

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE



**Projet de**  
**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
**2020-2025**  
**Guingamp-Paimpol Agglomération**

**▶ Diagnostic**

**Adoption, Conseil communautaire du 15 décembre 2020**



Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>3</b>
.....	6
<b>PARTIE I : DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>I- Un territoire en baisse démographique.....</b>	<b>7</b>
A- Portrait du territoire	7
B- Une population globalement en baisse depuis les années 70 mais qui révèle différentes tendances	12
C- Une solde naturel déficitaire sur le territoire	17
D- Une population vieillissante, une jeunesse qui peine à se maintenir	21
E- Une population qui reste familiale malgré le desserrement des ménages	24
<b>II- Des ressources plutôt faibles et inégalement réparties.....</b>	<b>27</b>
A- Un revenu moyen qui reste inférieur à la moyenne départementale	27
B- Une part importante de ménages éligibles au logement locatif social	29
<b>III- Un contexte économique assez favorable .....</b>	<b>31</b>
A- Une économie locale basée sur le développement de l'emploi tertiaire	31
B- Une part prépondérante d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires	32
C- Une territorialisation des bassins d'emplois	32
<b>PARTIE II : DYNAMIQUES DE L'HABITAT .....</b>	<b>35</b>
<b>I- Un parc de logements témoin des dynamiques du territoire.....</b>	<b>36</b>
A- Une croissance continue du parc de logements	36
B- Un taux de résidences principales en baisse	38
C- Un poids plus important de propriétaires occupants	40
D- Un territoire dédié à l'habitat individuel	42
E- Des résidences principales présentant un potentiel de renouvellement	45
F- Une concentration des copropriétés sur Guingamp et Paimpol	52
<b>II- Un parc de résidences secondaires en augmentation.....</b>	<b>54</b>
A- Près de 5 000 résidences secondaires sur le territoire	54
B- Un marché générateur de tension foncière	57
<b>III- Une augmentation du parc de logements vacants .....</b>	<b>58</b>
A- Une augmentation préoccupante sur la dernière décennie	58
B- Une partie des logements vacants peu adaptée à la demande	61
<b>PARTIE III : LES MARCHES DE L'HABITAT .....</b>	<b>63</b>
<b>I- Le marché du foncier.....</b>	<b>64</b>
A- Un mode de développement qui consomme beaucoup d'espace	64

B-	Des prix attractifs mais des lotissements difficiles à commercialiser sur certains secteurs	65
<b>II-</b>	<b>Le marché de la construction neuve</b>	<b>70</b>
A-	Une baisse significative de la production de logements	70
B-	Une production principalement dédiée au logement individuel	71
<b>III-</b>	<b>Le marché de l'immobilier d'occasion</b>	<b>72</b>
A-	Un marché immobilier dynamique	72
B-	Des biens « bon marché » mais potentiellement énergivores	75
<b>IV-</b>	<b>Le marché de l'accession sociale</b>	<b>76</b>
A-	La réduction de la taille des parcelles	76
B-	La location-accession sur le territoire	76
C-	Le recours au Prêt à Taux zéro	77
<b>V-</b>	<b>Le marché locatif</b>	<b>79</b>
A-	Le parc locatif privé	79
B-	L'offre du marché locatif social	81
C-	Une offre locative communautaire complémentaire	89
<b>PARTIE IV : LES PUBLICS À BESOINS SPÉCIFIQUES</b>		<b>91</b>
<b>I-</b>	<b>Les gens du voyage</b>	<b>92</b>
A-	Des aires d'accueil parfois saturées	92
B-	Des familles en recherche de sédentarisation	94
C-	Des besoins d'habitat adapté ou de terrain familial locatif	94
<b>II-</b>	<b>Les besoins des personnes vieillissantes</b>	<b>95</b>
A-	Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper	95
B-	Un territoire bien couvert par l'offre en structures médicalisées	97
<b>III-</b>	<b>Les besoins des jeunes</b>	<b>99</b>
A-	Des besoins très spécifiques	99
B-	Une offre pas toujours adaptée	100
<b>IV-</b>	<b>L'hébergement des saisonniers</b>	<b>102</b>
<b>V-</b>	<b>L'hébergement des ménages défavorisés</b>	<b>103</b>
A-	Une proportion élevée de ménages modestes	103
B-	Des structures d'hébergement qui commencent à saturer	104
<b>SYNTHESE</b>		<b>111</b>

## Guingamp-Paimpol agglomération



**73 750**

**HABITANTS**

**68%**

**DE LA POPULATION DU  
PAYS DE  
GUINGAMP**

**57**

**COMMUNES**

**45 756**

**LOGEMENTS**

*Insee 2015*

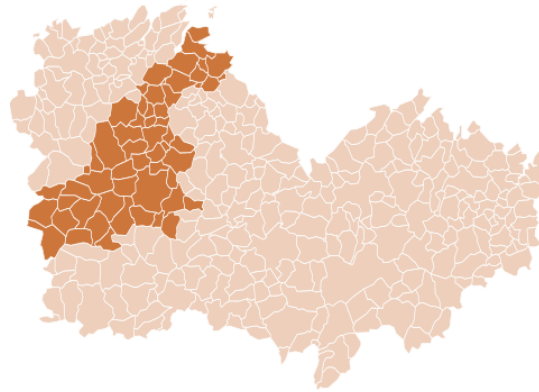
# **PARTIE I :**

## **DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-DEMOGRAPHIQUE**



## I- Un territoire en baisse démographique

### A- Portrait du territoire



La Communauté d'Agglomération Guingamp-Paimpol est localisée au Nord-Ouest des Côtes-d'Armor. D'une superficie de 1 108 km<sup>2</sup>, elle regroupe 57 communes pour 73 750 habitants (INSEE 2015).

Le territoire s'étend du littoral costarmoricain au centre-ouest breton. Située entre les trois pôles de Saint-Brieuc, Lannion et Carhaix-Plouguer, la Communauté d'Agglomération est structurée par de nombreux axes routiers majeurs à l'échelle départementale et régionale :

- la RN 12 qui traverse le nord Bretagne (de Rennes à Brest en passant par Guingamp) ;
- la RD 787 allant de Guingamp à Carhaix-Plouguer ;
- la RD 767 partant de Plouisy jusqu'à Lannion ;
- la RD 7 allant de Saint-Brieuc à Paimpol ;
- la ligne ferroviaire Rennes/Brest passant par Guingamp ;
- la ligne ferroviaire Guingamp/Paimpol ;
- la ligne ferroviaire Guingamp/Carhaix ;

Le territoire se structure autour d'entités paysagères différentes : le massif armoricain au sud de la RN12, les plateaux agricoles au nord de la RN 12, les bassins de Paimpol et de Guingamp, les vallées encaissées, et la façade littorale et rétro-littorale.

Le territoire est marqué par des infrastructures majeures orientées Est-Ouest et des marqueurs géographiques (vallées encaissées principalement) orientées Nord-Sud. Les enjeux de connexion entre les bassins de vie et d'emploi du territoire sont ainsi importants et l'amélioration des liaisons Nord-Sud constitue une problématique importante en matière d'aménagement de l'espace.

La Communauté d'Agglomération est créée depuis le 1er janvier 2017 de la fusion des communautés de communes de Guingamp Communauté, Pontrieux Communauté, du Pays de Bégard, de Bourbriac, du Pays de Belle-Isle-en Terre, de Callac-Argoat et de Paimpol- Goëlo.

## Le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération



Les 57 communes qui composent la Communauté d'Agglomération sont les suivantes : Bégard, Belle-Isle-en-Terre, Bourbriac, Bréldy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Coadout, Duault, Grâces, Guingamp, Gurunhuel, Kerfot, Kerien, Kermoroc'h, Kerpert, La Chapelle-Neuve, Landebaëron, Lanleff, Lanloup, Loc-Envel, Lohuec, Louargat, Maël-Pestivien, Magoar, Moustéru, Pabu, Paimpol, Pédernec, Pléhédel, Plésidy, Ploëzal, Ploubazlanec, Plouëc-du-Trieux, Plouézec, Plougonver, Plouisy, Ploumagoar, Plourac'h, Plourivo, Plusquellec, Pont-Melvez, Ponthieux, Quemper-Guézennec, Runan, Saint-Adrien, Saint-Agathon, Saint-Clet, Saint-Laurent, Saint-Nicodème, Saint-Servais, Senven-Léhart, Squiffiec, Tréglamus, Trégonneau et Yvias.



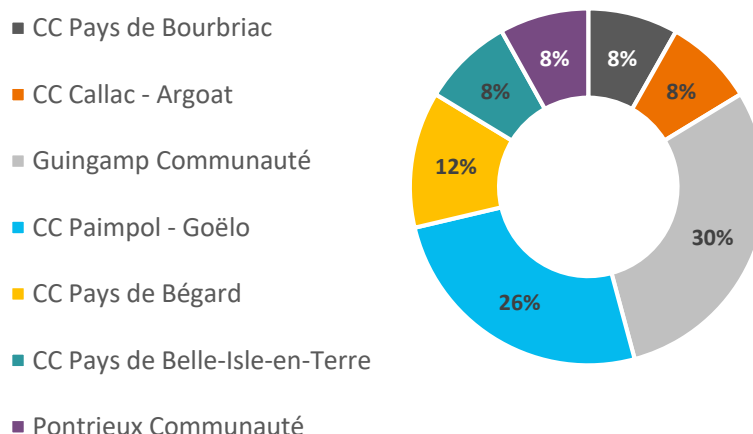
Parmi les 7 anciennes intercommunalités, les 6 communes de l'ex-EPCI de Guingamp Communauté représentent toujours le poids démographique le plus important du territoire, avec 30% de la population, soit 21 755 habitants. Viennent ensuite les communes de l'ex-CC Paimpol-Goëlo, avec 26% de la population, soit 18 816 habitants, celles de l'ex-CC du Pays de Bégard avec 9 114 habitants, soit 12% de la population, les communes de l'ex CC du Pays de Belle-Isle-en-Terre (6 075 habitants) et de l'ex CC du Pays de Bourbriac (6 032 habitants), et enfin celles de CC de Callac-Argoat (5 997 habitants) et Pontrieux Communauté (5 961 habitants) représentent chacune environ 8% de la population de la nouvelle agglomération.

Le poids démographique des 57 communes varie très fortement, de 69 habitants pour la plus modeste (Loc-Envel) à 7 199 habitants pour la plus peuplée (Paimpol).

- 3 communes dépassent 5 000 habitants. Les villes de Paimpol et de Guingamp constituent les pôles urbains structurants principaux de l'intercommunalité avec respectivement 7 199 et 6 900 habitants. La commune de Ploumagoar, avec 5 372 habitants a également dépassé ce seuil au cours de la dernière décennie.
- 13 communes dépassent 2 000 habitants,
- 48 communes comptabilisent moins de 2 000 habitants. La part des petites et moyennes communes s'avère ainsi plutôt importante (36% du poids démographique de l'agglomération).

### Part de la population en fonction des anciens EPCI

Source : INSEE 2015



### 36 communes de moins de 1 000 habitants

Loc-Envel	69 habitants
Magoar	87 habitants
Lanleff	121 habitants
Saint-Nicodème	171 habitants
Landebaëron	187 habitants
Calanhel	204 habitants
Runan	227 habitants
Senven-Léhart	233 habitants
Lanloup	241 habitants
Lohuec	267 habitants
Kerien	269 habitants
Kerpert	278 habitants
Brélidy	298 habitants
Plourac'h	328 habitants
Saint-Adrien	359 habitants
Duault	362 habitants
Maël-Pestivien	402 habitants
Saint-Servais	413 habitants
La Chapelle-Neuve	421 habitants
Bulat-Pestivien	423 habitants
Gurunhuel	446 habitants
Kermoroc'h	456 habitants
Saint-Laurent	500 habitants
Plusquellec	533 habitants
Trégonneau	557 habitants
Coadout	577 habitants
Plésidy	612 habitants
Pont-Melvez	616 habitants
Moustéru	680 habitants
Carnoët	683 habitants
Kerfot	708 habitants
Plougonver	734 habitants
Yvias	759 habitants
Squiffiec	791 habitants
Saint-Clet	878 habitants
Tréglamus	993 habitants
<b>Total</b>	<b>15 883 habitants</b>

### 13 communes de plus de 2 000 habitants

Callac	2 211 habitants
Saint-Agathon	2 252 habitants
Plourivo	2 263 habitants
Bourbriac	2 321 habitants
Louargat	2 354 habitants
Grâces	2 492 habitants
Pabu	2 772 habitants
Ploubazlanec	2 997 habitants
Plouézec	3 239 habitants
Bégard	4 752 habitants
Ploumagoar	5 372 habitants
Guingamp	6 900 habitants
Paimpol	7 199 habitants
<b>Total</b>	<b>47 124 habitants</b>

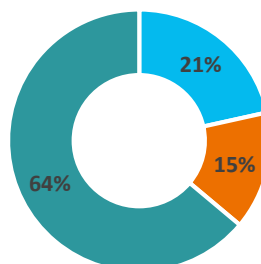
### 8 communes de 1 000 à 2 000 habitants

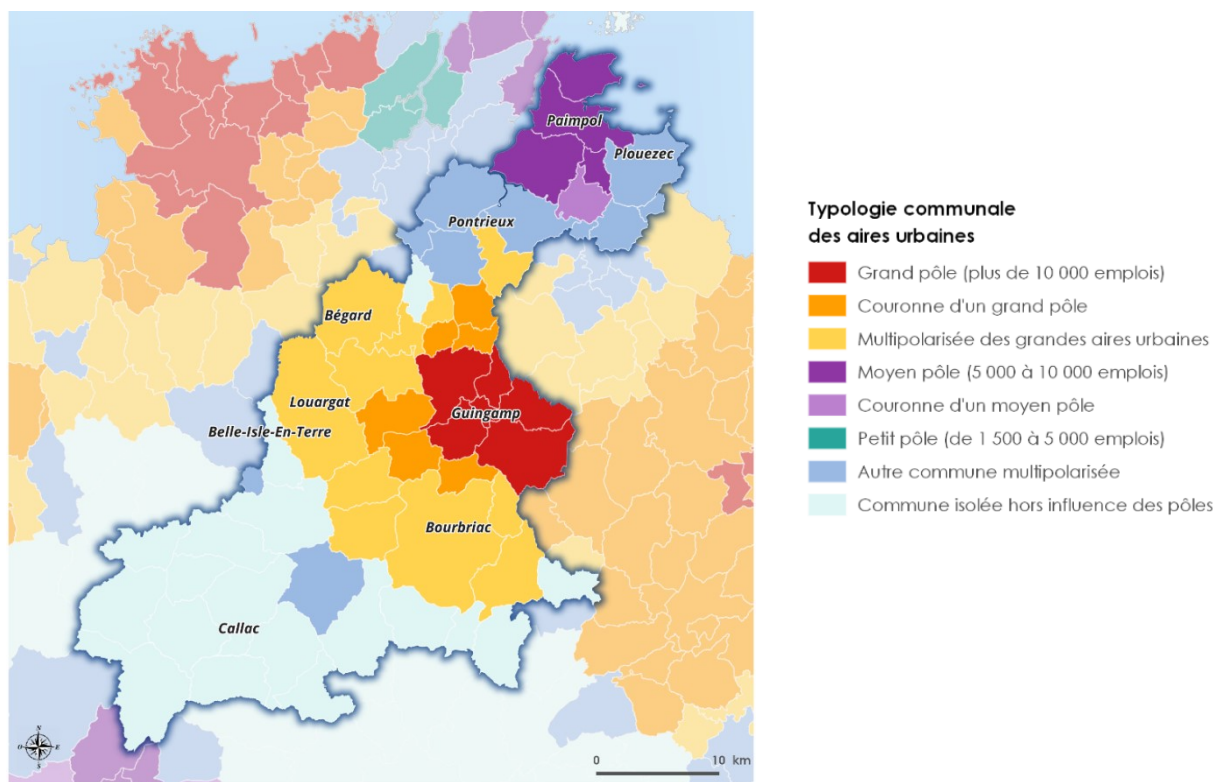
Pontrieux	1 022 habitants
Belle-Isle-en-Terre	1 058 habitants
Plouëc-du-Trieux	1 131 habitants
Quemper-Guézennec	1 132 habitants
Plöézal	1 273 habitants
Pléhédél	1 289 habitants
Péder nec	1 871 habitants
Plouisy	1 967 habitants
<b>Total</b>	<b>10 743 habitants</b>

### Part des habitants selon la taille des communes

Source : INSEE 2015

- Communes inf. 1 000 habitants
- Communes 1 000 à 2 000 habitants
- Communes sup. 2 000 habitants





Le zonage en aires urbaines proposé par l'INSEE permet de disposer d'une vue d'ensemble synthétique des dynamiques démographiques et économiques d'un territoire, ainsi que des liens que ce territoire entretient avec ses voisins. Prenant en compte le nombre d'emplois au lieu de travail ainsi que les déplacements domicile-travail, il permet de rendre compte de l'influence des pôles en termes d'emplois.

Sur l'agglomération, l'analyse des aires urbaines permet de distinguer trois ensembles :

- L'aire urbaine de Guingamp est composée des communes de Guingamp, Grâces, Pabu, Ploumagoar, Saint Agathon Tréglamus, Trégonneau, Squiffiec, Saint Péver, Plouisy, Moustéru, Kermoroc'h et Coadout. Les communes de la couronne attenante constituent un « grand pôle » qui structure un espace péri-urbain relativement étendu (couronne Pontrieux-Bégard-Bourbriac). Ce pôle présente une continuité avec les communes de la couronne de l'aire urbaine de Saint-Brieuc.  
Au Nord Est de l'aire urbaine de Guingamp le territoire présente un maillage de communes multipolarisées, en raison de la proximité avec le pôle de Lannion et Guingamp.  
Guingamp et les communes de la 1ère couronne sont qualifiées de grand pôle urbain au regard du nombre d'emplois présent sur le territoire (+10 000 emplois)
- Paimpol et les communes attenantes, "pôle moyen" composé des communes de Paimpol, Ploubazlanec, Plourivo, et Kerfot, formant une polarité littorale qui structure le Nord du territoire. Ce pôle aux caractéristiques économiques propres bénéficie des aménités induites par la proximité du littoral, ses caractéristiques économiques propres et ses dynamiques touristiques majeures.

- Une frange Sud rurale, hors influence des pôles urbains et caractérisée par un maillage de bourgs ruraux, pôles d'attraction des communes attenantes. Ces communes se situent à l'écart des grandes dynamiques économiques régionales et appuient leur développement sur un modèle endogène.
- Une frange « multipolarisée » située à l'interface des aires d'attraction de Guingamp, de Lanvollon, et du pôle moyen de Paimpol ;

La Communauté d'Agglomération est par ailleurs entourée par les grands pôles de Saint-Brieuc, de Lannion ainsi que le pôle « moyen » de Carhaix-Plouguer, avec lesquels elle entretient des liens étroits en termes de flux quotidiens.

La structure territoriale bretonne et le réseau de villes moyennes qu'elle constitue joue un rôle clef dans la structuration du territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération. Le maillage territorial est constitué tel un chapelet autour de l'axe stratégique que constituent la RN12 et, dans une mesure moindre, la RD 767. Ces axes permettent une mise en perspective du territoire à une échelle plus large, plaçant Guingamp en tant que maillon intégré à un (des) axe(s) Rennes- Lamballe - Saint Brieuc – Lannion – Morlaix -Brest. L'émergence de pôles le long de la RN12 et RD 767 s'explique notamment par le développement économique induit par la présence de grands groupes industriels à proximité des axes.

Cette structure est autant un avantage (mise en réseau et dynamiques territoriales ancrées) qu'elle constitue une potentielle fragilité. Cela soumet le territoire à une logique de flux et de concurrences territoriales, notamment du point de vue du développement économique.

## **B- Une population globalement en baisse depuis les années 70 mais qui révèle différentes tendances**

Le niveau démographique actuel fait suite à une baisse constante observée entre 1968 et 1999, suivie d'une hausse entre 1999 et 2010, pour revenir à une baisse démographique sur la dernière période (2010-2015).

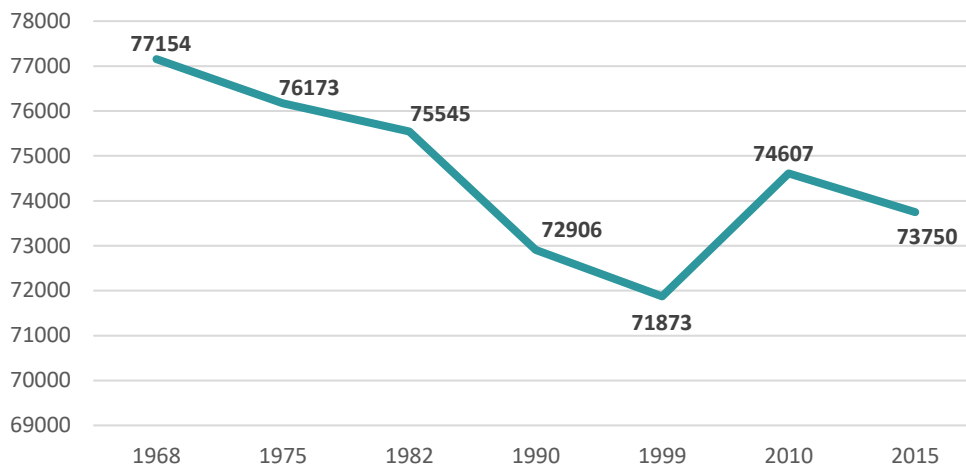
Après avoir connu une baisse de 1968 à 1982, passant de 77 154 habitants à 75 545 habitants (soit 1609 habitants de moins en 14 ans), le territoire connaît une baisse plus soutenue sur la période 1982-1999. En effet, l'EPCI perd davantage de population pour atteindre son niveau le plus bas en 1999, à savoir 71 873 habitants (soit 3 672 habitants en moins en 17 ans). Sur la période 1999-2010, la population augmente avec plus de 2 700 habitants en 11 ans. Malgré cette croissance, le territoire ne parvient pas à retrouver le poids démographique de 1968, mais parvient à presque à retrouver celui de 1982. A partir de 2010 la démographie semble repartir à la baisse sur la dernière période (2010-2015) : -857 habitants (soit 171 habitants en moins par an).

Sur la période 1999-2015, l'évolution démographique de l'Agglo enregistre une hausse de +0,16% par an. Cette hausse se répartit de la manière suivante sur les dernières périodes :

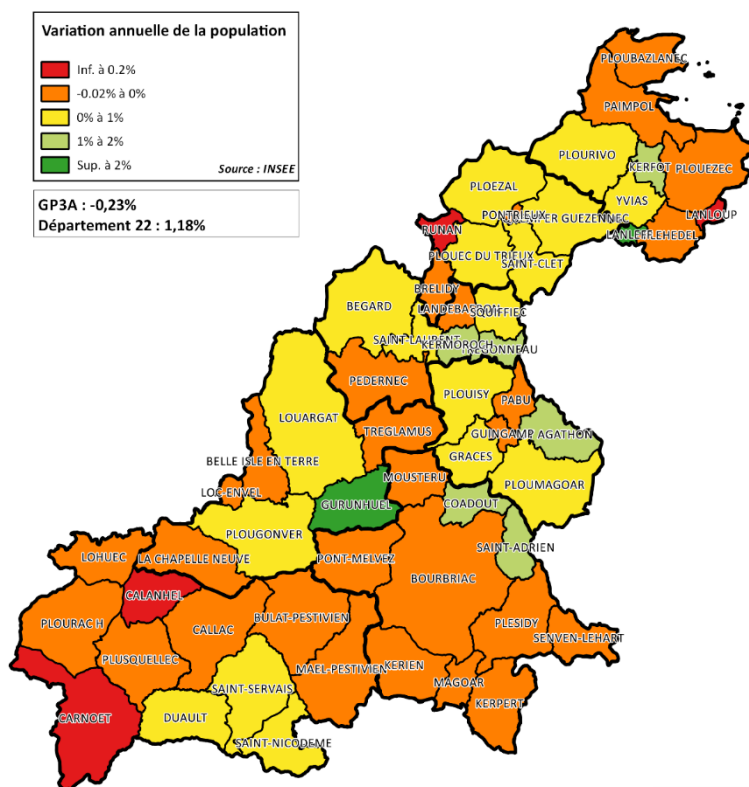
- +0,37% par an entre 1999 et 2010 ;
- -0,23% par an entre 2010 et 2015.

### Evolution démographique de l'Agglomération entre 1968 et 2015

Source : INSEE



L'évolution démographique de l'Agglo connaît toutefois des tendances différentes à l'échelle des communes sur la période 2010-2015. En effet, les taux annuels d'évolution de la population sont plus élevés sur les communes rétro-littorales et en périphérie de la ville de Guingamp, avec un rôle important en termes de polarisation de la ville centre et de la RN12 (Axe Brest-Rennes). Par ailleurs, les communes qui perdent de la population sont le plus souvent situées au sud du territoire- hormis pour les communes polarisées par la ville de Carhaix- mais également sur le littoral pour lequel le vieillissement et la forte proportion de résidences secondaires sont des facteurs importants.



Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015

COMMUNE	POP 1999	POP 2010	POP 2015	Evolution POP 1999-2015	Taux annuel 1999-2010	Taux annuel 2010-2015
Bégard	4 474	4 707	<b>4 752</b>	+278	0,46%	0,19%
Belle-Isle-en-Terre	1 099	1 072	<b>1 058</b>	-41	-0,23%	-0,26%
Bourbriac	2 299	2 351	<b>2 321</b>	22	0,20%	-0,26%
Bréhidy	335	302	<b>298</b>	-37	-0,94%	-0,27%
Bulat-Pestivien	432	465	<b>423</b>	-9	0,67%	-1,88%
Calanhel	264	254	<b>204</b>	-60	-0,35%	-4,29%
Callac	2 459	2 365	<b>2 211</b>	-248	-0,35%	-1,34%
Carnoët	729	770	<b>683</b>	-46	0,50%	-2,37%
Coadout	497	543	<b>577</b>	+80	0,81%	1,22%
Duault	356	356	<b>362</b>	0+	0,00%	0,33%
Grâces	2 424	2 435	<b>2 492</b>	+68	0,04%	0,46%
Guingamp	8 008	7 280	<b>6 900</b>	-1 108	-0,86%	-1,07%
Gurunhuel	383	398	<b>446</b>	+63	0,35%	2,30%
Kerfot	590	651	<b>708</b>	+118	0,90%	1,69%
Kerien	218	277	<b>269</b>	+51	2,20%	-0,58%
Kermoroc'h	324	417	<b>456</b>	+132	2,32%	1,80%
Kerpert	318	297	<b>278</b>	-40	-0,62%	-1,31%
La Chapelle-Neuve	400	425	<b>421</b>	+21	0,55%	-0,19%
Landebaëron	186	193	<b>187</b>	+1	0,34%	-0,63%
Lanleff	110	109	<b>121</b>	+11	-0,08%	2,11%
Lanloup	214	269	<b>241</b>	+27	2,10%	-2,17%
Loc-Envel	73	73	<b>69</b>	-4	0,00%	-1,12%
Lohuec	259	272	<b>267</b>	+8	0,45%	-0,37%
Louargat	2 126	2301	<b>2354</b>	+228	0,72%	0,46%
Maël-Pestivien	449	406	<b>402</b>	-47	-0,91%	-0,20%
Magoar	96	89	<b>87</b>	-9	-0,69%	-0,45%
Moustéru	594	689	<b>680</b>	+86	1,36%	-0,26%
Pabu	2 675	2 799	<b>2 772</b>	+97	0,41%	-0,19%
Paimpol	7 932	7 634	<b>7 199</b>	-733	-0,35%	-1,17%
Péder nec	1 654	1 905	<b>1 871</b>	+217	1,29%	-0,36%
Pléhédél	1 122	1 311	<b>1 289</b>	+167	1,43%	-0,34%
Plésidy	635	640	<b>612</b>	-23	0,07%	-0,89%
Ploëzal	1 190	1 225	<b>1 273</b>	+83	0,26%	0,77%
Ploubazlanec	3 321	3 263	<b>2 997</b>	-324	-0,16%	-1,69%
Plouëc-du-Trioux	1 085	1 102	<b>1 131</b>	+46	0,14%	0,52%
Plouézec	3 181	3 382	<b>3 239</b>	+58	0,56%	-0,86%
Plougonver	768	715	<b>734</b>	-34	-0,65%	0,53%
Plouisy	1 756	1 926	<b>1 967</b>	+211	0,84%	0,42%
Ploumagoar	4 399	5 142	<b>5 372</b>	+973	1,43%	0,88%
Plourac'h	370	348	<b>328</b>	-42	-0,56%	-1,18%
Plourivo	1 973	2 213	<b>2 263</b>	+290	1,05%	0,45%
Plusquellec	521	570	<b>533</b>	+12	0,82%	-1,33%
Pont-Melvez	631	673	<b>616</b>	-15	0,59%	-1,75%
Pontrieux	1 121	1 024	<b>1 022</b>	-99	-0,82%	-0,04%
Quemper-Guézenec	1 018	1 091	<b>1 132</b>	+114	0,63%	0,74%
Runan	225	255	<b>227</b>	+2	1,14%	-2,30%
Saint-Adrien	301	337	<b>359</b>	+58	1,03%	1,27%
Saint-Agathon	1 783	2 110	<b>2 252</b>	+469	1,54%	1,31%
Saint-Clet	785	871	<b>878</b>	+93	0,95%	0,16%
Saint-Laurent	418	476	<b>500</b>	+82	1,19%	0,99%
Saint-Nicodème	168	169	<b>171</b>	+3	0,05%	0,24%

Saint-Servais	390	408	<b>413</b>	+23	0,41%	0,24%
Senven-Léhart	250	233	<b>233</b>	-17	-0,64%	0,00%
Squiffiec	587	769	<b>791</b>	+204	2,49%	0,57%
Tréglamus	836	1 007	<b>993</b>	+157	1,71%	-0,28%
Trégonneau	401	511	<b>557</b>	+156	2,23%	1,74%
Yvias	661	732	<b>759</b>	+98	0,93%	0,73%
<b>Total AGGLO</b>	<b>1999</b>	<b>2010</b>	<b>2015</b>	<b>Evo 99-15</b>	<b>Evo 99-10</b>	<b>Evo 10-15</b>
	<b>71 873</b>	<b>74 607</b>	<b>73 750</b>	<b>+1 877</b>		
	<b>Habitants</b>	<b>Habitants</b>	<b>Habitants</b>	<b>Habitants</b>	<b>+0,34%</b>	<b>-0,23%</b>

Evolutions démographiques de chaque commune sur la période 1999-2015 (INSEE)

La ville de Guingamp enregistre une perte de population de 1108 habitants entre 1999 et 2015. Son déclin démographique s'est accéléré dans la période récente :

- -0,86% par an entre 1999 et 2010 ;
- -1,07% entre 2010 et 2015.

La ville de Paimpol a également perdu des habitants entre 1999 et 2015 (-733 habitants) ; son déclin démographique s'est accéléré encore plus fortement dans la période récente avec :

- -0,35% par an entre 1999 et 2010
- -1,17% entre 2010 et 2015.

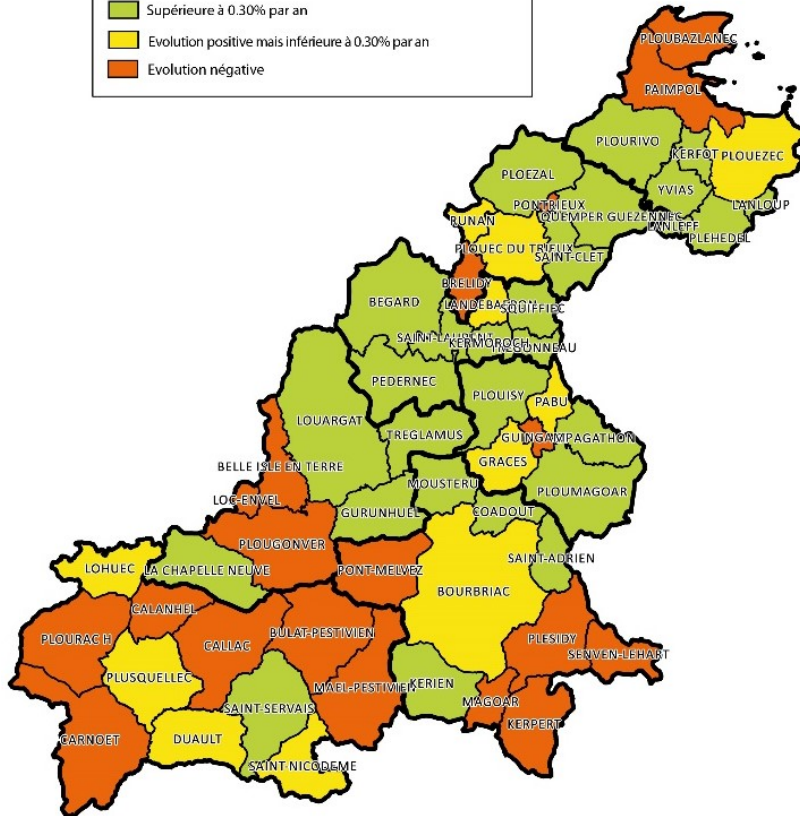
17 autres communes connaissent un déclin démographique sur la période 1999-2015 : Belle-Isle-en-Terre, Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Callac, Carnoët, Kerpert, Loc-Envel, Maël-Pestivien, Magoar, Plésidy, Ploubazlanec, Plougonver, Plourac'h, Pont-Melvez, Pontrieux et Senven-Léhart.

Toutes les autres communes du territoire ont en revanche connu une hausse de leur population entre 1999 et 2015. Trois communes se distinguent avec un taux annuel de croissance supérieur à 2% sur la période 1999-2015. Il s'agit des communes de : Kermoroc'h avec +132 habitants (2,30%) ; de Squiffiec avec +204 habitants (2,01%) ; et de Trégonneau avec +156 habitants (2,21%).

Les taux annuels d'évolution des populations communales mettent en évidence un développement relativement hétérogène : les taux de croissance les plus élevés sont situés à proximité des axes majeurs (Brest/Rennes/Paimpol/Lannion), alors que le déclin démographique, qui concernait principalement la ville-centre et quelques communes du sud de l'Agglo et du littoral (sur la période 1999-2015), s'étend dorénavant à de nombreuses communes situées dans la partie la plus méridionale du territoire, et s'accélère sur le littoral.

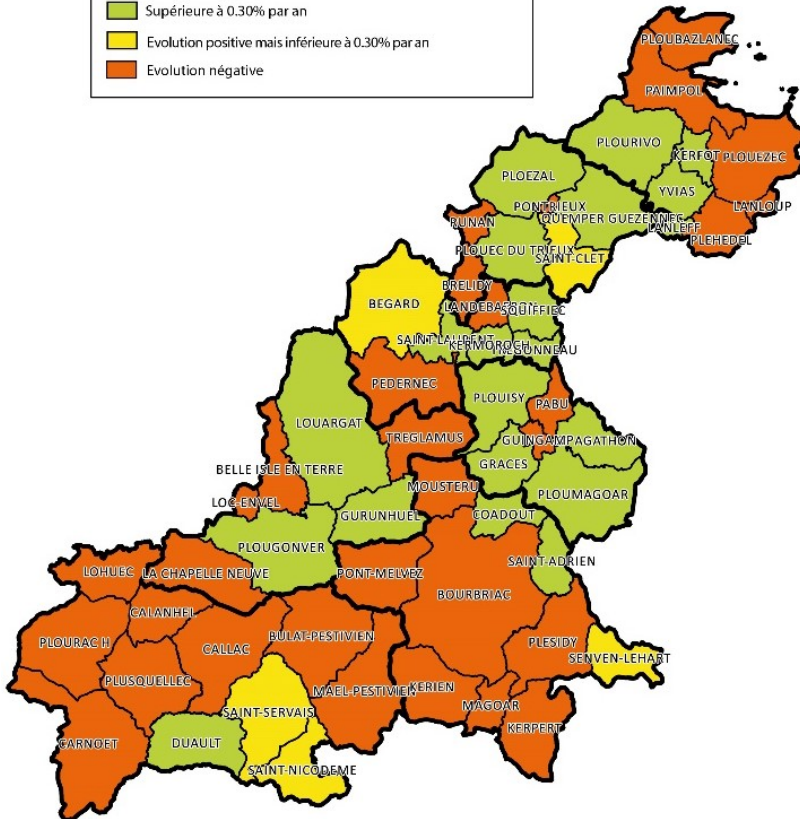
**Evolution annuelle de la population entre 1999 et 2015**

- Supérieure à 0.30% par an
- Evolution positive mais inférieure à 0.30% par an
- Evolution négative



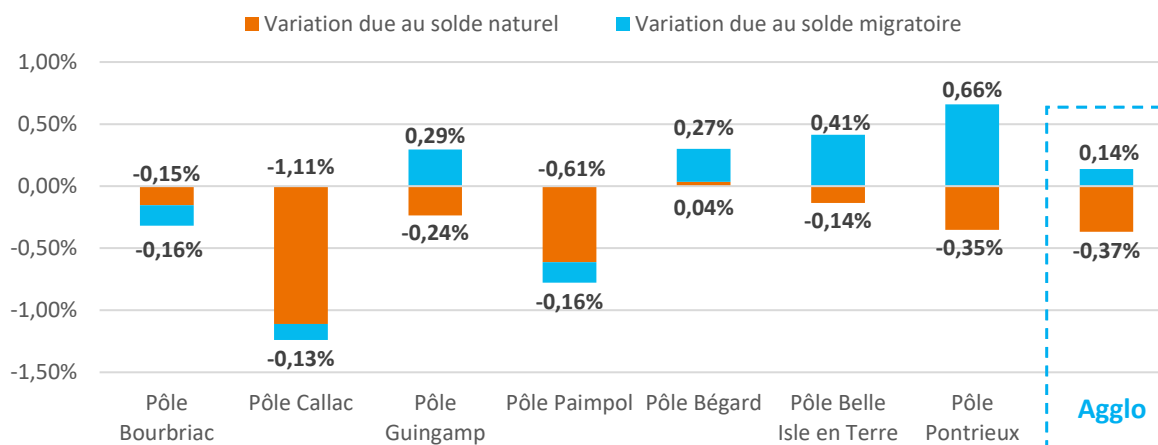
**Evolution annuelle de la population entre 2010 et 2015**

- Supérieure à 0.30% par an
- Evolution positive mais inférieure à 0.30% par an
- Evolution négative





## C- Une solde naturel déficitaire sur le territoire

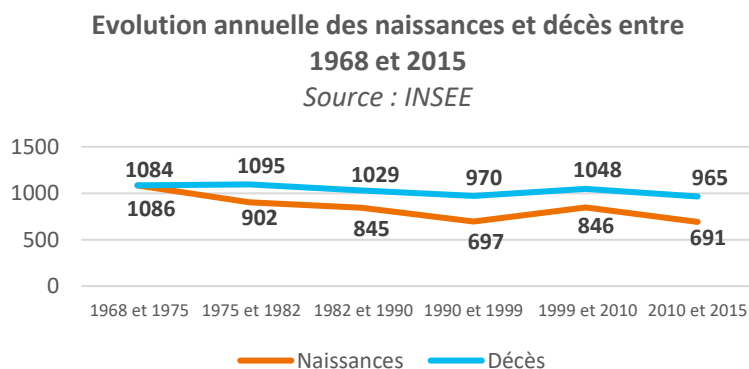


Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015  
Source : INSEE

La baisse démographique observée entre 2010 et 2015 à l'échelle communautaire est majoritairement portée par le solde migratoire négatif (-1 369 personnes soit -0,37%). Le solde naturel affiche quant à lui un résultat positif (+512 personnes soit 0,14%) sur la même période, mais il ne parvient pas à compenser le résultat négatif du solde migratoire.

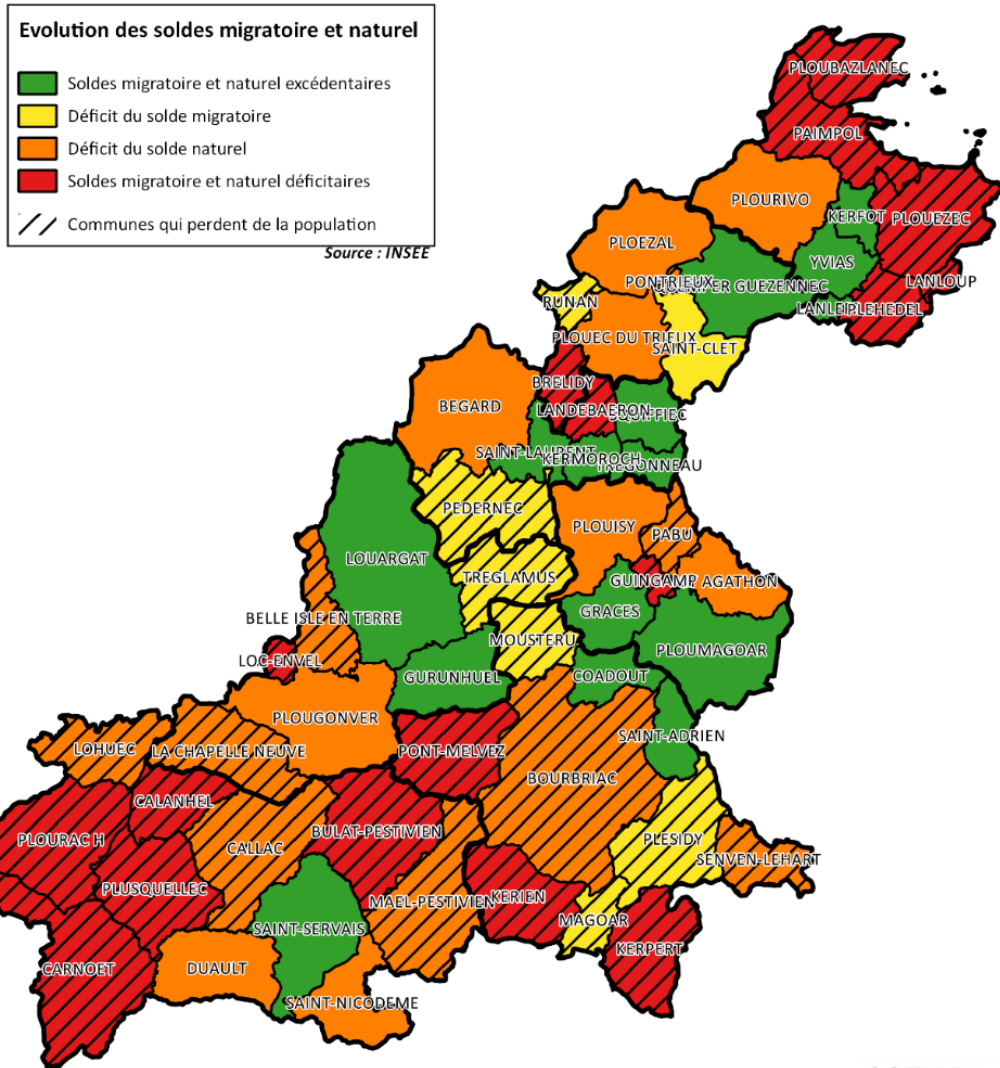
Derrière ces chiffres on retrouve des disparités sur le territoire. Quatre pôles -au sens des 7 anciennes intercommunalités à l'origine de la création de Guingamp-Paimpol Agglomération- gagnent de la population grâce à leur solde migratoire : les pôles de Guingamp (+0,29%), Bégard (+0,27%), Belle-Isle-en-Terre (+0,41%), et Pontrieux (+0,66%). Tous affichent cependant un solde naturel négatif, à l'exception de celui de Bégard.

Les trois autres pôles perdent de la population : les pôles de Bourbriac (-0,31%), Callac (-0,24%), Paimpol (-0,77%). Pour ceux de Callac et de Paimpol, cette perte est accentuée par le solde naturel déficitaire (respectivement -1,11% et -0,61%).



Le solde naturel se dégrade de façon continue depuis 1968, avec un nombre de naissances qui a baissé plus rapidement que le nombre de décès. A noter cependant un rebond entre 1999 et 2009 (+149 naissances).

Dans la période récente (2010-2015) le solde naturel poursuit sa baisse. On dénombre 155 naissances et 83 décès en moins.



Sept typologies de communes se dessinent :

- **Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde naturel et migratoire (communes en rouge/rayé sur la carte) :** 16 communes connaissent une perte d'habitants. Elles enregistrent un déficit du solde naturel et une émigration importante. Une tendance marquée de perte d'attractivité. C'est le cas des communes de *Brélidy, Bulat-Pestivien, Calanhel, Carnoët, Guingamp, Kerien, Kerpert, Landebaëron, Lanloup, Loc-Envel, Paimpol, Pléhédel, Ploubazlanec, Plouézec, Plourac'h, Plusquellec, et Pont-Melvez*. La majeure partie de ces communes sont situées au sud du territoire, mais également à proximité du littoral.
- **Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde naturel (communes en orange/rayé sur la carte) :** huit communes se trouvent dans ce cas de figure : *Pabu, Belle-Isle-en-Terre, La Chapelle-neuve, Lohuec, Callac, Maël-Pestivien, Bourbriac, et Senvén-Léhart*. Leur solde naturel est négatif : les décès sont plus nombreux que les naissances sur la période 2010-2015. Il traduit souvent le caractère âgé de la population.

- **Les communes qui perdent de la population en raison d'un déficit du solde migratoire (communes en jaune/rayé sur la carte) :** 6 communes rencontrent une perte d'attractivité et voient des habitants quitter leur territoire. Aussi, le solde naturel n'est pas assez élevé pour combler cette fuite d'habitants vers d'autres territoires. C'est le cas des communes de *Runan, Péder nec, Tréglamus, Moustéru, Plésidy, Magoar*.
- **Les communes qui gagnent de la population mais inscrivent un déficit de solde naturel (communes en orange sur la carte) :** 10 communes sont concernées, dont quatre communes rétro-littorales vieillissantes (*Plouëc-du-Trieux, Ploëzal, Plourivo et Pontrieux*), des communes à proximité de Guingamp (*Bégard, Plouisy et Saint-Agathon*) et trois communes au sud du territoire (*Plougonver, Duault et Saint-Nicodème*). Ainsi, malgré un déficit du solde naturel, l'arrivée de nouveaux habitants permet d'avoir une population en augmentation.
- **Les communes qui gagnent de la population mais qui enregistrent une carence du solde migratoire (communes en jaune sur la carte) :** *Saint-Clet* est la seule commune qui gagne de la population notamment grâce à un excédent de naissances, et ce, malgré des habitants qui émigrent vers d'autres communes. C'est une commune rétro-littorale située à mi-chemin entre Paimpol, Guingamp et Lannion.
- **Les communes qui gagnent de la population grâce aux soldes naturel et migratoire excédentaires (communes en vert sur la carte) :** 15 communes se retrouvent dans ce cas de figure : *Coadout, Grâces, Gurunhuel, Kerfot, Kermoroc'h, Lanleff, Louargat, Ploumagoar, Quemper-Guézennec, Saint-Adrien, Saint-Laurent, Saint-Servais, Squiffiec, Trégonneau, et Yvias*. Tous les voyants sont au vert pour tendre vers la croissance des communes. Cependant cela représente seulement un quart des communes du territoire.

	Commune	Evolution démogr. 2010-2015	Dont solde naturel	Dont solde migratoire
	Bégard	+45	-105	+150
	Belle-Isle-en-Terre	-14	-67	+53
	Bourbriac	-30	-56	+26
	Brélidy	-4	-3	-1
	Bulat-Pestivien	-42	-8	-34
	Calanhel	-50	-4	-46
	Callac	-154	-239	+85
	Carnoët	-87	-27	-60
	Coadout	+34	+9	+25
	Duault	+6	-6	+12
	Grâces	+57	+5	+52
	Guingamp	-380	-110	-270
	Gurunhuel	+48	+4	+44
	Kerfot	+57	+11	+46
	Kerien	-8	-1	-7
	Kermoroc'h	+39	+23	+16
	Kerpert	-19	-12	-7
	La Chapelle-Neuve	-4	-7	+3
	Landebaëron	-6	-3	-3
	Lanleff	+12	+2	+10
	Lanloup	-28	-9	-19
	Loc-Envel	-4	-1	-3
	Lohuec	-5	-9	+4
	Louargat	+53	+6	+47
	Maël-Pestivien	-4	-22	+18
	Magoar	-2	0	-2
	Moustéru	-9	+15	-24
	Pabu	-27	-167	+140
	Paimpol	-435	-378	-57
	Péder nec	-34	+44	-78
	Pléhédél	-22	-1	-21
	Plésidy	-28	+7	-35
	Ploëzal	+48	-19	+67
	Ploubazlanec	-266	-98	-168
	Plouëc-du-Trioux	+29	-8	+37
	Plouézec	-143	-117	-26
	Plougonver	+19	-10	+29
	Plouisy	+41	-13	+54
	Ploumagoar	+230	+51	+179
	Plourac'h	-20	-17	-3
	Plourivo	+50	-5	+55
	Plusquellec	-37	-15	-22
	Pont-Melvez	-57	-11	-46
	Pontrieux	-2	-85	+83
	Quemper-Guézennec	+41	+1	+40
	Runan	-28	+1	-29

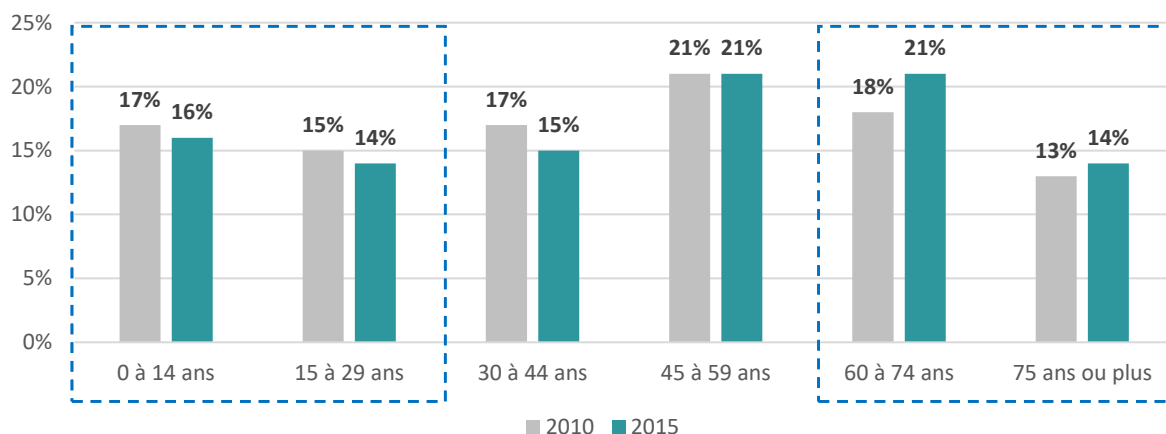
	Saint-Adrien	+22	+7	+15
	Saint-Agathon	+142	-23	+165
	Saint-Clet	+7	+9	-2
	Saint-Laurent	+24	+19	+5
	Saint-Nicodème	+2	-1	+3
	Saint-Servais	+5	+2	+3
	Senven-Léhart	0	-5	+5
	Squiffiec	+22	+16	+6
	Tréglamus	-14	+34	-48
	Trégonneau	+46	+22	+24
	Yvias	+27	+5	+22
	<b>Agglo</b>	<b>-857</b>	<b>-1 369</b>	<b>+512</b>

## D- Une population vieillissante, une jeunesse qui peine à se maintenir

La répartition de la population de l'Agglo en 2015 diffère très légèrement de ce qu'elle était en 2010. On observe en effet sur cette période une modification de la structure des classes d'âge. La tendance générale est donc au vieillissement de la population. Cette évolution correspond à la tendance observée à l'échelle nationale et régionale. Parallèlement, il faut également noter une baisse des 0-14 ans et des 15-29 ans sur ces dernières années.

### Population par grandes tranches d'âges

Source : INSEE 2015



La répartition par tranches d'âge met en évidence :

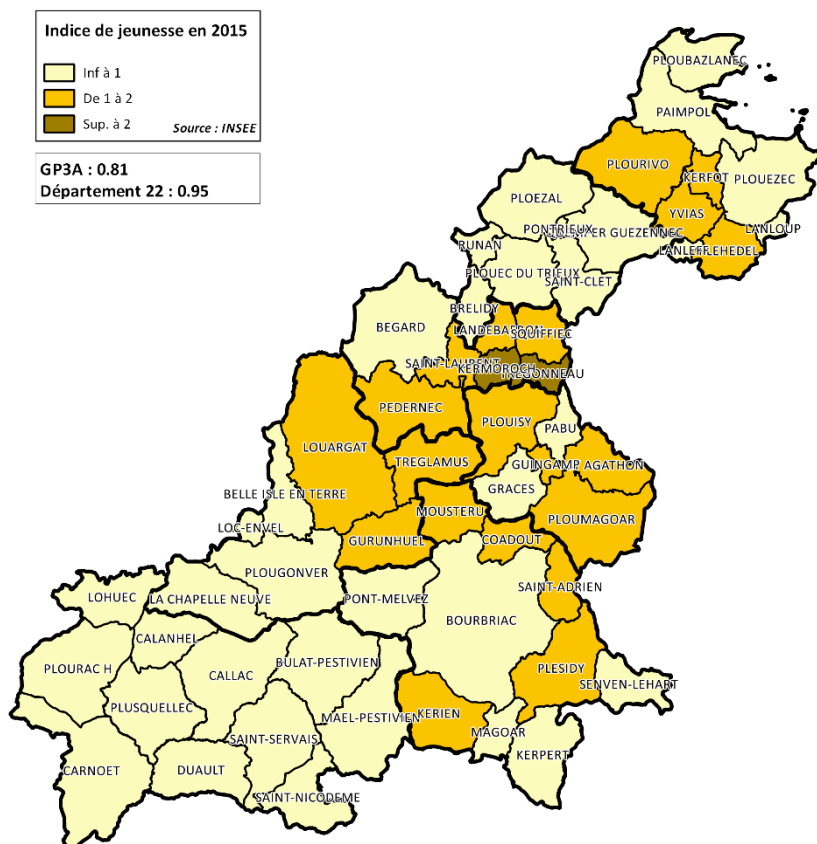
- Une baisse de la part des 0-14 ans par rapport à 2010, passant de 17% à 16%. Cette évolution traduit une fuite du territoire des familles en âge d'avoir des enfants. Le nombre d'enfants de 0-14 ans passe donc de 12 321 à 11 800, soit -521 enfants entre 2010 et 2015.

- Une diminution de la tranche d'âge des 15-29 ans, passant de 15% en 2010 à 14% en 2015. Cette baisse s'explique en partie par le départ des jeunes vers les métropoles (notamment rennaise et brestoise) offrant davantage d'opportunités en termes de formations et de premier emploi. Cette baisse peut également traduire des difficultés d'accès au logement pour cette catégorie de population. Cette tranche d'âge passe de 10 862 jeunes en 2010 à 10 218 en 2015, soit une perte de 647 jeunes en 5 ans.
- Une baisse de la part des 30-44 ans également enregistrée sur la période 2010-2015 : passant de 17% à 15%.
- Une très légère baisse de la tranche d'âge des 45-59 ans soit 15 576 habitants en 2010 contre 15 189 habitants en 2015.
- Une hausse continue de la part des plus de 60 ans. Les plus de 60 ans sont 24 134 en 2015 contre 23 262 en 2010.

L'augmentation des effectifs de la population âgée est liée à la progression de l'espérance de vie et l'impact de la génération issue du baby-boom. Cette augmentation de la part de la population ainsi que du nombre de personnes âgées sur le territoire doit prendre en compte les besoins actuels et à venir.

A l'échelle de l'Agglo, les communes littorales, au nord du territoire, ainsi que celles du sud du territoire sont les plus touchées par le vieillissement de la population.

Les trajectoires résidentielles observées à l'échelle de l'Agglo révèlent des indices de jeunesse élevés sur la périphérie de Guingamp et sur les communes rétro-littorales. Les zones littorales sont toutes touchées par le vieillissement de leur population et un indice de jeunesse plus faible.



L'indice de jeunesse<sup>1</sup> est en baisse sur le territoire: 0,81 en 2015 contre 0,92 en 2010. Il est inférieur à la moyenne départementale : 0,98. Ce qui signifie que le nombre de personnes de moins de 20 ans est inférieur au nombre de personnes âgées de plus de 65 ans.

L'Agglo compte moins d'un jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 65 ans.

Il est important de noter que 36 communes connaissent un indice supérieur ou au moins égal à l'indice de l'EPCI.

Les communes les plus jeunes se retrouvent à la périphérie de Guingamp :

Commune	Indice jeunesse
Plouisy	1,32
Yvias	1,33
Saint-Adrien	1,37
Moustéru	1,37
Plésidy	1,38
Squiffiec	1,47
Tréglamus	1,51
Gurunhuel	1,52
Kerfot	1,62
Coadout	1,75
Landebaëron	1,96
Trégonneau	2,19
Kermoroc'h	3,23

A contrario, les communes impactées par un indice de jeunesse faible (inférieur à 0,81) sont notamment les communes littorales, ainsi que quelques communes au sud du territoire.

Commune	Indice jeunesse
Callac	0,29
Plourac'h	0,34
Loc-Envel	0,38
Paimpol	0,38
Ploubazlanec	0,48
Lohuec	0,53
Pabu	0,55
Lanloup	0,56
Plouézec	0,57
Calanhel	0,59
Saint-Servais	0,60
Pontrieux	0,63
Saint-Nicodème	0,64
Carnoët	0,64
Plougonver	0,65
Maël-Pestivien	0,68

<sup>1</sup> L'indice de jeunesse fait le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 65 ans. S'il est de 1, cela signifie qu'il y a autant de moins de 20 ans que de plus de 65 ans sur le territoire. En deçà de 1, les plus de 65 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans et inversement au-dessus de 1.

La Chapelle-Neuve	0,68
Belle-Isle-en-Terre	0,71
Ploëzal	0,74
Grâces	0,77
Plusquellec	0,78
Pont-Melvez	0,80

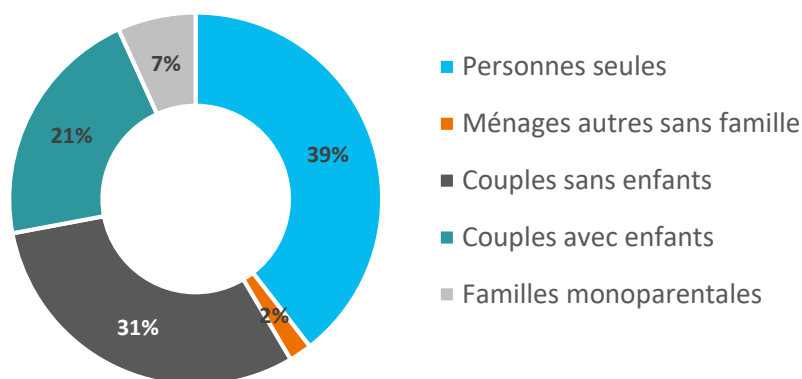
## E- Une population qui reste familiale malgré le desserrement des ménages

En 2015, on comptait sur l'ensemble du territoire en moyenne 2,07 personnes par ménage, soit un taux légèrement inférieur au département (2,14).

Globalement, la population de l'Agglo reste familiale avec des familles qui privilégient une installation sur la partie centrale du territoire, à proximité des axes routiers principaux. Plus on s'éloigne de ceux-ci, plus la population est vieillissante. Les communes situées près des axes routiers bénéficient donc de l'influence et de l'attractivité des métropoles (Brest, Rennes) et des pôles d'emplois principaux (Saint-Brieuc, Paimpol, Lannion).

### Composition des ménages

Source : INSEE 2015



En 2015, l'Agglo compte 34 713 ménages. Selon l'INSEE, sur l'ensemble de ces ménages, 9 698 sont des familles avec enfants, leur part s'élève à 28%. Sont comptabilisés dans les familles avec enfants, les couples avec enfant et les familles monoparentales. Pour information, la part des familles avec enfant est légèrement plus faible qu'à l'échelle départementale (31%).

Sur la totalité des ménages, 10 605 sont des couples sans enfants, 7 969 sont des couples avec enfant(s).

Les familles monoparentales sont 2 355 soit 7% des ménages du territoire.

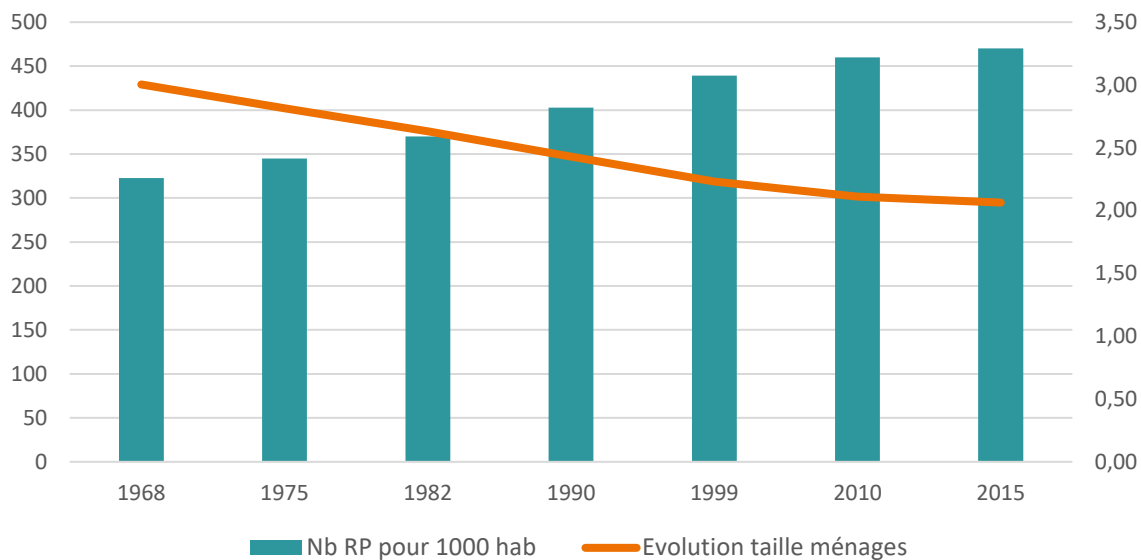
Par ailleurs, 40% des ménages sont des personnes seules, cela concerne 13 712 ménages, dont 5 972 hommes (44%) et 7 739 femmes (56%).



La réduction de la taille des ménages constitue une tendance démographique lourde, continue et progressive, constatée sur la plupart des territoires, tant au niveau national, que local. Deux facteurs expliquent principalement ce phénomène : le vieillissement de la population et l'éclatement des familles. Le nombre de personnes seules, principalement des personnes âgées, ou de familles monoparentales ne cesse de progresser.

### Taille des ménages et besoins en résidences principales

Source : INSEE



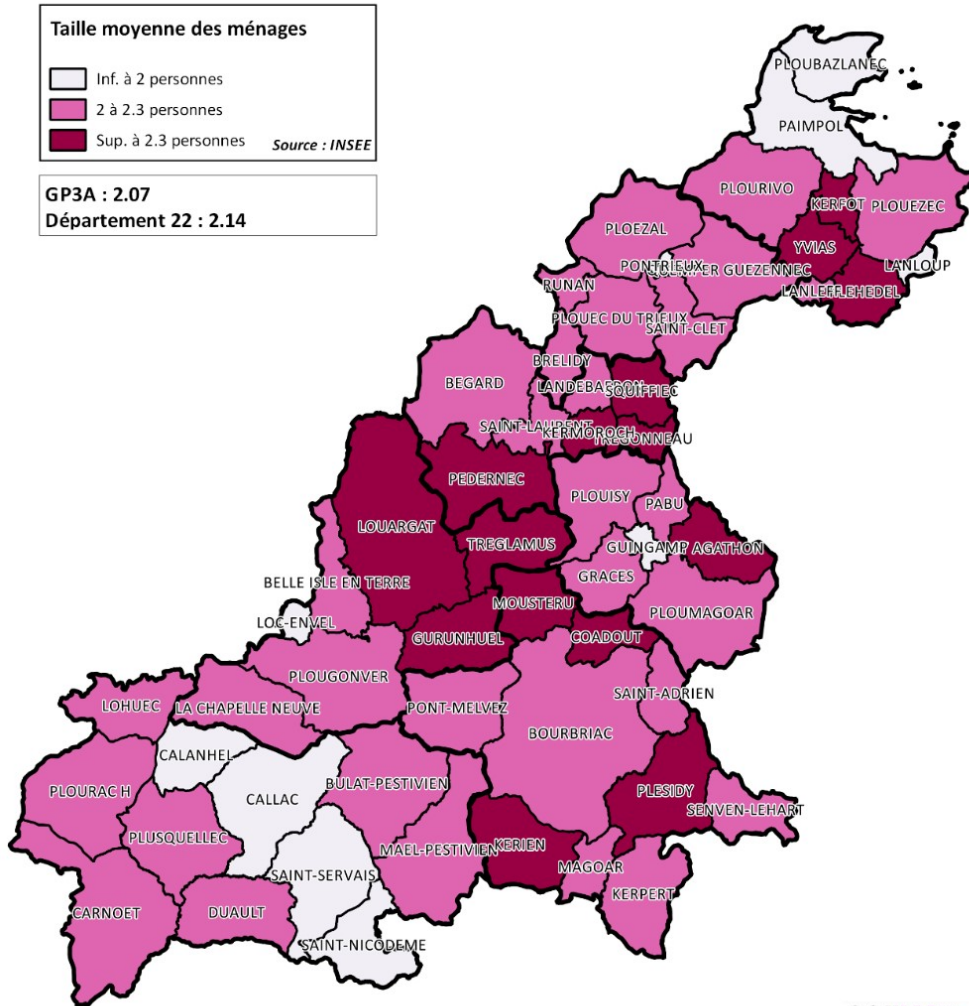
Ce phénomène général, appelé aussi desserrement des ménages, implique qu'à population constante, et à mesure que la taille des ménages diminue, les besoins en logement augmentent (voir le graphique ci-contre).

Entre 2010 et 2015, on remarque une certaine stabilisation de la taille des ménages. Aussi, les besoins liés au desserrement des ménages ont été moins importants au cours de cette période (voir le graphique ci-dessous).

La majorité des communes de l'intercommunalité suivent cette tendance en affichant une taille moyenne des ménages en légère baisse ou en stagnation.

Seules 16 communes vont vers une légère augmentation. Kermoroc'h est la commune où la progression de la taille moyenne des ménages est plus importante : de 2,52 à 2,71 entre 2010 et 2015.

Lanloup est la commune où la taille des ménages diminue le plus fortement. Sur la période 2010-2015, la taille des ménages passe de 2,17 à 1,79.



## II- Des ressources plutôt faibles et inégalement réparties

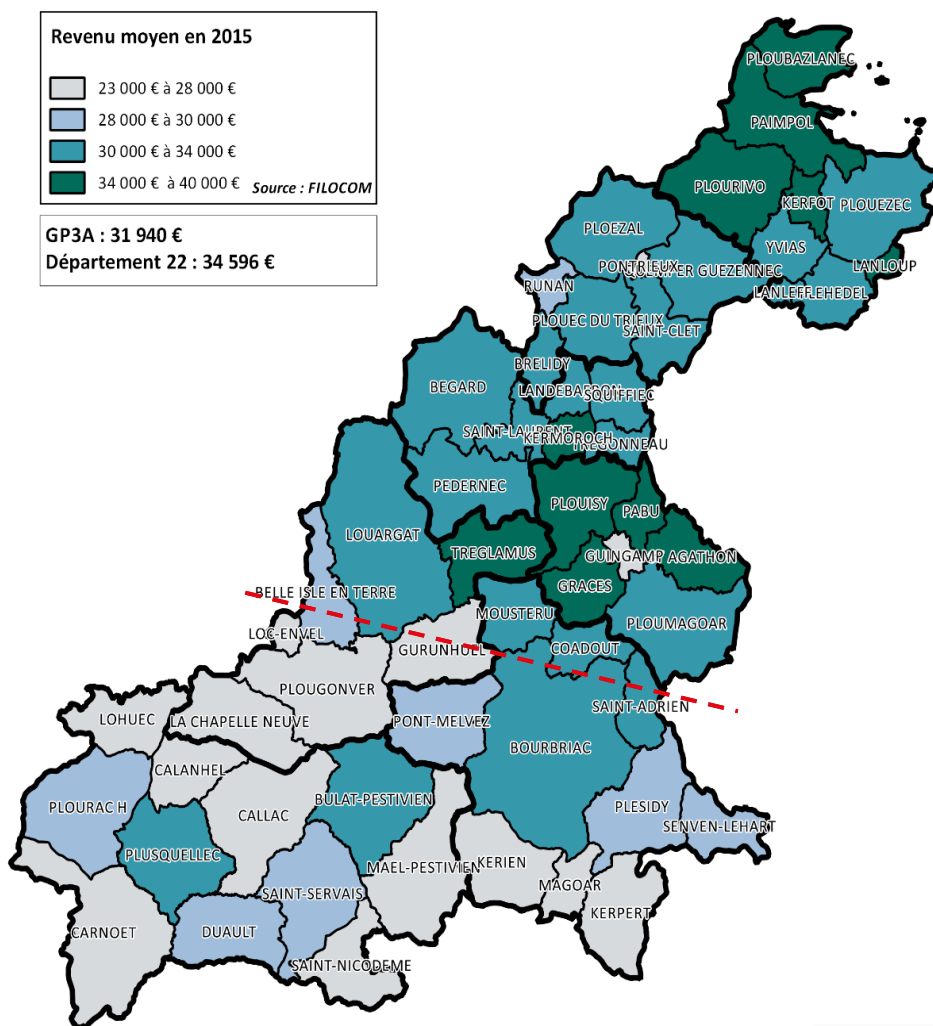
### A- Un revenu moyen qui reste inférieur à la moyenne départementale

En 2015, le revenu moyen brut annuel par foyer fiscal des ménages de l'Agglo était de 31 940 €, soit inférieur de 8% au revenu moyen départemental (34 596€). Il a augmenté de 3,50% en 2 ans, mais il reste inférieur à la moyenne départementale.

Les revenus les plus élevés se concentrent dans la première couronne de Guingamp et sur le littoral : entre 34 381 € (Lanloup) et 39 871 € (Ploubazlanec).

Au sud du territoire se concentrent les revenus plus faibles. Trois communes ont des revenus moyens inférieurs à 25 000€ : Saint-Nicodème, La Chapelle-Neuve, Maël-Pestivien. C'est également le cas des communes de Guingamp (23 897 €) et Pontrioux (24 735 €).

Le reste des communes ont des revenus se situant entre 33 714 € (Plouézec) et 28 027 € (Senven-Léhart).



Libellé de la commune	Revenu brut 2013	Revenu brut 2015	Evolution 2013-2015
<i>Source : FILOCOM</i>			
Bégard	30 396 €	31 366 €	3%
Belle-Isle-en-Terre	28 613 €	28 709 €	0%
Bourbriac	29 705 €	30 376 €	2%
Brélidy	29 131 €	31 150 €	7%
Bulat-Pestivien	NR	30 050 €	-
Calanhel	NR	26 421 €	-
Callac	NR	26 375 €	-
Carnoët	NR	27 313 €	-
Coadout	33 508 €	33 637 €	0%
Duault	NR	28 490 €	-
Grâces	35 950 €	36 327 €	1%
Guingamp	23 953 €	23 897 €	0%
Gurunhuel	27 783 €	27 871 €	0%
Kerfot	32 775 €	35 503 €	8%
Kerien	24 636 €	27 895 €	13%
Kermoroc'h	45 328 €	37 984 €	-16%
Kerpert	27 206 €	25 590 €	-6%
La Chapelle-Neuve	24 286 €	24 620 €	1%
Landebaëron	28 538 €	30 524 €	7%
Lanleff	27 908 €	30 446 €	9%
Lanloup	32 269 €	34 341 €	6%
Loc-Envel	24 958 €	26 493 €	6%
Lohuec	NR	26 438 €	-
Louargat	31 663 €	32 523 €	3%
Maël-Pestivien	NR	24 704 €	-
Magoar	28 842 €	27 967 €	-3%
Moustéru	33 383 €	31 533 €	-6%
Pabu	37 512 €	38 257 €	2%

Libellé de la commune	Revenu brut 2013	Revenu brut 2015	Evolution 2013-2015
<i>Source : FILOCOM</i>			
Paimpol	32 945 €	34 780 €	6%
Péder nec	31 140 €	33 382 €	7%
Pléhédél	31 080 €	33 009 €	6%
Plésidy	28 925 €	29 114 €	1%
Ploëzal	26 666 €	30 198 €	13%
Ploubazlanec	38 722 €	39 871 €	3%
Plouëc-du-Trieux	29 798 €	31 074 €	4%
Plouézec	32 855 €	33 714 €	3%
Plougonver	25 457 €	27 437 €	8%
Plouisy	35 095 €	35 337 €	1%
Ploumagoar	32 425 €	33 378 €	3%
Plourac'h	NR	28 861 €	-
Plourivo	35 061 €	34 623 €	-1%
Plusquellec	NR	30 082 €	-
Pont-Melvez	27 922 €	29 278 €	5%
Pontrieux	23 521 €	24 735 €	5%
Quemper-Guézennec	31 593 €	32 277 €	2%
Runan	27 392 €	28 534 €	4%
Saint-Adrien	31 007 €	31 553 €	2%
Saint-Agathon	46 102 €	39 460 €	-14%
Saint-Clet	28 618 €	30 149 €	5%
Saint-Laurent	32 088 €	31 538 €	-2%
Saint-Nicodème	NR	23 658 €	-
Saint-Servais	NR	28 130 €	-
Senven-Léhart	26 587 €	28 027 €	5%
Squiffiec	29 989 €	32 645 €	9%
Tréglamus	34 787 €	35 254 €	1%
Trégonneau	32 981 €	33 372 €	1%
Yvias	31 116 €	31 779 €	2%
<b>Agglo</b>	<b>30 860 €</b>	<b>31 940 €</b>	<b>3%</b>

Plusieurs communes ont connu une augmentation du revenu fiscal moyen. Mais les disparités entre communes restent importantes : de 23 658 € (Saint-Nicodème) à 39 871 € (Ploubazlanec).

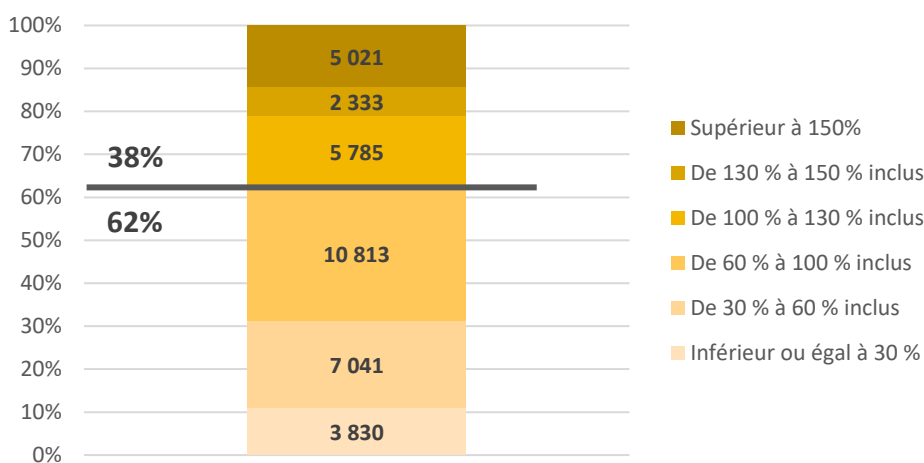
## B- Une part importante de ménages éligibles au logement locatif social

En 2015, 62% des ménages de l'Agglo avaient des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement H.L.M. (soit 21 684 ménages). Cette proportion est supérieure aux moyennes régionale (56%) et départementale (58%).

En outre, 31% des ménages du territoire (10 871 ménages) pourraient prétendre à un logement « très social », de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

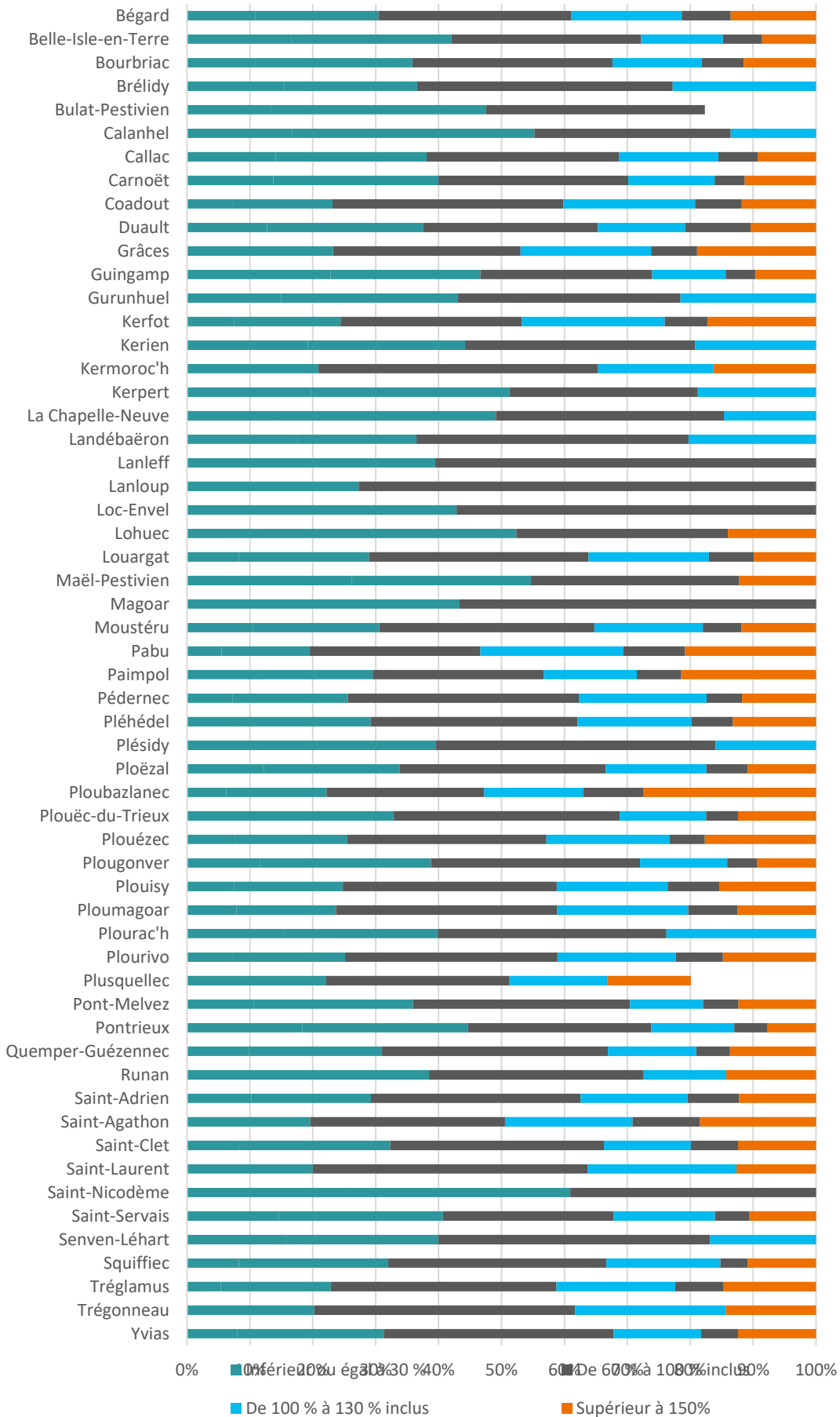
### Ménages selon les plafonds de ressources HLM

Source : FILOCOM 2015



### Ménages selon les plafonds de ressources HLM

Source : FILOCOM 2015



### III- Un contexte économique assez favorable

#### A- Une économie locale basée sur le développement de l'emploi tertiaire

L'Agglo possède un pôle d'emploi local important. En effet, le territoire est particulièrement bien desservi notamment grâce aux axes routier et en particulier la RN12, autour de laquelle s'est organisé le développement de pôles économiques et de zones d'activités artisanales importantes (Parc d'activité de Kérizac, de Kégré Ouest, ...).

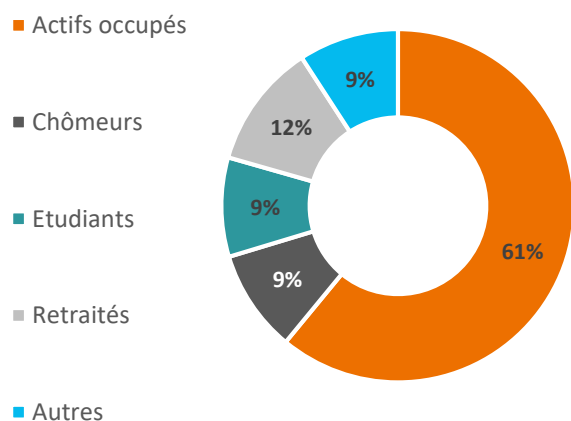
Le tertiaire représente le principal pôle d'activités dans l'économie locale. L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, ainsi que le commerce, les transports, et les services divers constituent en effet la principale source d'emplois sur le territoire (72%), soit plus de 9 000 emplois chacun. Les emplois de la construction, de l'industrie et de l'agriculture représentent 28% des emplois, soit près de 7 500 emplois.

Le territoire compte 29 805 actifs en 2015, ce qui représente une part importante (70%) de sa population. Sur ces actifs, 87% possèdent un emploi, soit 25 836 personnes.

Le taux de chômage est cependant en augmentation, il était de 13% en 2015 contre 11% en 2013, soit 3 969 personnes à la recherche d'emploi. C'est 4 points de plus qu'au niveau national. Le taux est plus élevé (29%) chez les actifs de 15-24 ans.

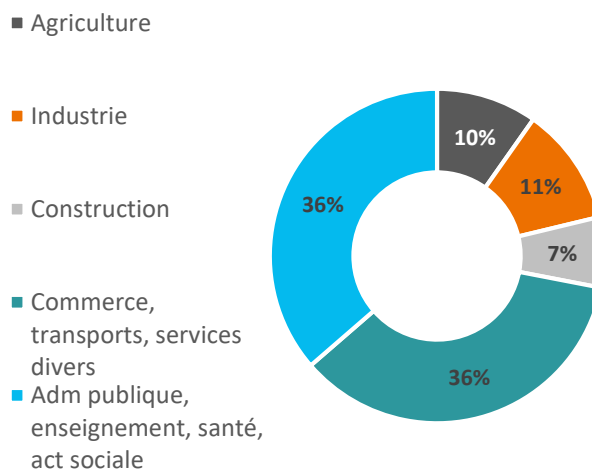
#### Actifs et inactifs sur le territoire

Source : INSEE 2015



#### Répartition des emplois par secteur d'activité

Source : INSEE 2015

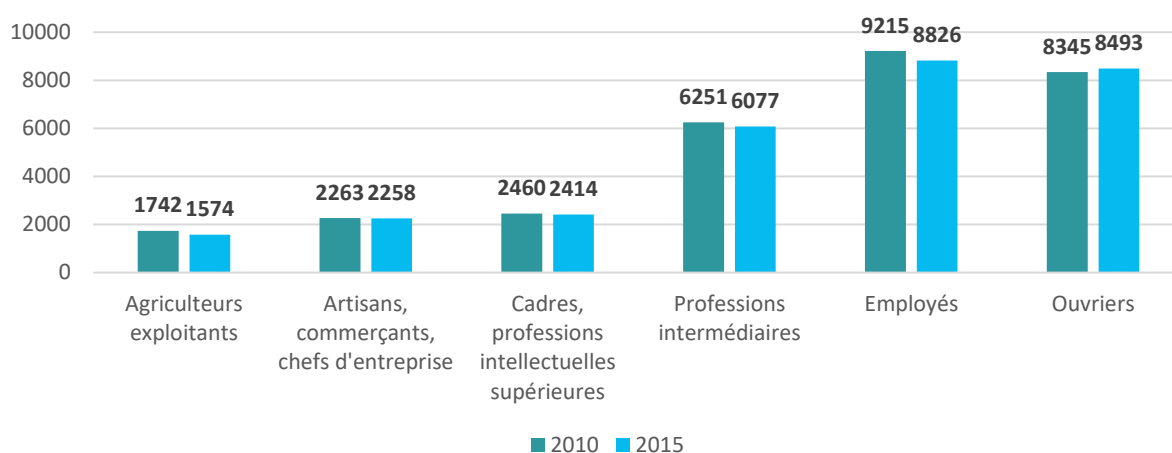


## B- Une part prépondérante d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires

Les actifs de l'Agglo sont majoritairement ouvriers, employés ou exerçant une profession intermédiaire. Ces trois catégories professionnelles représentent à elles trois 79% des actifs. Le nombre de cadres et professions intellectuelles supérieures est stable (+46 personnes en 5 ans), la part qu'ils occupent au sein des actifs est assez faible (8%), c'est également le cas des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-5 personnes en 5 ans). Les agriculteurs sont minoritaires : leur proportion tend à diminuer (de 6 à 5% entre 2010 et 2015).

### Evolution des catégories socioprofessionnelles

Source : INSEE 2015



## C- Une territorialisation des bassins d'emplois

Le nombre d'actifs occupés de l'Agglo est supérieur au nombre d'emplois présents sur le territoire : 26 128 emplois pour 25 836 actifs occupés en 2015. L'indice de concentration de l'emploi<sup>2</sup> est de 101. Le territoire présente donc un caractère à la fois industriel et résidentiel : la plupart des actifs travaillent sur le territoire dans lequel ils vivent.

Certaines communes affichent cependant une concentration de l'emploi plus forte :

Commune	Indice de concentration de l'emploi
<b>Guingamp</b>	246
<b>Paimpol</b>	228
<b>Pontrieux</b>	212
<b>Saint-Agathon</b>	191

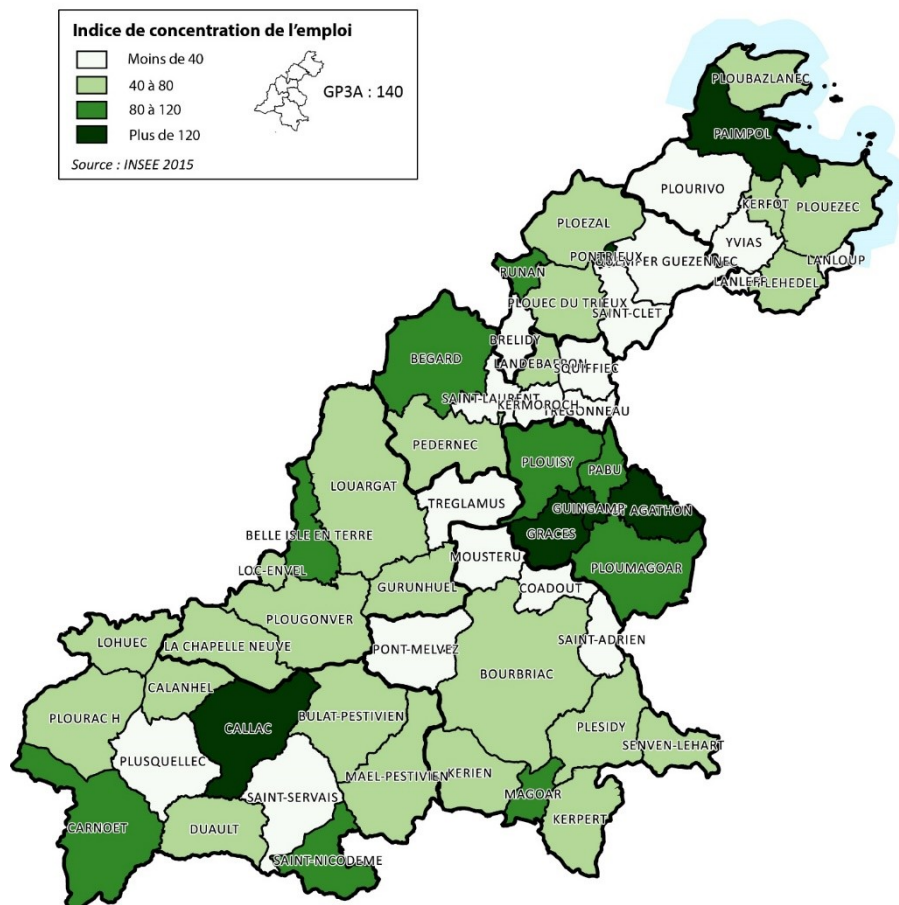
<sup>2</sup> L'indice de concentration de l'emploi est égal au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans ce territoire.



La proximité des axes routiers majeurs favorisent la concentration de l’emploi notamment grâce à la présence d’importantes zones industrielles et commerciales et en particulier dans le secteur agroalimentaire. C’est le cas des communes suivantes : Guingamp, Saint-Agathon, Grâces et Callac.

La concentration d’emplois élevée sur Paimpol et Pontrieux, s’explique en partie par leur attrait touristique.

**Indice de concentration de l’emploi en 2015**



## BILAN PARTIE I

*Depuis les années 1970, Guingamp-Paimpol Agglomération connaît, globalement, une décroissance démographique. Mais ce constat à l'échelle de l'ensemble du territoire ne peut ignorer les contrastes existants à une échelle géographique plus fine : des communes restent attractives, notamment dans la périphérie de Guingamp, à proximité de la RN12 et dans la partie rétro-littorale du territoire. Dans ces secteurs, la population se renouvelle plus rapidement et celle-ci reste relativement jeune et familiale.*

*Il reste cependant un nombre important de communes en déficit d'attractivité notamment sur la partie méridionale du territoire et sur la frange littorale : le solde naturel, de moins en moins excédentaire, ne parvient plus à compenser un solde migratoire devenu négatif. Dans ces secteurs, le renouvellement de la population est plus lent et on y observe ainsi une accélération du vieillissement de la population ainsi qu'une baisse de la taille moyenne des ménages. Ces évolutions ont nécessairement un impact sur la demande de logement, à la fois sur le plan quantitatif (moins de logements à produire) et sur le plan qualitatif (nécessaire adaptation de l'offre au vieillissement et à la réduction de la taille des ménages).*

*Le niveau de revenus des ménages de Guingamp-Paimpol Agglomération est relativement bas, au regard de la moyenne départementale. Les plus hauts revenus se concentrent dans la première couronne de Guingamp et sur le littoral mais sur le reste du territoire, le revenu moyen demeure assez faible. De nombreux ménages sont éligibles au logement social, avec une proportion plus élevée dans le sud de l'Agglomération. Pour ces ménages et notamment pour les plus modestes d'entre eux, l'accès et le maintien dans le logement peuvent être difficiles.*

*Malgré un contexte économique plutôt favorable, la forte polarisation de l'emploi et des activités ne bénéficie pas entièrement aux communes éloignées de Guingamp et de sa périphérie, de Paimpol et du secteur littoral, ou encore des principaux axes de communication (RN12 notamment). Ce dynamisme économique y maintient l'attractivité résidentielle mais la majorité des communes du territoire ne peut se développer sur le seul levier de l'emploi. Pour rester attractives, ces communes doivent veiller à maintenir la qualité de leur cadre de vie, et notamment la qualité des conditions d'habitat.*

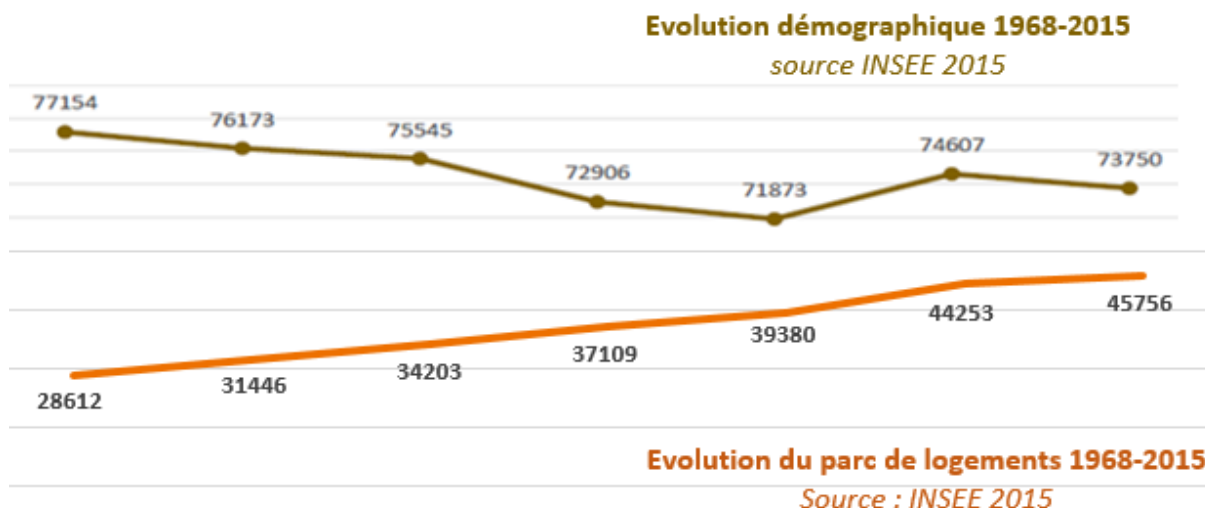
# PARTIE II :

## DYNAMIQUES DE L'HABITAT



## I- Un parc de logements témoin des dynamiques du territoire

### A- Une croissance continue du parc de logements



Depuis 1968, le parc de logements se développe de manière continue avec une accélération sur la période 1999-2010, liée notamment à l'augmentation de la population sur cette même période et au desserrement des ménages.

En 2015, le territoire comptait 1 503 logements de plus qu'en 2010, soit une augmentation de 3% du parc pour un total de 45 756 logements. A noter qu'entre 1999 et 2015, l'EPCI a gagné 6 376 logements, soit une évolution de 16%. Sur la période 1999-2015, le parc de logements a augmenté de 16%, soit 6 376 logements supplémentaires. Cette évolution est inférieure à la moyenne départementale qui est de +22% sur la même période.

On observe un ralentissement de la croissance du parc de logements sur la période 2010-2015. En effet, le taux annuel de progression passe de 1,07% (1999-2010) à 0,94% (2010-2015). Certaines communes ont connu une forte croissance de leur parc dans la période récente (2010-2015) :

- Saint-Laurent avec une évolution de +14%, soit 32 logements en plus.
- Coadout avec une évolution de +9%, soit 23 logements en plus.
- Gurunhuel avec une évolution de +9%, soit 22 logements en plus.
- Senven-Léhart avec une évolution de +9%, soit 13 logements en plus.

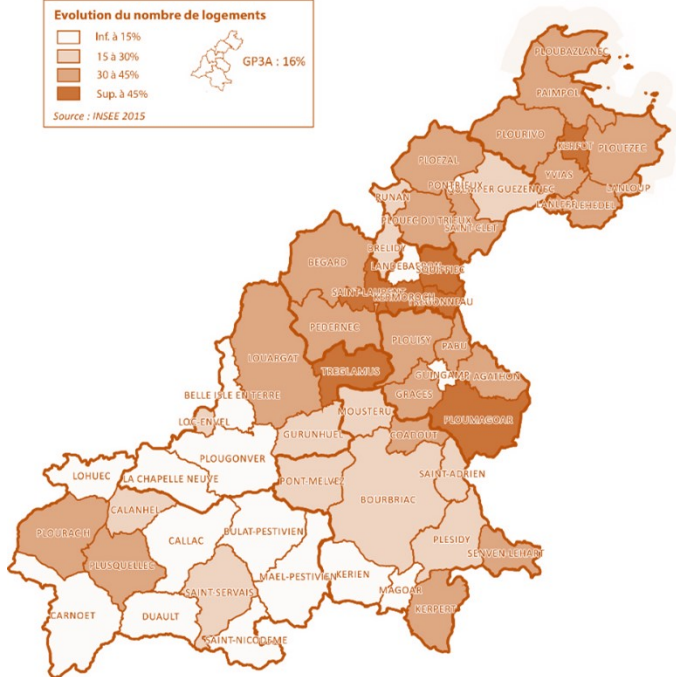
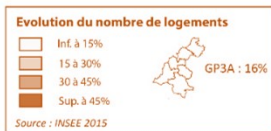
La commune de Paimpol enregistre le plus grand nombre de logements supplémentaires (+721 logements entre 1999 et 2015). Cette progression représente environ 11% de l'offre nouvelle produite sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Bien que ralentie, la croissance du parc de logements entre les 2 derniers recensements semble témoigner d'une attractivité certaine du territoire mais outre la comparaison départementale qui vient nuancer ce constat, on observe surtout à nouveau une diminution du nombre d'habitants, et en parallèle, une augmentation du nombre de logements vacants. Selon les spécialistes, l'offre en neuf est en partie responsable en opérant notamment des transferts entre parc locatif et accession à la propriété dans le périurbain.

Enfin, des communes ont vu leur parc se réduire :

- Moustéru avec une évolution de -1%, soit 2 logements en moins.
- Runan avec une évolution de -1%, soit 2 logements en moins.

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2015



Si le nombre global de logements augmente de 16% entre 2010 et 2015, c'est avant tout et surtout le nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui l'explique :

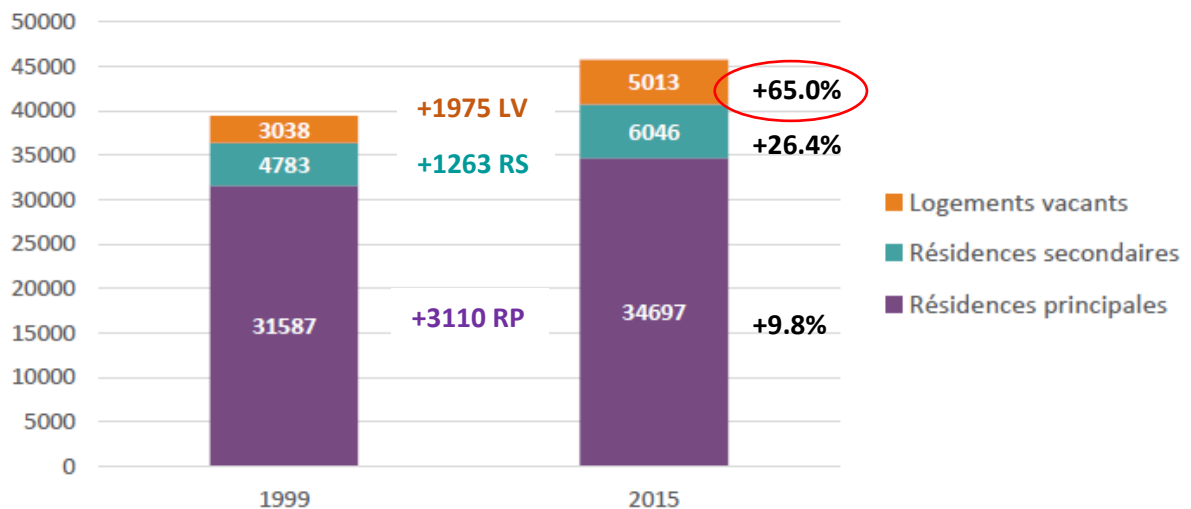
**+9.8% pour les résidences principales**

**+26.4% pour les résidences secondaires**

**+ 65% pour les logements vacants**

Composition et évolution du parc de logements entre 1999 et 2015

Source : INSEE



## B- Un taux de résidences principales en baisse

En 2015, le parc de 40 489 logements se répartit de la façon suivante :

- 34 697 résidences principales (76 %)
- 6 046 résidences secondaires (13 %)
- 5 013 logements vacants (11%)

Depuis 1968, le parc de logement a également évolué dans sa répartition. Ce sont les résidences principales qui, en nombre, ont le plus augmenté avec 9 805 résidences principales supplémentaires, soit une augmentation de +39% depuis 1968. Cependant, la progression du parc non résidentiel a été plus forte en taux avec :

- 3 972 résidences secondaires (+192%)
- 3 367 logements vacants (+205%) supplémentaires.

En part, les résidences secondaires et les logements vacants ont donc augmenté réduisant ainsi la part résidentielle du parc (-11 points entre 1968 et 2015). Le parc non résidentiel représente désormais 24% du parc total (environ 11 059 logements).

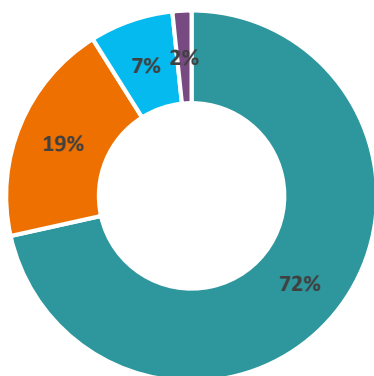
Leur nombre a augmenté entre 1968 et 2015 (+9 805 RP) tandis que leur part diminuait par rapport aux résidences secondaires et aux logements vacants. Sur la période récente, l'évolution du nombre de résidences principales a été à l'image de la dynamique démographique récente : plus de 3 120 résidences principales supplémentaires entre 1999 et 2015 (+10%). Cette évolution varie selon les communes : si 6 communes ont vu leur parc de résidences principales augmenter de plus de 30% (Lanleff : +40%, Squiffiec : +39%, Saint-Laurent : +37%, Trégonneau : +35% et Kerfot : +31%), 11 communes au sud du territoire ont vu leur parc de résidences principales diminuer : Senven-Léhart (-1%), Kerpert (-1%), Landebaëron (-2%), Plésidy (-4%), Belle-Isle-en-Terre (-4%), Magoar (-4%), Maël-Pestivien (-6%), Calanhel (-8%) et Callac (-10%), ainsi que la ville de Guingamp (-5%) et la commune de Pontrieux (-10%).

	RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999		RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015		ÉVOLUTION RP 1999-2015
	Nombre	%	Nombre	%	
BEGARD	1820	88%	2037	82%	12%
BELLE-ISLE-EN-TERRE	509	79%	491	73%	-4%
BOURBRIAC	1018	85%	1029	77%	1%
BRELIDY	135	76%	141	71%	4%
BULAT-PESTIVIEN	185	62%	186	58%	1%
CALANHEL	116	71%	107	59%	-8%
CALLAC	1258	81%	1133	72%	-10%
CARNOËT	323	67%	342	67%	6%
COADOUT	188	85%	232	85%	24%
DUAULT	162	60%	161	57%	0%
GRACES	966	91%	1125	88%	16%
GUINGAMP	4252	90%	4031	80%	-5%
GURUNHUEL	163	71%	183	70%	12%
KERFOT	221	83%	295	81%	33%
KERIEN	107	62%	122	65%	14%
KERMOROC'H	127	83%	166	82%	31%
KERPERT	133	72%	131	58%	-2%
LA CHAPELLE-NEUVE	174	60%	202	64%	16%
LANDEBAËRON	87	77%	85	70%	-2%
LANLEFF	43	74%	60	82%	40%
LANLOUP	100	48%	129	50%	29%
LOC-ENVEL	36	47%	40	49%	12%
LOHUEC	113	59%	131	63%	16%
LOUARGAT	863	80%	1009	79%	17%
MAËL-PESTIVIEN	206	65%	193	58%	-6%
MAGOAR	46	67%	44	63%	-4%
MOUSTERU	238	81%	285	85%	20%
PABU	994	91%	1160	90%	17%
PAIMPOL	3655	82%	3891	75%	6%
PEDERNEC	654	83%	810	83%	24%
PLEHEDEL	459	74%	541	74%	18%
PLESIDY	282	85%	272	71%	-4%
PLOËZAL	494	77%	603	76%	22%
PLOUBAZLANEC	1487	67%	1523	59%	2%
PLOUËC-DU-TRIEUX	469	83%	522	78%	11%
PLOUEZEC	1406	64%	1609	62%	14%
PLOUGONVER	344	66%	350	63%	2%
PLOUISY	688	89%	835	87%	21%
PLOUMAGOAR	1816	92%	2290	89%	26%
PLOURAC'H	169	71%	172	58%	2%
PLOURIVO	794	81%	981	79%	24%
PLUSQUELLEC	233	74%	254	70%	9%
PONT-MELVEZ	270	72%	279	67%	3%
PONTRIEUX	559	83%	505	70%	-10%
QUEMPEL-GUEZENNEC	434	69%	516	73%	19%
RUNAN	102	74%	112	72%	9%
SAINT-ADRIEN	126	77%	162	87%	28%
SAINT-AGATHON	693	91%	894	91%	29%
SAINT-CLET	351	79%	418	78%	19%
SAINT-LAURENT	163	87%	223	86%	37%
SAINT-NICODEME	79	64%	83	62%	6%
SAINT-SERVAIS	184	64%	204	65%	11%
SENVEN-LEHART	107	79%	106	64%	-1%
SQUIFFIEC	233	87%	324	91%	39%
TREGLAMUS	323	85%	420	85%	30%
TREGONNEAU	160	87%	217	88%	35%
YVIAS	259	80%	331	80%	28%
<b>AGGLO</b>	<b>31 576</b>	<b>80%</b>	<b>34 697</b>	<b>76%</b>	<b>10%</b>

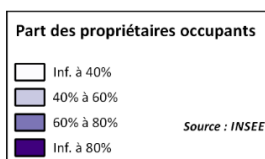
## C- Un poids plus important de propriétaires occupants

### Statut d'occupation des résidences principales

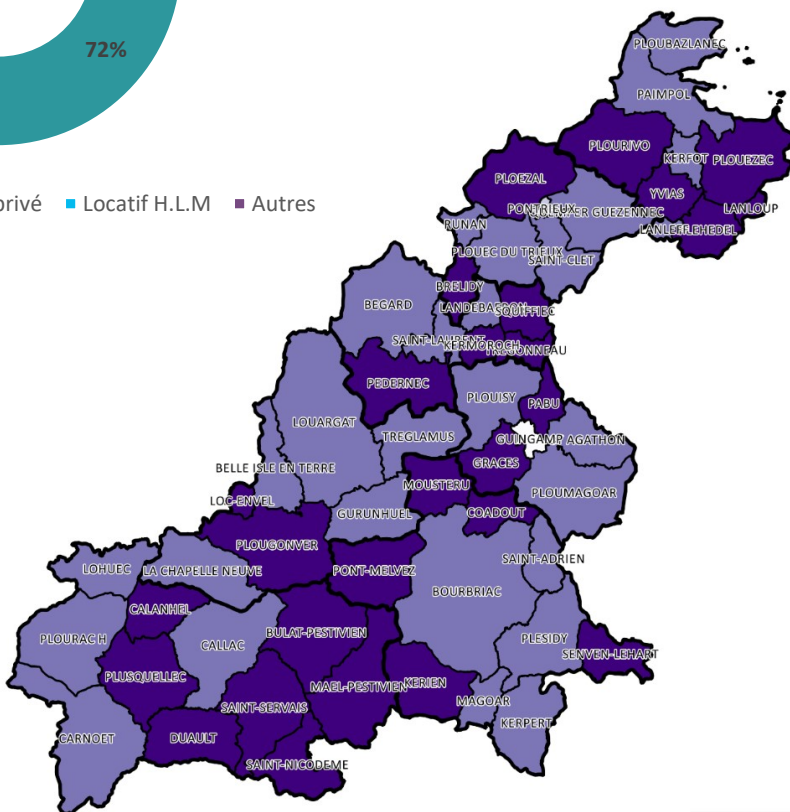
Source : INSEE 2015



■ Propriétaire occupant ■ Locatif privé ■ Locatif H.L.M. ■ Autres



GP3A : 72%  
Département 22 : 71%



Les résidences principales sont majoritairement occupées par leur propriétaire. En 2015, 72% des ménages de l'intercommunalité sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Cette proportion est semblable à la moyenne du département qui est de 71%.

En raison de l'importance de son parc locatif, la commune de Guingamp affiche une part de propriétaires occupants plus faible (35%). Cette situation s'explique notamment par le caractère urbain de la commune et par une proportion plus importante de logements collectifs qu'à l'échelle de l'intercommunalité. Dans une moindre mesure, les taux de propriétaires occupants sont également plus faibles sur les communes de Paimpol (37%) et Pontrieux (45%). Le statut de propriétaire occupant



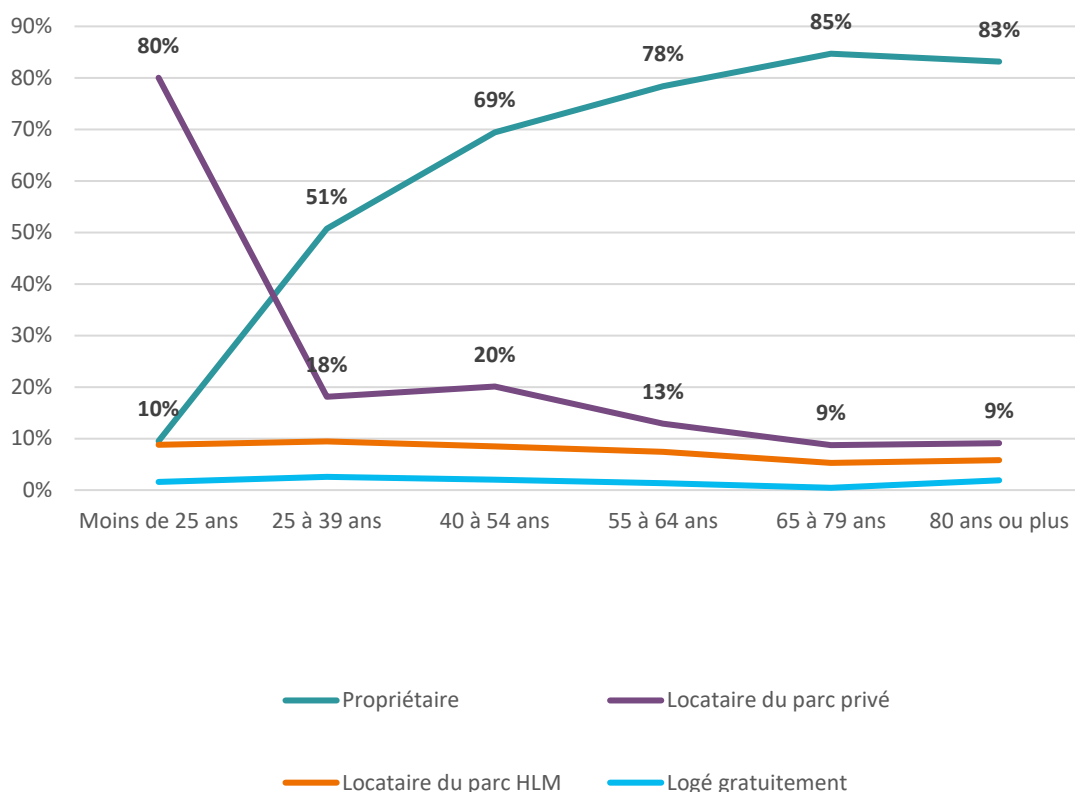
est très développé sur les communes où le développement résidentiel a été important ces dernières années, notamment avec des programmes de logement individuels (lotissements).

Le statut d'occupation des ménages suit une logique en fonction des tranches d'âge :

- Les très jeunes ménages (moins de 25 ans) sont très majoritairement locataires du logement qu'ils occupent (89%) et principalement logé dans le parc privé (89%). A ce stade, à peine 10% des ménages de moins de 25 ans sont propriétaires de leur logement.
- Les jeunes ménages (25-39 ans) deviennent rapidement propriétaires de leur logement (51%) et parallèlement le statut de locataire se réduit : 29%.
- A partir de 40 ans, le statut d'occupation très majoritaire est l'occupation personnelle qui ne fait que croître avec l'âge (de 69% pour les 40-54 ans à plus de 84% pour les plus de 65 ans).
- A l'inverse, le statut de locataire diminue fortement avec l'avancée en âge. Un constat surtout vrai dans le parc locatif privé, où à partir de 55 ans à peine 13% des ménages restent locataires dans le parc privé.
- La part des locataires dans le parc public reste plus ou moins stable en fonction des âges, mais tend à baisser légèrement au fur et à mesure du temps.

### Statut d'occupation par âges

Source : INSEE 2015

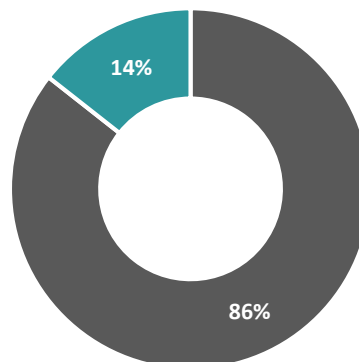


## D- Un territoire dédié à l'habitat individuel

### Un modèle qui persiste : la maison individuelle

#### Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2015



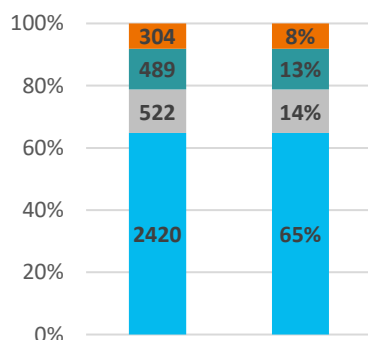
■ Maison ■ Appartement

L'habitat principal se limite quasi-exclusivement à une typologie de maison individuelle (plus de 8 cas sur 10). En 2015, selon l'INSEE, on comptait 6 549 appartements pour un total de 38 944 maisons individuelles. Cette part est supérieure à la moyenne départementale (80%) et régionale (71%).

L'habitat collectif est plus présent sur les pôles de Guingamp et Paimpol qui concentrent plus de 70% de l'offre collective intercommunale : Guingamp (47% de l'offre collective) et Paimpol (26%). Sur la ville de Guingamp, 60% des résidences principales sont des appartements. A l'inverse, 7 communes comptent 100% de résidences principales individuelles : Lanleff, Loc-Envel, Magoar, Senven-Léhart, Trégonneau, Pont-Melvez et Coadout. Cette prédominance de l'habitat individuel amène d'importantes conséquences en termes de consommation foncière, d'étalement urbain et de mitage, et tend à une uniformisation de l'offre habitat.

#### Type de production de logements entre 2007 et 2017

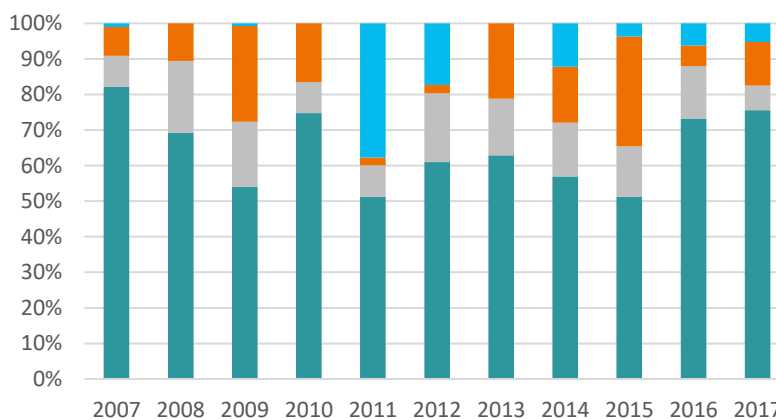
Source : SITADEL



■ Résidence ■ Collectif  
■ Individuel groupé ■ Individuel pur

#### Typologie de production de logements sur la période 2007-2017

Source : SITADEL



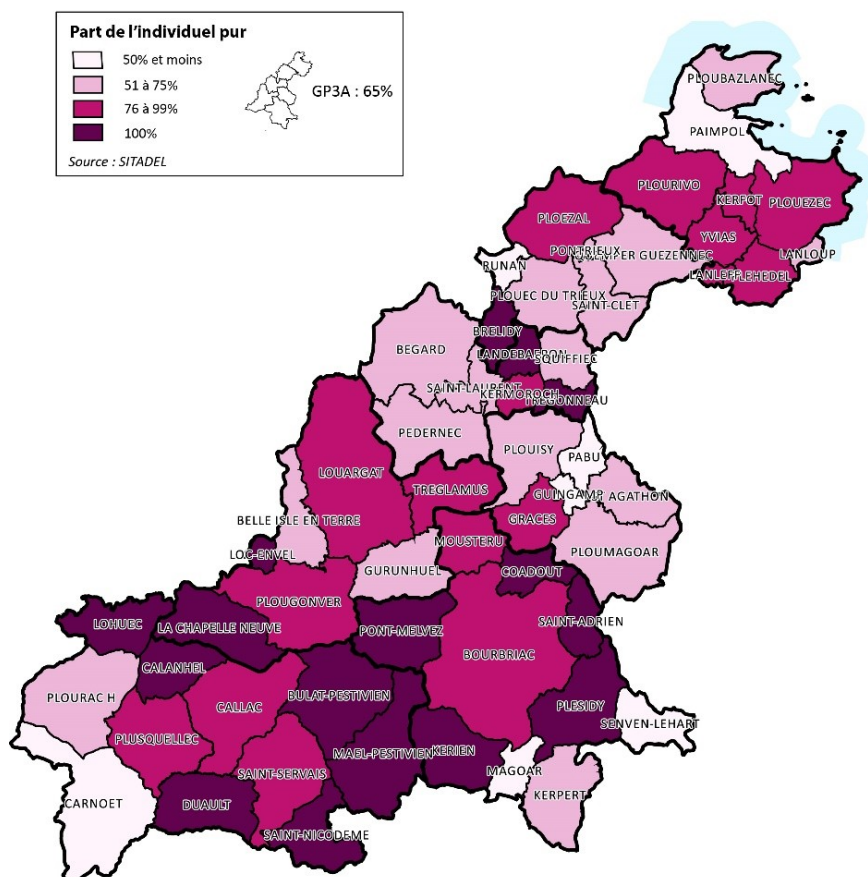
■ Individuel pur ■ Individuel groupé ■ Collectif ■ Résidence

Cette tendance se perpétue puisque la part de l'individuel dans la production neuve reste prépondérante : 65% des constructions nouvelles ont concerné des logements individuels, purs ou groupés, depuis 2007. Sur les 621 logements commencés entre 2015 et 2017, 78% ont été construits en individuel pur ou groupé.

Depuis 2005, la diversification de la production s'est essentiellement faite sur les communes plus « urbaines » : Guingamp (96% de l'offre nouvelle s'est faite en individuel groupé, en collectif ou en résidence), Pabu (72%), Magoar (83%), Paimpol (50%), Pontrieux (44%). D'autres communes ont vu des projets habitat plus denses se développer, comme à Magoar (83%), Carnoët (52%), Runan (50%), Senven-Léhart (50%) et Plourac'h (40%).

Sur les autres communes, la production collective reste marginale (moins de 15% de la construction neuve) notamment sur les communes du pôle de Bégard où la production individuelle reste très majoritaire : Trégonneau, Landebaëron, Bréldy), mais aussi au sud du territoire (Duault ; Saint-Adrien, Kerien, Loc-Envel, Lohuec, Coadout...).

**Part individuel pur dans les constructions neuves entre 2007 et 2017**



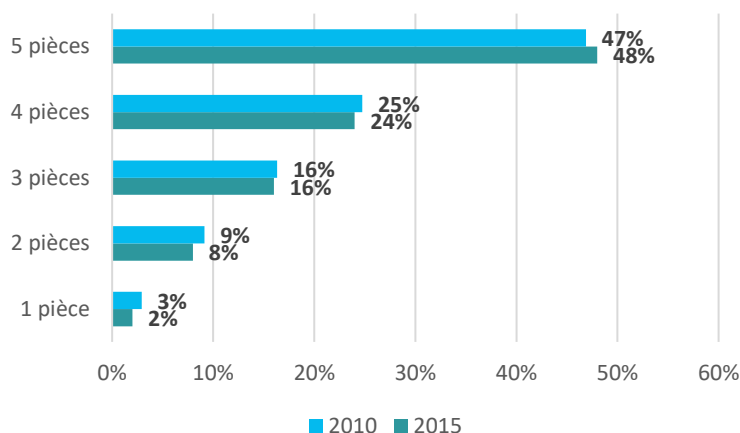
## Des logements de grande taille

Bien que la taille des ménages diminue, les logements ne cessent d'être plus grands.

Le parc de résidences principales est plutôt constitué de grands logements : en 2015, 48% d'entre elles sont constituées d'au moins 5 pièces. Cela représente 644 grands logements supplémentaires par rapport à 2010 soit 66% des nouvelles résidences principales. Il s'agit ainsi de la typologie qui rencontre la plus forte augmentation.

### Evolution de la taille des résidences principales

Source : INSEE



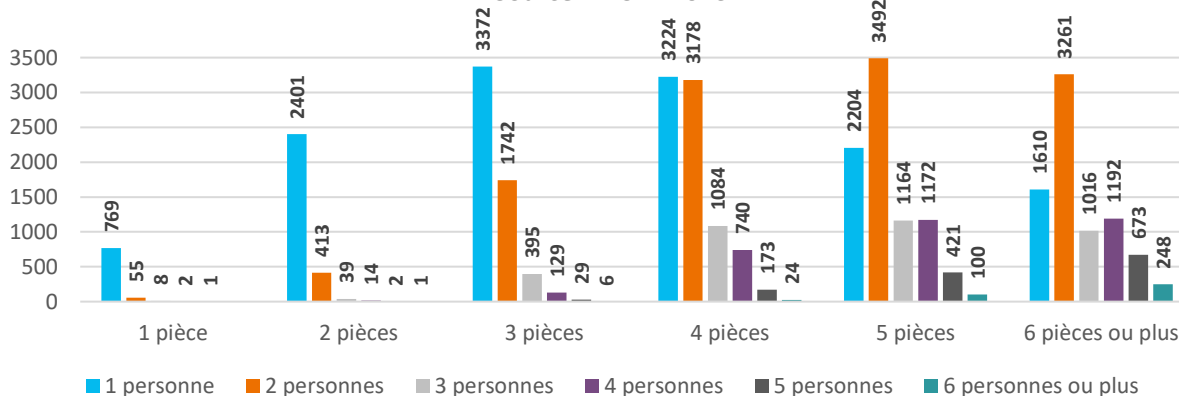
Les logements de 3-4 pièces sont moins nombreux et leur part (24%) diminue très légèrement au profit de la part des grands logements qui passe de 47% à 48% entre 2010 et 2015.

Les petits logements, de 1 à 2 pièces, ne représentent que 10% des résidences principales. Le nombre de T2 baisse fortement : -243 logements T2 entre 2010 et 2015. Le nombre de T1 baisse également : -158 logements T1 sur la même période. Cette part de petits logements peut constituer une offre intéressante pour l'accueil des « jeunes », notamment les jeunes salariés en contrat court, les apprentis, les stagiaires...

Toutefois, la majorité des logements T1 sont concentrés sur les communes de Guingamp (1 297) et Paimpol (627). Elles concentrent à elles deux 1 924 logements soit 51% de l'offre en petits logements, type T1 et T2.

### Résidences principales par nombre de pièces et taille des ménages

Source : INSEE 2015



On constate globalement, une offre destinée à accueillir des familles et qui ne peut donc satisfaire l'ensemble des besoins.

Il est à noter que dans les grands logements, les occupants sont souvent des ménages d'une ou deux personnes. On note également que parmi les logements de 4 pièces et plus, 68% sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes. C'est une des conséquences du vieillissement de la population : les ménages en phase post-parentale continuent de vivre dans un logement devenu trop grand pour eux.

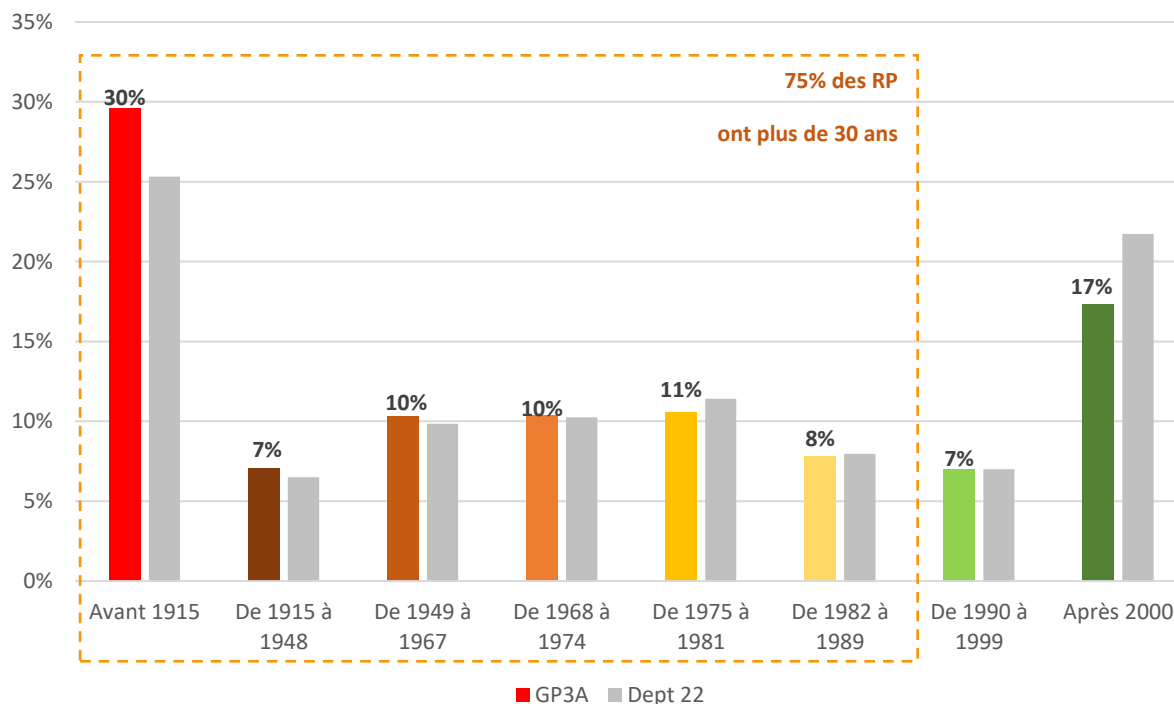
## E- Des résidences principales présentant un potentiel de renouvellement

### Un parc majoritairement ancien qui induit des besoins en amélioration de l'habitat

Le parc de logements de l'Agglo est particulièrement ancien et compte 29 203 logements construits avant 1975 (dont 16 151 avant 1915). 62% des logements ont été construits avant 1975<sup>3</sup> dont 55% avant 1915. On pressent donc des besoins potentiellement importants en termes de réhabilitation notamment thermique.

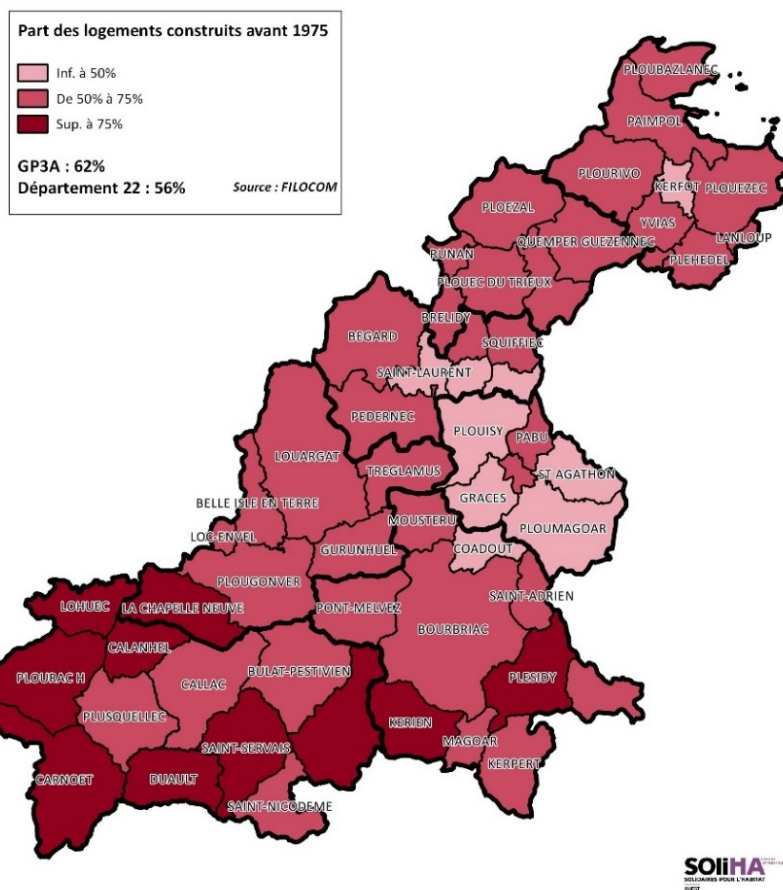
#### Année de construction des résidences principales

Source : FILOCOM 2015

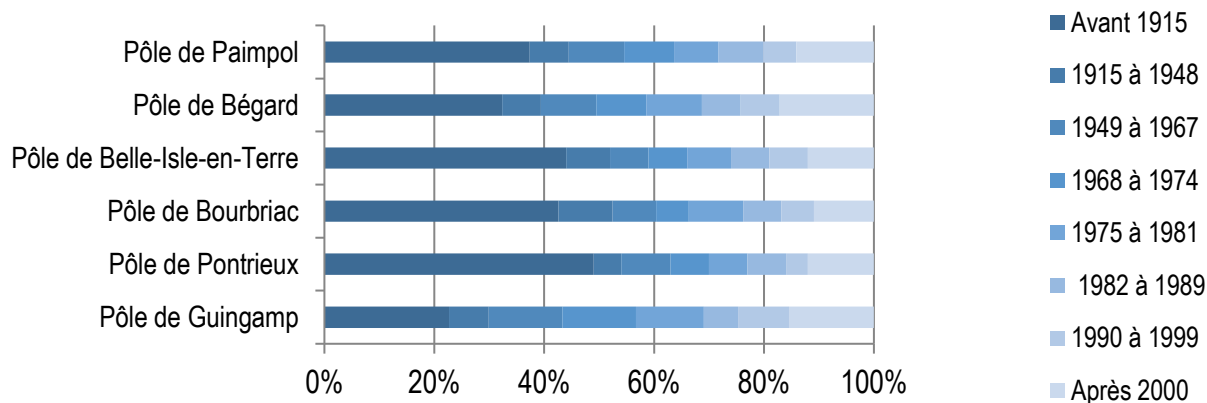


<sup>3</sup> 1975 : date des premières réglementations thermiques

Ces besoins sont forts sur l'ensemble du territoire : 48 communes concentrent plus de plus de 50% de résidences principales construites avant 1975. Au sud du territoire intercommunal, certaines communes ont plus de 75% de leurs résidences principales construites avant 1975. Seules les communes périurbaines à Guingamp et quelques communes du pôle de Bégard concentrent moins de 50% de leurs résidences principales construites avant 1975.



Ancienneté du parc de logements selon les communes  
Source : Filocom 2015

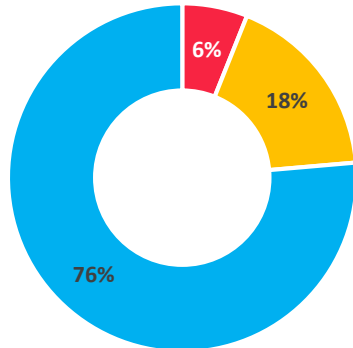


Ancienneté du parc de logements selon les pôles de proximité de l'Agglo  
Source: Filocom 2017 (données DREAL 2015)

## Le confort des logements

### Niveau de confort des logements

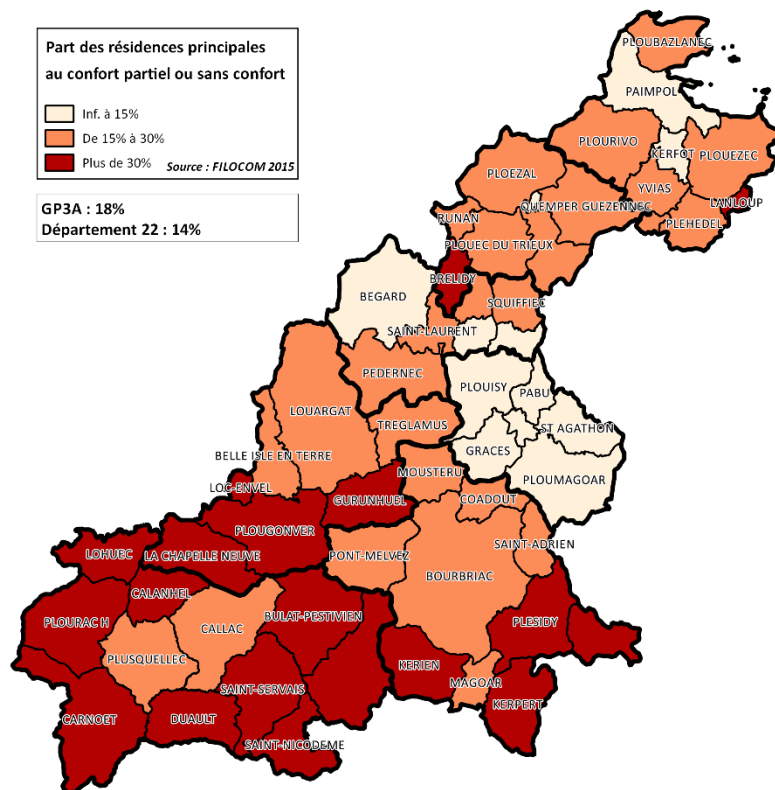
Source : FILOCOM 2015



■ Sans confort ■ Confort partiel ■ Tout confort

En 2015, on comptabilise 24% de logements inconfortables (contre 19% à l'échelle départementale), dont 2 863 logements sans confort<sup>4</sup> et 8 295 logements au confort partiel<sup>5</sup>.

Certaines communes affichent des taux d'inconfort<sup>6</sup> bien supérieurs, et notamment quatre communes ayant un taux supérieur à 50% : Kerpert et la Chapelle-Neuve avec 50% chacune, Loc-Envel et Plourac'h avec un taux de 52% chacune.



Chiffres de la carte

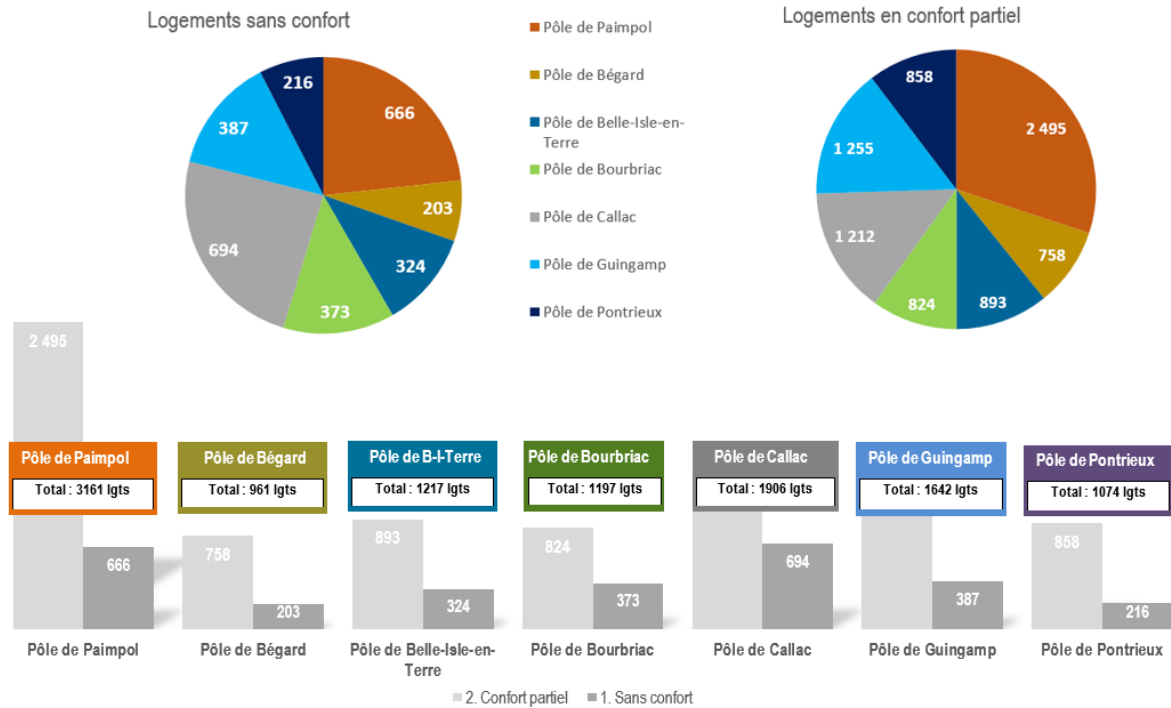
soustrayant le nombre de résidences principales confortables au nombre de résidences principales totales.

obtenus en

<sup>4</sup> Sont considérés « sans confort » les logements ne disposant pas de douche, de WC et de chauffage.

<sup>5</sup> Sont considérés comme au « confort partiel » les logements dans lesquels au moins un des éléments présentés ci-dessus manque.

<sup>6</sup> Inconfort = confort partiel et sans confort. montre

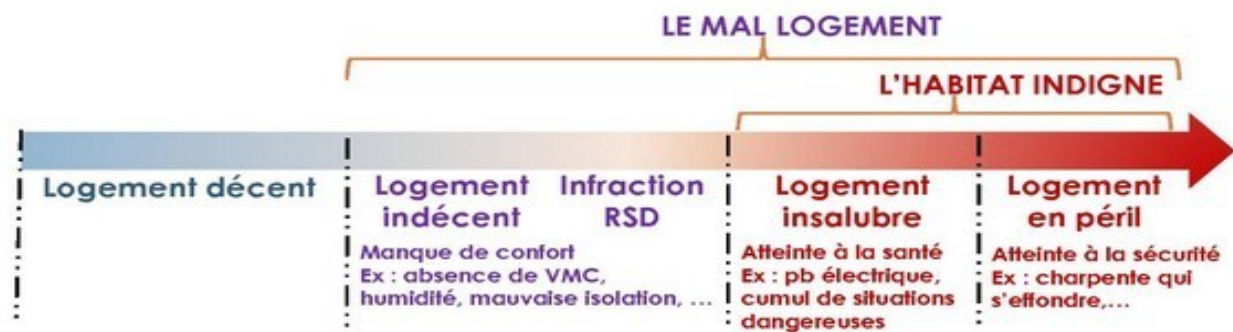


Source : Filocom, oct. 2017 (données DREAL 2015)

### Des situations de mal-logement recensées

Sur l'ensemble du territoire, on compte 3 451 résidences principales d'un état médiocre à très médiocre (classés en catégories cadastrales 7 ou 8). Cela représente une part importante de logements (7%), plus élevée que la moyenne départementale (5%).

Par ailleurs, 73% des résidences principales (26 553) sont des logements de qualité ordinaire (classés 6 au classement cadastral) c'est plus qu'au niveau départemental (61%) Cette part importante n'est pas à négliger puisqu'elle sous-entend des besoins en termes d'amélioration sur le plan énergétique et d'adaptation...



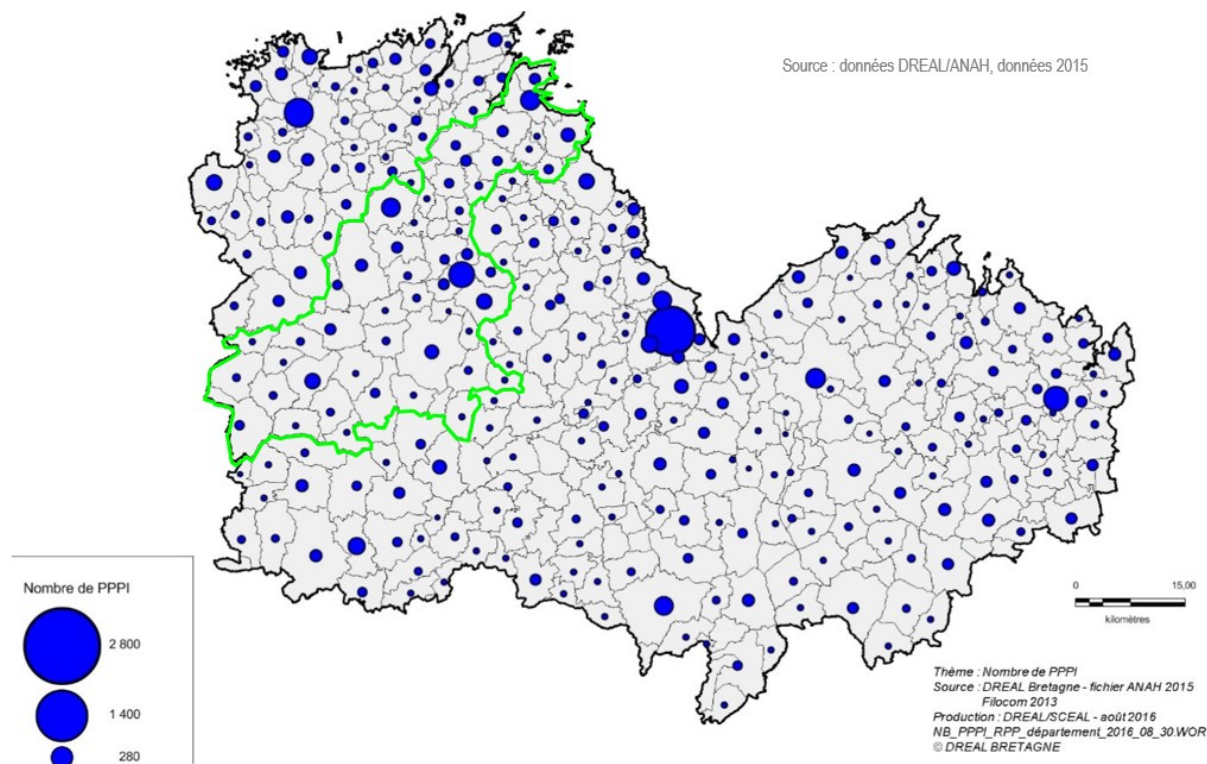
L'approche du « mal-logement » peut s'appuyer sur le fichier « Parc Privé Potentiellement Indigne » (PPPI), prenant appui sur les catégories cadastrales et les revenus des ménages. Même si la fiabilité



des données du PPPI est sujette à caution, l'étude de ces données permet néanmoins de mettre en lumière certaines tendances sur la question du mal logement.

En 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne comprenait 3 320 logements soit 9% des résidences principales du parc privé de l'Agglo classifiées comme potentiellement indignes (hors source secrétisée). A titre de référence, la moyenne départementale s'élève à 7%.

58% de ces résidences qualifiées de potentiellement indignes datent d'avant 1949, la moyenne départementale s'élève à 61%.

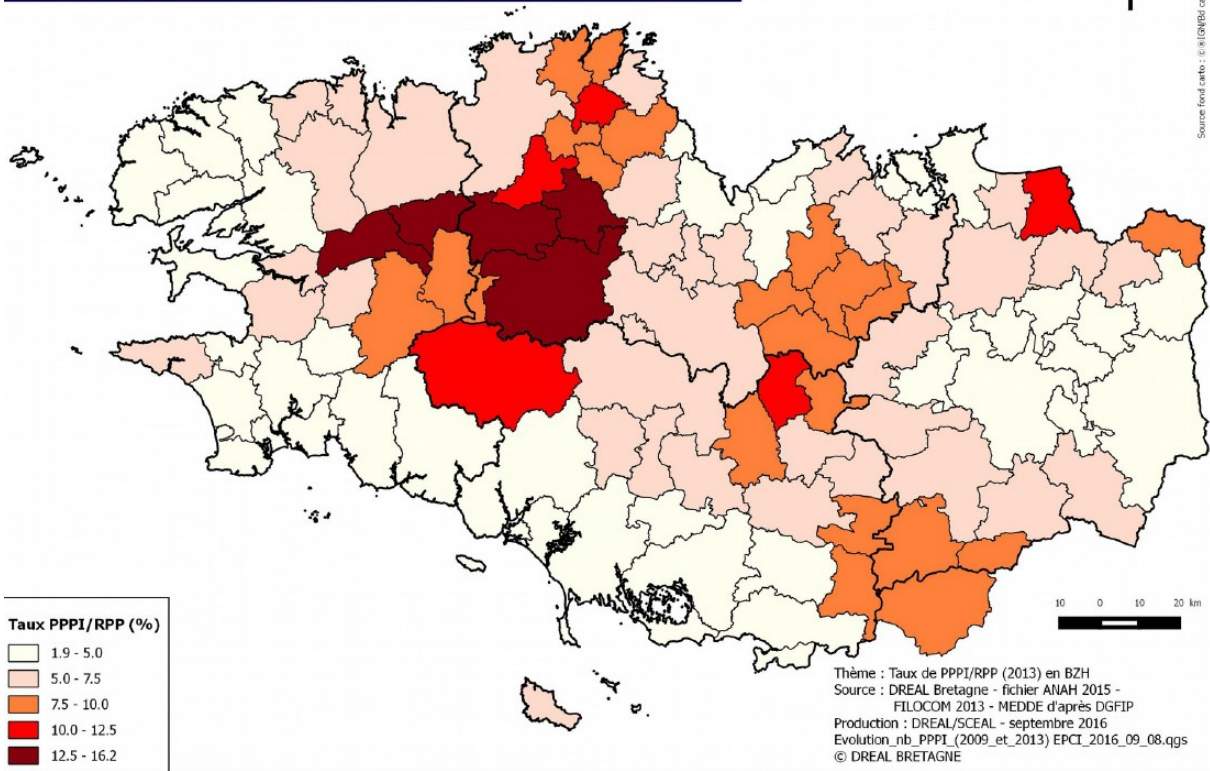


Les propriétaires occupants de 60 ans et plus occupent 56% du parc PPPI alors que la moyenne départementale s'élève à 46%.

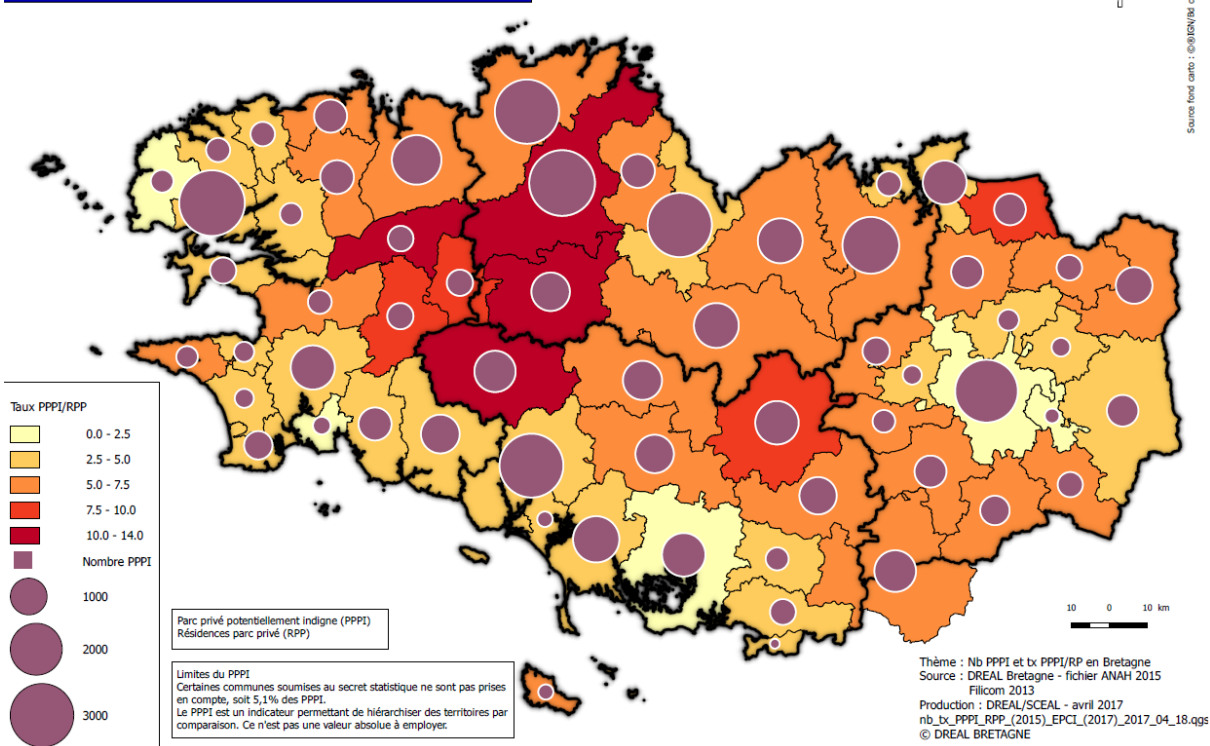
15 communes comptent plus de 10% de logements potentiellement indignes et sont toutes situées au sud du territoire : Saint-Servais (11%), Plourac'h (11%), Carnoët (11%), Calanhel (11%), Kerpert (11%), La Chapelle-Neuve (12%), Plougouven (12%), Plésidy (12%), Moustéru (12%), Kerien (11%), Maël-Pestivien (14%), Lohuec (14%), Saint-Nicodème (14%), Senven-Léhart (14%), Pont-Melvez (16%).

A noter que c'est également au sud que l'on retrouve les revenus les plus faibles, ainsi que la part la plus forte de bâti ancien.

**Taux du parc privé potentiellement indigne (PPPI) en 2013 par rapport aux résidences principales du parc privé par EPCI en Bretagne**



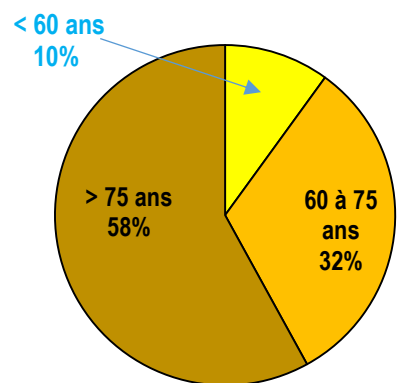
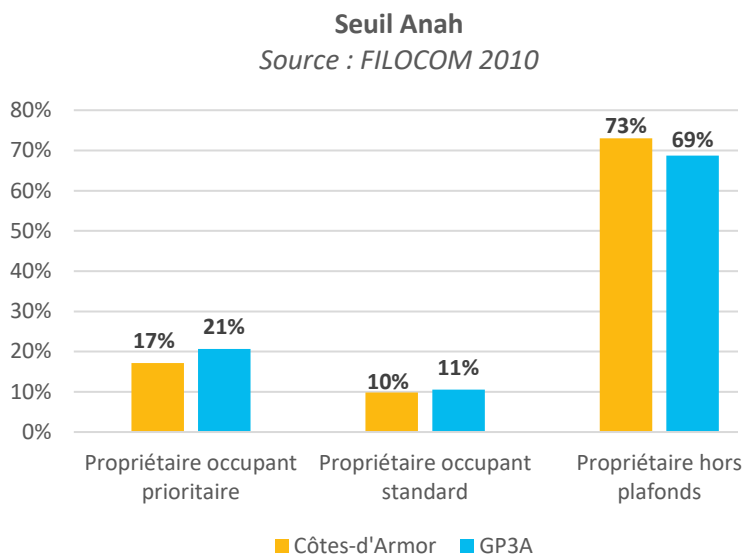
**Parc privé potentiellement indigne (PPPI) par EPCI en Bretagne Année 2015**



## Les propriétaires occupants selon leur éligibilité aux aides de l'Anah

Selon les données FILOCOM, 32% des ménages propriétaires occupants rentrent dans le champ de l'Anah (revenus inférieurs aux plafonds de l'Anah – cf. ci-dessous), contre 34% sur la Bretagne et 37% pour les Côtes-d'Armor. Aussi, 8 252 propriétaires occupants pourraient prétendre aux aides de l'Anah.

Selon les données FILOCOM, 21% des propriétaires occupants de l'Agglo sont considérés comme des ménages « prioritaires » (17% sur l'ensemble des Côtes-d'Armor), soit 7 205 ménages.



Base: 50

Age des demandeurs d'une aide  
Agglo/Anah en 2015  
(source Soliha 22)

Là-aussi, les communes au sud du territoire se démarquent avec plus de la moitié des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah.

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

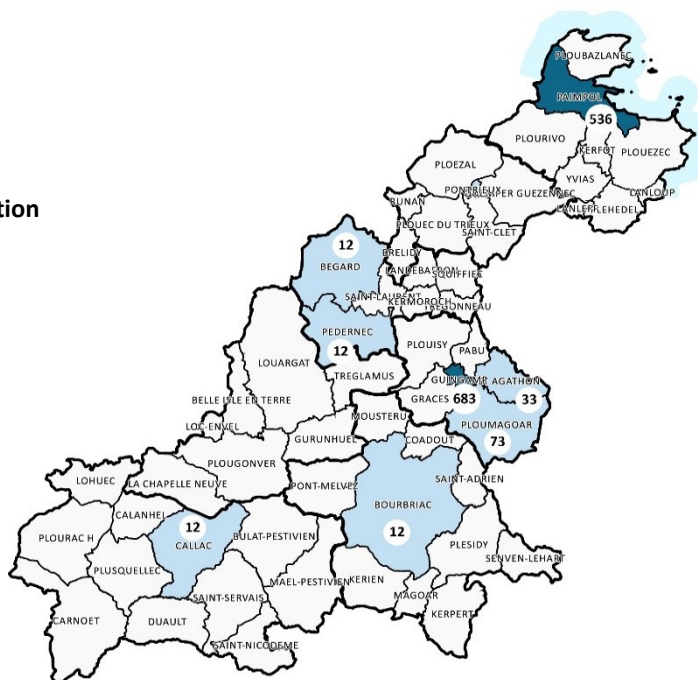
## F- Une concentration des copropriétés sur Guingamp et Paimpol

1 552 copropriétés ont été recensées sur l'ensemble du territoire intercommunal. Ce sont près de 13 131 logements qui sont en copropriété, soit 28% du parc total de logements de l'EPCI.

Les copropriétés sont situées quasi-exclusivement sur Guingamp (683 copropriétés) et Paimpol (536 copropriétés), puis sur les communes de Ploumagoar (73 copropriétés) et Saint-Agathon (33 copropriétés). Six autres communes comptent des copropriétés sur leur territoire mais en nombre limité (entre 1 et 12 copropriétés recensées sur ces communes).

**1 552 copropriétés sur l'Agglomération**

Source : Filocom 2015



A Paimpol et Guingamp, la problématique des copropriétés touche en priorité leur centre-ville, et souvent des facteurs freinent l'amélioration « spontanée » de celles-ci :

- des copropriétés pas toujours gérées entraînant des difficultés à décider l'engagement de travaux.
- Un accès aux subventions compliqué et peu connu : des droits différents selon les statuts d'occupation et les niveaux de ressources, des interventions financières possibles uniquement si les copropriétés présentent un état de dégradation suffisant...

Pour aider les copropriétaires à mobiliser les aides de l'Anah, une OPAH Copropriété a été lancée en 2013 sur l'ex-intercommunalité de Guingamp. L'OPAH a été intégrée en 2016 à la convention de revitalisation du Centre-ville de Guingamp et de développement du territoire (CRCDT) suite à l'Appel à Manifestation (AMI) « revitalisation des centres-bourgs » dont est lauréate l'Agglomération et la ville.

Les objectifs quantitatifs sont les suivants :

- 2 objectifs « travaux agréés » sur copropriétés de 1 à 10 logements (parties communes),

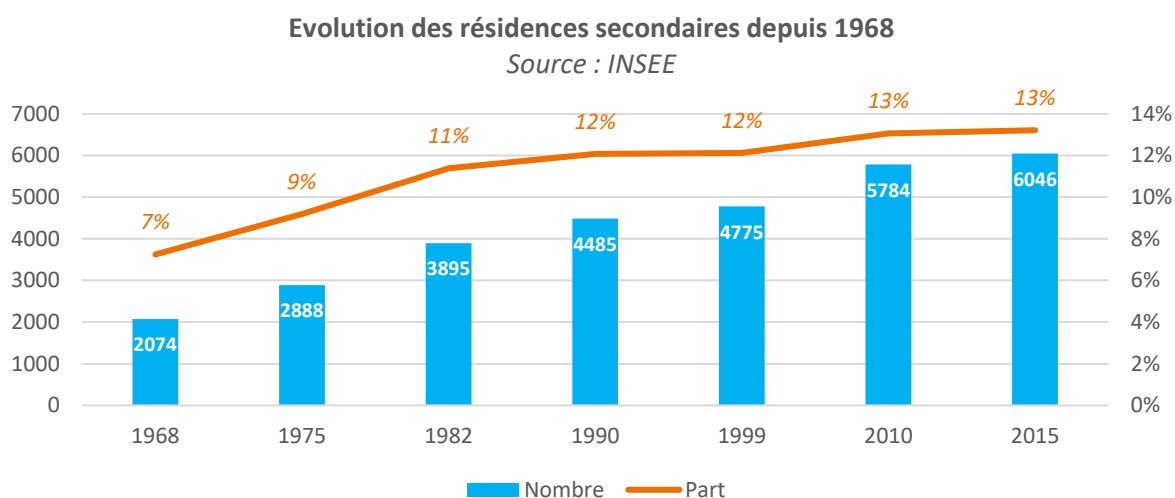
- 3 objectifs « travaux agréés » sur copropriétés de 11 à 30 logements (parties communes),
- 2 objectifs « travaux agréés » sur copropriétés de plus de 31 logements (parties communes).
- Pour un total de subventions de l'Anah de 1 054 616 € soit environ 150 629 € par an.

Sur les cœurs de ville les enjeux urbains sont importants puisque la présence de copropriétés dégradées altère l'image des centres-villes, et le niveau de dégradation impacte la dynamique résidentielle des communes. L'Appel à Manifestation (AMI) « revitalisation des centres-bourgs » avait d'ailleurs mis en évidence une problématique particulière relative aux copropriétés privées sur la ville de Guingamp.

## II- Un parc de résidences secondaires en augmentation

### A- Près de 5 000 résidences secondaires sur le territoire

D'après l'INSEE, le parc de résidences secondaires est en hausse continue depuis 1968. Avec 3 972 résidences secondaires de plus l'augmentation de ce parc de plus de 192%. **Les résidences secondaires représentent aujourd'hui 13% du parc de logements soit plus de 6 040 logements** à usage secondaire à l'échelle du territoire.



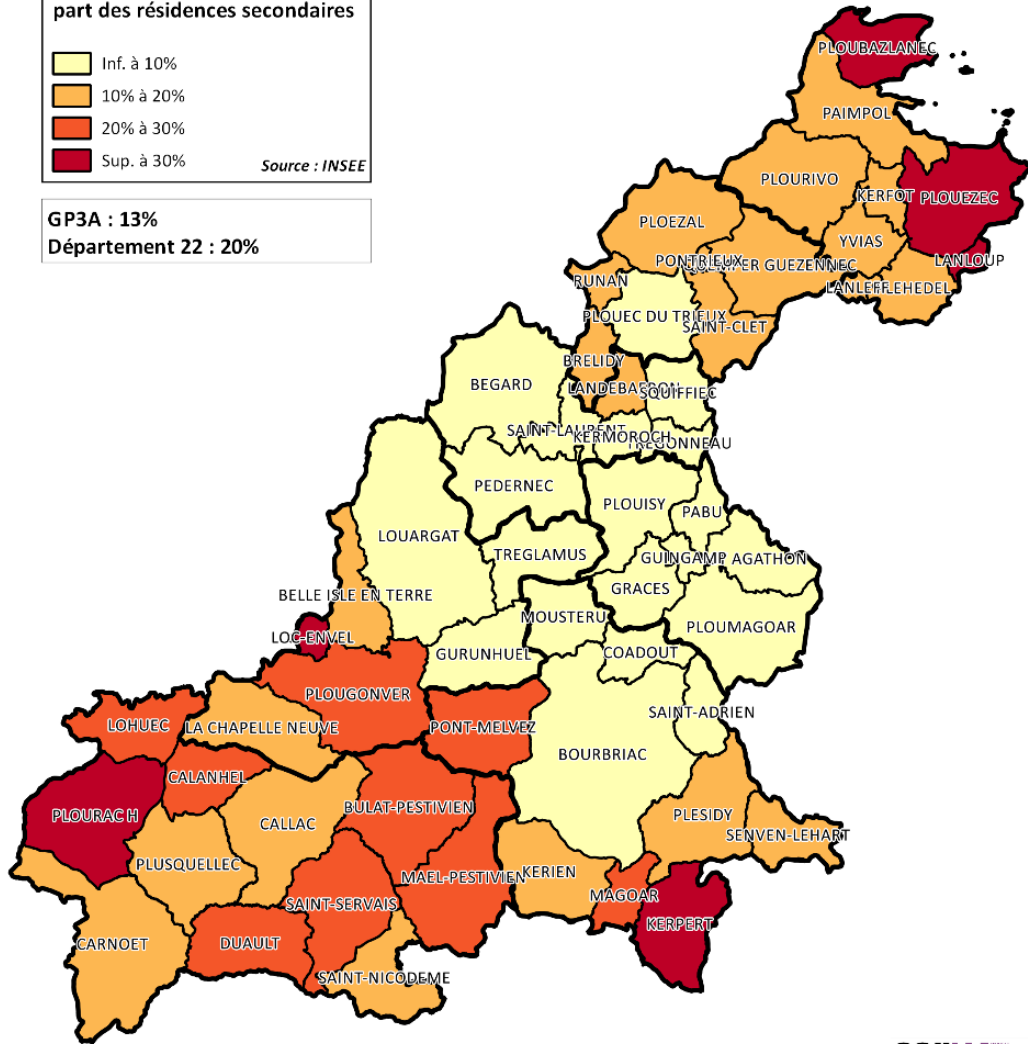
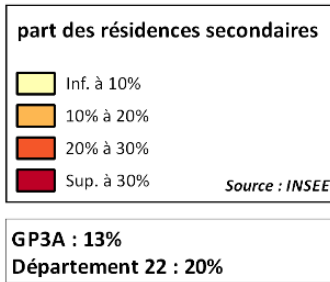
Les communes littorales sont les plus concernées par la présence de résidences secondaires du fait de leur attractivité touristique ; elles constituent en proportion un segment de marché important sur trois communes : Ploubazlanec, Plouézec et Lanloup. Avec plus de 700 logements chacune, les communes de Ploubazlanec (914 logements) et Plouézec (789) sont ainsi les plus concernées par une concurrence du marché des résidences secondaires sur les marchés locatifs et immobiliers, avec plus d'un tiers de leur parc de logements dédié à une occupation saisonnière plutôt qu'à l'année.

Malgré une part plus faible (15%), la ville de Paimpol compte également près de 700 résidences secondaires.

Les communes au sud du territoire comptent également une forte présence de résidences secondaires en raison d'un marché de l'habitat abordable et à un attrait des populations anglaises pour le centre-Bretagne. 12 communes comptent plus de 20% de résidences secondaires dont trois ont plus d'un tiers de leur parc qui en est composé : Loc-Envel (40%), Plourac'h et Kerpert (37% chacune). Ces taux sont à relativiser puisqu'en nombre on compte moins de résidences secondaires sur ces communes que sur la frange littorale de l'Agglo.

Le marché secondaire reste présent sur les communes rétro-littorales et sud du territoire tandis que sur les communes plus résidentielles, proches de la RN12 et de Guingamp, le marché est plus marginal (inférieur à 10% du parc de logement).

	Résidences secondaires 1999		Résidences secondaires 2015		ÉVOLUTION 1999-2015
	Nombre	%	Nombre	%	
BEGARD	120	6%	147	6%	23%
BELLE-ISLE-EN-TERRE	72	11%	96	14%	34%
BOURBRIAC	95	8%	113	8%	19%
BRELIDY	38	21%	35	18%	-8%
BULAT-PESTIVIEN	62	21%	86	27%	39%
CALANHEL	28	17%	44	24%	56%
CALLAC	135	9%	245	16%	81%
CARNOËT	65	13%	95	19%	46%
COADOUT	18	8%	22	8%	22%
DUAULT	80	30%	83	29%	4%
GRACES	42	4%	34	3%	-19%
GUINGAMP	116	2%	106	2%	-9%
GURUNHUEL	23	10%	22	9%	-3%
KERFOT	25	9%	41	11%	66%
KERIEN	26	15%	34	18%	31%
KERMOROC'H	18	12%	18	9%	3%
KERPERT	40	22%	83	37%	108%
LA CHAPELLE-NEUVE	54	19%	53	17%	-1%
LANDEBAËRON	10	9%	18	15%	80%
LANLEFF	11	19%	9	12%	-18%
LANLOUP	106	50%	115	45%	9%
LOC-ENVEL	28	37%	33	40%	20%
LOHUEC	45	24%	42	20%	-7%
LOUARGAT	107	10%	115	9%	7%
MAËL-PESTIVIEN	63	20%	82	25%	30%
MAGOAR	14	20%	15	22%	10%
MOUSTERU	36	12%	26	8%	-29%
PABU	44	4%	28	2%	-36%
PAIMPOL	500	11%	761	15%	52%
PEDERNEC	67	8%	73	8%	10%
PLEHEDEL	132	21%	126	17%	-5%
PLESIDY	24	7%	55	14%	129%
PLOÉZAL	103	16%	135	17%	31%
PLOUBAZLANEC	612	28%	914	35%	49%
PLOUËC-DU-TRIEUX	66	12%	65	10%	-2%
PLOUEZEC	659	30%	789	30%	20%
PLOUGONVER	133	25%	121	22%	-9%
PLOUISY	28	4%	39	4%	39%
PLOUMAGOAR	60	3%	71	3%	18%
PLOURAC'H	42	18%	113	38%	169%
PLOURIVO	133	14%	143	12%	8%
PLUSQUELLEC	34	11%	69	19%	103%
PONT-MELVEZ	64	17%	85	20%	33%
PONTRIEUX	72	11%	135	19%	88%
QUEMPER-GUEZENNEC	160	25%	122	17%	-24%
RUNAN	33	24%	30	20%	-8%
SAINT-ADRIEN	17	10%	10	5%	-40%
SAINT-AGATHON	37	5%	29	3%	-22%
SAINT-CLET	62	14%	79	15%	28%
SAINT-LAURENT	16	9%	11	4%	-31%
SAINT-NICODEME	20	16%	26	19%	30%
SAINT-SERVAIS	57	20%	78	25%	37%
SENVEN-LEHART	18	13%	26	16%	45%
SQUIFFIEC	19	7%	12	3%	-39%
TREGLAMUS	29	8%	20	4%	-33%
TREGONNEAU	16	9%	17	7%	7%
YVIAS	41	13%	50	12%	22%
<b>AGGLO</b>	<b>4775</b>	<b>12%</b>	<b>6 046</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>



**SOIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
GUÉRET





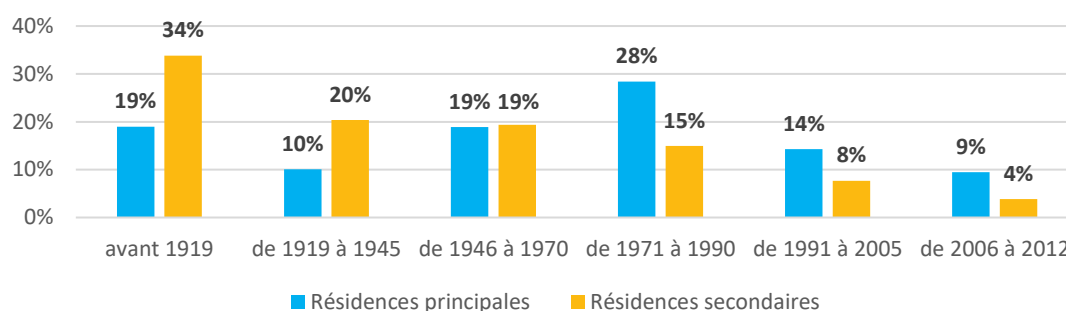
## B- Un marché générateur de tension foncière

En termes de typologie, les résidences secondaires présentent quelques particularités par rapport au parc occupé en résidence principale :

- un parc collectif proportionnellement moins important : 4% des résidences secondaires sont des appartements.
- mais des logements de taille plus réduite : 44% des résidences secondaires font moins de 4 pièces (29% pour les résidences principales).
- des résidences secondaires plus anciennes : 88% des RS ont été construites avant 1990 (76% pour les résidences principales).

### Epoque d'achèvement de la construction

Source : INSEE 2015

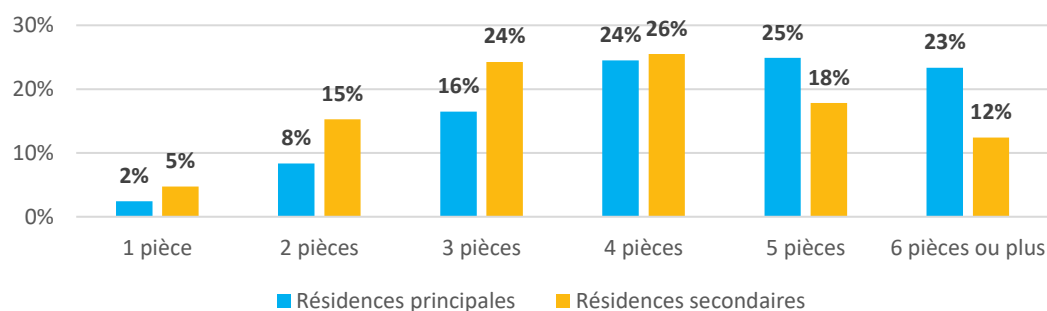


Si certaines typologies de logements correspondent spécifiquement au marché de la résidence secondaire, une concurrence directe peut s'instaurer entre le marché de la résidence secondaire et celui de la résidence principale. Cette « concurrence » est plus particulièrement sensible sur le marché locatif : pour des raisons de fiscalité, de rentabilité, de disponibilité des biens... les propriétaires peuvent être amenés à privilégier la location saisonnière plutôt qu'à l'année.

L'ancienneté des résidences secondaires (88% construites avant 1990) pose la question de leur entretien et de leur réhabilitation, qui ne relèvent pas des mêmes ressorts que les résidences principales. Par certains aspects, la question des résidences secondaires peut rejoindre la thématique de la vacance. Ainsi, on peut retrouver sur le territoire des résidences secondaires très peu utilisées/occupées souvent anciennes et peu entretenues.

### Nombre de pièces

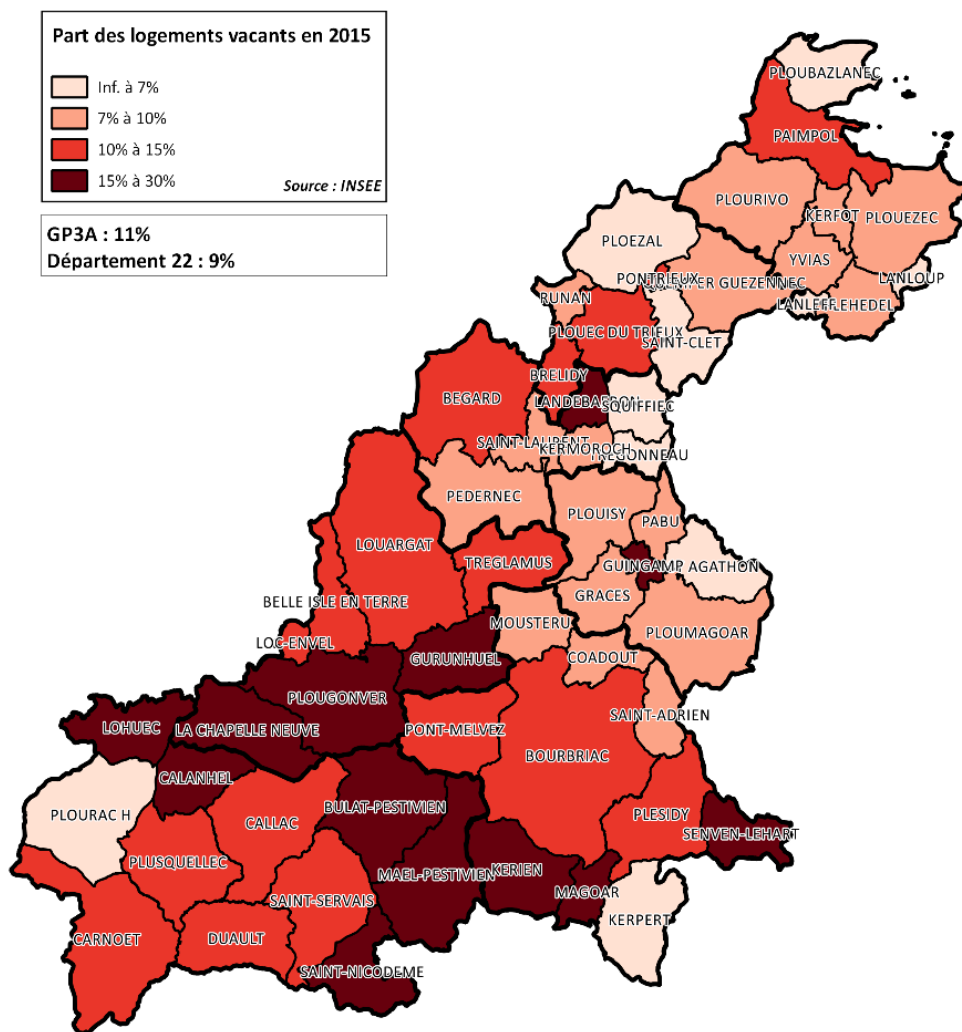
Source : INSEE 2015



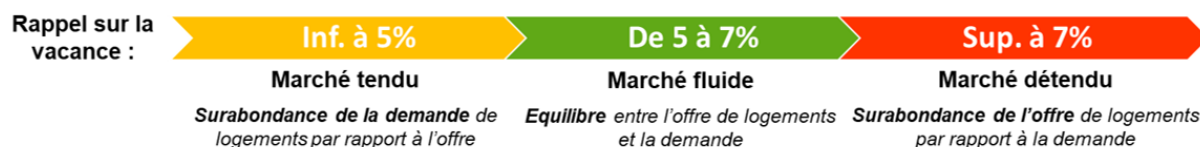
### III- Une augmentation du parc de logements vacants

#### A- Une augmentation préoccupante sur la dernière décennie

En 2015, le taux de vacance sur l'ensemble du territoire de l'Agglo est de 11,0%. Cela représente plus de 5 010 logements vacants soit 873 logements supplémentaires par rapport à 2010. Le parc vacant a presque doublé par rapport à 1999 (+ 1 984 logements).



Le niveau de la vacance à l'échelle intercommunale a connu des périodes instables au cours des 45 dernières années : après les deux périodes de hausse (1968-1975 et 1982-1990) ont suivi deux périodes de baisses (1975-1982 et 1990-1999). Si le taux est resté relativement faible entre 1968 et 1982, depuis 1990 il témoigne d'un marché de l'habitat à priori détendu avec un taux moyen supérieur à 7%. Par ailleurs, on note une forte augmentation statistique de la vacance sur la dernière décennie (+3,20% par an entre 1999 et 2015), particulièrement marquée entre 2010 et 2015 (+3,90% par an).



La ville de Guingamp est la ville la plus touchée : près de 900 logements sont recensés vacants en 2015 soit 18% de son parc de logements. Le sud du territoire est également fortement concerné avec (11 communes ayant un taux supérieur à 15% : Gurunhuel (21,6%), Senven-Léhart (20,6%), La Chapelle-Neuve (18,7%), Saint-Nicodème (18,6%), Calanhel (17,3%), Maël-Pestivien (17,2%), Kerien (16,7%), Trédias (16,7%), Lohuec (16,5%), Bulat-Pestivien (15,8%), Landebaëron (15,6%) et Magoar (15,5%).

A noter que 18 communes comptent un taux anormalement élevé et supérieur à la moyenne observée sur l'Agglo, entre 10% et 15% de logements vacants, c'est le cas notamment des communes de Paimpol (10,5%), Pontrieux (10,7%), Bégard (12,4%), Callac (12,4%), Belle-Isle-en-Terre (12,8%), et Bourbriac (14,5%).

A l'inverse, quatre communes présentent des taux plutôt faibles pour assurer une fluidité des marchés immobiliers : Lanloup (4,7%), Trégonneau (4,7%), Plourac'h (4,5%) et Kerpert (4,5%). Pour rappel, on estime que pour assurer une certaine fluidité aux marchés immobiliers, le taux de vacance ne doit pas descendre en dessous de 4-5 %.



	LOGEMENTS VACANTS EN 1999 (INSEE)		LOGEMENTS VACANTS EN 2015 (INSEE)		ÉVOLUTION 1999-2015
	En nbre	En %	En nbre	En %	
BEGARD	140	7%	310	12%	+170
BELLE-ISLE-EN-TERRE	62	10%	86	13%	+24
BOURBRIAC	83	7%	193	14%	+110
BRELIDY	4	2%	22	11%	+18
BULAT-PESTIVIEN	52	17%	51	16%	-1
CALANHEL	20	12%	32	17%	+12
CALLAC	165	11%	196	12%	+31
CARNOËT	96	20%	75	15%	-21
COADOUT	15	7%	19	7%	+4
DUAULT	28	10%	38	13%	+10
GRACES	56	5%	121	9%	+65
GUINGAMP	369	8%	900	18%	+531
GURUNHUEL	45	19%	57	22%	+12
KERFOT	19	7%	27	8%	+8
KERIEN	40	23%	31	17%	-9
KERMOROC'H	8	5%	18	9%	+10
KERPERT	11	6%	10	4%	-1
LA CHAPELLE-NEUVE	60	21%	59	19%	-1
LANDEBAËRON	16	14%	19	16%	+3
LANLEFF	4	7%	4	5%	+0
LANLOUP	4	2%	12	5%	+8
LOC-ENVEL	12	16%	9	11%	-3
LOHUEC	32	17%	34	16%	+2
LOUARGAT	105	10%	150	12%	+45
MAËL-PESTIVIEN	48	15%	57	17%	+9
MAGOAR	9	13%	11	15%	+2
MOUSTERU	19	6%	24	7%	+5
PABU	50	5%	96	7%	+46
PAIMPOL	321	7%	545	10%	+224
PEDERNEC	71	9%	95	10%	+24
PLEHEDEL	29	5%	60	8%	+31
PLESIDY	26	8%	54	14%	+28
PLOËZAL	41	6%	51	6%	+10
PLOUBAZLANEC	109	5%	146	6%	+37
PLOUËC-DU-TRIEUX	29	5%	78	12%	+49
PLOUEZEC	126	6%	199	8%	+73
PLOUGONVER	48	9%	85	15%	+37
PLOUISY	61	8%	86	9%	+25
PLOUMAGOAR	98	5%	223	9%	+125
PLOURAC'H	28	12%	13	4%	-15
PLOURIVO	54	6%	118	9%	+64
PLUSQUELLEC	46	15%	40	11%	-6
PONT-MELVEZ	39	10%	53	13%	+14
PONTRIEUX	46	7%	77	11%	+31
QUEMPEL-GUEZENNEC	35	6%	67	9%	+32
RUNAN	2	1%	12	8%	+10
SAINT-ADRIEN	21	13%	15	8%	-6
SAINT-AGATHON	31	4%	65	7%	+34
SAINT-CLET	33	7%	37	7%	+4
SAINT-LAURENT	9	5%	25	10%	+16
SAINT-NICODEME	24	20%	25	19%	+1
SAINT-SERVAIS	46	16%	34	11%	-12
SENVEN-LEHART	10	7%	34	21%	+24
SQUIFFIEC	17	6%	19	5%	+2
TREGLAMUS	26	7%	55	11%	+29
TREGONNEAU	8	4%	11	5%	+3
YVIAS	23	7%	31	8%	+8
<b>AGGLO</b>	<b>3 029</b>	<b>8%</b>	<b>5 013</b>	<b>11%</b>	<b>+1 984</b>

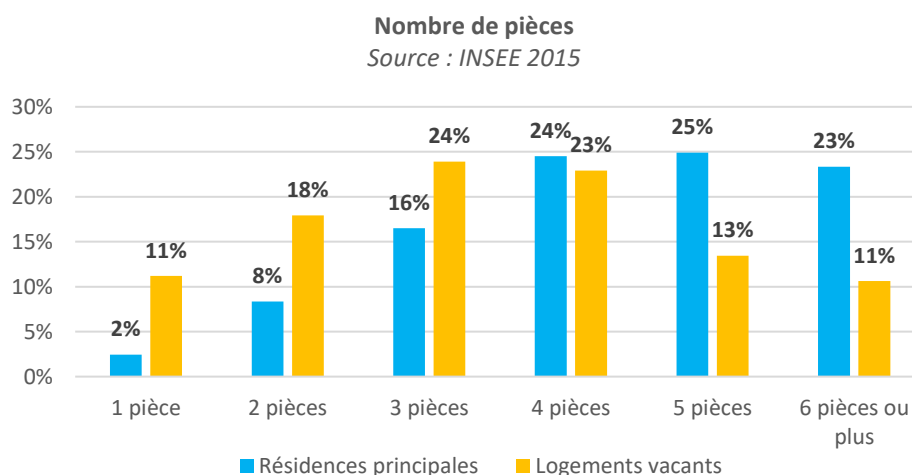
Les situations sont donc contrastées selon les communes et ne correspondent pas forcément aux mêmes réalités : produits inadaptés à la demande dans certains cas (absence de jardin et de stationnement, mitoyenneté...), détente du marché local dans d'autres cas, ou encore existence d'une concurrence entre le marché immobilier du neuf et celui de l'ancien sur certaines communes (mettant parfois en évidence le manque d'amélioration du parc existant, en concurrence directe avec le modèle périurbain).

## B- Une partie des logements vacants peu adaptée à la demande

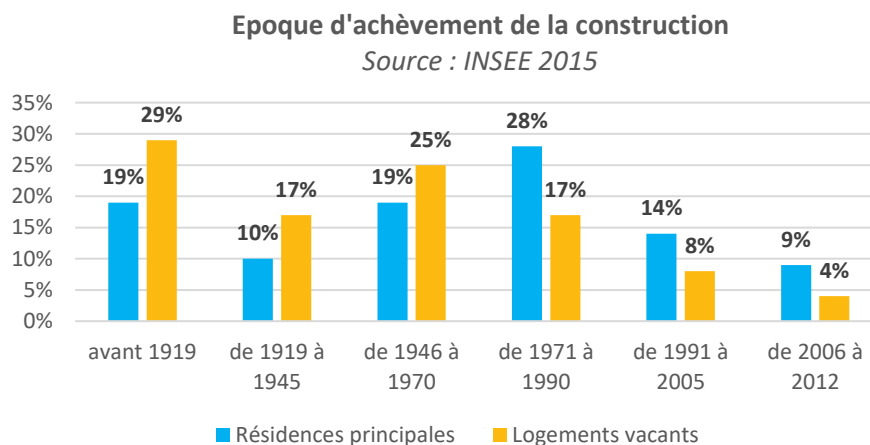
Si une partie de la vacance peut être qualifiée de conjoncturelle (attente entre deux locataires, temps de mise en vente ou de petits travaux...), un nombre important de logements peuvent être considérés comme « structurellement » vacants : biens inadaptés à la demande locative ou immobilière, voire indisponibles (succession non réglée, prix de vente trop élevé, rétention...).

Cette partie du parc vacant « à mobiliser » présente des caractéristiques, hors travaux d'amélioration, à priori moins compétitives avec le marché neuf plus adapté aux attentes des ménages :

- des logements plus petits : 53% sont des T1, T2, ou T3 (2 fois plus que les résidences principales) ;



- des logements anciens : 88% ont été construits avant 1990 dont 46% avant 1945.



## BILAN PARTIE II

*Le modèle de développement de l'habitat sur Guingamp-Paimpol Agglomération pourrait à première vue se résumer ainsi : « de grandes maisons pour propriétaires occupants ». Si ce modèle d'offre satisfait encore une partie de la demande, il ne répond pas aux besoins de tous les ménages, d'autant plus que les évolutions démographiques constatées (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages) risquent de modifier la demande ces prochaines années. Il est d'autant moins pérenne qu'il va à l'encontre des principes du développement durable par la consommation d'espace et participe à l'uniformisation des paysages urbains. Un effort de diversification dans la production de logement (opérations plus denses, logements plus petits, davantage de locatif, ...) sera sans doute attendu dans les objectifs de la future politique de l'habitat.*

*La remise « à niveau » du parc ancien est une problématique majeure pour le territoire de l'Agglomération. L'enjeu est tout à la fois de résorber les situations de « mal logement » que d'anticiper l'évolution de la vacance liée à d'obsolescence (le parc « inconfortable »), notamment sur le plan énergétique. L'évolution des copropriétés devra notamment faire l'objet d'une attention particulière. Il semble donc opportun de poursuivre les efforts engagés en matière de réhabilitation du parc ancien, en donnant la priorité à la résorption de la vacance.*

*Le parc de résidences secondaires est en hausse continue sur Guingamp Paimpol Agglomération. Les communes littorales sont les plus concernées par la présence de résidences secondaires du fait de leur attractivité touristique ; elles constituent un segment de marché à part entière sur certaines communes. Les communes au sud du territoire comptent également une forte présence de résidences secondaires due à un marché de l'habitat abordable et à un attrait des populations anglaises pour le centre-Bretagne. Si certaines typologies de logements correspondent spécifiquement au marché de la résidence secondaire, une concurrence directe peut s'instaurer entre le marché de la résidence secondaire et celui de la résidence principale. Cette « concurrence » est plus particulièrement sensible sur le marché locatif. En outre, l'ancienneté des résidences secondaires pose la question de leur entretien et de leur réhabilitation et rejoint la thématique de la vacance. On peut retrouver sur le territoire des résidences secondaires très peu utilisées/occupées souvent anciennes et peu entretenues.*

*Enfin, même si le parc vacant est en augmentation depuis la fin des années 1960, sa croissance s'est fortement accélérée depuis les années 2000. La vacance dans le parc de logements de Guingamp Paimpol Agglomération est une des principales problématiques du territoire. Elle est symptomatique des territoires qui possèdent un parc ancien important et qui a continué à produire des nouveaux logements dans la période récente (depuis le début des années 2000). Cette production de logements neufs a contribué à accélérer l'obsolescence du parc le plus ancien : celui-ci ne répondant plus aux normes actuelles de confort et/ou aux souhaits des ménages. La remise sur le marché des logements vacants doit demeurer un des principaux objectifs de la future politique locale de l'habitat. Les actions de revitalisation menées notamment sur la ville de Guingamp doivent être confortées (voire renforcées) et pourraient être reproduites sur d'autres secteurs du territoire.*

# PARTIE III :

## LES MARCHES DE L'HABITAT



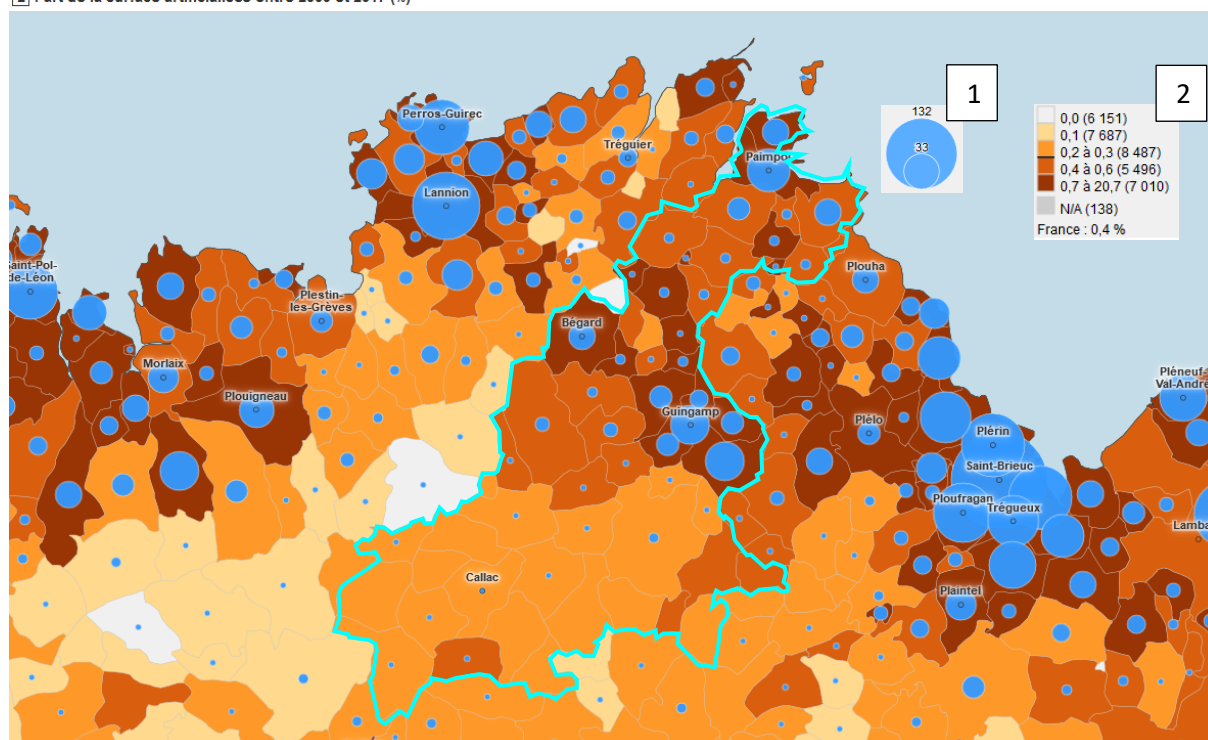
## I- Le marché du foncier

### A- Un mode de développement qui consomme beaucoup d'espace

Malgré une baisse de sa croissance démographique à l'échelle de l'Agglomération sur les 2 derniers recensements, le parc de logements augmente notamment en raison du déserrement des ménages. La majorité de ces nouveaux logements se font en individuel et sont donc consommateurs de foncier.

1 Nombre annuel moyen de logements commencés (constructions neuves) (logements) 2011-2015 ▼

2 Part de la surface artificialisée entre 2009 et 2017 (%)



La part des surfaces artificialisées est supérieure à 40% sur la quasi-totalité des communes. Elle est supérieure à 70% sur une vingtaine de communes, qui sont notamment situées sur les pôles de proximité de Callac, de Bégard et de Pontrieux.

C'est sur ces mêmes pôles, et à proximité du littoral que l'on trouve également les communes où l'évolution de la part de surfaces artificialisées a été la plus forte (supérieure à 5%).

La tâche urbaine augmente sur l'ensemble des communes mais la consommation foncière est inévitablement plus forte sur les territoires les plus attractifs : communes à proximité des axes routiers, communes littorales.

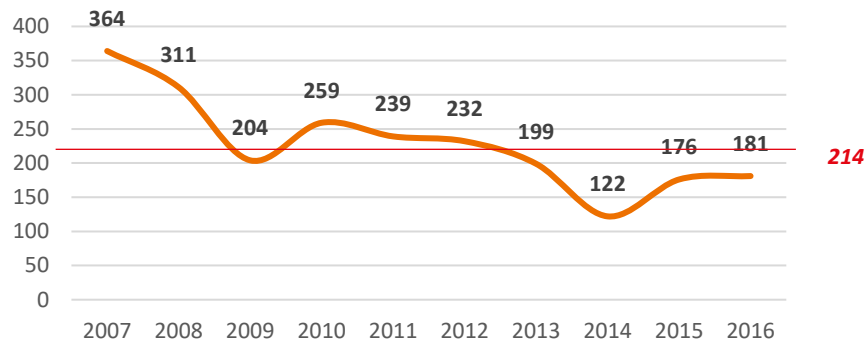


## B- Des prix attractifs mais des lotissements difficiles à commercialiser sur certains secteurs

Malgré une offre importante, le marché du terrain à bâtir fonctionne au ralenti sur le territoire. Néanmoins on constate une légère reprise sur une partie du territoire depuis 2014. En 2016, on comptabilise 181 ventes de terrains à bâtir.

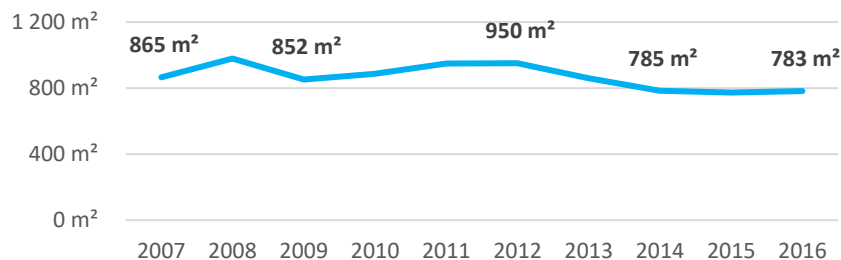
**Nombre de lots vendus entre 2007 et 2016**

Source : DVF



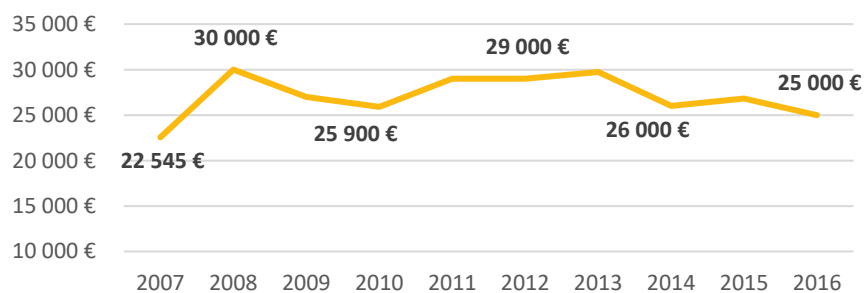
**Surface médiane des terrains vendus entre 2007 et 2016**

Source : DVF



**Evolution des prix d'achats des terrains à bâtir depuis 2007**

Source : DVF



Le prix médian des terrains à bâtir est de 25 000 € (soit 32€/m<sup>2</sup>), mais varie du simple au quadruple en fonction des communes et des pôles. Le prix médian est quatre fois plus élevé sur le pôle de Paimpol (49€/m<sup>2</sup>) que sur le pôle de Callac (12€/m<sup>2</sup>).

L'étude des données DVF indique que la surface médiane des terrains à bâtir était de 783 m<sup>2</sup> en 2016. Ce chiffre témoigne d'une légère baisse de la taille moyenne des terrains, puisque la surface médiane était de 979 m<sup>2</sup> en 2008.

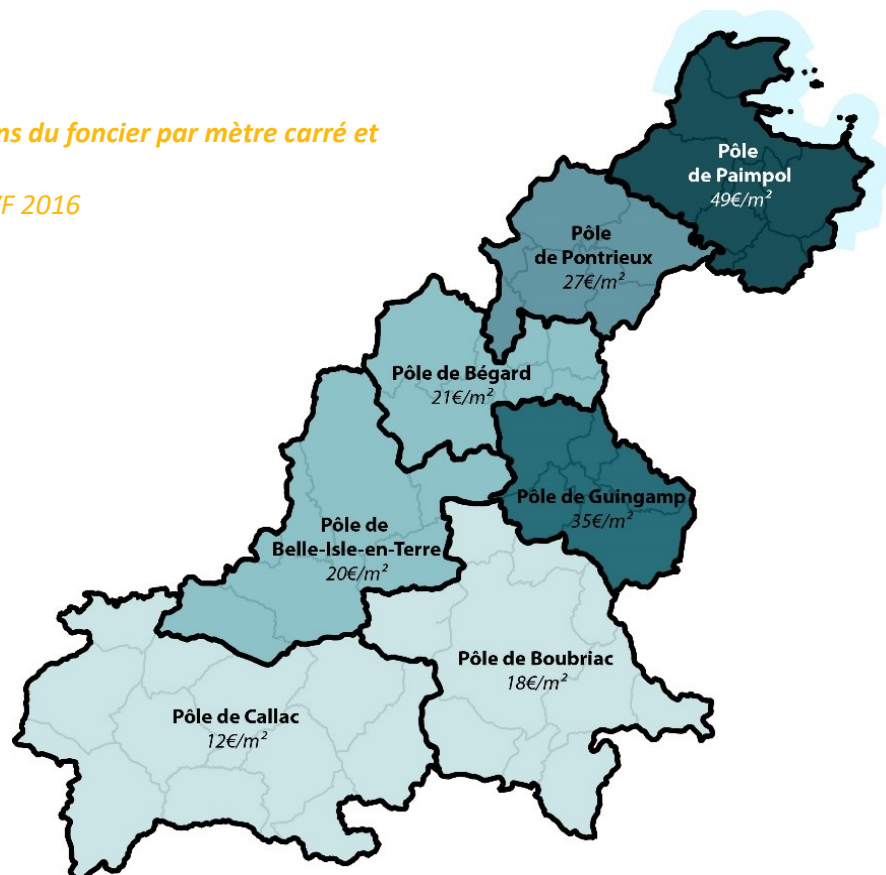
Ces médianes ne doivent pas effacer les disparités entre les pôles de l'EPCI. En effet, on observe des tailles de parcelle plus élevées sur les pôles de Bourbriac et Callac (surfaces médianes de 1 013 m<sup>2</sup> et 1 019 m<sup>2</sup>), et des tailles de parcelle moins élevées sur les pôles de Guingamp et Pontrieux (surface médiane de 723 m<sup>2</sup> et 598 m<sup>2</sup>). Le prix médian d'un terrain sur le pôle de Callac est de 12 750 €, contre 38 000 € sur le pôle de Paimpol.

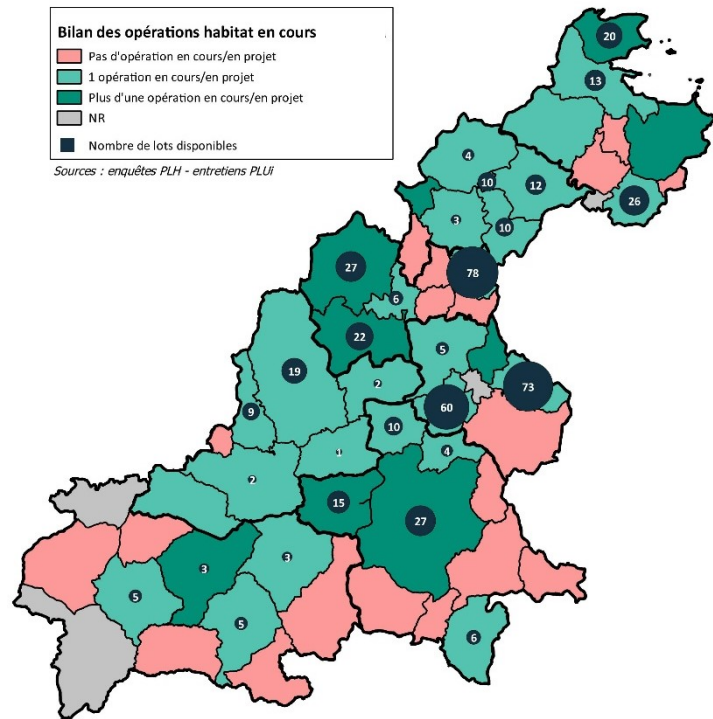
Il existe une grande disparité des prix à l'échelle des pôles.

Si ces différences reflètent également la diversité historique des marchés et des pratiques des secteurs, les prix connaissent une évolution croissante au fur et à mesure de la proximité de la frange littorale, ainsi que des axes de transport.

**Prix médians du foncier par mètre carré et par pôle**

Source : DVF 2016





L'offre en lots à bâtir est particulièrement importante. La moitié des communes possède un lotissement en cours de commercialisation, avec une volonté d'accueillir de nouveaux habitants. Ce foncier est souvent public, sauf dans les communes les plus dynamiques au plan démographique (périphérie de Guingamp, littoral) où la promotion privée est historiquement assez présente.

L'analyse des lotissements démontre quelques tendances :

- Une réduction de la taille des lots (avec des différences significatives entre les communes) ;
- Des prix relativement attractifs (même s'ils sont plus élevés sur le pôle urbain et le littoral) ;
- Une difficulté à commercialiser les lots (notamment au sud du territoire).

Entre 2007 et 2016, 1 837 terrains se sont vendus sur l'Agglo, pour une surface moyenne de 885 m<sup>2</sup> et un prix moyen au m<sup>2</sup> de 31 €.

OFFRE EN TERRAINS A BATIR (2007-2016) SOURCE : DVF	NB DE TAB	SURFACE MOYENNE	MOYENNE DE PRIX AU M <sup>2</sup>
BEGARD	137	873 m <sup>2</sup>	22 €
KERMOROC'H	48	1 478 m <sup>2</sup>	15 €
LANDEBAERON		Aucun TAB	
PEDERNEC	30	834 m <sup>2</sup>	16 €
SQUIFFIEC	19	1 000 m <sup>2</sup>	21 €
SAINT-LAURENT	23	888 m <sup>2</sup>	16 €
TREGONNEAU	14	1 123 m <sup>2</sup>	20 €
<b>POLE BEGARD</b>	<b>271</b>	<b>890 m<sup>2</sup></b>	<b>30 €</b>
BELLE-ISLE-EN-TERRE	8	882 m <sup>2</sup>	11 €
GURUNHUEL	2	1 274 m <sup>2</sup>	17 €
LA CHAPELLE-NEUVE		Aucun TAB	
LOC-ENVEL	1	4 374 m <sup>2</sup>	3 €
LOUARGAT	79	1 123 m <sup>2</sup>	12 €
PLOUGONVER	4	1 372 m <sup>2</sup>	27 €
TREGLAMUS	30	1 000 m <sup>2</sup>	20 €
<b>POLE BELLE-ISLE</b>	<b>124</b>	<b>888 m<sup>2</sup></b>	<b>30 €</b>
BOURBRIAC	36	1 460 m <sup>2</sup>	12 €
COADOUT	20	997 m <sup>2</sup>	21 €
KERIEN	2	1 249 m <sup>2</sup>	12 €
KERPert	4	793 m <sup>2</sup>	13 €
MAGOAR	1	606 m <sup>2</sup>	20 €
MOUSTERU	6	905 m <sup>2</sup>	19 €
PLESIDY	3	451 m <sup>2</sup>	67 €
PONT-MELVEZ	3	311 m <sup>2</sup>	80 €
SAINT-ADRIEN	8	869 m <sup>2</sup>	27 €
SENVEN-LEHART		Aucun TAB	
<b>POLE BOURBRIAC</b>	<b>83</b>	<b>880 m<sup>2</sup></b>	<b>31 €</b>
BULAT-PESTIVIEN	7	1 023 m <sup>2</sup>	16 €
CALANHEL	6	810 m <sup>2</sup>	2 €
CALLAC	18	830 m <sup>2</sup>	10 €
CARNOET	4	1 405 m <sup>2</sup>	26 €
DUALT	4	1 215 m <sup>2</sup>	13 €
LOHUEC	2	1 463 m <sup>2</sup>	19 €
MAEL-PESTIVIEN	1	161 m <sup>2</sup>	6 €
PLOURAC'H	2	1 109 m <sup>2</sup>	35 €
PLUSQUELLEC	4	1 128 m <sup>2</sup>	4 €
SAINT-NICODEME		Aucun TAB	
SAINT-SERVAIS	5	774 m <sup>2</sup>	32 €
<b>POLE CALLAC</b>	<b>53</b>	<b>889 m<sup>2</sup></b>	<b>30 €</b>
GRACES	122	702 m <sup>2</sup>	33 €
GUINGAMP	16	532 m <sup>2</sup>	47 €
PABU	62	595 m <sup>2</sup>	59 €
PLOUISY	74	775 m <sup>2</sup>	32 €
PLOUMAGOAR	234	823 m <sup>2</sup>	33 €

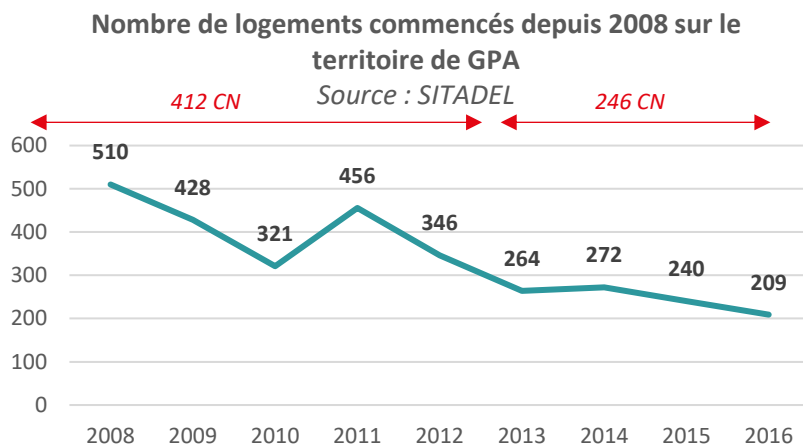
SAINT-AGATHON	122	834 m <sup>2</sup>	33 €
<b>POLE GUINGAMP</b>	<b>620</b>	<b>871 m<sup>2</sup></b>	<b>32 €</b>
KERFOT	41	887 m <sup>2</sup>	37 €
LANLEFF	6	1 290 m <sup>2</sup>	18 €
LANLOUP	5	1 245 m <sup>2</sup>	32 €
PAIMPOL	165	891 m <sup>2</sup>	54 €
PLEHEDEL	29	899 m <sup>2</sup>	30 €
PLOUBAZLANEC	87	888 m <sup>2</sup>	31 €
PLOUEZEC	105	900 m <sup>2</sup>	30 €
PLOURIVO	86	961 m <sup>2</sup>	27 €
YVIAS	35	993 m <sup>2</sup>	24 €
<b>POLE PAIMPOL</b>	<b>559</b>	<b>880 m<sup>2</sup></b>	<b>33 €</b>
BRELIDY	6	1 325 m <sup>2</sup>	14 €
PLOEZAL	22	875 m <sup>2</sup>	20 €
PLOUEC-DU-TRIEUX	23	933 m <sup>2</sup>	16 €
PONTRIEUX	30	733 m <sup>2</sup>	28 €
QUEMPER-GUEZENNEC	18	830 m <sup>2</sup>	22 €
RUNAN	5	990 m <sup>2</sup>	25 €
SAINT-CLET	23	991 m <sup>2</sup>	21 €
<b>POLE PONTRIEUX</b>	<b>127</b>	<b>885 m<sup>2</sup></b>	<b>32 €</b>
<b>AGGLO</b>	<b>1 837</b>	<b>885 m<sup>2</sup></b>	<b>31 €</b>



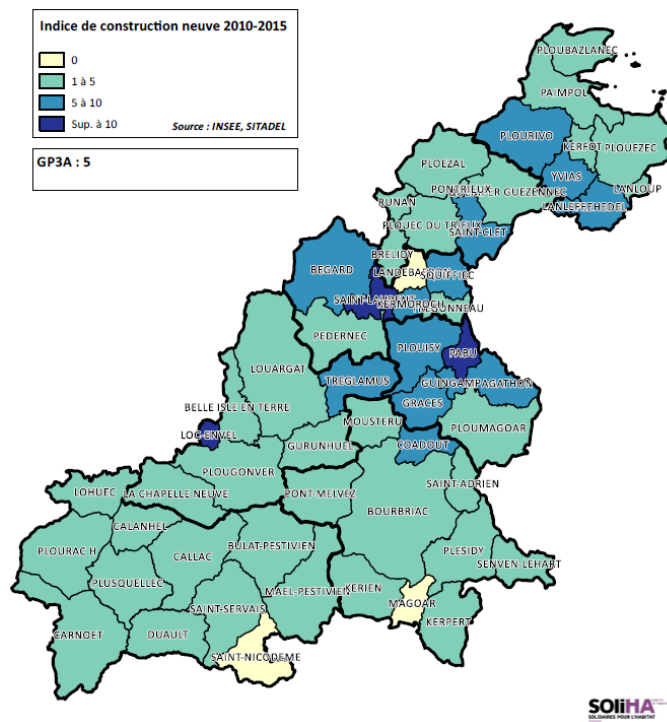
## II- Le marché de la construction neuve

### A- Une baisse significative de la production de logements

Depuis 2008, avec l’amorce de la crise économique, le nombre de logements mis en chantier a considérablement diminué. Hormis le rebond de 2011 avec la reprise de l’investissement locatif encouragée par des dispositifs de défiscalisation particulièrement incitatifs, la production n’a cessé de chuter pour atteindre son chiffre le plus bas en 2016 : 209 logements mis en chantier. C’est plus de deux fois moins qu’en 2008 où 510 logements avaient été mis en chantier.



Les indices de construction neuve sont particulièrement faibles, notamment sur les pôles de Bourbriac et Callac qui comptabilisent en moyenne moins de 3 logements par an pour 1 000 habitants. Ce sont des pôles en déclin démographique.



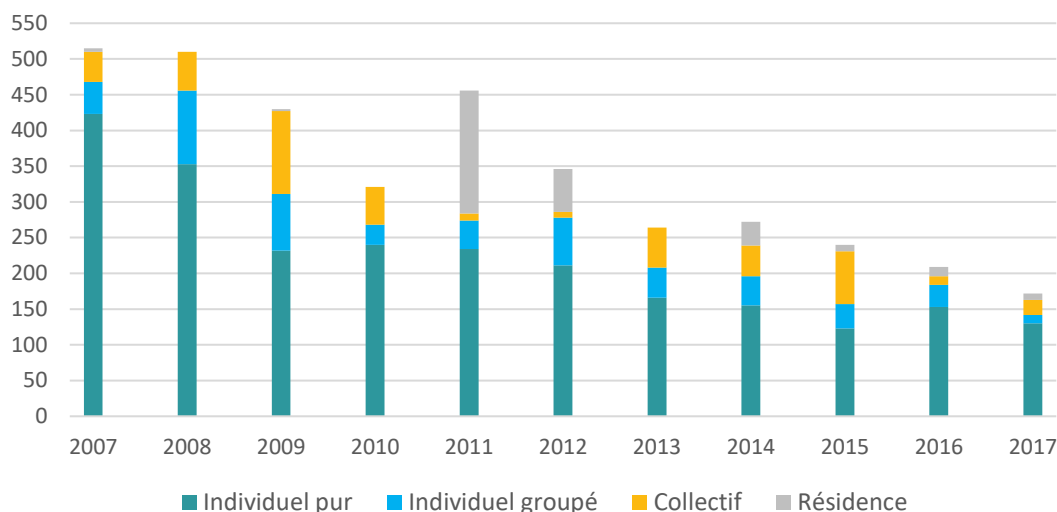
C'est sur le pôle de Guingamp et sa périphérie, sur le pôle de Bégard, et dans les communes littorales que l'on observe les rythmes de construction les plus élevés.

A l'inverse, c'est au sud du territoire que l'on retrouve les indices de construction les plus faibles.

Sur le territoire, trois communes n'ont pas accueilli de constructions neuves entre 2010 et 2015 : Landebaëron, Saint-Nicodème et Magoar.

### Typologie de logements mis en chantier par année

Source : SITADEL



## B- Une production principalement dédiée au logement individuel

L'analyse des mises en chantiers au cours des 10 dernières années sur l'Agglomération met en évidence une majorité de projets de logements individuels, puisque ces derniers représentent 79% des logements commencés sur la période 2007-2017.

C'est au cours des années 2007 (90%) et 2017 (88%), que la part des logements commencés en individuel (pur et groupé) est la plus forte.

Le logement individuel pur représente environ 65% des logements mis en chantier. Sur l'ensemble des années, les logements commencés en individuel groupé restent peu nombreux (14%).

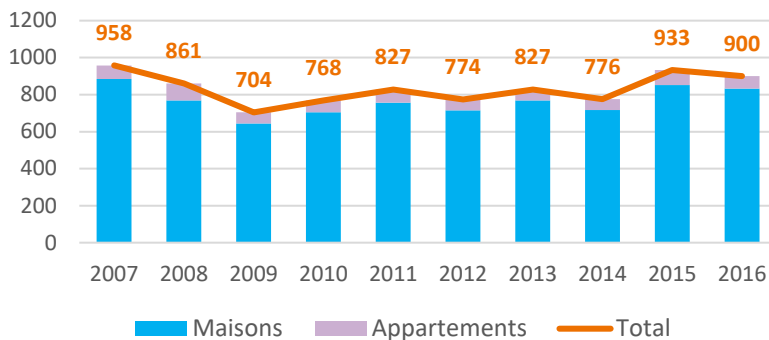
Les logements commencés en collectif sont plus présents sur les communes de Guingamp (55%), Carnoët (41%), Belle-Isle-en-terre (39%), Pontrieux (33%) et Paimpol (31%). Sur les autres communes, les logements sont en grande partie construits en individuel pur.

### III- Le marché de l'immobilier d'occasion

#### A- Un marché immobilier dynamique

Evolution des transactions dans le parc existant

Source : DVF



On observe une certaine stabilité du nombre des ventes immobilières. Après une légère baisse entre 2007 et 2009, le nombre de transactions est reparti à la hausse jusqu'à atteindre 933 transactions en 2015 (qui concernaient majoritairement des maisons). Il y a eu 900 transactions en 2016.

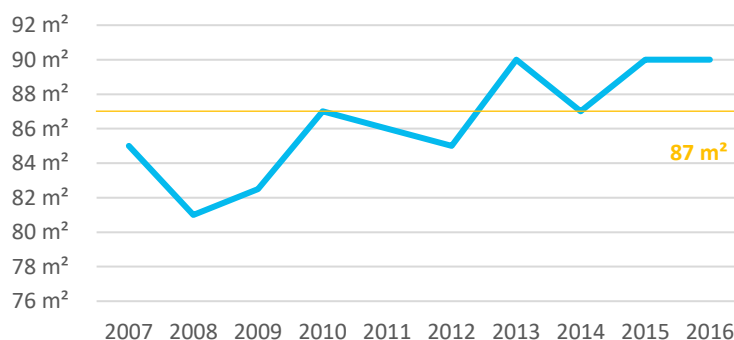
Le marché de l'ancien est particulièrement dynamique avec environ 827 ventes immobilières (maisons et appartements) par an, soit près de 4 fois plus que le marché de la construction neuve.

La surface des biens vendus varie peu : elle est comprise entre 81 et 90 m<sup>2</sup>. Elle correspond à des logements d'assez grande taille destinés aux ménages en phase parentale ou pré-parentale.

La surface médiane entre 2007 et 2016 est de 87 m<sup>2</sup>.

Evolution de la surface médiane des biens vendus

Source : DVF



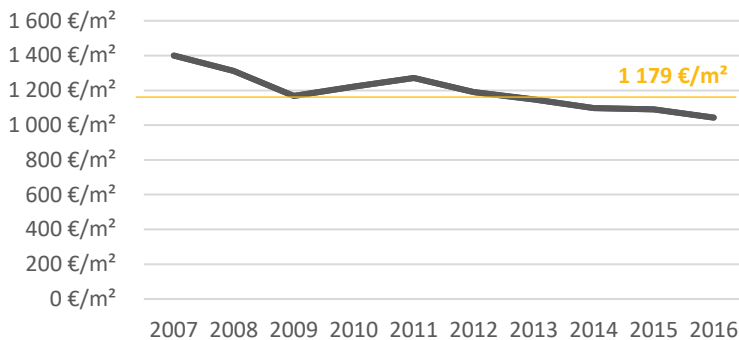
Les prix médians au m<sup>2</sup> des maisons vendues est en baisse depuis 10 ans : il est passé de 1 400€/m<sup>2</sup> en 2007 à 1 043€/m<sup>2</sup> en 2016. Ces niveaux de prix sont particulièrement attractifs, notamment auprès des accédants les plus modestes.



Le prix médian est de 1 179 €/m<sup>2</sup>.

**Prix médian au m<sup>2</sup> des maisons vendues entre 2007 et 2016**

Source : DVF



Les élus et les professionnels rencontrés ont évoqué une certaine désaffection pour les maisons anciennes nécessitant de lourds travaux (les ménages sont particulièrement attentifs à la performance énergétique des biens à vendre).

Les ventes d'appartements sont relativement limitées (461 ventes entre 2007 et 2016), et concentrée sur les deux pôles urbains de Guingamp (51%) et Paimpol (30%). L'investissement locatif se fait principalement à Guingamp et sur le littoral par le biais d'investisseurs locaux qui adoptent différentes stratégies :

- l'investissement « prêt à l'emploi » (achat d'un appartement vide sans travaux),
- l'investissement « tout compris » (achat d'un appartement occupé),
- l'investissement « avec travaux » (le déficit de l'opération est compensé par la défiscalisation).

Le marché de l'Agglo est un marché dynamique avec des prix parfois plus élevés que sur le secteur de Saint-Brieuc : prix moyen autour de 100 000 € pour une maison avec des prix en baisse depuis 2007 (92 250 € en 2016).

On observe des différences territoriales importantes entre la frange littorale, le secteur de Guingamp/Pontrieux/Bégard et le sud du territoire

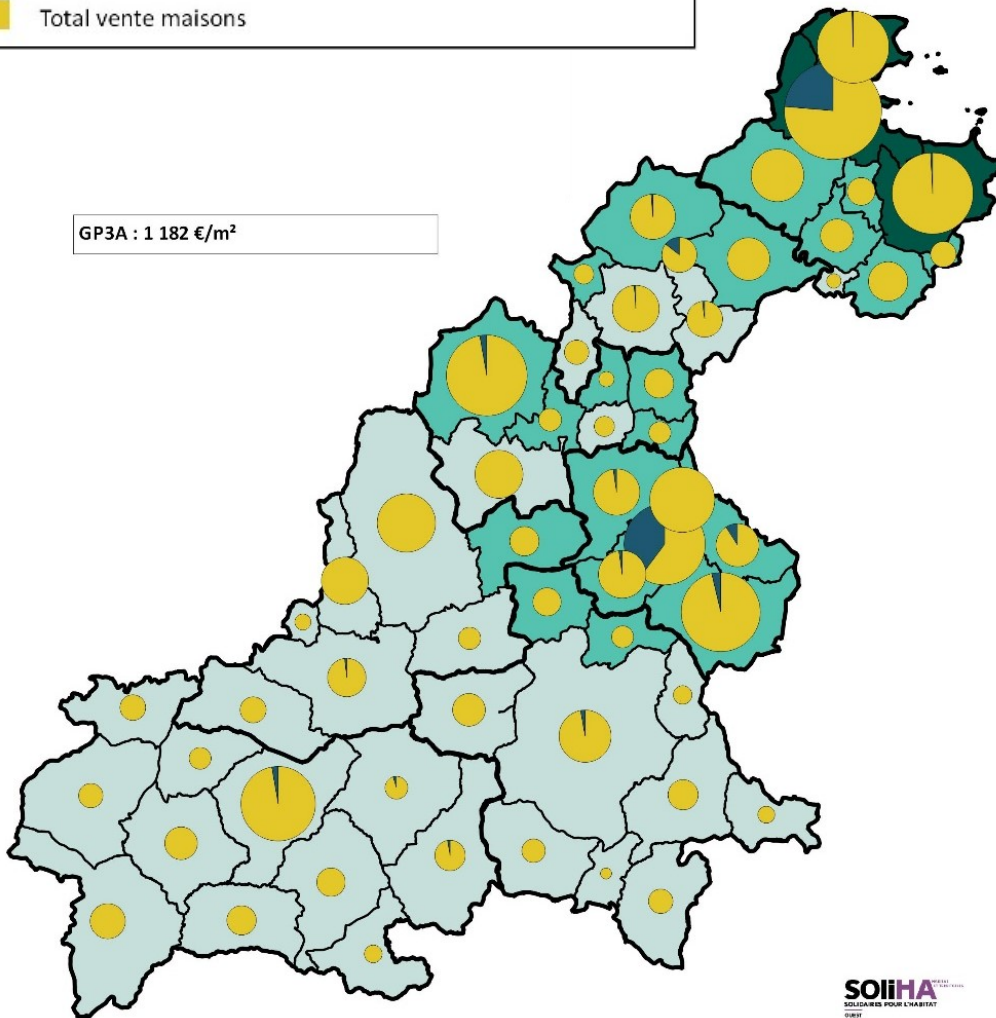
A noter que le marché immobilier est impacté par le marché des résidences secondaires sur la frange littorale. Malgré des prix plus élevés, c'est sur le secteur de Guingamp ainsi que sur la frange littorale que l'on compte le plus de transactions immobilières entre 2007 et 2016.

**Prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons vendues (source : DVF)**

2016

- Moins de 1000€/m<sup>2</sup>
- De 1000 à 1500€/m<sup>2</sup>
- Plus de 1500 €/m<sup>2</sup>
- Total vente appartement
- Total vente maisons

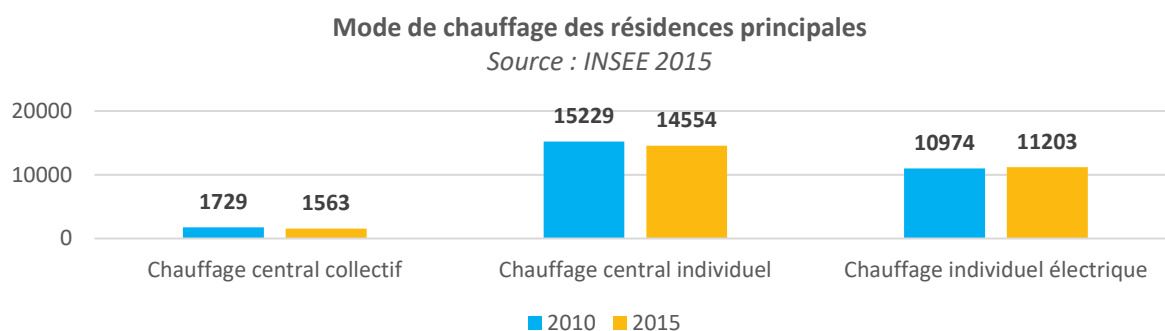
GP3A : 1 182 €/m<sup>2</sup>



## B- Des biens « bon marché » mais potentiellement énergivores

Pour rappel, 75% de résidences principales ont été construites avant 1975<sup>7</sup> et 86% des résidences principales sont des maisons individuelles, « traditionnellement » moins économes en énergie que l’habitat collectif. Ces grandes habitations (48 % possèdent 5 pièces ou plus) sont plus coûteuses à réhabiliter sur le plan thermique.

11 203 résidences principales (41%) possèdent un chauffage « tout électrique » en 2015. Nombre de ces chauffages sont encore équipés de convecteurs de première ou deuxième génération (datant d’avant 1990), peu performants et désormais proscrits dans les constructions neuves par la réglementation thermique.



Le diagnostic du PCAET de l’Agglomération, en cours d’élaboration, apporte des éléments assez éclairants sur les enjeux actuels en matière de consommation énergétique du territoire liée au secteur résidentiel :

Le territoire comptait 34 360 résidences principales<sup>[1]</sup> en 2014 (soit 3 331 000 m<sup>2</sup>) dont 70% (24 216 logements) sont antérieurs à la réglementation thermique de 1982, qui fixait un seuil de 170 kWh/m<sup>2</sup>. La moyenne de consommation énergétique des logements est de 146 kWh/m<sup>2</sup> sur le territoire et 26% d’entre eux (soit 8988 logements) sont estimés relevant de l’étiquetage DPE E, F ou G. C’est ce qu’il est d’usage d’appeler des « passoires thermiques ». Au regard des 70% de logements antérieurs à 1982, on peut supposer qu’une partie considérable des anciens logements ont déjà fait l’objet de rénovations thermiques.



Le chauffage représentant 69% des consommations énergétiques des logements en moyenne, il y a un véritable enjeu à améliorer la performance énergétique du bâti sur l’agglomération.

La moyenne de consommation dédiée au logement par habitant/an est de 8MWh, répartis entre 5.3 MWh pour le chauffage et l’eau chaude et 2.7 en électricité spécifique<sup>[2]</sup>.

Le territoire se caractérise par un bâti ancien et isolé (84% de maisons pour 16% d’appartement), relativement peu de logements collectifs, relevant du privé à 93%. Il y a donc un potentiel de rénovation, centré sur les 26% de passoires thermiques, mais il n’y a pas de structure dédiée à l’accompagnement du public sur le territoire de l’agglomération.

<sup>7</sup> Date des premières réglementations thermiques

## IV- Le marché de l'accèsion sociale

L'Agglomération compte plus de 24 800 ménages propriétaires occupants en 2015, soit 72% des résidences principales. Entre 2010 et 2015, le territoire a gagné près 500 propriétaires occupants (+2%), évolution légèrement supérieure à celle des résidences principales (+1%), confirmant ainsi l'intérêt des ménages locaux pour l'accèsion à la propriété. Eu égard aux niveaux de ressources plutôt bas d'une partie des habitants de l'Agglomération, l'accèsion à la propriété peut être freinée ou risquée pour un certain nombre de ménages (niveaux de prix trop élevés dans le neuf comme dans l'ancien pour une partie de la population locale, en particulier les primo-accédants qui ne disposent pas ou peu d'apport financier). Pour ces ménages le développement et la sécurisation de l'aide à l'accèsion sociale pourrait s'avérer particulièrement intéressant.

### A- La réduction de la taille des parcelles

A prix du m<sup>2</sup> équivalent, réduire la taille des parcelles est une stratégie qui permet aux ménages de réduire la charge foncière de leur projet immobilier.

Sur la base de ces modalités, les constructeurs proposent des maisons « clefs en main » aux jeunes ménages. En effet, la commercialisation du lotissement a été permise sur le territoire grâce aux constructeurs qui proposent des produits « terrain + maison » à des prix compatibles avec le budget des primo-accédants.



**Paimpol** : opération « Villas les Tamaris »

### B- La location-accession sur le territoire

Le prêt social location-accession (PSLA), dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004 s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Ce dispositif a peu été mis en œuvre sur le territoire de l'Agglo puisqu'il a essentiellement été programmé sur les pôles de Guingamp et de Paimpol

Ce type d'opération peine à se développer sur le territoire car le PSLA est un produit davantage adapté aux zones tendues. Il se commercialise en effet plus difficilement dans les zones rurales, car il est en concurrence avec les produits « libre de constructeur » mais aussi le parc ancien, souvent relativement abordable. C'est le cas en particulier dans les secteurs les plus méridionaux de l'Agglomération avec des biens parfois peu qualitatifs notamment du point de vue de leur performance énergétique. Beaucoup de (jeunes) ménages accèdent ainsi à la propriété en misant sur des travaux dont l'ampleur est parfois mal mesurée, se retrouvant ainsi avec des difficultés à boucler les projets de travaux et parfois en situation de précarité énergétique avancée pour les moins solvables d'entre eux.

### C- Le recours au Prêt à Taux zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est destiné à faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes. Il prend la forme d'une aide financière de l'Etat destinée aux personnes, sous conditions de ressources, souhaitant acquérir leur première résidence principale.

Depuis 2016, avec le retour d'un contexte plus favorable à l'accession (notamment en termes de conditions d'emprunt) et le retour du PTZ dans l'ancien, on observe une nette reprise de la consommation du PTZ en Côtes-d'Armor, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

Mais avec la disparition programmée du PTZ dans le neuf sur les territoires en zone C, on peut craindre un ralentissement de la construction sur l'Agglo. Cependant, l'évolution réglementaire du PTZ pourrait favoriser l'acquisition dans l'ancien, et permettre la remise sur le marché de logements qui trouvent difficilement preneur aujourd'hui.

163 PTZ (prêt à taux zéro) ont été octroyés en 2017 sur l'Agglo, soit 10% des PTZ octroyés sur le département. Les opérations concernent majoritairement des opérations en individuel : la maison individuelle reste le marqueur de l'accession sociale dans les Côtes-d'Armor. De manière générale les opérations sont moins accessibles dans le neuf que dans l'ancien.

#### Dans le neuf (69 % des opérations PTZ contre 66% dans le département).

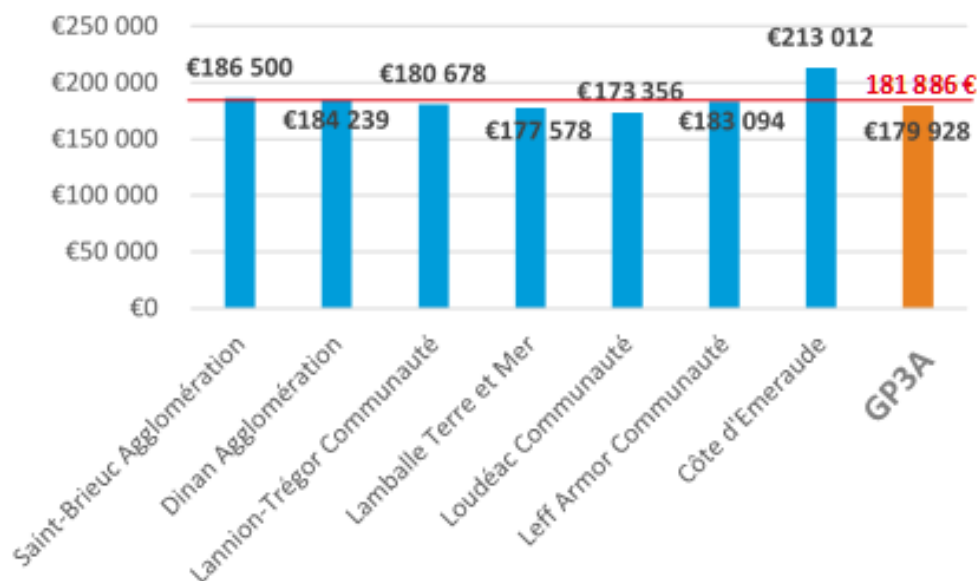
105 PTZ (prêt à taux zéro) ont été octroyés en 2017 sur l'Agglo, soit 10% des PTZ octroyés sur le département (pour 12% de sa population).

Le coût moyen d'une opération financée dans le neuf est de 164 577 € (contre 134 631 € pour une opération dans l'ancien).

Le revenu moyen des ménages ayant reçu un PTZ dans le neuf est de 2 613 €/mois (dans l'ancien : 2 324 €/mois).

### Coût d'une opération dans le neuf financée par un PTZ

Source : ADIL 22



Dans l'ancien (31 % des opérations PTZ contre 34% dans le département).

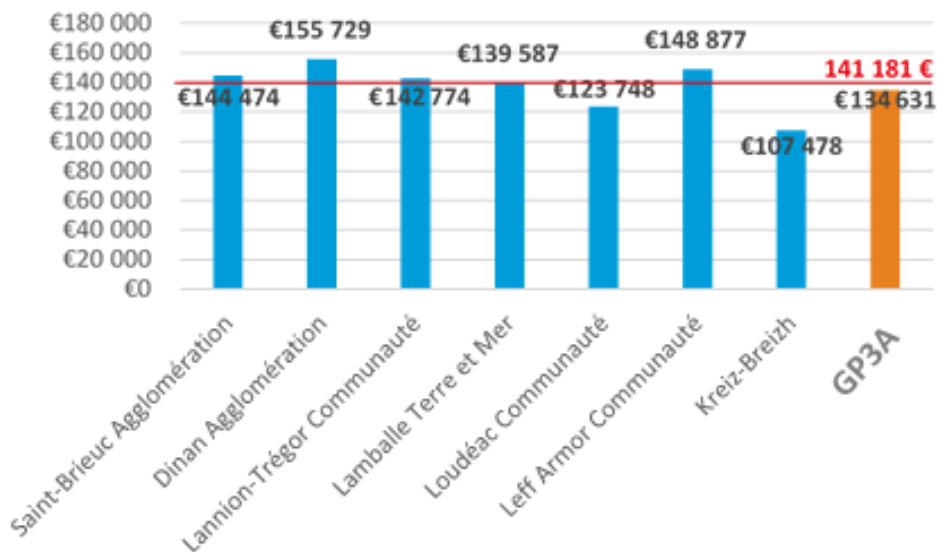
58 PTZ (prêt à taux zéro) ont été octroyés en 2017 sur l'Agglo, soit 10% des PTZ octroyés sur le département.

Le coût moyen d'une opération financée dans l'ancien est de 134 631 € (contre 179 928 € pour une opération dans le neuf).

Le revenu moyen des ménages ayant reçu un PTZ dans l'ancien est de 2 324 €/mois (dans le neuf : 2 613 €/mois).

### Coût d'une opération dans l'ancien financée par un PTZ

Source : ADIL 22



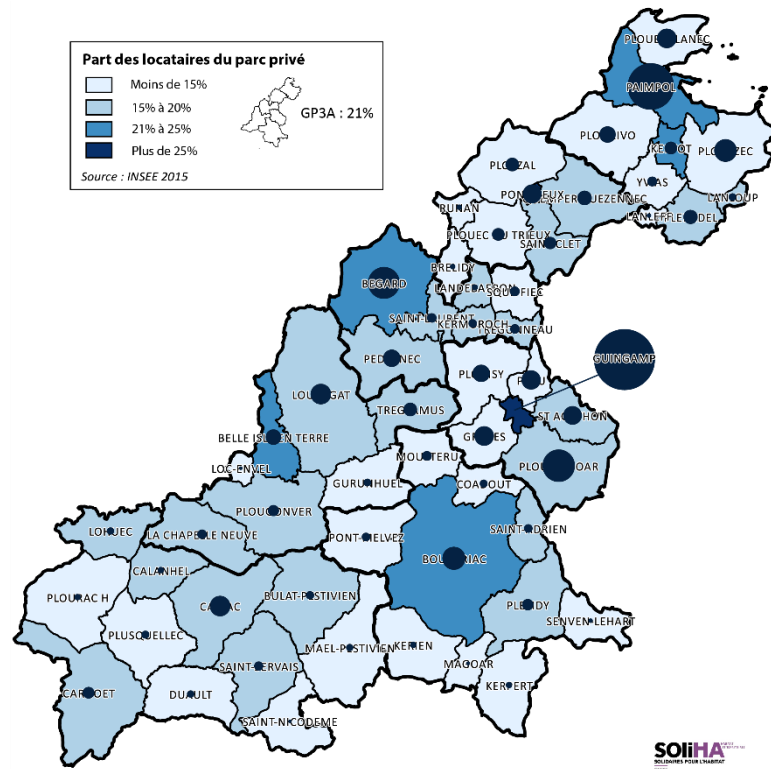
## V- Le marché locatif

### A- Le parc locatif privé

C'est un parc relativement limité, on compte 6 773 locations dans le parc privé en 2015, soit 19% des résidences principales.

23% de ce parc est situé sur la ville de Guingamp et 13% sur Paimpol (seulement 7 communes ont plus de 20% de parc locatif privé)

D'après les données RPL 2016, on compte 631 logements locatifs privés conventionnés, soit 9% du parc locatif.



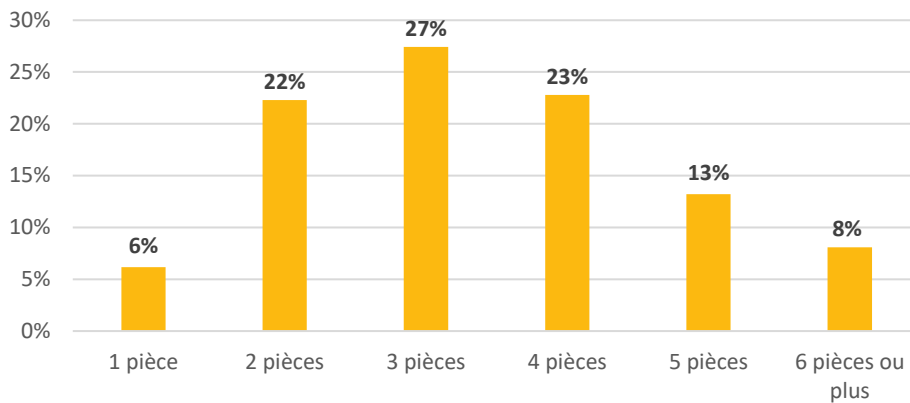
Loyer de marché par ancien EPCI (Clameur – février 2018)	
CC Callac Argoat	NR
CC Pays de Bourbriac	8,4 €/m <sup>2</sup>
CC Pays de Belle-Isle-en-Terre	6,6 €/m <sup>2</sup>
CC Pays de Bégard	8,2 €/m <sup>2</sup>
Pontrieux Communauté	6,9 €/m <sup>2</sup>
CC Paimpol-Goëlo	8,94 €/m <sup>2</sup>
Guingamp Communauté	8,4 €/m <sup>2</sup>
DEPT 22	8,3 €/m <sup>2</sup>

C'est sur le pôle de Paimpol que l'on retrouve les loyers les plus élevés : 8,94€/m<sup>2</sup>.

A l'inverse le pôle de Belle-Isle-en-Terre propose les loyers de marché les plus faibles : 6,6€/m<sup>2</sup>.

### Les logements occupés par nombre de pièces

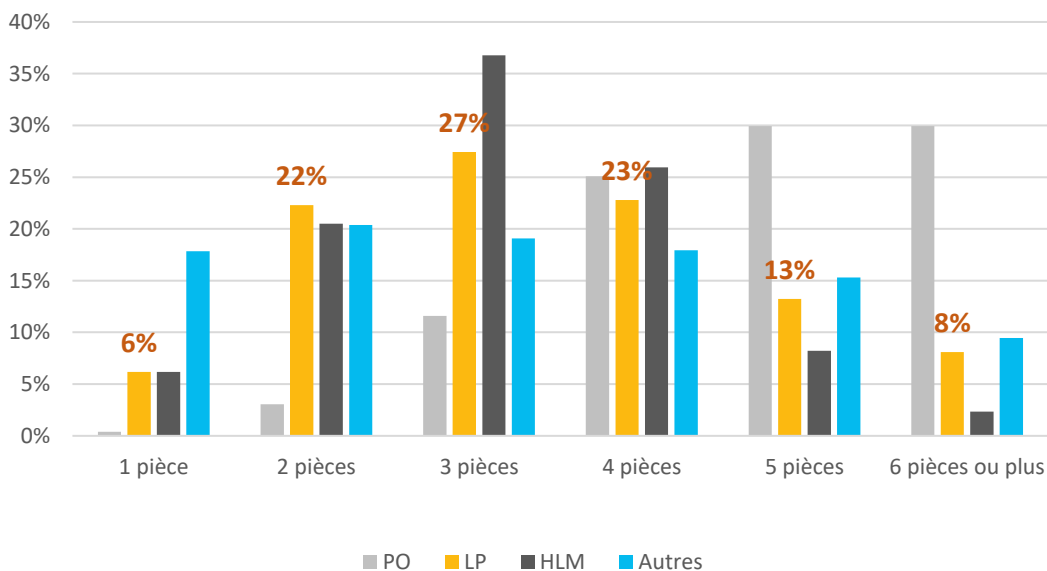
Source : INSEE 2015



56% des logements locatifs privés font moins de 4 pièces et 72% des locataires du parc privé vivent dans des logements de 2 à 4 pièces.

### Nombre de pièces en fonction du statut d'occupation

Source : INSEE 2015





## B- L'offre du marché locatif social

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs sociaux au premier janvier d'une année. Les informations transmises concernent les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou usufruitiers. Le répertoire ne couvre pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales. La base de données est nommée RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social).

Pour rappel, le parc locatif social représente 7% du parc de résidences principales.

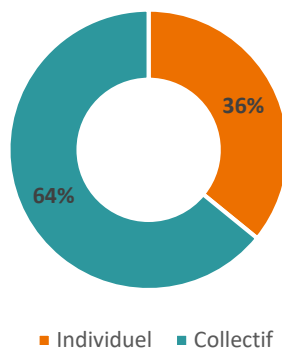
La structure du parc locatif social se compose à 64% de maisons individuelles et 36 % d'appartements (Bretagne : 23% de logements sociaux individuels et 78% de logements sociaux collectifs).

### Une offre locative sociale qui se concentre sur les pôles urbains

La structure du parc locatif social se compose à 64% de maisons individuelles et 36 % d'appartements (Bretagne : 23% de logements sociaux individuels et 78% de logements sociaux collectifs).

#### Typologie des logements sociaux

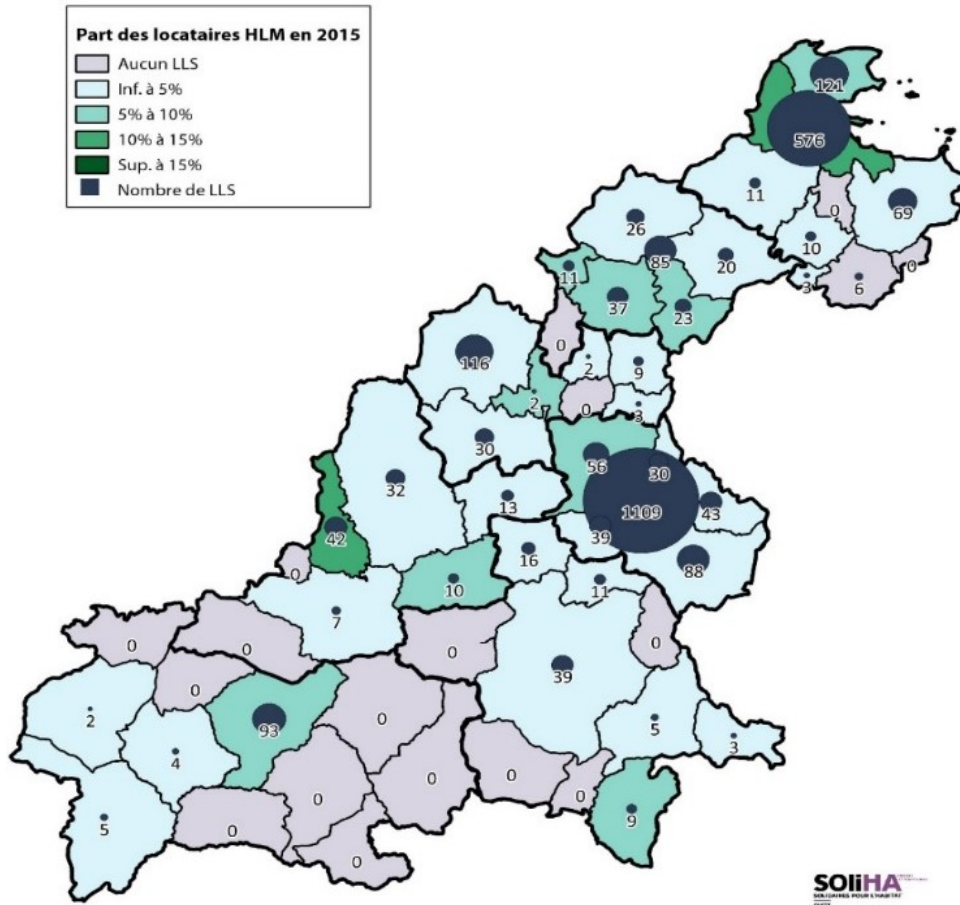
Source : RPLS 2017



Sur les 2 816 logements locatifs sociaux recensés sur l'ensemble du territoire, on compte 1 810 logements individuels et 1 006 collectifs. Les logements collectifs sont principalement situés à Guingamp, et représentent 86% de son parc (948 logements collectifs). Le parc social paimpolais comptabilise 567 logements collectifs, soit 98% de son parc. Ces deux villes concentrent ainsi 83% du parc social collectif du territoire.

La commune de Guingamp arrive en première position du taux de locataires HLM avec 24% de ses ménages HLM (1 109 logements). Suivent les communes de Pontrieux (85 logements occupés soit 15% de son parc de résidences principales) et de Paimpol (576 logements occupés soit 14% de son parc de résidences principales).

**Part du parc locatif HLM et nombre de logements locatifs sociaux (LLS)**



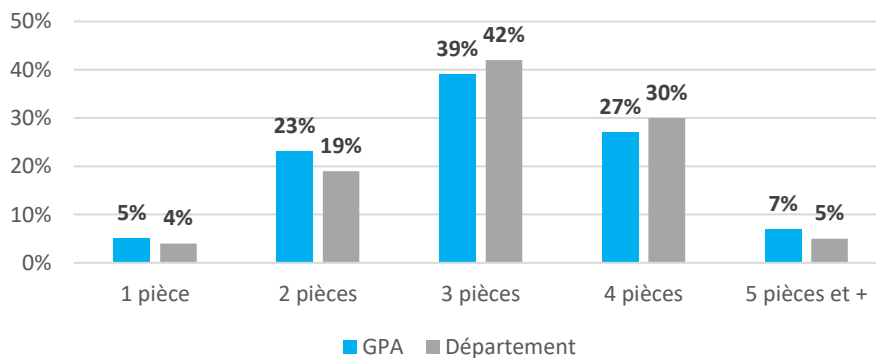
Le taux de logements sociaux est beaucoup plus faible sur le sud du territoire : seules deux communes ont plus de 10 logements et 13 communes n'ont pas de parc.

Les T3 et T4 représentent plus de 66% de l'offre (72% pour le département), 28% étant des T1 et T2 (23% pour le département) et 7% correspond à l'offre de grands logements (5 pièces et plus) contre 5% pour le département.

L'offre de logements locatifs sociaux est donc relativement peu diversifiée.

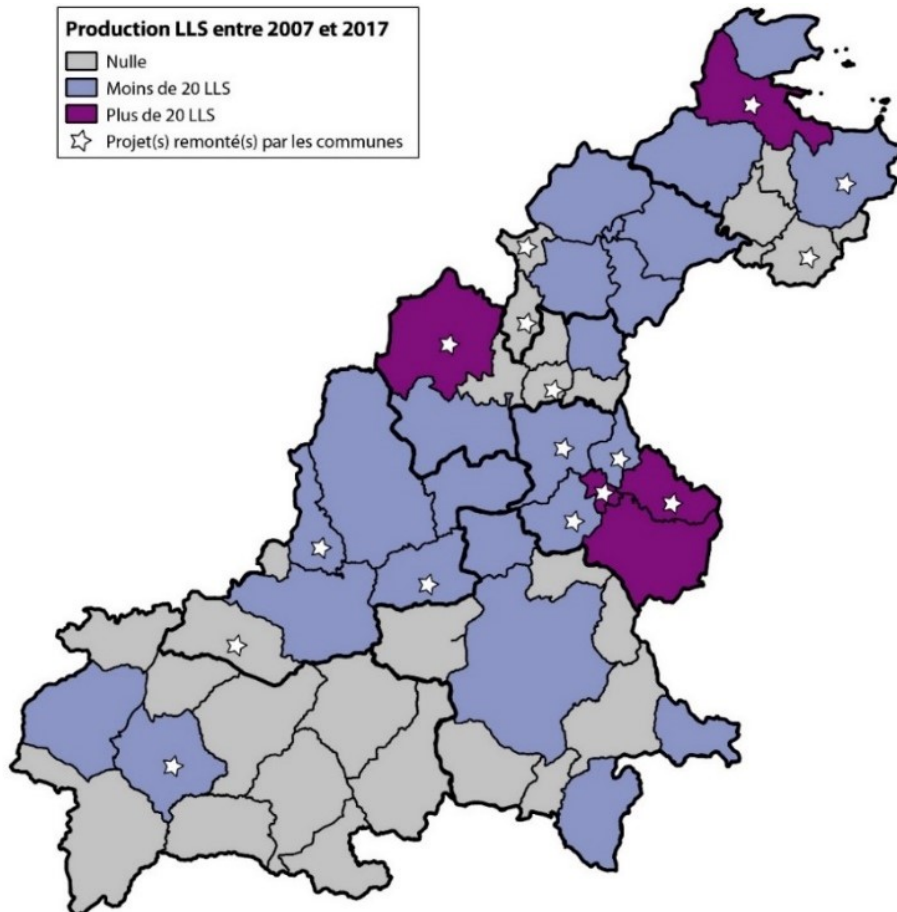
**Taille des logements sociaux**

Source : RPLS 2017



SOURCES : RPLS 2016 - 2017	NOMBRE DE LLS AU 1/01/2016	NOMBRE DE LLS AU 1/01/2017	EVOLUTION 2016- 2017
BEGARD	116	116	-
BELLE-ISLE-EN-TERRE	51	42	+9
BOURBRIAC	39	39	-
BRELIDY	0	0	-
BULAT-PESTIVIEN	0	0	-
CALANHEL	0	0	-
CALLAC	93	93	-
CARNOËT	5	5	-
COADOUT	11	11	-
DUAULT	0	0	-
GRACES	36	39	+3
GUINGAMP	1 075	1109	+34
GURUNHUEL	10	10	-
KERFOT	0	0	-
KERIEN	0	0	-
KERMOROC'H	0	0	-
KERPERS	9	9	-
LA CHAPPELLE-NEUVE	0	0	-
LANDEBAËRON	2	2	-
LANLEFF	3	3	-
LANLOUP	0	0	-
LOC-ENVEL	0	0	-
LOHUEC	0	0	-
LOUARGAT	32	32	-
MAËL-PESTIVIEN	0	0	-
MAGOAR	0	0	-
MOUSTERU	18	16	-2
PABU	22	30	+8
PAIMPOL	576	576	-
PEDERNEC	19	30	+11
PLEHEDEL	6	6	-
PLESIDY	5	5	-
PLOËZAL	26	26	-
PLOUBAZLANEC	115	121	-6
PLOUËC-DU-TRIEUX	37	37	-
PLOUEZEC	61	69	+8
PLOUGONVER	7	7	-
PLOUISY	56	56	-
PLOUMAGOAR	88	88	-
PLOURAC'H	2	2	-
PLOURIVO	11	11	-
PLUSQUELLEC	4	4	-
PONT-MELVEZ	0	0	-
PONTRIEUX	85	85	-
QUEMPEL-GUEZENNEC	20	20	-
RUNAN	11	11	-
SAINT-ADRIEN	0	0	-
SAINT-AGATHON	43	43	-
SAINT-CLET	23	23	-
SAINT-LAURENT	2	2	-
SAINT-NICODEME	0	0	-
SAINT-SERVAIS	0	0	-
SENVEN-LEHART	3	3	-
SQUIFFIEC	9	9	-
TREGLAMUS	13	13	-
TREGONNEAU	3	3	-
YVIAS	10	10	-
<b>AGGLO</b>	<b>2 757</b>	<b>2 819</b>	<b>+62</b>

Depuis 2007, des projets sont menés sur le territoire pour une production annuelle moyenne de 60 logements sociaux répartis sur les 29 communes.



Sur les deux dernières années :

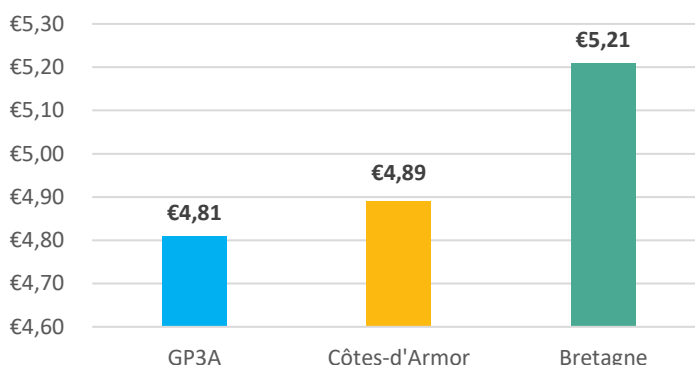
- Le nombre de nouveaux logements locatifs sociaux comptabilisés en 2016 et 2017 donne une croissance annuelle moyenne de 62 logements supplémentaires par an. Cette hausse de 2% concerne particulièrement observée sur Guingamp (+34 logements), Pabu (+ 8 logements), Pédervec (+11 logements) et Plouézec (+8 logements).
- 16 communes ont remonté des projets de logements sociaux (dont 2 projets qui font suite à une vente du parc ou à une démolition) majoritairement engagés par Guingamp Habitat et Côtes d'Armor Habitat.

Selon le RPLS 2017, les loyers des logements locatifs sociaux sont relativement accessibles.

En effet, la comparaison des loyers sur les différentes échelles montre que l'Agglo a des loyers plus faibles. En moyenne le loyer est de 4,81€/m<sup>2</sup> sur l'EPCI ; alors qu'il est de 4,89 €/m<sup>2</sup> sur les Côtes-d'Armor et de 5,21€/m<sup>2</sup> sur la Bretagne.

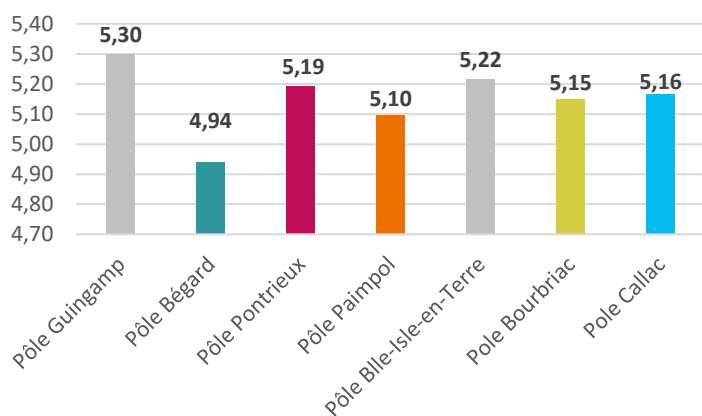
### Comparaison des loyers en m<sup>2</sup> habitable

Source : RPLS 2017



### Comparaison des loyers en m<sup>2</sup> habitable

Source : RPLS 2017



sur le reste du territoire.

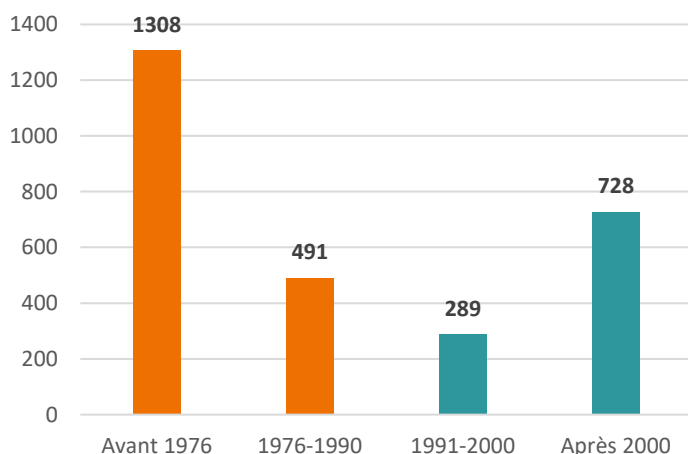
Une comparaison plus fine a été réalisée pour localiser les loyers les plus bas. Sur le pôle de Bégard, les loyers/m<sup>2</sup> sont très largement inférieurs à ceux des autres pôles qui composent aujourd'hui l'Agglo.

Les loyers les plus bas sont enregistrés sur la ville de Paimpol, avec un loyer de 4,38€/m<sup>2</sup> en moyenne.

Les loyers des logements situés sur le pôle de Guingamp sont plus chers que

### Epoque de construction des logements sociaux

Source : RPLS 2017

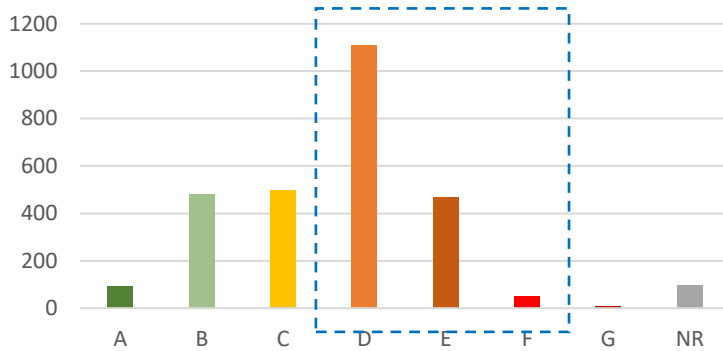


Le parc social s'est surtout développé dans les années 70-80 et est vieillissant aujourd'hui. Avec 64% des logements sociaux construits avant 1991, les besoins en amélioration sont donc marqués. Il y a en particulier un potentiel relativement important en matière d'amélioration énergétique du parc, avec notamment :

- 1 110 logements locatifs sociaux en catégorie D,
- 466 logements locatifs sociaux en catégorie E,
- 50 logements locatifs sociaux en catégories F et G.

**Classe énergétique des logements locatifs sociaux**

Source : RPLS 2017



Les besoins en rénovation sont surtout localisés sur Guingamp puisque 46% des logements construits avant 1991 y sont localisés.

Des projets d'amélioration et de restructuration sont d'ores et déjà engagés ou en projet sur le territoire.



**Guingamp** : réhabilitation de la résidence Petites salles

**Agglo** : des logements locatifs sociaux construits avant 1945



## Un marché locatif social détendu

Avec moins de 1 000 demandes en cours (au 1<sup>e</sup> janvier 2017) pour 436 attributions en 2016 (soit un ratio inférieur à 2 demandes pour 1 offre), on peut considérer que le marché locatif social de l'Agglo est détendu. La brièveté du délai moyen de satisfaction (5 mois) le confirme. Les bailleurs sociaux rencontrés le confirment également.

La demande se concentre sur les villes de Guingamp (41%) et Paimpol (25%).

Chiffres à retenir <i>Source : RPLS - DREAL Bretagne</i>	
<b>2 816</b>	logements locatifs sociaux au 01/01/2017
<b>62</b>	logements supplémentaires entre 2016 et 2017
<b>436</b>	attributions réalisées en 2016
<b>891</b>	demandes en cours au 1 <sup>e</sup> janvier 2018

Le C.R.E.H.A Ouest a étudié les profils des demandeurs sur le territoire de l'Agglo. Les éléments suivants détaillent le profil des ménages inscrits au fichier commun de la demande. Il s'agit des 981 ménages ayant demandé l'une des communes de l'Agglo.

Activité demandeur		
<i>Source : C.R.E.H.A Ouest</i>	Nombre	Part
<b>Apprenti</b>	2	0%
<b>Artisan, commerc, prof. lib.</b>	5	1%
<b>Autre</b>	116	27%
<b>CDD, stage, intérim</b>	66	15%
<b>CDI (ou fonctionnaire)</b>	95	22%
<b>Chômage</b>	69	16%
<b>Etudiant</b>	15	3%
<b>Retraité</b>	68	16%

Plus de la moitié des demandeurs est dans une situation « précaire » avec des ressources plus faibles et/ou plus aléatoires (61%)<sup>8</sup>. 42% des demandeurs sont en situation « stable » (CDI, fonctionnaire, retraité).

Motif n°1 de la demande		
<i>Source : C.R.E.H.A Ouest</i>	Nombre	Part
<b>Sans logement, hébergé, logt temporaire</b>	82	19%
<b>Divorce, séparation</b>	61	14%
<b>Logement trop petit</b>	47	11%
<b>Logement trop cher</b>	46	11%
<b>Autre motif (insalubrité, santé, voisinage, handicap)</b>	200	45%

La demande est le plus souvent motivée par des difficultés d'accès (sans logement, hébergé en logement temporaire) ou de maintien dans le logement (logement trop cher ou trop petit). Ces difficultés représentent près de 55% des motifs.

<sup>8</sup> Sont considérés comme en situation « précaire » les étudiants, chômeurs, les personnes en CDD, stage et intérim, apprenti, et les autres situations.

### Type de logement demandé

Source : C.R.E.H.A Ouest	Nombre	Part
Maison	276	63%
Appartement	160	37%

Le logement individuel est plébiscité par rapport au logement collectif, qui représente 63% des demandes.

### Taille de logement demandé

Source : C.R.E.H.A Ouest	Nombre	Part
T1	21	5%
T2	98	22%
T3	161	37%
T4	126	29%
T5 et +	30	7%

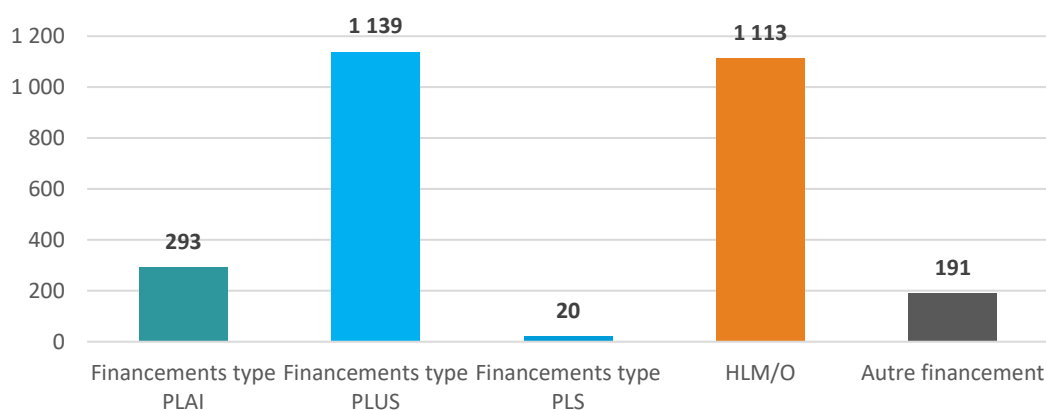
La demande porte principalement sur le T3 et le T4 (66%). Elle coïncide avec la structure de l'offre qui est majoritairement composée de T3 et T4 (66%). Pour autant, la demande en petits logements n'est pas négligeable : 27% des demandes portent sur le T1 et le T2. On peut craindre une tension sur le T2, car c'est une offre relativement limitée sur l'Agglo.

70% des demandeurs sont éligibles au logement locatif très social (PLA-I) pour 80% des locataires HLM. Cette offre disponible en PLA-I est assez réduite sur le territoire de l'Agglo : 293 logements soit 10% du parc locatif social.

Cependant, les logements financés en HLM/O, qui représentent 40% du parc locatif social (1 113 logements), sont des logements anciens avec des loyers proches voire inférieurs aux loyers des logements financés en PLA-I. Cette offre répond en partie aux besoins des locataires les plus modestes, mais ne suffit pas toujours à satisfaire une demande locative de plus en plus sociale.

### Type de financement

Source : RPLS





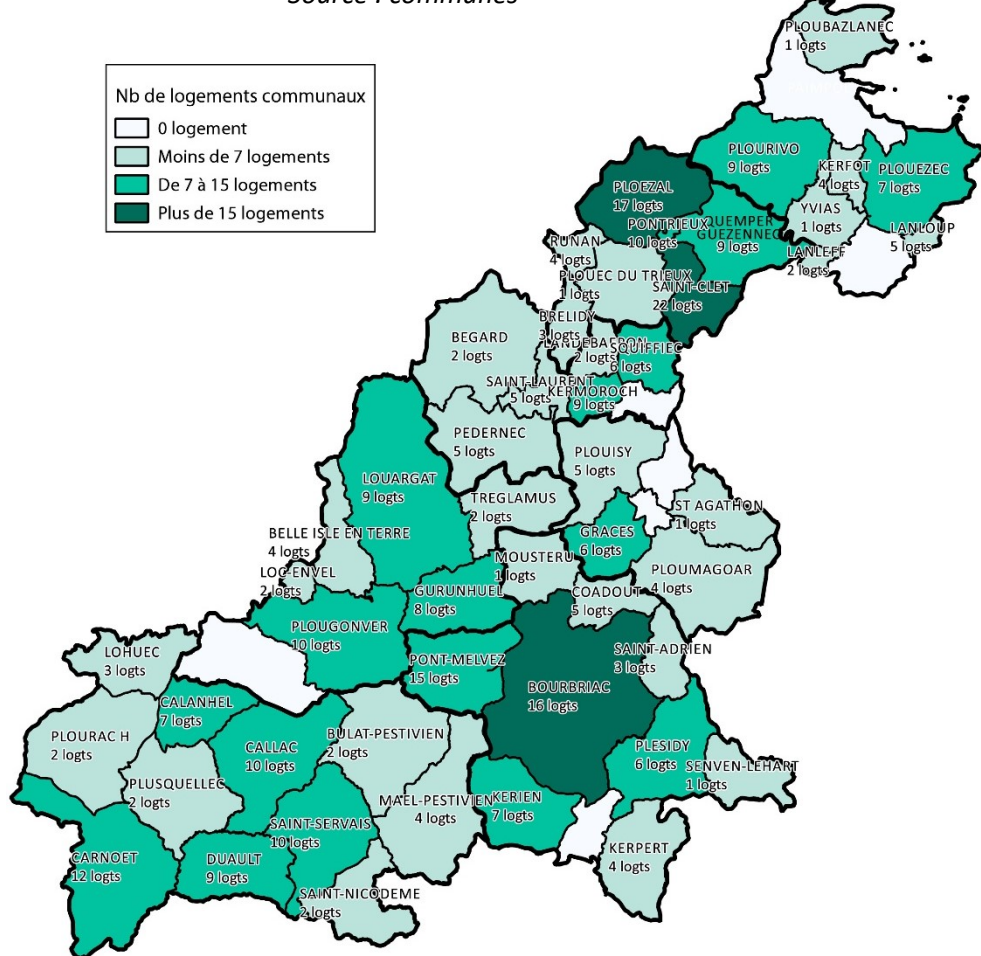
## C- Une offre locative communautaire complémentaire

On dénombre aujourd’hui près de 300 logements locatifs sociaux (conventionnés APL) répartis sur 50 communes de l’Agglo. Sur certains territoires, de forts besoins en réhabilitation sont à envisager. Une démarche d’audit a déjà été lancée en 2018 de la part de l’Agglo pour les logements dont elle est elle-même gestionnaire sur les pôles de de Bégard et Pontrieux.

Cette offre de logements communautaires vient compléter l’offre de logements locatifs sociaux sur le territoire, dans un secteur où il devient difficile d’attirer les bailleurs sociaux. Leur réticence s’appuie sur la faiblesse de la demande, le risque de vacance plus élevé, la difficulté à équilibrer les petites opérations, ... Plusieurs communes possèdent des logements souvent non conventionnés, destinés à satisfaire les besoins de leurs administrés : seniors qui souhaitent se rapprocher du bourg, jeunes qui cherchent un logement suite à une séparation, situation d’urgence, ...

Logements locatifs communaux en 2015

Source : communes



## BILAN PARTIE III

*Depuis la fin des années 2000, le marché du terrain à bâtir fonctionne au ralenti sur Guingamp-Paimpol Agglomération. Compte tenu de la baisse significative de la demande amorcée en 2008 avec le début de la crise économique, cette offre est aujourd'hui plus difficile à commercialiser. La demande a diminué. Elle a aussi changé et s'oriente dorénavant vers des plus petites parcelles, et beaucoup moins systématiquement vers l'offre disponible en lotissement.*

*L'offre en stock sur le territoire ne correspond plus forcément à l'attente des ménages même si le foncier « bon marché » permet de maintenir une attractivité résidentielle du territoire, notamment auprès des primo-accédants. Il est à noter qu'en zone urbaine comme en diffus, le départ programmé d'une partie de la génération du baby-boom devrait libérer un foncier (bâti) non négligeable au cours de la prochaine décennie. Pour autant ce potentiel résidentiel peine encore à séduire tant les exigences de la demande (confort, niveau d'équipements, ...) tendent à augmenter.*

*Le marché de l'immobilier ancien se porte néanmoins plutôt bien sur le territoire : en 2016, le nombre de transactions dans le parc existant était 4 fois supérieur au nombre de logements mis en chantier (827 contre 209). Ce marché démontre ainsi sa capacité à capter une grande partie de la demande exprimée sur le territoire, car les prix pratiqués dans le parc existant sont particulièrement attractifs pour les candidats à l'accession, notamment les plus modestes. L'accession dans l'ancien peut toutefois devenir une mauvaise opération, quand les travaux d'amélioration (notamment sur le plan thermique) ont été sous-estimés par le ménage acquéreur. En l'absence de marge de manœuvre financière, celui-ci peut basculer dans une situation de « mal logement » et s'y installer durablement. Alors que plus de la moitié des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques, un accompagnement des ménages pour sécuriser leur accession à la propriété dans le parc ancien doit être envisagé. Ces mesures d'accompagnement doivent non seulement permettre de confirmer la relance d'une accession sociale quelque peu « en berne » dans la période récente, mais aussi permettre une réelle (et durable) « mise à niveau du parc ».*

*Enfin, le marché locatif communautaire est un marché détendu, où l'offre locative est devenue trop abondante au regard de la demande. Cette détente du marché locatif est assez caractéristique des territoires où les conditions d'accession à la propriété sont relativement aisées : dans le parcours résidentiel des ménages, la phase locative est considérablement raccourcie, voire absente. Dans ce contexte, les parcs locatifs privé et public sont mis en concurrence, et se « disputent » un nombre réduit de candidats à la location. Le marché s'appuie sur une demande de plus en plus sociale : en l'absence d'une offre adaptée en termes de loyer, il existe un risque de repli des ménages les plus fragiles vers le parc locatif ancien et dégradé.*

# **PARTIE IV :**

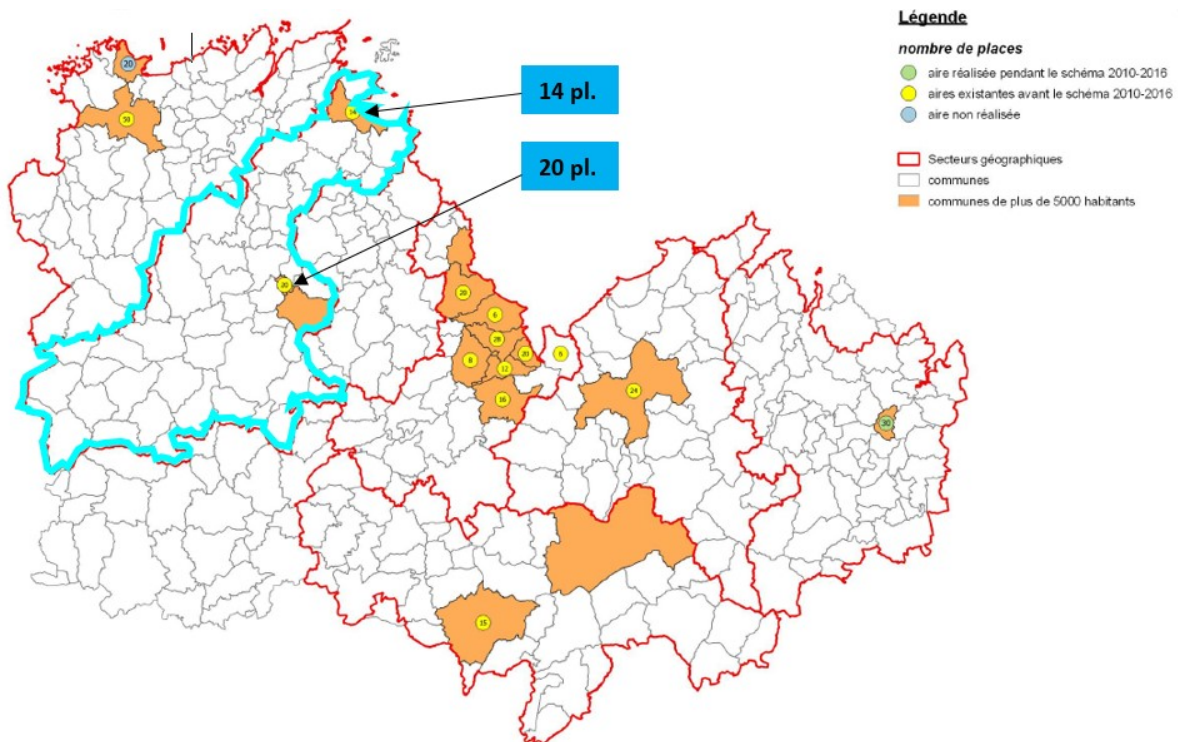
## **LES PUBLICS À BESOINS SPÉCIFIQUES**



## I- Les gens du voyage

### A- Des aires d'accueil parfois saturées

Le territoire communautaire compte deux aires d'accueil situées sur les communes de Ploumagoar et Paimpol. La première est composée de 20 emplacements, la deuxième de 14 emplacements. La gestion est intercommunale pour les deux aires d'accueil.



Le SDAGV 2010-2016 avait supprimé l'obligation, pour l'ancienne Communauté de Communes de Guingamp, de réaliser 8 places supplémentaires en aire d'accueil et a remplacé cette obligation par la création d'un terrain soupape ou d'un terrain adapté à l'accueil des groupes familiaux (dénommé « aire de petite capacité pour groupes familiaux » selon SDAGV 2019-2025).

**Tableau, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, du respect des obligations en matière d'aires permanentes d'accueil (APA) inscrites au précédent schéma**

EPCI	Commune	Obligations du schéma 2010-2016 (Nombre d'APA)	Nombre d'APA mises en service au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Obligations du schéma 2010-2016 (nombre de places)	Nombre de places mises en service au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Observations
GPA	Guingamp	1	1	20	20	Aire située à Ploumagoar
	Paimpol	1	1	14	14	
	<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	



**Tableau de synthèse des obligations en matière d'aires permanentes d'accueil (APA) fixées par le schéma 2019-2024**

Secteur géographique - EPCI	Commune	Nombre d'APA existants	Nombre d'APA fixées par le SD	Nombre de places de caravanes existantes au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Nombre de places obligatoires fixées par le schéma 2019-2024	Observations
Guingamp-Paimpol Agglomération	Guingamp	1	1	20	20	Aucune place supplémentaire à créer
	Ploumagoar	0	1	0	10	Commune ayant dépassé le seuil des 5000 habitants : Création d'une aire d'accueil de (10) places
	Bégard	0	1	0	10	Création d'une aire d'accueil de (10) places
	Paimpol	1	1	14	14	Aucune place supplémentaire à créer
	<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>54</b>	<b>Création de (20) places supplémentaires</b>

Dans le cadre du nouveau schéma départemental, l'Agglomération s'est engagée à remplacer l'aire de Ploumagoar par une nouvelle aire permanente d'accueil de 30 places, en réponse aux obligations des communes de Guingamp (20 places préexistantes) et de Ploumagoar (obligation nouvelle de 10 places).

**Obligations en aires de petite capacité pour groupes familiaux pour la période 2019-2025**

Territoires	Nombre d'aires de petite capacité pour groupes familiaux
Saint-Brieuc Armor Agglomération	1 aire existante sur Yffiniac + 1 aire
Guingamp-Paimpol Agglomération	1 aire existante sur Callac + 2 autres aires sur la couronne guingampaise et la zone Nord
Lannion Trégor Communauté	2 aires de petite capacité
Dinan Agglomération	3 aires existantes rotatives et réparties dans le territoire
Lamballe Terre et Mer	1 aire existante sur Lamballe
Loudéac Communauté Bretagne Centre	1 aire de petite capacité
Leff Armor Communauté	1 aire de petite capacité

## B- Des familles en recherche de sédentarisation

Le schéma de 2010 constatait déjà que de plus en plus de voyageurs souhaitaient disposer d'un lieu qui leur permette de s'installer plus de 3 mois consécutifs durant la période hivernale, sans pour autant renoncer complètement au voyage. Le schéma 2010 faisait état de 35 familles dans le département exprimant le souhait de disposer d'un lieu de séjour privatif pour séjourner plus de six mois consécutifs dans l'année, dont : 14 à Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor, 12 à la Communauté de Communes de Guingamp, 7 à Lannion Trégor Agglomération et 2 à la Communauté de Communes de Paimpol Goëlo.

A l'échelle de Guingamp-Paimpol Agglomération, les sédentarisation de gens du voyage sont toujours observées sur des terrains privés leur appartenant. C'est le cas notamment à Guingamp, Pont-Melvez, Grâces, Plouisy, Saint-Agathon, Paimpol, Pléhédél, Louargat, Bégard, Ploëzal et Plouëc-du-Trieux. De manière générale, ces familles sont intégrées depuis plusieurs années.

## C- Des besoins d'habitat adapté ou de terrain familial locatif

Le phénomène d'ancrage territorial se constate sur l'aire d'accueil de Ploumagoar. 7 familles ont répondu favorablement à une enquête sur l'ancrage territorial dans le cadre de la révision du schéma départemental.

- 4 de ces familles ont demandé à pouvoir stationner sur un terrain familial locatif,
- 3 autres ont demandé à bénéficier d'un dispositif d'habitat adapté.

Afin de répondre à ces besoins en habitat, et au souci de fixer des objectifs raisonnables et réalistes, il incombe à Guingamp-Paimpol Agglomération, durant la période du schéma, de mettre à disposition des gens du voyage un terrain familial locatif (obligation nouvelle) ayant une superficie suffisante pour accueillir 6 caravanes maximum et disposant d'un espace de vie, d'un accès à un point d'eau et d'un compteur électrique.

**Tableau, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, des réalisations de projets d'habitat obligatoires inscrits au précédent schéma**

EPCI	Commune	Obligations du schéma 2010-2016 (nombre de projets)	Nombre de projets créés (1) au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Observations
Guingamp-Paimpol Agglomération		Non		



**Tableau, pour la période 2019-2024, des obligations en matière de projets de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté (couleur bleue : obligation nouvelle ; couleur rouge : obligation ancienne)**

EPCI	Commune	Nombre de TFL existants au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Nombre de projets d'habitat adapté existants au 1 <sup>er</sup> janvier 2019	Nombre de TFL obligatoires	Nombre de projets d'habitat adapté obligatoires
Guingamp-Paimpol Agglomération		-	-	1	

## II- Les besoins des personnes vieillissantes

L'arrivée d'une nouvelle génération (les 60-75 ans d'aujourd'hui), mieux préparée aux conséquences de la dépendance, mais également plus exigeante sur les normes de confort, les conditions de mobilité et d'accès aux soins devraient faire évoluer la prise en charge de cette problématique. Les réponses « habitat » devront se diversifier et prendre en compte de nouvelles attentes : offre intermédiaire entre le maintien à domicile et l'entrée en structure d'hébergement, adaptation à la perte de mobilité dans le parc privé et public, ... Aussi, en complément de l'hébergement en EHPAD, une offre alternative se développe pour répondre aux besoins des seniors plus autonomes : résidences-services, locatif adapté, Maison d'Accueil et de Résidence pour l'Autonomie (MARPA), ...

### A- Une population âgée en augmentation et des besoins à anticiper

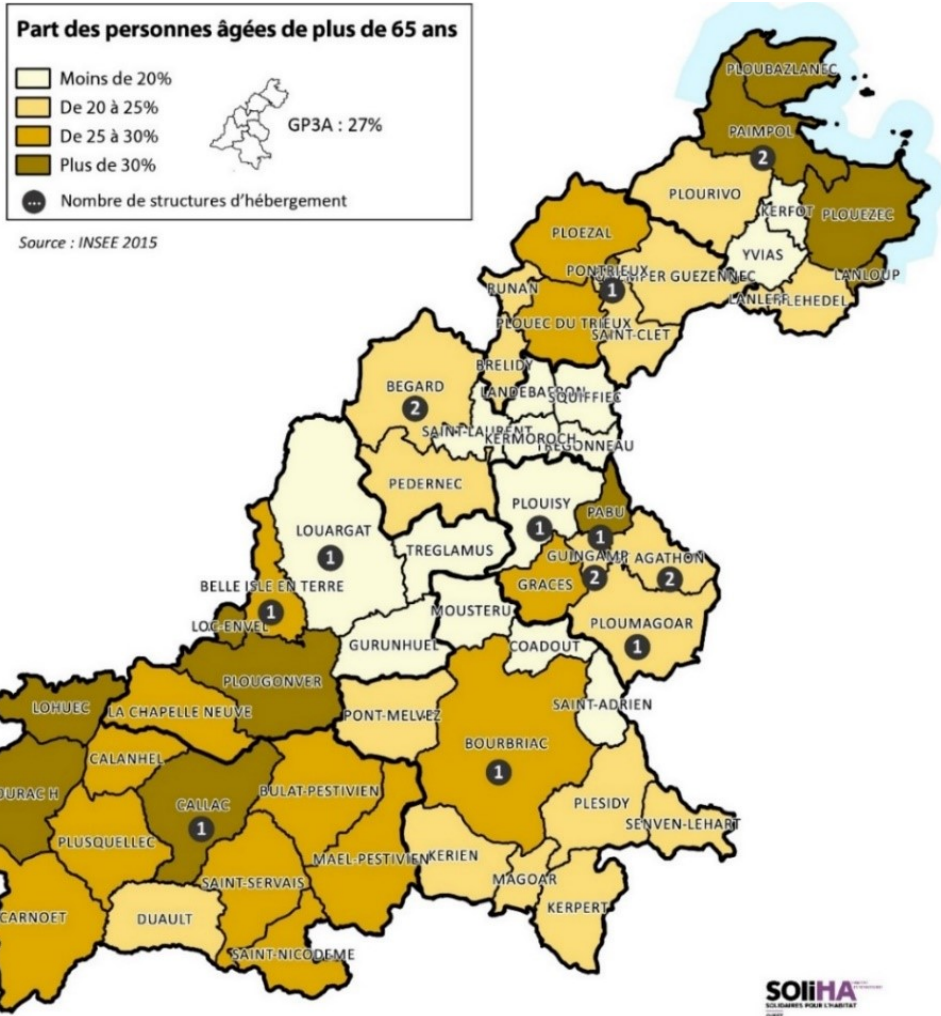
En 2015, l'Agglomération comptait plus de 24 000 personnes de plus de 60 ans, soit 35% de l'ensemble de la population. Cette part est supérieure à la moyenne départementale (32%). On observe une augmentation en nombre (+872 personnes) et en proportion (+4% en 5ans) des personnes âgées de plus de 60 ans. Ce constat confirme que le territoire n'échappe pas au vieillissement de la population avec des phénomènes différents suivant les secteurs du territoire :

- le littoral particulièrement attractif pour l'installation des jeunes retraités (*sur les communes littorales plus de 30% de la population est âgée de plus de 65 ans*)
- la ville de Guingamp et la commune de Pabu disposant d'une offre en service développée, favorisant le rapprochement des seniors aux services (avec une forte demande pour de logement de plain-pied)
- le sud du territoire, et notamment la partie ouest, qui connaît un vieillissement de la population en place et pose les questions de maintien à domicile.

Source : INSEE 2015	2010		2015	
60/74 ans	13 695	18%	15 116	20%
75 ans et +	95 99	13%	10 141	14%
60 ans et +	23 294	31%	25258	34%

Ce phénomène, qui n'épargne pratiquement aucun territoire français, va avoir à court et moyen termes des conséquences sur :

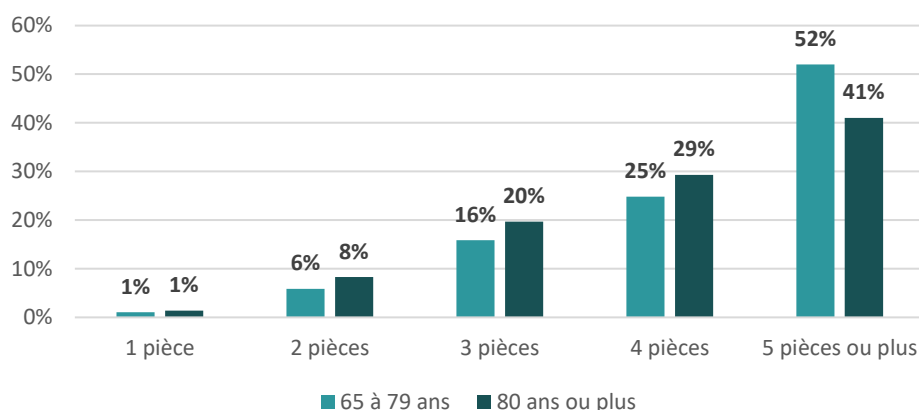
- les besoins d'adaptation du parc existant (public et privé) ;
- la demande en logements adaptés, accessibles et proches des services ;
- la sollicitation des structures et services spécialisés





### Nombre de pièces du logement selon l'âge

Source : INSEE 2015



Par ailleurs, 77% des plus de 65 ans vivent dans un logement de 4 pièces ou plus et 52% dans un logement de 5 pièces ou plus. Ce phénomène appelé sous-peuplement des logements touche particulièrement les séniors, c'est-à-dire les personnes de plus de 60 ans qui habitent dans un logement ayant plus de pièces que nécessaire.

En 2018, l'Insee rappelle que ce phénomène de sous-occupation pourrait s'accroître dans les années à venir, d'une part avec le vieillissement naturel de la population, et d'autre part avec les seniors d'aujourd'hui privilégiant plus facilement les grands logements que ceux d'hier.

Cette sous-occupation peut s'avérer source de difficultés dans le cadre du vieillissement puisque la consommation énergétique potentiellement importante peut peser sur le budget de ces ménages, ainsi que les difficultés physiques des occupants et le coût de l'entretien de ces grands logements, qui peuvent contribuer à leur dégradation. L'adaptation du logement à la dépendance peut en outre y être moins aisée, surtout dans le cas de logements individuels à plusieurs étages.

## B- Un territoire bien couvert par l'offre en structures médicalisées

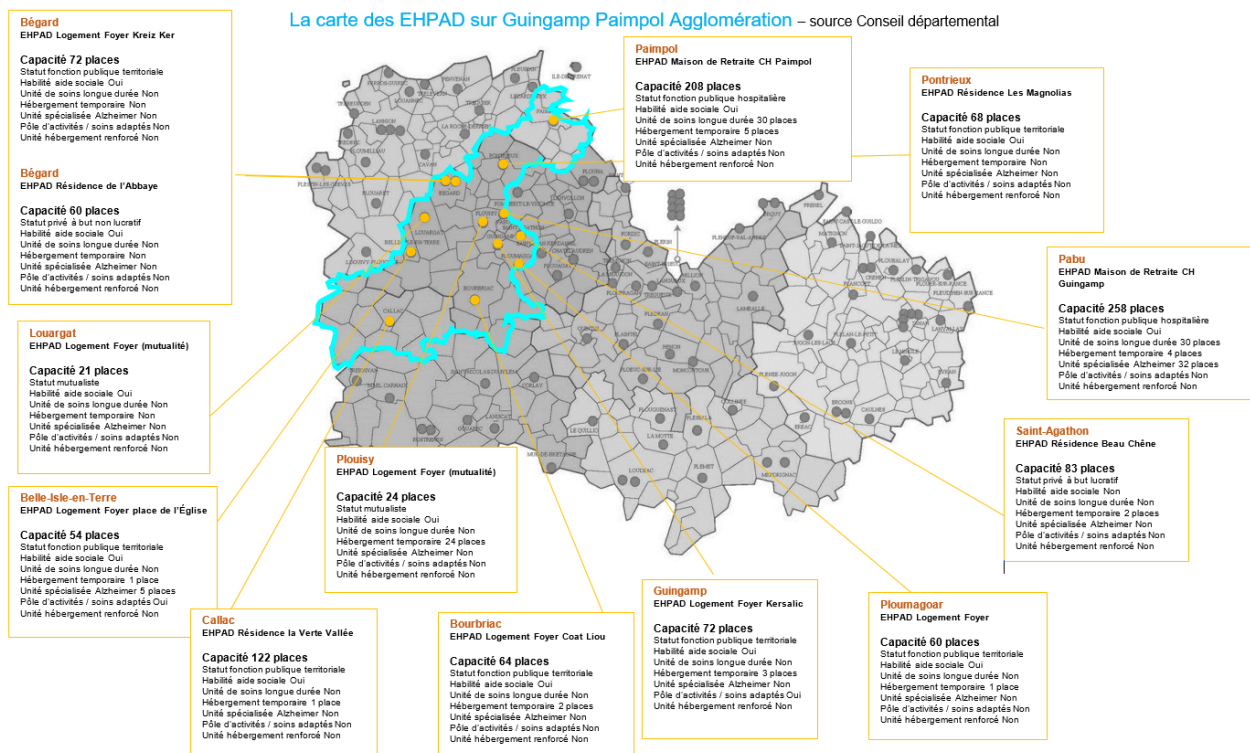
A l'échelle intercommunale, on dénombre 16 structures d'accueil de personnes âgées correspondant à 1 115 places :

Commune	Nom de la structure	Type de structure	Capacités	USLD	Hébergement temporaire	Unité Alzheimer
Bégard	Kreiz Ker	EHPAD	72 places	Non	Pas de places	Non
	Résidence de l'abbaye	EHPAD	60 places	Non	Pas de places	Non
Belle-Isle-en-Terre	EHPAD Belle-Isle-en-Terre	EHPAD	53 places	Non	1 place	Non
Bourbriac	Coat Liou	EHPAD	64 places	Non	2 places	Non
Callac	Verte Vallée	EHPAD	121 places	Non	1 place	Non
Guingamp	Résidence Les Hortensias	EHPAD	90 places	Non	1 place	Non
	Résidence Kersalic	EHPAD	87 places	Non	3 places	Non

<b>Louargat</b>	Ti ma zud	EHPAD	21 places	Non	Pas de places	Non
<b>Pabu</b>	Ti nevez	EHPAD	126 places	30 places	3 places	16 places
<b>Paimpol</b>	Les Terres Neuvas	EHPAD	80 places	Non	2 places	Non
	Les Embruns	EHPAD	98 places	Non	2 places	Non
<b>Plouisy</b>	La Colline	EHPAD	5 places	Non	19 places	Non
<b>Ploumagoar</b>	Ti an héol	EHPAD	50 places	Non	Pas de places	26 places
<b>Pontrioux</b>	Les Magnolias	EHPAD	68 places	Non	Pas de places	Non
<b>Saint-Agathon</b>	Résidence Beau-Chêne	EHPAD	83 places	Non	2 places	Non
<b>Agglo</b>			<b>1 048 places</b>	<b>30 places</b>	<b>32 places</b>	<b>42 places</b>

L'offre de structures est complétée par une offre sur les territoires voisins : Saint-Jean-Kerdaniel, Plouagat, Lanvollon, Lézardrieux, Pleubian, Penvénan, La Roche-Derrien, Cavan, Trébrivan, Saint-Nicolas-du-Pélem, Corlay, Loguivy-Plougras, Lannion...

Les capacités intéressantes du territoire parviennent à répondre aux besoins ; néanmoins les redevances (loyer + services) sont parfois trop élevées pour une partie des ménages potentiellement concernés.



### III- Les besoins des jeunes

#### A- Des besoins très spécifiques

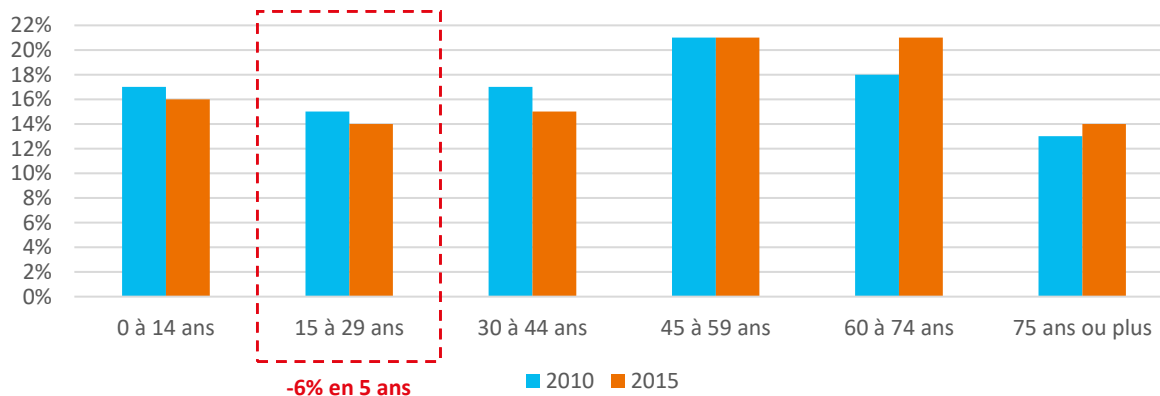
Les jeunes ménages constituent un public hétérogène dans leur début de parcours résidentiel, du fait de la diversité des situations sur le plan socio-économique, de la mobilité, de l'éducation, ... Cette diversité des situations appelle une diversité de réponses en termes de logement et d'hébergement.

Le monde du travail a fortement évolué ces dernières années, et les premiers impactés sont les jeunes : contrats courts, intérim, apprentissage, alternance. Les jeunes actifs connaissent des parcours d'insertion plus longs et discontinus. Ces évolutions modifient la demande de logement qui réclame plus de flexibilité. Des nouveaux besoins apparaissent : besoin en logement temporaire, en logement meublé, en logement très social, ... Quand les marchés locaux de l'habitat ne s'adaptent pas (ou s'adaptent trop lentement) à ces évolutions, les jeunes rencontrent des difficultés pour se loger.

Pour garantir le renouvellement démographique, il est nécessaire de stabiliser les jeunes ménages sur le territoire. Or, depuis 2010, la part de la population des 15-29 ans diminue. En 2010, les jeunes de 15-29 ans représentaient 15% de la population (10 867 habitants); ils ne représentent que 14% de la population en 2015 (10 218 habitants).

Population par grandes tranches d'âges

Source : INSEE 2015



Les besoins se concentrent dans les communes qui accueillent des formations supérieures : Guingamp (université catholique de l'ouest - UCO, lycée Notre-Dame, centre de formation professionnelle et de promotion agricole, institut supérieur de formation de l'enseignement catholique), Pabu (institut de formation aides-soignantes - IFAS), et Paimpol (lycée Kerraoul).

Les élus et professionnels précisent que les jeunes souhaitent principalement s'installer à Guingamp, à proximité des services et de leur lieu de formation. Le parc locatif de la ville-centre répond convenablement à cette demande, même s'il est parfois en mauvais état dans le parc privé le plus abordable.

## B - Une offre pas toujours adaptée

L'offre en petits logements demeure assez restreinte sur le territoire de l'Agglo : 2% des résidences principales comptent une pièce (soit 843 logements), 8% des résidences principales comptent deux pièces (soit 2 893 logements).

En outre, le marché locatif peut être difficile d'accès. Dans le parc public, le système d'attribution peut être dissuasif et peu adapté aux attentes du public jeune : complexité du dossier de demande, délais d'attente et de satisfaction trop longs, etc. Dans le parc privé, l'offre existante n'est pas toujours d'un bon rapport qualité/prix. Et les ménages doivent se confronter à la réticence des propriétaires : doutes sur la solvabilité du ménage, pas de possibilité de solliciter un bail de courte durée, etc.

En dehors de l'offre en logement ordinaire, les jeunes peuvent se loger dans les Résidences Habitat Jeunes (ex-Foyer de Jeunes Travailleurs) situées à Guingamp (gérée par l'Escale Jeunesse) et Paimpol (gérée par Le Sillage). Ces deux structures proposent 94 logements de différentes typologies (chambre/studio) pour un loyer allant de 311€ à 477€.



La résidence Habitat Jeune de Guingamp

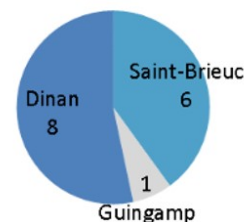
### Les Foyers Jeunes Travailleurs



Avec 35 demandes pour 20 offres, le ratio départemental demandes /offres est de 1,8. Sur le territoire de Saint-Brieuc, où la tension est la plus importante du département, il s'élève à 2,6 demandes pour 1 offre.

Territoire demandé	Demandes	Offres	Attributions	Offres retirées	Offres non pourvues	Ratio demandes offres
Saint-Brieuc	21	8	6	1	1	2.6
Dinan	9	9	8	/	1	1
Guingamp	1	2	1	/	1	0.5
Lamballe	1	1	/	1	/	1
Autres	2	/	/	/	/	/
Département	1	/	/	/	/	/
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1.8</b>

### Entrées en FJT par territoire



Lecture : En 2018, 15 ménages sont entrés en FJT, dont 6 à Saint-Brieuc.

Source : rapport SIAO 2018

En complément, l'Association Guingampaise pour le Logement des Jeunes propose 120 logements à Guingamp. Ces logements meublés du T1 au T1bis permettent de répondre aux besoins des étudiants du campus universitaire de la tour d'Auvergne.

*Extrait PLH CCPG 2012-2017 - « Logements pour les jeunes »*

« Les agences immobilières notent un manque de logements meublés adaptés aux jeunes saisonniers ou primo-arrivants. En effet, hors saison, les locations destinées au tourisme saisonnier peuvent convenir. Mais pendant la saison touristique, les niveaux de loyers sont trop élevés et les jeunes sont alors obligés de se tourner vers les campings.

Une étude spécifique de besoins pour l'habitat des jeunes a été (...) réalisée par l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes) et visait notamment à étudier la pertinence de la réalisation d'un FJT sur Paimpol-Goelo. Cette étude a mis en évidence 2 points principaux :

- Un manque de logements de droit commun accessibles aux jeunes avec des revenus faibles et des contrats précaires,
- Un besoin d'une structure FJT d'une trentaine de places sur Paimpol, pour accueillir d'une part les saisonniers, et d'autre part, comme structure de transition vers les logements de droit commun. Des petites structures de 4-5 places sont également préconisées en complément sur Ploubazlanec et Plouézec.

**FJT Paimpol inauguré le 28 juin 2017**

**10, rue du Quinic, Paimpol**  
**28 logements pour 34 places :**  
**13 T1 — 9T1' — 5T1bis — 1 T2**



## IV- L'hébergement des saisonniers

La problématique de l'hébergement des travailleurs saisonniers est majeure sur le littoral en raison de la saisonnalité liée au tourisme et à l'agriculture, mais aussi sur le bassin d'emploi Guingampais. Si aucune donnée statistique fiable ne permet d'appréhender très finement les problématiques d'accès au logement ou à l'hébergement, les propos rapportés convergent pour mettre en évidence de réels problèmes d'offre à la fois abordable et de qualité.

La commune de Paimpol en particulier a fait remonter un problème concernant les locations saisonnières : l'offre locative privée et sociale est restreinte et/ou en mauvais état. Des solutions ponctuelles existent (gîtes, camping) mais sont insuffisantes ou inadaptées pour assurer un confort minimum.

La location d'un emplacement est souvent une solution de repli, malgré une insuffisance de transports vers et depuis les lieux d'emploi. Ces difficultés cumulées en matière de logement et de mobilité pénalisent en premier lieu les saisonniers eux-mêmes, mais aussi les entreprises et employeurs dans leur recherche de main d'œuvre.

Le territoire manque de solutions pour les publics ayant des besoins très spécifiques (saisonniers, apprentis, séjours de courte durée, ...), notamment sur les secteurs de Guingamp et Paimpol.

Une étude est en cours à l'échelle de l'Agglo, de Leff Armor Communauté et de Lannion-Trégor Communauté pour la mise en œuvre d'un plan d'actions en faveur de l'emploi saisonnier et du logement dédié à cette saisonnalité, en lien avec la Mission locale.

Pour pallier à cette difficulté, l'Agglo a expérimenté une convention logement avec le CROUS : bien que peu sollicitée, cette possibilité avait été appréciée par les employeurs.

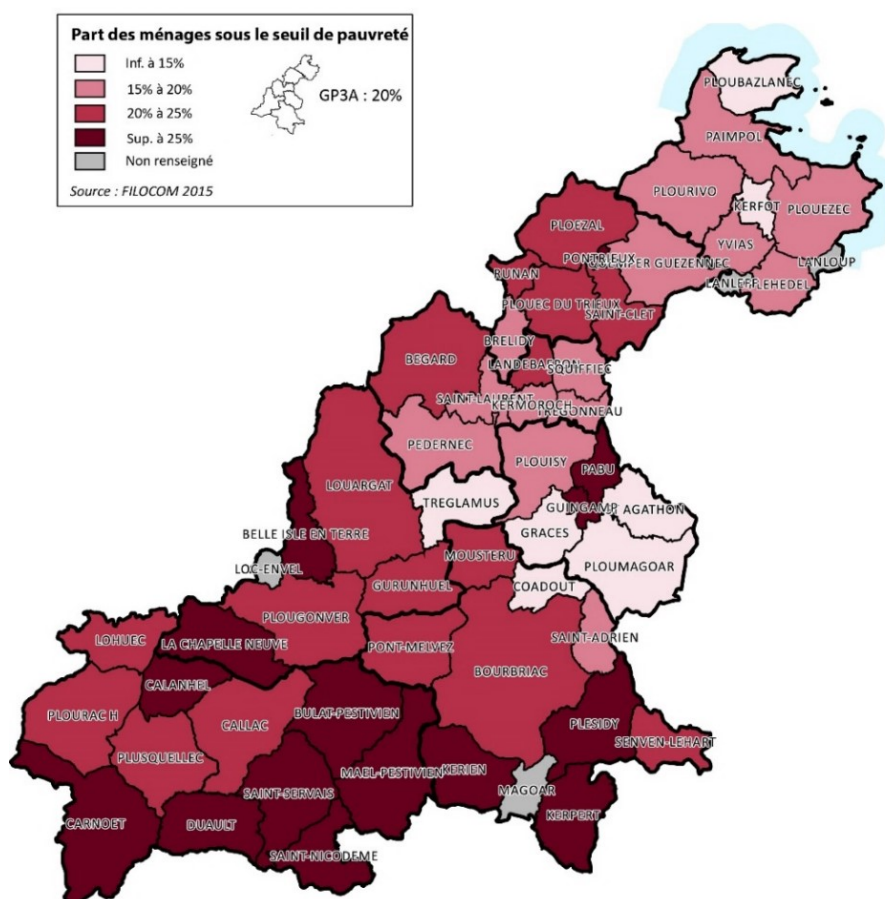
L'Agglomération s'est également engagée, en 2019, dans un dispositif de mise à disposition de scooters électriques.

## V- L'hébergement des ménages défavorisés

### A- Une proportion élevée de ménages modestes

En 2015, 62% des ménages de l'Agglo ont des revenus inférieurs aux plafonds d'accès au logement social, représentant ainsi 21 684 ménages modestes, voire très modestes. Cette proportion est supérieure aux moyennes départementale (58%) et régionale (56%). 31% des ménages (10 871 ménages) pouvaient prétendre à un logement très social, puisque leurs revenus étaient inférieurs aux plafonds du PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

On recense 7 025 ménages de l'Agglo vivent sous le seuil de pauvreté (20% des ménages du territoire). Ces ménages en difficulté sont situés notamment dans la ville-centre (34% des ménages) mais aussi en secteur rural (Maël-Pestivien 39% des ménages, Saint-Nicodème : 33%, Belle-Isle-en-Terre : 31%).



## B- Des structures d'hébergement qui commencent à saturer

Sur l'Agglomération comme sur le reste du département, le Service intégré d'accueil et d'orientation des Côtes-d'Armor (SIAO22) a vocation à assurer le traitement de l'ensemble des demandes d'hébergement et de logement formulées par les personnes sans domicile ou éprouvant des difficultés pour accéder par leurs propres moyens à un logement décent.



Vue d'ensemble – source SIAO 22

C'est la Maison de l'Argoat qui est la « structure relais » du SIAO » sur l'Agglomération. Elle est présente :

- 7 rue aux Chèvres, à Guingamp
- Centre Henri DUNANT à Paimpol



Le CHRS l'Horizon a pour missions « Accueillir, héberger, accompagner de façon temporaire et sur sa demande toute personne ou famille, en situation d'exclusion, connaissant de graves difficultés économiques, de santé, familiales, de logement et d'insertion. »

Il accueille et accompagne des personnes adultes ou des familles en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale. Ce service est conventionné par l'État via la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

A ce jour, le service comprend 29 places réparties sur les villes de Guingamp (19 places), et de Paimpol.

Le CHRS propose deux types d'hébergements :

**Un hébergement immédiat en "Urgence" :** pour accueillir de façon inconditionnelle, des personnes pour des séjours de courte durée, le temps de se reposer, et d'être accompagné dans la recherche d'une autre solution.

**Un hébergement à plus long terme en "Insertion" :** permettant aux personnes accueillies de définir un parcours d'insertion sur une période définie avec l'équipe du CHRS.

#### Guingamp : La Maison de l'Argoat



➔ Création de 10 places en accueil d'urgence (2018)



Projet de rénovation du CHRS de Paimpol

## L'accueil d'urgence

Comment accéder à un Hébergement d'Urgence en Côtes d'Armor ?

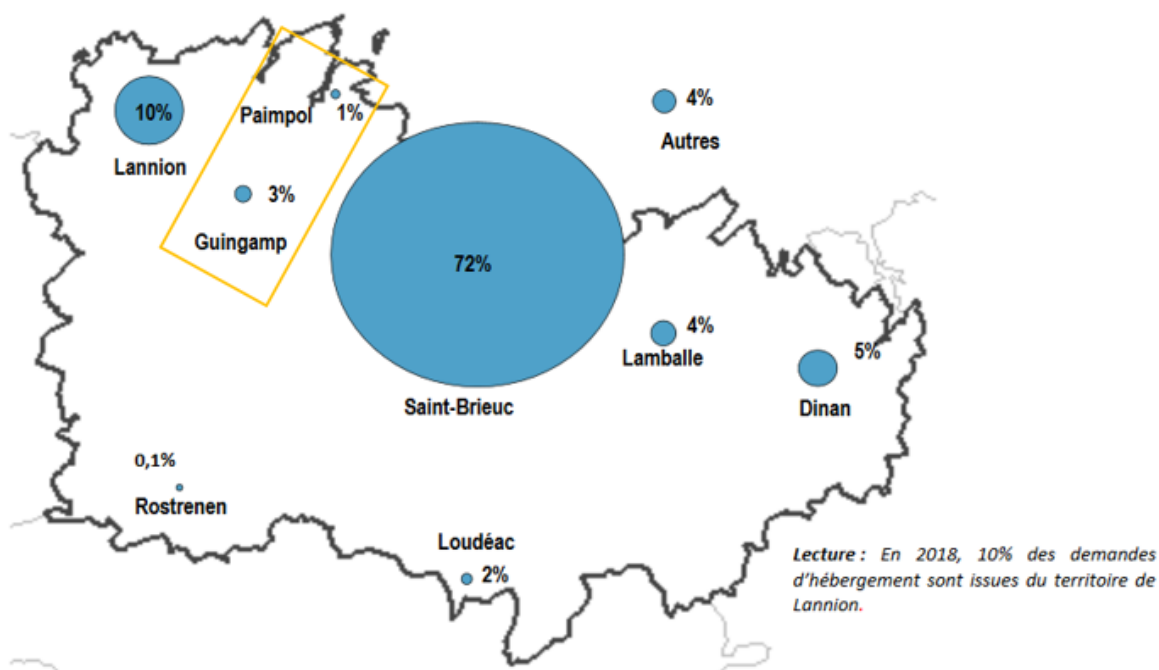


Le territoire propose actuellement 36 places d'accueil en hébergement d'urgence. Les dispositifs d'hébergement d'urgence sont de plus en plus sollicités, en raison de flux des migrants plus importants depuis 2015.

Dispositif	Gestionnaires	Nombre de places	Communes
Hébergement d'urgence	Maison de l'Argoat	10 places – à répartir avec le CHRS	Paimpol
		7 places	Guingamp

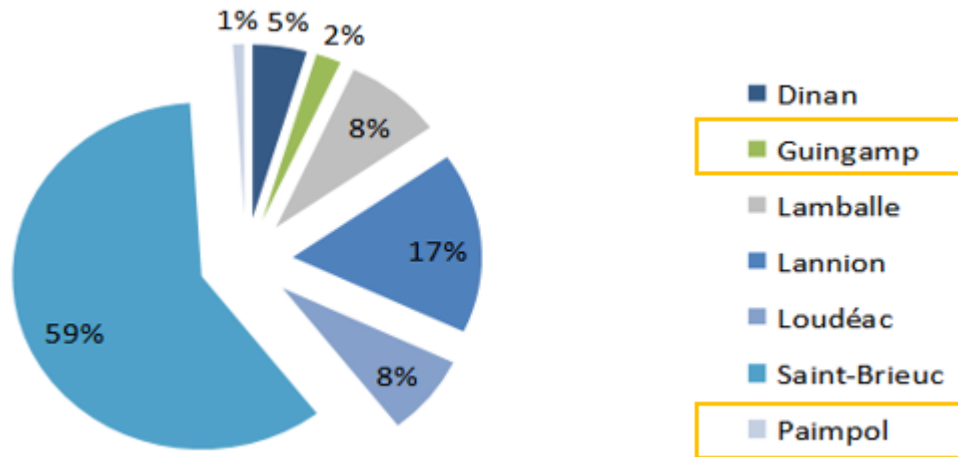
Dix places d'urgence supplémentaires ont vu le jour à Guingamp. Ce nouveau projet devrait leur permettre d'améliorer qualitativement, et dans la dignité des personnes, l'accueil des plus vulnérables. Il doit leur permettre de faire face à la forte demande sociale en matière d'hébergement d'urgence sur le territoire.

Répartition des demandes d'hébergement d'urgence (SIAO22, 2018)

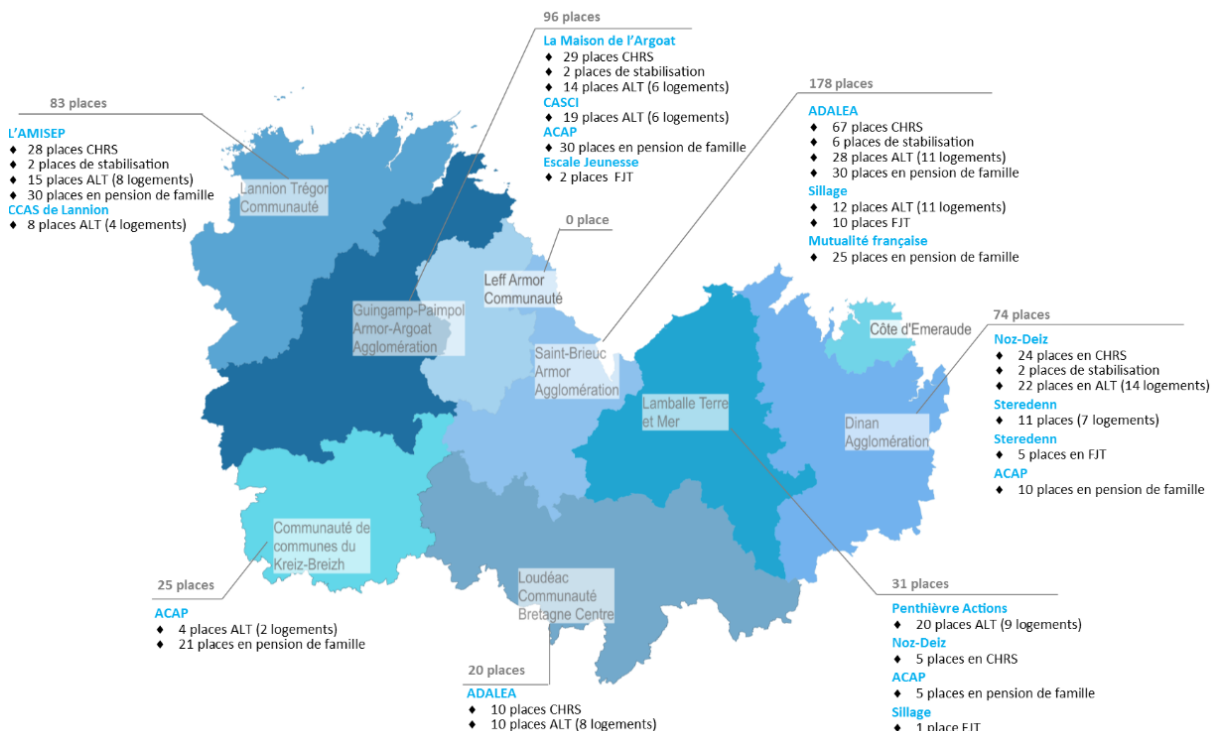


Alors que les demandes de mise à l'abri sur le territoire correspondent à environ 4 % de la demande recensée sur le département, les réponses en hébergement correspondent à 3% des réponses (source : SIAO 2018).

Répartition des réponses en hébergement d'urgence (SIAO22, 2018)



**L'accueil d'insertion et de stabilisation**



**L'offre d'insertion et de stabilisation (SIAO 22, 2018)**

Le CHRS de Guingamp (La Maison de l'Argoat) propose 21 places réparties comme suit :

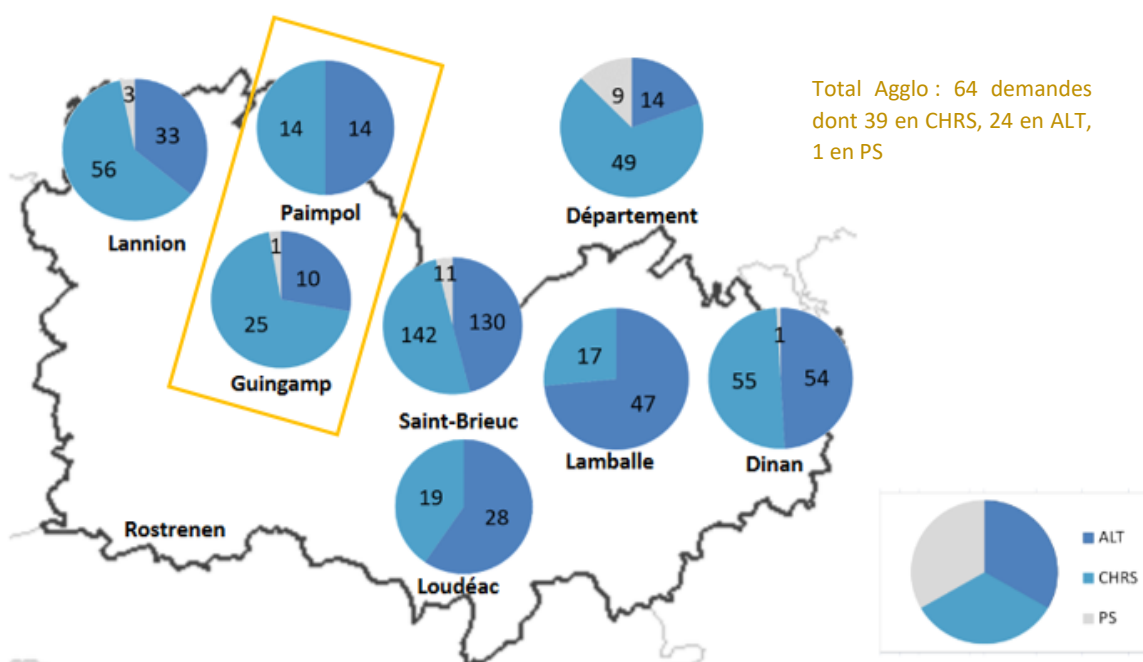
- 19 Places en insertion : les personnes orientées sont des personnes rencontrant de grandes difficultés. Ces orientations doivent mettre les usagers en situation de logement pour évaluer leur capacité à y vivre de manière autonome. Les places en insertion permettent un accompagnement visant la réinsertion sociale de la personne accueillie. A terme, l'accompagnement réalisé doit favoriser l'accès à la vie autonome : accès au logement, à l'emploi, à la santé, à la vie sociale, à la citoyenneté, ...
- 2 Places de stabilisation : les personnes orientées sont souvent particulièrement marginalisées, et un important travail de resocialisation est nécessaire avant d'envisager toute démarche de recherche de logement. Les places de stabilisation constituent une étape entre l'hébergement d'urgence et l'hébergement d'insertion qui doit offrir à l'usager la possibilité de construire son projet d'insertion. De ce fait, les durées de séjour sont plus importantes.

La Maison de l'Argoat accueille des personnes isolées ou des familles connaissant de graves difficultés d'ordre économique et social. L'admission est fixée pour une durée déterminée en fonction de chaque situation. Celle-ci est réévaluée selon un bilan de la situation, au moins tous les six mois.

Le CHRS de Paimpol (en cours de rénovation) propose 10 places : à répartir entre l'accueil d'urgence, d'insertion et de stabilisation.

Dispositif	Gestionnaires	Nombre de places	Communes
CHRS l'Horizon	Maison de l'Argoat	10 places – à répartir avec l'accueil d'urgence	Paimpol
		21 places (19 insertion, 2 stabilisation)	Guingamp

Demands d'hébergement d'insertion par type d'hébergement (SIAO22, 2018)



Alors que les demandes d'hébergement d'insertion sur le territoire correspondent à environ 9 % (64 demandes) de la demande recensée sur le département, les réponses en hébergement correspondent à un peu plus de 8% des réponses formulées au niveau départemental (source : SIAO 2018).

## Le logement temporaire

Les logements et chambres bénéficiant de l'ALT (allocation de logement temporaire) permettent d'accompagner les personnes dans une nouvelle étape de leur parcours résidentiel, transition entre la sortie du CHRS et l'entrée en logement ordinaire.

Dispositif	Gestionnaires	Nombre de logements	Communes
Logement ALT	Maison de l'Argoat	6 logements dont un pour l'accueil des femmes victimes de violences	Guingamp
		2 logements dont un pour l'accueil des femmes victimes de violences	Paimpol

## Le logement adapté

L'accueil des personnes souffrant de troubles psychiques et/ou addictions (publics prioritaires du PDALHPD) est traité dans le cadre de la veille sociale.

Dispositif	Gestionnaires	Communes
Centre médico psychologie (CMP)	Fondation Bon Sauveur	Pabu
		Paimpol
		Bégard
Antenne Centre médico psychologie (CMP)		Callac

Il s'agit de différentes structures réparties sur l'ensemble du territoire, hors de l'hôpital, au plus près de la population. Les équipes sont pluridisciplinaires pour accompagner au mieux les publics concernés. Bien que le traitement de cette problématique soit avant tout d'ordre médical, elle est tout de même en lien avec la question de l'adaptation des logements. Les bailleurs sociaux rencontrent de plus en plus de difficultés avec des personnes souffrant du syndrome de Diogène (accumulation de déchets), de troubles psychiques et/ou d'addiction. Ces publics ont besoins d'un accompagnement renforcé et d'un logement adapté à leurs besoins.

## BILAN PARTIE IV

*La question de l'habitat et de l'hébergement des publics spécifiques recouvre en définitive plusieurs champs, et relève en conséquence d'enjeux multiples et variés. Aussi, l'un des premiers objectifs pour l'Agglomération n'est pas tant d'identifier l'existence de ces enjeux, que de qualifier au mieux les problématiques propres à chacun des publics, et ce pour toutes les générations.*

*Il ne s'agit en effet non pas de simplement prendre conscience des difficultés persistantes en matière d'accès ou de maintien au logement, mais plutôt de saisir au mieux les mécanismes qui entraînent ou maintiennent les individus dans la précarité ou en difficulté, et d'identifier les différents leviers à mobiliser ou à créer pour apporter des réponses adaptées en matière :*

- d'offre de logement et d'hébergement
- de parcours résidentiel

*D'un point de vue quantitatif, l'évolution de la pyramide des âges implique plus que jamais que le parc de logements évolue afin de répondre à des besoins plus nombreux d'habitat adapté : au sens de l'habitation elle-même, accessible et plus ergonomique, mais également au sens de l'aménagement du territoire : l'accès aux services et aux aménités implique davantage de proximité dans les activités quotidiennes. Cette augmentation doit être anticipée avec le développement et le renforcement de l'ensemble des dispositifs d'aide au maintien à domicile. Ce sujet, bien plus vaste que celui de la création de logements accessibles à l'âge ou au handicap (ou l'amélioration du parc existant à cet effet), appelle d'autres réflexions en matière d'action publique et notamment d'action sociale.*

*L'action sociale est justement l'un des dénominateurs communs du diagnostic et des perspectives d'action sur l'Agglomération en réponse aux besoins dits « spécifiques ». Le prisme de l'habitat reste particulièrement important afin de mesurer les besoins sociaux et le calibrage des réponses à apporter. Si le PDALHPD est piloté à la fois par le département et par la DDCS, l'Agglomération et ses 57 communes sont en capacité de jouer un rôle dans les actions à mener au niveau local, notamment pour l'accès à un logement abordable et de qualité. L'exemple du comité local de lutte contre l'habitat indigne mis en place sur le pôle de Guingamp constitue un bon exemple, à la fois en termes de repérage et de solutions d'hébergement.*

*De nombreuses passerelles existent avec le monde de l'emploi et de l'insertion, de la santé, etc. Mais l'accompagnement demeure primordial et ni le parc public ni le parc privé ne sont en pleine mesure de satisfaire la diversité des besoins qui s'expriment aujourd'hui sur le territoire. Beaucoup de ménages sont confrontés à des difficultés d'ordre économique et social. Pour ne pas générer davantage de difficultés, il est indispensable de développer une offre de logement très social dont les loyers sont compatibles avec le budget des ménages les plus modestes.*

*De nombreux dispositifs d'amélioration du parc, privé comme public, répondent déjà aux enjeux de la précarité et du mal-logement. Mais c'est aussi la question des transitions et pour ce qui concerne le PLH, la facilitation des parcours de vie qui compte tout autant que l'offre elle-même.*

# SYNTHESE



Depuis les années 1970, le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération peine à retrouver une croissance de population malgré quelques secteurs géographiques plus attractifs au plan démographique, notamment à proximité des axes structurants que sont la RN12 et les routes départementales.

De manière générale, malgré des nuances assez prononcées entre les communes de l'Agglomération, le diagnostic relève notamment :

- Une accélération du vieillissement de la population, avec des problématiques croissantes de maintien à domicile, que ce soit en matière d'habitat adapté ou d'accès aux services.
- Une baisse continue de la taille moyenne des ménages notamment en lien avec le vieillissement des ménages mais aussi avec l'évolution du modèle familial. Le nombre de personnes seules ou de familles monoparentales ne cesse de progresser, avec un impact sur l'adéquation entre les typologies de logement et l'évolution de leur occupation.
- Un niveau de revenus des ménages relativement bas au regard des moyennes départementales et régionales, avec des secteurs de l'agglomération particulièrement exposés aux problématiques de solvabilité des ménages et de leur accès ou de leur maintien dans un logement de qualité.
- Un prix du foncier plus élevé au fur et à mesure de la progression vers la frange littorale, avec une proportion de résidences secondaires importante et de réels problèmes d'accès à un logement abordable, à l'année comme pour les travailleurs saisonniers.
- Un modèle de développement résidentiel autour des deux polarités structurantes de Guingamp et de Paimpol plutôt consommateurs de foncier agricole et naturel ces dernières années, et qui ont accéléré le phénomène de vacance au sein de la ville-centre.
- Une problématique de revitalisation des centres croissante pour la majorité des communes, avec une offre d'emploi souvent insuffisante pour améliorer ou maintenir à elle seule leur attractivité, posant ainsi de vrais enjeux en matière de qualité du cadre de vie, et notamment des conditions d'habitat.
- Un modèle individuel qui reste prédominant notamment en milieu rural, avec une forte proportion de propriétaires occupants, mais une tendance d'inversion en ce qui concerne l'attrait de l'offre en lotissement par rapport aux dernières décennies : leur commercialisation est de plus en plus longue et la part du marché de l'ancien est en hausse.
- Un marché de l'immobilier ancien qui se porte plutôt bien : en 2016, le nombre de transactions dans le parc existant était 4 fois supérieur au nombre de logements commencés en construction neuve (827 contre 209).
- Un parc vacant globalement relativement important et en augmentation : le nombre de logements vacants ou amenés à le devenir en raison de son occupation (pyramide des âges) ou de son état (parc ancien et dégradé) constitue de fait une « capacité résidentielle utile » inexploitée moyennant leur amélioration en considération des typologies et niveaux de confort actuellement recherchés.
- Des besoins en matière d'attractivité résidentielle pour de futurs habitants, mais aussi des problématiques persistantes pour les ménages déjà présents et en particulier pour les plus fragiles ou ayant des besoins spécifiques. La précarité énergétique et le mal-logement sont souvent des dénominateurs communs aux problèmes d'accès ou de maintien au logement. Les besoins d'hébergement, y compris liés à l'emploi temporaire, demeurent importants.



Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE

Envoyé en préfecture le 23/12/2020

Reçu en préfecture le 23/12/2020

Affiché le

ID : 022-200067981-20201215-DEL202012349-DE



● DE L'ARMOR À L'ARGOAT ●