régionale (8.3%). Le gradient selon les communes varie de 1 à 5 entre les communes les moins et les plus touchées.

Le pôle urbain est le plus touché par le phénomène (11.8% du parc) et, dans une moindre mesure, les communes rurales.

Saint-Brieuc, à elle-seule concentre 45 % de la vacance de logement de l'Agglomération soit 3345 logements vacants en 2016.

A noter que 3 communes du sud de l'intercommunalité présentent des taux supérieurs à 15% : Le Vieux-Bourg, La Harmoye, Le Bodéo. Ploëuc-L'Hermitage frôle ce seuil avec 14% de vacance.

Certaines villes affichent des taux particulièrement bas sous la barre des 5 %.

<sup>6</sup> FILOCOM considère comme vacant un logement inoccupé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année pour le calcul de la taxe d'habitation ; cet impôt n'étant pas déclaratif (il revient aux services fiscaux d'identifier l'occupant du logement), des logements pourront être classés « vacants » par erreur quand leur occupation n'aura pas encore été identifiée.

Une tendance nouvelle est la stabilisation de la vacance dans la ville centre de Saint-Brieuc, passant ainsi son taux de 12.4 % en 2014 à 11.8% en 2016.

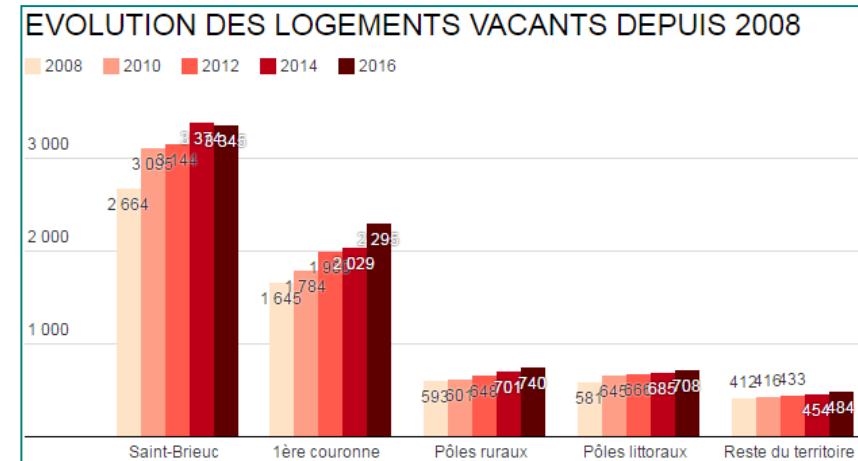
A l'inverse, elle a tendance à augmenter plus fortement dans la 1<sup>ère</sup> couronne de l'Agglomération puis dans les autres territoires dans une moindre mesure.

La vacance touche davantage le parc ancien.

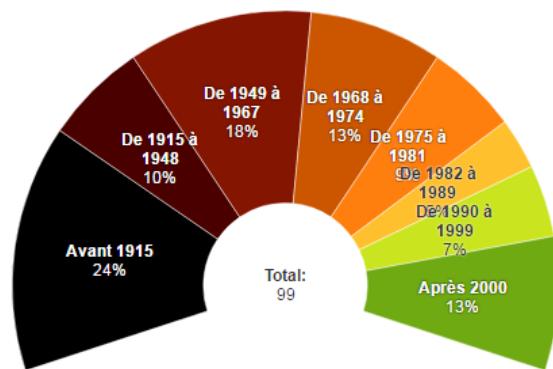
Ainsi quart des logements vacants datent d'avant 1915, souvent en centralités de Saint-Brieuc (49% de la vacance structurelle de plus de 2 ans de l'Agglomération), et 2/3 a été construit avant 1949.

Les logements vacants après 2000 sont issus de la vacance conjoncturelle, correspondant aux marchés immobiliers.

A noter que 1 logement vacant sur 10 est estimé de qualité très médiocre, et parmi les logements vacants de plus de 4 ans, ce ratio grimpe à près d'1 pour 5.



#### DATE DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS VACANTS



Les petits logements sont davantage concernés par la vacance : 41% sont des T1 ou T2. La vacance est particulièrement plus faible sur les très grands logements même s'ils représentent néanmoins près d'1 logement vacant sur 5, souvent situé dans les hameaux des communes rurales.

Parmi les logements vacants du parc privé de Saint-Brieuc Armor Agglomération, 52% le sont depuis moins d'un an. Il s'agit de la vacance de rotation ou frictionnelle, de fait issu de la rotation dans le parc de logement et qui permet la fluidité du marché. C'est un bon indicateur de la tension de celui-ci : plus la part de la vacance frictionnelle est importante, plus le marché fonctionne bien. A titre de comparaison, celle de la France à 46,1% soit bien en-deçà de celle de l'agglomération.

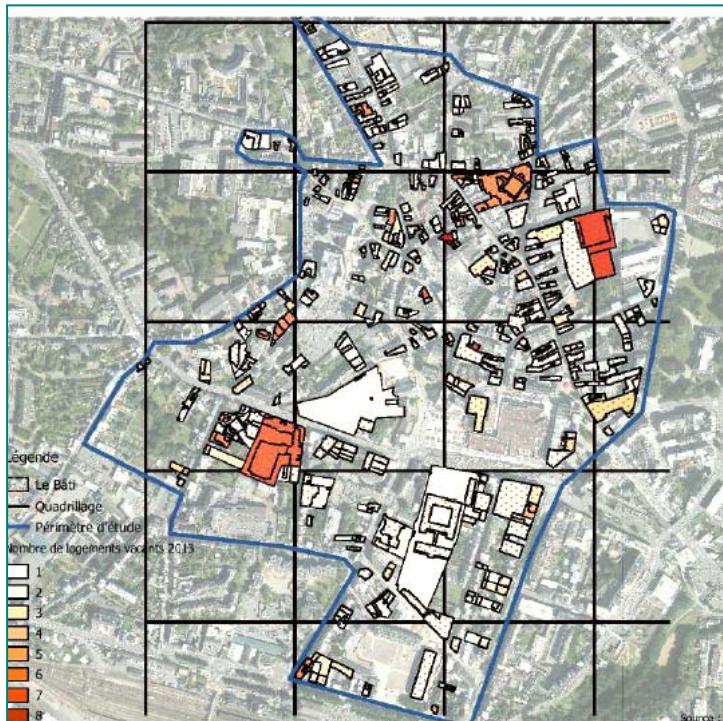
La vacance structurelle, c'est-à-dire qui correspond aux logements vacants depuis plus de 3 ans, s'élève à 19% des logements vacants pour Saint-Brieuc Armor Agglomération. C'est moins que pour la Bretagne (28,7%) et la France (27,5%).

La vacance de plus de trois ans affecte souvent un parc difficilement mobilisable pour des raisons d'état du bien et d'inadaptation à la demande.

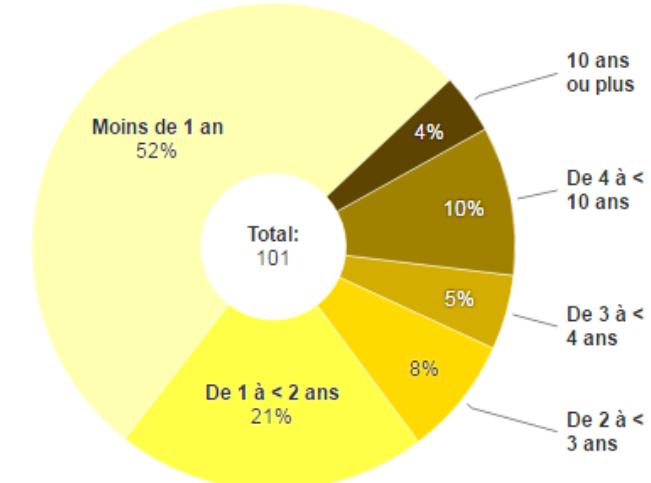
Ce parc vacant est essentiellement situé dans la ville centre de Saint-Brieuc où elle représente plus de 500 logements dont une partie est située dans le centre-ville et, dans de moindres proportions, dans certaines communes limitrophes.

A près de 70% construit avant 1948, dans les ¾ des cas appartenant à des personnes habitant le département, ce parc peut nécessiter une action particulière compte tenu de ces caractéristiques.

L'analyse de la vacance demande un approfondissement de terrain pour le repérage ainsi qu'une caractérisation des problématiques liées aux propriétaires.



## ANCIENNETÉ DE LA VACANCE



Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé ce travail d'analyse approfondi dans les poches de vacance de la ville-centre où la vacance structurelle est présente.

Ainsi, plus de 300 logements dans un périmètre de centre-ville ont été repérés et confirmés vacants depuis plus de 2 ou 3 ans.

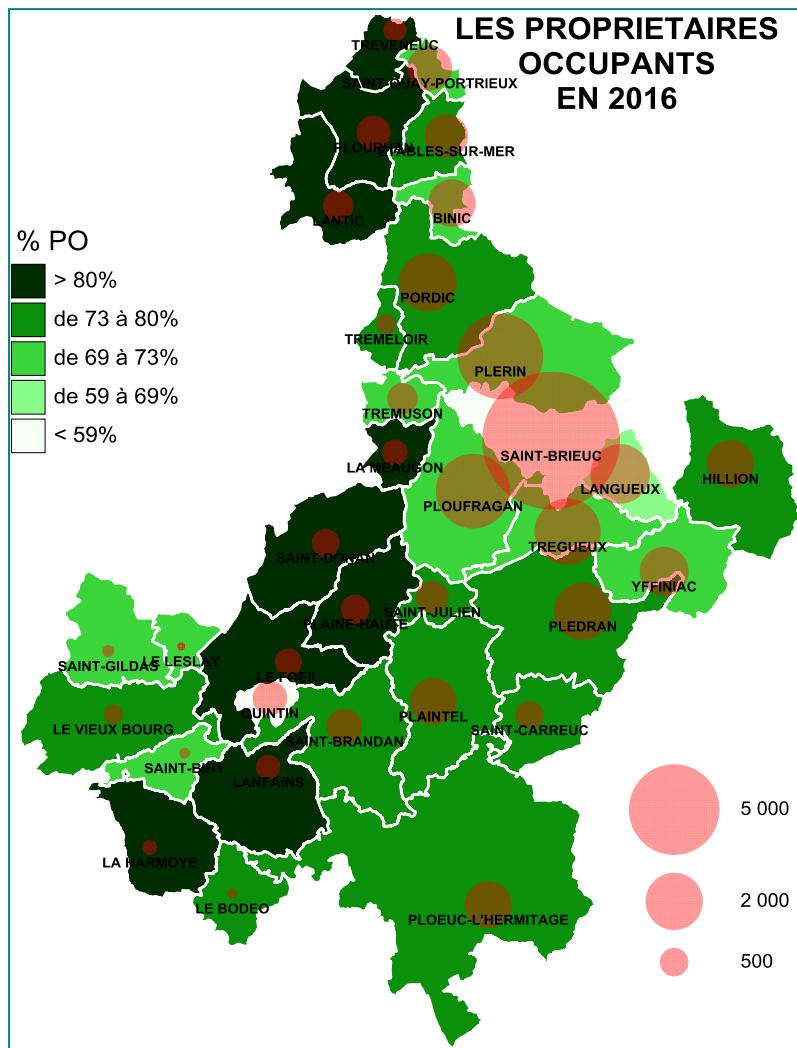
L'analyse de ce parc a mis en exergue la question des bâtiments de centre bourg dont le rez-de-chaussée est occupé par un local commercial et dont les logements situés au-dessus sont vacants pour des raisons qui tiennent notamment à leur accessibilité.

Cette question de la vacance se pose également dans le cas de résidences détenues par des bailleurs qui se désintéressent de leurs biens, les modalités d'intervention sur la propriété privée sont en effet peu nombreuses hormis les dispositifs coercitifs mobilisables lorsque le bien est insalubre.

Il en va de même dans le cas d'inertie des bailleurs sociaux quant à la réhabilitation de leur bien ou au devenir de biens vacants et dégradés depuis longtemps.

## ETAT DU PARC DES PO

## REPARTITION GEOGRAPHIQUE



logements neuves a été porté sur les années du PLH en partie par la production locative sociale, ainsi que les programmes de réhabilitation du parc privé.

Un parc de propriétaires occupants très localisé :

En 2016, le parc de propriétaires occupants représente 63.9% des résidences principales soit 45 465 ménages.

C'est légèrement moins que pour la Bretagne (70%).

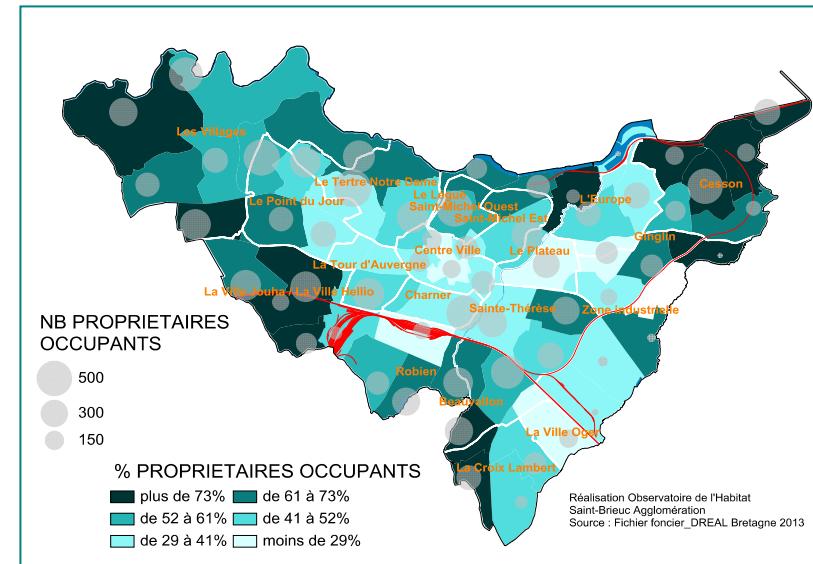
Selon les communes, la part des locataires du parc privé varie. Saint-Brieuc, de par son parc locatif privé et public développé affiche le taux le moins élevé de logements privés occupés par un propriétaire (48.5%) et Quintin (55%).

Le reste du territoire connaît toujours plus de 60% de propriétaires occupants son parc avec les plus hautes valeurs à Tréveneuc (84%), Lantic (83.6%), Lanfains et Saint-Donan (83%).

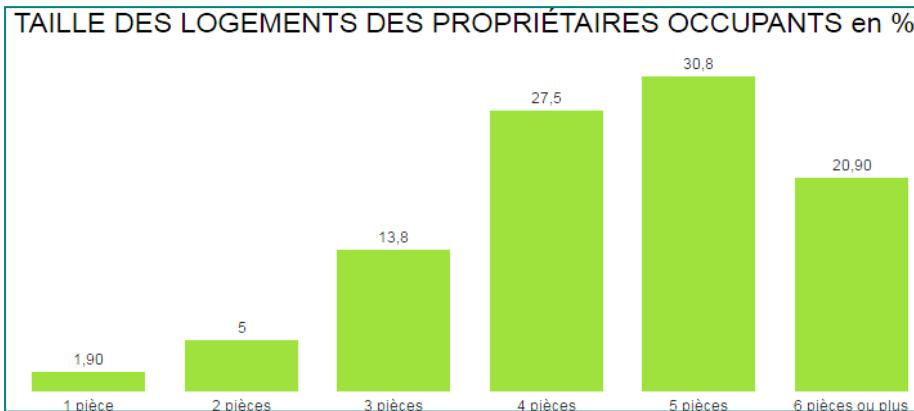
En volume, Saint-Brieuc concentre 11 546 propriétaires occupants de l'Agglomération soit un quart.

Près de 1000 propriétaires occupants supplémentaires ont été enregistrés par les impôts entre 2012 et 2016.

Le taux à quant à lui baissé dans la mesure où la production de



## TYPE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS



La typologie de logement la plus présente demeure le logement de 5 pièces et (plus de la moitié du parc), suivie de près les logements moyens (41,4%).

La part de petits logements (une et deux pièces) dans chez les propriétaires occupants est très contenu sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, cela représente moins de 7 % de l'offre.

Les très grands logements (6 pièces et plus) ne représentent 1 propriétaire sur 5, sachant qu'une grande part des propriétaires occupants l'est en maison individuelle

## AGE DE CONSTRUCTION DU PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les propriétaires occupants logent dans un parc plutôt ancien. En effet, plus de la moitié de leurs logements ont été construits avant 1975

A titre de comparaison : c'est le cas pour 48% des logements occupés par un propriétaire en Bretagne.

Néanmoins, 1 propriétaire occupant sur 4 occupe un logement construit après 1990.

### TYPOLOGIE DU PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS en %

Avant 1949 ■ De 1949 à 1974 ■ De 1975 à 1989 ■ Après 1989

Saint-Brieuc Armor Agglomération

24,2	27,1	23,4	25,3
------	------	------	------

Bretagne

24,8	23,2	23,2	28,5
------	------	------	------

Côtes d'Armor

32,1	20,8	21,5	25,4
------	------	------	------

## L'AGE DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En comparaison aux autres segments du parc, les propriétaires occupants sont plutôt âgés. Ainsi, les plus de 60 ans représentent plus de la moitié (55%) des propriétaires occupants dans la ville de Saint-Brieuc (soit plus de 6 400 propriétaires). Ce taux est le même dans le reste du territoire avec 55%.

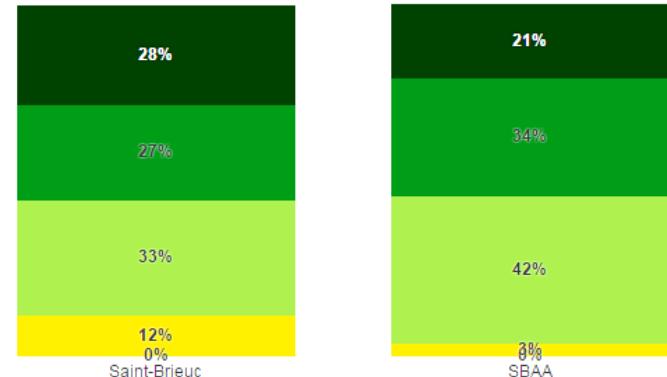
Il y a néanmoins une forte nuance si l'on zoome sur la tranche d'âge la plus âgé, soit les plus de 75 ans.

A ce titre, près 1 propriétaire occupant sur 3 est âgé de plus de 75 ans (plus de 3 300 ménages) dans la ville de Saint-Brieuc et 1 ménage sur 5 dans le reste du territoire, marquant le vieillissement de cette population qui occupe des logement depuis de nombreuses années.

Se pose la question de la fin de leur parcours résidentiel puisqu'ils arrivent à l'âge de perte d'autonomie.

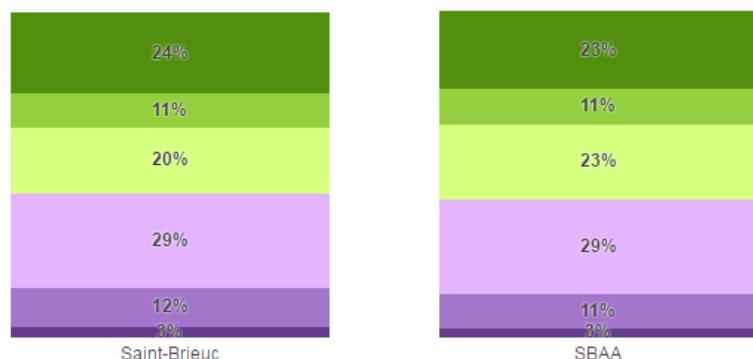
### AGE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS LEUR LOGEMENT

Moins de 25 ans      De 25 à 39 ans      De 40 à 59 ans      De 60 à 74 ans      75 ans ou plus



### RESSOURCES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS en %

Inférieur ou égal à 30%      De 30 % à 60 % inclus      De 60 % à 100 % inclus      De 100 % à 130 % inclus  
De 130 % à 150 % inclus      Supérieur à 150%



Les revenus des locataires des propriétaires occupants sont plus hauts que dans les autres segments du parc.

Néanmoins, (ici en violet la part des ménages éligibles au parc social), la part des propriétaires occupants éligibles au parc social est de 44% à Saint-Brieuc contre 43% dans le reste du territoire et 15% ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Environ 1 quart d'entre eux a des ressources supérieurs à 150% des plafonds HLM.

A noter que la part des propriétaires occupants éligibles au parc social a eu tendance à baisser depuis le lancement du PLH n°3 soit en 2012 (46% contre 44% aujourd'hui.).

## LE RENOUVELLEMENT DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

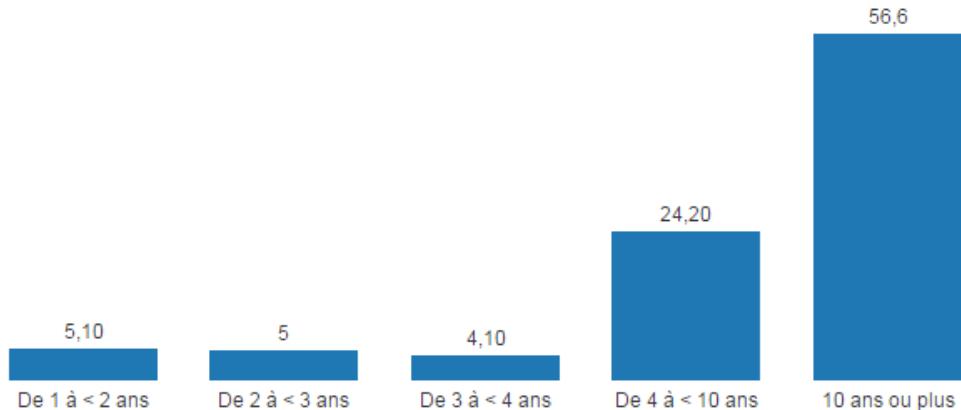
Concernant les rotations dans le parc de logement, les propriétaires occupants, si l'on prend en compte les emménagements récents (c'est-à-dire dans les 3 dernières années), ils représentent 43% des rotations dans le parc de logement, soit 5 040 ménages propriétaires occupants leur logement depuis moins de 3 ans. A Saint-Brieuc, cela représente 23%. De plus, si l'on ne garde que les 2 dernières années, près d'1 emménagement sur 4 s'est opéré en accession à la propriété.

Ainsi, dans l'ensemble des propriétaires occupants, 1 sur 10 (10.1%) occupent son logement depuis moins de 2 ans (c'est 11.2% dans la ville centre contre 9.6% dans le reste de l'Agglomération) représentant ainsi pour Saint-Brieuc 1295 propriétaires occupants leur logement très récemment.

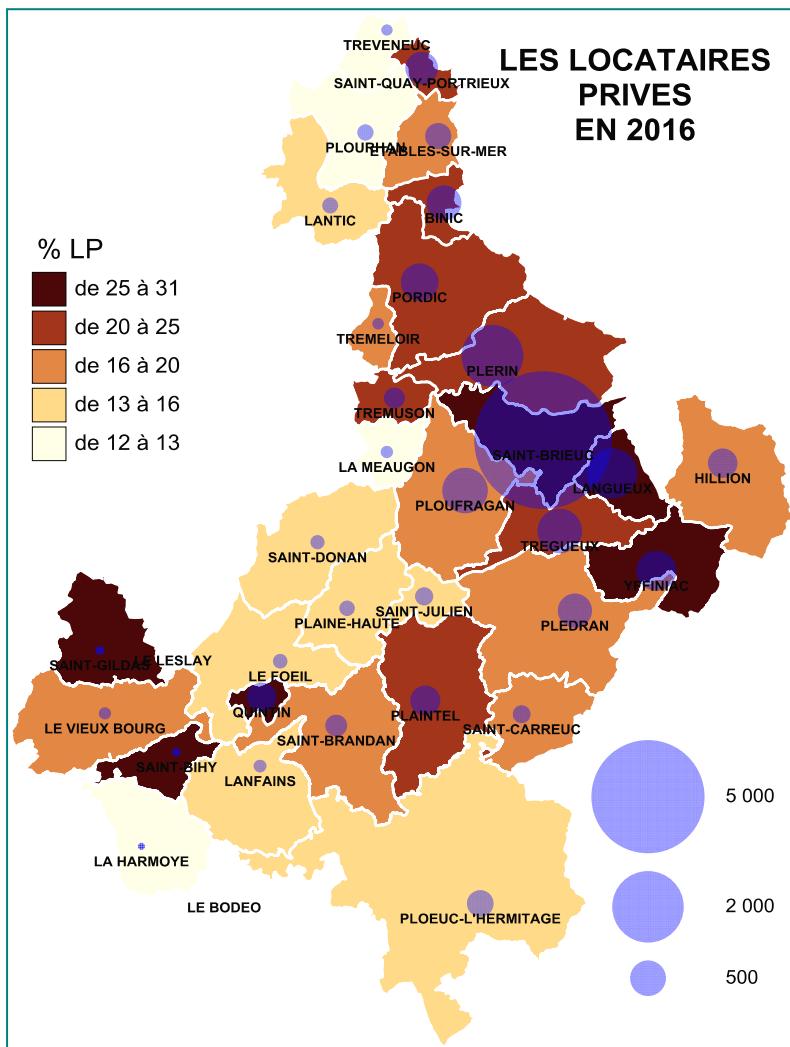
A noter qu'une grande part des propriétaires occupe leur logement depuis plus de 10 ans, soit 57% dans l'Agglomération.

Dans la ville centre, cette occupation très ancienne de la propriété est de 54% contre 58% dans le reste du territoire.

**ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU PARC DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS en %**



## ETAT DU PARC LOCATIF PRIVE REPARTITION TERRITORIALE



% du parc locatif privé.

Un parc de locataires privés très localisé :

En 2016, le parc de propriétaires occupants représente 24 % des résidences principales soit 17 060 ménages.

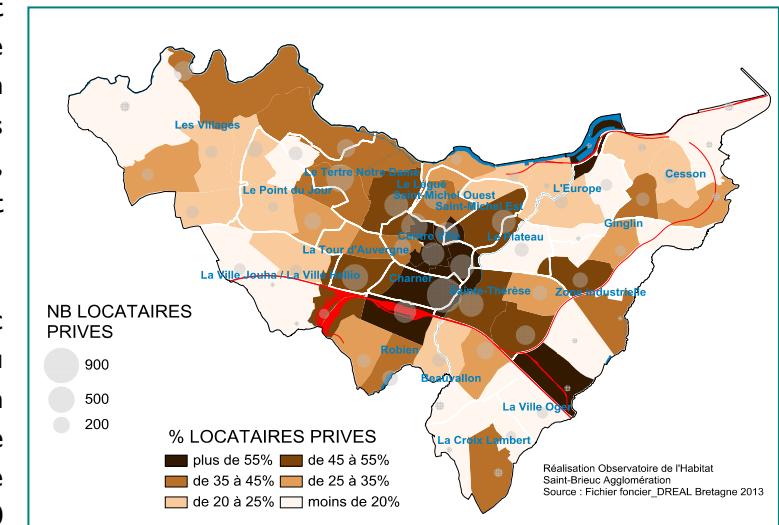
C'est plus que la moyenne départementale et bretonne (respectivement 20 et 21%).

Selon les communes, la part des locataires du parc privé varie. A Saint-Brieuc, c'est près d'1 tiers des ménages qui loge dans le parc locatif privé (31%).

Certains communes ont un parc locatif important, même dans le secteur plus rural (Saint-Gildas, Saint-Bihy, Quintin), ainsi que dans les communes le long de la RN12 (Langueux et Yffiniac) avec plus de 25 % du parc.

Le reste du territoire connaît toujours plus de 60% de propriétaires occupants son parc avec les plus hautes valeurs à Trévenec (84%), Lantic (83.6%), Lanfains et Saint-Donan (83%).

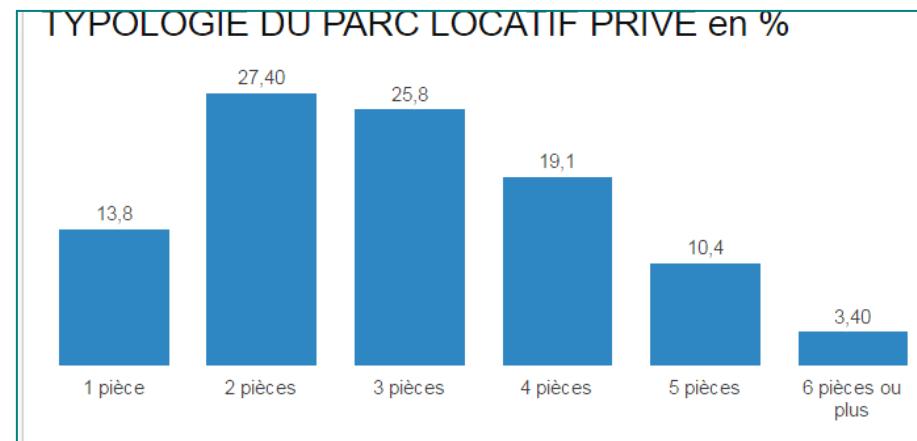
En volume, Saint-Brieuc concentre 7 408 locataires du parc privé de l'Agglomération plus de 43% du total de l'Agglomération. Le pôle de Saint-Brieuc comprenant 80



Près de 800 locataires supplémentaires ont été enregistrés par les impôts entre 2012 et 2016.

Ce taux a progressé de 0.3 points dans la même temporalité lié en partie aux programmes de réhabilitation du parc privé et aux programmes en investissement locatif.

### TYPE LOGEMENT DES LOCATAIRES PRIVES



La typologie de logement la plus présente demeure le logement de 2 pièces (près d'1 tiers du parc), suivi de près les logements de type 3 (1 quart du parc).

La taille de logements locatifs privés est donc les logements moyens de type 3 et 4 puisqu'ils représentent 45 % du parc locatif privé.

La part de grands logements (5 pièces et plus) chez les locataires privés est très contenue sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, cela représente moins de 13 % de l'offre.

Les très grands logements (6 pièces et plus) ne représentent que 3 % du parc, sachant qu'une grande part des locataires privés l'est dans le parc collectif de Saint Brieuc en centralité.

### AGE DE CONSTRUCTION DU PARC DES LOCTAIRES PRIVES

Les locataires privés logent dans un parc plutôt ancien.

Ainsi, plus de la moitié de leurs logements ont été construits avant 1975

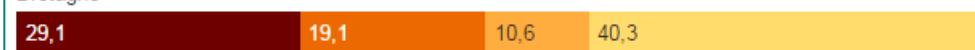
A titre de comparaison : c'est le cas pour 48% des logements occupés par un locataire privé en Bretagne.

Néanmoins, près de 40% occupe un logement construit après 1990.

### DATE DE CONSTRUCTION DU PARC LOCATIF PRIVE en %

■ Avant 1949 ■ De 1949 à 1974 ■ De 1975 à 1989 ■ Après 1989

Bretagne



Côtes d'Armor



Saint-Brieuc Armor Agglomération

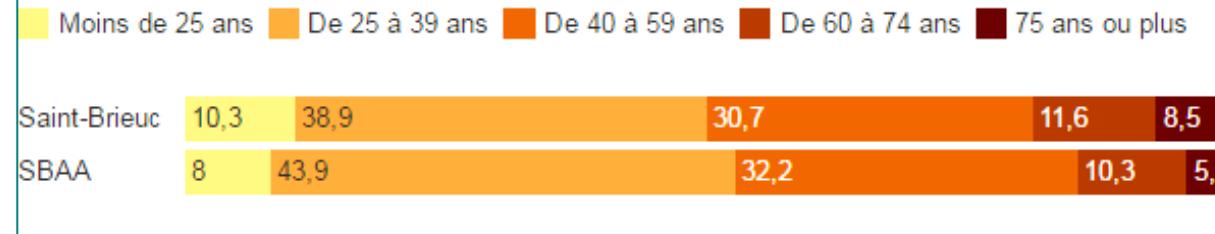


## L'AGE DES LOCATAIRES PRIVES

En comparaison aux autres segments du parc, les locataires sont plus jeunes, dans la mesure où ils occupent ce parc en début de parcours résidentiel pour la majeure partie.

Ainsi, les moins de 40 ans représentent plus de la moitié (55%) des locataires privés dans l'Agglomération (52% - près de 6000 ménages) et dans la ville de Saint-Brieuc (soit 49% et près de 3000 ménages). Ainsi les locataires privés jeunes vivent pour moitié à Saint-Brieuc.

### TRANCHE D'AGE DES LOCATAIRES PRIVES en %



Il y a néanmoins une forte nuance si l'on zoomé sur la tranche d'âge plus âgé, soit les plus de 60 ans. Il s'opère plus de vieillissement dans le parc locatif privé de la ville centre (1 ménage sur 5 y a plus de 60 ans) que dans le reste du territoire (1 ménage sur 7). Ces locataires privés âgés a augmenté de 5% durant le PLH n°3. A ce titre, près 1 propriétaire occupant sur 3 est âgé de plus de 75 ans (plus de 3 300 ménages) dans la ville de Saint-Brieuc et 1 ménage sur 5 dans le reste du territoire, marquant le vieillissement de cette population qui occupe des logements depuis de nombreuses années.

Se pose la question de la fin de leur parcours résidentiel puisqu'ils arrivent à l'âge de perte d'autonomie.

## LES RESSOURCES DES LOCATAIRES PRIVES

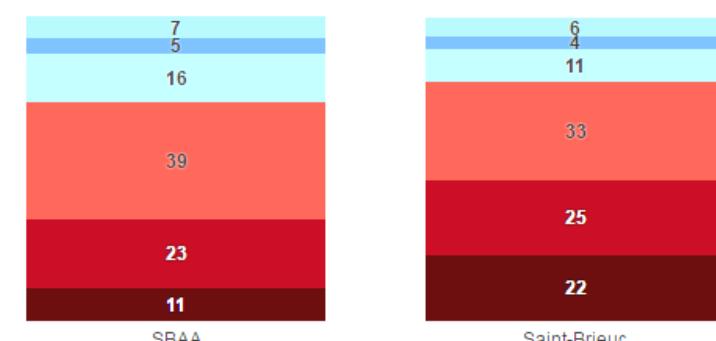
Les revenus des locataires des locataires privés sont assez faibles sur le territoire. (ici en rouge les locataires du parc privé éligibles au parc social).

La part des locataires privés éligibles au parc social est de 80% à Saint-Brieuc contre 73% dans le reste du territoire et 1 locataire privé sur 5 a des ressources représentant moins de 30% des plafonds HLM soit en situation de grande précarité, ce taux passe à 1 locataire privé sur 10 dans le reste du territoire .

Environ, 7 % seulement a des ressources supérieurs à 150% des plafonds HLM.

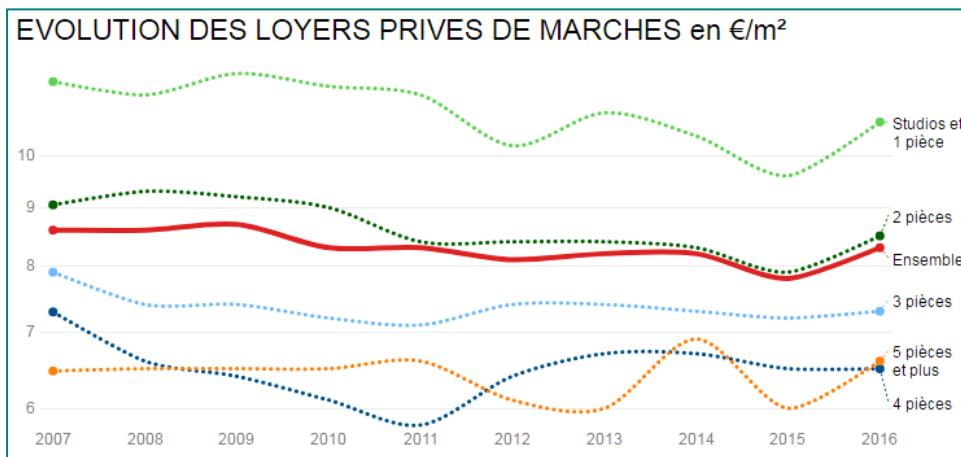
### RESSOURCES DES LOCATAIRES PRIVES PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM en %

■ Inférieur ou égal à 30%    ■ De 30 % à 60 % inclus    ■ De 60 % à 100 % inclus  
■ De 100 % à 130 % inclus    ■ De 130 % à 150 % inclus    ■ Supérieur à 150%



A noter que la part des locataires privés éligibles au parc social a eu tendance à baisser depuis le lancement du pLH n°3 soit en 2012 (77% contre 74.8% aujourd’hui.) dans l’ensemble de l’Agglomération.

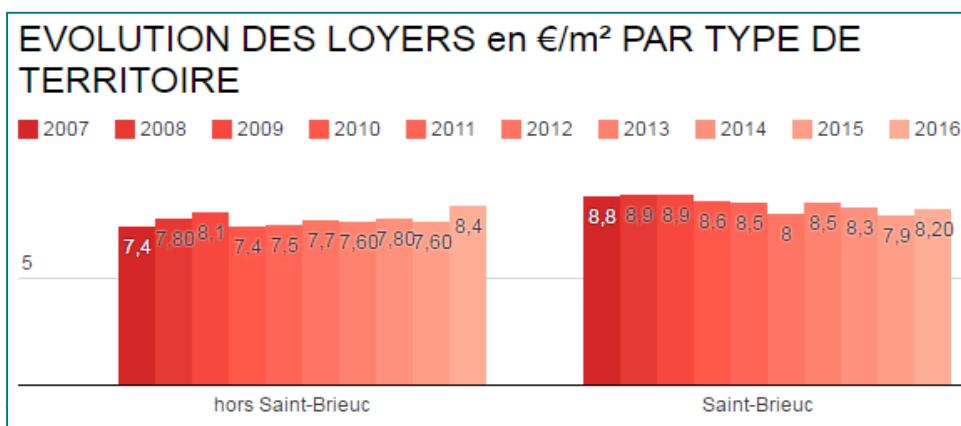
## LES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVE



Le loyer médian hors charge, selon l’ADIL 35 s’élève en 2016 à titre d’exemple dans la ville centre à 480 € pour une T3 en appartement et 690 € pour une maison de ville de 5 pièces.

A noter que les prix au m<sup>2</sup> s’étendent de 253 € pour un TI en collectif en fourchette basse à 765 € pour une maison individuelle de 5 pièces ou plus.

Cet écart en 1<sup>ère</sup> couronne est de 255 à 770 € en 1<sup>ère</sup> couronne.



A l’échelle du pôle de Saint-Brieuc, regroupant les 13 anciennes communes de Saint-Brieuc Armor Agglomération le territoire montre des loyers de niveaux bas par rapport au autres agglomérations bretonnes.

Ici sont présentés les chiffres de loyers sur l’ancienne Agglomération qui reste significatifs dans la mesure où le parc locatif privé y est concentré à hauteur de 81 %.

Le niveau médian des loyers poursuit une stabilisation depuis les années 2010 avec 8.2 €/m<sup>2</sup> contre 8.8 €/m<sup>2</sup> en 2007 (source CLAMEUR).

La fourchette peut aller de près d’1 à 2 selon les typologies (10,6 €/m<sup>2</sup> pour les T1 contre 6€/m<sup>2</sup> pour les grands logements.

	Appartements				
	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces et plus
Fourchette haute	300 €	395 €	500 €	600 €	-
Loyer médian	280 €	365 €	480 €	490 €	-
Fourchette basse	253 €	345 €	415 €	448 €	-
Prix/m <sup>2</sup> médian	10,3 €	8,4 €	7,1 €	6,3 €	-
Surface médiane	28 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>	-
Maisons					
	Une pièce	Deux pièces	Trois pièces	Quatre pièces	Cinq pièces et plus
Fourchette haute	-	-	-	687 €	765 €
Loyer médian	-	-	-	640 €	690 €
Fourchette basse	-	-	-	574 €	650 €
Prix/m <sup>2</sup> médian	-	-	-	7,1 €	6,4 €
Surface médiane	-	-	-	85 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>

Le prix moyen de loyer au m<sup>2</sup> ont eu tendance a diminué depuis 2007 (- 0,6€/m<sup>2</sup>) alors qu’ils ont augmenté dans la même période sur le parc privé en couronnes (+1€/m<sup>2</sup>) sur cette même période. Ceci étant du à la structure du parc plus récent notamment avec des loyers de sorties plus élevés contrairement au parc ancien de de Saint-Brieuc.

## LA ROTATION DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

Concernant les rotations dans le parc de logement, les locataires privés, si l'on prend en compte les emménagements récents (c'est-à-dire dans les 3 dernières années), ils représentent 55% des rotations dans le parc de logement, soit 9 209 ménages locataires privés depuis moins de 3 ans. A Saint-Brieuc, cela représente 60%. De plus, si l'on ne garde que les 2 dernières années, c'est 58% de emménagés qui occupent le parc locatif privé, parc principale des rotations et de levier des parcours résidentiel.

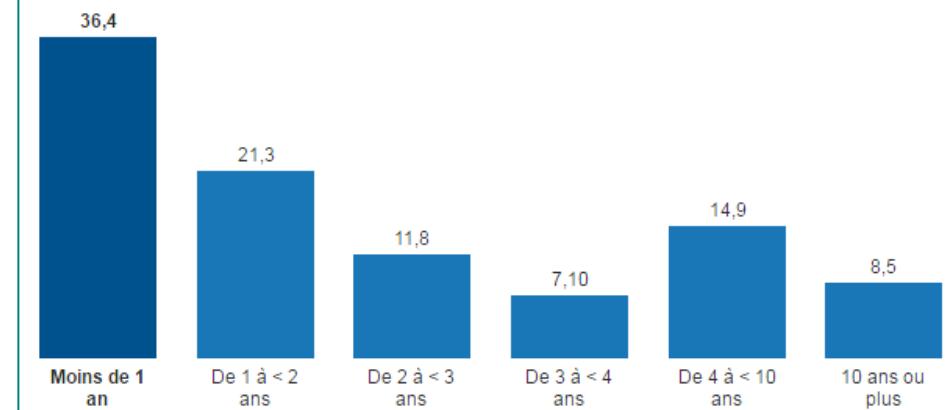
Ainsi, dans l'ensemble des locataires privés, plus d'1 tiers occupent son logement depuis moins de 1 an (c'est le même ratio dans la ville centre et dans le reste de l'Agglomération) représentant ainsi pour Saint-Brieuc 2 560 ménages locataires privés depuis moins d'1 an, et près de 60% depuis moins de 2 ans.

Il s'agit de la rotation dans le parc de logement exprimant une certaine fluidité des parcours résidentiel.

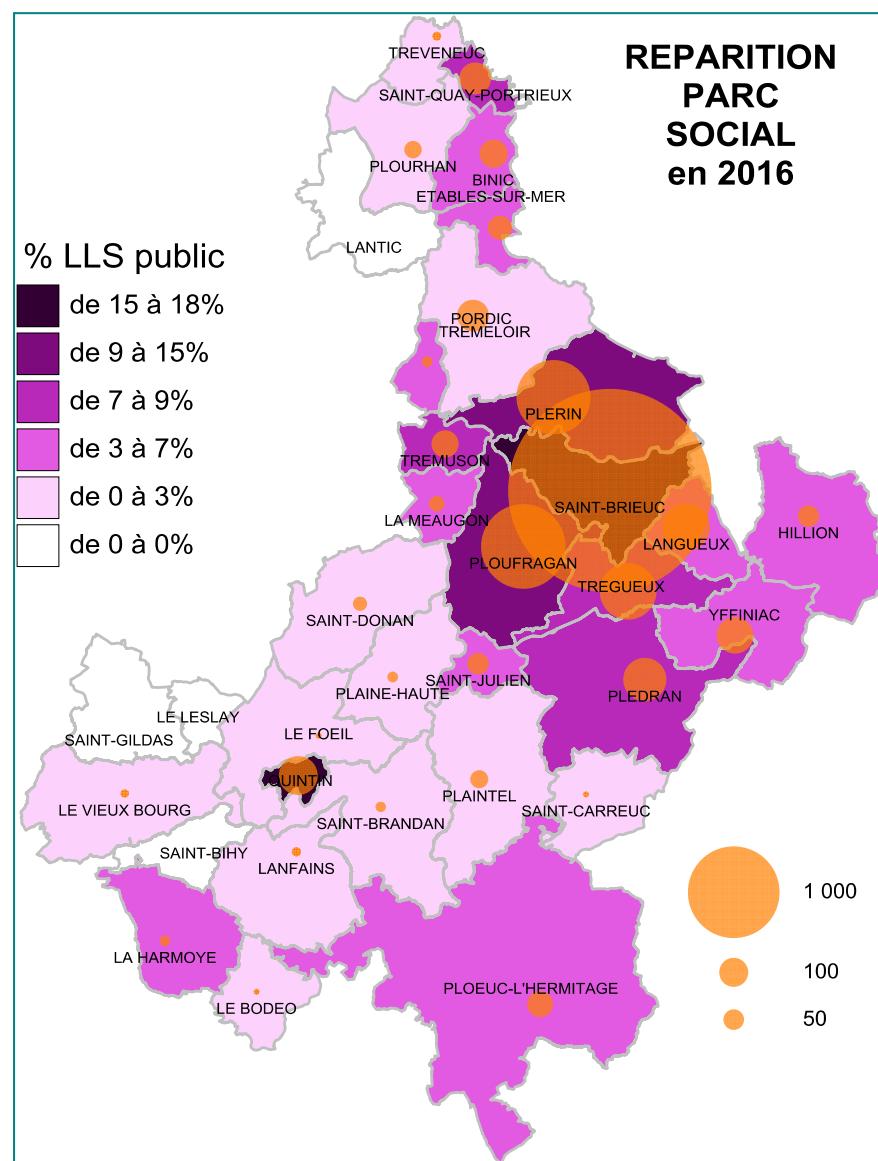
A noter qu'une grande part des locataires privés occupe leur logement depuis plus de 4 ans, soit près 1 locataire privé sur 4 et moins d'1 sur 10 depuis plus de 10 ans.

Dans la ville centre, cette occupation très ancienne de la propriété est de 54% contre 58% dans le reste du territoire.

**ANCIENNETE D'OCCUPATION DU PARC DES LOCATAIRES PRIVES en %**



## ETAT DU PARC LOCATIF PUBLIC REPARTITION



Libellé géographique	HLM	Autres bailleurs sociaux non HLM	Prives	Sous-total	logements foyers	Total général
LE BODEO	4	0	2	6	0	6
BINIC-ETABLES	163	3	11	177	50	227
LE FOEIL	4	5	11	20	0	20
LA HARMOYE	13	0	0	13	0	13
HILLION	54	1	0	55	20	75
LANFAINS	10	3	8	21	0	21
LANGUEUX	250	5	12	267	55	322
LANTIC	0	5	0	5	0	5
LE LESLAY	0	1	0	1	0	1
LA MEAUGON	29	0	0	29	0	29
PLAINE-HAUTE	14	0	6	20	0	20
PLAINTEL	39	2	18	59	0	59
PLEDRAN	218	0	4	222	54	276
PLERIN	663	0	22	685	171	856
PLOEUC-L'HERMITAGE	80	3	31	114	91	205
PLOUFRAGAN	842	23	14	879	64	943
PLOURHAN	21	5	6	32	0	32
PORDIC	121	2	5	128	52	180
QUINTIN	180	26	31	237	67	304
SAINT-BIHY	0	0	1	1	0	1
SAINT-BRANDAN	13	2	18	33	0	33
SAINT-BRIEUC	4956	67	137	5160	535	5695
SAINT-CARREUC	4	9	4	17	0	17
SAINT-DONAN	15	0	7	22	0	22
SAINT-GILDAS	0	3	5	8	0	8
SAINT-JULIEN	55	0	5	5	0	5
SAINT-QUAY-PORTRIEUX	120	13	5	138	147	285
TREGUEUX	370	0	19	389	0	389
TREMUSON	88	2	4	94	64	158
TREVENEUC	9	3	0	12	0	12
LE VIEUX-BOURG	8	0	2	10	0	10
YFFINIAC	159	6	9	174	10	184
<b>SBAA</b>	<b>8502</b>	<b>189</b>	<b>397</b>	<b>9033</b>	<b>1380</b>	<b>10413</b>

Source : RPLS 2015 – Ecoloweb

## STRUCTURE

Les données sont issues du Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux (RPLS 2016). Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, les foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants et les résidences sociales.

Les données ici découpent le territoire selon l'armature du SCOT, soit :

- Le pôle de Saint-Brieuc (ancienne Agglomération)
- Le pôle littoral (Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux)
- Le pôle rural (Plaintel, Ploeu, Quintin, Saint-Brandan)
- Reste du territoire (autres communes)

L'Agglomération compte 8 518 logements sociaux publics répertoriés par les bailleurs HLM fin 2016 et se distingue avec une majorité de logements en collectifs.

Le parc locatif public représente près de 12% des résidences principales de l'Agglomération contre 8 % dans les Côtes d'Armor et 11.4 % en Bretagne.

Néanmoins, si l'on ajoute les foyers logements (1380) et les logements conventionnés privés (397) ce taux est porté à 14,5 %.

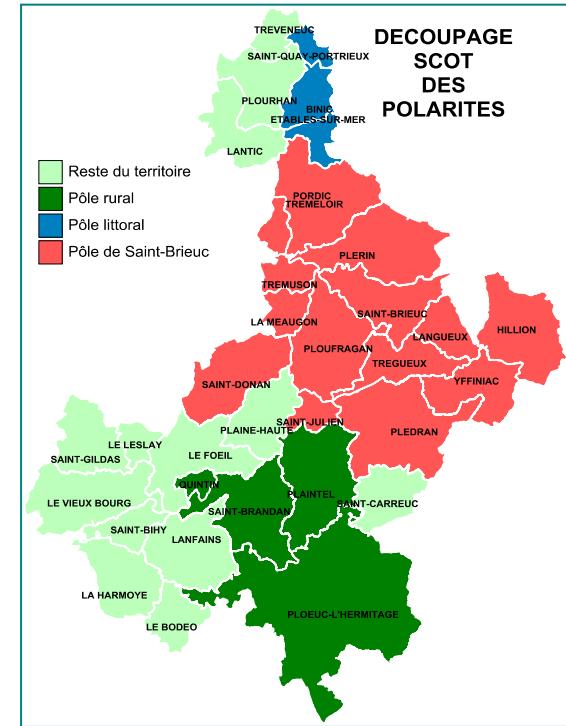
Sur Saint-Brieuc Armor Agglomération, 76.2% des logements sociaux sont en collectifs et 23.8% en individuel contre respectivement 60%/40% en Côtes d'Armor et 77%/23% en Bretagne.

Dans le pôle de Saint-Brieuc et couronne, 80% de logements sociaux sont collectifs (93% dans la ville centre), et 44% dans le pôle littoral, 52% dans le pôle rural, et 17% dans le reste des communes.

Toutefois, 9 communes comportent des logements sociaux exclusivement individuels (Le Bodéo, Le Fœil, La Harmoye, Lanfains, La Méaugon, Plaine-Haute, Plaintel, Saint-Brandan, Saint-Carreuc). Les communes les plus urbanisées et centrales ont une part de logements sociaux collectifs supérieure à 90%.

A noter que la ville centre de Saint-Brieuc concentre près de 58% du parc social et 83 % si l'on ajoute sa première couronne.

De plus, la part des logements sociaux situés en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville représente 42% du parc social de l'Agglomération.



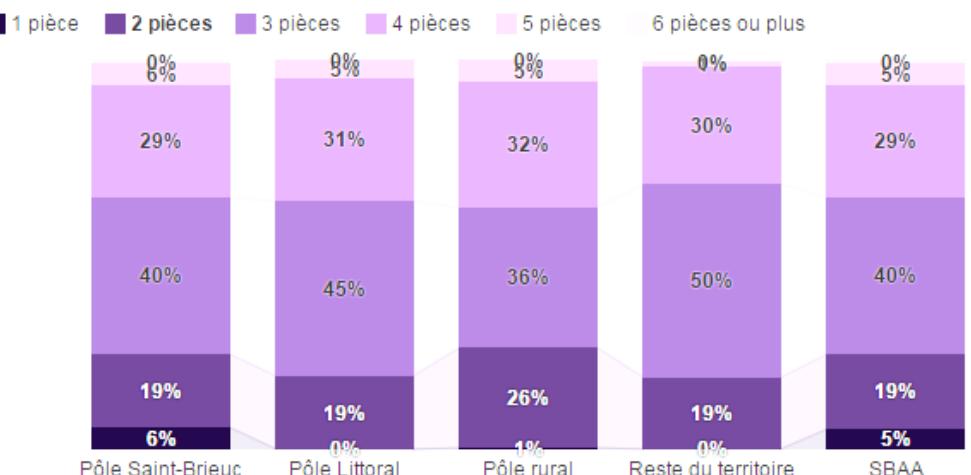
## TYPOLOGIE DU PARC SOCIAL

Les logements de type T3 représentent 40% de l'offre, auxquels on ajoute les T4 pour avoir la part de logements de taille moyenne pour un total de 69 % du parc (soit 5918 logements sociaux).

Les très grands logements (5 pièces et plus) sont peu nombreux : ils représentent seulement 5 % du parc social (c'est moins que la moyenne Bretonne : 7,1%).

Les petits logements sociaux (T1 et T2) se concentrent dans la ville centre (66% des petits logements de l'Agglomération). En termes de représentativité, ils composent ainsi 1 quart du parc du pôle de Saint-Brieuc, même chiffre dans le pôle rural et 1 logement social sur 5 dans le pôle littoral et le reste du territoire.

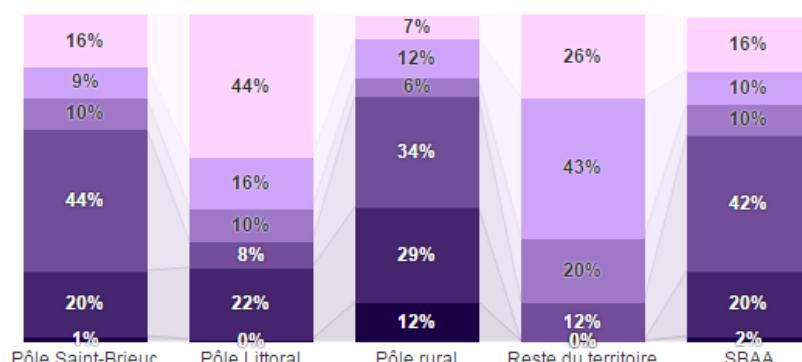
### TYPOLOGIES DU PARC LOCATIF SOCIAL



## ANCIENNETE DU PARC SOCIAL

### DATE DE CONSTRUCTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

■ Avant 1950 ■ Entre 1950 et 1969 ■ Entre 1970 et 1989 ■ Entre 1990 et 1999 ■ Entre 2000 et 2009  
■ Depuis 2010



Plus d'1 logement social sur 5% date d'avant 1970, c'est plus d'1 quart en Bretagne.

Le parc très ancien, quant à lui (construit avant 1950) est surreprésenté par rapport au reste du territoire dans les pôles ruraux, du fait d'une typologie en individuel ou bien dans du bâti ancien en centralité.

La plus grande part du parc social a été construit pendant la période 1970-1999 soit plus de 42% des logements sociaux.

A noter que plus d'1 logement social sur 6 a été construit après 2010 et même 1 quart après 2000.

Ce taux grimpe à 60% dans le pôle littoral où le parc est récent et 69% dans les communes n'appartenant pas à un pôle.

## ORIGINE DU PARC LOCATIF SOCIAL

Sur le 8 517 logements sociaux répertoriés par les bailleurs sociaux du territoire, la plus grande partie a été construite directement par l'organisme dans les périodes vues plus haut.

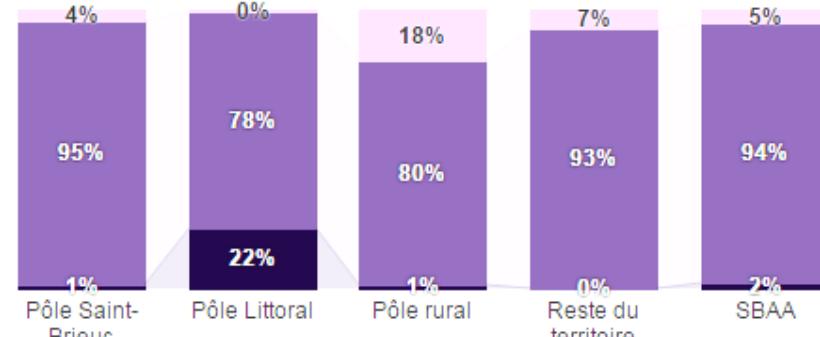
Ainsi, 94% du parc locatif social a été construit directement par les bailleurs, 5 % ont fait l'objet d'acquisition avec ou sans travaux et près de 2% ont été des acquisitions en VEFA auprès d'aménageurs /constructeurs privés.

Ce mode d'acquisition a eu tendance à bondir dans les 5 dernières années sur le territoire de l'Agglomération.

Ainsi, dans les communes du pôle littoral, le parc social a été acquis pour plus de 22% en VEFA dans les dernières années. Les VEFA aux bailleurs (soit 171 logements sociaux de l'Agglomération) l'ont été pour plus d'1 tiers dans ce pôle.

## NATURE D'ACQUISITION OU ORIGINE DU PARC LOCATIF SOCIAL

■ Acquisition en Vefa ■ Construction par l'organisme  
■ Logement acquis avec ou sans travaux



## LA VACANCE DANS LE PARC SOCIAL

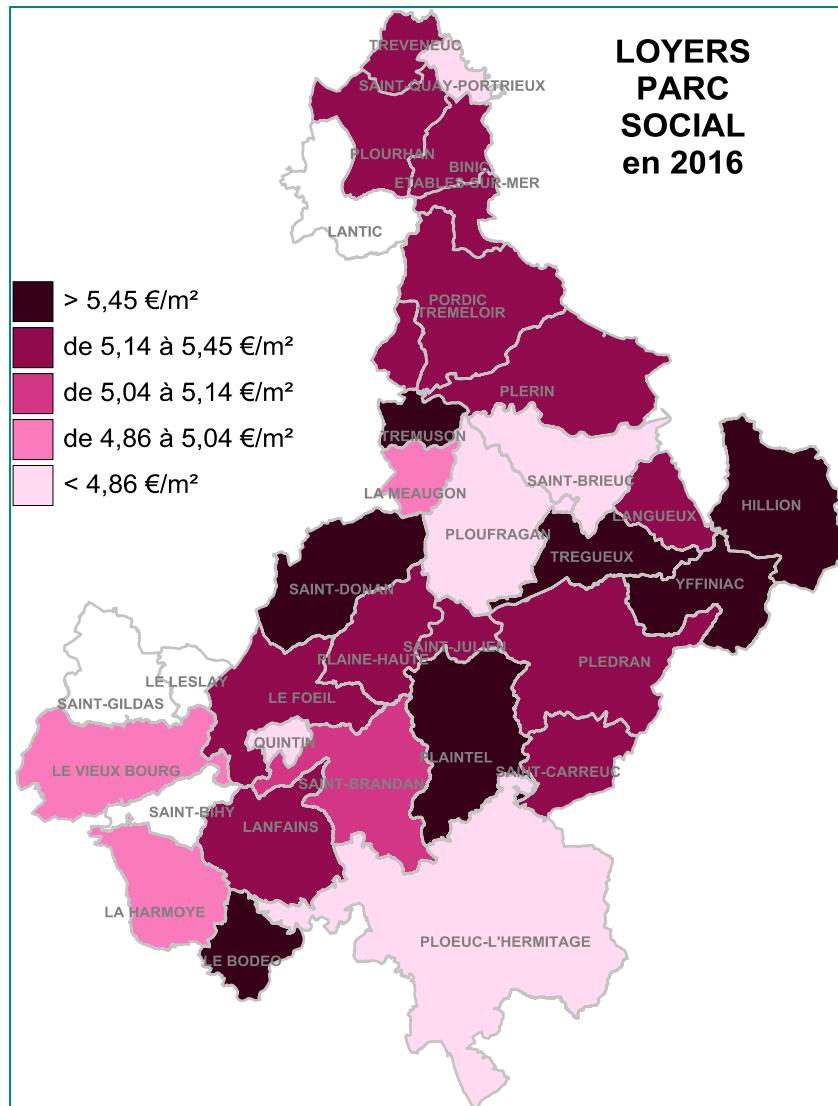
La vacance dans le parc social est faible, elle s'élève à 2,5% soit 197 logements vacants (Bretagne : 2,6%, Côtes d'Armor : 3%), dont 40% date de plus de 3 mois.

68% des logements vacants sont localisés sur Saint-Brieuc, c'est-à-dire là où les logements sociaux sont les plus nombreux. Seules les communes de Quintin et La Harmoye affiche un taux de vacance élevé (plus de 7%) mais qui en volume ne représente que 15 logements.

Concernant la vacance moins conjoncturelle de gestion locative, c'est-à-dire celle de plus de 3 mois, elle n'est que de 1%, soit la même moyenne qu'en Bretagne et contre 1.5% dans les Côtes d'Armor, dont 1 quart est présente sur la ville centre de Saint-Brieuc.

Seules Saint-Quay Portrieux et Quintin connaissent plus de 2% de vacance de plus de 3 mois pour seulement 8 logements.

## LOYERS DU PARC SOCIAL



La moyenne des loyers en €/m<sup>2</sup> de surface habitable s'établit à 4.86 €, soit moins que la moyenne bretonne (5.19€) et idem que la moyenne départementale.

A noter que ces loyers augmentent depuis les années 2012, expliqué en partie par la recomposition et le renouvellement du parc.

Ce niveau de loyer est passé de 4.54 €/m<sup>2</sup> en 2012 à 4.86 €/m<sup>2</sup> en 2016.

A noter que seules 5 communes ont des loyers dans ou sous la moyenne de celle de l'Agglomération soit Saint-Brieuc, Ploufragan (loyers faibles en QPV), Saint-Quay Portrieux, Plouec-L'Hermitage et Quintin.

A l'inverse, les plus hauts loyers dans le parc social s'opèrent dans les communes de 2<sup>nde</sup> couronne de Saint-Brieuc avec plus de 5.45 €/m<sup>2</sup> en moyenne à Hillion, Yffiniac, Trégueux, Trémuson, Saint-Donan, puis dans les communes sud de Plaintel et Le Bodéo.

La tendance, comparativement au parc privé qui a tendance à stager, à un resserrement de l'écart entre les loyers du parc social et ceux du parc privé (2.96€ d'écart en 2012 contre 2.77€ d'écart en 2016).

## MOBILITES DANS LE PARC SOCIAL

La mobilité (taux de mobilité ou taux de rotation) se calcule à partir du nombre de logements libérés au cours de l'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année.

Comme au niveau national, la mobilité dans le parc social de Saint-Brieuc Armor Agglomération n'évolue pas en 2016.

Cette année : 11.1% des logements ont fait l'objet d'un emménagement en 2015, pour 11.1 % l'année précédente.

Le taux de mobilité intercommunal est inférieur de 1.4 points au taux régional.

En revanche, la rotation dans le parc social est très hétérogène selon les communes

Ainsi, si un certain nombre de communes ont un taux supérieur à la moyenne intercommunale (seulement 11 communes), ce taux varie selon une fourchette d'1 à 15.

Les communes du sud de l'Agglomération (Le Fœil, Le Bodéo, Lainfains, Saint-Carreuc) et au nord Plourhan connaissent peu de rotation dans le parc social (moins de 2% en 2016).

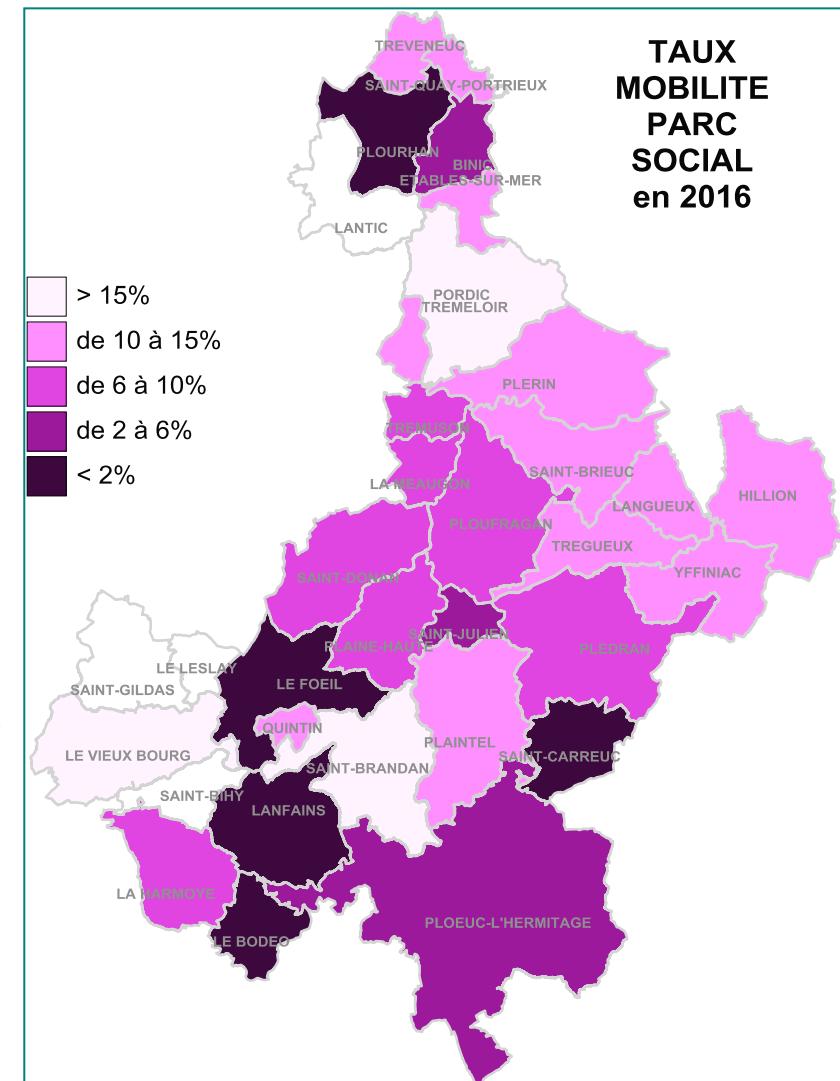
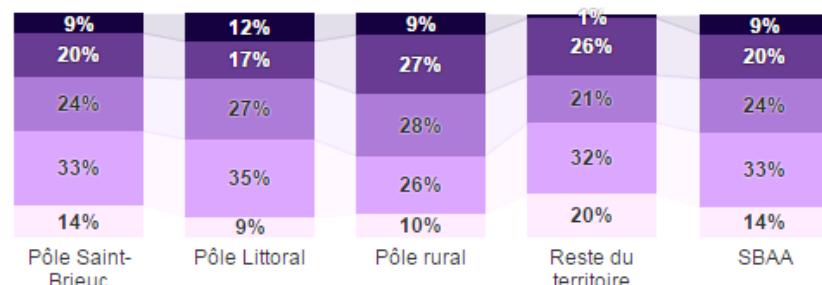
Les taux de rotation les plus élevés s'opèrent à Le Vieux Bourg, Saint-Brandan, Pordic.

Puis les taux les plus élevés sont présents, en complément de Quintin sur la façade littoral et Saint-Brieuc.

Il est à noté un peu moins d'1 tiers des ménages du parc social occupant leur logement depuis plus de 20 ans (36% dans le pôle rural) et près d'1 sur 10 depuis plus de 30 ans.

## ANCIENNETÉ D'OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

de moins de deux ans    de 2 à 4 ans    de 5 à 9 ans de 10 à 19 ans    de 20 à 29 ans  
de 30 ans ou +



## OCCUPATION DU PARC SOCIAL

Etude ENEIS

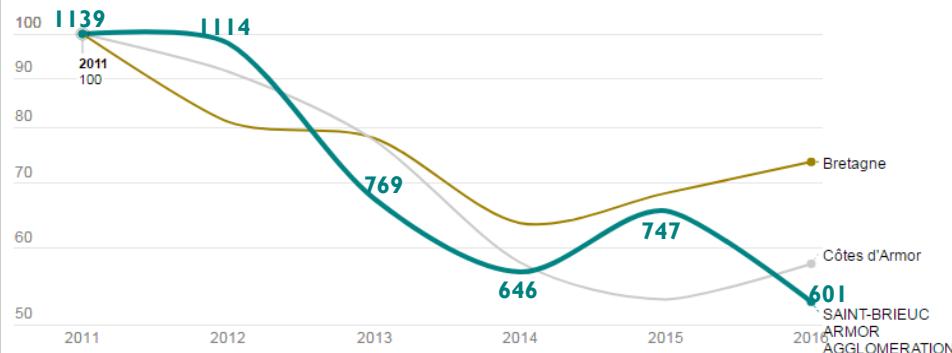
## LA DEMANDE LOCATIVE PUBLIQUE

Etude ENEIS

# LE FONCTIONNEMENT DES MARCHES DU LOGEMENT

## LA PRODUCTION NOUVELLE EVOLUTION

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DEPUIS 2011 PAR TERRITOIRE (indice base 100)



C'est une tendance inverse au reste du territoire (département et région) où la production semble s'est bien inscrite dans une reprise depuis 2014.

En zoomant sur les formes urbaines construites, plusieurs tendances se dessinent.

Tout d'abord, les années 2012-2012, de fortes productions se distinguent en 2012 avec une forte construction de maisons individuelles et de collectifs et 2013 avec une production de résidences élevées (20% de la production) pour personnes âgées à Saint-Brieuc.

Depuis 2013, on constate que la production de maisons individuelles s'opèrent à un rythme moyen d'environ 340 logements par an ; la production de logements collectifs d'environ 250 logements par an ; de logements en individuel groupé d'environ 80 logements par an.

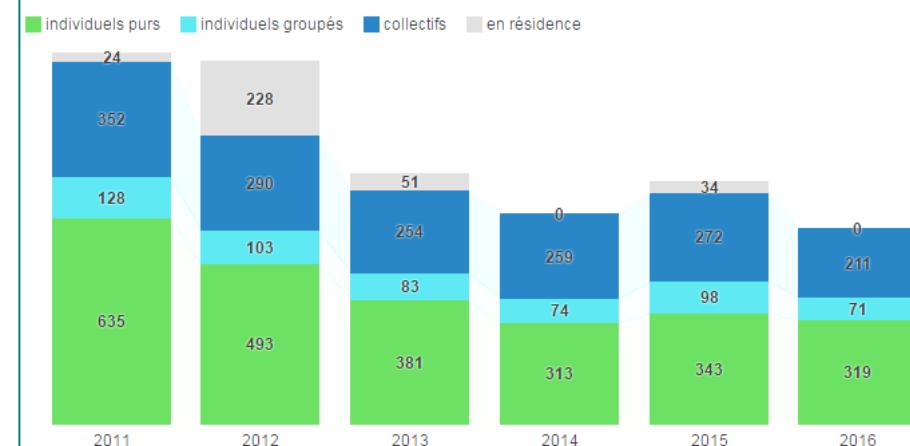
La production se décompose par environ 64 % d'individuel contre 36 % de collectif.

Entre 2011 et 2016, 5 016 logements ont été mis en chantier sur Saint-Brieuc Armor Agglomération soit un rythme de 836 logements par an.

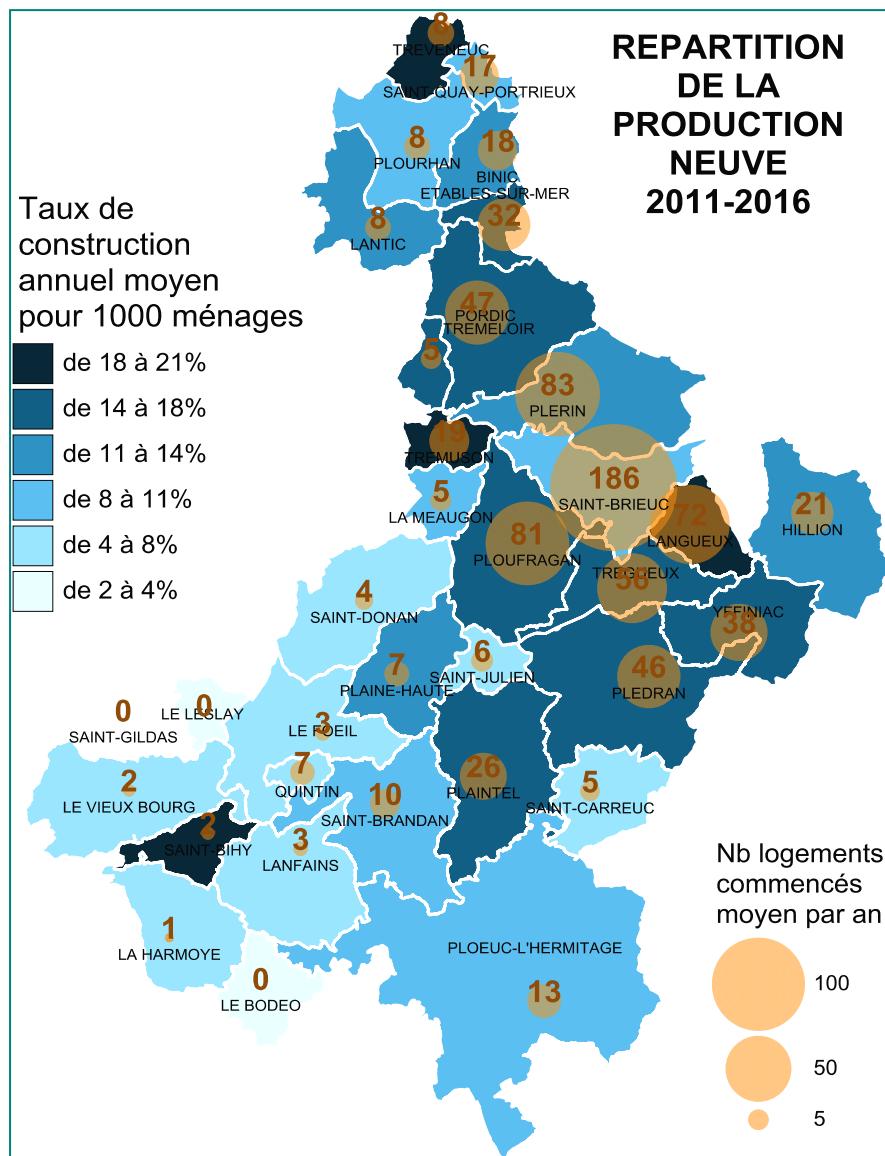
La production a été particulièrement importante avant 2013 (2011-2012), puisque c'est près de la moitié des logements qui a été construits sur la période observée. Cela soulève des interrogations concernant les produits mis en chantier notamment liée à la fin de l'ANRU de la ville centre mais aussi un niveau de construction par les particuliers très haut.

Alors que les mises en chantiers semblaient reprendre en 2014 (747 logements), 2016 et l'année la plus basse en termes de production avec 601 logements construits.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER DEPUIS 2011 DANS L'AGGLOMERATION



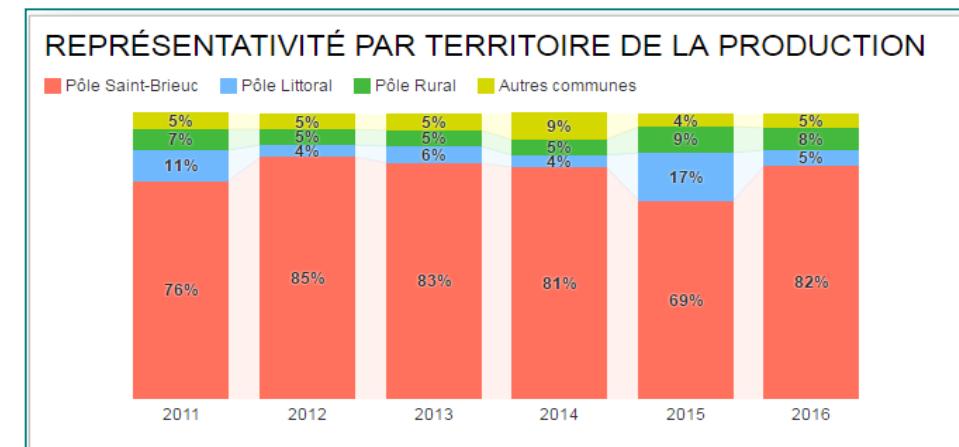
## REPARTITION



Sur les 6 dernières années observées, la production de logements s'est répartie essentiellement dans le pôle de Saint-Brieuc et sa 1<sup>ère</sup> couronne, puis sur le littoral.

Ainsi, la production de logements neufs depuis 2011 (mises en chantier en neuf ou réhabilitation), s'est concentrée à Saint-Brieuc (22% de la production) pour 1 114, si l'on ajoute la 1<sup>ère</sup> couronne autour de Saint-Brieuc (Plérin, Pordic, Ploufragan, Langueux, Trégueux, Yffiniac, Plédran, La Méaugon, Trémuson, Saint-Donan, Hillion c'est 80% de la production neuve.

La production de logement, même si elle reste plus importante sur les communes du cœur de l'agglomération, a été forte sur certaines communes de deuxième couronne au sud de Saint-Brieuc (Langueux (+ de 18 logements construits par an pour 1000 ménages et à Ploufragan, Trégueux, Yffiniac, Plédran, Plaintel entre 14 et 18 logements construits pour 1000 ménages.



Aussi, 4001 logement ont été construits dans l'ancienne Agglomération depuis 2011, 403 dans le pôle littoral, 336 dans le pôle rural et 276 dans le reste du territoire.

La répartition de la production n'a guère évolué depuis 2011. Ainsi, si l'on cumule le

pôle de Saint-Brieuc et le pôle littoral c'est 88 % de la production sur les dernières années. La production dans le pôle rural représente sur cette même temporalité 6.7% et dans le reste du territoire 55.5 %.

A noté l'année 2015 se distingue des autres avec près d'1 logement sur 6 construit sur le littoral et près d'1 sur 10 dans le pôle rural

## TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

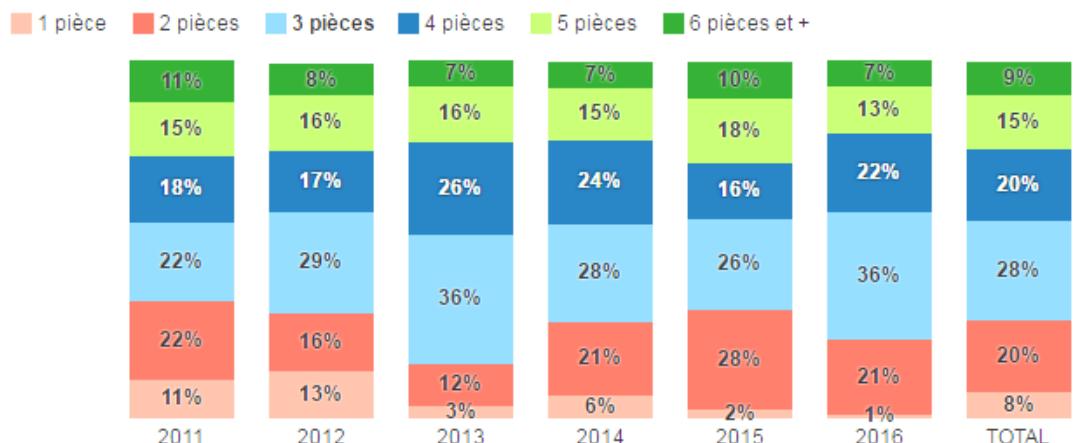
Entre 2011 et 2016 dans la production nouvelle, les logements de taille moyenne (T3-T4) restent majoritaires et représentent respectivement 28% et 20% des logements mis en chantier. Cette typologie de construction restent sensiblement la même selon les années, oscillant entre 40 et 60 % selon les années, soit 2 272 T3-T4 dont 1 324 T3 (1 tiers de la production).

Sur les 6 dernières années, la typologie des logements mis en chantier n'a pas évolué hormis l'année 2013 où les petits logements étaient moins produits.

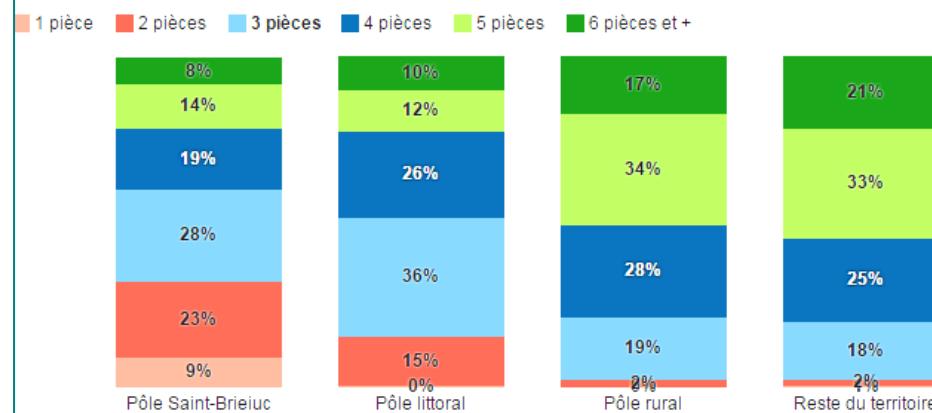
La production est de moins en moins orientée vers les grands logements (T5 et +) dont la part est passé de plus d'1 logement sur 4 construits en 2011 à 1 logement sur 5 en 2016

Par ailleurs, on note que la part des petits logements (T1-T2) représente moins d'1 tiers de la production.

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TYPOLOGIE



### TYPOLOGIE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TERRITOIRE



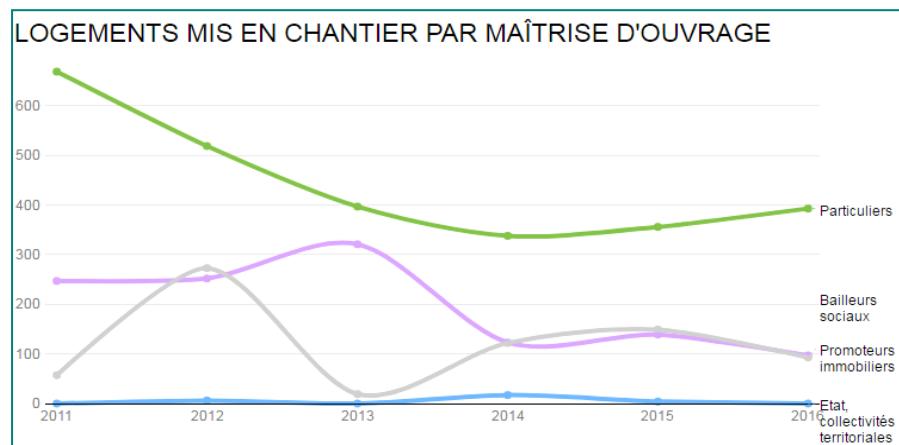
Selon les territoires, et notamment les formes urbaines produites (individuel ou collectif), la taille de logements construits est très hétérogène depuis 2011.

Ainsi, près de 95% de la production de petits logements s'est opéré dans le pôle de Saint-Brieuc en centralité. Le pôle littoral est caractérisé par une grande part de logements de taille moyenne 62%

Les territoires ruraux, quasi exclusivement en production d'individuel voit leur production de grands logements représenter plus de la moitié de la production que ce soit pour les pôles ruraux ou les autres communes.

## MAITRISE D'OUVRAGE DE LA PRODUCTION

Les données prises en compte ici sont Sit@del2. Sur la variable de la maîtrise d'ouvrage, un certain nombre des ouvertures de chantier n'est pas renseigné (environ 8%). Les données prennent ici les ouvertures de chantier dont la maîtrise d'ouvrage est connue.



Sur la totalité de la période 2011-2016, la production de logements se répartit de la façon suivante :

- 58 % de la construction par des particuliers (2672 logements)
- 26% par des bailleurs sociaux (1179 logements)
- 16 % par des promoteurs privés (713 logements)
- 1% par les collectivités (27 logements)

La part de la construction par des particuliers a eu tendance à progressé entre 2012 et 2016 passant ainsi progressivement de 49 à 67 %. A noter que le volume de construction par les particuliers est reparti à la hausse depuis 2014 pour refranchir les 400 logements produits en 2016.

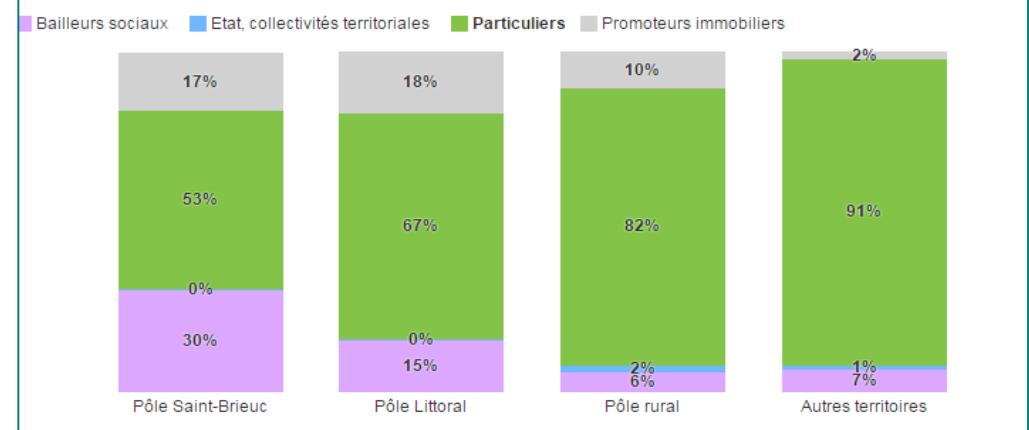
La construction par des bailleurs représente donc 1 quart de la production totale mais cette représentation varie fortement selon le type de territoire.

Ainsi, près d'1 tiers de la production de logements depuis 2011 dans le pôle de Saint-Brieuc a été le fait des bailleurs sociaux (contre 15% pôle littoral, 6% pôle rural, 7% reste du territoire). La production par les bailleurs s'est opérée à 92% dans le pôle de Saint-Brieuc.

Concernant la production de logements par des particuliers c'est un peu plus de la moitié de la construction dans le pôle de Saint-Brieuc, 67% dans le littoral, 82% dans le pôle rural et 91% dans le reste du territoire. A noter que la construction par des particuliers s'est opérée à 72% dans le pôle de Saint-Brieuc.

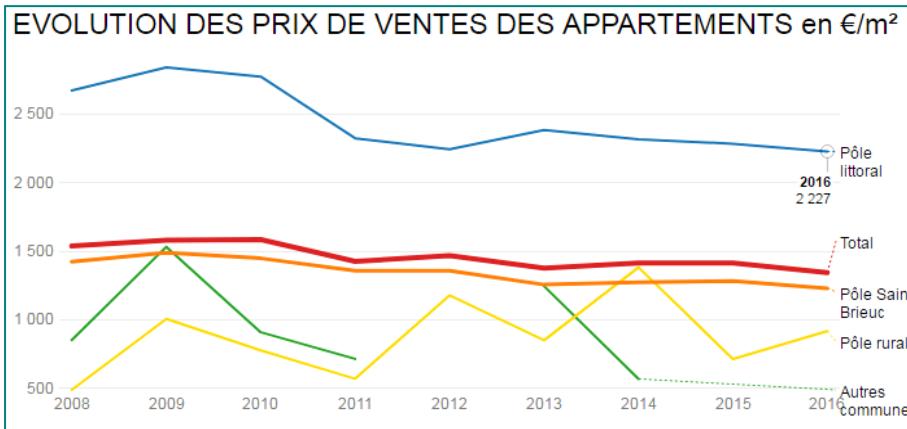
La construction directement par des promoteurs immobiliers représentent finalement 17% dans le pôle de Saint-Brieuc (86% de la production totale), 18% dans le pôle littoral et 10% dans le pôle rural.

### MAITRISE D'OUVRAGE DES LOGEMENTS MIS EN CHANTIER PAR TERRITOIRE



## LE MARCHE IMMOBILIER

### EVOLUTION DES VENTES D'APPARTEMENTS



Depuis 2012, 1751 appartements se sont vendus en anciens ou neufs.

Concernant les appartements, on observe une stagnation des prix moyens entre depuis 2008, variant autour des 1500 €/m<sup>2</sup> jusque 2011 pour arriver à un prix moyen de vente de 1 343 €/m<sup>2</sup> en 2016 (1 464 €/m<sup>2</sup> sur les 9 dernières années).

Les volumes de ventes en collectif étant faible sur les territoires ruraux, les moyennes par année peuvent varier sensiblement selon les biens vendus.

En revanche, les prix de ventes sur le littoral, même s'ils ont eu tendance à baisser, restent bien au-dessus du marché briochin et du reste de l'Agglomération.

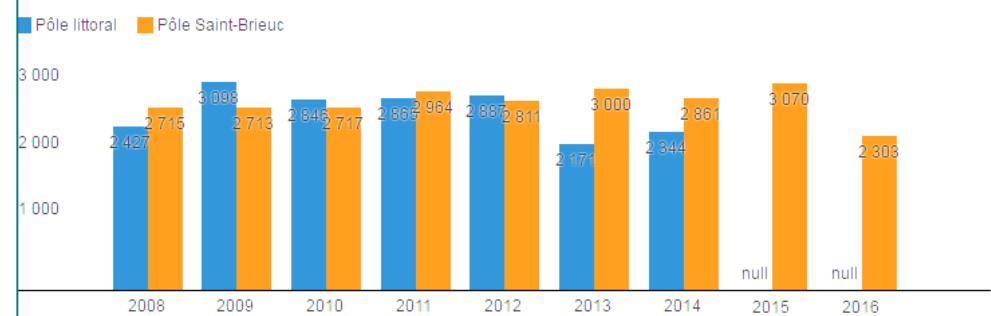
Ce constat est à nuancer selon les produits. Seuls les prix des studios et des appartements de 3 pièces ont diminué et ce de manière importante. Or les T3 sont les biens qui se sont le plus vendus, ils représentent près de 37% des ventes.

Les ventes neuves en VEFA ont stagné sur les 9 dernières années.

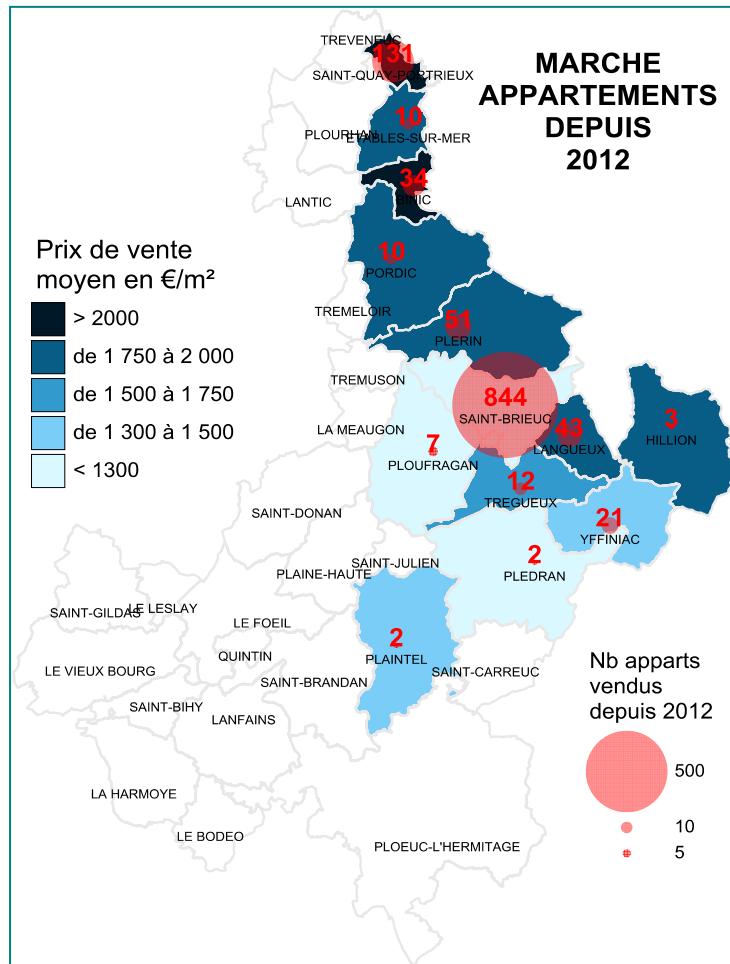
On constate néanmoins que le prix de vente est le double de celui de l'ancien dans le pôle de Saint-Brieuc.

Les ventes en VEFA s'opèrent essentiellement dans le pôle de Saint-Brieuc (91 % des ventes en VEFA) et dans le pôle littoral (9% des ventes).

#### EVOLUTION DES PRIX DE VENTES DES APPARTEMENTS NEUFS EN VEFA en €/m<sup>2</sup>



## REPARTITION DES VENTES D'APPARTEMENTS



Ici ne sont pris en compte que les communes où plus de 3 mutations d'appartements se sont opérés depuis 2012.

Se dessine un marché à deux vitesses : les prix moyens au mètre carré apparaissent nettement plus élevés sur les communes littorales que sur celles du cœur d'agglomération (Saint-Brieuc).

Ainsi, un appartement ancien se vend en moyenne 1218 €/m<sup>2</sup> à Saint-Brieuc quand les prix s'envolent à plus de 2000 € du m<sup>2</sup> à Saint-Quay Portrieux ou Binic-Etables.

L'écart a tendance à s'accentuer au fil des années, en particulier depuis 2012 depuis que les prix baissent sur Saint-Brieuc (ils sont passés de 1 320 €/m<sup>2</sup> en 2012 à 1 166 €/m<sup>2</sup> en 2016).

Néanmoins, les volumes de ventes se concentrent sur la ville centre – 60% des ventes d'appartements.

Les autres communautés littorales voient partout leur prix moyen oscillés entre 1750 et 2000 € /m<sup>2</sup>.

## EVOLUTION DES VENTES DE MAISONS

Après une forte hausse des prix des maisons anciennes entre 2000 et 2008, les prix sont repartis à la baisse pour revenir à leur niveau d'avant les années 2000. Depuis 2012 cette tendance se poursuit : le prix moyen passe sous la barre des 150 000€ et il faut compter en moyenne 145 600 € pour acquérir une maison sur Saint-Brieuc Armor Agglomération.

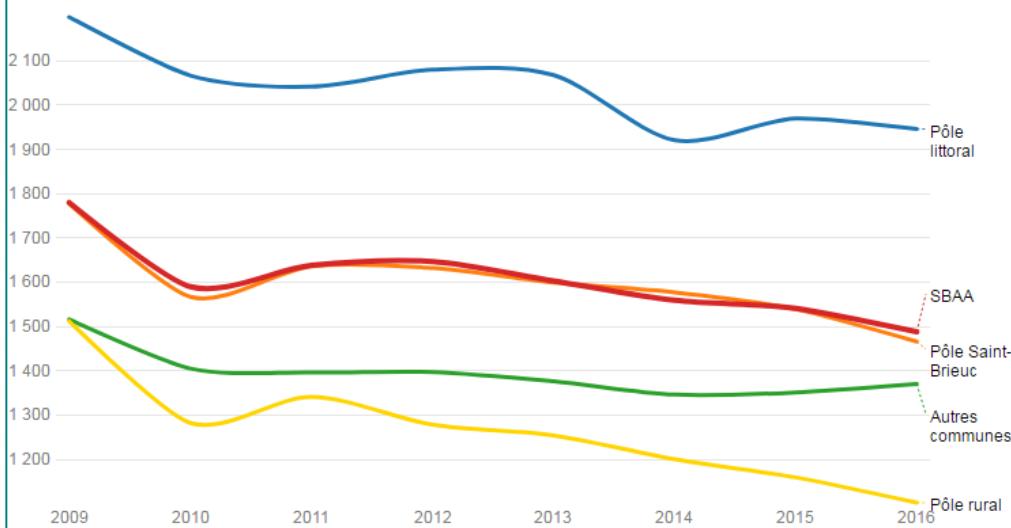
La baisse des prix concerne tous les segments de maisons, en particulier les 4 pièces et 6 pièces.

Les maisons de 5 et 6 pièces restent les biens les plus vendus.

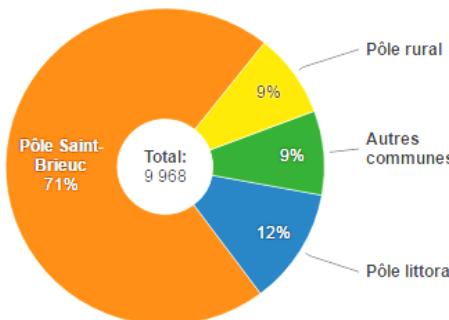
Les prix s'opèrent sur les 8 dernières années selon un gradient de 817 € d'écart entre le pôle rural et le pôle littoral.

Le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> sur l'Agglomération étant de 1 490 €/m<sup>2</sup> en 2016 contre 1783 €/m<sup>2</sup> en 2009.

### EVOLUTION DES PRIX DE VENTES DES MAISONS INDIVIDUELLES en €/m<sup>2</sup>



### RÉPARTITION DES VENTES PAR TERRITOIRE



Les mutations immobilières de maisons individuelles depuis 2009 se sont réalisées à plus de 70 % dans le pôle urbain de Saint-Brieuc, 12 % dans le pôle littoral (composé seulement de 2 communes), et 18% dans le reste du territoire.

Cette répartition n'évolue pas depuis 2009 où l'on reste dans les mêmes pourcentages chaque année.

Les volumes de mutations se répartis à la hausse depuis fin 2015, l'année 2016 étant une année record depuis 2009 avec 1 225 mutations de maisons individuelles sur le territoire.

## REPARTITION DES VENTES DE MAISONS

Depuis 2012, s'il faut compter en moyenne 150 500 € pour acquérir une maison sur le territoire, de fortes disparités apparaissent selon la localisation de celle-ci.

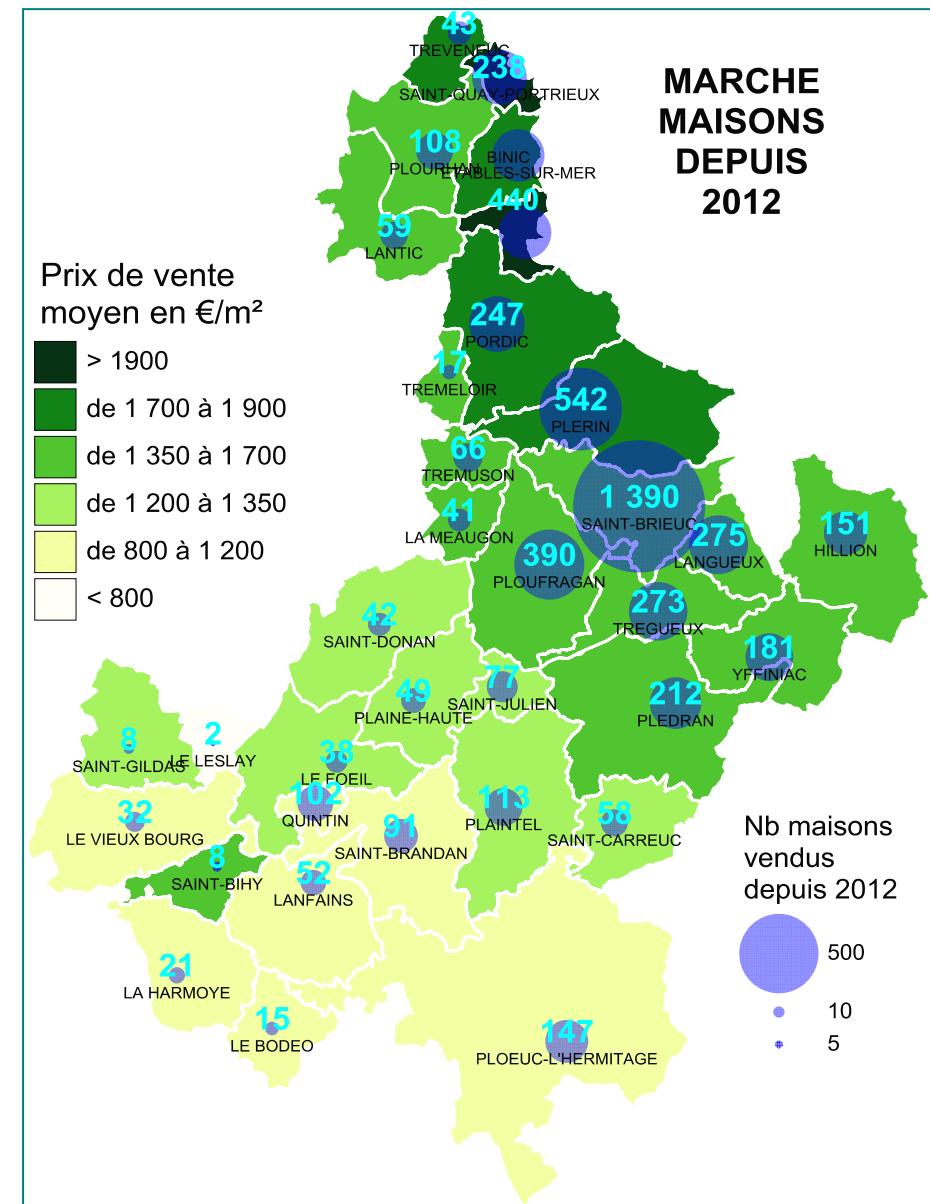
Sans présager de la qualité du parc et des travaux à réaliser, le marché de l'occasion des maisons apparaît abordable sur le cœur de l'agglomération et la couronne sud de l'Agglomération (Saint-Brieuc, Trémuson, La Méaugon, Ploufragan, Langueux, Trégueux, Plédran, Yffiniac, Hillion) : les biens se vendent en moyenne entre 1400 et 1700 € /m<sup>2</sup>.

Ainsi, les maisons de ville de Saint-Brieuc présentent aussi des prix concurrentiels par rapport au secteur péri-urbain (environ 140 000 €).

Cependant, le secteur rural reste nettement moins cher et attire les ménages plus souvent à revenus modestes : moins de 120 000 € et de 1200 €/m<sup>2</sup> dans tout le secteur sud de l'Agglomération.

A l'inverse, le secteur littoral quant à lui affiche des prix bien supérieurs (211000€ en moyenne à Saint-Quay Portrieux) et plus de 174 000 € en moyenne en partant de Plérin vers le nord, où sont exclus une partie de la population notamment les jeunes ménages primo-accédants.

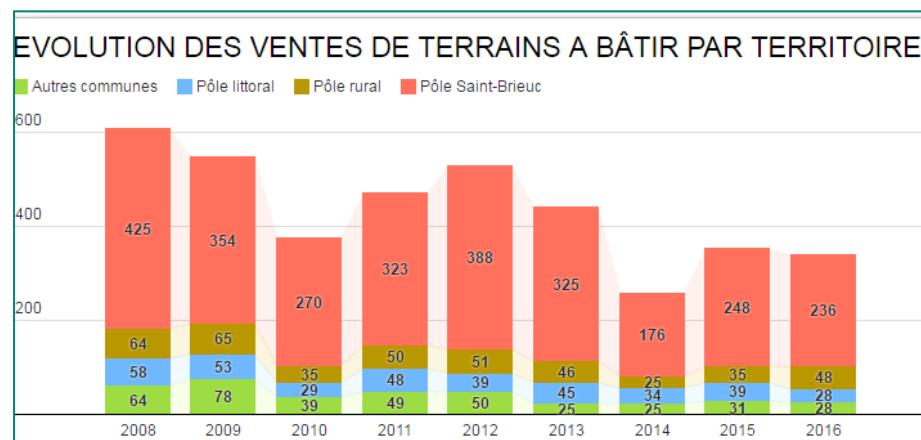
Les maisons de la ville centre voit une reprise des mutations en 2016 avec des prix à moins de 1400 € /m<sup>2</sup> en moyenne et environ 1520 €/m<sup>2</sup> sur les 5 dernières années.



## LE MARCHE FONCIER EVOLUTION

Les données prises en compte ici sont les données DVF (Demandes de Valeurs Foncières). Il s'agit d'une base Mise en ligne officiellement en 2011, le service permet de connaître les transactions immobilières et foncières intervenues dans un délai de 5 et issu de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Les fichiers fournis par la DGFiP recensent, sur le périmètre concerné et sur une période maximale de cinq ans, les ventes immobilières publiées par le service de la publicité foncière (anciennement conservation des hypothèques), complétées du descriptif des biens immobiliers en provenance du cadastre.

Ici sont pris en compte les terrains à bâtir au sens de la définition DVF, soit un Terrain qui, par sa situation (agglomération, lotissement) ou le cas échéant son aménagement (canalisation d'eau, d'électricité, de gaz, viabilité), ne peut normalement recevoir d'autre affectation que celle de sol de construction, ni être raisonnablement rangé dans un autre groupe de nature de culture, l'exploitation devant être suffisamment rémunératrice eu égard au capital investi. Mais outre la situation du terrain et son aménagement, le classement dans la catégorie des terrains à bâtir doit tenir compte de l'intention du propriétaire à l'égard de l'affectation de son terrain. La période longue sur 9 ans permet de connaitre mieux le marché foncier et ses ruptures dans l'évolution.



Après avoir atteint un niveau historiquement bas en 2014 (260 ventes), la courbe semble s'inverser avec 353 lots vendus en 2014 et 340 en 2016 sur l'ensemble des 32 communes.

L'amélioration de l'activité, pressentie l'an dernier du fait de la sortie de plusieurs opérations se confirme. De plus, les réservations déjà annoncées en 2017 par les différents aménageurs laissent à penser une poursuite de cette dynamique favorable.

Les ventes s'opèrent pour 70 % dans le pôle de Saint-Brieuc (pour 65 % hors ville de Saint-Brieuc), 11 % dans les communes du pôle rural, 9.5% celles du pôle littoral et 10% dans les autres communes sur les 9 dernières années.

Les ménages acquéreurs des terrains privilégient la proximité des axes routiers, des équipements scolaires et sportifs, des commerces et services.

Depuis 2007, près de la moitié des lots s'est vendue à moins de 55 000 €.

Sur les 5 dernières années en revanche le prix moyen de vente des lots est de 65 000 €.

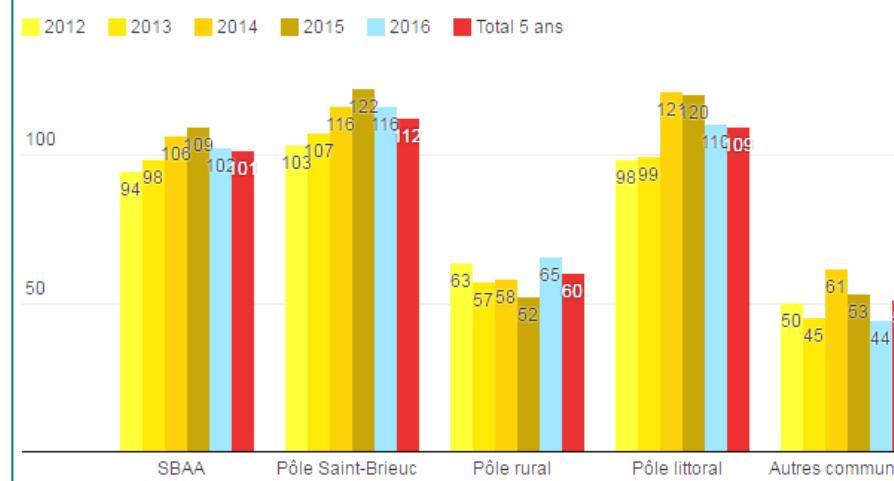
Les prix sont très hétérogènes entre les différents types de territoire.

Ainsi, la moyenne en 2016 s'établissaient à 102 € /m<sup>2</sup> en lotissements et diffus.

Sur les 5 dernières années la moyenne est de 101 €/m<sup>2</sup>, dont 112 dans le pôle urbain de Saint-Brieuc, 109 dans le pôle littoral, 60 dans le pôle rural, et 51 dans autres communes.

En effet, une segmentation du marché apparaît entre les différents secteurs : le secteur littoral affiche les prix médians les plus élevés quand sur le reste du territoire ils diminuent à mesure de l'éloignement du cœur de l'agglomération.

#### EVOLUTION DES PRIX DES DE TERRAINS A BÂTIR PAR TERRITOIRE en €/m<sup>2</sup>



les

**LE MARCHE DE L'ACCESSION ABORDABLE attente données PTZ  
EVOLUTION**

...

**REPARTITION**

...

**TYPE LOGEMENT**

**CARACTERISTIQUES DE L'ACCESSION**

**DETERMINATION PROFILS DE TERRITOIRES (regroupement par type de territoire)**

## POPULATIONS SPECIFIQUES ET DEMANDES D'HEBERGEMENT

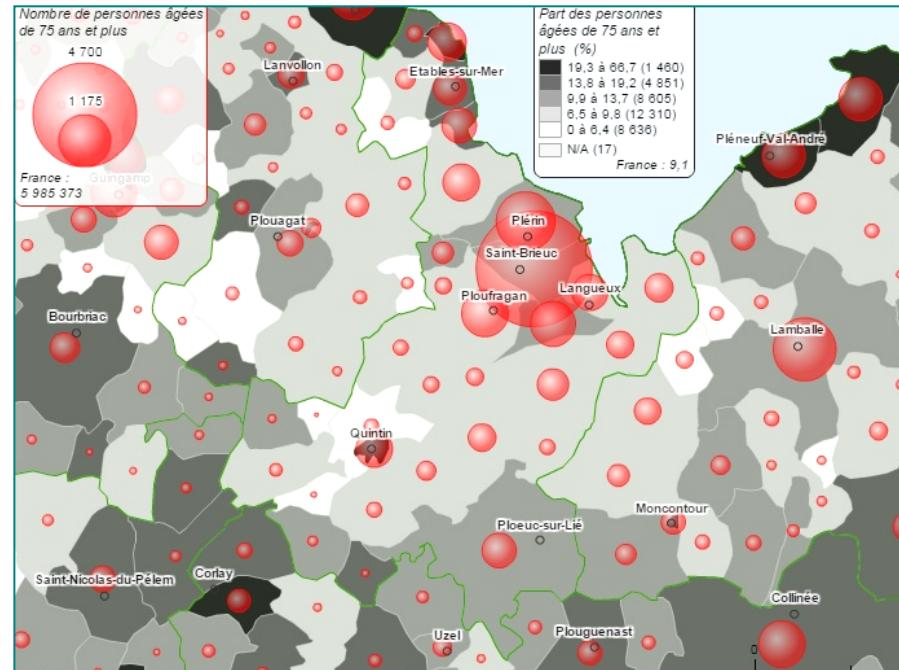
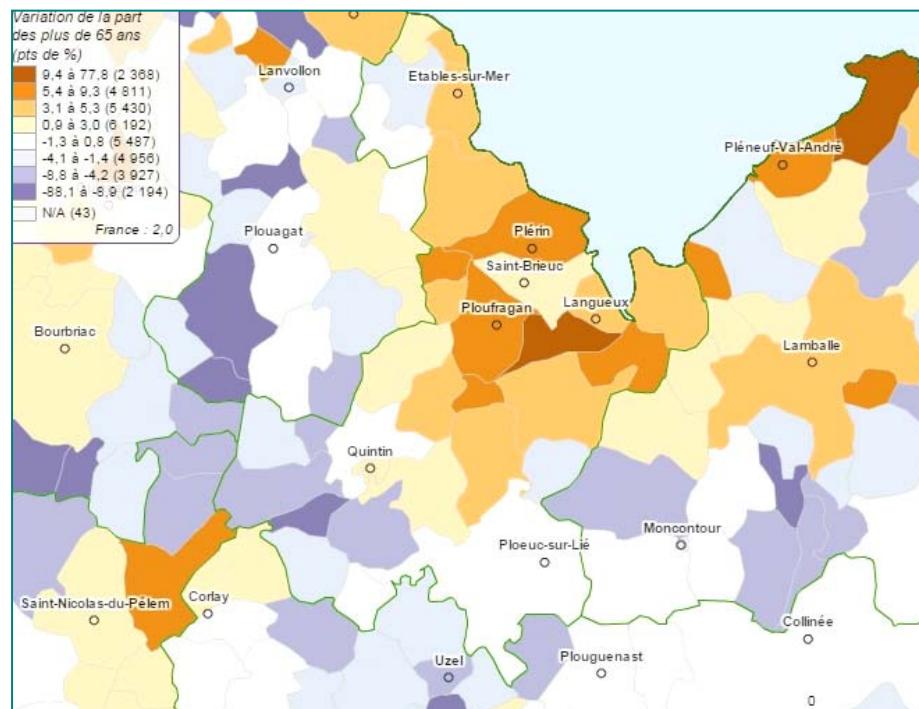
### LES PERSONNES AGEES

#### LES PERSONNES ÂGEES

Près de **28%** de la population de Saint-Brieuc Armor Agglomération est âgée de plus de 60 ans en 2014, soit une proportion plus élevée que la Bretagne (25,5%) et la France (23,3%).

L'âge moyen augmente mécaniquement puisqu'il est passé de 41 à 42 ans entre 2008 et 2014.

Au sein de l'agglomération, les séniors sont concentrés sur le cœur de l'agglomération mais aussi **surreprésentés sur le littoral et les communes équipées en résidences d'accueil**.



Si l'on

observe en revanche la tendance au vieillissement sur le territoire, la logique est assez différenciée. La **part des plus de 65 ans a eu tendance à fortement augmenté dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne** et dans une moindre mesure en 2<sup>ème</sup> couronne et sur le littoral. A l'inverse, cette part a tendance à diminué au sud de l'Agglomération mais aussi autour de l'Agglomération dans des communes qui ont accueilli de nouvelles populations et fait considérablement augmenté leur indice de jeunesse.

Comme vu dans la partie sociodémographique, plus de **3000 propriétaires occupants ont plus de 75 ans dans la ville centre (28% des propriétaires occupants contre 21 % dans l'Agglomération)**.

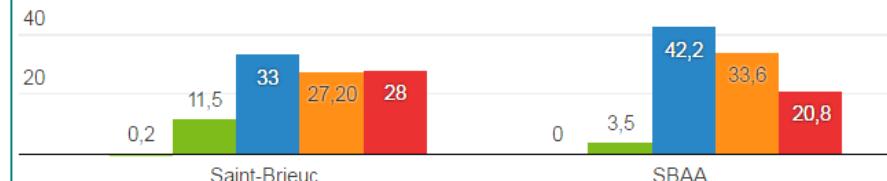
Cela pose des questions notamment sur la perte d'autonomie, le maintien à domicile, mais aussi sur le devenir des logements pour ceux qui les quittent.

A noter que chez les locataires privés, les plus de 75 ans représentent 6 % dans l'Agglomération et 8% chez les locataires publics (12% à Saint-Brieuc).



**Tranches d'âges des propriétaires occupants leur logement en %**

Moins de 25 ans    De 25 à 39 ans    De 40 à 59 ans    De 60 à 74 ans  
75 ans ou plus



En matière d'accueil, un inventaire est en cours de réalisation par les services de l'Etat. A ce jour, selon la source DDTM22, près de **30 structures publiques ou privées**, permettent l'accueil des personnes âgées, dépendantes ou non, sur le territoire réparties dans **15 communes**.

Saint-Brieuc concentre **1 tiers** des résidences pour personnes âgées et la majorité de l'offre en places disponibles.

Cette offre en résidence privé et publique représente près de **2 200 logements dont près de la moitié à Saint-Brieuc (994 logements)**.

Le taux d'équipements paraît plutôt favorable en comparaison à d'autres territoires. En revanche, il conviendra lors de la concertation du PLH de définir l'efficience du taux d'équipement en fonction de la projection de la population, les questions d'appauvrissement des personnes en perte d'autonomie, notamment sur celles propriétaires occupant leur logement et l'impact sur les besoins de services maintien à domicile.

## RESIDENCES POUR PERSONNES AGEES SUR LE TERRITOIRE

RESIDENCES	GESTIONNAIRE	Commune	Nombre logements
FPA Résidence de l'Ic	CCAS	Binic	51
EHPA les Magnolias	CCAS	Étables-sur-Mer	50
Foyer Logement	CCAS	Hillion	20
EHPAD	CCAS		63
EHPAD CH Lamballe	Centre hospitalier de Lamballe	La Méaugon	40
EHPAD Résidence de la Baie	Maison de retraite intercommunale Trégueux-Langueux-La Méaugon	Langueux	55
EHPAD Le Roquileu	Maison de retraite le Quilieu	Plaintel	60
EHPAD Résidence Bel Orient	CCAS	Plédran	54
EHPAD Résidence Les Ajoncs d'Or	CCAS	Plérin	80
EHPAD Louis Morel	CCAS	Ploëuc-L'Hermitage	59
EHPAD Foyer d'Argoat	CCAS	Ploufragan	52
EHPAD Résidence La Villeneuve	CCAS	Pordic	52
EHPA Résidence du Pavillon	CCAS	Quintin	67
EHPAD de l'Hôpital	Hôpital de Quintin		198
EHPAD Kérélys	association Edilys Armor		28
EHPAD Résidence Le Prévalon	CCAS		70
EHPAD Le Cèdre	association Montbareil		39
EHPAD Résidence Edilys Armor	association Edilys Armor		59
EHPAD Montbareil	association Montbareil		88
EHPA Résidence Les Villages	CCAS		50
EHPAD Résidence des Champs au Duc	Mutualité Retraite 22		64
EHPAD l'Ermitage Saint-Joseph	association Montbareil		24
EHPAD les Capucins	centre hospitalier Saint-Brieuc		472
EHPAD les Filles du Saint-Esprit	association Jeanne Gernion		100
EHPA Résidence les Mimosas	CCAS	Saint-Quay-Portrieux	51
EHPAD Jeanne d'Arc	association Fraternelle Quinocéenne		61
EHPAD	Centre hospitalier de Lamballe	Trégueux	41
EHPAD La Tourelle d'Argent	SAS DOMUS Vivendi Les Jardins d'Erquy	Trémuson	64

En ce qui concerne le maintien à domicile, les enjeux sont très prégnants dans un territoire qui compte plus de 20% de propriétaire occupants de plus de 75 ans dont une grande partie habite soit dans la ville-centre, soit dans les communes plus rurales et en hameaux parfois. Leur profil est plutôt modeste.

les services d'aides et de maintien à domicile (portage de repas, personnels d'aides à domicile, etc.) sont performants et présents dans l'ensemble des communes. Ces services répondent bien aux besoins des personnes âgées qui souhaitent rester à leur domicile le plus longtemps possible :

Dans les Côtes d'Armor, 9 personnes âgées sur 10 vivent à domicile, et 88% des plus de 75 ans.

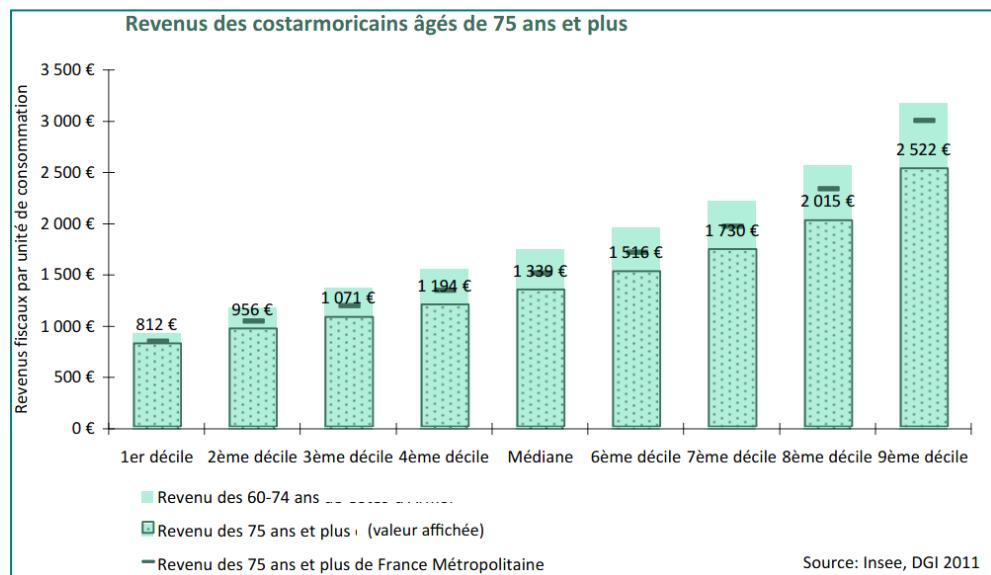
Sur le Pays de Saint-Brieuc, ce taux atteint même 91% pour les plus de 75 ans, hors agglomération où l'on note un grand nombre de départs en structures adaptées (EHPAD, Résidence Séniors...).

Dans la majorité des cas, ces personnes, après avoir vécues en couple et avant parfois, de partir vivre en institution, vivent seules à leur domicile.

Par ailleurs, l'adaptation des logements des propriétaires est facilitée financièrement grâce aux aides de l'ANAH et de Saint-Brieuc Armor Agglomération qui permettent de financer les travaux d'adaptation des logements dans le cadre de l'opération de réhabilitation du parc ancien (Programme d'Intérêt Général habitat - PIG habitat). Ainsi, X logements ont pu

	Personnes âgées de 75 ans et plus vivant à domicile	Personnes âgées de 75 ans et plus vivant en établissement		
Effectifs	%	Effectifs	%	
Pays du Trégor-Goëlo	14 029	89,3	1 651	10,5
Pays de Guingamp	7 994	86,4	1 205	13,0
Pays de Saint-Brieuc hors agglo.	9 023	91,0	869	8,8
CA Saint-Brieuc Agglo. Baie d'Armor	10 088	88,0	1 290	11,3
Pays du Centre Bretagne	6 013	87,7	817	11,9
Pays du Centre Ouest Bretagne	3 624	85,7	582	13,7
Pays de Dinan	11 782	87,6	1 518	11,3
Côtes d'Armor	62 554	88,3	7 931	11,2
Bretagne	287 768	88,4	35 602	10,9
Ville de Saint-Brieuc	5 034	84,8	852	14,4
France métropolitaine	5 171 773	90,4	533 544	9,3

Source : Insee RP 2011



Sur les Côtes d'Armor, on estime qu'environ 25% des ménages fiscaux âgés de 75 ans et plus déclarent moins de 1000€, 50% déclarent 1340€ et seuls 10% déclarent plus de 2 520€.

Les revenus des populations costarmoricaines les plus âgées sont inférieurs à ceux de la génération qui suit.

On considère que 12,2% des plus de 65 ans, en Côtes d'Armor, vivent sous le seuil de pauvreté, soit plus d'une personne sur 10.

Par ailleurs, les revenus sont décroissants à partir de 75 ans, ce qui correspond à l'âge d'entrée dans la perte d'autonomie mais aussi parfois au début de vie seul (deuil, placement en institution du conjoint...).

Le seuil de pauvreté croît donc, même s'il reste plus faible sur l'agglomération de Saint-Brieuc avec 8%.

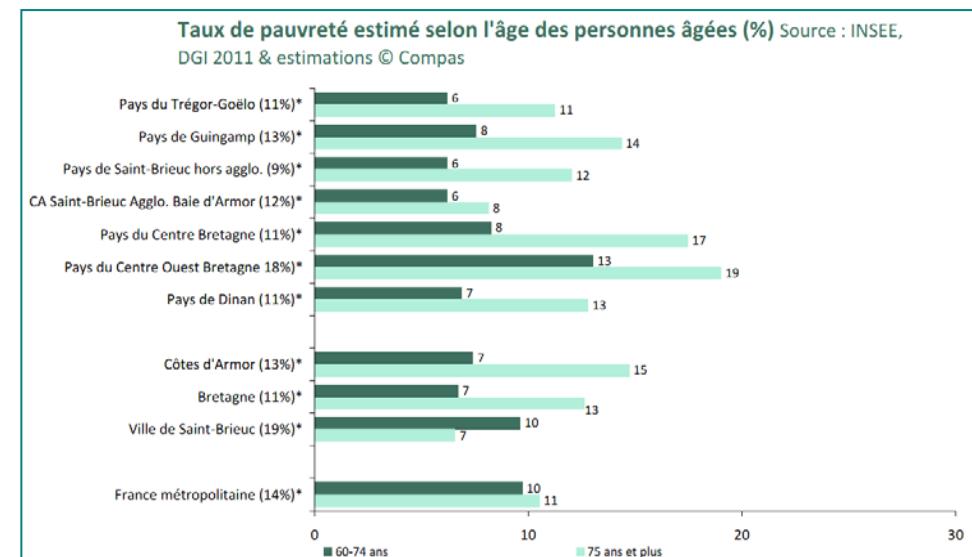
Selon l'INSEE, sur les Côtes d'Armor et entre 2010 et 2030, le nombre de personnes âgées potentiellement dépendantes devrait augmenter de plus de 35 %, avec des personnes dépendantes plus âgées qu'aujourd'hui (la part des femmes diminuant quant à elle).

Ainsi, si le taux de personnes dépendantes âgées de 75 à 84 ans passerait de 37% à 28% entre 2010 et 2020, ce même taux passerait de 42 à 51% pour les personnes de 85 ans et plus.

Le nombre d'allocataires de l'APA à domicile en 2011 était de 1 876 en Pays de Saint-Brieuc, alors que les autres Pays oscillaient entre 392 pour le Centre Ouest Bretagne et 1 328 pour le Pays du Trégor Goëlo. Parallèlement, nous noterons que le ratio aidants/ aidés dans les Côtes d'Armor est relativement bas : 4 aidants (âgés entre 5 et 64 ans) pour une personne âgée de 85 ans et plus. Il s'agit ici du rapport le plus faible des départements bretons, et qui vient placer les Côtes d'Armor au 49<sup>ème</sup> rang national.

Bien que ce ratio aidants/ aidés soit plus fort sur l'ex-territoire de Saint-Brieuc Agglomération (où on l'estime à 4.7), on notera que d'après les projections INSEE, le nombre d'aidants par personnes aidée va diminuer parallèlement à l'augmentation du nombre d'aînés dépendants.

Sachant que sur les 8.3 voire 10 millions d'aidants (âgés de 16 ans ou plus) en France, 4.3 millions (51%) interviennent auprès de personnes âgées de 60 ans ou plus vivant à domicile, dont 3.4 millions (79%) pour des actes de la vie quotidienne, et que l'âge moyen des aidants est de 52 ans (avec 34% des aidants âgés de 60 ans et plus), un net besoin d'interventions d'aidants professionnels va très prochainement se faire ressentir afin de prendre le relai.



## LE PERSONNES EN SITUATIONS DE HANDICAP

Divers		Raison sociale bailleur gestionnaire	Nombre logements
Foyer pour personnes handicapées	Plérin	<b>ADIMC 22</b>	<b>5</b>
Foyer d'accueil Médicalisé et Foyer Occupationnel Adultes	Plérin	<b>ADAPEI-Nouvelles Côtes d'Armor</b>	<b>33</b>
Foyer d'accueil Médicalisé Ker Spi	Plérin	<b>ADIMC 22</b>	<b>23</b>
Foyer occupationnel d'accueil Résidence du Coadou	Ploeuc-L'Hermitage	<b>Etablissement public médico social</b>	<b>40</b>
Foyer d'hébergement pour adultes handicapés Le Carpont	Ploufragan		<b>12</b>
Foyer d'accueil Médicalisé Le Courtil de l'Ic	Pordic	<b>association de gestion du foyer d'accueil médicalisé Le Courtil de l'Ic</b>	<b>42</b>
EHPAD Montbareil	Saint-Brieuc	<b>association Montbareil</b>	<b>26</b>
Foyer d'hébergement pour personnes handicapées l'Albatros		<b>ADAPEI</b>	<b>21</b>
Foyer de vie pour adultes handicapés Ty Coat			<b>16</b>
Foyer d'hébergement pour adultes handicapés l'Albatros			<b>36</b>

En 2016, ... personnes sont bénéficiaires de l'AAH sur Saint-Brieuc Armor Agglomération selon la CAF.

Il existe à ce jour 10 foyers qui offrent au total **254 places**.

Il conviendra de mieux caractériser le problématique handicap lors de la phase de concertation du PLH.

Par ailleurs, l'adaptation des logements dans le cadre du dispositif Renovaction a permis pour les propriétaires de financer les travaux d'adaptation des logements sur le volet handicap, dans le cadre de l'opération de réhabilitation du parc ancien (Programme d'Intérêt Général habitat - PIG habitat). Ainsi, X logements ont pu être réhabilités.

Une grande partie de la problématique handicap est liée à la perte d'autonomie notamment. Plus d'1 habitant sur 5 a plus de 75 ans sur le territoire (même moyenne que la Bretagne).

Le vieillissement de la population, nécessite d'anticiper la prise en compte de la dépendance afin de traiter la couverture des besoins notamment sur le maintien à domicile en adaptant l'offre existante combiné aux services à la personne ou la perte de mobilité et un **travail sur l'ergonomie des logements en lien avec l'âge de leur occupant**.

Il conviendra aussi, dès la construction, le principe de logements adaptables et ou pré-adaptés aux personnes âgées et handicapées. Le PLH, devra aussi faire le lien avec la localisation des opérations en prévoyant les emplacements stratégiques proches de commerces, des équipements et des services. Un **travail pourra être fait avec les services de santé** lors de la concertation pour affiner les besoins et **l'analyse de l'adéquation offre / demande des structures existantes** sur le territoire.



## LE LOGEMENT DES JEUNES EVOLUTION

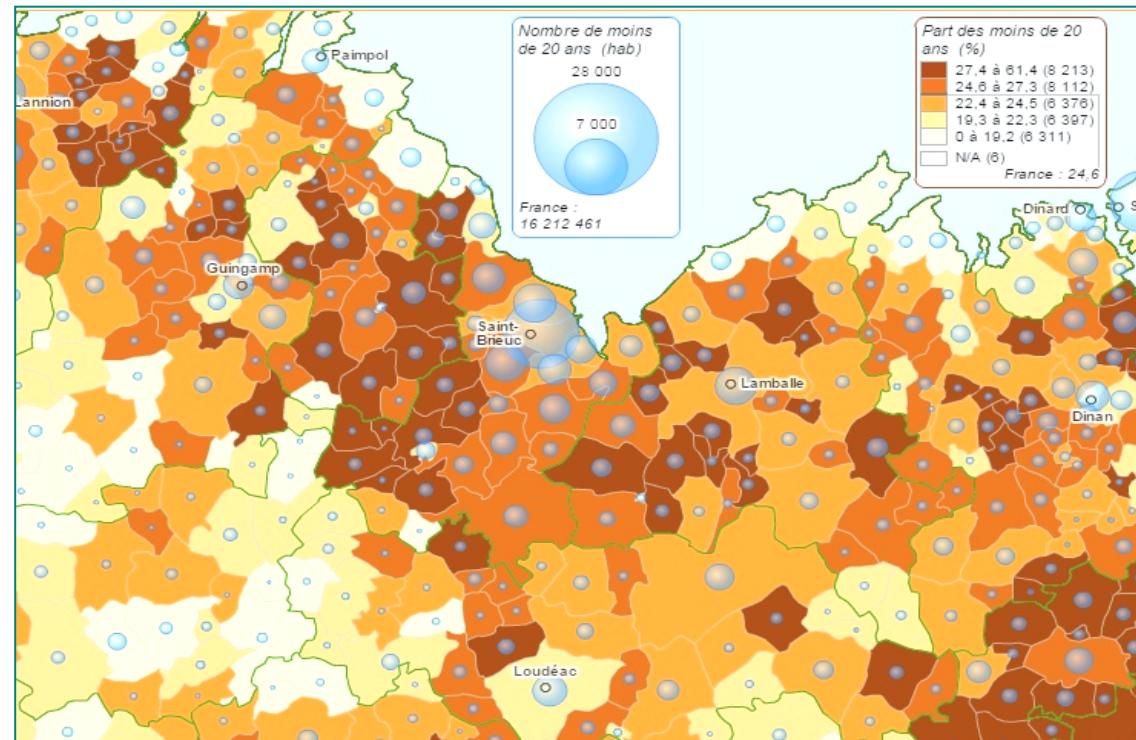
Sur Saint-Brieuc Armor Agglomération plus de **37 000** habitants ont moins de 20 ans, soit **24,2 % de la population**. Cette part est légèrement supérieure à celle du département (23,2 %) et de même niveau que le niveau régional. Cette part est de **23,6 % de la population dans la ville centre**.

La population des moins de 20 ans, ainsi que les 20-39 ans évolue négativement depuis 2009.

La ville de Saint-Brieuc et sa première couronne concentre la plus large partie des jeunes, néanmoins en termes de représentativité ils sont surreprésentés dans le sud de l'Agglomération ainsi que sur une frange nord-sud, en limite ouest de l'Agglomération et sous-représentés sur les communes littorales.

Les moins de 30 ans représente en 2014, selon l'Insee **34,3 % de la population** du territoire contre 32 % dans le département et 35 % pour la région.

Concernant la tranche d'âge des jeunes pour laquelle la question du logement s'affirme, soit les 16-30 ans, Saint-Brieuc Armor Agglomération a engagé une étude 2014 sur la problématique du logement des jeunes. Le niveau théorique de l'offre sur le territoire apparaissait suffisant au regard des besoins.



Concernant l'offre en structure, plusieurs résidences sont présentes sur le territoire.

Nom	Raison sociale	Commune	Nombre de places
FJT Les Perrières	Sillage	Plérin	30
Résidence Emmaus	Emmaus		45
Résidence Mutualité Française	MFCA		24
Résidence Le Marronnier	Sillage		59
Résidence Ferdinand Lesseps	Adalea		18
FJT L'Igloo	Igloo	Saint-Brieuc	85
	Igloo		41

Concernant le logement des étudiants, Saint-Brieuc Armor Agglomération comptabilise **5700 étudiants à la rentrée universitaire 2016-2017** (3500 en 2008 et 4923 en 2013). Sur ce volet, l'étude réalisée en 2013 révélait une offre de logements suffisantes au regard des besoins.

Un autre volet du logement des jeunes est moins appréhendé, celui des **travailleurs saisonniers**. Cette demande est moins connue quoique prégnante sur les communes littorales nord en période estivale. Il conviendra d'en déterminer les besoins en lien avec les communes concernées lors de la concertation.

L'étude sur le logement des jeunes relevait en revanche une problématique plus sensible à appréhender et portant sur les jeunes en grande précarité.

Les jeunes se concentrent sur le cœur de l'agglomération avec une problématique des ressources difficile à chiffrer. Une part non négligeable d'entre eux ne fait pas de déclaration de revenus autonome, et une partie des revenus de cette population sont inconnus en particulier celle qui correspond à l'aide financière apportée par la famille.

Néanmoins, concernant ceux qui déclarent leurs revenus de manière autonome, les ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 30 ans sont ceux qui ont les revenus fiscaux par unités de consommation les plus faibles. Leur revenu médian s'élève à 15 035€.

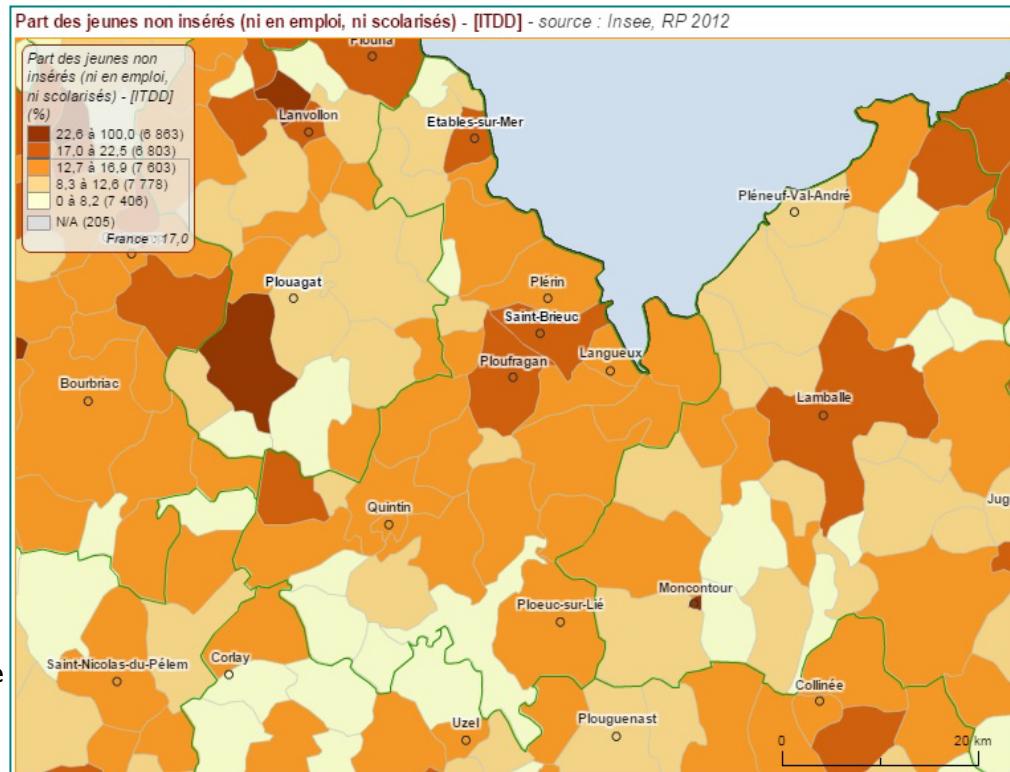
De manière générale, ils gagnent environ **20% de moins que pour l'ensemble des tranches d'âge.**

De plus, les jeunes sont un public davantage touché par la précarité de l'emploi. Le taux de chômage des 15-24 ans est environ deux fois supérieur à celui de l'ensemble des actifs de l'agglomération. La part des jeunes non insérés est aussi élevée et sont souvent ceux que l'on retrouve dans les résidences sociales (**plus de 20 % de jeunes non insérés, sans emploi ou sans scolarisation dans la ville centre, Ploufragan et Etables-sur Mer**).

Pour conclure, lors de l'étude réalisée en 2013, les acteurs locaux rencontrés n'identifient pas de besoins ou de dysfonctionnements majeurs concernant le logement des jeunes sur Saint-Brieuc Armor Agglomération. L'offre apparaît suffisante et permet de répondre globalement de façon satisfaisante à la demande (sauf pour les jeunes rencontrant des difficultés sociales), des questions sur la visibilité et la lisibilité de l'offre apparaissant néanmoins.

Les gestionnaires connaissent plus des problématiques de remplissage des structures ou des logements du parc privé car les demandes portent sur des durées courtes et intervenant toutes au même moment (étudiants, stagiaires, apprentis...). Selon les professionnels du secteur, il faut aussi veiller à ne pas spécialiser les produits.

L'offre doit être croisée. Les structures ou bailleurs ont besoin de populations stables pour garantir l'équilibre des opérations. Si l'association Sillage, qui a regroupé les FJT dans leur fonctionnement en 2017 n'identifie pas de besoins nouveaux, une réflexion sera sans doute à engager sur le devenir des outils de lisibilité et d'accès à l'information pour les jeunes et leur localisation.



## LES PERSONNES DEFAVORISEES

### L'offre d'hébergement sur le territoire

Il s'agit des ménages visés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) et par la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (D.A.L.O) à savoir : des ménages qui cumulent des difficultés économiques et des difficultés sociales liées à l'urgence (perte de logement, hébergement ou logement temporaire, hébergement conflictuel ou sur-occupation, habitat indigne ou précaire) ou la difficulté d'habiter (troubles du comportement,...). L'adéquation offre/demande actuelle sur le territoire SIAO selon le rapport de l'Observatoire SIAO en 2016 se décomposait de la façon suivante.

**Près de 67 % des demandes d'hébergement d'urgence sont issues du territoire de l'Agglomération de Saint-Brieuc. C'est la 1ère zone du département en termes de besoins d'hébergement d'urgence.**

On comptabilise sur le territoire de Saint-Brieuc 63 % des mises à l'abri du département : Le Trait d'Union, avec ses 19 places, accueille majoritairement des personnes isolées et réalise près de 43 % des mises à l'abri du territoire. Les ménages avec enfant(s) sont orientés principalement à l'Hybritel ou à l'hôtel. L'offre d'hébergement s'est en revanche consolidée sur Saint-Brieuc en 2016 avec l'ouverture de six nouvelles places à la communauté Emmaus.

La concertation du PLH devra permettre de réfléchir à une répartition des structures d'accueil sur le territoire de l'Agglomération, considérant notamment les difficultés inhérentes à l'implantation tendue sur le centre-ville de Saint-Brieuc.

Le territoire de Saint-Brieuc concentre **37 % des demandes d'hébergement d'insertion (CHRS), aide au logement temporaire (ALT), place de stabilisation (PS) et 27 % de l'ensemble des offres du département**. La tension est plus prégnante concernant les offres disponibles d'hébergement d'insertion. Le ratio entre offre de places disponibles et demandes a progressé de 1,5 points entre 2012 et 2016 pour atteindre une moyenne de 5,1 (contre 3,7 dans le département). Le délai moyen d'attribution sur le territoire est de 11,5 semaines et reste stable. Il est inférieur au niveau départemental.

Concernant le **logement accompagné (pension de famille et FJT)**, le territoire compte **32% des demandes pour 35 % des offres**. La tension demande/offre est importante mais diminue (4,5). Le délai moyen d'attribution est de 30 semaines pour la maison relais de Saint-Brieuc et de 57 semaines pour la résidence accueil « An Dosenn ».

Par ailleurs, l'Etat a rappelé à l'Agglomération l'importance de **soutenir les projets associatifs visant la création de logements adaptés de type pension de famille**, exemples : les projets d'extension de l'association ADALEA ou de la Mutualité Français pour capter de nouveaux locaux ou de nouveaux logements disponibles en cohérence avec la vie de quartier et la proximité des services.

Concernant le **logement accompagné en FJT**, le SIAO recense à Saint-Brieuc **16 demandes pour 7 offres**. Par rapport au volume départemental, le territoire de Saint-Brieuc représente plus de 5 demandes sur 10 et la totalité des offres. Le délai moyen d'attribution est de 9 semaines.

L'offre de ce type de logements adaptés pourraient être un axe **plus précis de travail qualitatif du futur PLH notamment sur le développement de l'hébergement d'urgence pour les femmes seules et les familles pour éviter le recours à l'hôtel, construire une réponse d'hébergement d'urgence pour l'accueil des personnes avec animaux, poursuivre l'amélioration des réponses pour les femmes victimes de violences conjugales.**

### Les enjeux pour le logement des personnes défavorisées et de l'hébergement au regard du PDALHPD

Les spécificités du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées imposent dans le cadre de l'élaboration du PLH un travail fin de concertation associant des acteurs du champ social (département, associations d'insertion, CCAS, CAF, MSA, etc.), sanitaire et médico-social (ARS, structure hospitalière, SAVS, IME, foyer d'accueil, etc.).

**Le bilan DALO 2016 constate la part croissante du nombre de dossiers déposés dans l'arrondissement de Saint-Brieuc entre 2015 et 2016 (+20%).**

L'arrondissement de Saint-Brieuc est le premier secteur concerné dans le département avec 143 dossiers déposés en 2016, soit **60% du total des dossiers déposés sur le département, dont 27 % des dossiers concernés la ville de Saint-Brieuc.**

Le PDALHPD, dont le comité responsable du 12 janvier 2017 a retenu les prioritaires met l'accent sur certains enjeux forts. Ainsi, outre le volet **de lutte contre l'habitat indigne**, la facilitation des **parcours résidentiel en mobilisant tout le parc de logements** apparaît fortement, notamment pour faire mieux articuler le travail et les **mutations internes et les mouvements entre les 3 bailleurs sociaux locaux**, et notamment le travail lancé sur la **mixité sociale** au sein du parc social.

La fiche 12 du PDALHPD prévoit aussi comme objectif de production, de maintenir un stock de **1 % de PLAIA** soit **un objectif de 85 logements en PLAIA**, en signalant qu'aucun n'a été financé sur le temps du PLH précédent.

### LES GENS DU VOYAGE

LE SDAHGV 2010-2016 prévoit différentes dispositions relatives à notre territoire :

Au vu du diagnostic des besoins, l'obligation pour la ville de Saint-Brieuc de réaliser une seconde aire d'accueil de 29 places avait été modifiée pour porter sur la réalisation de 5 logements diversifiés et la réalisation d'un terrain souple pour accueillir ponctuellement des groupes familiaux.

La réalisation de ces 5 logements ne s'est pas opérée sur la durée du PLH 2012-2017.

S'agissant des aires de grands passages, il faut savoir que les grands passages traditionnels ou occasionnels, religieux ou familiaux sont généralement constatés d'avril à octobre.

Tout le département est concerné par la présence de ces groupes importants comptant de plusieurs dizaines à plusieurs centaines de caravanes.

Pour accueillir dans de bonnes conditions les grands passages, le territoire doit disposer d'un terrain de grand passage de 3 à 4 hectares. L'aménagement d'un terrain de grand passage a été engagé en 2014.

La loi Egalité et Citoyenneté doit préciser les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux GdV. Elle donne également la compétence « terrains familiaux locatifs » aux EPCI.

En matière de besoins en logements, le SDAHGV 2010-2016 avait identifié que 1 famille de l'Agglomération exprimaient le souhait de disposer d'un lieu de séjour privatif.

Il convient de réactualiser ce diagnostic dans le cadre du futur PLH.

**Le PDALHPD relevait quand à lui, pour le territoire 33 ménages pour 105 personnes en situation de sédentarisation sur l'aire d'accueil et 20 ménages (86 personnes) en attente de solution d'habitat adapté.**

**Rappel de l'objectif pour réaliser 5 logements adaptés et un terrain souple. Mise en compatibilité du futur SDAHGV sera à appréhender.**

## DEFINITION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Mission CERUR / ACADIE