

DINAN
AGGLOMÉRATION

ÉCONOMIE
HABITAT
DÉPLACEMENTS
AGRICULTURE
PATRIMOINE
ENVIRONNEMENT

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

Cahier Socio-Démographie et Habitat



Janvier 2020

SOMMAIRE



Chapitre 1 : Avant-propos.....	3
I. Rappel réglementaire.....	4
II. Le territoire de Dinan Agglomération et le PLH.....	6



Chapitre 2 : Les mutations socio-démographiques.....	7
I. Des dynamiques démographiques hétérogènes.....	7
II. Enjeux relatifs aux mutations sociodémographiques.....	21



Chapitre 3 : Les marchés de l'habitat.....	22
I. Les marchés fonciers.....	22
II. Les marchés de l'acquisition.....	32
III. Le marché locatif.....	40
IV. Enjeux relatifs aux marchés de l'habitat.....	62



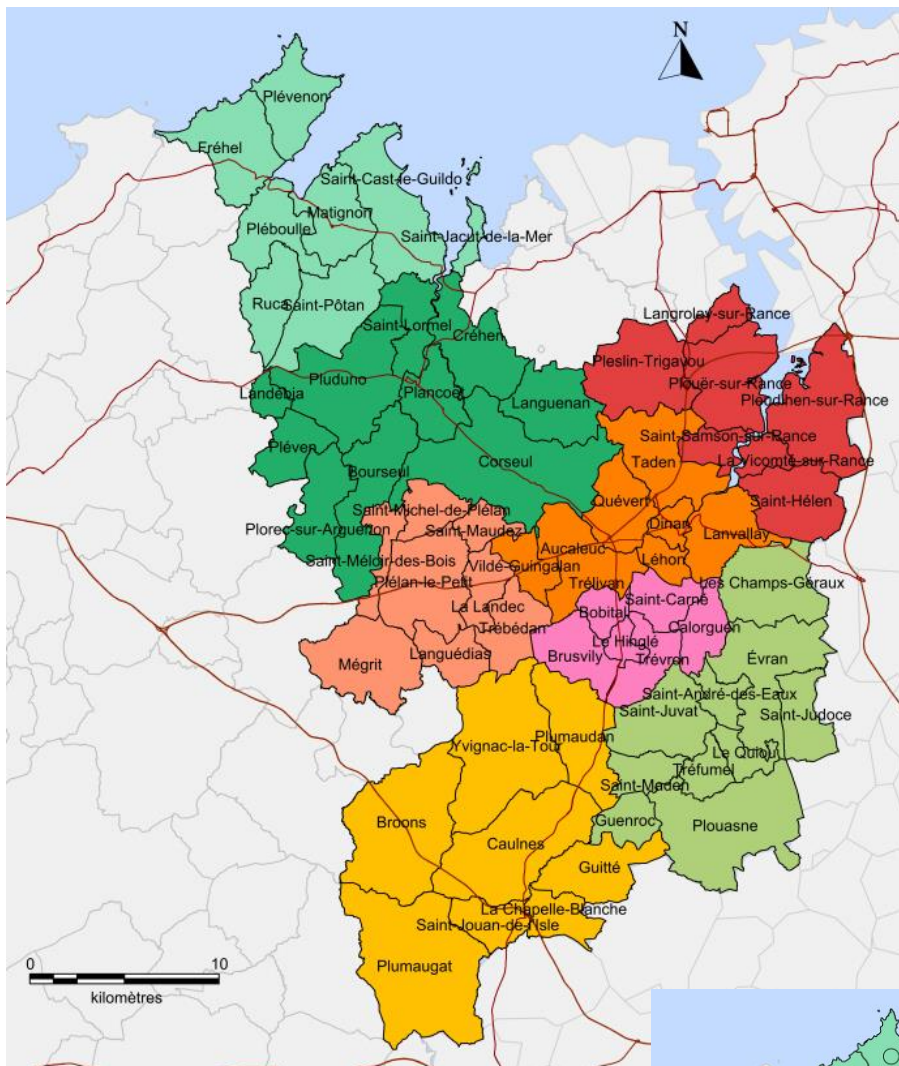
Chapitre 4 : Le parc existant.....	64
I. Enjeux relatifs au parc existant.....	81



Chapitre 5 : Les publics aux besoins spécifiques.....	82
I. Les seniors.....	82
II. Les jeunes.....	87
III. Les personnes en situation de handicap.....	92
IV. Les publics fragiles économiquement et/ou socialement.....	94
V. Les Gens Du Voyage.....	106
VI. Enjeux relatifs aux besoins spécifiques.....	109

Chapitre 6 : Cartes de synthèse et enjeux transversaux.....	110
---	-----

Chapitre 1 : Avant-propos

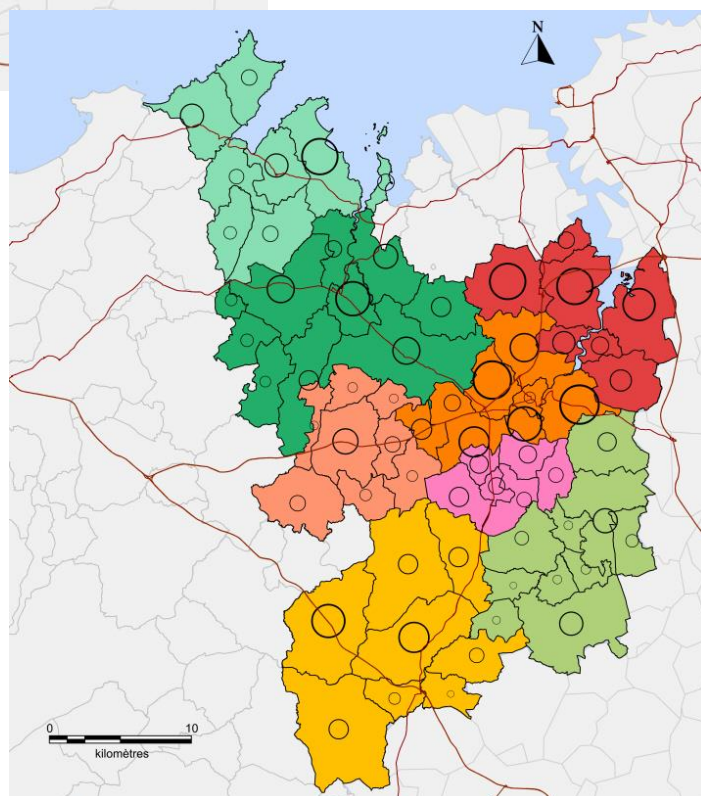
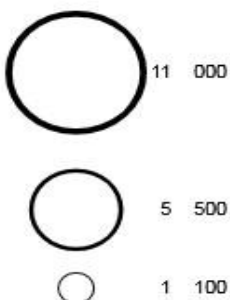


Les cahiers de diagnostic ont été réalisés dans le courant de l'année 2017. Aussi, ils peuvent laisser apparaître, dans les analyses à l'échelle communale, une distinction entre les communes Dinan et Léhon, formant au moment de l'arrêt du document une commune nouvelle.

Les secteurs de Dinan Agglomération

	Secteur de la Rance	(7)
	Secteur du Pays de Plélan	(8)
	Secteur du Pays de Plancoët	(10)
	Secteur maritime	(8)
	Secteur du Guinefort	(6)
	Secteur du Pays d'Evran	(10)
	Secteur de Dinan	(8)
	Secteur de la Haute-Rance	(8)

Volume de population par commune



I. Rappel réglementaire

Cf. CCH L302-1 – Code de la construction et de l'habitation - Article L302-1 – article en vigueur au 29 janvier 2017 :



Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.



Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.



Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.



Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;



- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;
- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;

- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.



Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

II. Le territoire de Dinan Agglomération et le PLH

Le 1^{er} janvier 2017, Dinan Agglomération est née de la fusion des Communautés de Communes du Pays de Caulnes, du Pays de Matignon, de Plancoët-Plélan, de Rance Frémur et Dinan Communauté, ainsi que des communes de Broons, Mégrit et Yvignac-la-tour. Ce nouveau territoire couvre désormais 65 communes.

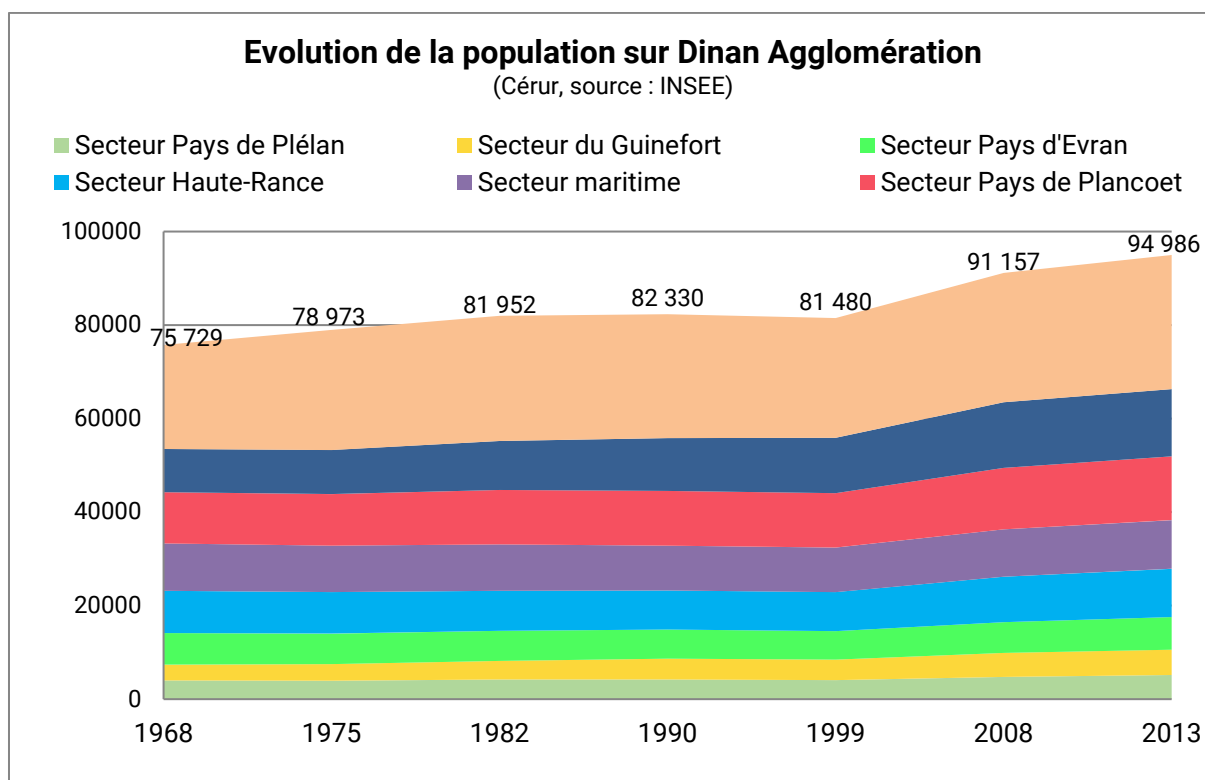
Parmi ces territoires fusionnés, la Communauté de Communes de Dinan (CODI) dispose d'un PLH en cours pour la période 2012-2017, couvrant les 18 communes de l'ancien périmètre de l'EPCI. Suite à la fusion des ex-CODI et ex-Communauté de Communes du Pays d'Evran (8 communes), pour former Dinan Communauté, les outils du PLH ont été appliqués à l'ensemble du territoire de Dinan Communauté (soit 26 communes).

Chapitre 2 : Les mutations socio-démographiques



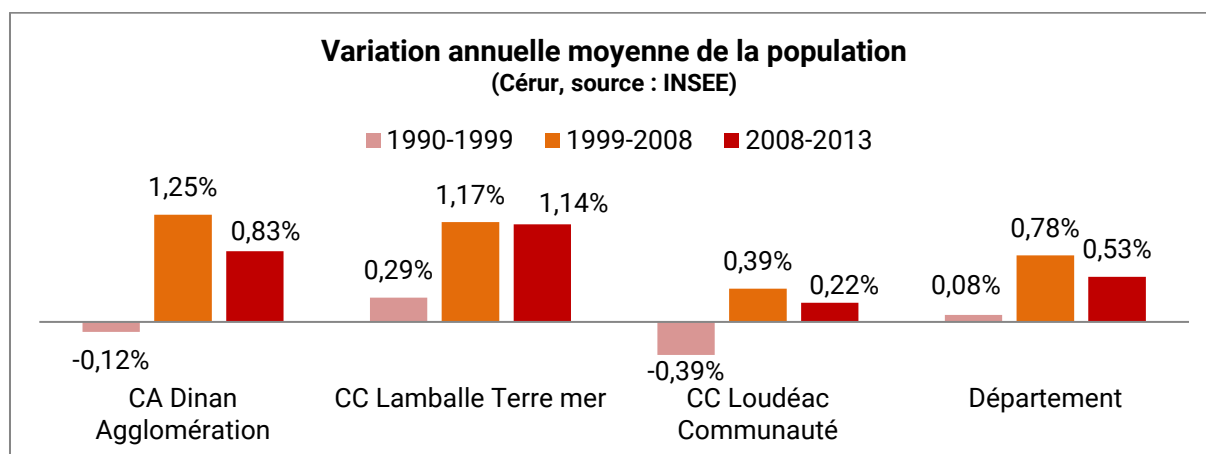
I. Des dynamiques démographiques hétérogènes

1. Près de 95 000 habitants et une progression globale de la population



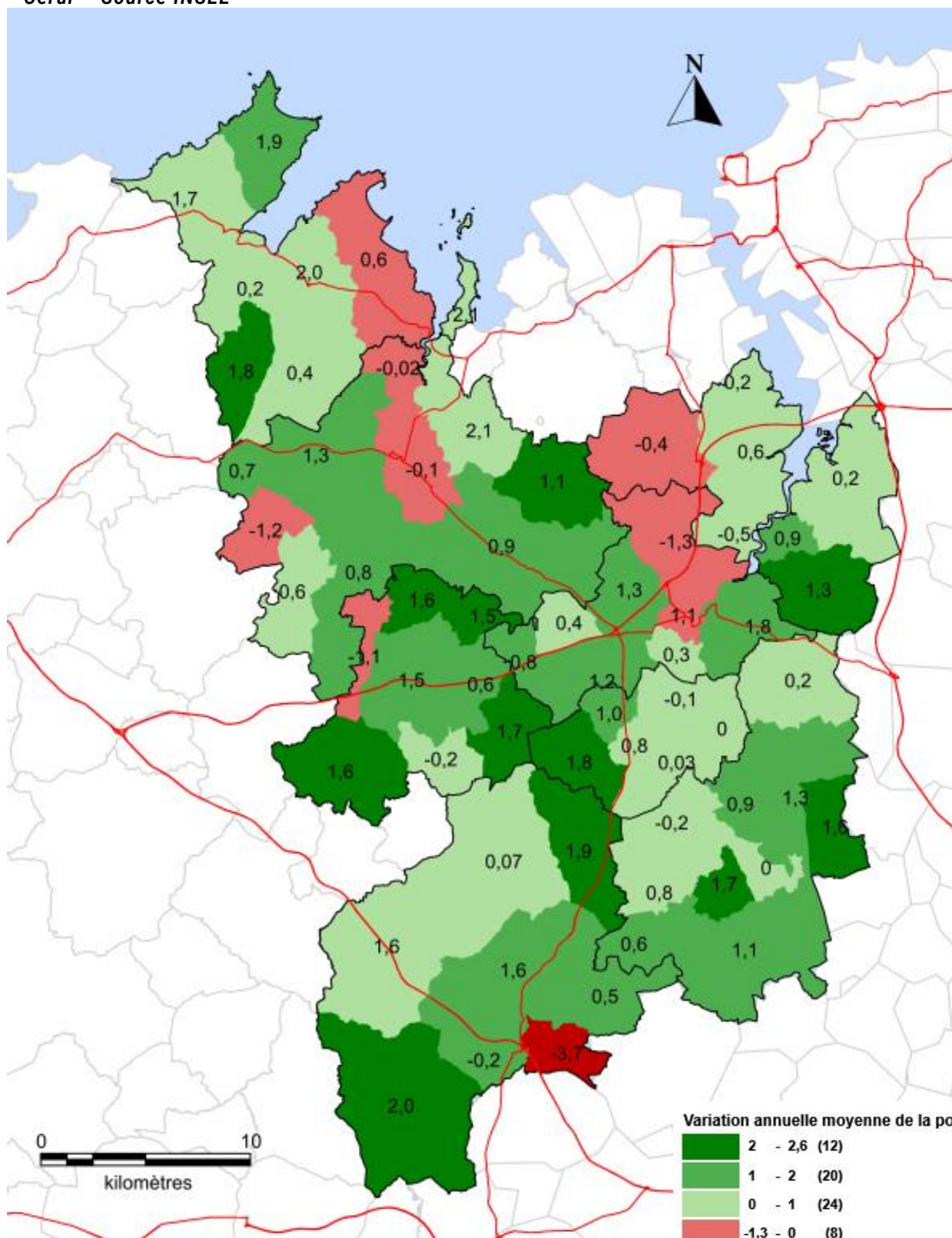
Secteur	Population 2013	Poids des secteurs
Secteur Caulnes	10 312	11%
Secteur Dinan	28 687	30%
Secteur Evran	6 972	7%
Secteur Guinefort	5 415	6%
Secteur Matignon	10 400	11%
Secteur Plancoet	13 652	14%
Secteur Plélan	5 169	5%
Secteur Rance	14 379	15%
DINAN AGGLOMÉRATION	94 986	100%

Le territoire de Dinan Agglomération compte près de 95 000 habitants en 2013, avec des communes comptant de 186 à environ 11 000 habitants. Sur la période 1968-2013, la population a globalement augmenté de 25%, mais cette progression est restée fluctuante. Après une baisse d'1% (-0,12% par an) entre 1990 et 1999, les années 2000 ont été marquées par une forte poussée démographique (+11,9% en 9 ans, soit 1,25% par an). Sur la période récente (2008-2013), la croissance est toujours présente sur le territoire, mais à un rythme moindre (0,83% par an) et de manière différenciée (+8,3% sur le secteur Pays de Plélan, +2,3% sur le secteur maritime)



Le territoire de Dinan Agglomération suit des croissances supérieures à celle de Loudéac Communauté et à celle du département, mais une dynamique plus faible que celle de la CC Lamballe Terre Mer dont le territoire est assez similaire (une interface maritime, un pôle principal et un territoire aux frontières du centre-Bretagne).

Variation annuelle moyenne de la population entre 2008 et 2013 (en %).
Cérur – Source INSEE



Les valeurs communales affichées représentent la part de l'apport migratoire dans le total de la variation annuelle moyenne

Au sein du territoire, les évolutions diffèrent selon les secteurs (+0,5% à +1,6% par an selon les secteurs) mais surtout selon les communes :

- 8 communes en perte de population, plutôt au nord du territoire.

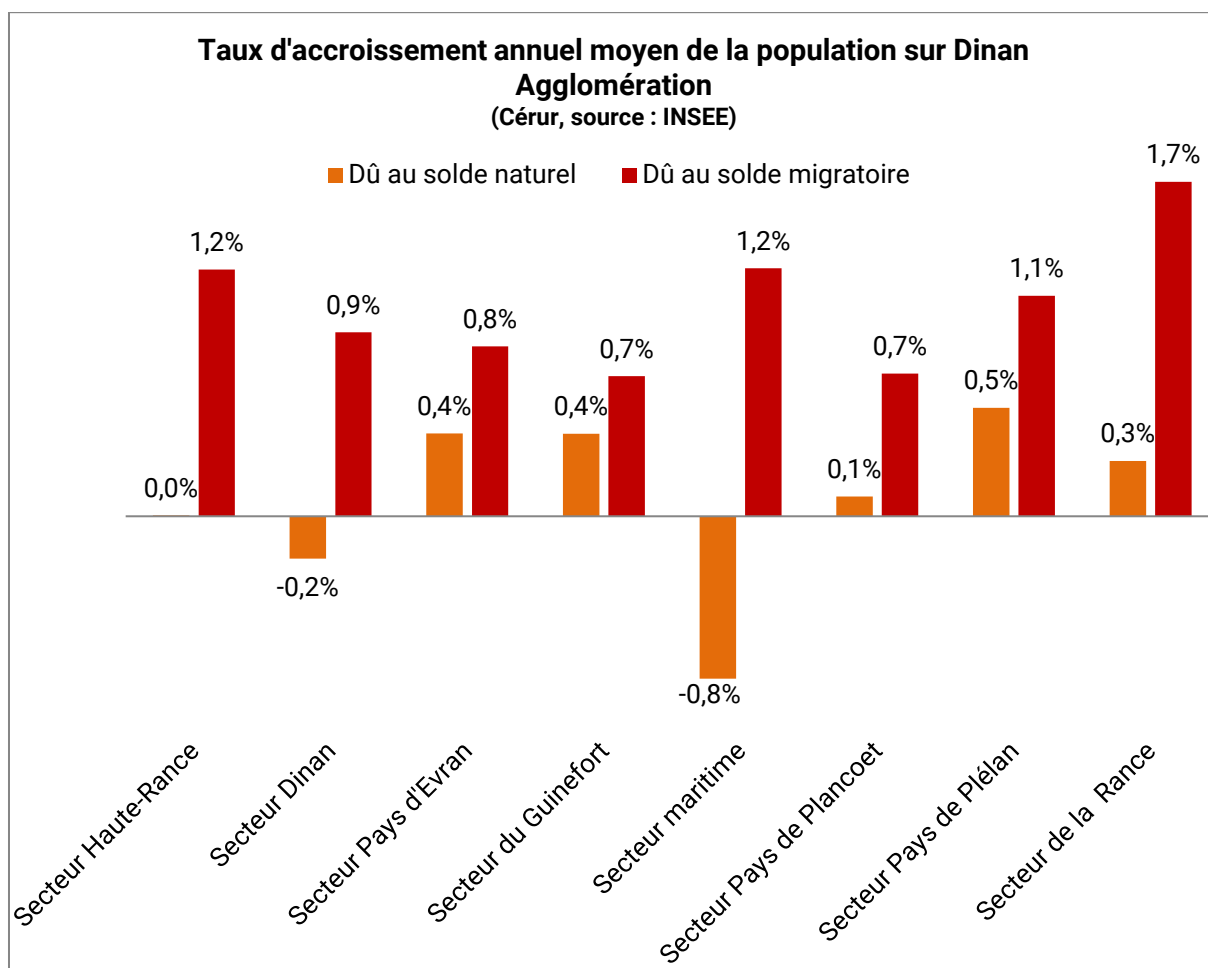
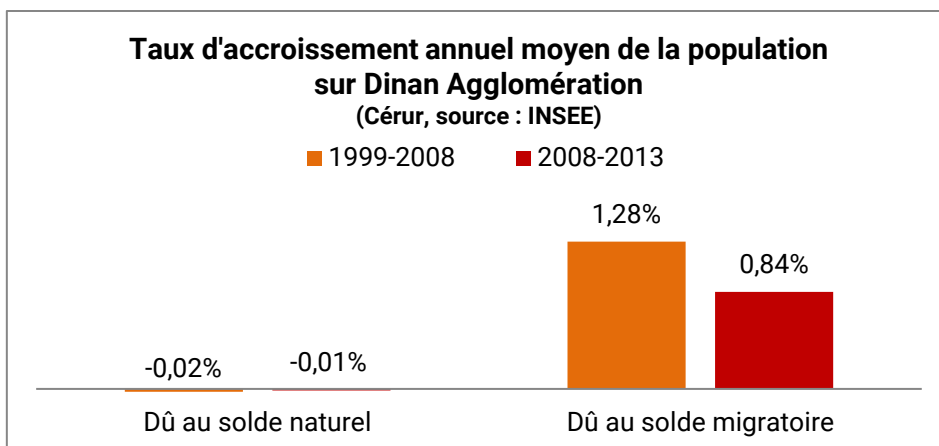


Secteur	Commune	Evolution annuelle moyenne	Population 2013
Secteur Haute Rance	La Chapelle Blanche	-3,4 %	186
Secteur Dinan	Dinan	-0,02 %	10 940
	Taden	-0,4 %	2 288
Secteur Maritime	Saint Cast le Guildo	-0,2 %	3 449
Secteur Pays de Plancoët	Plancoët	-0,2 %	3 061
	Pléven	-1,2 %	572
	Saint Lormel	-0,1 %	883
Secteur Pays de Plélan	Saint Méloir des Bois	-0,3 %	261
Secteur Rance	Pleslin-Trigavou	-0,3 %	3 419

- 12 communes où la population augmente de plus de 2% par an, ce qui représente pour ces communes une augmentation brute de 27 à 146 habitants. Ces communes sont globalement situées proches des axes routiers majeurs.

Secteur	Commune	Evolution annuelle moyenne	Population 2013
Secteur Haute Rance	Plumaudan	2,6 %	1 213
	Plumaugat	2,2 %	1 170
Secteur Pays d'Evran	Saint Judoce	2,2 %	580
	Tréfumel	2 %	283
Secteur Guinefort	Brusvily	2,6 %	1 145
Secteur Maritime	Ruca	2,3 %	586
Secteur Pays de Plancoët	Languenan	2,1 %	1 154
Secteur Pays de Plélan	Mégrit	2,4 %	787
	Saint Maudez	2,3 %	315
	Saint Michel de Plélan	2,3 %	333
	Trébédan	2,3 %	417
Secteur Rance	Saint Hélien	2,1 %	1 341

2. Une croissance démographique portée par l'apport migratoire



Depuis 15 ans, l'augmentation de la population repose sur l'apport migratoire. L'accroissement de la population par l'apport naturel est nul voire légèrement négatif. Cette attractivité vis-à-vis de l'extérieur est à conforter : elle constitue un enjeu crucial du PLUIH et

de la politique de l’habitat qui sera mise en œuvre, car elle constitue le principal moteur de développement démographique.

Le département présente également des écarts : -0,06% en solde naturel, +0,6% en solde migratoire.



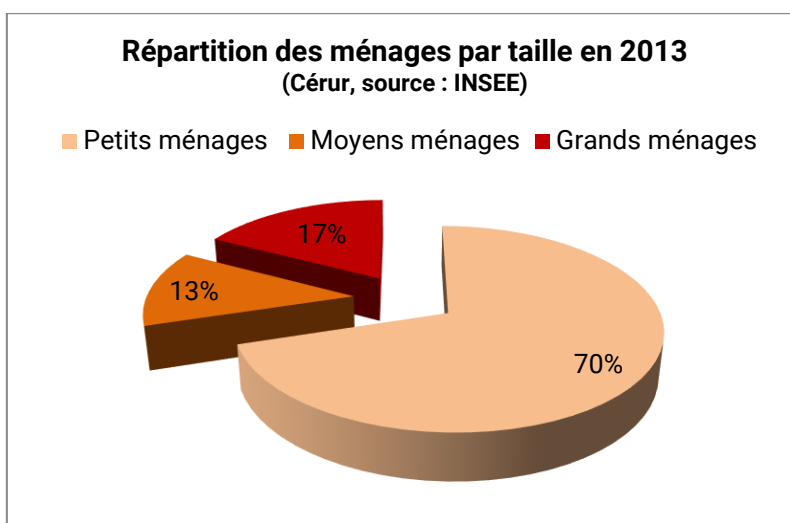
Cet apport migratoire est notamment à lier à la localisation du territoire de Dinan Agglomération, qui bénéficie du rayonnement de trois pôles importants du territoire breton (Rennes-St Malo- St Brieuc). On observe quatre secteurs en particulier dont le taux d’accroissement dû au solde migratoire est soutenu (supérieur à 1%) :



- Le secteur Haute-Rance, proche de la RN 12 (axe Rennes-St Brieuc) ;
- Le secteur de la Rance, proche de la RD 137 (axe Rennes-St Malo) ;
- Le secteur Pays de Plélan, proche de la RN 176 (axe St Malo-St Brieuc) ;
- Le secteur maritime qui bénéficie de l’arrivée d’un « tropisme balnéaire ».



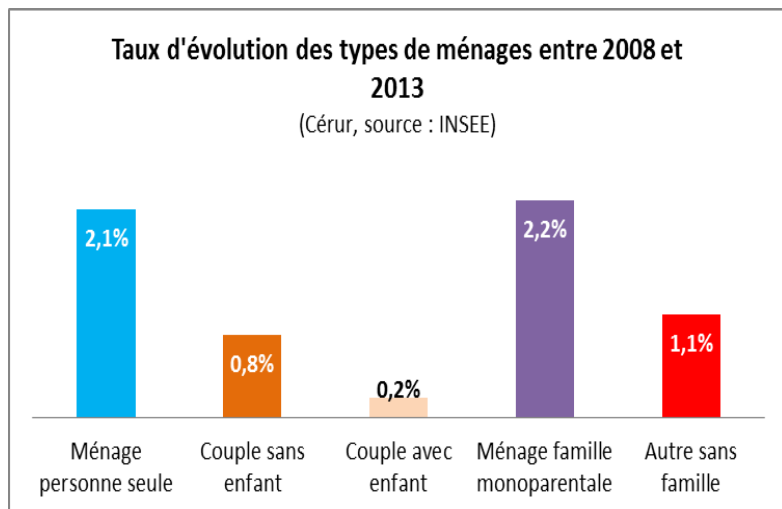
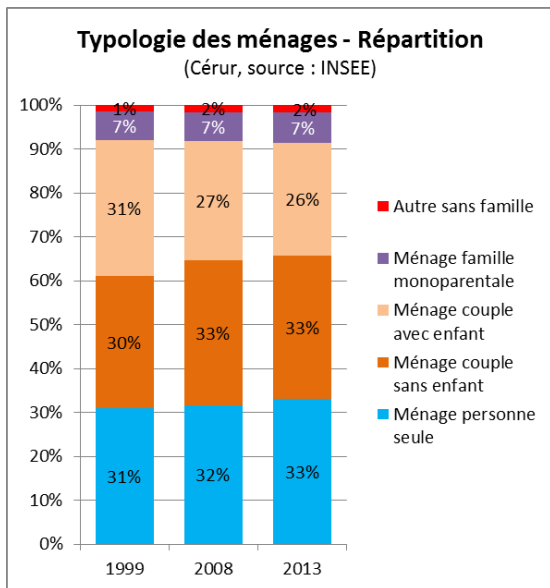
3. Un desserrement des ménages et un vieillissement démographique qui se poursuivent



Légende :

- « petits ménages » : ménages d’une ou deux personnes
- « moyens ménages » : trois personnes
- « grands ménages » : quatre personnes ou plus.

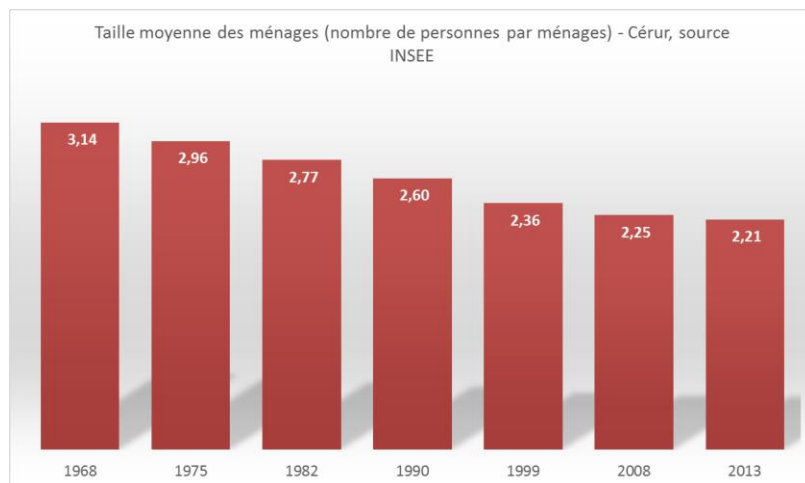
En moyenne sur l’Agglomération, 70% des ménages comptent une ou deux personnes, et leur part est en progression. Autrement dit, seuls 30% des ménages comptent 3 personnes ou plus.



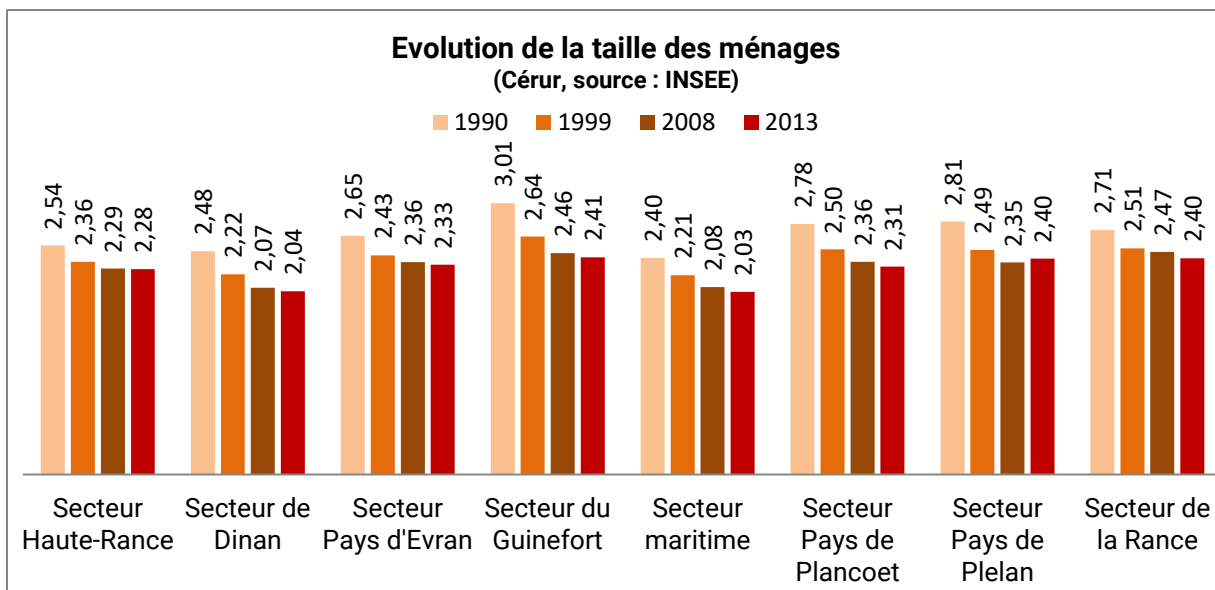
Un tiers des ménages compte une seule personne. De même, un tiers des ménages sont des couples sans enfants. Les familles ne représentent ainsi qu'un tiers des ménages, dont $\frac{3}{4}$ de couples avec enfants et $\frac{1}{4}$ de familles monoparentales.

En termes d'évolution, ce sont les personnes seules et les familles monoparentales qui progressent le plus : elles ont respectivement augmenté de 2,1 et 2,2% par an entre 2008 et 2013, tandis que les familles « couples avec enfants » stagnent (+0,2% par an sur la période).

Taille moyenne des ménages	2008	2013
Dinan Agglomération	2,25	2,21
Côtes D'Armor	2,20	2,16



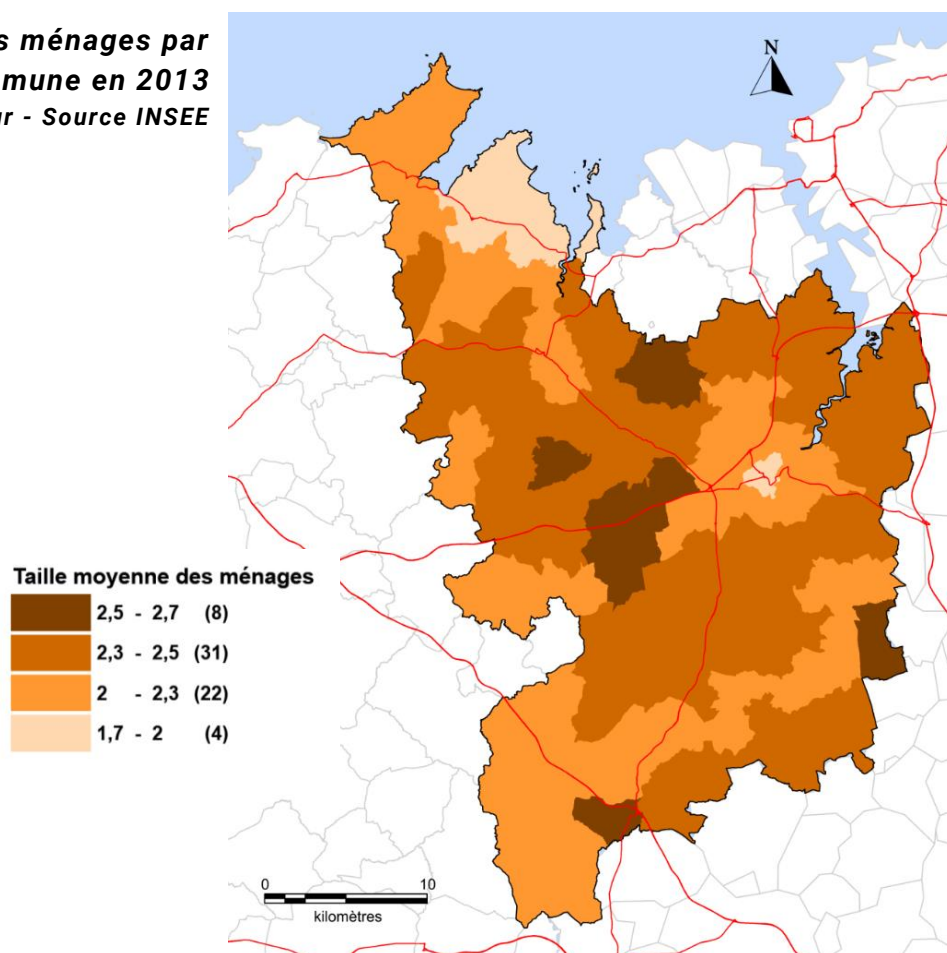
La taille moyenne des ménages diminue continuellement depuis au moins un demi-siècle, sur Dinan Agglomération, où elle est aujourd'hui de 2,21 personnes par ménages (identique à la moyenne nationale 2,2 personnes en moyenne par ménages).



Au sein du territoire, tous les secteurs observent le même phénomène de desserrement, avec des pertes allant de 0,26 à 0,60 points entre 1990 et 2013. Sur la période récente, ce desserrement se fait toutefois à un rythme moins soutenu que sur les périodes précédentes.

Si la taille moyenne des ménages (ou le taux d'occupation des résidences principales) diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants. Ainsi, le desserrement des ménages sur le territoire représente une donnée essentielle à prendre en compte pour la définition des besoins en logements.

Taille moyenne des ménages par commune en 2013
Cérur - Source INSEE

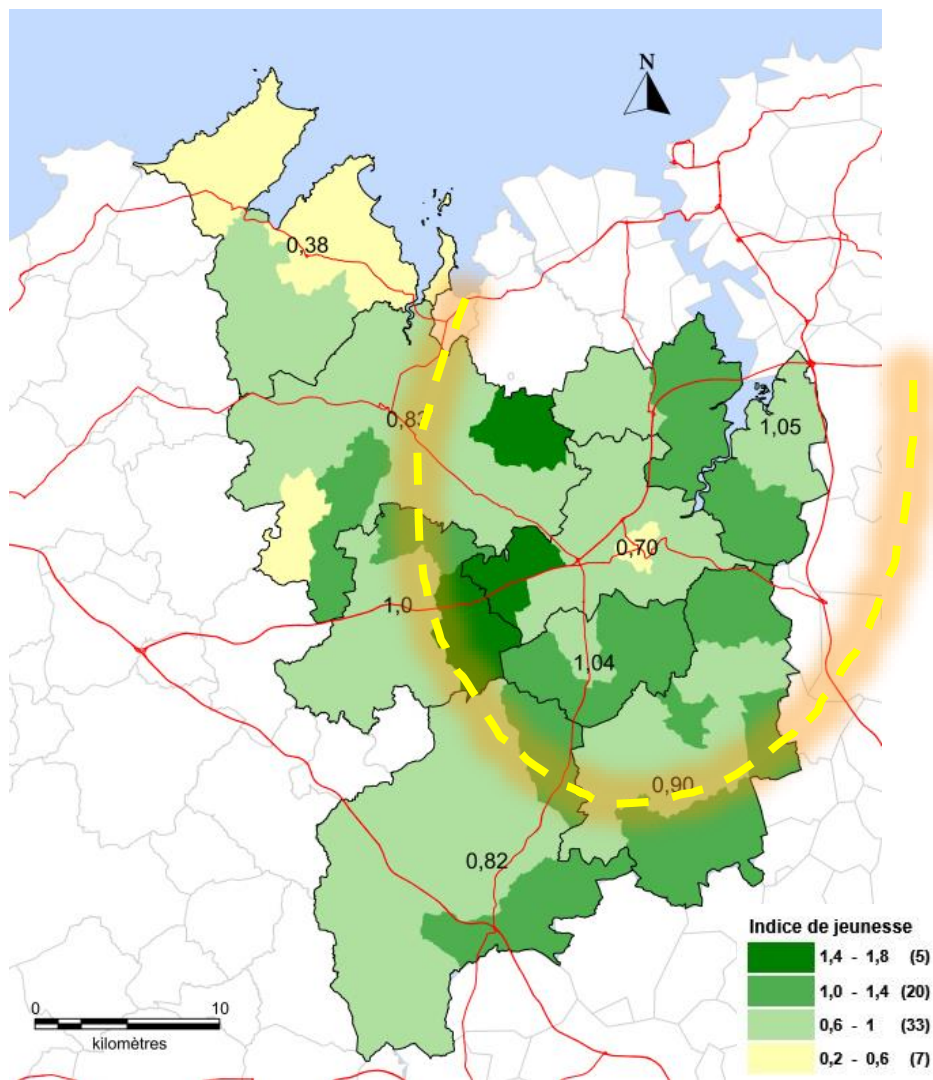


Sur le territoire, quatre communes ont une taille de ménage moyenne inférieure à deux personnes par ménage (Dinan, Matignon, St-Cast-le-Guildo et St-Jacut-de-la-Mer), c'est-à-dire la ville centre et trois communes littorales marquée par la forte présence de personnes âgées.

Deux secteurs singuliers se distinguent : le pôle urbain de Dinan où le niveau d'équipement et l'offre de logement sont particulièrement adaptés aux seniors, et le secteur maritime qui attire les retraités.

Indice de jeunesse par commune en 2013

Cérur - Source INSEE



Les valeurs affichées représentent la donnée pour les différents secteurs

L'indice de jeunesse est un ratio entre le nombre de moins de 20 ans et le nombre de plus de 60 ans. Plus le chiffre est élevé, plus la population est jeune. Le Nord-est du territoire est un secteur globalement un peu plus jeune que le reste du territoire (indice de jeunesse supérieur à 1).

A l'échelle de l'Agglomération, on constate un vieillissement de la population avec une baisse de l'indice de jeunesse de 0,06 points en 5 ans. A titre de comparaison à une échelle large, les Côtes d'Armor ont un indice de jeunesse de 0,76 en 2013 (-0.08 points) et la Bretagne de 0,92 (-0,10).



Dans l'Agglomération, un seul un secteur rajeunit depuis 1999, celui de la Haute Rance (gain de 0,12 points). Cette augmentation est à mettre en lien avec la proximité de la RN 12, l'arrivée de famille et l'importance de l'apport migratoire.



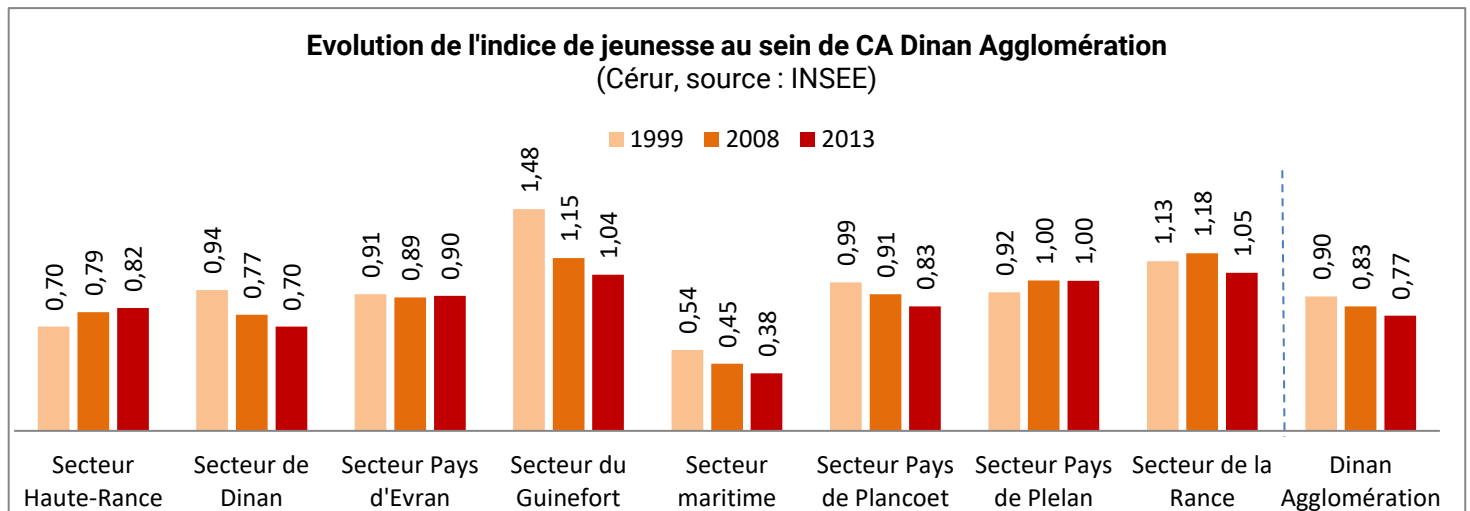
Les secteurs Nord-Est ainsi que celui de la Haute Rance profitent du développement péri-urbain autour des trois zones d'influences du secteur : Dinan – St Malo/Dinard – Rennes



L'attractivité du coût du foncier et sa disponibilité permettent d'attirer les jeunes et les familles, mais induisent aussi par ailleurs une forte dépendance à la voiture, générateur d'étalement urbain.

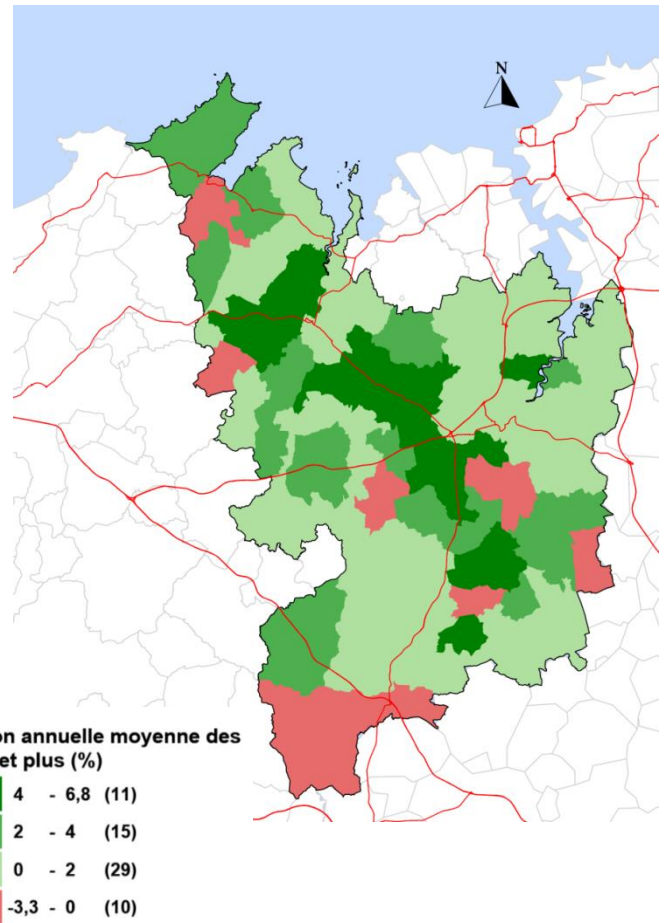
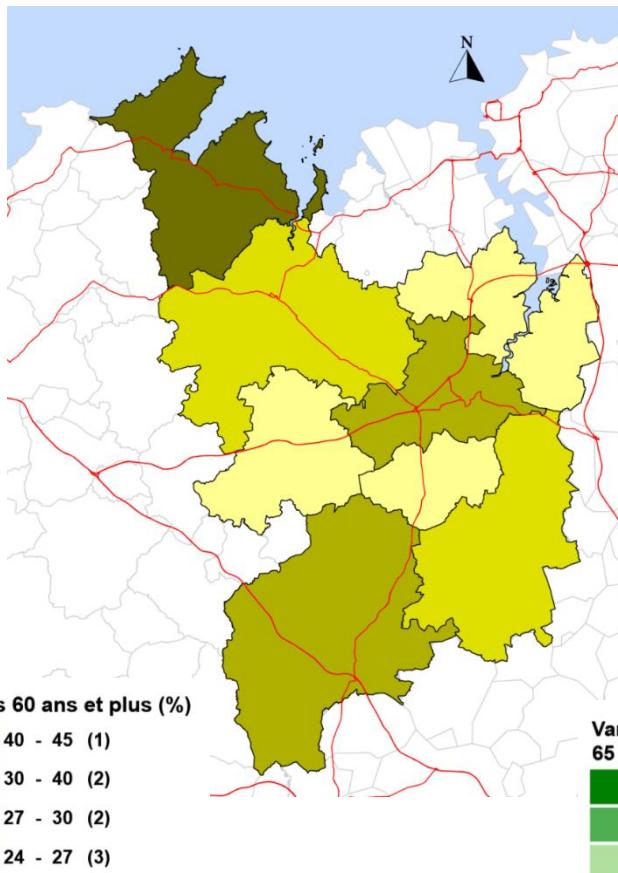


Rapprocher les familles des pôles et services constituera un enjeu du PLUIH, et pose la question des types de produits habitat à développer pour capter ce profil de ménages dans les pôles.



Part des 60 ans et plus en 2013 (en %).
Cérur – Source : INSEE

Variation annuelle moyenne des 65 ans et plus entre 2008 et 2013(en %).
Cérur – Source : INSEE



Les tendances d'évolution démographiques diverses au sein du territoire conduisent à une spécialisation des secteurs.

Le vieillissement de la population est marqué sur l'ensemble du territoire mais avec des causes diverses :

- L'attractivité du littoral pour les retraités issus d'autres territoires.
- L'attractivité des pôles urbains (Dinan, Plancoët) pour leurs services.
- Le vieillissement en ruralité hors des bourgs

Plus globalement, on constate sur ces territoires une difficulté à capter une population familiale.

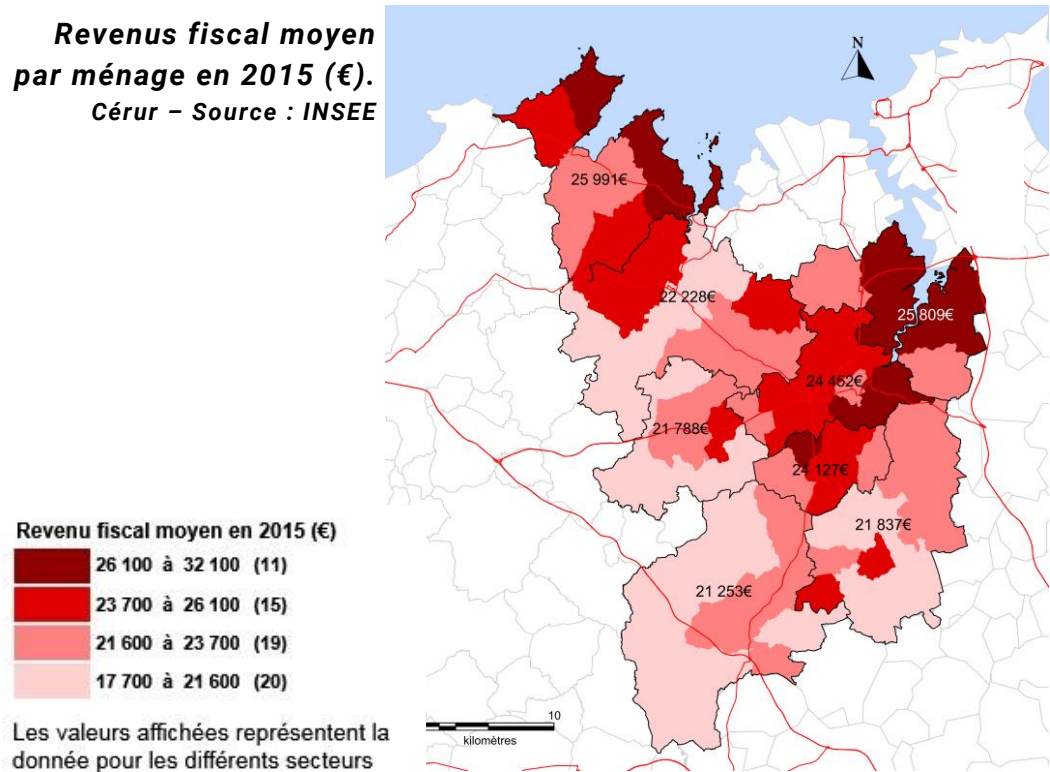
A une échelle plus fine, la cartographie de la localisation des personnes âgées de 75 ans ou plus révèle un effet frontière entre le département d'Ille et Vilaine (plus jeune) et celui des Côtes d'Armor, et l'existence d'une population plus âgée en dehors des bourgs, dans le secteur diffus.

L'importance de cette population âgée sera à prendre en compte dans la définition des politiques urbaines et de l'habitat, pour se mettre en capacité de répondre à cette profonde mutation sociologique.



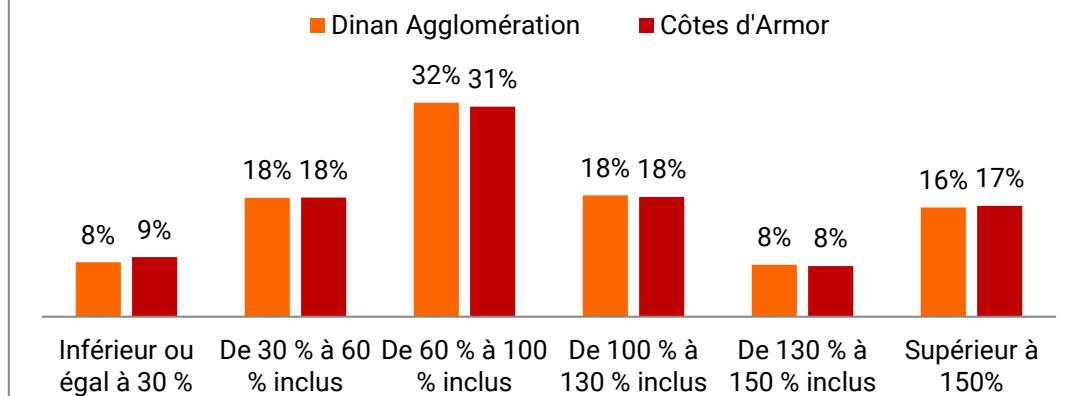
4. Des profils sociaux très contrastés

Revenus fiscal moyen par ménage en 2015 (€).
Cérur – Source : INSEE



La diversité du territoire s'observe également au prisme des revenus, avec des écarts importants selon les secteurs : le secteur sud est peuplé d'une population relativement modeste ; tandis que les niveaux de revenus progressent en se rapprochant des pôles urbains et surtout aux abords de l'estuaire de la Rance et du littoral.

Répartition des ménages selon leur revenu par rapport aux plafonds HLM sur Dinan Agglomération en 2015
(Cézur, source : FILOCOM)



Sur le territoire de Dinan Agglomération, 58% des ménages sont éligibles au logement HLM (soit des ménages disposant de ressources inférieures à 100% des plafonds HLM).

Le tableau ci-dessous précise les niveaux de ressources des ménages candidats au parc locatif social :

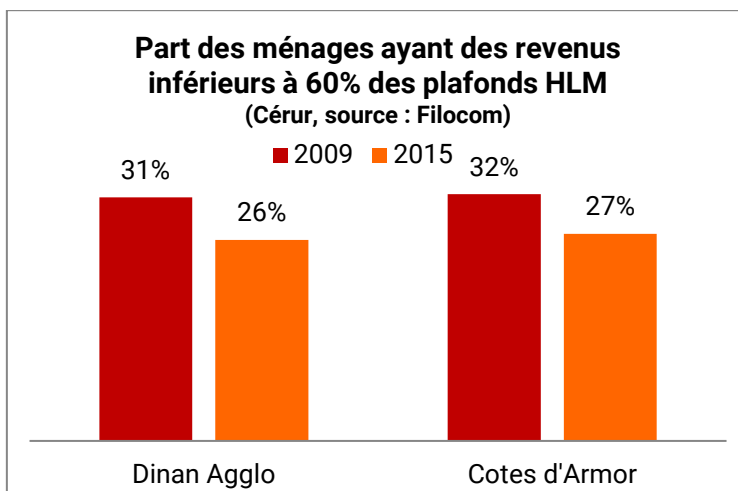
Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2017

Catégorie de ménage :	PLUS <i>(ménages ressources comprises entre 100 et 60% des plafonds HLM)</i>		PLAI <i>(ménages ressources comprises inférieures à 60% des plafonds HLM)</i>	
	<i>annuel</i>	<i>mensuel</i>	<i>annuel</i>	<i>mensuel</i>
1 - Une personne seule	20 123 €	1 677 €	11 067 €	922 €
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages	26 872 €	2 239 €	16 125 €	1 344 €
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge	32 316 €	2 693 €	19 390 €	1 616 €
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	39 013 €	3 251 €	21 575 €	1 798 €
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	45 895 €	3 825 €	25 243 €	2 104 €
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	51 723 €	4 310 €	28 448 €	2 371 €
Personne supplémentaire	5 769 €	481 €	3 173 €	3 173 €

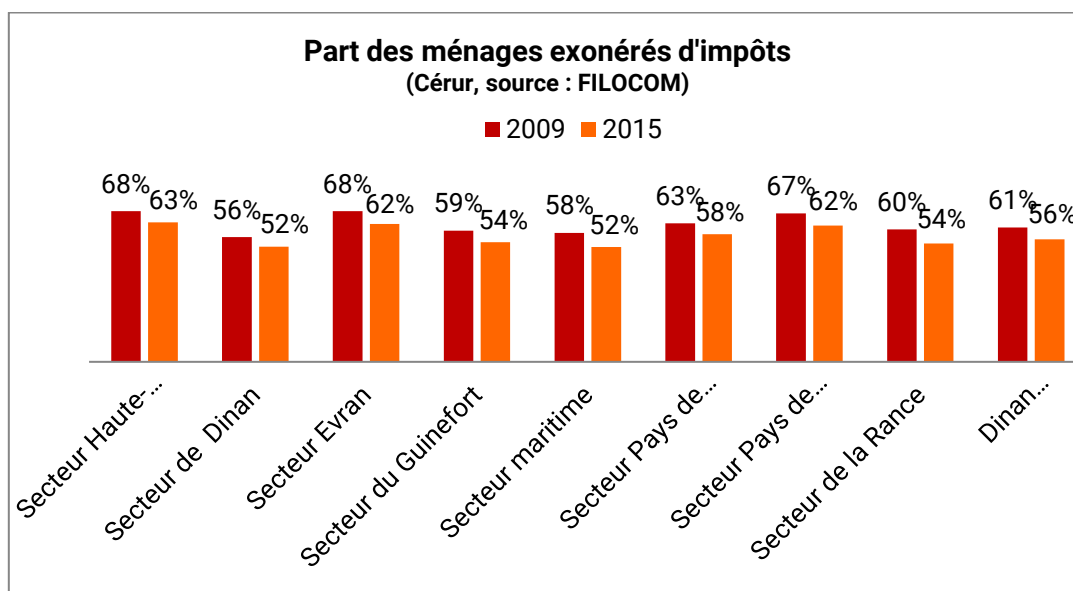
Source : service-public.fr

Le montant des ressources à prendre en considération pour l'attribution d'un logement HLM, est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'année n-2, soit 2015 pour 2017. Toutefois, il est tenu compte des revenus de l'année n-1 ou des revenus des douze derniers mois, s'ils sont inférieurs d'au moins 10 % par rapport à ceux de l'année n-2

Parmi ces ménages, 26% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM (soit des ménages disposant de ressources très modestes), ce qui se situe dans la moyenne départementale et régionale (respectivement 27 et 25%).



Le poids de la population modeste s'est tassé entre 2009 et 2015. En effet, sur la période, on constate une baisse du nombre de ménages ayant des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. L'évolution annuelle moyenne de -2,1% suit la dynamique départementale et c'est au total 1506 ménages qui ont vu leurs revenus progresser sur les six dernières années. Cette évolution est liée notamment à l'élévation globale des niveaux de revenus des ménages, sur Dinan Agglomération comme sur d'autres territoires ; cette augmentation est plus importante que l'évolution des revenus plafonds HLM.



De même, plus de 50% des ménages ont un dégrèvement de leur taxe d'habitation sur le territoire de l'Agglomération. Dans les secteurs plus ruraux (Haute Rance, Evran, Plélan...), on constate un taux plus élevé de ménages bénéficiant d'une exonération d'imposition. Malgré

tout, et cela dans tous les secteurs, il est constaté que le poids des ménages exonérés d'impôts est orienté à la baisse entre 2009 et 2015, confirmant l'élévation globale des niveaux de revenus. Dans le futur observatoire de l'habitat, il pourra être intéressant d'intégrer une analyse des niveaux de revenus des nouveaux habitants pour identifier dans quelle mesure ils contribuent à faire évoluer le profil social du territoire.



Les capacités financières des habitants constituent un élément majeur à prendre en compte dans la définition des politiques d'aménagement et d'habitat, pour garantir une offre d'habitat adapté à toutes les catégories sociales, et permettre la réalisation des parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie. En particulier, le développement d'une offre d'habitat financièrement accessible devra faire l'objet d'une attention importante dans la partie nord du territoire, tandis qu'il faudra veiller à ne pas développer une paupérisation du secteur sud.

II. Enjeux relatifs aux mutations sociodémographiques

- Comment développer l'attractivité du territoire, pour conforter l'apport migratoire qui est le levier essentiel de croissance démographique du territoire de Dinan Agglomération ? Notamment, quel positionnement vis-à-vis du rayonnement de Rennes, Saint-Malo et Lamballe sur le territoire ?
- Comment disposer d'un parc de logement pour répondre à l'évolution des besoins en termes de typologie / localisation / accès aux services ? Comment répondre aux mutations sociodémographiques, marquées notamment par le desserrement des ménages ?
- Comment répondre au besoin logement des seniors du maintien à domicile à l'offre spécifique selon les secteurs ?
- Comment répondre globalement à l'enjeu de parcours résidentiel choisi sur le territoire ?
- Quelle stratégie territoriale, compte tenu de la grande diversité des dynamiques sociodémographiques au sein de l'Agglomération ? Dans quelle mesure faut-il conforter la diversité du territoire et jouer la complémentarité des secteurs et des communes ? Inversement, dans quelle mesure faut-il renforcer la cohésion sociale et territoriale, en corrigeant les déséquilibres ?

Chapitre 3 : Les marchés de l'habitat

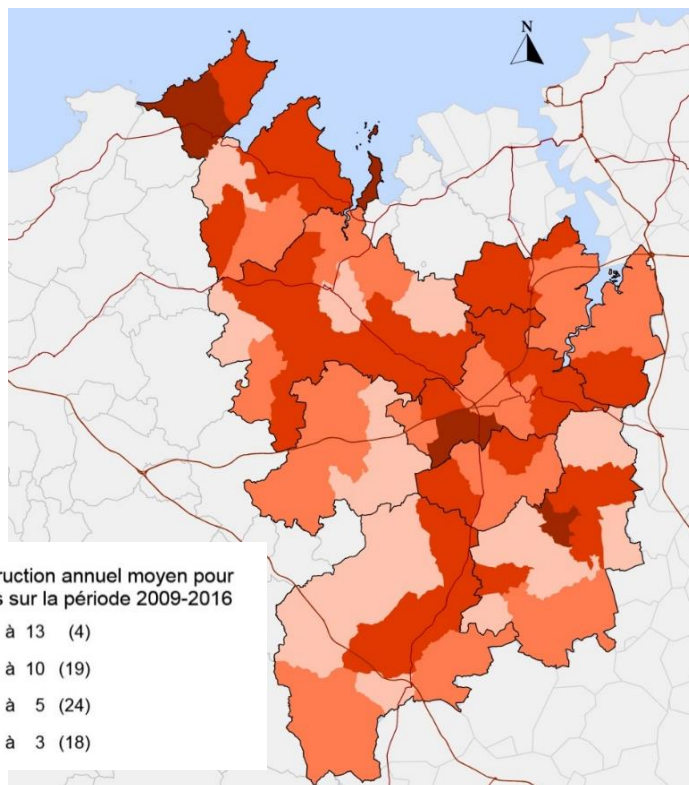


30% des ménages ont emménagé depuis moins de 5 ans (29,6% pour les Côtes d'Armor) et 12% des logements sont occupés depuis moins d'un an (soit un peu plus que la moyenne nationale : 11%), signe d'un marché relativement actif.



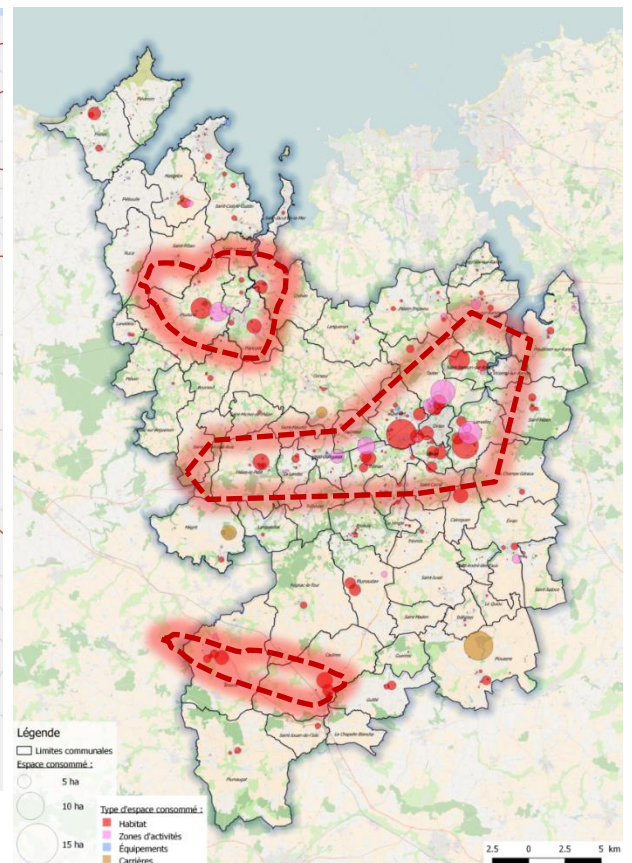
I. Les marchés fonciers

1. La construction de logement



Le taux de construction annuel moyen pour 1000 habitants sur la période 2009-2016.

Cérur – Source : SITADEL



La consommation d'espace entre 2003 et 2012.

Citadia

NB : les surfaces comptabilisées comme consommées pour de l'habitat prennent en compte la voirie et les installations annexes (bassin d'orage pour les lotissements...). De plus, beaucoup de communes littorales (mer ou Rance) ont un fort taux de résidences secondaires, qui vient impacter le ratio de consommation de surface / nouvel habitant.

La consommation foncière liée à l'habitat, autrement dit la construction de logements, est fortement liée aux grands axes et aux pôles d'emplois. Trois principaux secteurs émergent :

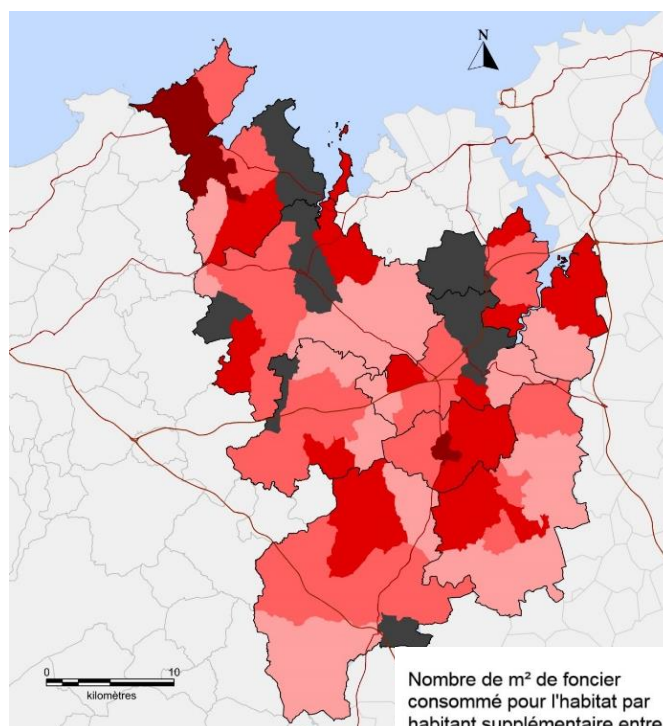
- Une zone Caulnes-Broons se situant proche de la RN 12 (axe Rennes-St Brieuc)
- Une zone Dinan-Plélan incluant la couronne dinannaise et quelques communes du secteur de la Rance.
- Le pôle secondaire de Plancoët et ses environs directs.



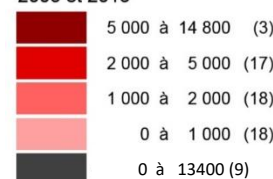
Sous-secteur	Surface consommée 2003-2012 (en ha)	Population 2008	Population 2013	Nombre d'habitant supplémentaire 2008-2013	m ² consommé par habitant supplémentaire 2008-2013
Secteur Haute-Rance	69,5	9701	10312	611	1137
Secteur de Dinan	155,57	27687	28687	1000	1556
Secteur Pays d'Évran	42,82	6555	6972	417	1027
Secteur Guinefort	55,84	5128	5415	287	1946
Secteur maritime	106,04	10162	10400	238	4455
Secteur Pays de Plancoët	90,29	13117	13652	535	1688
Secteur Pays de Plélan	44,46	4772	5169	397	1120
Secteur de la Rance	77,99	14035	14379	344	2267
TOTAL	642,51	91157	94986	3829	1678

Le secteur maritime et de Dinan sont ceux ayant consommé le plus de surfaces (plus de 100ha chacun en 5ans). A l'échelle de l'Agglomération, les 261 ha consommés par ces deux secteurs représentent environ 40% de la totalité de surfaces consommées. Mais, si l'utilisation de 155 ha sur le secteur de Dinan a été accompagnée par l'arrivée de 1000 nouveaux habitants, ce qui correspond à 1556 m² par nouvel habitant accueilli, le secteur maritime n'a lui accueilli que 238 habitants sur la période, ce qui revient à une consommation d'environ 4500m² par habitant supplémentaire.

Les neuf communes identifiées en déclin démographique ont consommé du foncier sans parvenir à augmenter leur population.

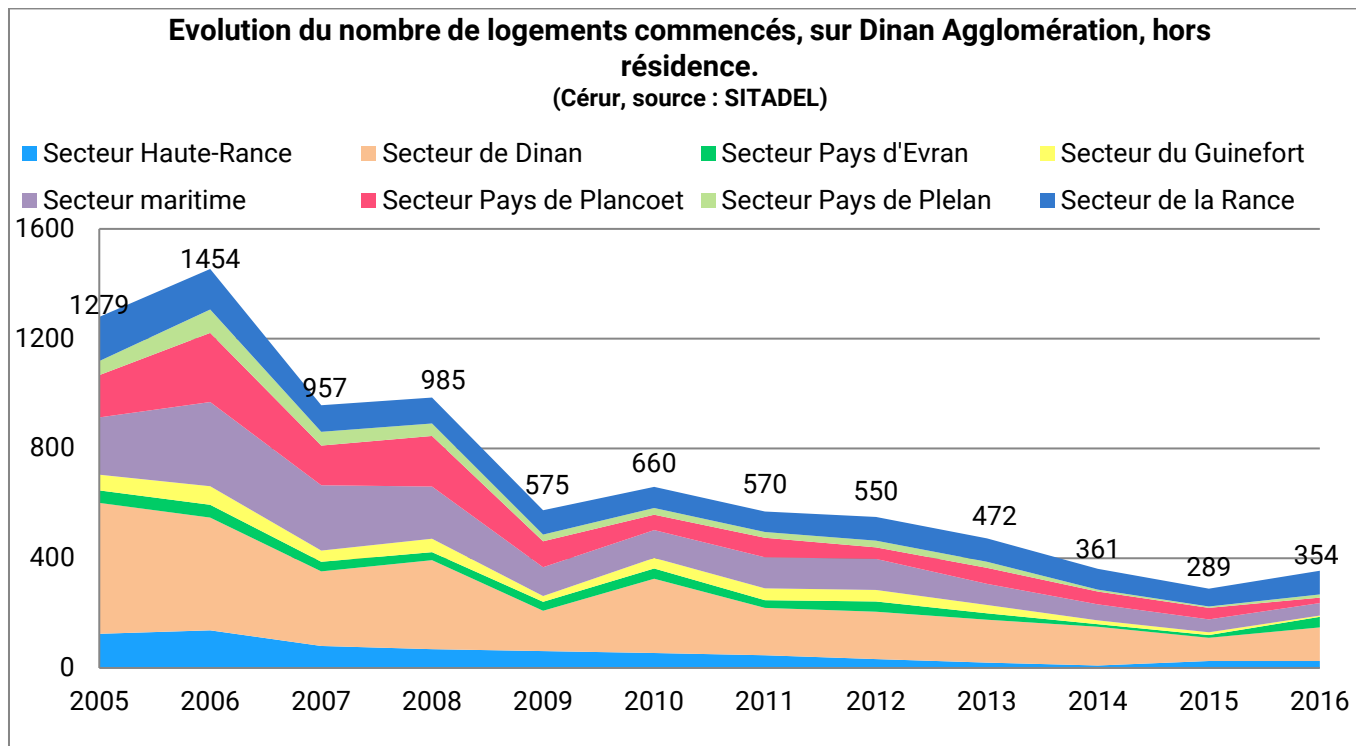


Nombre de m² de foncier consommé pour l'habitat par habitant supplémentaire entre 2008 et 2013



Indication de lecture de carte : plus la teinte rouge est foncée, plus on aura consommé d'espace pour l'arrivée d'un habitant. A l'inverse, lorsque la teinte est noire, des m² de foncier ont été consommés sans que la population n'augmente. Cela peut s'expliquer par la décohobitation des ménages (divorce, enfant qui quitte le domicile parental, etc.) et/ou par la construction de logements neufs alors même qu'une partie du parc existant est restée vacante.

2. Une reprise de la construction de logement ?



En 10 ans la construction de logement a connu une forte baisse, après la période des années 2000 où la construction était à un niveau exceptionnel. Cette chute est à lier essentiellement aux tendances nationales de crise économique : baisse de confiance des ménages et des opérateurs, comportements plus attentistes, banques plus sélectives.

En 2016, une reprise semble se dessiner par rapport à l'année précédente où seulement 289 logements ont été commencés sur le territoire (majoritairement sur le secteur de Dinan et de la Rance).

Des politiques publiques (PTZ...) et des circonstances économiques favorables (taux bas des banques...) permettent et encouragent cette reprise.

Le PADD du SCoT du territoire prévoit l'accueil de 17 700 habitants à l'horizon 2032 pour un objectif de 128 000 habitants à l'échelle du Pays de Dinan. Remplir les objectifs du SCoT nécessiterait la construction de 8400 résidences principales supplémentaires, soit 722 logements par an. Avec 433 logements commencés par an en moyenne sur les six dernières années (2011-2016), le rythme de construction est aujourd'hui très en deçà de l'objectif du SCOT. Les objectifs du SCOT affichaient des volumes ambitieux de production neuve, s'appuyant sur une période de fort déploiement résidentiel sur le territoire. Le rythme de construction observé dans les années 2000 correspond à une période exceptionnelle en termes de construction (sur Dinan Agglomération comme à l'échelle nationale), et peut difficilement être considérée comme une période de référence réaliste compte tenu de la réalité actuelle des marchés.

Nombre de logements commencés (SITADEL)	2012	2013	2014	2015	2016	Total	Construction moyenne annuelle	Objectif annuel PLH	Part des objectifs remplis
Dinan	22	17	36	24	11	110	22	40	55%
Lanvallay	31	60	16	10	16	133	27	38	70%
Léhon	12	19	15	14	11	71	14	19	75%
Quévert	24	14	8	6	24	76	15	27	56%
Taden	20	6	30	5	23	84	17	29	58%
Trélivan	48	33	18	16	33	148	30	20	148%
Pleudihen	20	10	8	1	23	62	12	20	62%
Saint-Hélen	21	12	6	4	7	50	10	14	71%
Saint-Samson	3	14	5	7	4	33	7	15	44%
La Vicomté	6	5	1	3	3	18	4	7	51%
Aucaleuc	4	5	13	10	3	35	7	7	100%
Bobital	9	6	2	4	0	21	4	10	42%
Saint-Carné	6	6	4	1	1	18	4	9	40%
Vildé-Guingalan	12	2	5	0	2	21	4	10	42%
Brusvily	9	10	2	2	3	26	5	12	43%
Calorguen	5	1	1	2	1	10	2	5	40%
Le Hinglé	10	4	4	0	0	18	4	6	60%
Trévron	3	4	1	1	0	9	2	5	36%
	265	228	175	110	165	943	189	293	64%

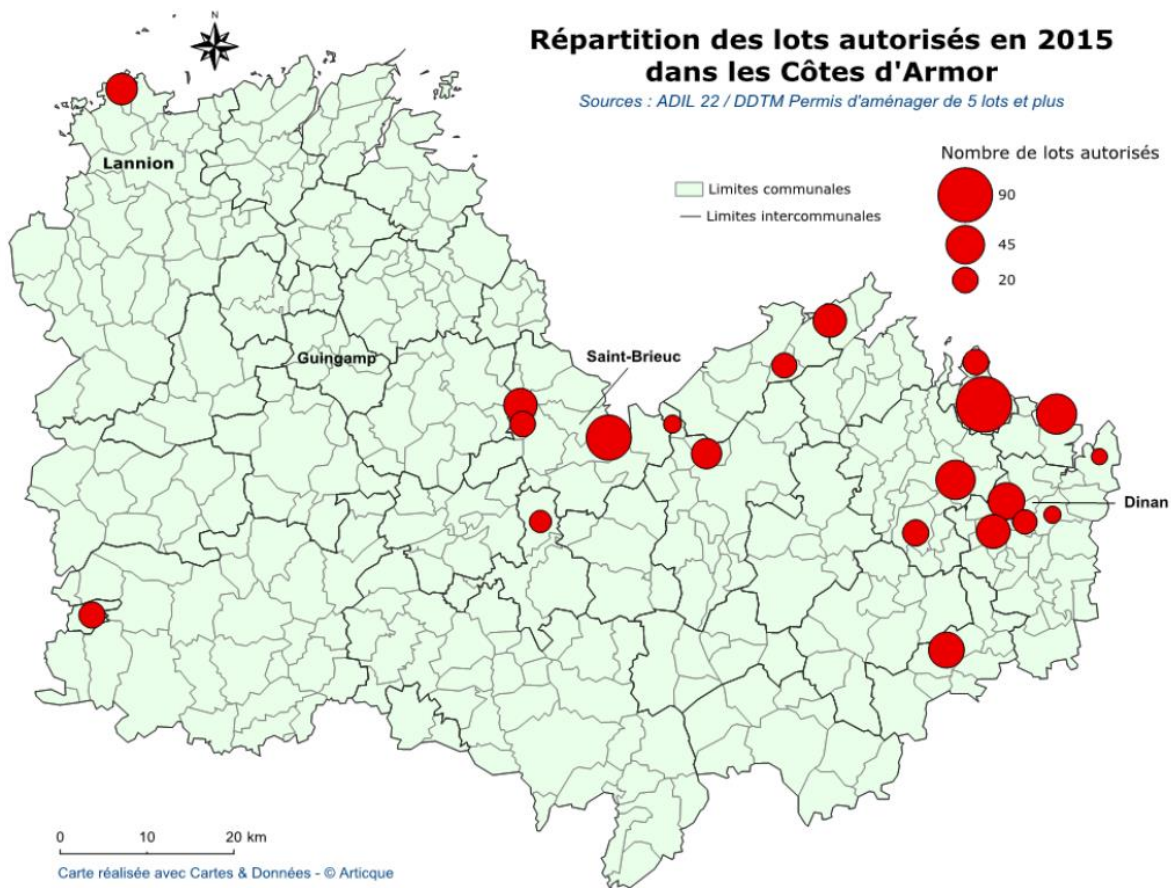
Lorsque l'on regarde dans le détail la production de logement par rapport aux objectifs fixés dans le PLH de l'ex-CODI, moins des deux tiers des objectifs ont été atteints. Presque toutes les communes sont en deçà des objectifs. Seules deux communes (Trélivan et Aucaleuc) remplissent ou dépassent les objectifs fixés.

Ces résultats sont à lier à un ralentissement progressif mais continu de la construction depuis le début des années 2010 et des objectifs qui étaient fixés par rapport à un scénario envisageant « une forte croissance démographique » et un niveau de desserrement des ménages « intermédiaire » (2 par ménage en 2017 », alors qu'il est de 2,04 en 2013).



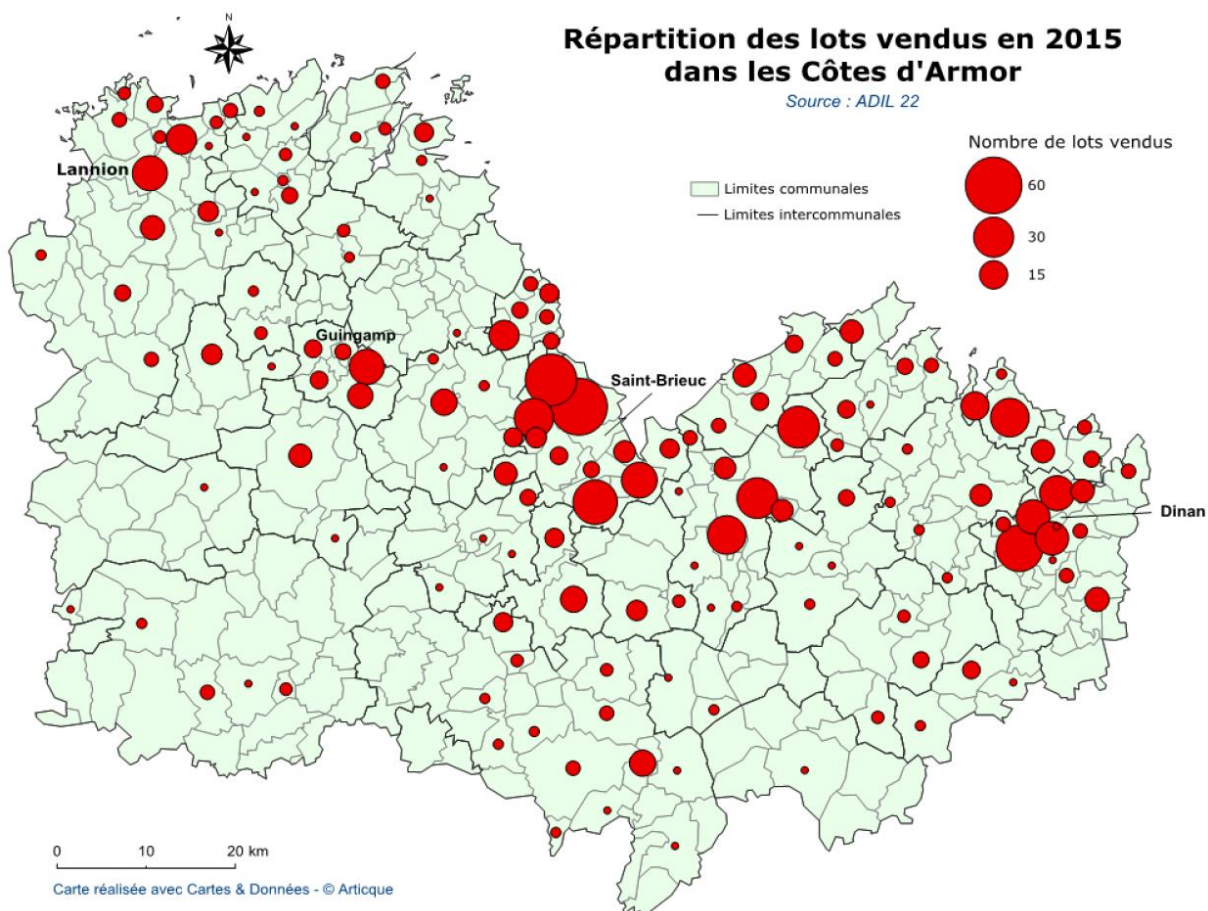
Répartition des lots autorisés en 2015 dans les Côtes d'Armor

Sources : ADIL 22 / DDTM Permis d'aménager de 5 lots et plus

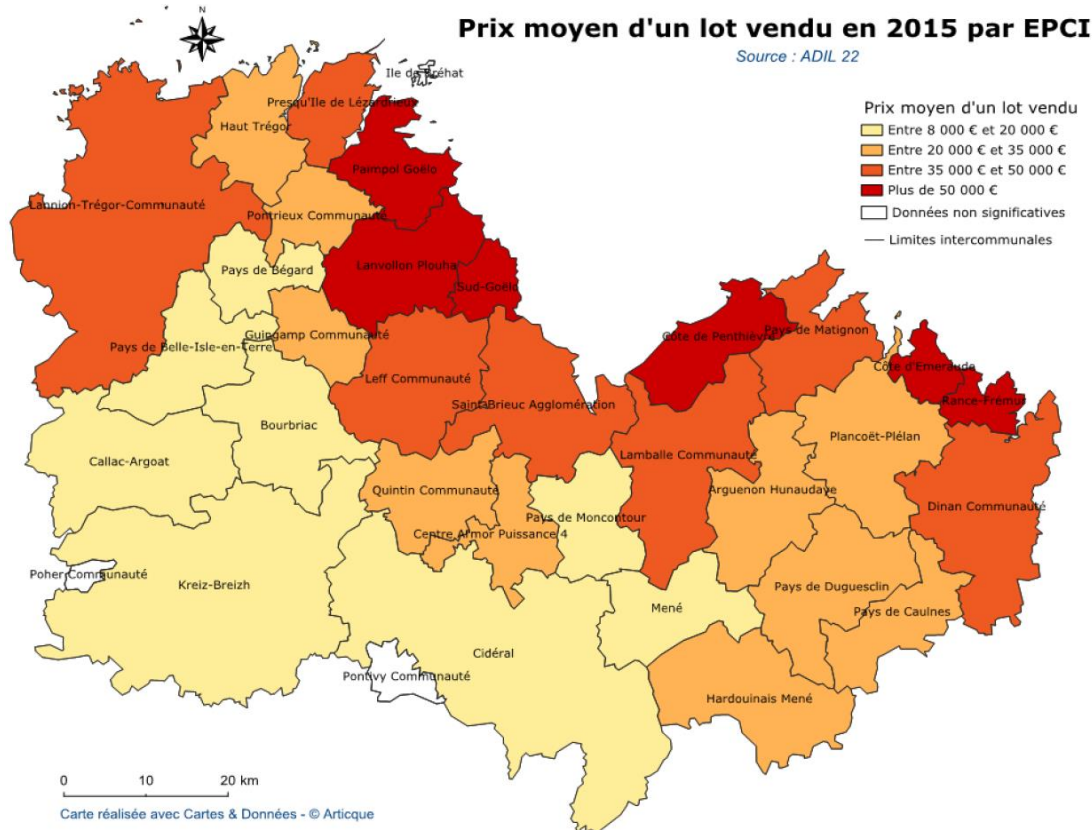


Répartition des lots vendus en 2015 dans les Côtes d'Armor

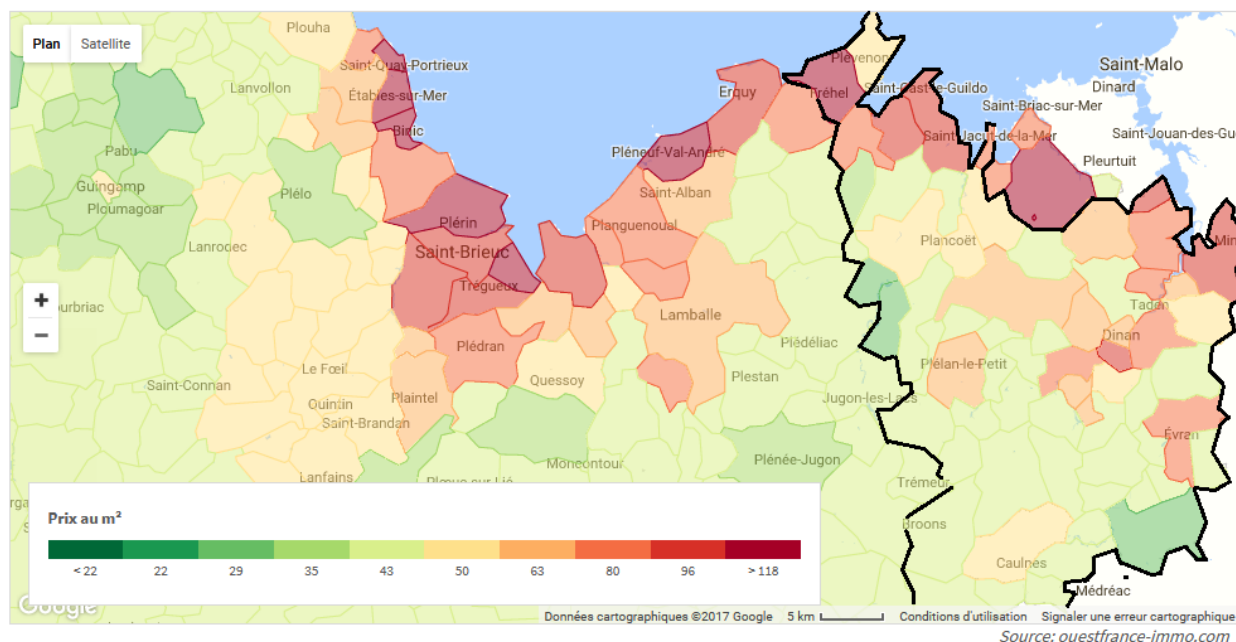
Source : ADIL 22



A l'échelle départementale, le marché foncier sur Dinan Agglomération est dynamique : c'est un des territoires où la production et la vente de terrains à bâtir est la plus importante. Toutefois, ce constat global recouvre des réalités locales contrastées compte tenu de l'étendue du territoire, en particulier entre les secteurs urbains et littoraux actifs, et les secteurs ruraux où les autorisations et ventes de terrains à bâtir sont marginales en 2015.

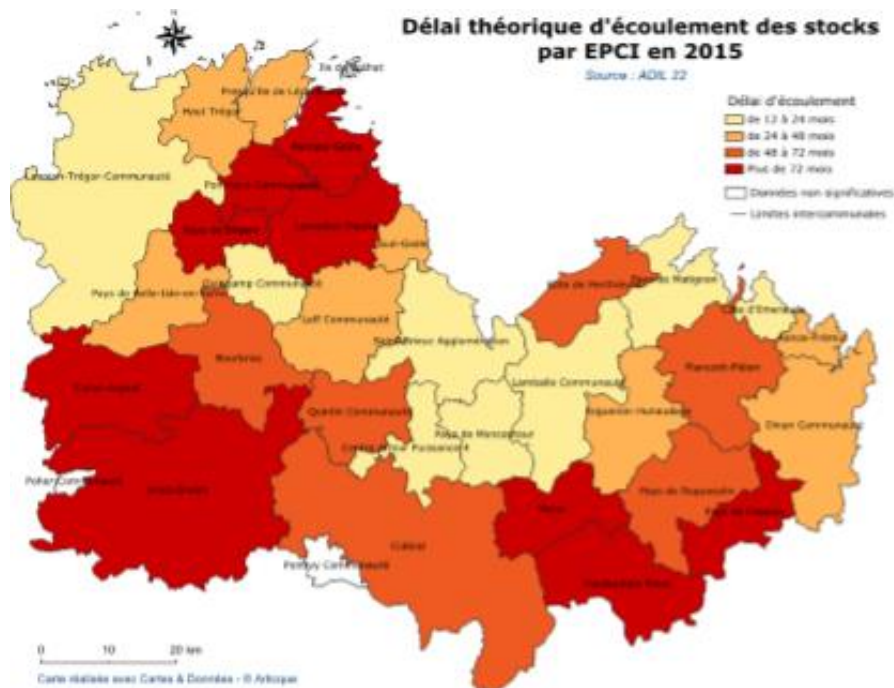
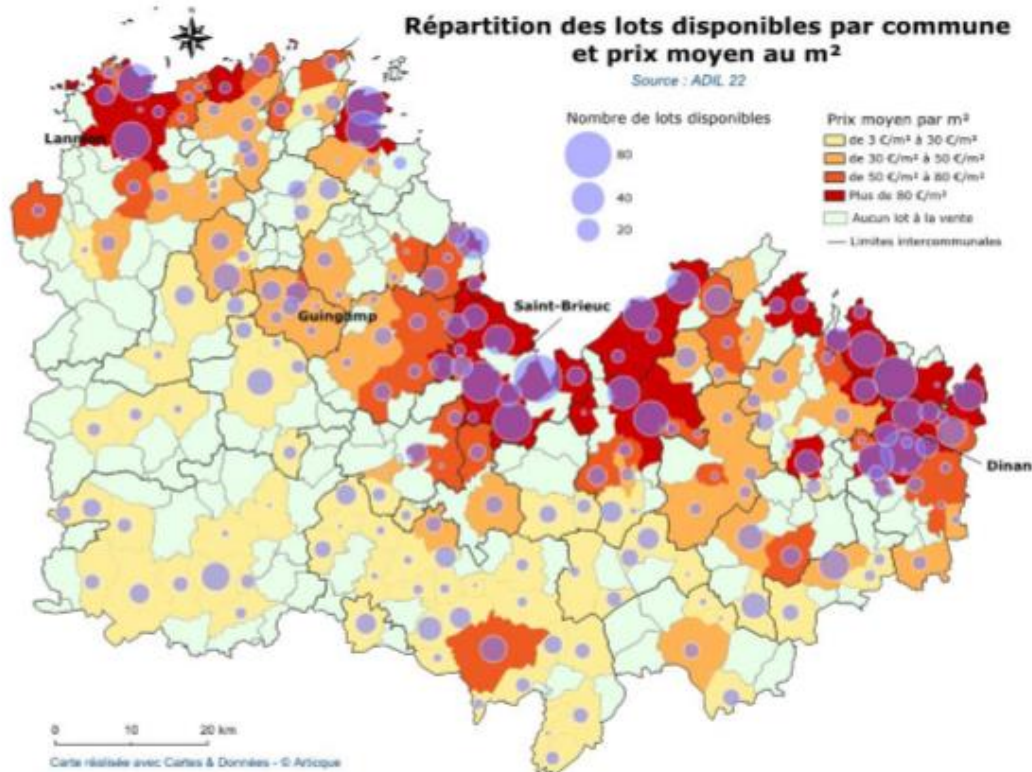


CARTE DES PRIX AU M2 DE LA VENTE DES TERRAINS DANS LES CÔTES-D'ARMOR (22)



Concernant le prix médian des terrains dans les Côtes d'Armor, les tendances sont à la baisse par rapport à l'année précédente (-4 %) où le prix du m² atteint 66 €. En juillet 2017 les prix restent cependant stables par rapport au mois de juin 2017 avec une légère variation de -1,3%

Quelle que soit la source de donnée et d'information utilisée, on constate que les écarts de prix sont importants entre secteurs de l'Agglomération : oscillant entre 20 000€ et 35 000 € (moins de 40€/m²) dans les secteurs ruraux, ils montent vers 35 000 € à 50 000 € (40€ à 70€/m²) dans le secteur de l'ancien territoire de Dinan Communauté (peut avoisiner 100€/m² à Dinan), et s'établit à plus de 50 000 € sur la façade littorale (plus de 80€/m²).

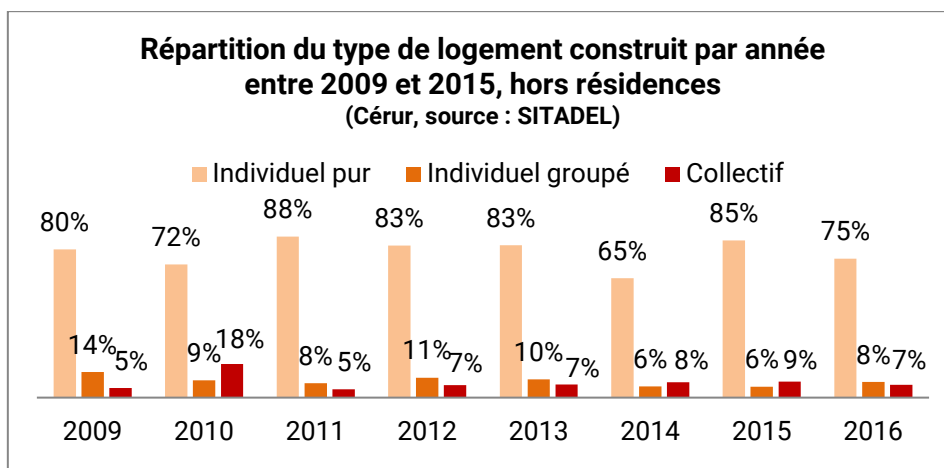


Le rythme de commercialisation reflète encore cette diversité territoriale au sein de Dinan Agglomération : relativement actif dans l'ex Dinan Communauté, il est tendu sur le secteur littoral, et détendu au sud du territoire.

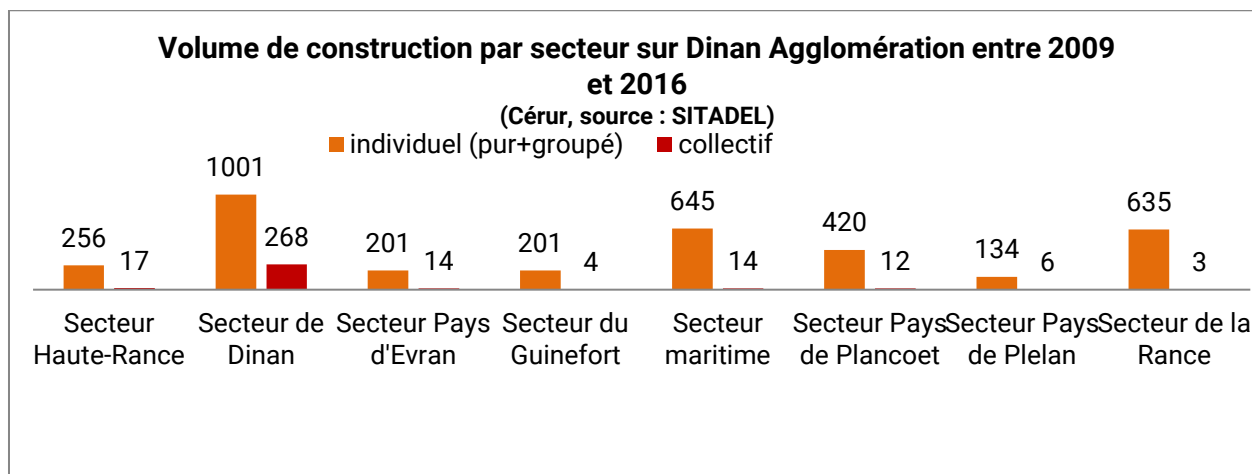
3. Des formes urbaines qui ne se diversifient pas

Sur le territoire de l'Agglomération, comme sur d'autres territoires de ce type, la construction de logements est très majoritairement réalisée en individuel pur, qui représente 81% de la production de logements sur la période 2009-2016 (soit 3 122 logements).

Ce taux est relativement stable, tout comme celui de l'individuel groupé et du collectif, même si l'on peut noter quelques exceptions (14% d'individuel groupé en 2009, 18% de collectif en 2010...) liées à des programmes spécifiques.



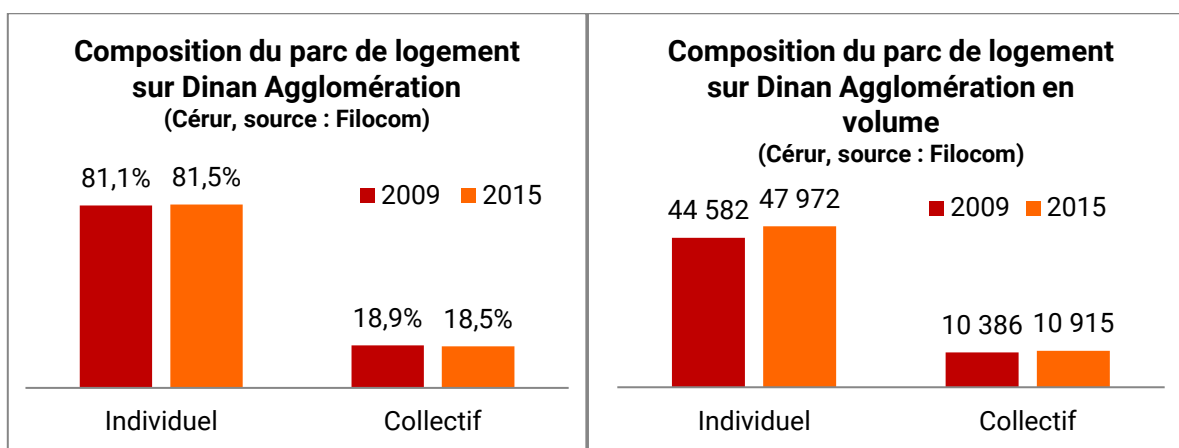
Le secteur de Dinan est la locomotive de la construction de logements collectifs sur le territoire (79% du volume total des collectifs construits sur 2009-2016) alors que ce secteur ne représente que 33% du parc global, même si on peut noter la construction de plus de 10 appartements sur les secteurs Haute-Rance, maritime et du Pays de Plancoët et d'Evran.





	Secteur	Nombre de logements collectifs construits 2009-2015
Auceleuc	Secteur de Dinan	2
Caulnes	Secteur Haute-Rance	10
Corseul	Secteur Pays de Plancoët	8
Créhen	Secteur Pays de Plancoët	2
Dinan	Secteur de Dinan	183
Évran	Secteur Pays d'Evran	6
Fréhel	Secteur maritime	12
Langrolay-sur-Rance	Secteur de la Rance	3
Lanvallay	Secteur de Dinan	40
Le Hinglé	Secteur du Guinefort	4
Matignon	Secteur maritime	2
Plancoët	Secteur Pays de Plancoët	2
Plélan-le-Petit	Secteur Pays de Plélan	6
Plouasne	Secteur Pays d'Evran	8
Plumaudan	Secteur Haute-Rance	5
Plumaugat	Secteur Haute-Rance	2
Quévert	Secteur de Dinan	17
Taden	Secteur de Dinan	14
Trélivan	Secteur de Dinan	12
Dinan Agglomération		338

La production récente n'a pas fait évoluer la structure du parc dans ses grandes masses, et renforce même un peu la place du parc individuel qui augmente de 0,4 point entre 2009 et 2015.



Sur l'Agglomération, on observe une légère augmentation de la part du logement individuel (+0,4% en 6 ans) dû au fait que l'on construit majoritairement de l'habitat individuel. En termes de volume et selon Filocom, on construit sur le territoire environ 6,4 maisons pour un appartement.

Les aménageurs-promoteurs observent **des signes de reprise du marché depuis début 2016. Ils constatent également une évolution des modes de vie et des pratiques.** Dans les choix résidentiels, une attention plus grande est portée aux déplacements (coût, autonomie des enfants, ...) et à la présence de services (santé, école, commerces). Les candidats au logement neuf sont variés : primo-accédants, mais aussi retraités, familles monoparentales, investisseurs. Mais le **marché reste de « profil rural »**, ce qui se traduit par :



- Des réserves sur le collectif, les mitoyennetés, les densités élevées hors hyper centres.
- Un goût pour les opérations de petite taille, stationnement sur le terrain et du logement de plain-pied.

Plus qu'une différence de prix, les secteurs et les communes se différencient par la surface des lots proposés dans les opérations.

Aujourd'hui, les opérateurs se font le relais d'une partie de la demande et estiment difficile de concilier objectifs de densité et la demande d'espaces communs, et expriment des réserves sur les mitoyennetés, et les densités élevées hors hyper centres. Ils pointent les limites des systèmes de péréquation entre produits pour ménages modestes et les produits haut de gamme. Pour autant, au regard des enjeux globaux de préservation des ressources foncières, le territoire de Dinan Agglomération doit contribuer au changement de pratique en matière d'urbanisme, qui passe par un changement de culture des acteurs qui y interviennent.

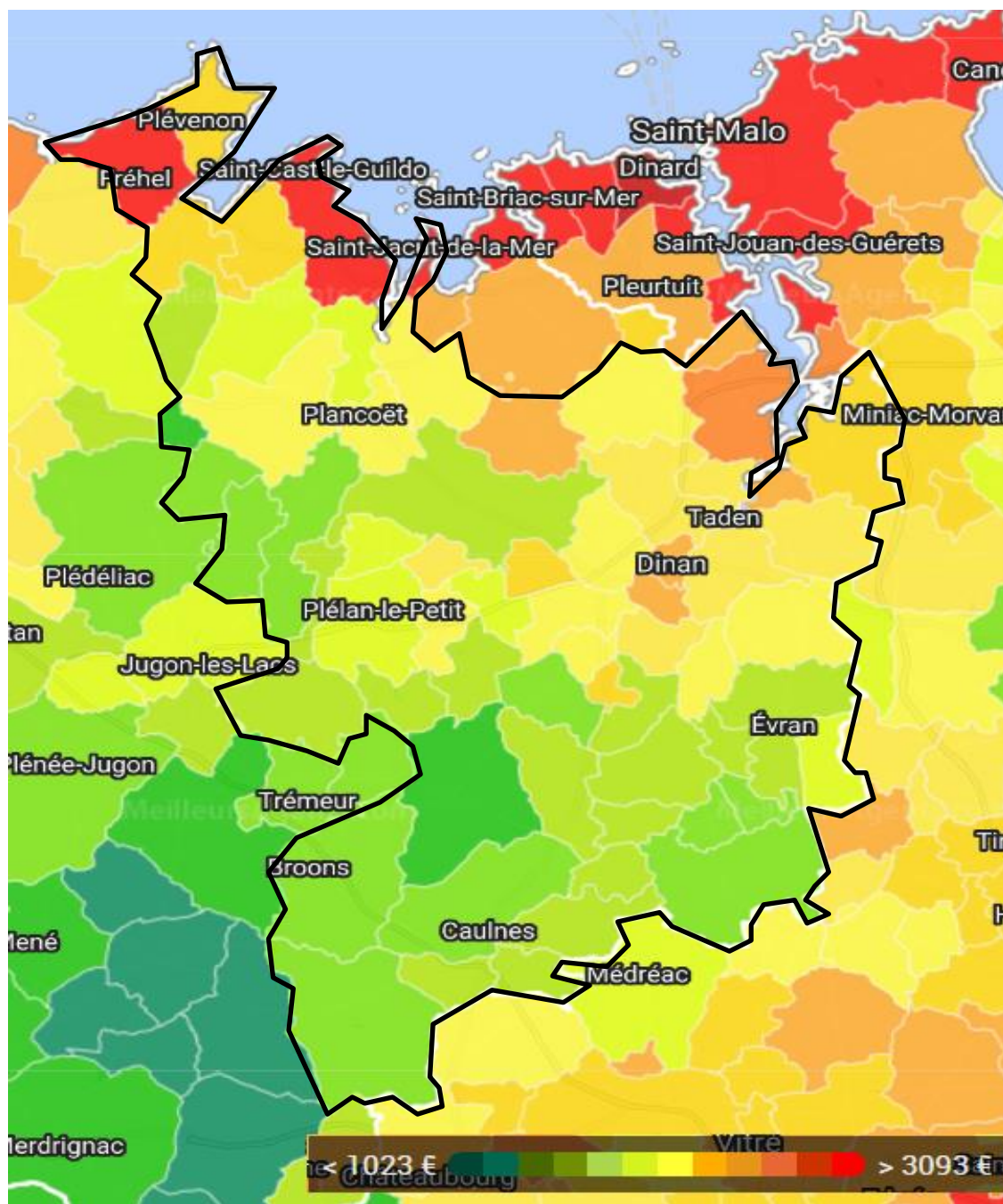
Des réflexions sont engagées et restent à développer pour inventer de nouveaux montages permettant l'accès à la propriété des ménages modestes :

- Au sein des opérations, réservation de macro-lots pour des constructeurs, jugé plus compétitif que le PSLA, dont la production s'inscrit dans un cadre réglementaire susceptible de générer des coûts auxquels la production libre échappe (mais qui suppose de travailler sur un prix de sortie adapté aux publics ciblés).
- Promouvoir les OAP et schémas d'aménagement, pour cadrer les projets (cohérence d'ensemble) et éviter les déconvenues (divisions parcellaires incohérentes en termes de projet urbain, de formes urbaines produites et d'impacts sur le calibrage des réseaux).
- Densification pavillonnaire : un processus intéressant, mais qui nécessite d'être organisé
- Différencier les objectifs de densité entre communes et au sein des communes

Face à l'impératif de gestion économe des ressources, foncières notamment, et au défi de la lutte contre l'étalement urbain, la question des formes urbaines à produire pour l'habitat constituera une question importante à porter au débat de la stratégie du PLUIH, et à traduire concrètement dans le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUIH. Concrètement, l'augmentation attendue des densités supposera de faire évoluer la conception des opérations.

II. Les marchés de l'acquisition

1. Une fracture Nord-Sud



Prix par m² (€). Source : Meilleursagents.com

Il existe d'importants écarts de prix entre le nord et le sud, et notamment entre les communes littorales et de bords de Rance et le secteur rural. Cette disparité dans les prix est à corrélérer avec les écarts de revenus observés sur le territoire.

	Maisons	Evolution sur 1 an
ex-Dinan Communauté	160 000 €	6,70%
Dinan	200 000 €	14%
Lanvallay	144 000 €	-1,9%
Quévert	136 600 €	-8,9%
ex-CC Plancoët - Plélan	125 000 €	-19,9%
Broons	92 800 €	
Caulnes	74 900 €	
Fréhel	192 500 €	
Côtes d'Armor	122 000 €	1,70%

	Appartements	Evolution sur 1 an
ex-Dinan Communauté	1 620 € / m ²	2,5%
Dinan	1620 € / m ²	2,7%
Côtes d'Armor	1 550 € / m ²	2,6%

Source : Immoprix

N.B : Les données concernant la vente de biens (maison, appartement ou terrain) ne sont pas issues de la base de données PERVAL des notaires car, pour le territoire de Dinan Agglomération, la base de données n'est pas suffisamment renseignée par les notaires et donc, ne fournit pas d'informations fiables.

Au niveau des marchés de l'acquisition, cinq secteurs de marché et trois principales gammes de prix peuvent être identifiés :

- Deux marchés à prix élevés : la ville de Dinan ainsi que le littoral et les bords de Rance.
- Deux marchés à prix moyens : la première couronne dinannaise et les pôles secondaires (Plancoët, Plélan)
- Deux marchés à bas prix : le rural plus au sud du territoire (Evrans, Caulnes, Broons..)

Une maison à Dinan ou Fréhel coûte ainsi plus de 2,5 fois une maison à Caulnes. Toutefois, ces moyennes sont à nuancer fortement car, au-delà de la localisation, les prix sont aussi à lier au type de bien, à son état, à son niveau de prestation, ...

Les professionnels locaux de l'immobilier confirment l'hétérogénéité des marchés de l'habitat au sein du territoire de l'agglomération : jugé dynamique et porteur à Dinan et dans ses couronnes, il se tend à proximité du littoral et se fluidifie dans le secteur rural. En termes d'évolution, les indicateurs sont parfois contradictoires. De même, les professionnels immobiliers portent des regards et des points de vue contrastés sur l'évolution des marchés et leurs perspectives, y compris sur un même secteur. Toutefois, quelques tendances de fond semblent émerger :

- Après quelques années jugées atones en termes d'activité, le marché semble repartir, même si certains professionnels disposent encore de nombreux biens en stock, Comme ailleurs, les prix ont observé une tendance à la baisse ces dernières années, avec des plus-values plus aléatoires sur les reventes.

- Différents types d'opérations sont recensés :

- > Acquisition 155 000 €/ 90 m²
- > Acquisition ancien 50-60 K€ + travaux : désormais, et c'est un élément assez nouveau dans le fonctionnement du marché, les acquéreurs intègrent le coût des travaux dans la définition du budget d'acquisition (cela définit le coût d'achat acceptable)
- > Reprise du marché néo bretonne (grâce à une baisse des prix sur ces produits)
- > Faible impact du PTZ ancien (conditions de travaux) et du nouveau PTZ+
- > Disparition du marché de la longère



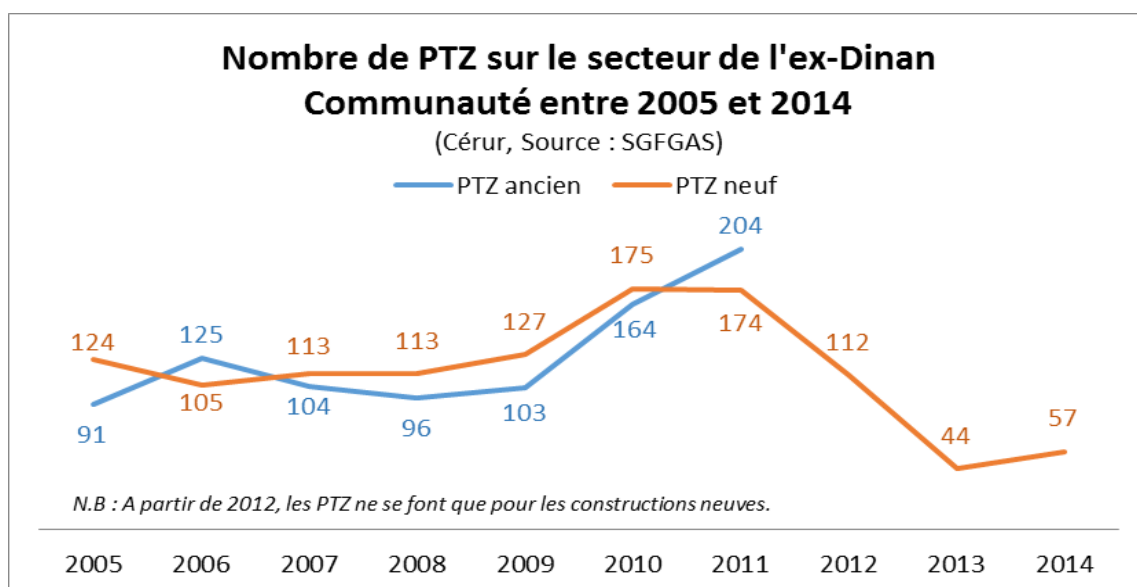
Les propriétaires occupants peuvent être des couples, éventuellement avec 1 enfant, ou des familles monoparentales.

- Sur Dinan et 10 km autour, le marché est jugé globalement financièrement accessible. Le marché haut de gamme (plus de 200K€) est limité dans ce secteur, mais il peut être alimenté par des cadres, résidents secondaires, ou retraités. Les investisseurs sont désormais, presque exclusivement locaux. Ils optent le plus souvent pour du collectif, notamment dans le cadre d'opérations de défiscalisation (dans ce secteur, Dinan, Léhon, Taden sont éligibles au dispositif Pinel). La mixité est difficile à développer dans les programmes, les accédants étant peu enclins à habiter un programme essentiellement occupé par des locataires. Ces programmes d'investisseurs ne connaissent pas de vacance, mais recensent une forte rotation. Des professionnels s'interrogent sur le devenir de certains programmes, et craignent une dégradation rapide.

- L'arrivée de la LGV jusque Rennes rapproche St Malo et la façade maritime costarmoricaine de l'agglomération parisienne, et peut susciter le développement du marché secondaire. De plus, l'un des enjeux sera d'anticiper le potentiel de développement sur les secteurs du Sud qui pourraient devenir un secteur d'accueil suite à la congestion de la métropole rennaise.

2. L'accèsion sociale

2.1. PTZ



Sur le secteur de l'ex-Dinan Communauté on constate une certaine continuité dans le nombre de PTZ sur la période 2005-2009 avec entre 209 et 230 dossier PTZ/an (ancien et neuf confondu). A partir de 2010, une l'augmentation importante a porté ce chiffre à respectivement 339 et 378 PTZ/an en 2010, lié notamment au doublement du PTZ, et 2011 avec l'arrivée du PTZ+.



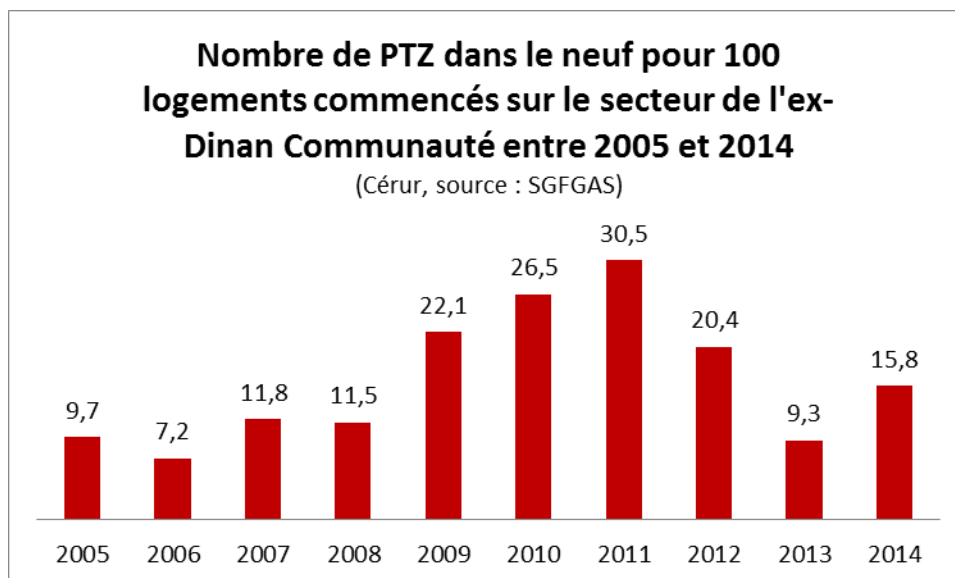
En 2012, la réforme du PTZ supprime ce dernier pour les constructions anciennes. On assiste donc à une chute du nombre de prêt à taux zéro accordés à 112/an, exclusivement dans le neuf. Enfin les deux dernières années analysées par l'ADIL22, 2013 et 2014, montrent un ralentissement notable dans l'attribution de PTZ avec respectivement 44 et 57 PTZ/an, à lier avec la chute globale de la production de logements. Concernant le neuf uniquement, on peut relever que sur la période 2005-2014 1144 PTZ ont été délivrés, ce qui représente environ 15% des constructions de logements neufs sur la période.



Plus spécifiquement sur la ville de Dinan, on observe que cette dernière capte sur la période 2005-2014, entre 17% et 26% des PTZ annuels de l'ex-Dinan Communauté. De plus, ces PTZ sont majoritairement destinés à l'ancien, en effet, sur la même période, le PTZ dans l'ancien représente entre 76% et 91% des PTZ de la ville de Dinan.



Période	Type de PTZ	Nombre de PTZ	Nombre de PTZ/10 000 hab
2005-2011	Ancien	887	187
2005-2014	Neuf	1144	242



Les professionnels immobiliers confirment l'intérêt du PTZ pour activer le marché local, et favoriser l'accession à la propriété.

2.2. Prêt Social Location Accession



Année	Commune	Organisme	Nb Logements
2006	Le Hinglé	OPH DINAN HABITAT	5
2009	Caulnes	S.C.P. ARMOR HABITAT	6
2010	Saint-Jacut-de-la-Mer	O.P.H. CÔTES D'ARMOR HABITAT	10
2011	Plouasne	OPH DINAN HABITAT	2
2011	Taden	OPH DINAN HABITAT	2
2014	Dinan	OPH DINAN HABITAT	6
2015	Corseul	S.A. LA RANCE	8
2015	Quévert	S.C.P. ARMOR HABITAT	1
2015	Quévert	S.C.P. ARMOR HABITAT	2

Source : extraction SISAL/DDTM 22/SPLU/RULP/LPJ - 23/09/2016

Entre 2005 et 2016, 9 opérations PSLA ont été réalisées sur le territoire, totalisant 42 logements (3,5 logements / an en moyenne). Il s'agit donc d'une production qui reste marginale à l'échelle du secteur.

Nombre de PSLA / an pour 10 000 habitants

Secteur	Taux de PSLA /an pour 10 000 habitants
Secteur Caulnes	0,48
Secteur Dinan	0,32
Secteur Evran	0,24
Secteur Guinefort	0,77
Secteur Matignon	0,80
Secteur Plancoet	0,49
Secteur Plélan	0,00
Secteur Rance	0,00
DINAN AGGLOMERATION	0,37

La dynamique de production de PSLA est moins soutenue qu'à l'échelle nationale : en moyenne 0,37 PSLA par an pour 10 000 habitants, contre un ratio de 0,55 en moyenne nationale. Toutefois, si aucun programme PSLA ne s'est réalisé sur les secteurs de Plélan et de la Rance, ceux de Guinefort et de Matignon présentent un ratio supérieur à la moyenne nationale.

Pour les professionnels de l'immobilier, le PSLA, qui est un « produit fini » donc relativement onéreux, n'est jugé pertinent que sur les territoires tendus, là où le foncier est cher. Ailleurs, il est jugé peu compétitif, car plus cher que le libre « à finir ».

3. Quelle adéquation entre les prix du marché et les ressources des ménages ?



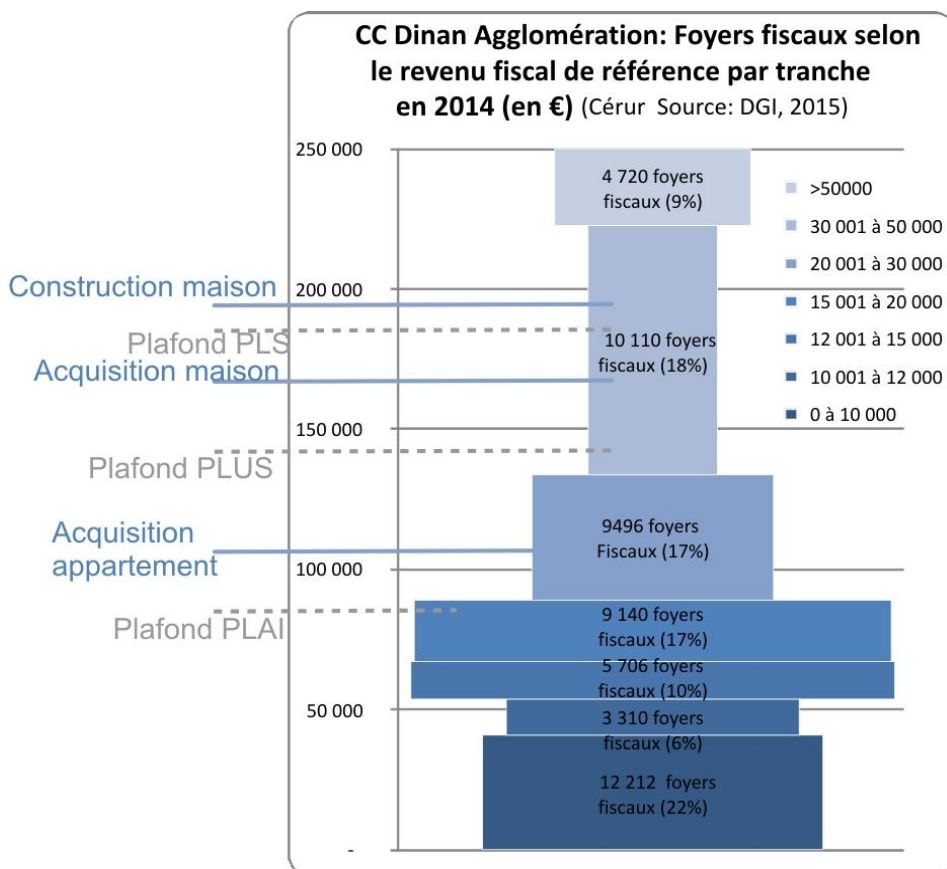
Lecture du graphique :



Aujourd'hui, seuls 20 % des ménages résidents sur le territoire pourraient acquérir une maison au prix moyen de 160 000 €,



Et 38 % pourraient acquérir un appartement.

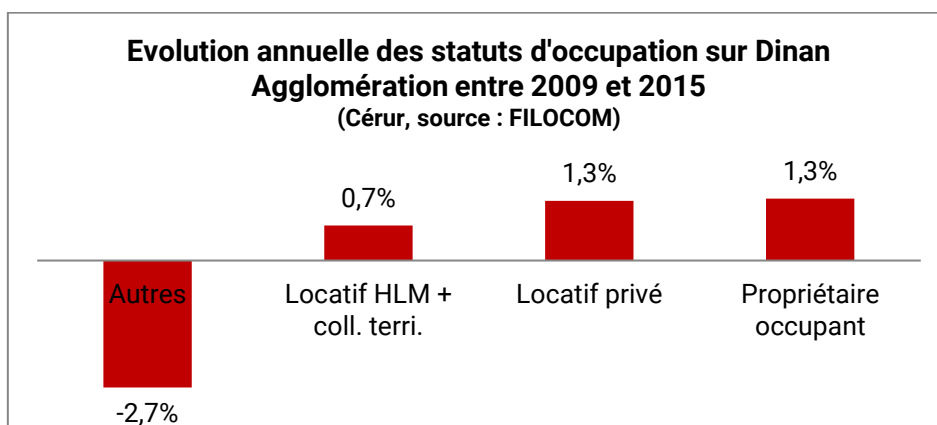
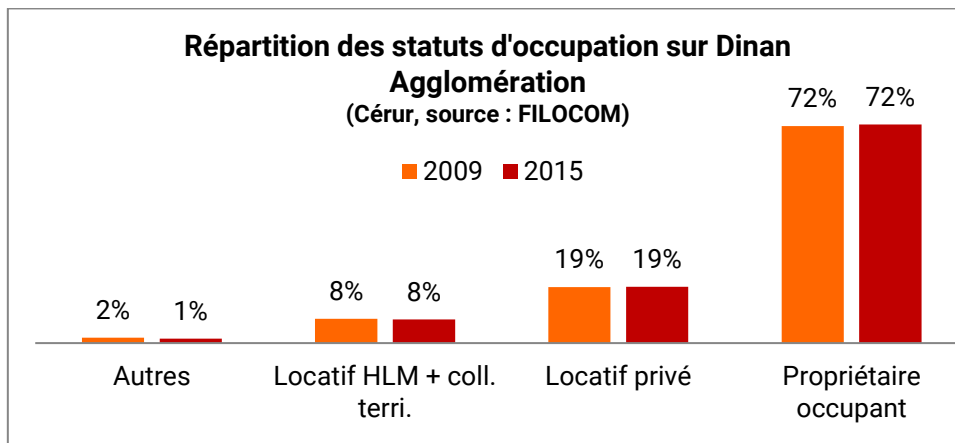


NB : Revenus fiscaux par tranche disponibles pour les villes dont le nombre de foyers fiscaux est supérieur à 1000. Répartition extrapolée à l'échelle de l'agglomération.

Montant des acquisitions : pas de données à l'échelle de l'ensemble du territoire

Autrement dit, la très forte majorité des ménages résidant sur Dinan Agglomération ne pourrait aujourd'hui pas accéder à la propriété sur le territoire du fait de prix immobiliers dépassant leurs capacités budgétaires.

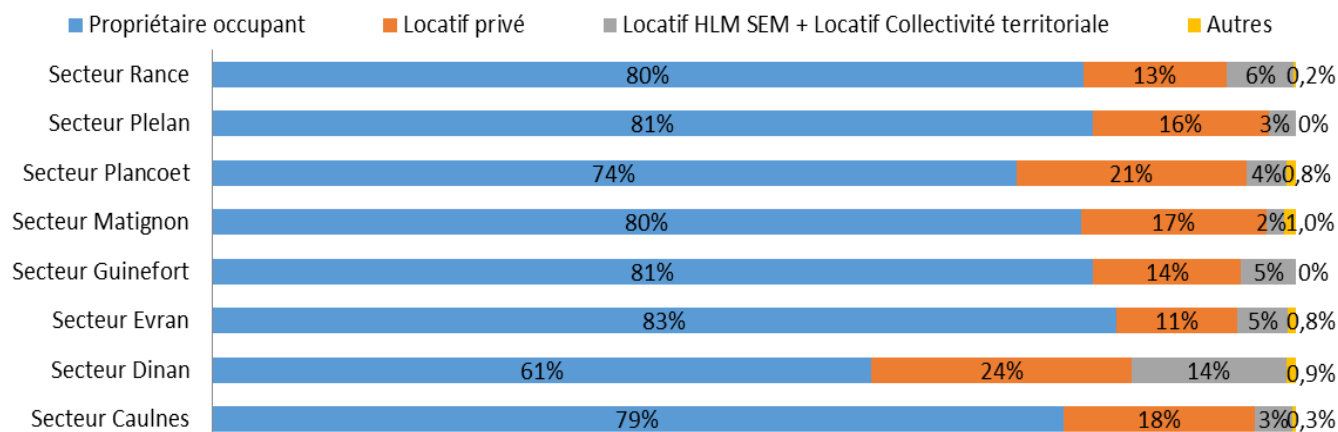
4. Les modes d'habiter



L'évolution de la répartition des statuts d'occupation est peu marquée sur le territoire, les différents statuts évoluant globalement de manière assez comparable. A noter toutefois que la production locative HLM augmente un peu moins fortement que celui des propriétaires occupants et des locataires privés. S'il se poursuit ou qu'il s'accroît, ce décalage peut fragiliser la mixité sociale. Comme d'autres territoires comparables, Dinan Agglomération est marquée par le poids des propriétaires occupants (72%), à l'instar des Côtes d'Armor (71%). En revanche, la région bretonne compte en moyenne une part plus faible de propriétaires occupants (66%), liée au poids des agglomérations urbaines.

Répartition des statuts d'occupation par secteur en 2015

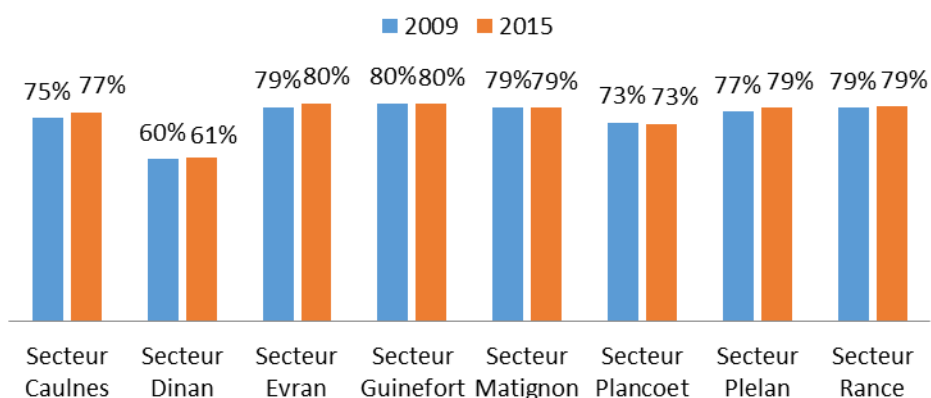
(Cérur, source : FILOCOM)



Dans le détail des statuts d'occupation, la majorité des secteurs compte autour de 80% de propriétaires occupants. Seuls les secteurs de Dinan et Plancoët se distinguent, avec un parc locatif plus important, reflétant le caractère plus urbain de ces secteurs : le locatif privé pèse ainsi respectivement 24% et 21% des résidences principales, contre 11% à 18% dans les autres secteurs. Le secteur de Dinan se singularise enfin par le poids du parc locatif HLM qui représente 14%, contre 2% à 6% dans les autres secteurs (y compris secteur de Plancoët : 4%).

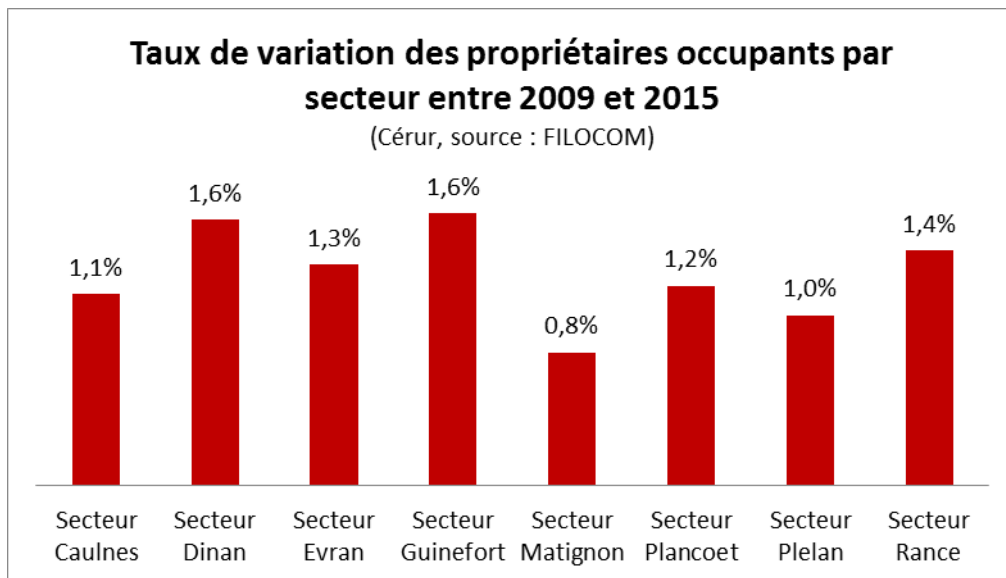
Répartition des propriétaires occupants par secteur

(Cérur, source : FILOCOM)



Cette **structure** des statuts d'occupation est relativement stable dans tous les secteurs. A noter toutefois, la tendance à la progression des propriétaires occupants sur le secteur de Dinan, signe positif de diversification. Le poids des propriétaires progresse également sur les secteurs de Caulnes, Plélan et Evran, déjà fortement spécialisés sur la propriété occupante, risquant ainsi de mettre en péril la mixité sociale sur ces territoires.

De manière globale, le **volume** de propriétaires occupants est partout en augmentation, d'où les taux de variation positifs sur le graphique ci-dessous (entre +97 et +1 132 propriétaires occupants sur la période).

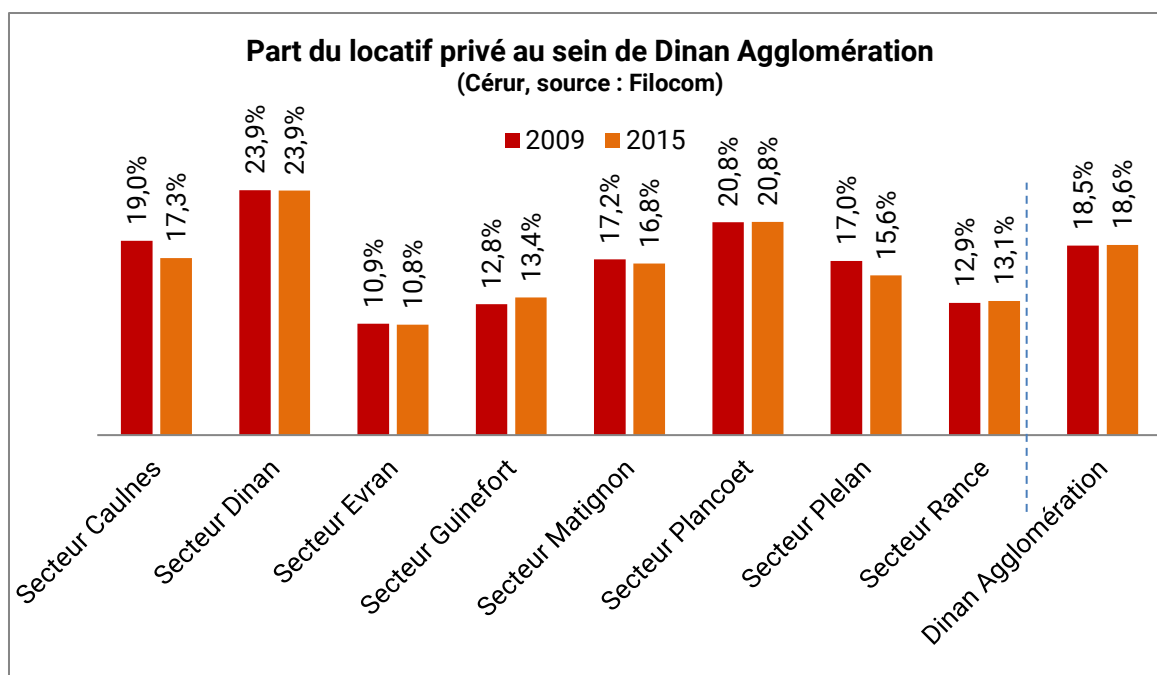


N.B : Les trois graphiques précédents contiennent des données secrétisées. Ces dernières n'entrent donc pas en compte dans le traitement statistiques, ce qui biaise légèrement les résultats. Comme ce sont généralement les plus petites communes qui possèdent des données secrétisées (lorsque la donnée est inférieure à 11), les ordres de grandeurs sont exploitables mais il existe des erreurs à la marge (notamment sur les statuts d'occupation autres que « propriétaires occupants »).

III. Le marché locatif

1. Le marché locatif privé

Selon Filocom, le territoire compte, en 2015, 8 162 logements locatifs privés, représentant 19% des résidences principales. Ce taux varie en fonction des secteurs, entre 11% dans le secteur d'Evran, à 24% dans le secteur de Dinan. La ville de Dinan représente 14% des résidences principales, mais 25% du parc locatif privé. Globalement, le parc locatif privé est plus développé dans les communes pôles (Plancoët, ...)



N.B : certains chiffres sont soumis au secret statistique et présente des erreurs à la marge.

Entre 2009 et 2015, la part de locatif privé dans les résidences principales progresse légèrement (+0,1 point en 6 ans).

	Niveau de loyer	Evolution
Dinan Communauté	8,3 €/ m ²	-3,5%
Dinan	8,4 €/ m ²	-3,3%
Pays de Matignon	7,9 €/ m ²	-0,3%
St Brieuc Agglo	8,3 €/ m ²	1,5%

Source : CLAMEUR

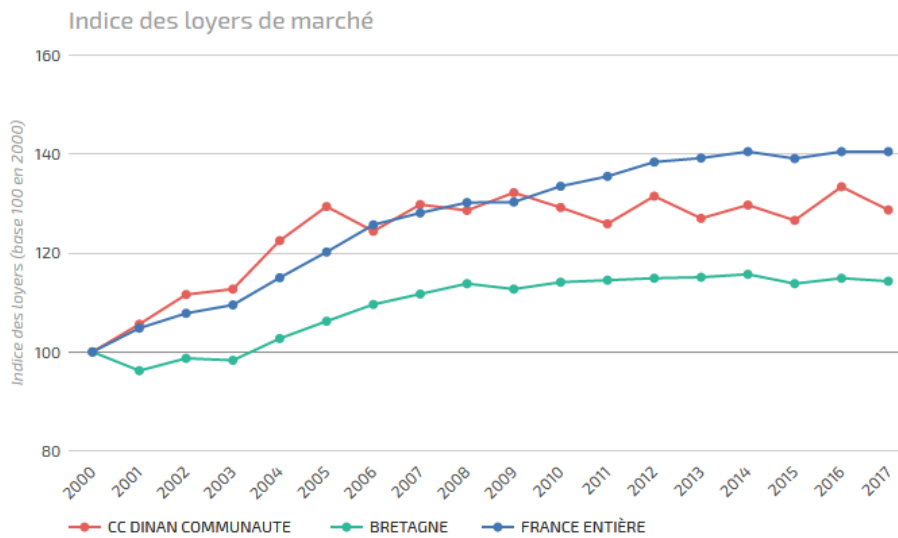
Les loyers sur le territoire restent relativement accessibles (7,9€ à 8,3€/m² pour les territoires sur lesquels il existe des bases de données globalisées), tout en se différenciant de ceux du parc HLM, où 40% des logements sont avec un loyer inférieur à 4,5€/m².

Les loyers moyens sont assez homogènes sur le territoire, et proches de ceux observés sur le territoire de St Brieuc Armor Agglomération (plus de -3 % en moyenne).

En revanche, l'évolution sur la dernière année témoigne d'une tendance à la baisse des loyers sur le territoire, alors qu'ils augmentent sur l'agglomération briochine.

Mais cette baisse ne pose pas d'enjeux primordiaux selon les professionnels immobiliers. En effet, le territoire a vu ses niveaux de loyer fluctuer selon un ordre de grandeur similaire depuis le début des années 2010. De plus, le marché locatif est en réalité très hétérogène en termes de dynamique, de types et de qualités des biens, et en conséquence des niveaux de prix. La baisse des niveaux moyens de loyers est donc a priori à lier davantage à un contexte de baisse de qualité des biens mis sur le marché les derniers mois, qu'à une éventuelle déprise du marché. Une vigilance devra toutefois être observée sur l'évolution de ces niveaux de loyers.

CC DINAN COMMUNAUTE Année 2017	Ensemble
Niveau des loyers de marché (en €/m ²)	8,3
Variation des loyers de marché (en %)	-3,5



Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000 - 2017	Année 2017
CC DINAN COMMUNAUTE	1,5	-3,5
CÔTES-D'ARMOR	0,8	0,0
BRETAGNE	0,8	-0,5

Source : CLAMEUR

Les professionnels immobiliers indiquent par ailleurs que le marché locatif diffère selon les secteurs, avec des secteurs où le marché locatif privé est relativement actif, et d'autres où il est quasi inexistant.

- Secteur Dinan : Marché porté par le collectif. En volume, l'offre répond aux besoins. La demande est ciblée sur les communes avec services. Le profil des locataires dans le parc privé est dominé d'une part, par les jeunes, avec des ressources de 1 200-1 300 €, ayant un budget logement de 350€-400€ et souhaitant studio ou T2, et d'autre part, par les familles monoparentales. L'offre est jugée de qualité variable, mais, sur Dinan, le développement d'une offre nouvelle a incité à réhabiliter le parc ancien. Des questions se posent sur le devenir d'une partie du parc ancien (dégradé, inadapté, énergivore, sonore, inaccessible), notamment dans le patrimoine HLM : faut-il réhabiliter ? Démolir ? Les professionnels relèvent l'intérêt des petits loyers, pour répondre aux besoins des ménages modestes. De plus, les statistiques sur le desserrement des ménages et la taille moyenne des logements laissent supposer qu'il existe un besoin en petit logement.

- Secteur Plancoët : Marché stable, offre et demande se complètent. Les logements proposés sont surtout des T2/T3 (de 350 à 550€/mois selon le niveau de prestation) ainsi que quelques maisons individuelles hors centre-ville (environ 600€/mois). Le marché est essentiellement activé par les jeunes d'une part, et les personnes âgées d'autre part. Des immeubles récents permettent aux personnes âgées de se rapprocher du centre-ville. Le turn-over est d'autant plus important quand les locataires sont jeunes.



- Secteur Caulnes : La location entre particulier s'est développée, mais le marché reste globalement peu actif (environ 5 baux par mois pour un professionnel), le marché local de l'habitat étant plutôt centré sur l'acquisition. Les candidats au locatif sont surtout les ménages aux bas revenus, ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété, ou encore les jeunes couples « en réflexion ». Le turn-over est assez faible (2/3ans par logement) et est surtout lié à un parcours d'accession. L'investissement locatif sur le secteur reste marginal, la plupart des biens loués sont issus d'héritage... L'arrivée de la LGV pourrait avoir des impacts déterminants sur ce secteur.

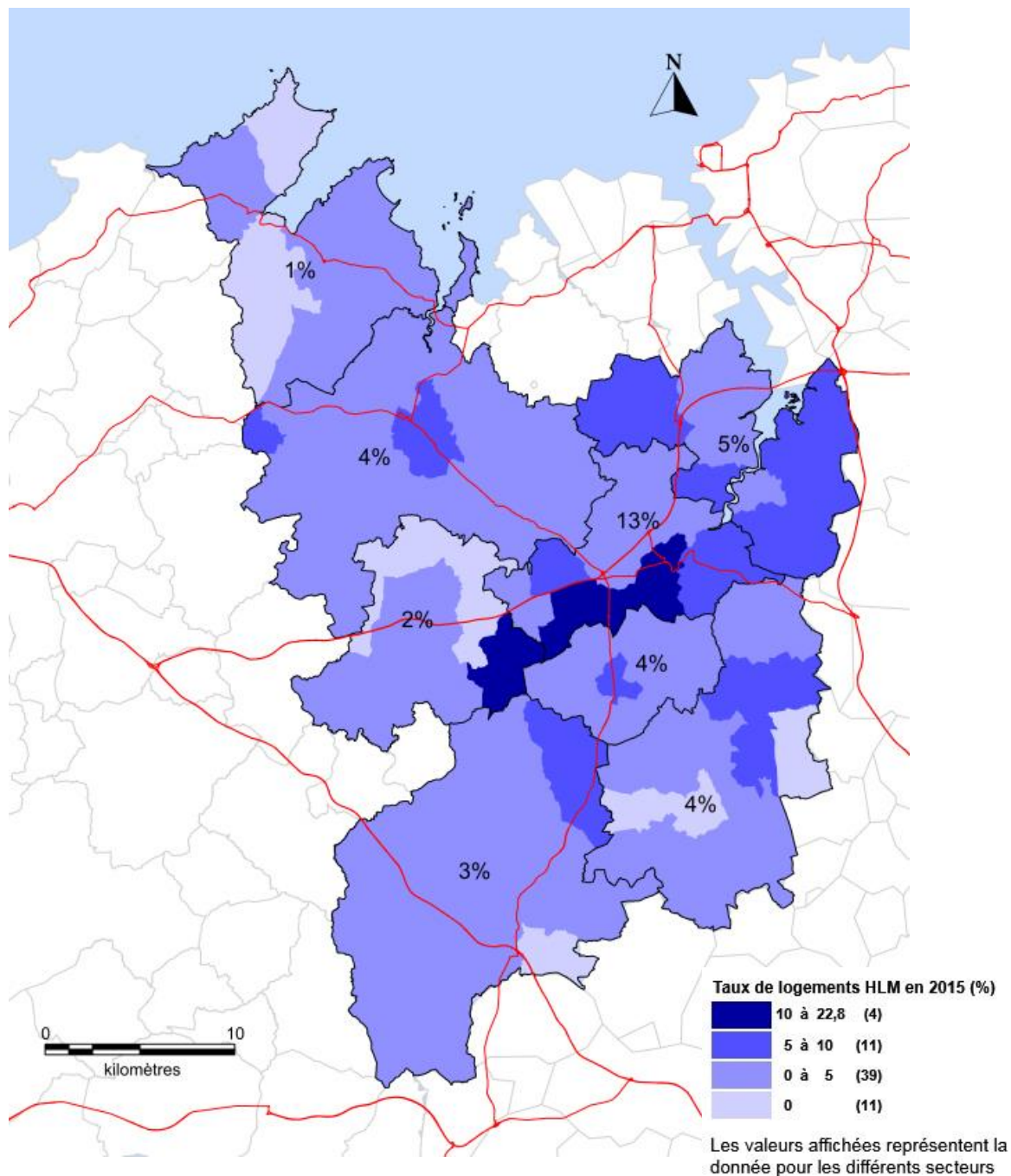


- Secteur Matignon : Le locatif à l'année reste assez peu développé selon les professionnels interrogés. En revanche, le locatif estival est actif. Les principaux besoins de locatif à l'année sont les ménages monoparentaux ou les séniors qui cherchent à se rapprocher du bourg et des services. Le secteur se caractérise par une activité touristique importante, qui génère des emplois saisonniers. Pour les loger, il existe plusieurs situations sont observées : logement par l'employeur (studio ou T1 au-dessus du commerce), location à distance du littoral ou, le plus fréquent, le camping.



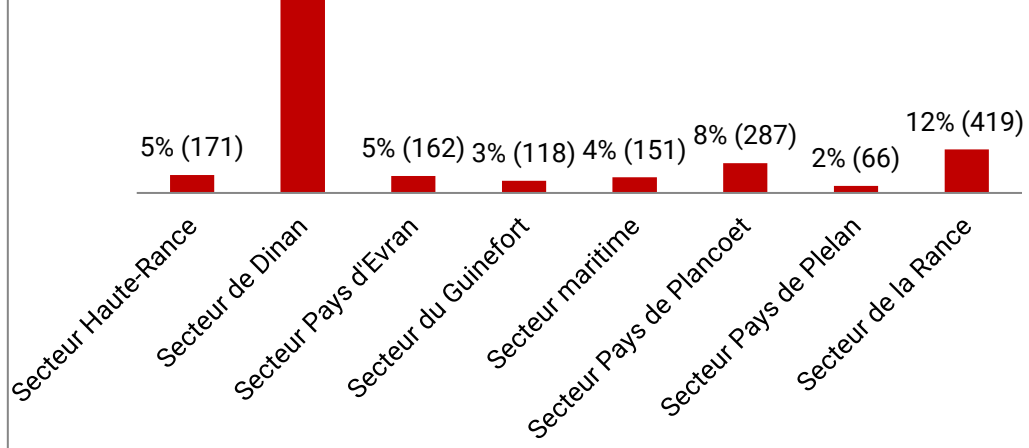
Bien que le marché locatif à l'année soit peu développé, le secteur est jugé porteur et la location saisonnière est estimée moins rentable. Mais les investisseurs locatifs s'orientent plutôt vers Rennes ou St-Malo. Le marché étant peu développé sur le secteur, les locations à l'année sont des biens (très) recherchés et partent vite, d'autant plus que le turn-over est assez lent (minimum 3/4ans par logement, voir plus). En termes de prix : entre 350 et 550€/mois pour des T2/T3, entre 650 et 750€/mois pour une maison comprise entre 95 et 125m². Par ailleurs, les professionnels interrogés ont une perception concernant la qualité des biens proposés diamétralement opposée : certains estiment que le parc locatif privé se dégrade par manque de travaux et d'entretien conduisant au développement de logements vacants (sur tous types de biens), quand d'autres indiquent que l'état général s'améliore et encouragent leurs clients à réaliser des travaux. Les aides publiques au conventionnement sont jugées trop contraignantes pour avoir un effet levier. Il est également observé une certaine rétention des biens : certains propriétaires qui possèdent des biens louables ne le font pas ou plus suite à de mauvaises expériences, ou pour se garder la possibilité d'utiliser le bien à leur convenance. Enfin, le secteur étant très attractif l'été, les employés saisonniers affluent.

2. Un parc social locatif peu important et très concentré



Taux de logement HLM par commune en 2015 (%).
Cérur – Source : RPLS

Répartition des logements sociaux sur Dinan Agglomération en 2015
(Céur, source : RPLS)

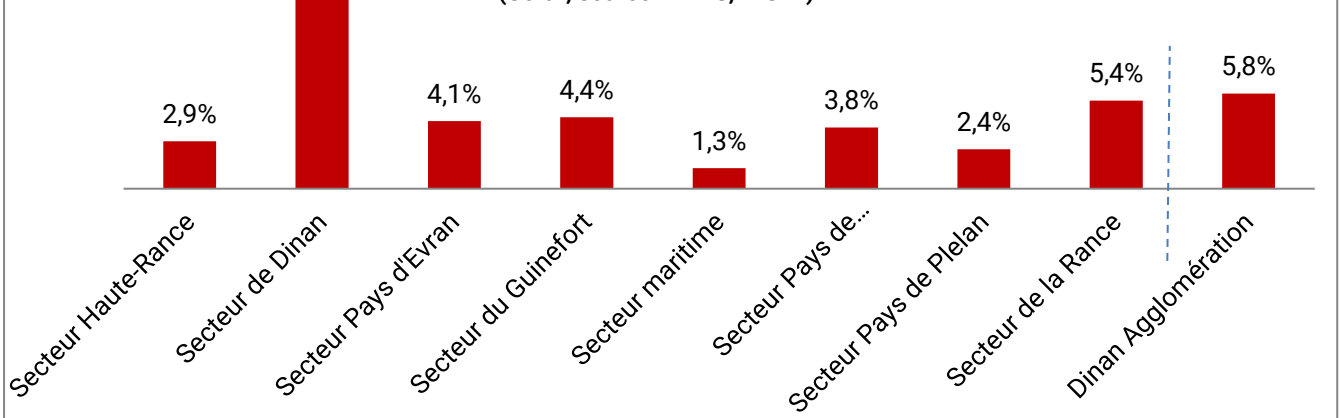


Il existe environ 3 420 logements locatifs sociaux en 2015 soit 5,8 % des résidences principales de l'Agglomération, dont 40 % sont situés sur la ville de Dinan (qui totalise 13 % des logements totaux de l'Agglomération)

La commune de Léhon recense le taux de logements locatifs sociaux le plus élevé (22,8 %).

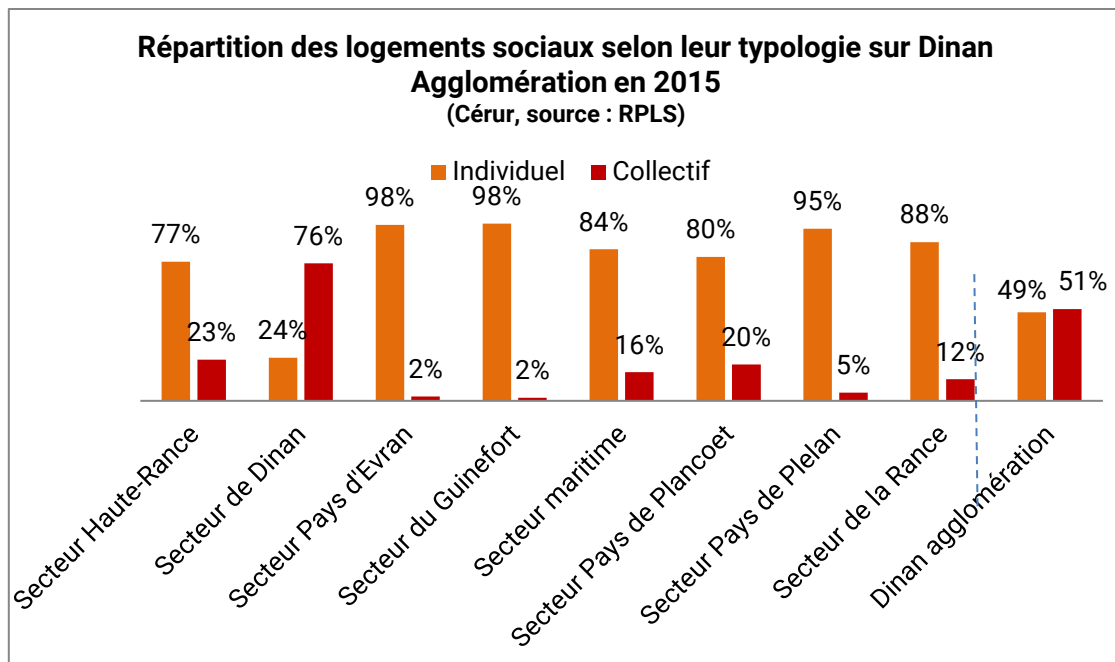
Communes à +10% de logements HLM		
Léhon	Secteur de Dinan	22,8%
Dinan	Secteur de Dinan	17,9%
Trébédan	Secteur Pays de Plélan	13,5%
Trélivan	Secteur de Dinan	10,3%

Part des logements HLM dans le parc de résidences principales sur Dinan Agglomération en 2015
(Céur, source : RPLS, INSEE)

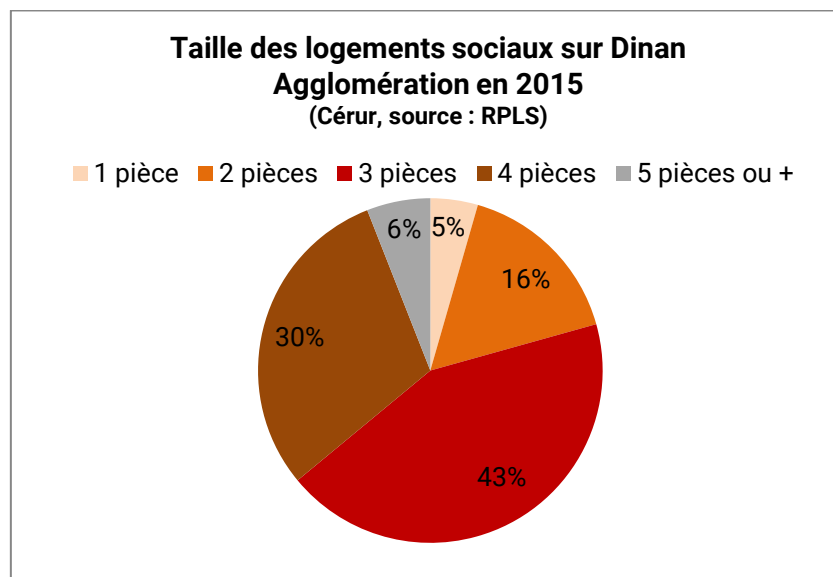


Hors secteur de Dinan, le parc de logements locatifs sociaux est très faible sur le reste du territoire (5% ou moins du parc de résidences principales pour tous les secteurs).

3. Un parc social diversifié en formes urbaines mais plutôt homogène en typologie

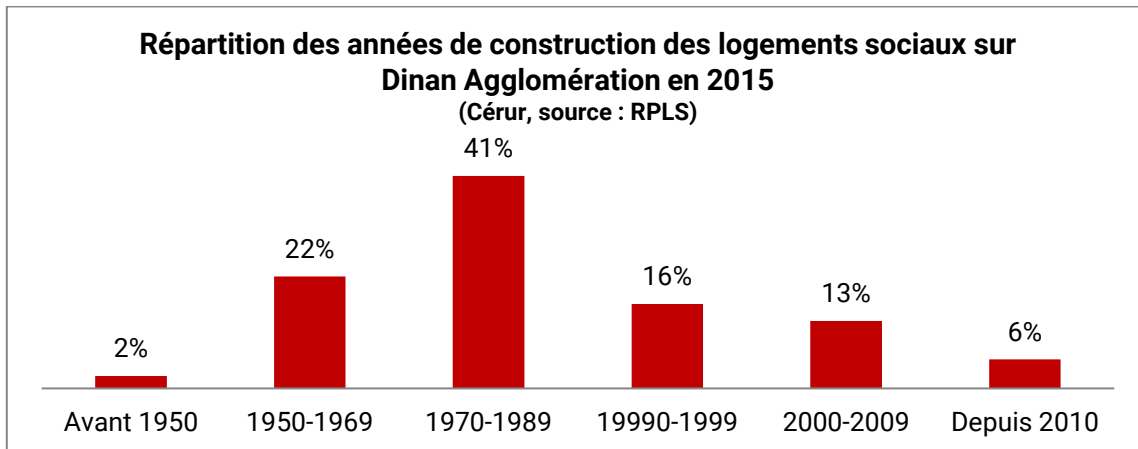


L'offre en logement HLM est très largement individuelle (jusqu'à 98% selon les secteurs), sauf sur le secteur de Dinan où les rapports sont inversés (24% d'individuel, 76% de collectif). Sur la totalité de l'Agglomération, la proportion s'équilibre (49%/51%).



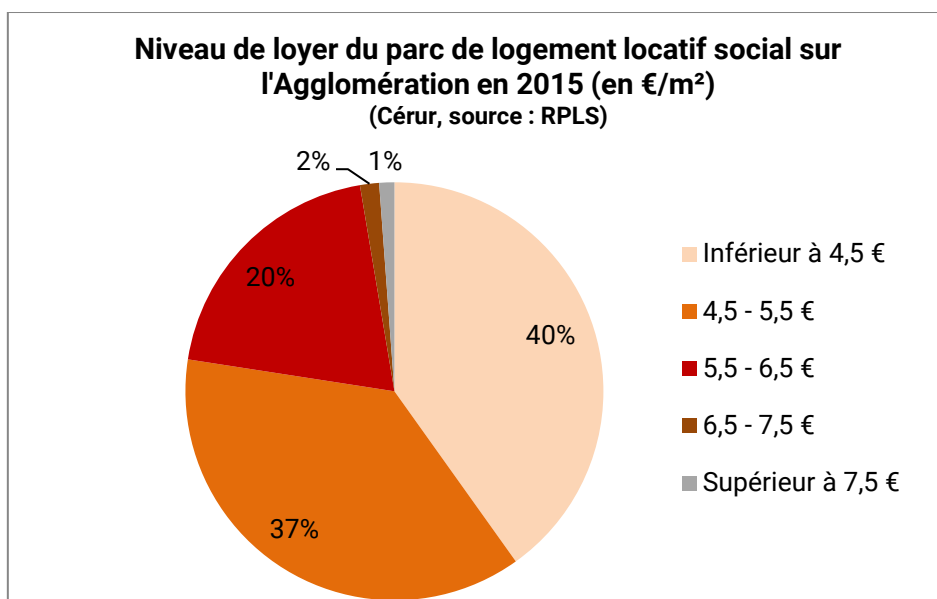
Sur l'ensemble de l'Agglomération, 73% des logements proposés sont des T3 ou T4 alors qu'ils ne représentent que 45% du parc de total de logement de Dinan Agglomération).

4. Un parc locatif social ancien



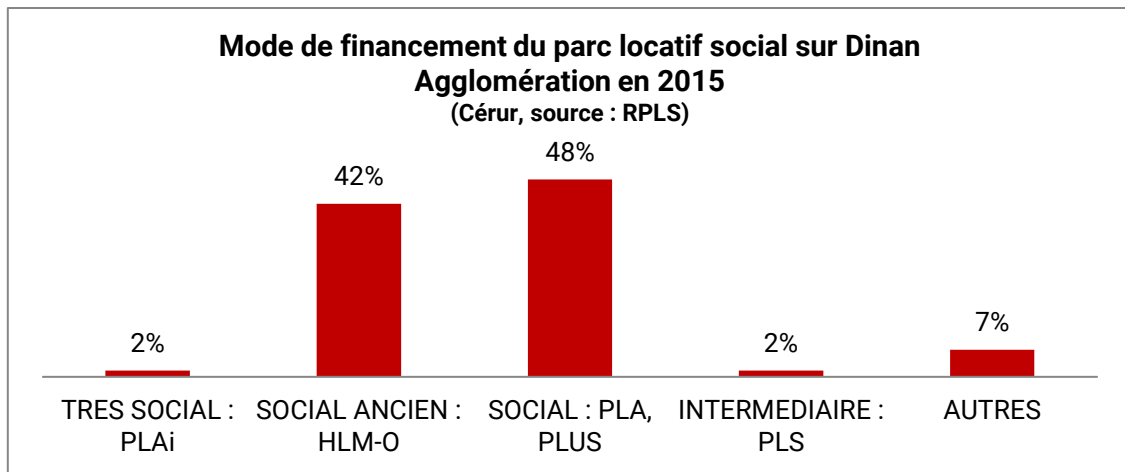
Sur l'Agglomération presque un quart du parc est antérieur à 1970 et 40% a été construit durant la période 1970-1989. Les chiffres diffèrent par rapport au parc total de logement de l'Agglomération où 39% du parc est antérieur à 1950 et 22% après 2000.

Environ un tiers du parc de logement locatif social est postérieur à 1990.

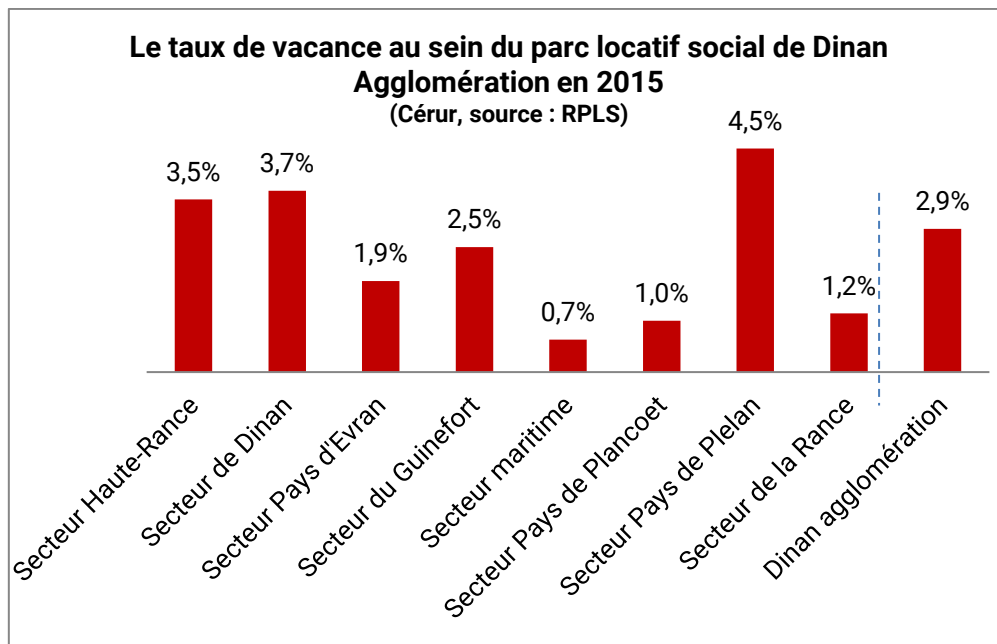


La présence de ce parc ancien permet de proposer des bas loyers (40% du parc locatif social à un loyer inférieur à 4.5€/m²)

Mais l'ancienneté du parc pose aussi question au niveau environnemental. En effet, 26% du parc social est en étiquette E, F ou G en terme de performances énergétiques, ce qui correspond à 894 logements. Deux secteurs semblent particulièrement précaires : celui du Pays d'Evran et celui du Guinefort qui sont composés d'au moins 90% de logements E, F ou G (respectivement 154 et 115 logements)



Les types de financements sont liés à l'âge du parc. Sur le territoire, il s'agit principalement de PLA (parc ancien) et de PLUS (parc récent). L'offre à bas loyer est essentiellement constituée de lots anciens financés en HLM-O. L'offre récente à bas loyer (PLAi) ne représente en revanche que 2% du parc.

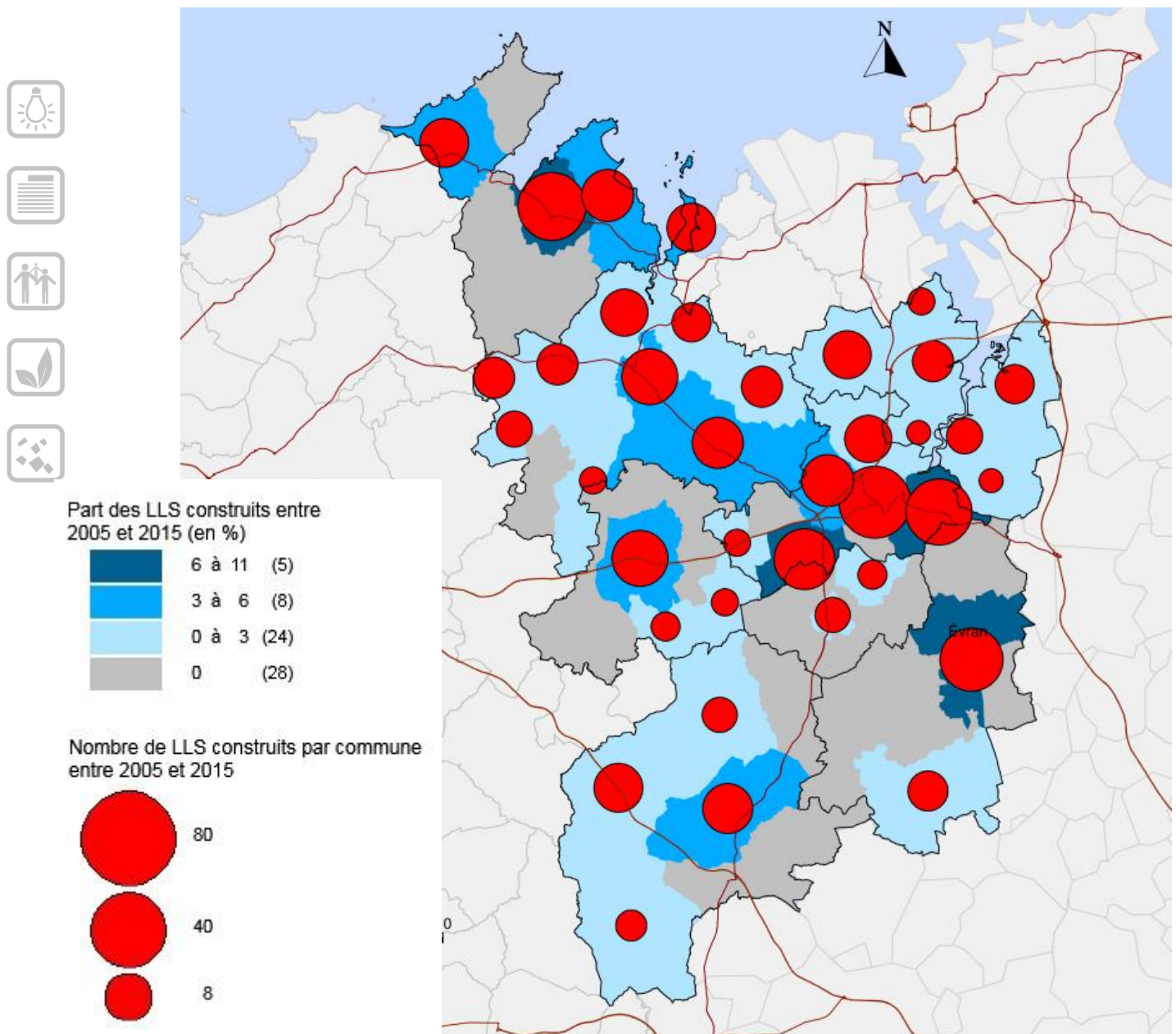


La vacance est très faible, avec un peu moins de 3% de logements vacants au sein du parc de logements sociaux sur l'Agglomération, mais avec des écarts significatifs entre :

- D'une part les secteurs maritime, du pays de Plancoët et de la Rance où le parc social est peu développé et enregistre seulement 1% des logements locatifs sociaux sont vacants, reflet de la tension qui s'exerce.

- D'autre part, un secteur comme celui de du Pays de Plélan où la vacance dans le locatif social se situe autour de 4.5% et qui commence à poser question. Dans le détail, on s'aperçoit que ce secteur ne possède pas d'indicateurs particulièrement alarmants (par rapport aux autres secteurs) et il se pourrait que ce chiffre repose en grande partie sur le faible volume de logements locatifs sociaux dans ce secteur (66 logements).

5. La construction de logement locatif social



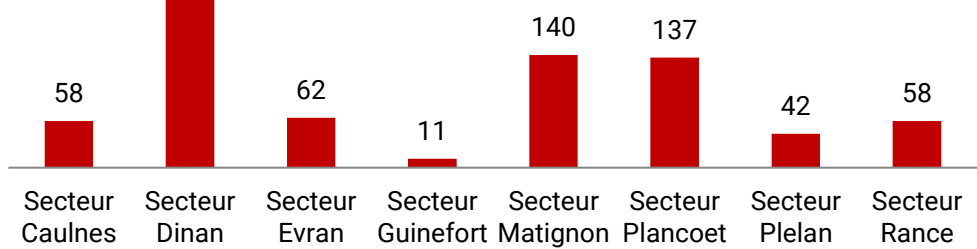
La construction de logements locatifs sociaux entre 2005 et 2015.

Cézur – Source : SISAL

747 nouveaux logements locatifs sociaux ont été construits sur Dinan Agglomération entre 2005 et 2015, soit en moyenne 68 logements par an, ce qui représente environ 10% de la production globale de logements (Rappel : le parc de logements locatifs sociaux ne représente actuellement que 8% du parc total de résidences principales). Quatre communes « portent » cette dynamique de construction avec plus de 50 logements construits sur la période : Dinan, Matignon, Lanvallay et Evran avec respectivement 82, 66, 61 et 51 logements.

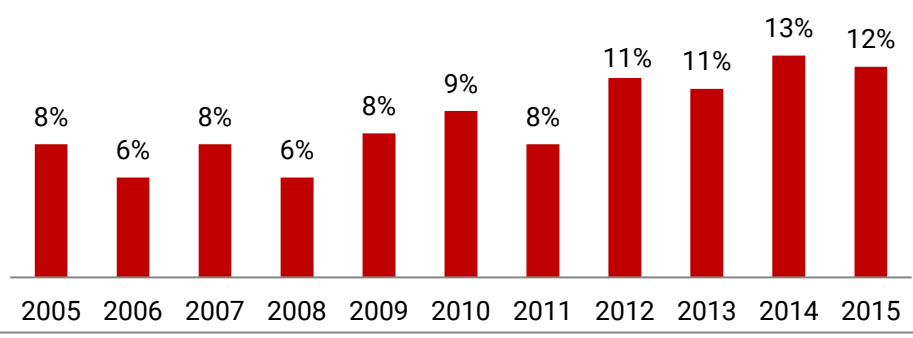
Au regard du poids démographique, le secteur de Dinan a produit 67 locatifs sociaux pour 10 000 habitants, le secteur de Matignon 125 et celui de Plancoët 92.

Nombre de logements locatifs sociaux construits entre 2005 et 2015
(Cérur, source : SISAL)

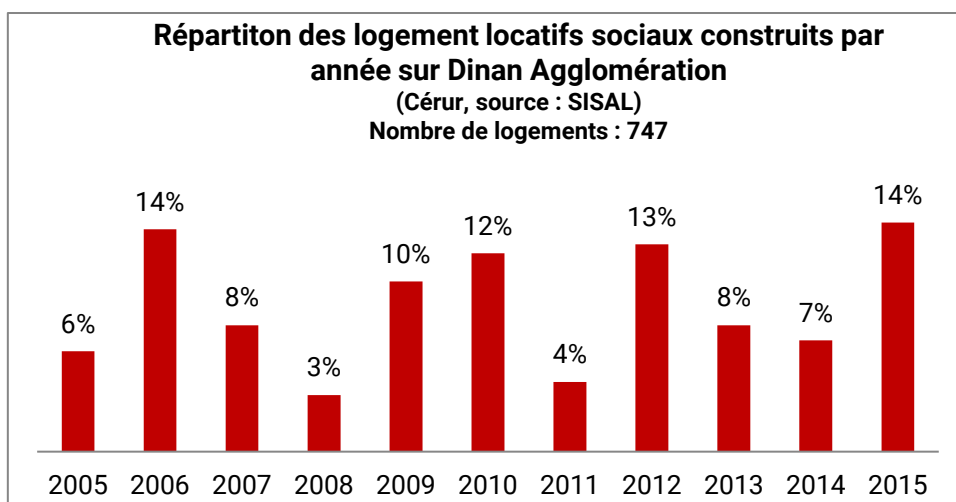


Le secteur de Dinan concentre la construction récente de logements sociaux (32% des logements construits sur la période). Pour autant, le parc de logement locatif social tend à se diffuser sur le territoire, puisque le secteur de Dinan représente 60% du parc de locatif social mais « seulement » 32% de la production sur la période 2005-2015. Sur les secteurs Haute-Rance, maritime et du Pays de Plancoët, le nombre de logements construits est assez équivalent entre les communes.

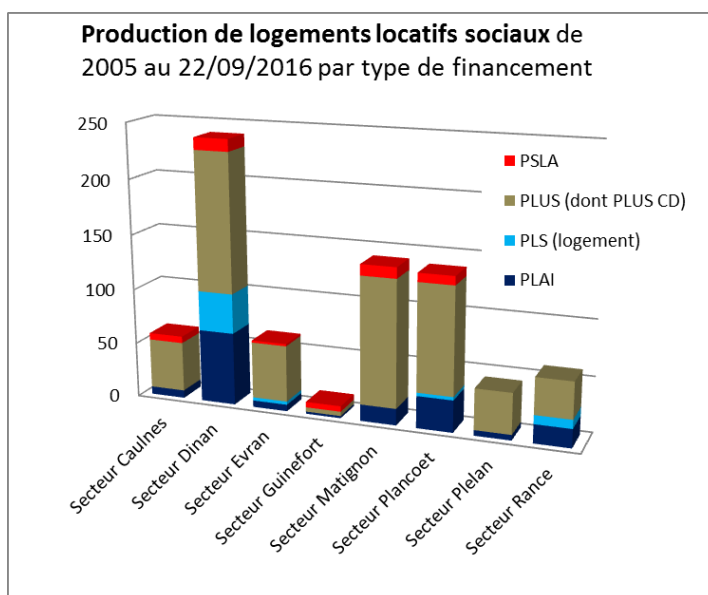
Répartition des opérations LLS construites par année sur Dinan Agglomération
(Cérur, source : SISAL)
Nombre d'opération : 158



Les 747 logements sociaux construits sur la période 2005-2015 se sont répartis au sein de 158 opérations avec une augmentation de ces dernières depuis 2012 (un peu moins de 20 opérations par an).



Mais ces 747 logements ne se répartissent pas de manière aussi homogène que le nombre d'opérations. En effet entre 2012 et 2015, on comptabilise 74 opérations pour 309 logements pour une moyenne de 4,2 logements par opération. Entre 2005 et 2011, ce chiffre était de 5,3 logements par opération. On assiste donc à des opérations de petite taille.



Sur les 747 logements à vocation sociale produits sur les 11 dernières années, il s'agit avant tout de PLUS. Le locatif à bas loyer sous forme de PLAI ne représente que 20% de la production, soit 147 logements. En termes d'accèsion sociale, le PSLA représente au total 42 logements.

Le SCOT prévoit un objectif de production de 1 950 logements sociaux, et définit un taux minimal de logements sociaux à programmer sur le besoin en résidences principales.

Famille de communes	Taux minimal de logements sociaux à programmer sur le besoin en résidences principales estimées
Pôle de centralité principal de Dinan	20%
Pôles de centralité secondaires intérieurs	20%
Pôles de centralité secondaires littoraux	15%
Pôles relais intérieurs	15%
Pôles relais estuariens	15%
Maillage communal > 1000 habitants	10%

Conception et analyse : Terres Neuves 2013

Pôle SCoT	Nombre de LLS construits 2014-2016	Part des LLS construits 2014-2016
Pôle de centralité principal de Dinan	75	40%
Pôle de centralité secondaire intérieur	36	19%
Pôle de centralité secondaire littoral	4	2%
Pôle relais intérieur	35	19%
Pôle relais estuarien	10	5%
Maillage communal	28	15%
Dinan agglomération	188	100%

N.B : Le tableau ci-dessus ne reprend pas la totalité des communes du SCoT par manque de statistiques hors Dinan Agglomération

Pôle SCoT	Nombre de LLS construits 2005-2016	Part des LLS construits 2005-2016
Pôle de centralité principal de Dinan	236	32%
Pôle de centralité secondaire intérieur	80	11%
Pôle de centralité secondaire littoral	94	13%
Pôle relais intérieur	118	16%
Pôle relais estuarien	22	3%
Maillage communal	197	26%
Dinan Agglomération	747	100%

N.B : Le tableau ci-dessus ne reprend pas la totalité des communes du SCoT par manque de statistiques hors Dinan Agglomération

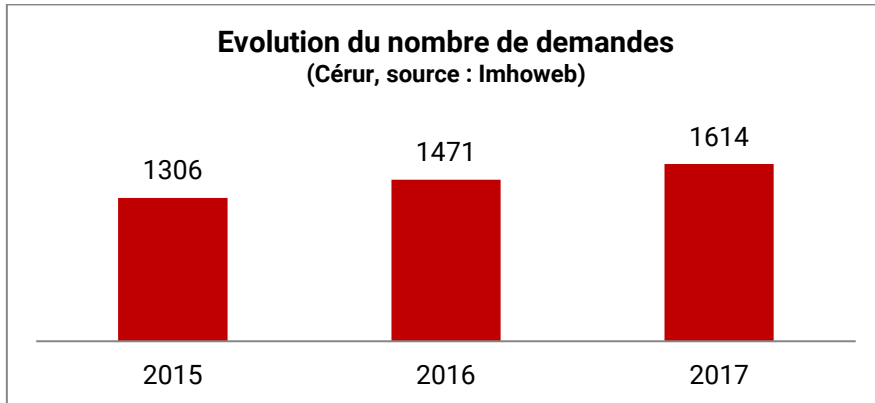
La production réalisée depuis le SCOT présente des écarts avec les objectifs visés, en particulier :

- La production du pôle de Dinan a été plus importante que prévue
- La production sur les pôles littoraux et intérieurs est nettement inférieure aux objectifs

Toutefois, ces constats se font sur une période courte (2 ans) et sont donc à nuancer. Il importerait de suivre l'évolution de l'effort de production locative sociale sur les années à venir.

Au-delà du volume global de production, le PLUIH devra s'interroger sur le volume de logements produire à court terme, sa répartition géographique et les catégories de ménages auxquelles le déploiement d'une offre nouvelle doit s'adresser.

6. La demande locative sociale



Le nombre de demande a augmenté de 24% en 2 ans. Parmi ces 1614 demandes en 2017, 11% concernent des demandes de mutation à l'intérieur du parc locatif social.

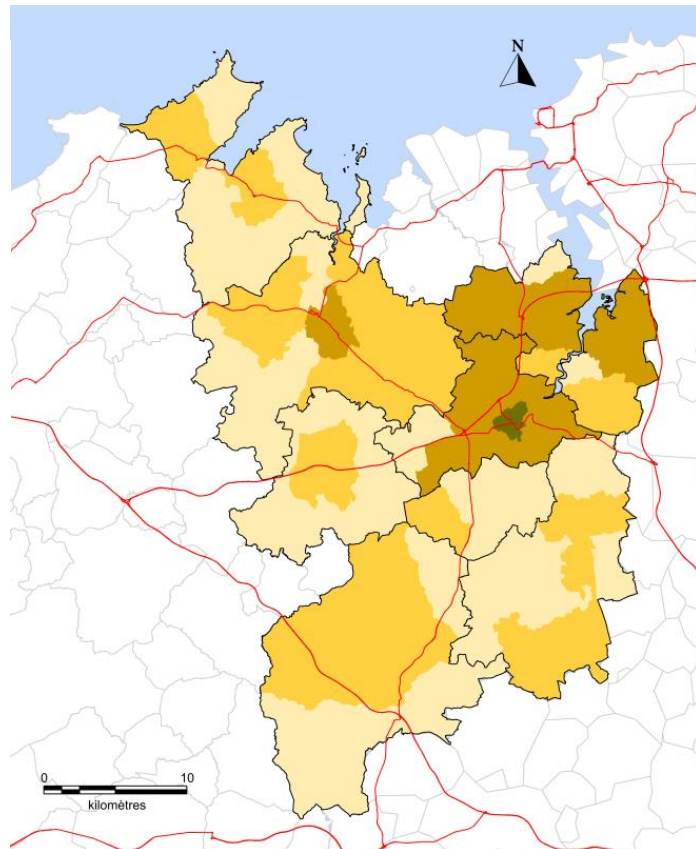
Lieu de résidence des demandeurs de logement HLM



Nombre de demandes :
 Dinan Agglo : 1101
 Reste Côtes d'Armor : 195
 Reste Bretagne : 188
 Reste France : 130

Lieu de résidence des demandeurs de logement HLM en 2017.

Cérur – Source : Imhoweb



La demande en logement social sur l'Agglomération est avant tout locale : 68% des demandeurs sont issus des communes de Dinan Agglomération. Les demandeurs résident majoritairement dans les secteurs de Dinan et de la Rance (respectivement 52 et 13% des demandeurs issus de Dinan Agglomération).



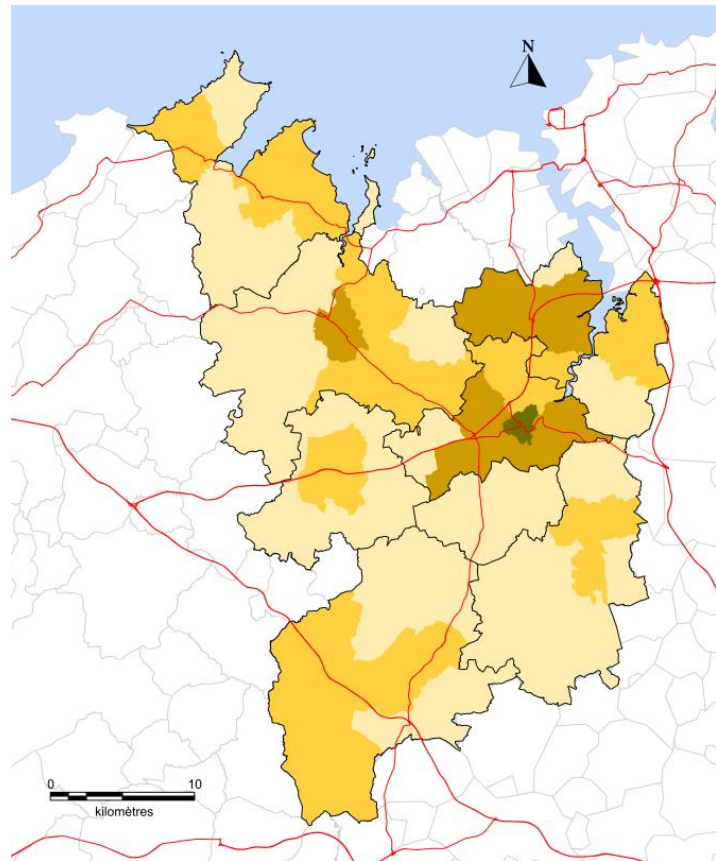
Communes souhaitées par les demandeurs



Commune souhaitée non précisée : 255

Communes souhaitées par les demandeurs de logement HLM en 2017.

Cérur – Source : Imhoweb



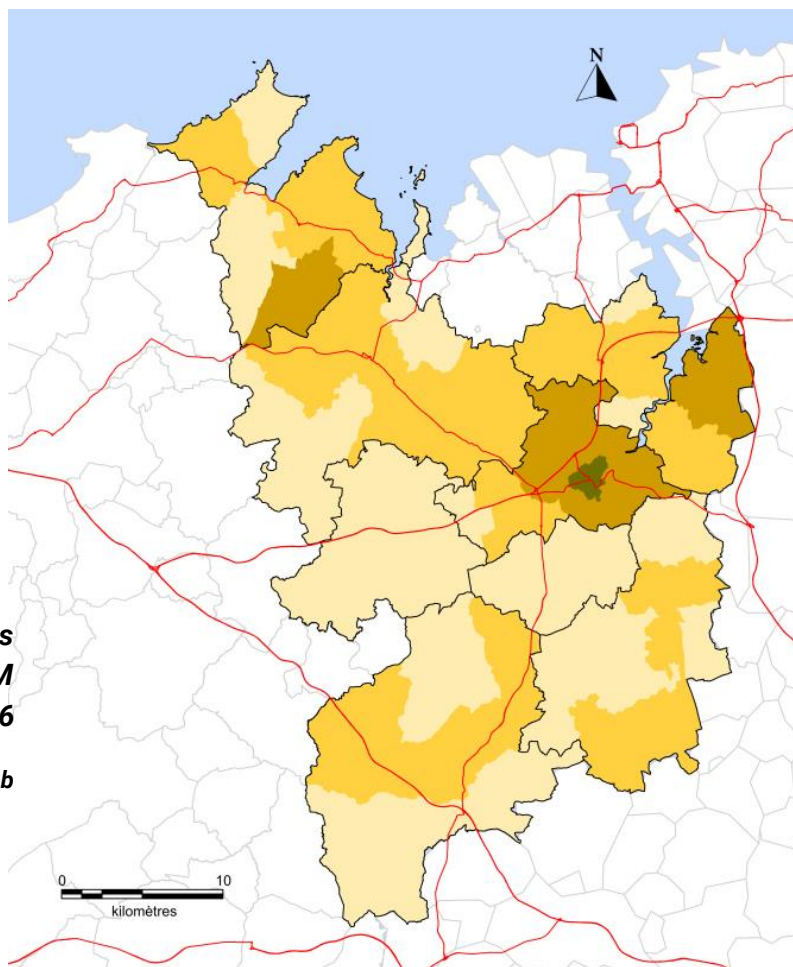
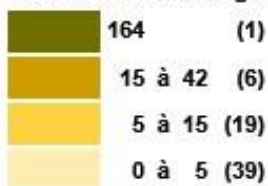
Les principaux secteurs souhaités sont ceux de Dinan et de la Rance (respectivement 47 et 12%). Les pôles de proximité semblent concentrer la demande locale.

Secteur souhaité	Nombre de demandes	Répartition de la demande	Répartition du parc LLS	Tension sur le parc LLS
Secteur Haute-Rance	94	6%	5%	+
Secteur de Dinan	753	47%	60%	---
Secteur du Pays d'Évran	50	3%	5%	-
Secteur du Guinefort	29	2%	3%	-
Secteur maritime	90	6%	4%	+
Secteur du Pays de Plancoët	130	8%	8%	=
Secteur du Pays de Plélan	27	2%	2%	=
Secteur de la Rance	186	12%	12%	=
Non précisé	255	16%		
Total	1614	100%	100%	
Dinan seul	483	30%	39%	-

La ville de Dinan concentre à elle seule 30% des demandes.



Attributions des logements HLM



Nombre de logement attribuées aux demandeurs de logement HLM par commune en 2015-2016

Cérur - Source : Imhoweb

Les attributions se font majoritairement dans le secteur de Dinan (55%) et de la Rance (14%), là où se situe la majorité du parc.

Secteur d'attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Répartition de la demande	Répartition des attributions	Degré de satisfaction de la demande
Secteur Haute-Rance	94	35	6%	7%	-
Secteur de Dinan	753	285	47%	55%	---
Secteur du Pays d'Evran	50	22	3%	4%	-
Secteur du Guinefort	29	14	2%	3%	-
Secteur maritime	90	27	6%	5%	+
Secteur du Pays de Plancoët	130	60	8%	12%	--
Secteur du Pays de Plélan	27	6	2%	1%	+

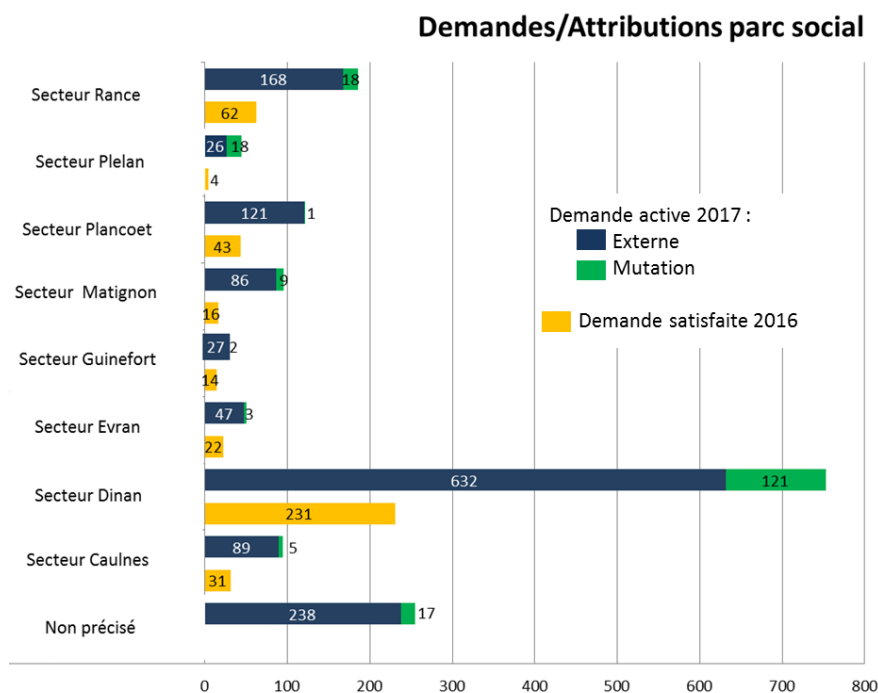
Secteur d'attribution	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Répartition de la demande	Répartition des attributions	Degré de satisfaction de la demande
Secteur de la Rance	186	72	12%	14%	-
Non précisé	255		16%		
Total général	1614	521	100%	100%	
Dinan seul	483	164	30%	31%	-

6.1. Une demande locative sociale globalement peu satisfaite

Au 1^{er} janvier 2017 Dinan Agglomération recense 1 614 demandes de logements locatifs sociaux pour 423 attributions réalisées courant 2016 : soit un **ratio de 3,8 demandes exprimées pour 1 logement**, avec d'importants écarts selon les territoires.

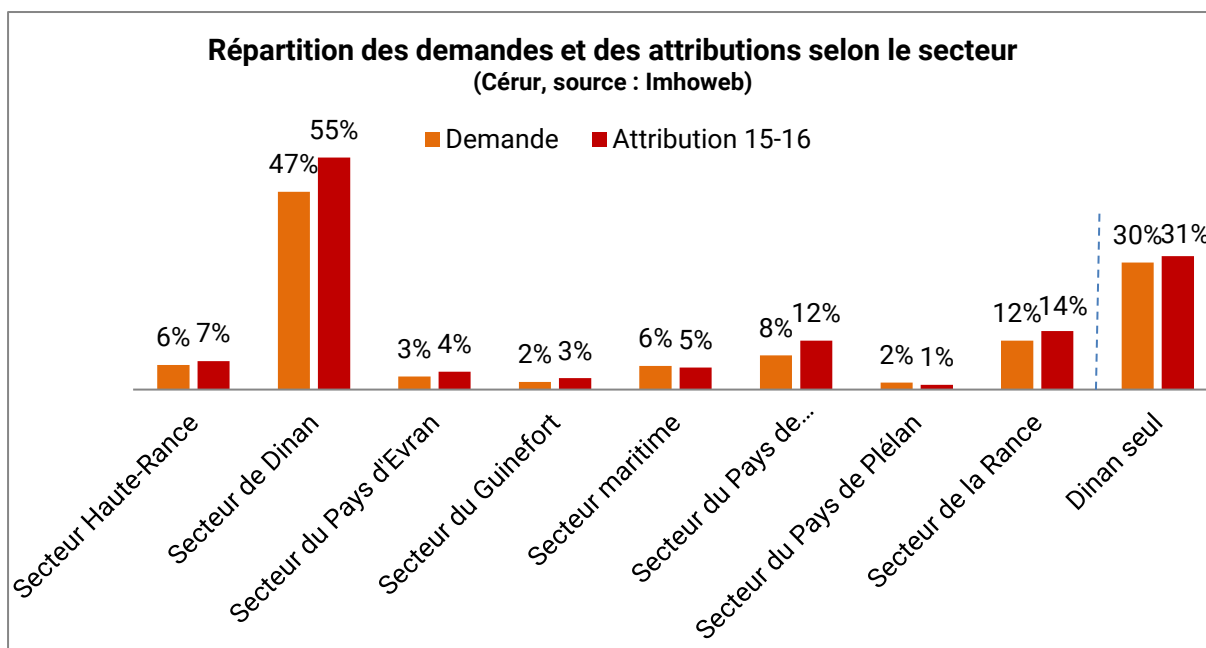
- Au regard des écarts demandes/attributions, les secteurs de Plélan et Matignon affichent des ratios de 6,75 et 5,6 demandes par logements, soit une forte pression de demande, mais ne représentent que 2% et 4% du parc de logements locatifs sociaux
- Sur le secteur de Dinan, concentrant le parc social, le ratio représente 3,26 demandes pour 1 logement en moyenne

Parmi les demandes : 11% concernent des demandes de mutation (180 demandes). Hormis sur les secteurs de Dinan et Rance, où les demandes en mutation représentent respectivement 16 et 10%, la part des demandes de mutation oscillent entre 4 et 7% sur le reste du territoire.

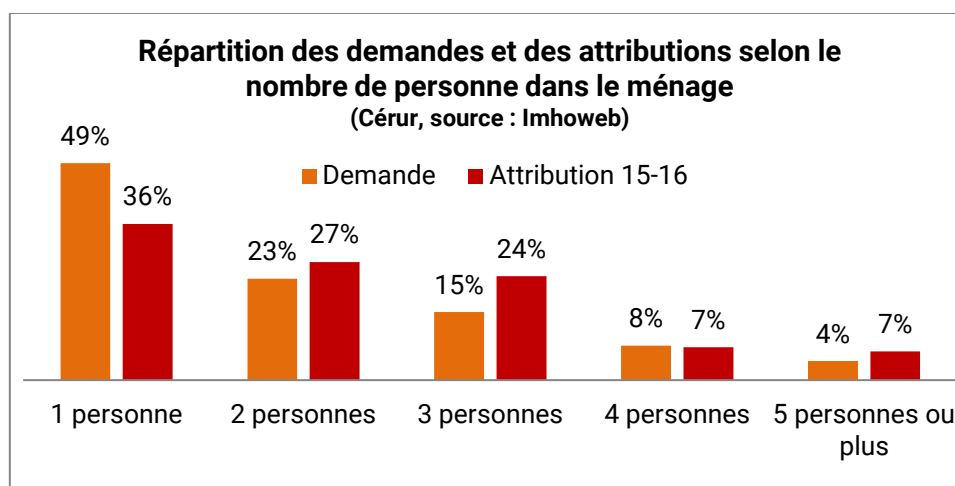


La ville de Dinan concentre plus d'un tiers des attributions.

Les cartes et tableaux qui retracent le « parcours » d'un demandeur de logement locatif social nous permet de mieux cerner la demande locative. On s'aperçoit donc que la demande est majoritairement issue de l'Agglomération (72,3%) et que les secteurs les plus demandés (comme les plus attribués) sont ceux de Dinan et de la Rance. Cette corrélation entre secteurs demandés et secteurs attribués, est en fait une conséquence de la répartition de l'offre.



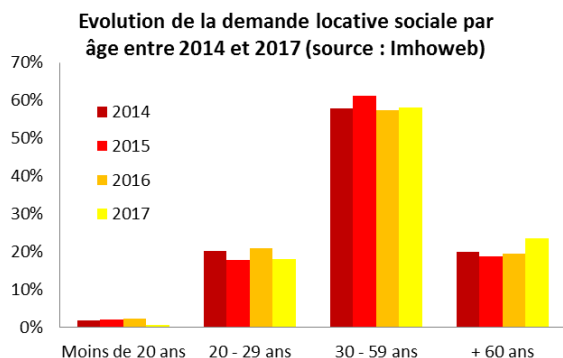
7. Les caractéristiques de la demande locative sociale



Près de 50% des demandes de logement social sont issues de personnes seules alors qu'elles représentent à peine plus d'un tiers des logements attribués. A l'inverse, les ménages de 3 personnes représentent 15% des demandeurs d'un logement mais bénéficient quasiment d'un quart des attributions.

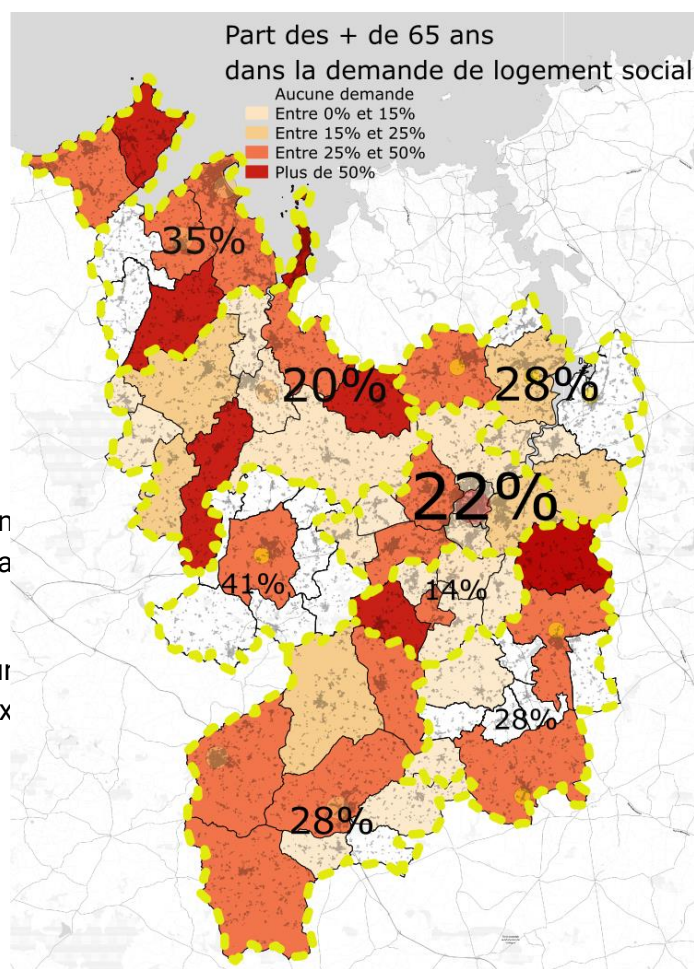
	Taux de satisfaction
1 personne	12%
2 personnes	19%
3 personnes	25%
4 personnes	15%
5 personnes ou plus	24%
Total	16%

Le taux de satisfaction annuel moyen est à mettre en lien avec la typologie du parc locatif social et le nombre de demande pour un logement social. En effet, avec 423 attributions en 2016 pour 1614 demandes au 1^{er} janvier 2017, le ratio de satisfaction est plutôt bas (0,26 sur l'Agglomération, soit 3,8 demandes pour un logement attribué). On observe un meilleur ratio pour les moyens et grands ménages (entre 0,15 et 0,25), à lier à la taille des logements qui composent le parc (majorité de T3 et T4).

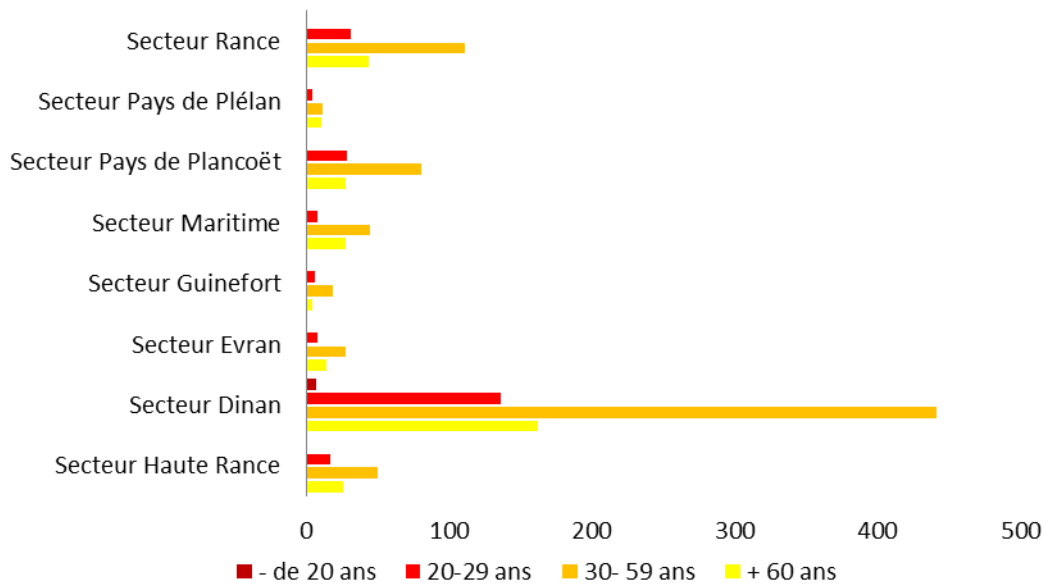


2016 est marquée par une augmentation sensible de la part des personnes âgées dans la demande locative sociale.

Cette évolution sera à suivre dans le temps, pour se mettre en capacité d'adapter l'offre aux évolutions des besoins.



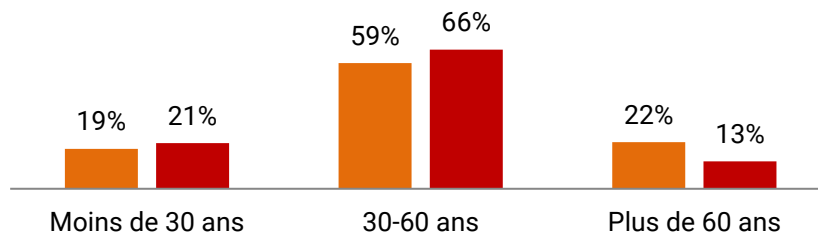
Répartition par âge de la demande locative sociale par secteur (source : Imhoweb, 2017)



Répartition des demandes et des attributions selon les tranches d'âges

(Cérur, source : Imhoweb)

■ Demande ■ Attribution 15-16



	Taux de satisfaction
Moins de 30 ans	18%
30-60 ans	18%
Plus de 60 ans	9%
Total	16%

Les demandes des personnes de plus de 60 ans sont les moins bien satisfaites. Plusieurs raisons peuvent l'expliquer : un manque de petits logement dans le parc HLM, une offre mal localisée par rapport aux attentes, un manque de logement adapté aux personnes âgées ou encore les freins psychologiques rendant difficiles le passage à l'acte (idée du déménagement, honte de demander un logement social...).

Nombre de demandes au 01.01.17 pour une attribution en 2016, par secteur et par tranche d'âge

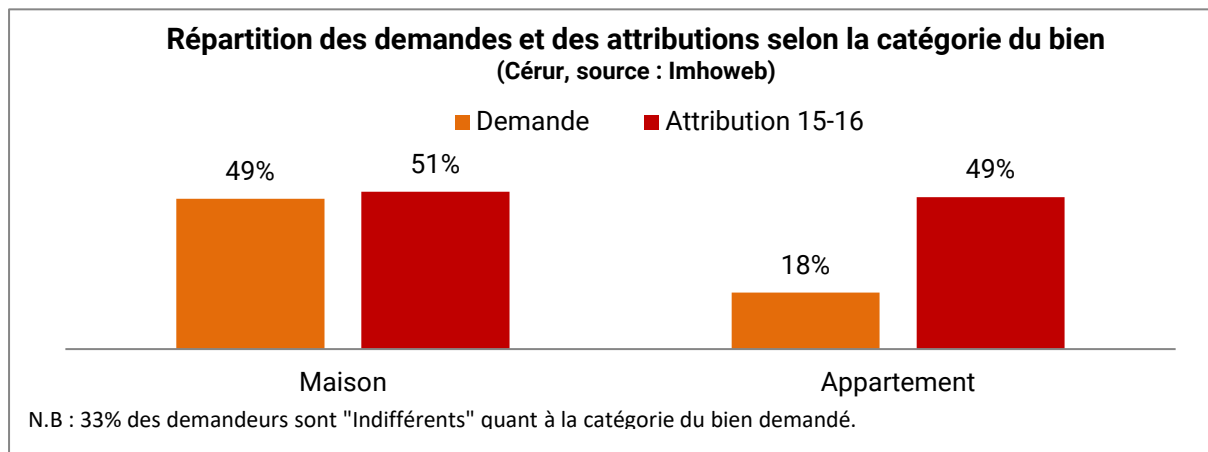
Pression demande	Secteur Caulnes	Secteur Dinan	Secteur Evran	Secteur Guinefort	Secteur Matignon	Secteur Plancoët	Secteur Plelan	Secteur Rance	Total général
Moins de 30 ans	2,57	2,68	2,00	2,00	4,50	7,25	4,00	3,10	3,49
30-60 ans	3,25	3,05	1,81	1,73	4,36	2,58	4,00	2,69	3,44
Plus de 60 ans	3,00	5,59	6,50		11,00	2,63		4,20	6,10
Total général	3,03	3,26	2,27	2,07	5,63	3,02	6,75	3,00	3,82

Cézur, source : Imhoweb - nombre de demandes pour 1 attribution

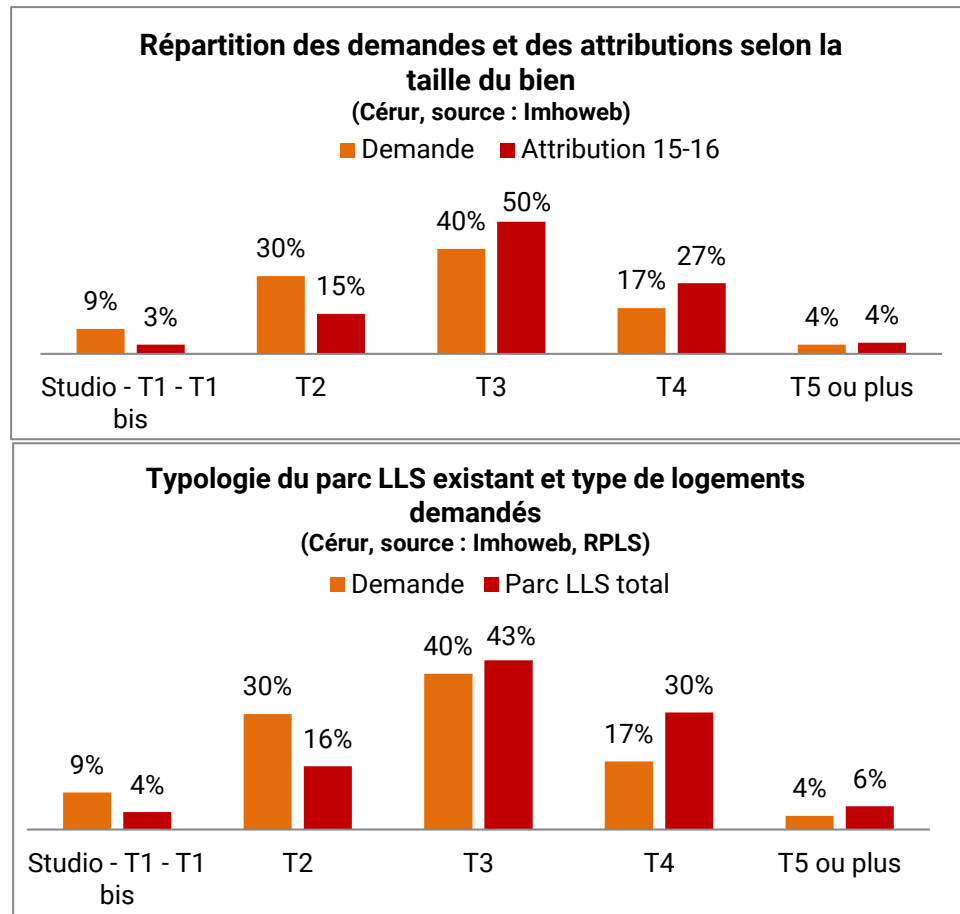


La difficulté à satisfaire la demande locative sociale des seniors est particulièrement tangible dans le secteur de Matignon, et dans une moindre mesure dans ceux de Dinan et d'Evran. Ailleurs, la demande senior semble plutôt bien satisfaite.

Sur le secteur de Plancoët, c'est la demande des jeunes qui paraît plus difficile à satisfaire, avec un ratio de plus de 7 demandes pour une attribution.



En termes de typologie de logement, l'attribution des logements individuels est en adéquation avec la demande. A l'inverse, les appartements ne sont pas spécialement demandés mais largement attribués, du fait de la composition du parc HLM.



Les T2-T3 concentrent 70% de la demande alors que sont majoritairement attribués des T3-T4 (77% des attributions). La demande en petit logement est à lier au desserrement des ménages, tandis que l’attribution de grands logements est liée à la composition initiale du parc de logements.

Nombre de demandes au 01.01.17 pour une attribution en 2016 typologie et par secteur

Pression demande	Chambre/ T1/T1 Bis	T2	T3	T4	T5	Total général
Secteur Caulnes		4,7	2,0	5,0	1,0	3,0
Secteur Dinan	7,3	5,4	2,7	2,1	2,5	3,3
Secteur Evran		4,7	1,5	1,3		2,3
Secteur Guinefort		10,0	1,6	1,0		2,1
Secteur Matignon		16,5	3,0	7,5	4,0	5,6
Secteur Plancoet	5,0	11,3	2,6	1,9	2,3	3,0
Secteur Plelan		4,5	14,0	3,0		6,8
Secteur Rance	6,5	4,2	2,5	2,4		3,0
Total général	10,2	6,6	3,0	2,7	3,6	3,8

Cérur, source : Imhoweb - Rapport du nombre de demandes pour 1 attribution

NB : certaines cases blanches car pas d’attributions réalisées en 2016 mais des demandes actives en 2017

La pression est particulièrement forte pour du T2 dans le secteur de Matignon, ainsi que, dans une moindre mesure, dans ceux de Guinefort et Plancoët. Dans le secteur de Plélan, une certaine tension semble exister sur le logement de type 3.

Le PLUi-H aura donc à s'interroger sur l'évolution des typologies du parc HLM, pour contenir le poids des grands logements et mettre l'accent sur le développement des petits logements, bien localisés.



IV. Enjeux relatifs aux marchés de l'habitat

- Après une période de forte déprise mais des signes de reprise, quelles sont aujourd'hui les perspectives de construction ? Quelle réponse apporter à travers le PLUI et le PLH au saut quantitatif que supposerait l'atteinte des objectifs du SCOT ? Et surtout, à quels besoins doit répondre cette construction de nouveaux logements, qui le territoire veut-il accueillir, quels publics cibles veut-il viser ?
- Comment répondre aux besoins de tout en maîtrisant la consommation foncière ? Comment concilier modèle de la maison individuelle, modération de la consommation foncière par les formes urbaines tout en ramenant une vie de village dans les bourgs ? Quels types de logements et de formes urbaines sont à développer ? Quelles sont les conditions de réussite d'une diversification des formes urbaines ?
- Quels « produits habitat » faut-il développer pour répondre aux besoins et réduire les spécialisations socio-territoriales ? Le PLUIH aura à articuler deux questions majeures :
 - o Comment activer le marché dans les secteurs présentant des signes de fragilité ?
 - o Comment réguler les territoires en tension ?
- Comment mieux répondre à la demande locative sociale, aujourd'hui relativement peu satisfaite ? Quelle stratégie de peuplement, de mixité sociale et d'équilibre territorial développer à travers les outils de la CIL ? Sur quels leviers agir (attributions, mutations, réhabilitation, production, ...) ?
- Quelle place doit occuper demain le parc à vocation sociale ? Pour qui faut-il produire ? Où développer le parc social qui répond à une demande exprimée ou potentielle ? Comment développer l'accession et le locatif social dans les territoires les plus chers ? Quels sont les produits à développer en fonction des secteurs : PSLA, PLS, PLUS, PLAI ? Quel rôle peut jouer ce segment de marché dans l'animation des centres bourgs et centre-ville ?

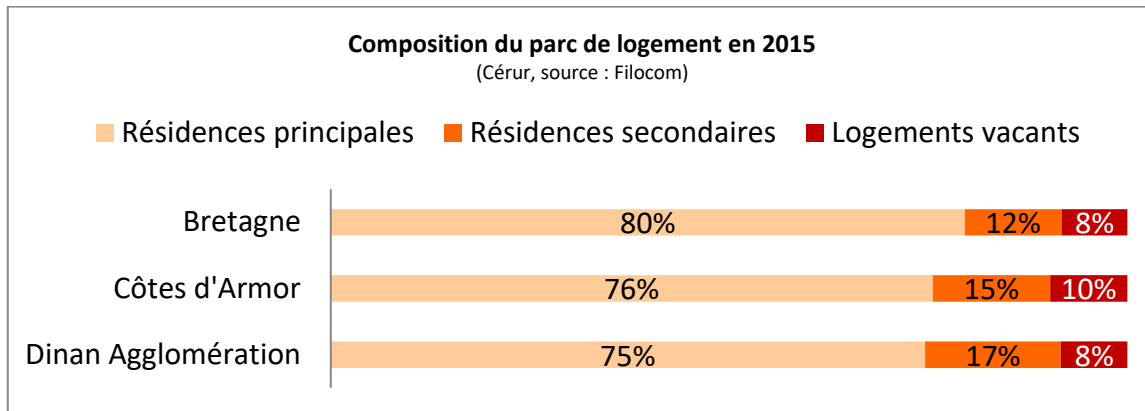
- Quels sont les enjeux sur le parc social existant, pour qu'il maintienne son attractivité ?



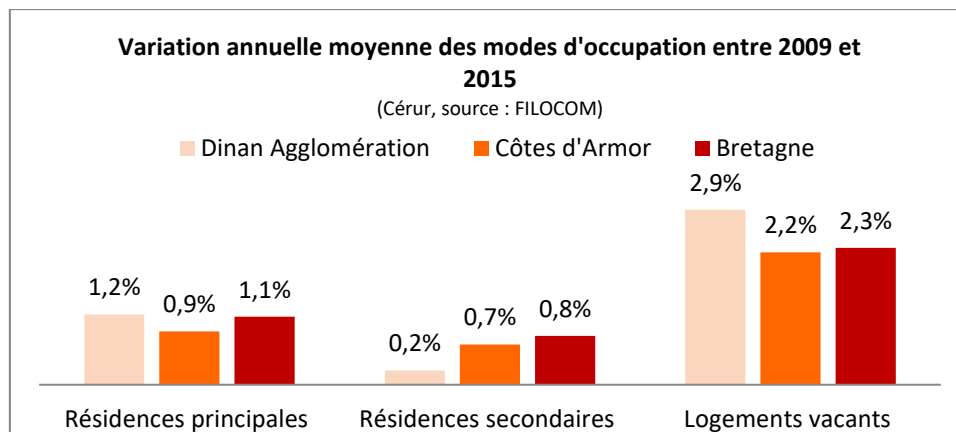
- Quel travail sur les prix de sortie (prix de vente et loyers) pour permettre au plus grand nombre d'accéder au logement de leur choix ?



Chapitre 4 : Le parc existant



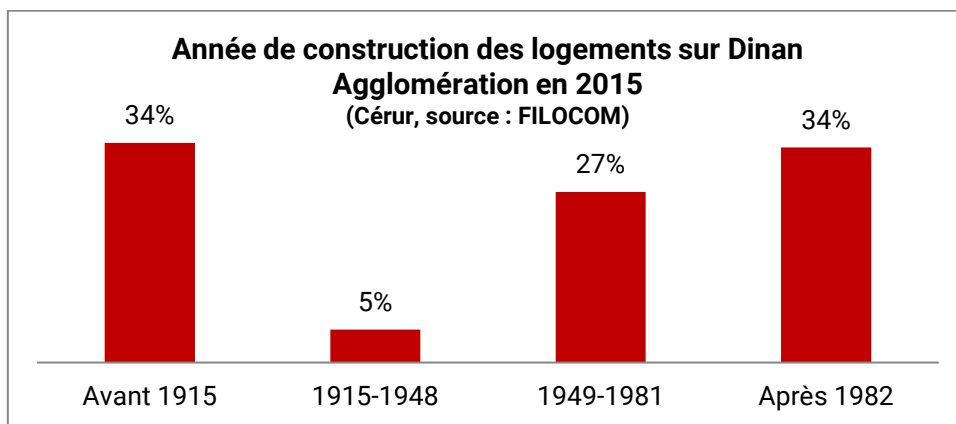
Avec 75 % de résidences principales, 17 % de résidences secondaires et 8% de logements vacants, la composition du parc de logements de l'Agglomération est globalement similaire à celle du département. Par rapport à la région, on trouve une part plus importante de résidences secondaires (de l'ordre de 5 %) qui contribue à une part moins importante de résidences principales.



En moyenne, le parc de logements a progressé de 7 % en 5 ans, soit 1,4 % en moyenne par an, pour atteindre 58 887 logements en 2015, contre 54 968 logements en 2009 (source Filocom 2009 et 2015). Mais la plus forte augmentation est observée dans le parc vacant (+2,3 % en moyenne par an), qui représente près de 4 200 logements sur l'Agglomération en 2013 selon l'INSEE. De fortes augmentations sont recensées dans les communes de Lanvallay, Matignon, Fréhel, Plancoët, Plouër sur Rance, Quévert et Taden (40% ou plus d'augmentation en 5 ans et plus de 50 logements vacants dans la commune).

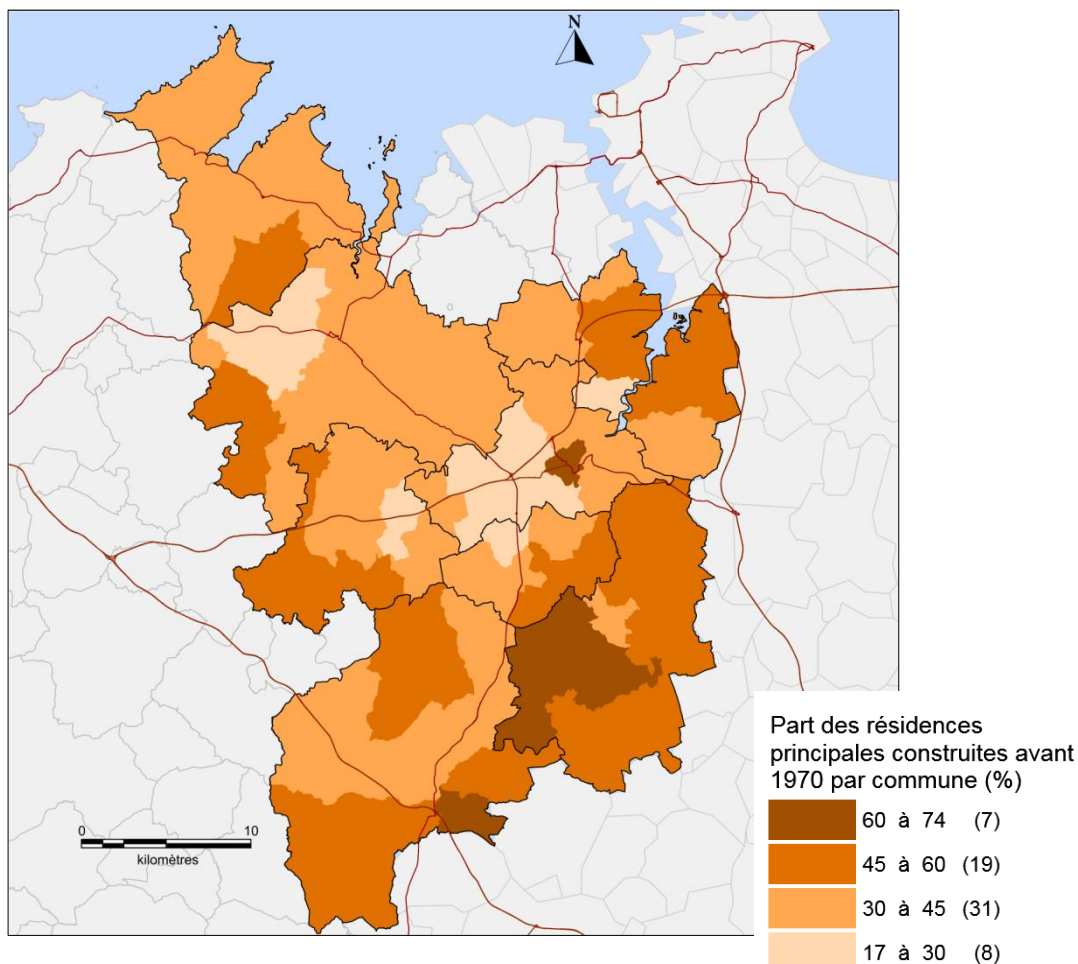
Le parc de résidences secondaires augmente peu à l'échelle du territoire, mais cette moyenne cache des évolutions très contrastées entre communes : si le nombre de résidences secondaires est en baisse dans 23 des 65 communes, il progresse sensiblement à Brusvily, Dinan, Lanvallay, Matignon, Mégrit, Plancoët, Fréhel, Pleven, Yvignac-La-Tour (augmentation de plus 20% en 5 ans et plus de 100 logements dans la commune).

Enfin, le parc de résidences principales qui a progressé de 6% en 5 ans, connaît une augmentation particulièrement importante à Brusvily, Languenan, Pluduno, Plumaudan, Plumaugat, Saint Hélen, Trélivan et La Vicomté sur Rance (augmentation de plus 10% en 5 ans et plus de 400 logements dans la commune).



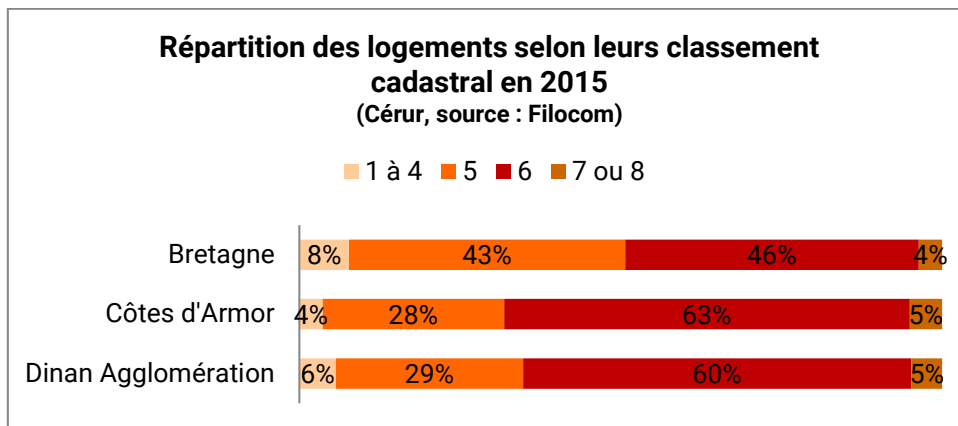
Le parc existant est relativement équilibré en termes de période de construction, on relève environ un tiers de logements centenaires et un tiers de logement construits dans les années 80 ou après. A l'inverse, il existe peu de logements construits dans l'entre-deux guerres (environ 3000).

D'un point de vue géographique, la carte suivante met en évidence une plus forte concentration de résidences principales construites avant 1970 dans la frange sud du territoire avec le secteur d'Évrans et de Caulnes.



1. Un processus de dépréciation du parc existant

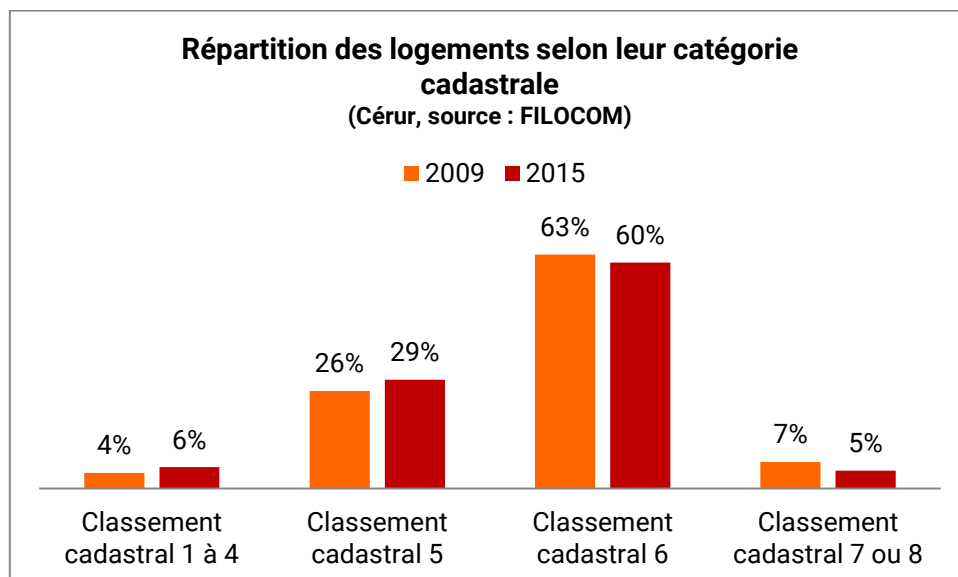
1.1. Une dégradation d'une partie du parc bâti...

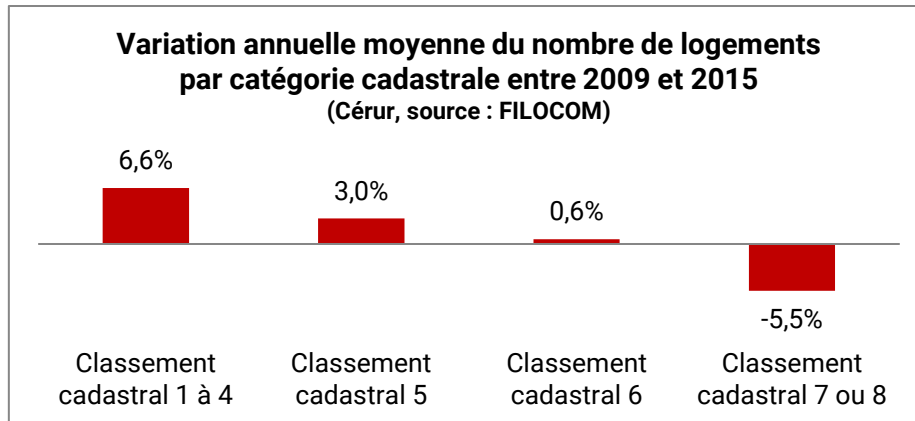


Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » à la catégorie 8 « très médiocre », en passant par la 6 « ordinaire » et 7 « médiocre ».

Sur Dinan Agglomération en 2015, 2800 logements sont classés en catégorie cadastrale 7-8, soit 5% du parc total de logement de l'Agglomération. Dans le détail, 45 % des logements 7-8 sont occupées en résidences principales (1264 logements).

A noter le poids important de la catégorie 6, catégorie à surveiller car proche du « basculement ». Elle représente dans l'Agglomération 60 % du parc contre 46 % en Bretagne.





En termes d'évolution sur la période 2009-2015, on peut identifier plusieurs dynamiques :

- Une augmentation annuelle de plus de 6%/an du nombre de logement classé entre 1 et 4, reflet du renouvellement du parc de logements, par l'effet de la construction neuve notamment.
- Une augmentation annuelle faible des logements classés 6 et dont le poids dans le total du parc globale recule de 3 points.
- Une baisse conséquente des logements les plus dégradés (classement 7 et 8). Une évolution annuelle moyenne de -5,5% pour une baisse totale de ses effectifs de 1 124 logements (en passant de 3 921 à 2 797 logements). Cette baisse s'explique par la démolition et la rénovation/réhabilitation.

1.2. ... s'accompagnant d'une vacance des logements.

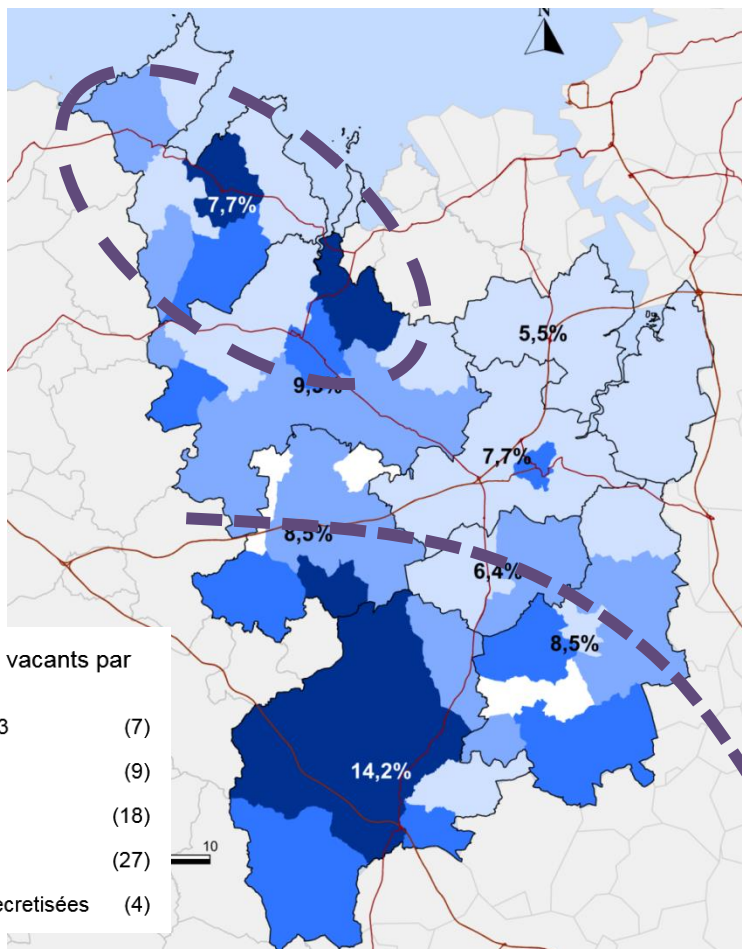


Le taux de vacance par commune en 2015 (en %).

Cérur – Source : FILOCOM

N.B : En raison du secret statistiques les données sont indisponibles pour les communes de Saint-Maden, Saint-Maudez, Saint-Méloir-des-Bois et Tréfumel

N.B : Les chiffres indiqués représentent la valeur moyenne par secteur



Taux de logements vacants par commune en 2015		
13 à 17,3	(7)	
10 à 13	(9)	
7 à 10	(18)	
3,1 à 7	(27)	
Données secretisées	(4)	

Sur l'Agglomération, 35 communes comptent plus de 7% de vacance. A partir de ce taux, la vacance devient un vrai enjeu.

Devant ces éléments de diagnostic, Dinan Agglomération a souhaité mener dès 2018 une étude plus précise sur la question du logement vacant dans les centres-bourgs et centres-villes. En effet, la reconquête de ces logements est un enjeu majeur de la revitalisation des centres-bourgs.

1.2.1. Méthodologie

Cette étude passe par un traitement des données de l'INSEE afin de traiter le sujet de manière globale (contexte global), des données issues des fichiers fiscaux de la taxe d'habitation, à l'origine des fichiers FILOCOM (Fichiers des Logements Communaux) renseignant sur les logements et leurs occupants, permettent une analyse plus fine du territoire (bâtiment par bâtiment). Le travail de traitement cartographique identifie les espaces clés du territoire où la question de la vacance est importante. Enfin, des entretiens et des visites de terrains en compagnie des élus et/ou représentants ont été effectués au

sein de chaque commune volontaires¹, éléments importants au recensement et à la mise à jour des données de base.

Grâce à ce travail l'identification des enjeux et des pistes d'actions stratégiques possibles pour traiter la question de la vacance peuvent appuyer et soutenir les projets de Dinan Agglomération.

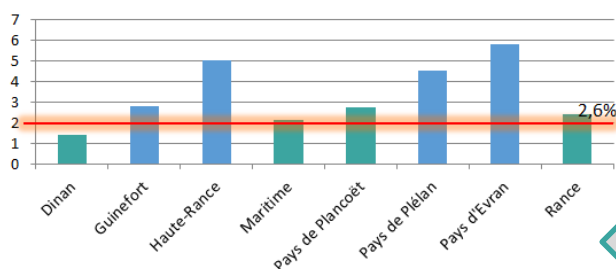
La construction du périmètre d'étude peut être assimilée à la méthode des filtres successifs. A partir d'un périmètre initial théorique (lié à une interprétation de photographie aérienne faisant ressortir la tâche urbaine), il s'agit ici, d'aboutir à un périmètre plus restreint dit de "centre-bourg". C'est-à-dire que le recensement a été fait sur la base des données des fichiers FILOCOM et permet de traiter l'ensemble du bâti vacant d'une commune (comprenant les centres-bourgs, les vieux-bourgs et la campagne avoisinante). Néanmoins l'étude porte sur les potentiels des centres-bourgs et cœurs de villes (zones U du PLUi ou équivalent) des communes de Dinan Agglomération. C'est-à-dire, là où, la tâche urbaine est importante et où les hameaux extérieurs, à savoir les centres identifiés comme attractifs à l'échelle du territoire communal.



1.2.2. Les enseignements de l'étude

- Une vacance faible mais de forts contrastes entre le Nord et le Sud de l'Agglomération

La vacance du logement (parc privé) en 2018 par secteur



Les chiffres de la vacance en 2015 (selon l'INSEE)

Vacance totale moyenne France : 7,9%
 Vacance totale moyenne Bretagne : 7,2%
 Vacance totale moyenne Côtes-d'Armor : 8,2%
 Vacance totale moyenne sur Dinan Agglomération : 7,3 %

La vacance totale de Dinan Agglomération (2018) – après vérification de 55 communes sur 64

Vacance totale moyenne : 2.6%
 Nombre de logements : 1556
 Taux de vacance total le plus faible : 0,8%
 Taux de vacance total le plus fort : 10,9%
 Evolution entre 2015-2017 (selon FILOCOM) : +32%

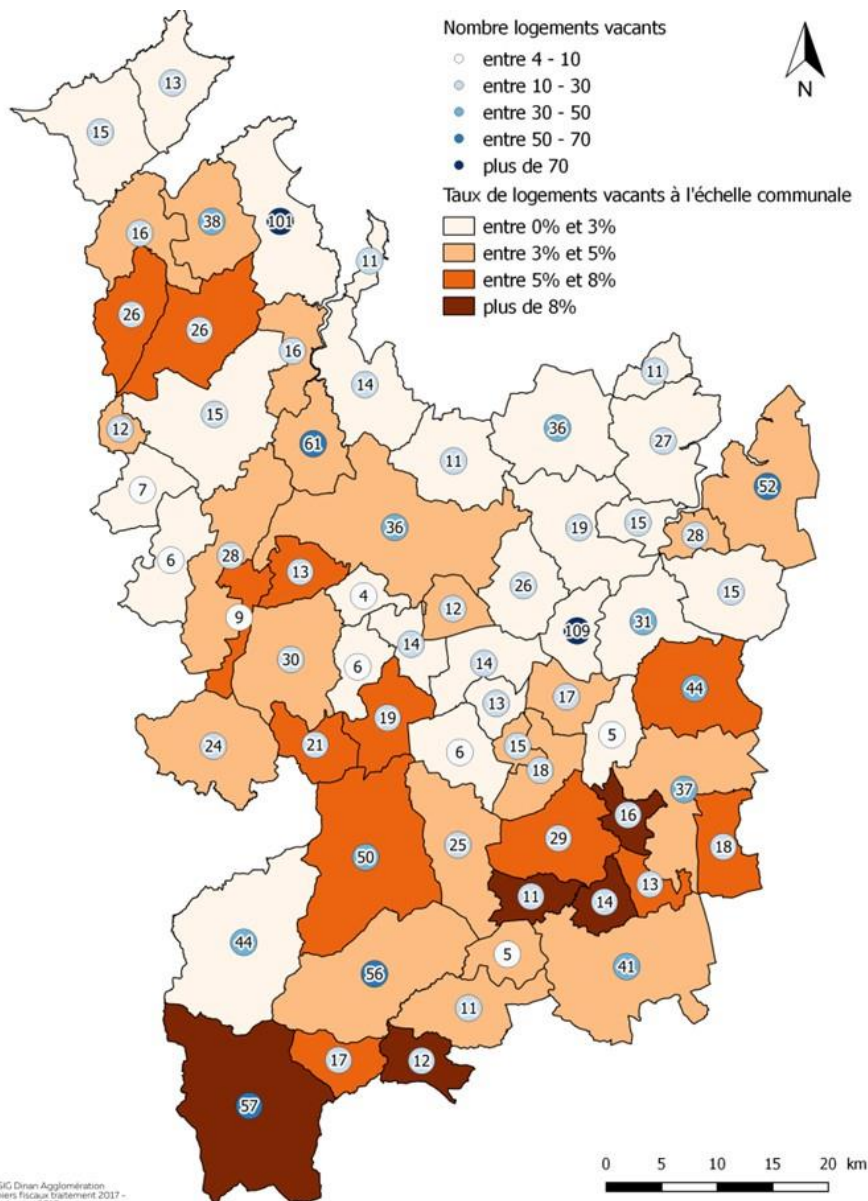
Avec un taux moyen de vacance de 2,6% le territoire de Dinan Agglomération est en dessous de la moyenne nationale et régionale².

Cependant, les situations sont diverses localement. 90% des communes des secteurs localisés au Nord de l'agglomération (secteurs Dinan, Matignon, et Rance) ont un taux de vacance similaire ou plus faible que le taux moyen. L'attractivité de ces territoires, en raison de la présence du littoral et des pôles urbains, reste cependant marquée par le fort taux de

¹Travail effectué en partenariat avec les communes ayant participées à la démarche de recensement - hors : Pléboulle, Pleudihen sur Rance, Saint Maden, Saint Méloir des Bois, Saint Samson sur Rance, Taden, Landébia, Trélivan et Trévron

² La comparaison étant à interpréter avec précaution puisque la vérification terrain effectuée a démontré que les chiffres FILOCOM ne reflètent pas la réalité du terrain

résidences secondaires. Restant une partie de l'année sans occupation, couplées au phénomène de la vacance ce sont donc des aspects visuellement marquant. Des communes à l'Est du secteur Rance semblent touchées par le phénomène. La frontière de la Rance peut donc avoir un impact.



Nombre de logements vacants en centre-bourg sur le total de logements vacants à l'échelle communale

N

Réalisation : SIG Dinan Agglomération
Sources : Fichiers fiscaux Traitement 2017 - Dinan Agglomération 2018

Source : Fichiers fiscaux 2017 - Traitement Dinan Agglomération 2018
Réalisation : SIG Dinan Agglomération

Le territoire sud marqué par des centralités rurales est globalement plus touché par la vacance. Les secteurs Pays de Plélan (4,5%), Haute-Rance (5%), et Pays d'Evran (5,8%) indiquent des taux plus élevés que le taux moyen à l'échelle de l'Agglomération. Les centres-bourgs de la majorité de ces communes sont marqués par le phénomène de la vacance. Quelques-unes, en limite avec le département de l'Ille-et-Vilaine ont un taux de vacance plus limité en raison de cette proximité.

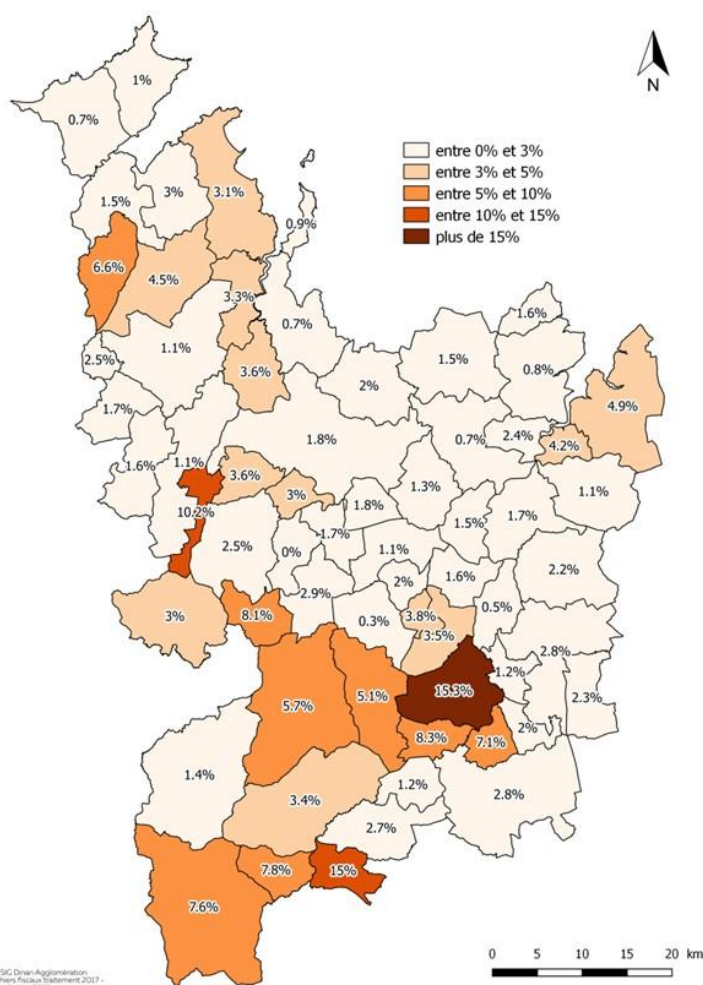
La vacance tant à diminuer depuis 2017 avec un nombre conséquent de ventes réalisées sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération, notamment de maisons individuelles. Les jeunes couples et les jeunes ménages sont des profils de plus en plus connus comme acquéreurs potentiels.

- *L'influence de la localisation et de l'accès routier aux communes sur les taux de vacance du logement*

Si certaines communes sont épargnées par la vacance, la localisation joue un rôle important. Les communes proches d'axes routiers (à moins de 5 km) sont épargnées. Par ailleurs, les communes proposant un cadre de vie paisible (proche de la campagne) et proches des pôles urbains et commerciaux sont également privilégiées.

Cependant, quelques communes traversées au cœur du centre-bourg par les axes routiers comme la N176 ont un taux de vacance plus important en centre-bourg. Les externalités négatives telles que les nuisances sonores et la pollution influencent directement le taux de vacance par commune. C'est le cas par exemple de Saint-Jouan-de-l'Isle où 71% des biens se localisent en centre-bourg.

- *Des situations hétérogènes mais une même tendance globale*



La vacance de logements en centre-bourg à l'échelle communale sur le total des résidences principales

Realisation: SDC Dinan Agglomération
Sources: Fichiers Habitat, recensement 2017 -
Dinan Agglomération 2018

- Un contraste également visible entre le Nord et le Sud de Dinan Agglomération

L'impact de la vacance en centre-bourg reste marqué au sein des communes localisées au Sud de l'Agglomération.



Les chiffres clés de la vacance en centre-bourg de Dinan Agglomération

Vacance moyenne en centre-bourg : 2,1%

Nombre de logements : 816

Taux de vacance total le plus faible : 0,3%

Taux de vacance total le plus fort : 15,3%

Communes non concernées : 2

Si la moyenne globale est plus faible à l'échelle des centres-bourgs (2,1% contre 2,6% pour l'échelle communale), les chiffres sont à analyser à l'échelle locale. C'est le cas notamment de la Chapelle-Blanche, l'une des communes les plus touchées avec 15% de vacance en centre-bourg. Cependant le volume des logements reste limité avec seulement 3 logements concernés. Ainsi, le tissu bâti plus ou moins dense en centre-bourg joue également un rôle ici. Par ailleurs, les nombreuses ventes effectuées entre 2017 et 2018, signe du dynamisme du marché de l'immobilier amène un regain d'activité dans ces centres-bourgs les plus touchés.

Si globalement le taux de vacance en centre-bourg est moins élevé qu'à l'échelle communale, les situations sont diverses. En effet, quelques communes connaissent un phénomène inverse. La commune de Saint-Cast-le-Guildo avec un taux à l'échelle du centre-bourg de 3% et à l'échelle communale de 1,9%, en est un exemple.

Ces situations hétérogènes sont aussi diverses au sein des pôles les plus attractifs. En effet, si la demande en logement est forte en zones urbaines (logements proches des commerces et services), l'offre n'est pas adaptée à la demande : problème de vétusté du parc ou problème de typologie des logements non adaptée à la constitution des ménages par exemple.

Certaines communes ne recensent que quelques logements vacants dans leur centre-bourg. Cependant l'aspect visuel du phénomène impacte l'attractivité des centres-bourgs. C'est le cas notamment des logements non entretenus souvent à proximité d'éléments faisant centralité comme l'église ou la mairie.



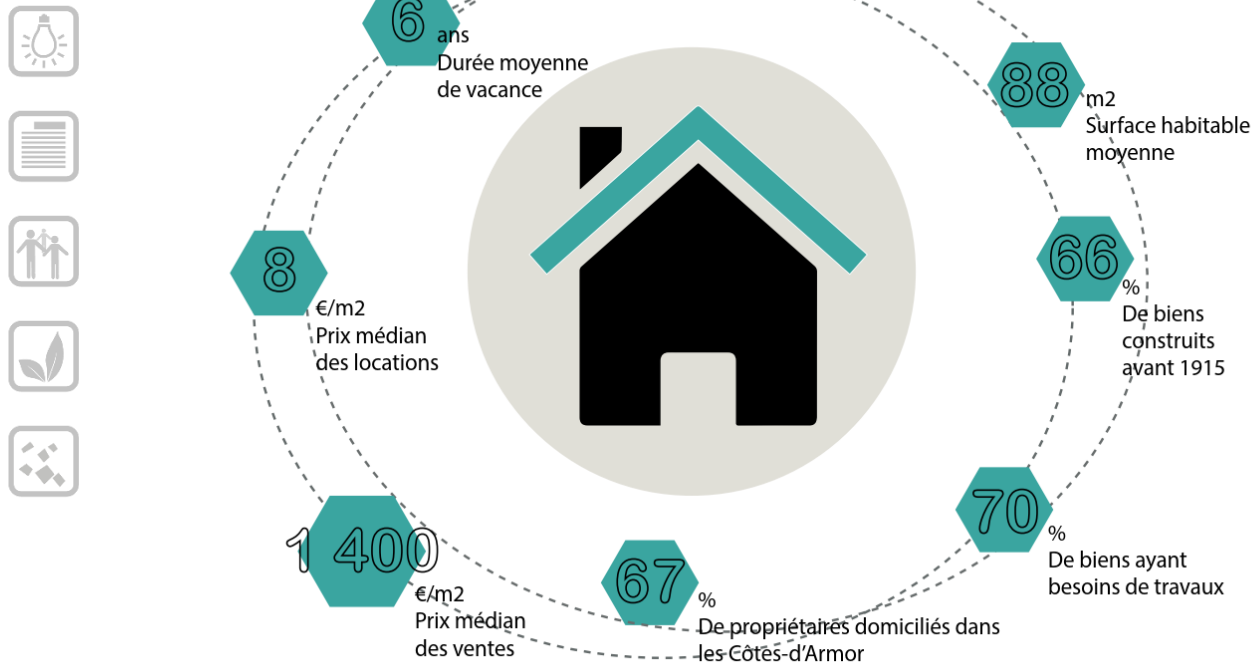
Bien vacant à proximité de l'église de Plumugat.



Bien vacant à proximité des commerces de proximité de Plélan-le-Petit.

Les communes au Nord de l'Agglomération voient leurs périphéries relativement épargnées par la vacance. Les communes du secteur Maritime et du secteur Dinan où respectivement 60% et 82% des biens vacants se localisent en centre-bourg. Ce phénomène renvoie au fait que ces dernières années les campagnes attirent de nouveaux investisseurs notamment de jeunes ménages pouvant bénéficier d'un cadre de vie privilégié par rapport à celui des pôles les plus attractifs.

- Pour résumer les biens vacants sont :



- L'urbanisme et l'aménagement du territoire influencent-ils la vacance du logement ?

- Développement historique des communes : Oui
- La taille des communes et l'offre d'équipements : Oui et non
- Formes et constitutions des parcelles : Oui
- Axe routier traversant un bourg : Oui
- Problèmes liés aux stationnements : Oui

- Existe-t-il un lien entre l'approche sociale ou familiale et la vacance ?

- Les problèmes de ressources financières : Oui
- Les aspects familiaux liés aux biens : Oui
- Les propriétaires fonciers : Oui - les propriétaires n'ayant pas de besoins économiques n'interviennent pas sur leur patrimoine. A cela s'ajoute également le manque de temps. Ainsi ces deux aspects combiner freine la volonté des propriétaires d'agir sur le patrimoine vacance.

- Le statut et l'éloignement des propriétaires constituent-ils un risque ?

- L'âge des personnes : Oui
- De nombreuses personnes âgées partent en établissements spécialisés. Ainsi la déshérence de leur logement s'installe. Aucune décision n'est prise alors.
- Eloignement des propriétaires et les résidences secondaires : Oui et non

1.2.3. 64 fiches communales

Outre ce diagnostic global, Dinan Agglomération a réalisé une fiche par commune avec les données locales et le repérage de bâtiments emblématiques de la vacance du logement dans le bourg ayant un impact paysager important.

Exemple :



Yvignac-la-Tour
5,7%

Secteur Haute-Rance

Localisation des zones travaillées (U)

◆ A l'échelle du centre-bourg

La vacance...

- 5,7 % de vacance soit 34 logements (sur 997)
- 86% Maisons
14% Appartements
- Durée moyenne de 7.6 ans
- 82% ont besoin de travaux pour être habités
60% constructions avant 1915
- Impact visuel de la vacance marqué dans l'environnement centre-bourg

...Dans son environnement

- 1 184 Habitants
- Les maisons sont les biens les plus recherchés
- Besoins pour publics spécifiques : Jeunes ménages
- Quelques biens concernés par la protection monuments historiques
- Paysage rural

Yvignac-la-Tour
5,7%

◆ A l'échelle communale

6,4%

Le taux de vacance en centre bourg est globalement moins important que le taux à l'échelle communale illustrant ainsi la préférence des ménages pour les logements en centre bourg. Cependant, même si le taux de vacance est moins élevé en centre bourg, mais il reste un phénomène visuellement marqué.

Yvignac-la-Tour
5,7%

Etat des lieux

Yvignac-la-Tour dispose de 12 commerces et services de proximité et 45 entreprises y sont implantées. Cette attractivité commerciale répond aux besoins de la population communale.

Le territoire est traversé au nord par la D793 en direction Dinan, et est relié à la N12 en direction de Saint-Brieuc et Rennes ce qui lui confère une position stratégique. En effet, elle se situe à environ 20km de Dinan, 50km de Saint-Malo, 55 km de Rennes, 30km de Lamballe, et à 55km de Saint-Brieuc. Le réseau de bus interurbain Tibus dessert également Yvignac-la-Tour vers Dinan et Montauban en passant par Caudines (ligne 16 Tibus).

La commune s'inscrit à travers le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme un territoire support de projet. En effet, elle a demandé et lancé des études en partenariat avec l'EPF sur des îlots en zones de renouvellement urbain.

La vacance du logement ne se concentre pas seulement dans le centre-bourg laissant des opportunités de projets intéressants à l'échelle de la commune.

Problématiques spécifiques

Les difficultés de propriétés liées à des problèmes de familles et de succession sont le principal facteur de la vacance. La configuration des logements est également un élément à prendre en compte puisqu'ils sont pour beaucoup des logements attenants à des anciens bâtiments agricoles. Par ailleurs, les biens nécessitent des travaux plus ou moins lourds afin qu'ils puissent accueillir et loger des habitants. Ils doivent être rénovés et/ou restaurés en fonction de leur état de vétusté.

Enfin, parmi les propriétaires des biens vacants 22% d'entre eux sont domiciliés en dehors des Côtes-d'Armor. Cet éloignement peut donc en partie expliquer le phénomène de la vacance sur le territoire.

La vacance touche surtout les parcelles en front de rue, très visibles. Les parcelles A0832 et A1118 sont à prioriser puisqu'elles marquent des voies de passage et des lieux stratégiques sein de la commune. Une revalorisation, en s'appuyant notamment devantures et la vacance commerciale pourrait permettre de combiner la lutte contre la vacance et la revitalisation du centre-bourg.

Exemple d'un bien vacant à Yvignac-la-Tour

Yvignac-la-Tour
5,7%

Agir sur la vacance

Description du bien ou de l'ensemble du bien
Référence cadastrale: A0832
Adresse du bien: Place des Terre Neuvas
Etat réglementaire: zone Ua du PLU
Surface (en m²): 53
Distance vis-à-vis du centre: 10m
Nature juridique: Propriétaire
Etat sur le marché: Logement et RDC commercial vacants
Etat d'aménagement: Desserte de tous les réseaux nécessaires
Suspicion de pollution: Oui

Approche qualitative
Etat du bâti: Confort partiel
Exposition: Nord
Date construction et DPE potentiel: 1900 - Classe E
Intérêt urbain et paysager: Image de centre-bourg dévalorisée
Caractéristique du bien: Intérêt quelconque sur le plan architectural, patrimonial et historique

Description du bien ou de l'ensemble du bien
Référence cadastrale: A1118
Adresse du bien: 14 rue de la Magdeleine
Etat réglementaire: zone Ua du PLU
Surface (en m²): 54
Distance vis-à-vis du centre: 150m
Nature juridique: Propriétaire
Etat sur le marché: Logement vacant
Etat d'aménagement: Desserte de tous les réseaux nécessaires
Suspicion de pollution: Oui

Approche qualitative
Etat du bâti: Confort partiel
Exposition: Sud
Date construction et DPE potentiel: 1900 - Classe G
Intérêt urbain et paysager: Image de centre-bourg dévalorisée
Caractéristique du bien: Intérêt quelconque sur le plan architectural, patrimonial et historique

1.3. Des politiques de réhabilitation en cours

Le sujet du parc ancien fragile est une problématique déjà identifiée par l'Agglomération, qui a développé des actions récentes inscrites notamment dans le PLH en cours sur le territoire de l'ex CODI, déclinées sur l'ex-Dinan Communauté, et par les ex-Communautés de Communes non-dotées de PLH :



- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours depuis 2014 sur les 26 communes de l'ancienne intercommunalité avec un volet « copropriétés dégradés ». Un objectif de réhabilitation de 375 logements (dont 30 logements bailleurs) a été fixé dans la convention. Un plan de financement d'un peu plus de 4,5 M€ est prévue pour cette OPAH (dont environ 12% de Dinan communauté). Cette opération prévoit le traitement de 69 dossiers par an pour les propriétaires occupants et 6 logements par an pour les propriétaires bailleurs. Pour les propriétaires occupants, il concerne surtout les ménages modestes et très modestes tant sur l'habitat indigne (occupé) que les logements vacants très dégradés, l'autonomie et le handicap ainsi que les économies d'énergie (programme national « Habiter mieux »). Pour les bailleurs, l'aide concerne les logements moyennement dégradés à très dégradés ainsi que les travaux pour améliorer les qualités énergétiques du bâtiment.

De plus, cette OPAH possède un volet « copropriété dégradés », il concerne 12 logements par an et dispose d'une enveloppe dédiée d'un peu moins de 100 000€/an.

- Un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) a également été mis en route sur 3 ans jusqu'à fin 2017. Ce programme a pour objectif de mieux connaître les copropriétés du territoire afin de pouvoir identifier de possibles fragilités ou de stopper leur déqualification. Dans les faits, ce programme permet d'aider les copropriétés dans leur redressement si cette dernière est désorganisée afin d'éviter la dégradation mais il permet également d'aider à réaliser les travaux nécessaires (avec une possible intégration dans le « volet copropriétés » de l'OPAH). Une convention pluriannuelle sur 3 ans a donc été signée afin de mettre en place une ingénierie opérationnelle ayant but de résorber les dysfonctionnements le plus en amont possible ainsi que de remédier aux difficultés rencontrées de façon précoce. C'est l'ANAH qui finance à hauteur de 50% les 40 000€ engagés annuellement par la collectivité dans ces opérations. A l'issue du diagnostic qui avait été réalisé avant sa mise en place, « l'Observatoire des copropriétés en difficulté de l'ANAH » classait 62 copropriétés de moins de 12 lots comme « fragiles ». L'objectif de ce programme est donc de pouvoir traiter entre 15 dossiers de copropriétés par an. Un bilan sera nécessaire à la fin du POPAC afin de mesurer son efficacité sur le territoire.
- Il existe également un Programme d'Intérêt Général (PIG) à l'échelle des Côtes-d'Armor pour lutter contre l'habitat indigne (janvier 2015-décembre 2017).

- De plus, à l'échelle de chaque ancienne Communautés de Communes, un Programme d'Intérêt Général (PIG) est en place concernant la précarité énergétique (mars 2014-déc 2017)



Ces actions sont perçues positivement de la part des professionnels. Ils confirment l'intérêt d'une démarche immeuble par immeuble, pour avoir un réel impact sur les propriétaires, et faire « boule de neige » sur la base des premières expériences.



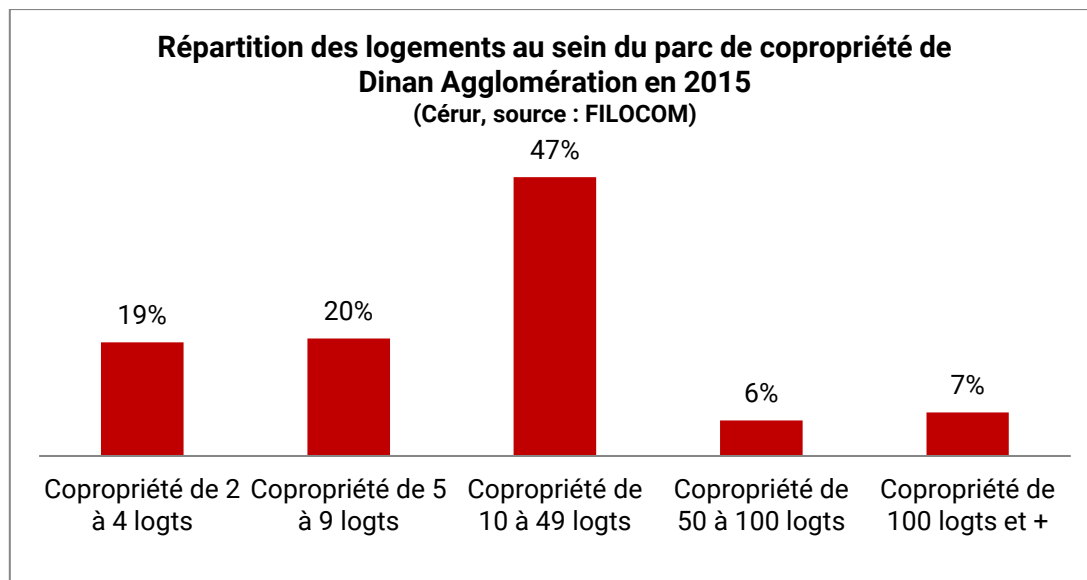
A début 2016, environ 100 dossiers avaient été examinés, mais seulement ¼ à 1/3 arrivent en phase opérationnelle. Ce faible taux de concrétisation serait à porter à la lourdeur d'instruction. Les dossiers d'accessibilité portent à 80% sur l'adaptation de la sa salle de bain. Les bénéficiaires de ces opérations sont avant tout des propriétaires occupants, plutôt âgés, avec des petits revenus ou retraités. Pour les bailleurs, ils ont en moyenne environ 50 ans, avec quelques gros propriétaires de bâtiments entiers, notamment des Parisiens avec des racines locales. L'opérateur observe une progression du conventionnement.



Sur le volet habitat indigne, il s'agit de propriétaires aux revenus très modestes, touchés par l'invalidité, en recherche d'emploi, ou retraités.

Pour la suite de la démarche, il s'agira notamment de développer la communication sur les opérations en cours.

2. Les copropriétés



Les copropriétés représentent 8% des logements de l'agglomération (3510 logements en 2015). Ce sont majoritairement des copropriétés de taille moyenne (entre 10 et 49 logements).

Il existe une forte concentration des copropriétés sur la ville de Dinan qui représente 63% (2 223 logements) de la totalité du parc de logements en copropriétés

D'après l'étude ANAH datée de 2012 réalisée dans le cadre de la mise en place du POPAC, le territoire recense 264 copropriétés comportant entre 3 et 15 logements dont 60 fragiles. Les indicateurs permettant de classés comme « fragiles » les copropriétés sont principalement : l'état socio-économique des occupants, l'état du bâti et le positionnement des biens sur le marché.

Sur les 234 copropriétés, on recense donc :

- 167 copropriétés d'entre 3 et 5 logements (71%), 58 entre 6 et 10 logements (25%) et 9 entre 11 et 15 logements (4%)
- 216 copropriétés construites avant 1949 (92%) et 18 construites entre 1949 et 1979 (8%).
- 165 copropriétés avec plus de 2/3 de propriétaires bailleurs, dont 74 détenues uniquement par des propriétaires bailleurs. On recense également 12 copropriétés occupées entièrement par leurs propriétaires (copropriétés de propriétaires occupants).
- Une forte concentration dans le secteur sauvegardé de la ville de Dinan.

Un repérage plus fin et selon des critères validés par la gouvernance du POPAC a permis d'identifier 88 copropriétés fragiles (en plus de 9 copropriétés supplémentaires ayant pris directement contact).

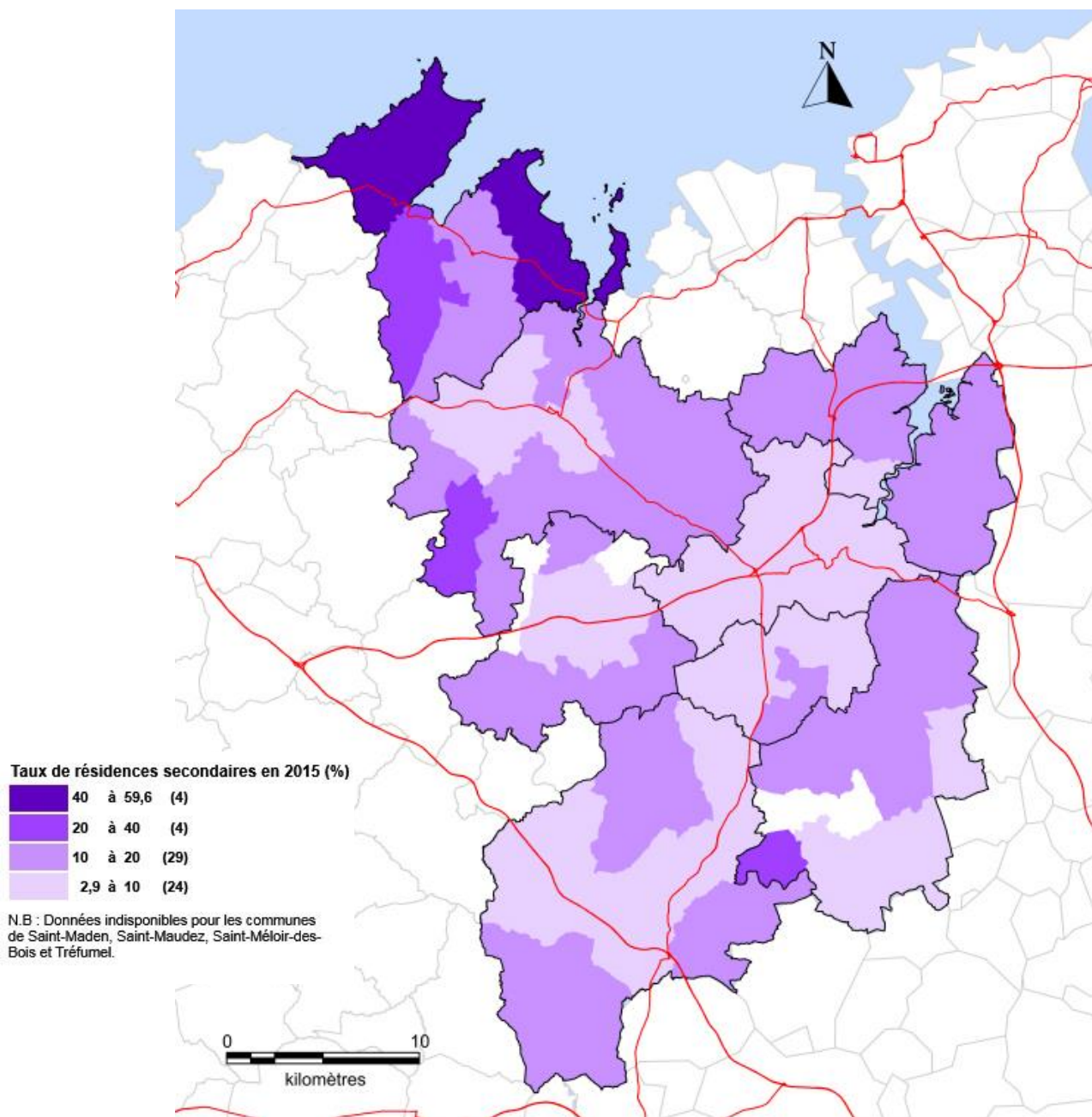
Devant les résultats mitigés des 1^{ère} actions de communication qui n'ont pas permis d'établir les contacts souhaités et nécessaires à la mise en œuvre des actions d'accompagnement prévu dans le cadre du POPAC, de nouvelles actions ont été mises en place. En effet, une majorité de bailleurs peu impliqués dans les affaires de la copropriété ou des propriétaires occupants vieillissant n'ont pas donné suite aux premières actions. Ainsi s'est tenue l'organisation de réunions d'information à la mairie de Dinan, l'envoi d'un questionnaire aux 487 propriétaires de 97 copropriétés ainsi que des enquêtes téléphoniques auprès des copropriétaires absents. Ces nouvelles actions ont permis d'identifier 12 mono-propriétés, réduisant la liste des copropriétés fragiles à 85.

Les résultats du POPAC sur les copropriétés ciblées sont donc les suivants :

- 15 copropriétés ont fait l'objet d'un diagnostic ;
- 3 copropriétés ont été contacté par l'opérateur mais ne souhaitent pas à ce jour faire l'objet d'un diagnostic plus approfondi ;
- 5 copropriétés ont répondu au questionnaire évoqué précédemment ;
- 17 ont fourni des informations au moment de l'enquête téléphonique ;
- 3 copropriétés étaient présentes aux réunions organisées à la mairie de Dinan ;
- 22 ont été renseignées par leur syndic professionnel.

En termes de travaux, sur ces 65 copropriétés, 45% déclarent avoir besoin de travaux à court ou moyen terme et 26% déclarent ne pas avoir besoin de travaux à court ou moyen terme.

3. Les résidences secondaires : un phénomène localisé





Les communes à plus de 15% de résidences secondaires		
Yvignac-la-Tour	Secteur Haute Rance	16%
Saint-Lormel	Secteur Pays de Plancoët	17%
Langrolay-sur-Rance	Secteur Rance	17%
Saint-Pôtan	Secteur Maritime	17%
Mégrit	Secteur Pays de Plélan	17%
Plouër-sur-Rance	Secteur Rance	17%
Créhen	Secteur Pays de Plancoët	17%
Matignon	Secteur Maritime	18%
La Vicomté-sur-Rance	Secteur Rance	19%
Ruca	Secteur Maritime	21%
Plorec-sur-Arguenon	Secteur Pays de Plancoët	25%
Pléboulle	Secteur Maritime	25%
Guenroc	Secteur Pays d'Evran	26%
Plévenon	Secteur Maritime	42%
Fréhel	Secteur Maritime	48%
Saint-Cast-le-Guildo	Secteur Maritime	57%
Saint-Jacut-de-la-Mer	Secteur Maritime	60%

Dinan Agglomération compte environ 10 000 résidences secondaires en 2015.

Le secteur maritime regroupe les 4 communes ayant plus de 40% de résidences secondaires, preuve de l'attrait touristique de ce secteur littoral.

Mais il existe également un marché de la résidence secondaire en rétro-littoral et en bords de Rance, avec des communes à plus de 15% de résidences secondaires.

L'importance de ce marché pose question au niveau des prix de l'immobilier pratiqué dans ces communes. En effet, il est devenu très difficile aujourd'hui pour une personne seule ou une famille modeste de devenir propriétaire dans ces communes.

De l'avis des professionnels de l'immobilier du secteur, le marché de la résidence secondaire influe de manière assez importante sur les prix, notamment dans les communes littorales. Ce marché se caractérise par des ménages aisés, soit en fin de carrière soit jeunes retraités. Il s'agit avant tout d'un marché de mutations dans le parc ancien.

Les prix se situent globalement autour de 150 000€ (à Matignon), mais ils peuvent s'envoler dès que l'on approche des secteurs Fréhel/St-Cast (au minimum 200-250 000€ voir 300 000€ pour 100m²). A l'intérieur même des communes, il existe des écarts entre quartiers et les biens atypiques font peuvent monter à plus d'un million d'euros. La « vue mer » fait grimper les prix, même sur des biens ne disposant pas d'autres atouts.

De plus, les professionnels estiment que le marché des résidences secondaires sur le littoral freinent l'essor d'un marché locatif, qu'il soit annuel ou saisonnier, dû à la captation des biens pour le marché secondaire, qui impacte également le marché de l'accession en résidence principale.

I. Enjeux relatifs au parc existant



- Comment lutter contre le développement de la vacance, notamment en première couronne de Dinan où elle s'est amplifiée ces dernières années ?



- La question de la vacance et la dégradation du bâti touche l'ensemble du territoire et entre en contradiction avec l'objectif de rénovation des centres-villes et centres-bourgs.



- Comment requalifier le parc dégradé et anticiper les risques de dégradation d'un parc présentant aujourd'hui des signes de fragilité potentielle ?



- Comment optimiser, poursuivre et amplifier les efforts menés en faveur du réinvestissement du parc existant ?



- Comment répondre aux besoins en résidences principales sur les communes littorales ? Quelle stratégie face au développement de la résidence secondaire dans certains pôles, en particulier Dinan et Plancoët ?

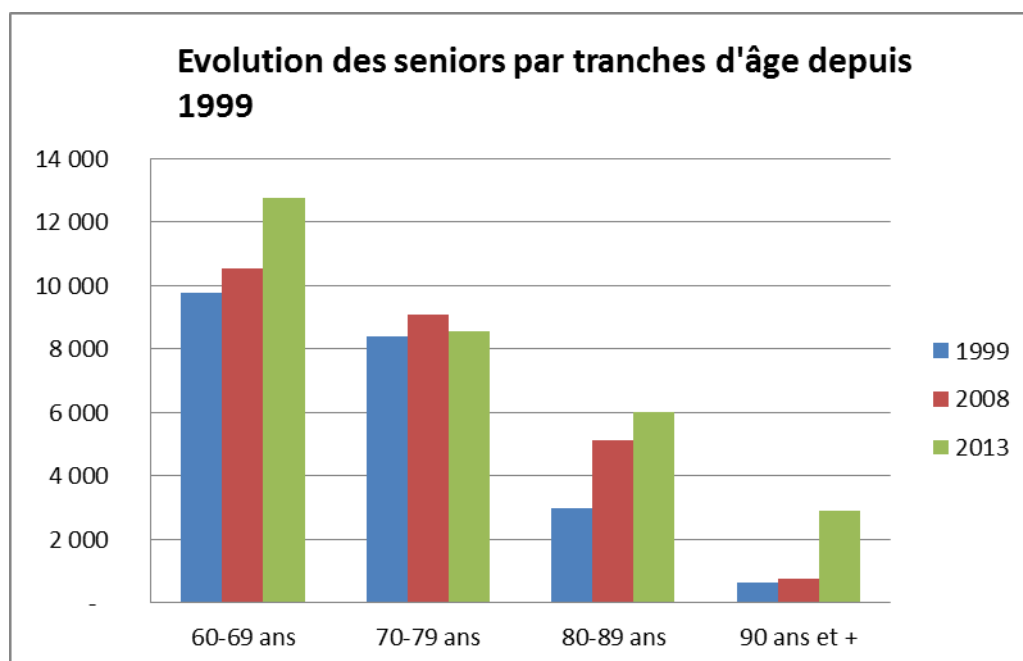
Chapitre 5 : Les publics aux besoins spécifiques



I. Les seniors



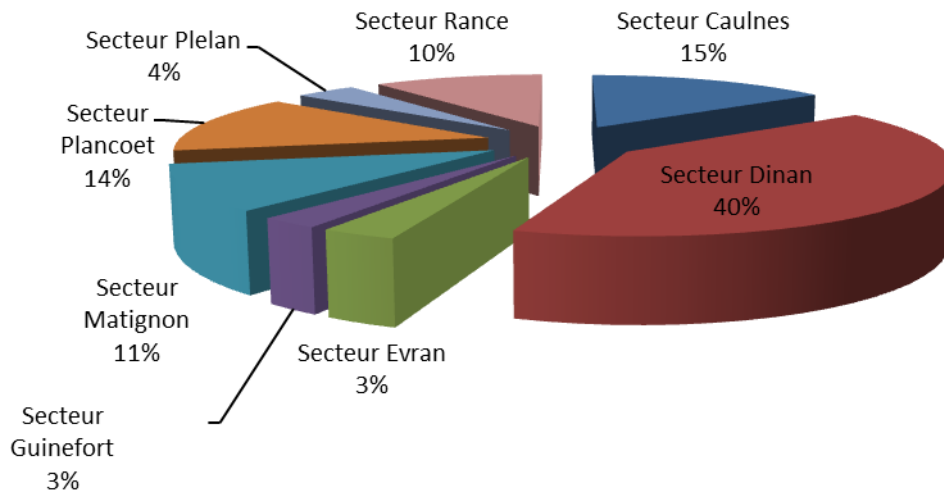
En 2013, 31 % de la population est âgée de plus de 60 ans. Les plus de 60 ans progressent en volume et en poids au sein de la population. Les plus de 60 ans ont progressé de près de 7 200 personnes depuis 1999, où ils représentaient 27 % de la population.



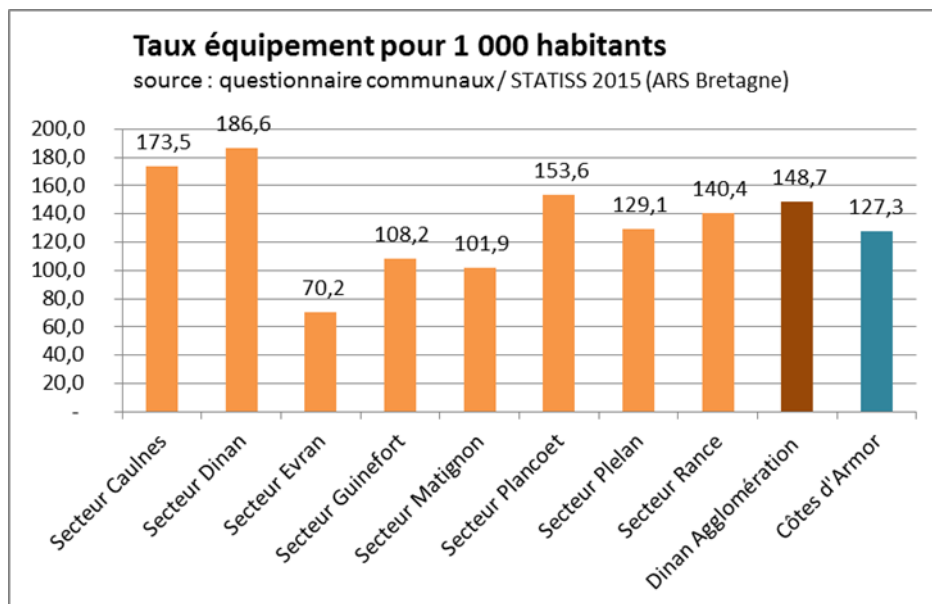
L'offre à destination des seniors sur le territoire est majoritairement en structures (EHPAD et structures adultes handicapés (cf. carte ci-dessous) :

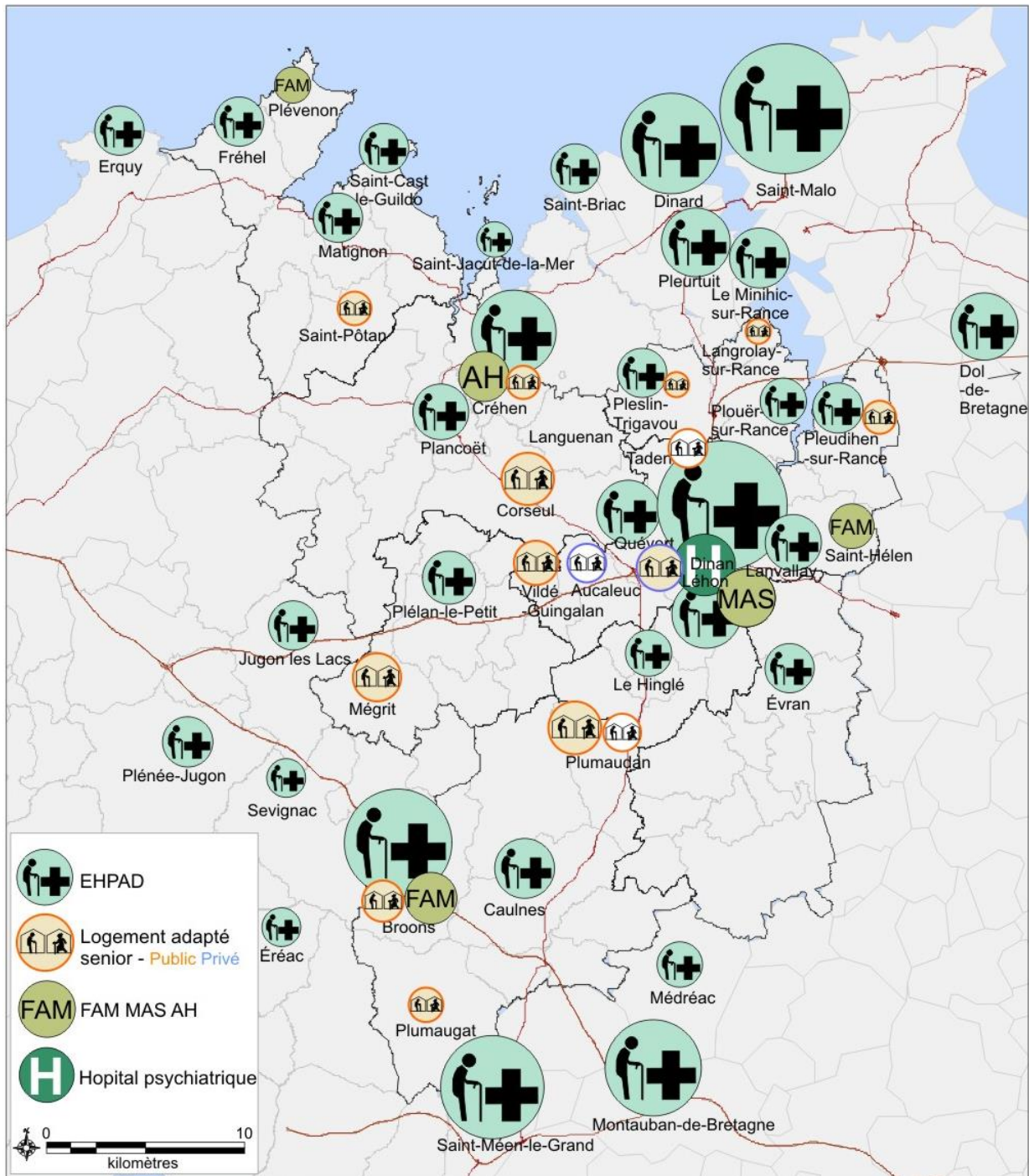
- 1 700 places en EHPAD réparties sur le territoire de l'agglomération
- 177 places en structures à destination d'un public adulte handicapé (non spécifique personnes âgées) type Maison d'accueil spécialisé (MAS) / Foyer accueil médicalisé (FAM)/ Foyer de vie pour adultes handicapés (AH)

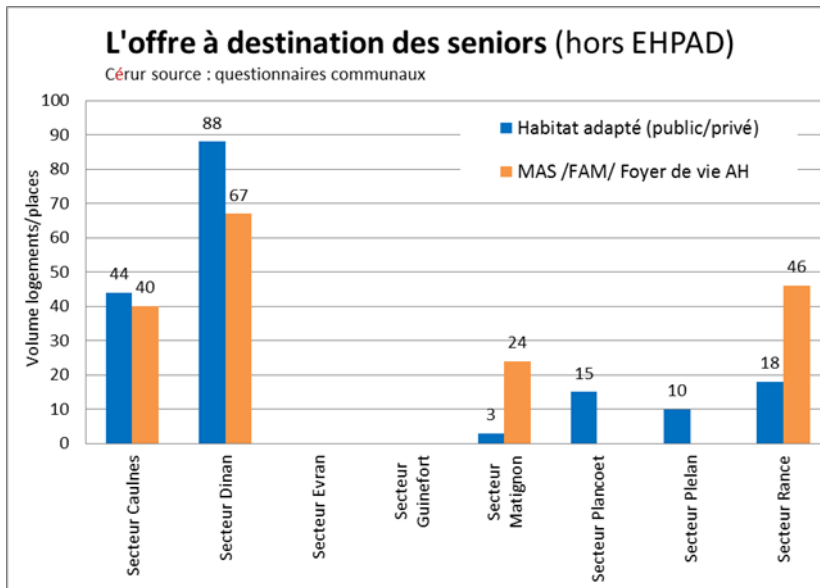
Offre EHPAD (dont places Alzheimer) sur Dinan Agglomération
Céur source : questionnaires communaux et compléments sites Internet



Le territoire bénéficie d'un taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale : 149 places pour 1 000 habitants contre 127 à l'échelle du département. Trois secteurs semblent particulièrement pourvus (Caulnes, Dinan et Plancoët).

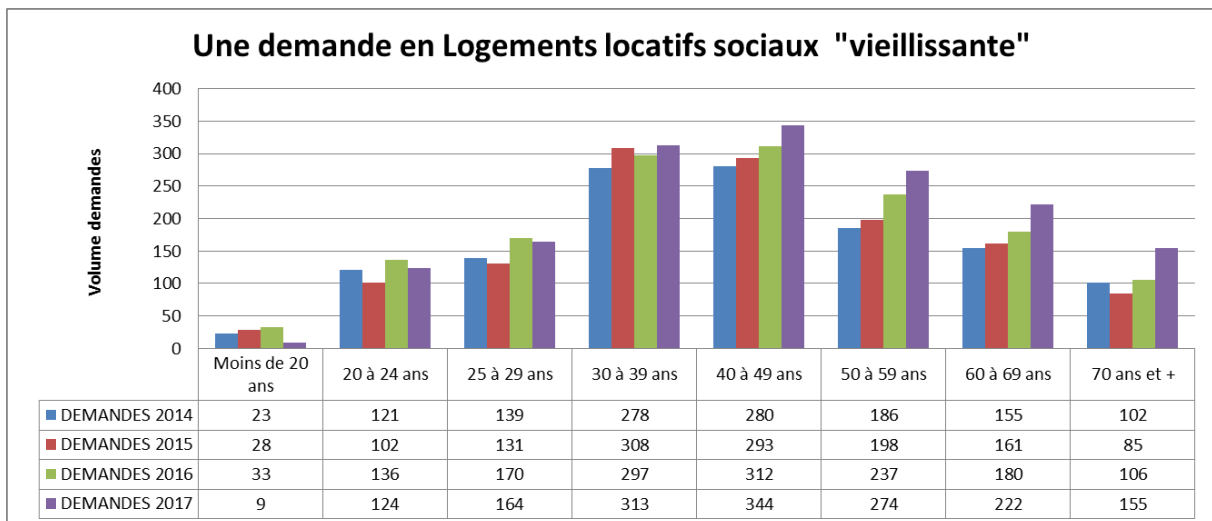






Maison d'accueil spécialisée (MAS) / Foyer Accueil médicalisé (FAM) / Foyer de vie pour adultes handicapés

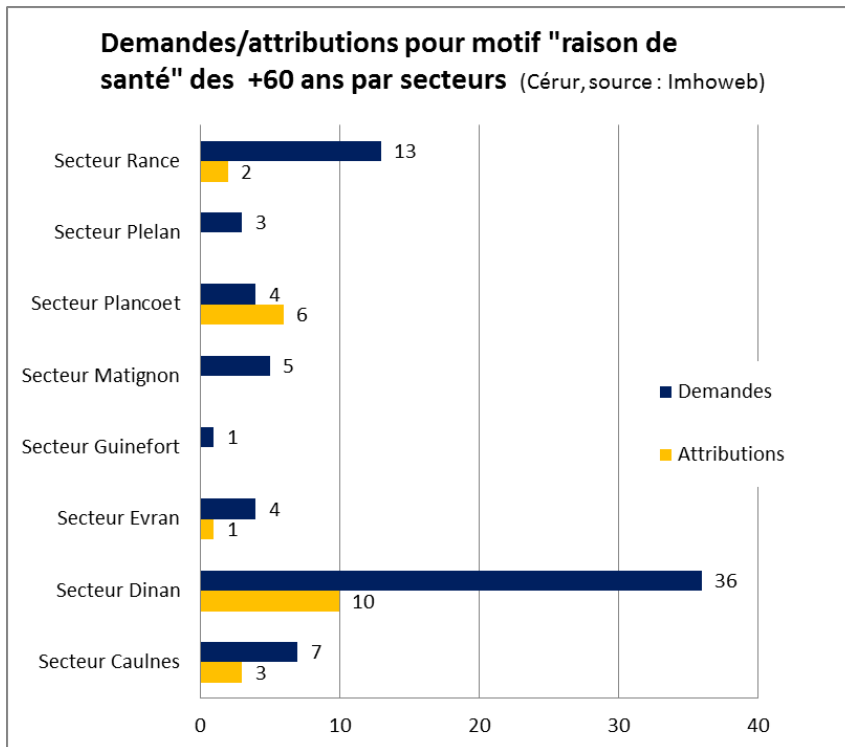
Les seniors (60 ans et +) représentent 23,5% des demandeurs de logements sociaux en 2017 et leur poids progresse chaque année comme le démontre le graphique ci-dessous :



À l'inverse, les moins de 30 ans diminuent en volume et en poids au sein de la demande (particulièrement chez les moins de 20 ans, pour lesquels la typologie du parc ne semble pas apporter une réponse satisfaisante : typologie, accès à l'offre,..).

Pour le public plus âgé, on observe une demande de logements adaptés qui s'exprime au sein du parc social sous l'item « raisons de santé » : 53% des demandes de logement pour raisons de santé provient de personnes de plus de 60 ans. Et cette demande arrive en premier motif des demandes exprimées par les demandeurs de 60 ans et plus, avant le « logement trop cher » (17%).

Au regard des attributions réalisées pour ce motif, cette demande exprimée trouve difficilement satisfaction, surtout secteurs Dinan et La Rance :



Les enjeux repérés pour ce public visent à croiser les réponses en termes d'aménagement et de politique sociale:

- Un vieillissement de population repéré dans les dynamiques démographiques du territoire, et au sein de la demande locative sociale, pour lequel il s'agit de réfléchir au développement d'une offre habitat adapté / alternative à l'entrée en structures,
- La demande de logements locatifs sociaux pour « raisons de santé » offre une lecture des besoins en logements adaptés qu'il conviendra de travailler dans les futures instances du PLUiH. A noter, un décret de la loi relative à l'adaptation de la société française au vieillissement (ASV) permet désormais de prendre en compte le critère de l'âge comme critère d'attribution au logement locatif social,
- La loi relative à l'adaptation de la société française au vieillissement (ASV) et les diverses dispositions dédiées au monde rural (Appels à projet, AMI) ouvrent des perspectives intéressantes quant à la prise en compte du vieillissement dans la requalification des centres-bourgs et éviter les situations de déracinement ou de « parcours contraints » de ces publics vers des offres plus adaptées,
- Le développement d'une offre nouvelle devra prendre en compte le GIR des personnes pour évaluer la perte d'autonomie et déterminer les publics ciblés par le déploiement d'offre adaptée

Les travaux menés dans le cadre du PLUiH devront permettre de mailler l'offre à l'échelle du grand territoire dans un souci de parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de la vie. Il convient de noter qu'une grande part des refus d'attribution pour motif « raison de santé » est observée. Ces refus d'attribution peuvent renvoyer à divers motifs (acceptation du vieillissement et de la perte d'autonomie dans le logement, quitter le domicile connu depuis des dizaines d'années, etc...) pour lesquels il s'agira de travailler la question de la forme des logements proposés permettant de faciliter cette acceptation.

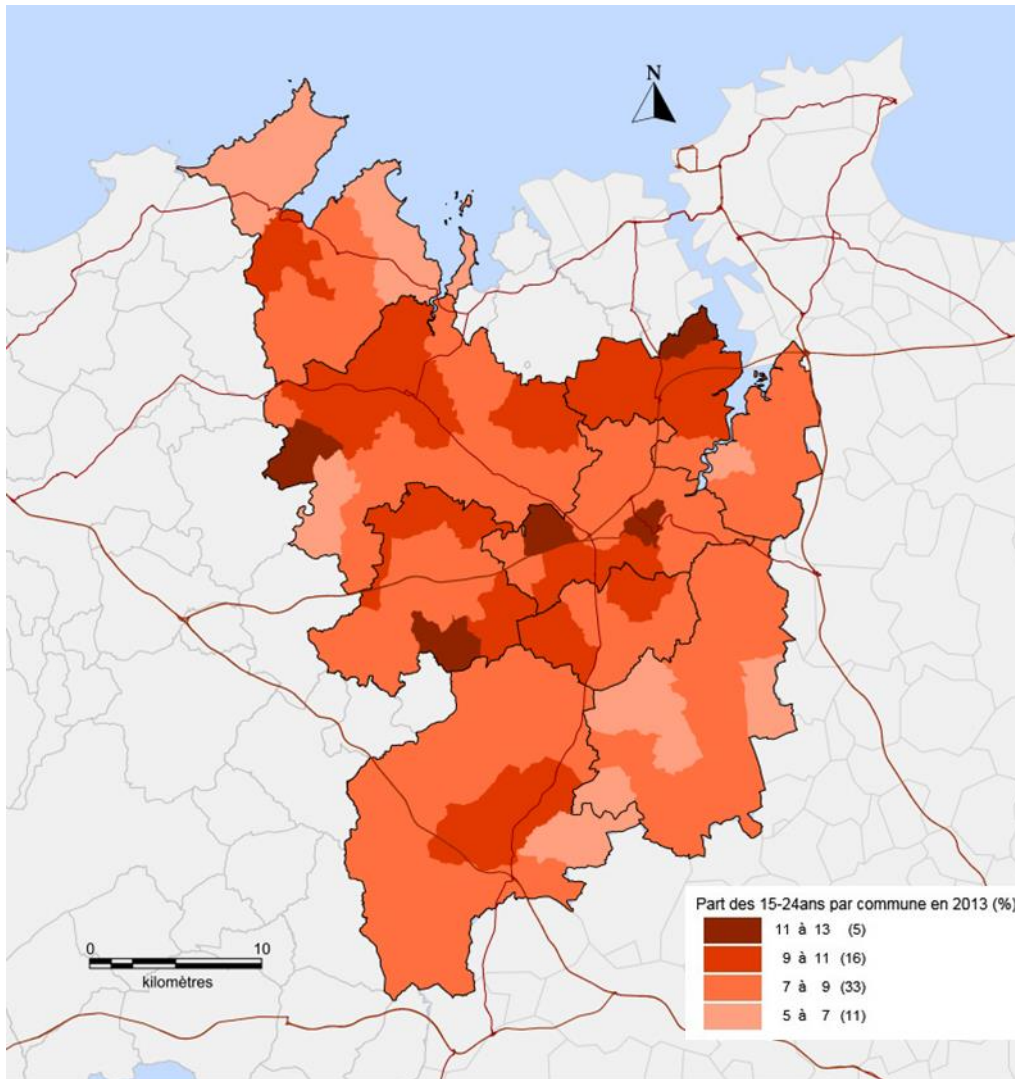
II. Les jeunes



En 2013, Dinan Agglomération compte près de 12 600 jeunes, âgés de 15 à 24 ans. A l'inverse des personnes âgées, les jeunes baissent en poids et en volume au sein de la population :



- Près de 1 000 jeunes en moins depuis 1999
- 12% de la population aujourd'hui contre 17% en 99

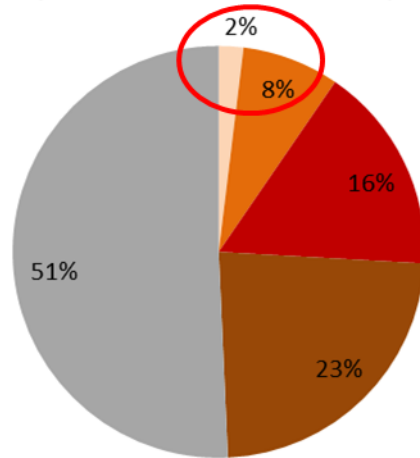


En termes de logements, Dinan Agglomération propose une offre limitée en petits logements :

- À peine 10% du parc de résidences principales en T1-T2
- 21% dans le parc locatif social
- Plus de la moitié de l'offre sur le secteur de Dinan

Typologie résidences principales

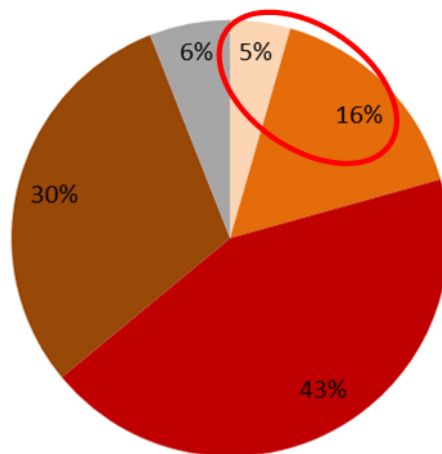
(Cérur, source : INSEE 2013)



- 1 pièce
- 2 pièces
- 3 pièces
- 4 pièces
- 5 pièces ou +

Typologie locatifs sociaux

(Cérur, source : RPLS 2015)



La question du logement des jeunes implique de prendre en compte une pluralité de profils, dans la définition des besoins. Les freins et contraintes rencontrés en matière d'accès au logement varient en fonction des caractéristiques dominantes de ces différents « profils de jeunes ». En d'autres termes, l'offre à déployer vis-à-vis des jeunes implique de s'interroger quant au public à accueillir.

Le tableau ci-dessous propose une typologie, synthétique, de ces différents profils de jeunes, des difficultés auxquelles ils peuvent faire face vis-à-vis de leur accès au logement et des types d'offres pouvant répondre à leurs besoins :



	Jeunes insérés sur le marché du travail	Jeunes en stage ou en formation professionnelle	Jeunes travailleurs saisonniers	Jeunes en rupture d'insertion professionnelle et sociale
Difficultés	<ul style="list-style-type: none"> Parcours professionnel stable /instable → solvabilité incertaine Concurrence avec d'autres publics (seniors, monop, pers. seules,...) Méfiance des propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> Double résidence Faibles capacités financières Demandes temporaires 	<ul style="list-style-type: none"> Saisonnalité (et volatilité des périodes de travail) Concurrence avec offre touristiques Solvabilité limitée (voire précarité) 	<ul style="list-style-type: none"> Parcours de mobilité (errance, itinérance,..) Exclusion par le logement Forte précarité Concurrence possible avec d'autres catégories de jeunes dans les dispositifs
Offre à prévoir	<ul style="list-style-type: none"> Petits logements (T1 au T3) Faible loyer Parc privé/public 	<ul style="list-style-type: none"> Parc dédié (FJT, et diffus), chambre chez l'habitant Réactivité accès/départ du logement 	<ul style="list-style-type: none"> Petits logements - colocations (hors parc autonome) Réactivité accès/départ du logement 	<ul style="list-style-type: none"> Hébergement (FJT, structure sociale), Logement temporaire, logement accompagné

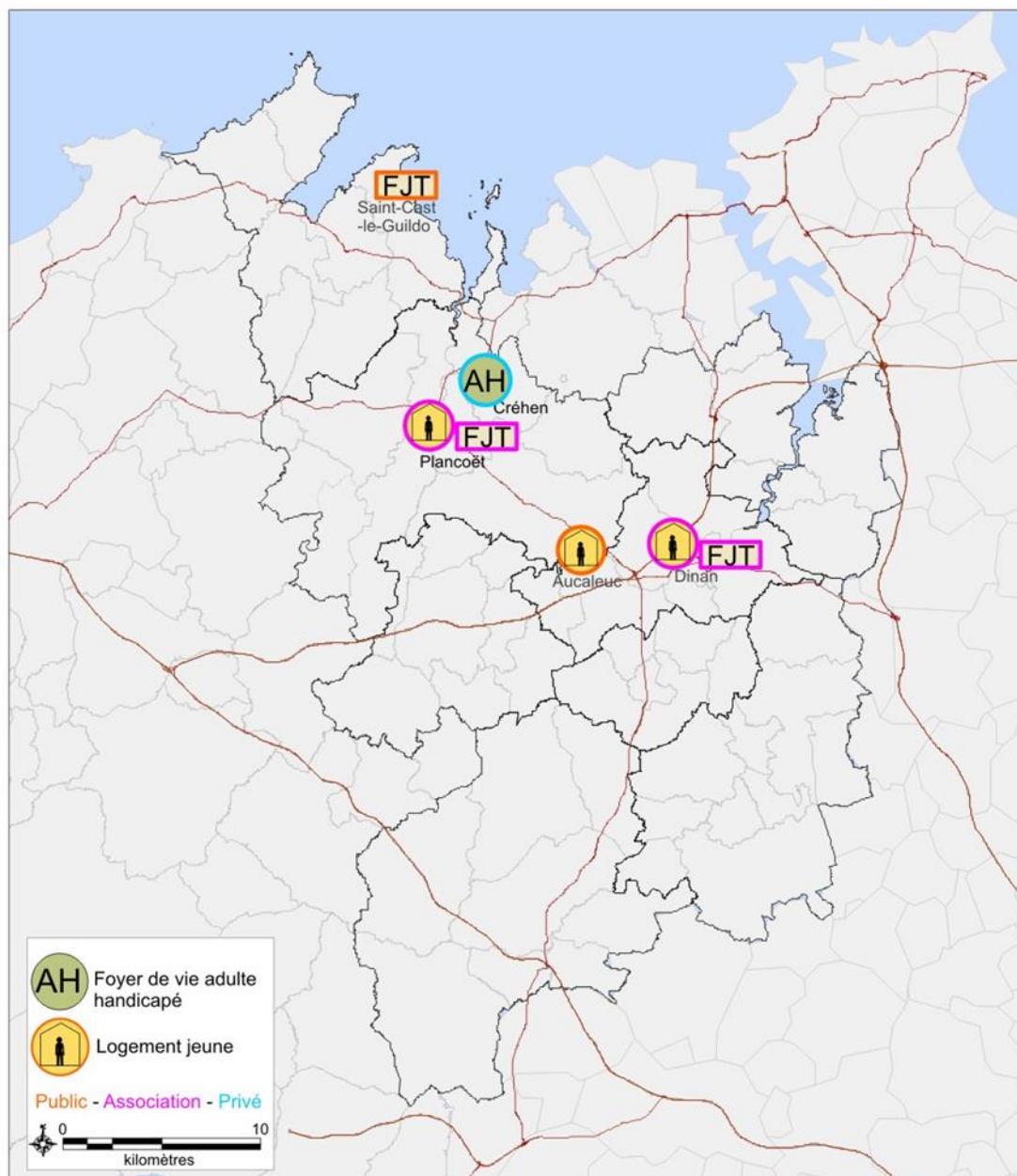
L'Agglomération bénéficie d'une réponse importante à destination des apprentis et jeunes travailleurs. L'association Steredenn – CLLAJ s'inscrit sur le territoire depuis 1957 et représente un acteur majeur sur la question du logement jeune.

L'association gère trois résidences sur Dinan (103 logements), une résidence à Plancoët (12 logements), et également un parc de 40 logements en diffus (36% sur Dinan-Léhon) et 8 logements financés en Allocation logement temporaire (ALT) permettant l'accueil de jeunes bénéficiant d'un accompagnement spécifique dans le logement.

La commune de Saint Cast le Guildo gère, de son côté, une résidence FJT de 6 logements.

Enfin d'autres structures accueillent un public adulte, mais non dédié « jeunes » :

- ADAPEI - ESAT et structures adultes handicapés (Foyer de vie du Vaugourieux à Créhen notamment).
- NOZ DEIZ (CHRS Dinan) pour l'accueil de jeunes en situation de rupture sociale et/ou familiale.



En dehors des publics apprentis/jeunes travailleurs, il ressort néanmoins un manque de prise en compte des différents publics jeunes.

La réponse au besoin des apprentis et jeunes en début de parcours professionnel est prise en compte dans les réflexions sur le FJT :

- Modernisation de l'offre actuelle: projet de réhabilitation ou reconstruction sur l'une des résidences, en collaboration avec la SA Les Foyers – en cours de réalisation
- D'autres besoins sont identifiés pour les apprentis:
 - ESAT Quatre Vaulx à Corseul (Secteur Plancoët) : possibilité de développer du logement pour les travailleurs ?
 - Internat CFA à Auceleuc : possibilité de création d'une nouvelle résidence sur le campus (l'offre actuelle étant obsolète et accuse une baisse de

fréquentation de jeunes majeurs notamment) ? Il est évoqué la possibilité de proposer un vrai pôle jeunesse sur ce site, en lien avec sa proximité de la gare

- Des besoins émergents sur de nouveaux pôles : Caulnes / Saint-Cast le Guildo

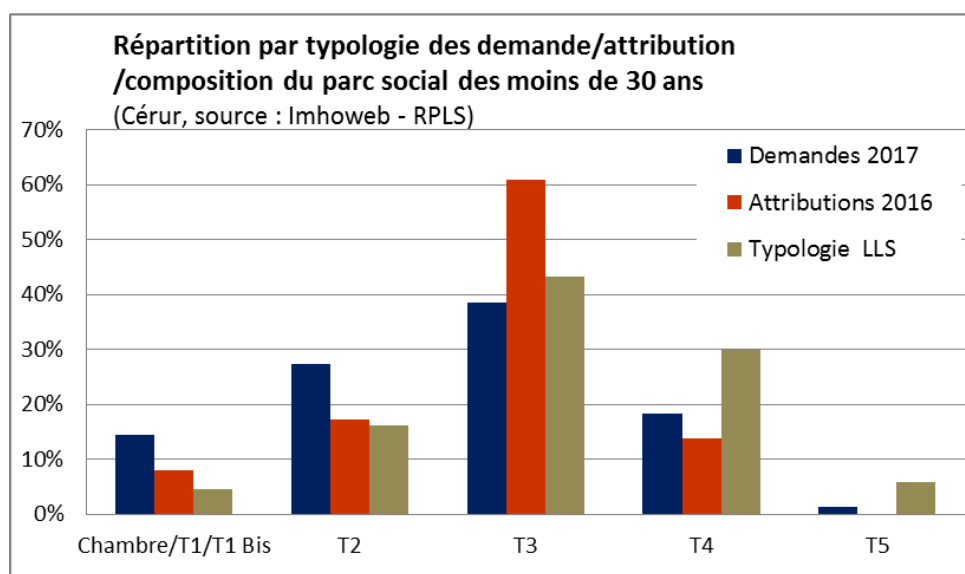
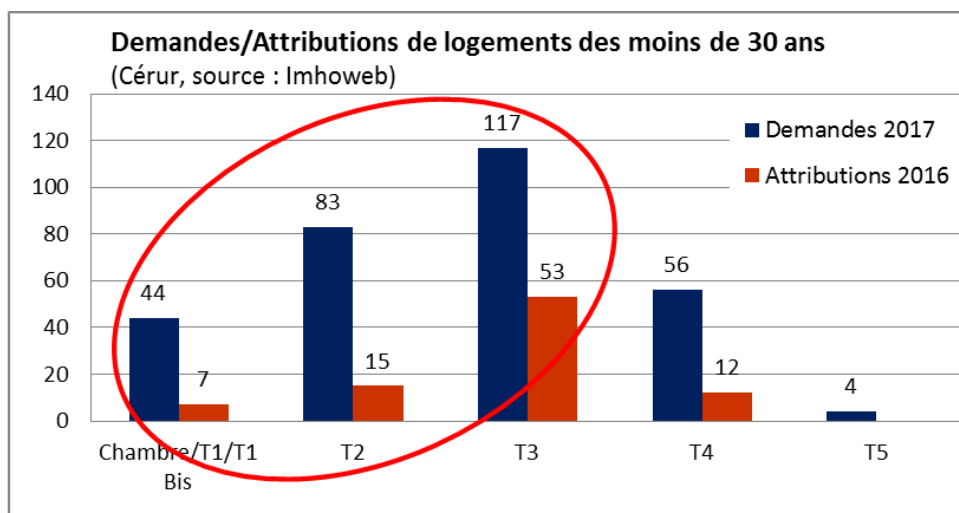
De nouveaux besoins sont identifiés et non/mal couverts à ce jour pour des jeunes en insertion :



- Manque de fluidité pour accéder au logement autonome pour des publics aujourd'hui accueillis en logement temporaire (via le CLLAJ) ou structure (CHRS) : familles monoparentales, jeunes en rupture familiale, etc.
- En sous-location: si l'offre permet de bénéficier de très faible loyer, le niveau de charge est souvent trop élevé pour des ménages aux ressources très modestes.

Enfin, le développement d'offre dédiée doit se faire en parallèle ou complément d'une offre de petits logements au sein du parc autonome pour assurer le parcours résidentiel vers le logement autonome et permettre la fluidité dans l'occupation des offres existante et ne pas enkyster l'offre d'hébergement.

Au sein du parc social, on peut observer une certaine pression sur les petits logements :



Les moins de 30 ans représentent 19% des demandeurs (304 demandes). Ils sont pour 60% célibataires au moment du dépôt de leur demande de logement, 24% en concubinage, expliquant, de fait, l'expression de besoins vers des petites surfaces. L'expression des demandes concerne d'abord un besoin de décohabitation, soit, d'inscription dans un parcours résidentiels. Les motifs secondaires les plus fréquemment cités sont ensuite : le logement trop cher (en lien notamment avec les niveaux de loyer pratiqués dans le parc privé), ou trop petit (en lien avec la mise en couple).



Le niveau de satisfaction (29%) est équivalent à la tranche d'âge supérieure et globalement plus satisfaisante que les seniors (16%). Une pression de la demande s'exerce sur les petits logements (T1/T2) : le décalage observé entre la demande (42% des demandes pour du T1/T2), les attributions, rapportés à la typologie du parc pourrait expliquer en partie la diminution de l'expression de la demande par des très jeunes sur le territoire. Et globalement, le besoin en petits logements est fortement exprimé de la part des acteurs locaux (CLLAJ-FJT, étude ADIL sur le logement des jeunes,...).

Un enjeu d'accueil et de maintien des publics jeunes se fait ressentir sur le territoire pour lesquels les travaux du PLUIH devront permettre de :

- Déployer une offre de petits logements à faibles loyers sur le territoire (jeunes, familles monoparentales, petits ménages, jeunes sortant de structure) ;
- Travailler une stratégie de développement territoriale de cette offre, et mobiliser différents segments de parc (parc vacant, création d'offre nouvelle dédiée, locatif social,...) ;
- Accompagner les réflexions en cours et prendre appui sur les structures/associations existantes pour assurer la gestion d'une offre dédiée (souplesse de l'offre, garanties de fonctionnement, sécurisation, accompagnement,...) et diffuse sur le territoire ;
- Accompagner la réalisation de parcours résidentiels ;
- Lier l'habitat avec la problématique mobilité.

III. Les personnes en situation de handicap

La question des personnes en situation de handicap transcende celle de l'âge ou des profils de publics. L'habitat des personnes en situation de handicap doit répondre à un « *besoin légitime d'inclusion et d'insertion pleine et entière dans la cité [...] et de libre choix de leur mode de vie* » (Cf. : Démarche nationale en faveur du logement inclusif pour les personnes en situation de handicap).

L'adaptation du logement au handicap, relève souvent du cas par cas, au regard du besoin identifié. Concernant le déploiement de l'offre neuve, diverses dispositions accompagnent les objectifs de production quant aux règles d'accessibilités.

Plus récemment, la loi ASV apporte de nouvelles dispositions, dont :



- La facilitation de la réalisation des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées, notamment pour les locataires du parc privé
- L'instauration d'un dispositif d'attribution prioritaire de logement locatif social pour les personnes en situation de handicap prévoyant l'attribution prioritaire de logements locatifs sociaux dans le cadre de programmes de construction ou d'aménagement de logements spécifiquement conçus pour les personnes handicapées. (dispositif réglementaire à compléter – le décret d'application définira prochainement les modalités d'octroi de l'autorisation spécifique de déroger aux règles classiques d'attribution)
- La modification du régime applicable aux résidences-services permettant notamment de lier contrat de bail et contrat de service, de distinguer les services non individualisables par nature et les services individualisables.

Sur Dinan Agglomération, ADAPEI, CCAS et bailleurs sociaux sont des acteurs incontournables sur les questions relatives à l'accueil des personnes en situation de handicap. A ce titre, plusieurs structures accueillent un public majeur en situation de handicap pour lesquels la question de l'accès à un logement adapté au sein du parc autonome (privé/public) s'est parfois posé, notamment lors de l'arrivée à la retraite de ces publics :

- Le Foyer de vie "Les Grands Rochers" à Plévenon.
- Le Foyer de vie du Vaugourieux, à Créhen.
- Le Foyer Accueil médicalisé Beaumanoir, foyer de vie, à Saint-Hélen.
- Maison d'accueil spécialisé les Chants d'Eole, à Léhon.
- Logements adaptés PMR au FJT.
-

Les logements adaptés à la perte de mobilité, identifiés au sein du parc social permettent également l'accueil de personnes en situation de handicap, de la même manière qu'un public âgé.

Aujourd'hui, des indicateurs permettent d'objectiver les besoins en termes d'adaptation ou de production neuve via la MDPH ou encore l'analyse des demandes de logements locatifs sociaux. D'autres informations seraient également mobilisables auprès de partenaires tels que l'ARS, le Conseil Départemental ou les associations locales.

Au 1^{er} janvier 2017, les demandes de logements sociaux pour motifs de « handicap » s'élèvent à 50 demandes pour 17 attributions, soit environ 3 demandes pour 1 attribution :

	Motif demande "Handicap"	Dont mutation	Attribution 2016
Moins de 30 ans	1	1	
30-60 ans	28	8	9
Plus de 60 ans	21	1	8
Total	50	10	17

Source Imhoweb

Le développement d'une offre adaptée aux situations de handicap est une problématique transversale au déploiement de l'offre adaptée aux seniors ou aux jeunes ; et l'analyse de la demande par tranches d'âges montre que la majorité des demandes proviennent des 30-60 ans.



Le détail des demandes/attributions par secteurs montrent des décalages au niveau des réponses apportées, selon les secteurs :



	Motif demande "Handicap"	
	Demande active 2017	Attribution 2016
Non précisé	12	
Secteur Caulnes	4	1
Secteur Dinan	19	12
Secteur Evran	1	0
Secteur Guinefort	3	0
Secteur Matignon	1	1
Secteur Plancoet	4	1
Secteur Rance	6	2
Total	50	17

Source Imhoweb

Il s'agira d'être vigilant quant au déploiement de l'offre et sa localisation, dans une logique d'**accueil et de maintien de ce public sur le territoire**. La notion « *d'habitat inclusif* », portée par l'Etat, en ce qu'elle permet de « *diversifier l'offre pour les personnes en situation de handicap, de combiner vie autonome et sécurisation de l'environnement* » sera à travailler au sein des instances locales et ensemble de travaux qui vont se mettre en place sur le territoire, dont le contenu est décliné dans les parties suivantes du document, pour la mise en place du volet habitat du PLUIH (PPGD, conférence intercommunale du logement).

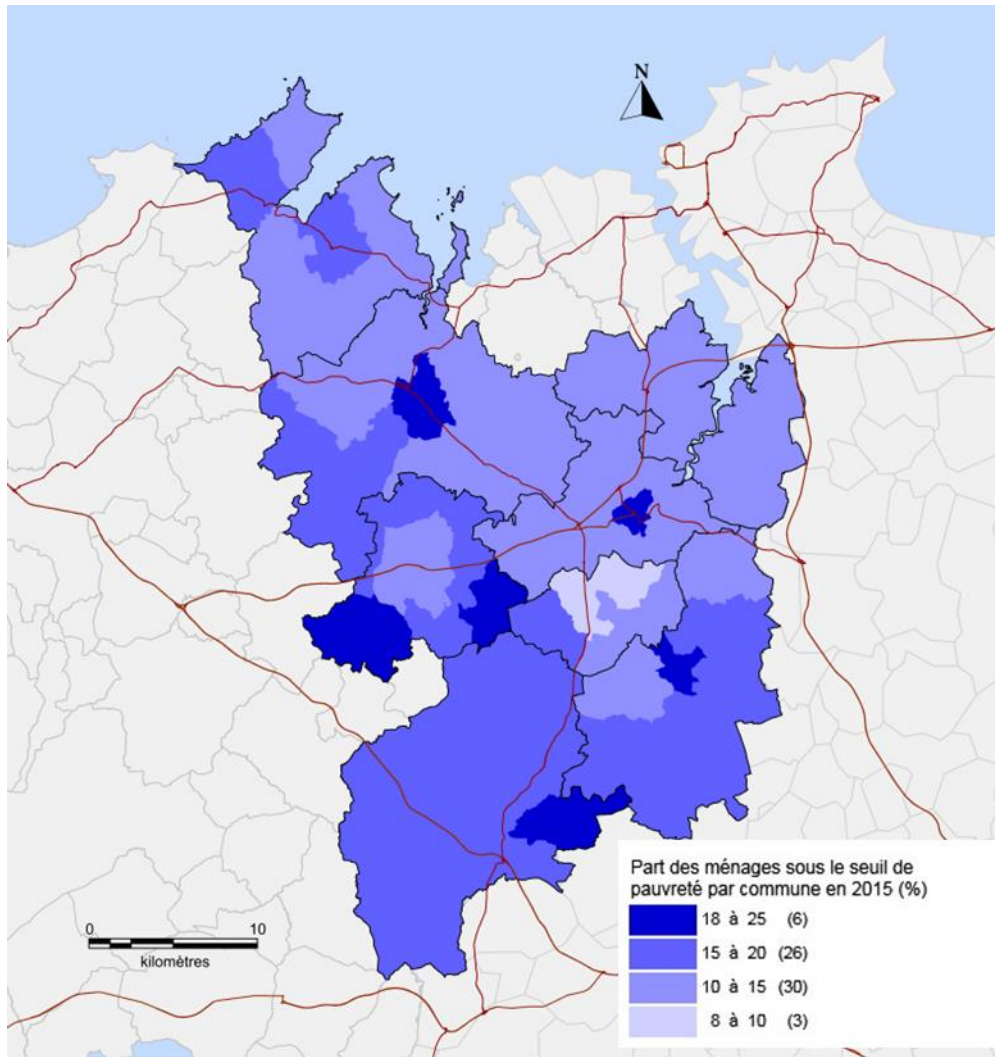
IV. Les publics fragiles économiquement et/ou socialement

1. Indicateurs de fragilité, production de logements sociaux et demande locative sociale

Dinan Agglomération affiche des indicateurs de fragilité moins prégnants que sur d'autres territoires : 16% de ménages sous le seuil de pauvreté en 2015 (légèrement inférieur à la moyenne départementale 16,8% ou nationale 17,5%).

D'importantes disparités s'observent cependant :

- Selon les secteurs : 13% secteur Rance à 18% secteur Caulnes
- Entre communes du territoire : en particulier sur Dinan, et les franges rurales au sud et à l'ouest du territoire

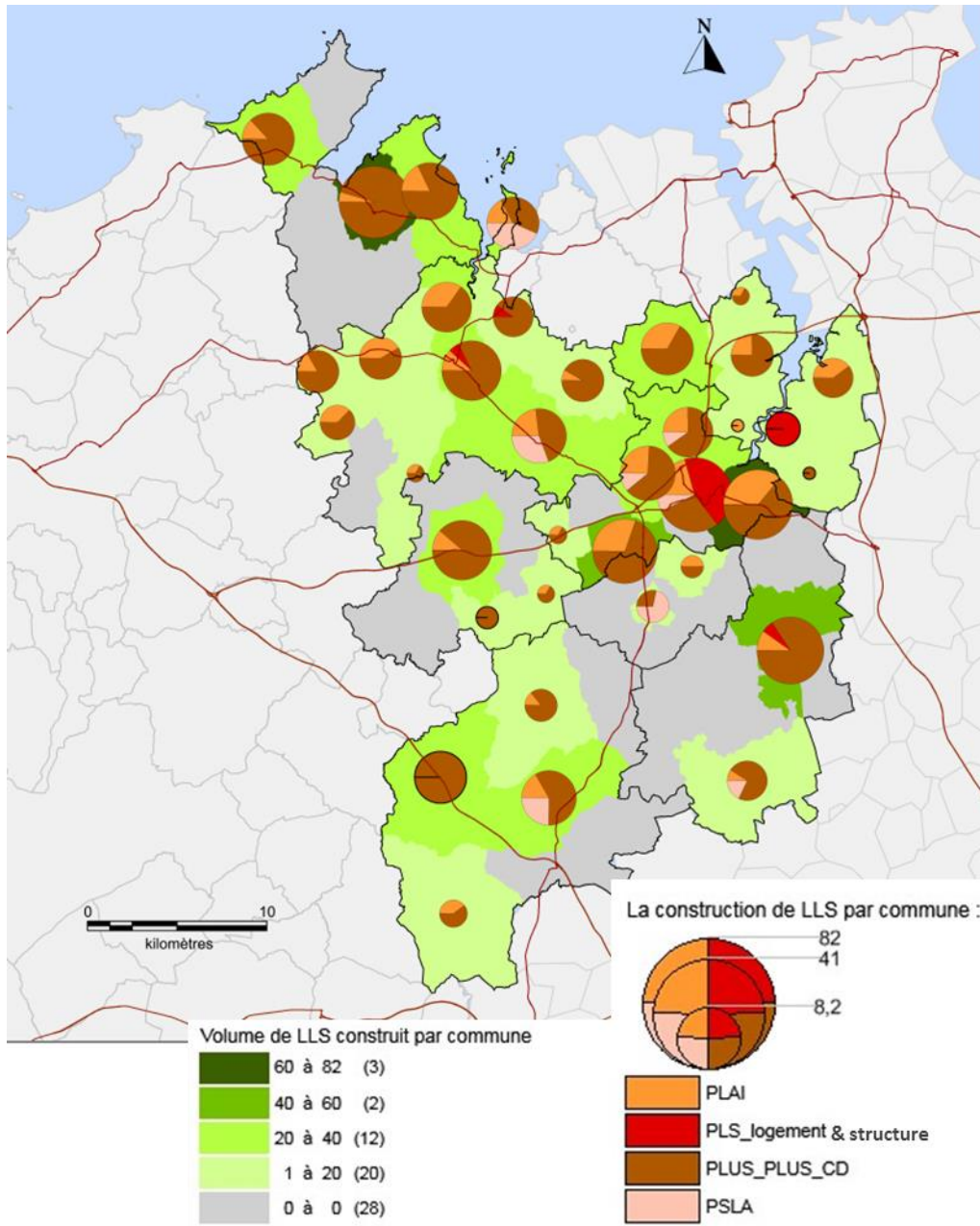


Seuil de pauvreté mesuré à 50% du niveau de vie médian (840€/mois personne seule; 1 092€ famille monoparentale avec 1 enfant; 1 260€ couple sans enfants..)

1.1. Une faible production de logements à destination des ménages très modestes

Depuis 2005, 700 logements locatifs sociaux et 42 PSLA ont été financés sur le territoire, comprenant une faible production de logements à destination des ménages très modestes : 20% de logements financés en PLAI (147 logements), correspondant au financement du parc destiné aux plus modestes, dont 45% a été produite sur le secteur de Dinan.

Cette faible production s'explique notamment par le développement d'une offre majoritairement en habitat individuel, pour laquelle le financement PLAI n'est pas le plus adapté.



2. Les perspectives prévues par le PDALHPD, selon ses différents champs d'intervention



Le Plan Départemental d'Actions en faveur du Logement et de l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) des Côtes d'Armor 2017-2022 vise à définir les objectifs et les moyens à mettre en place pour aider les publics en grande difficulté.



Ce document, copiloté par l'Etat et le Conseil départemental, repose sur un socle législatif et réglementaire qui, depuis la loi du 31 mai 1990 relatif au droit au logement (loi Besson) affirme la priorité donnée à l'accès au logement pour tous.



Il propose des actions ciblées en faveur des publics qui rencontrent des difficultés à se loger ou à se maintenir dans un logement :



- Six publics sont ciblés dans le Plan des Côtes d'Armor :
 1. Les personnes dépourvues de logement,
 2. Les personnes menacées d'expulsion,
 3. Les personnes hébergées ou logées temporairement,
 4. Les personnes en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation,
 5. Les personnes en situation de surpeuplement manifeste dans leur logement,
 6. Les personnes confrontées à un cumul de difficultés
- Les actions mises en place engagent l'Etat, le Conseil Départemental et l'ensemble des partenaires (collectivités, ARS, CAF, associations,...). Néanmoins, la majorité des actions relèvent d'un pilotage Etat et/ou CD22

La gestion des publics les plus fragiles repose sur différentes mesures d'accompagnement social / type d'hébergement ou logement adaptés aux publics :

- Des mesures directement en lien avec le PDALHPD et au service des différents acteurs intervenant auprès des publics
- Des mesures financées et prescrites par l'Etat et le Conseil départemental, qui visent différents publics (familles, mineurs isolés, personnes handicapées, sortants de prison,...) tout au long de leur parcours résidentiel et/ou d'insertion
- Des mesures associées à différents types d'offres qui répondent à des « objectifs » d'accueil : disposer d'un toit (des murs) et d'un accompagnement (des services), avec des agencements variés qui ne peuvent se résumer au mode de financement



- FSL – Fonds de Solidarité pour le Logement du Conseil départemental, participe à différents objectifs :
 - **Maintien / accès au logement**
 - **Mesures ASLL** – Accompagnement social lié au logement (notamment dans les logements temporaires, géré par des associations) → **Sur Dinan, un conventionnement est passé avec l'association Steredenn (CLLAJ) – 7 mesures conventionnées en 2016**
 - **Impayés eau, énergie, téléphone** – Prévention précarité énergétique
- **AVDL** – Accompagnement vers et dans le logement
- **MASP** – Mesure d'accompagnement social personnalisé
- **MJAGBF** – Mesure Judiciaire d'Aide à la Gestion du Budget Familial (s'inscrit dans le champ de la protection de l'enfance à l'article)
- **MAESF** – Mesure d'accompagnement éducatif social et financier
- **A.P.J.M** – Contrat d'accueil provisoire jeune majeur au titre de l'aide sociale à l'enfance – ASE (soutient des jeunes accueillis par l'ASE lorsqu'ils atteignent leur majorité)
- **SAVS** – Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (mission : contribuer à la réalisation du projet de vie de personnes adultes handicapées)
- ...

- **Logement d'insertion**
- **Logements d'urgence**
- **Hébergement temporaire**
- **CHRS** – Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
- **Places de stabilisation**
- ...

Le Plan affiche **trois grands champs d'interventions**, à partir desquels **13 actions** sont déclinées :



L'accès à l'hébergement, au logement, et la programmation d'offre habitat spécifique



- Améliorer la connaissance des besoins et réponses en hébergement (**état des lieux offre/besoins**, lien avec l'observatoire du SIAO..)
- **Favoriser l'innovation dans les réponses d'hébergement** (accompagnement sanitaire, médico-social et social)
- Améliorer les réponses apportées au public jeune ayant un besoin d'hébergement ou situation d'urgence
- Clarifier et simplifier les dispositifs d'accompagnement
- Favoriser les partenariats et la coordination des acteurs
- **Produire du logement qui répondent aux besoins du public PDALHPD**



La lutte contre l'habitat indigne et les situations de mal logement



- Préciser et engager les territoires dans la lutte contre l'habitat indigne et l'indécence (**incitation à la mise en place de pôles locaux**)
- Renforcer les lien LHI avec le FSL à travers des actions de prévention
- Consolider et communiquer sur la palette d'outils LHI (consignations des aides par les organismes payeurs,...)

La gestion des difficultés budgétaires et la prévention des expulsions

- Actualiser les outils (charte de prévention, formaliser les outils et les faire connaître)
- Définir le cadre pour la réalisation des diagnostics liés aux procédures, l'organisation des acteurs et mesures d'accompagnement (**définition à décliner par EPCI et inscrire au PPGD**) – lien avec FSL
- Mener des actions de prévention des impayés dans le parc privé (ADIL, CAF, FSL)

+ Action transversale : Faire connaître, partager et valoriser les dispositifs du PDALHPD

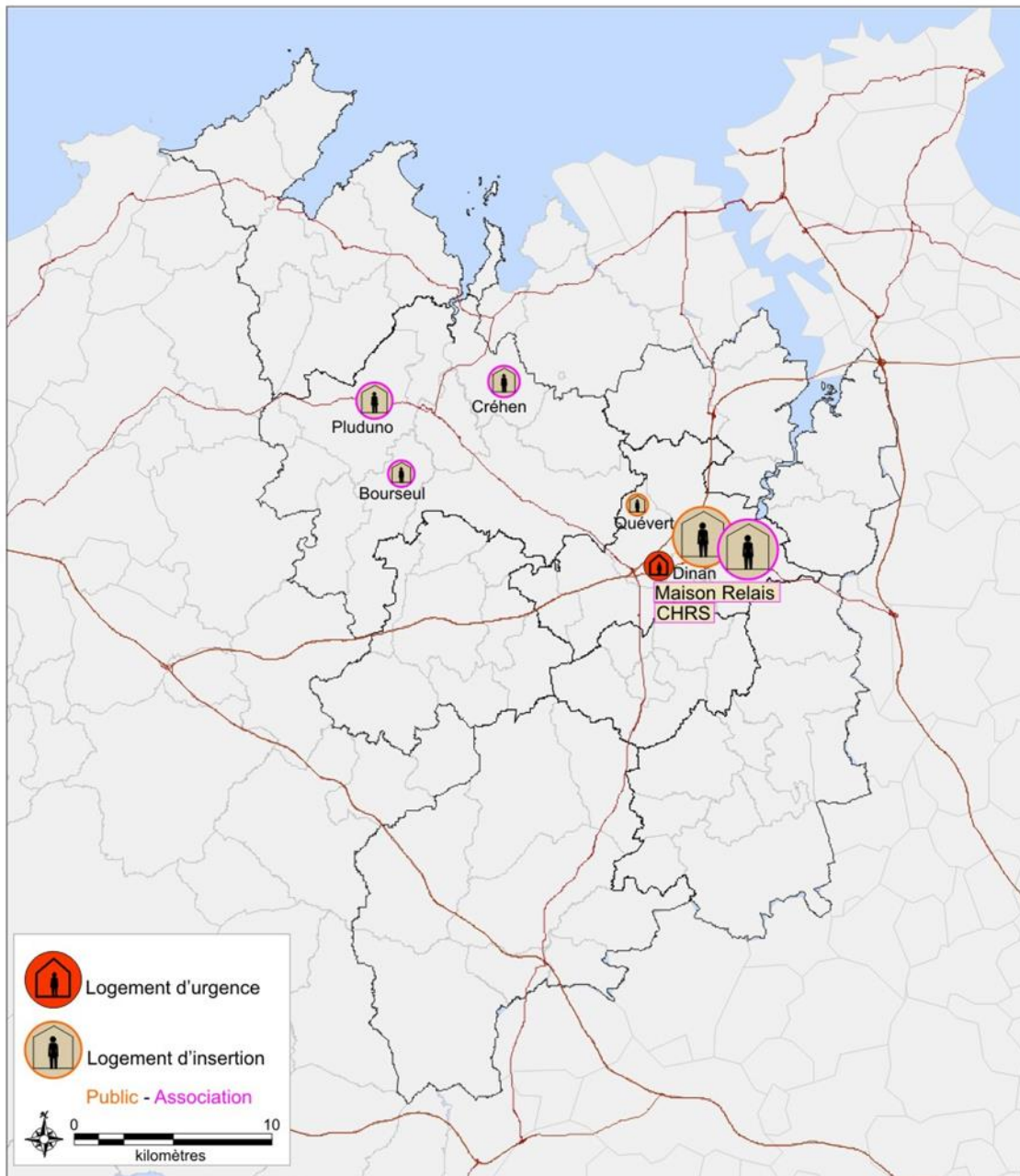
Les actions marquées en rouge s'inscrivent directement en lien avec la mise en place d'une politique habitat sur Dinan Agglomération.

2.1. L'offre de logement adapté et d'hébergement

L'offre de logement adapté et d'hébergement concerne

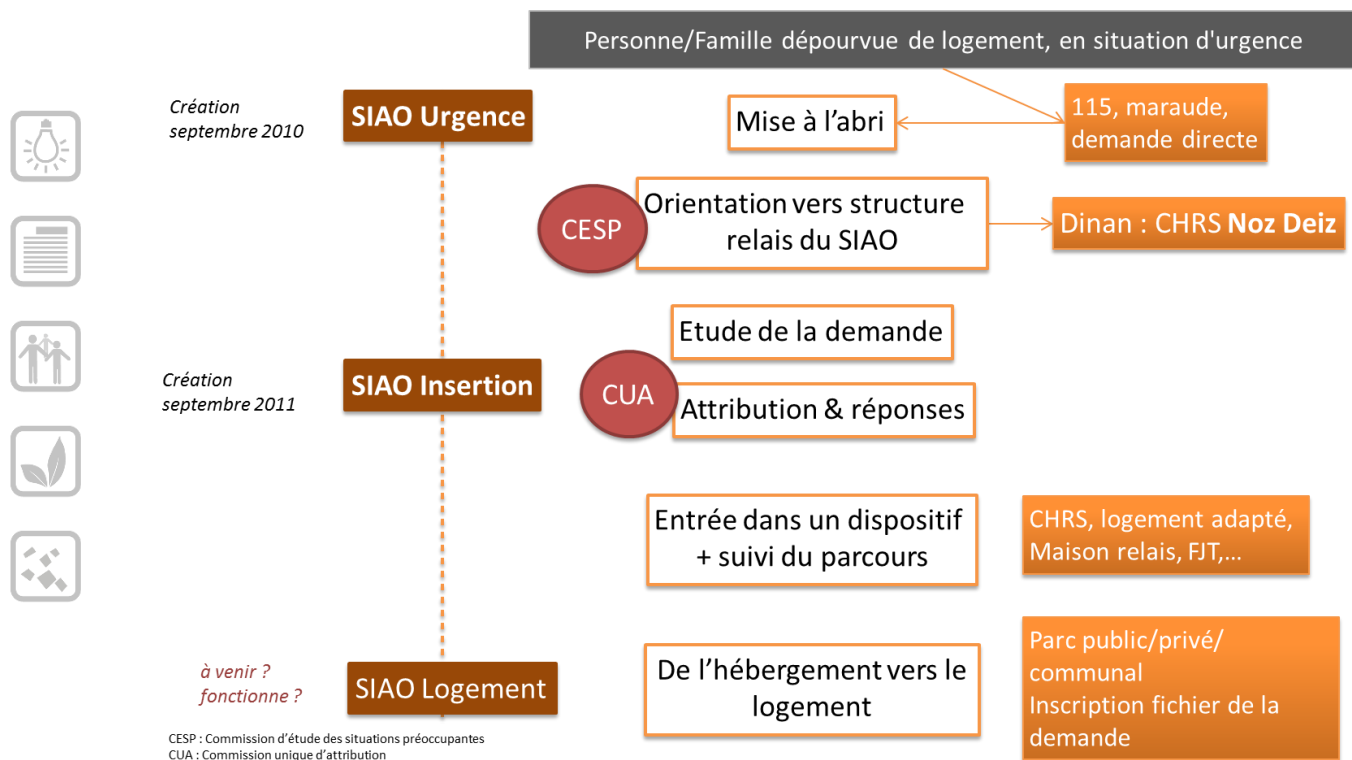


- Un acteur majeur : l'association Noz Deiz gère deux structures (CHRS et maison relais)
- Des logements d'insertion, pour lesquels les occupants bénéficient d'un accompagnement, gérés : par les CCAS des communes (14 logements) ou les associations – Stéredenn (10) ou Noz Deiz (13)



Ces offres de logement et d'hébergement sont centralisées, au niveau départemental, par le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) : une organisation visant à coordonner les réponses en matière d'hébergement et d'accès au logement.

Le schéma ci-dessous synthétise son fonctionnement :



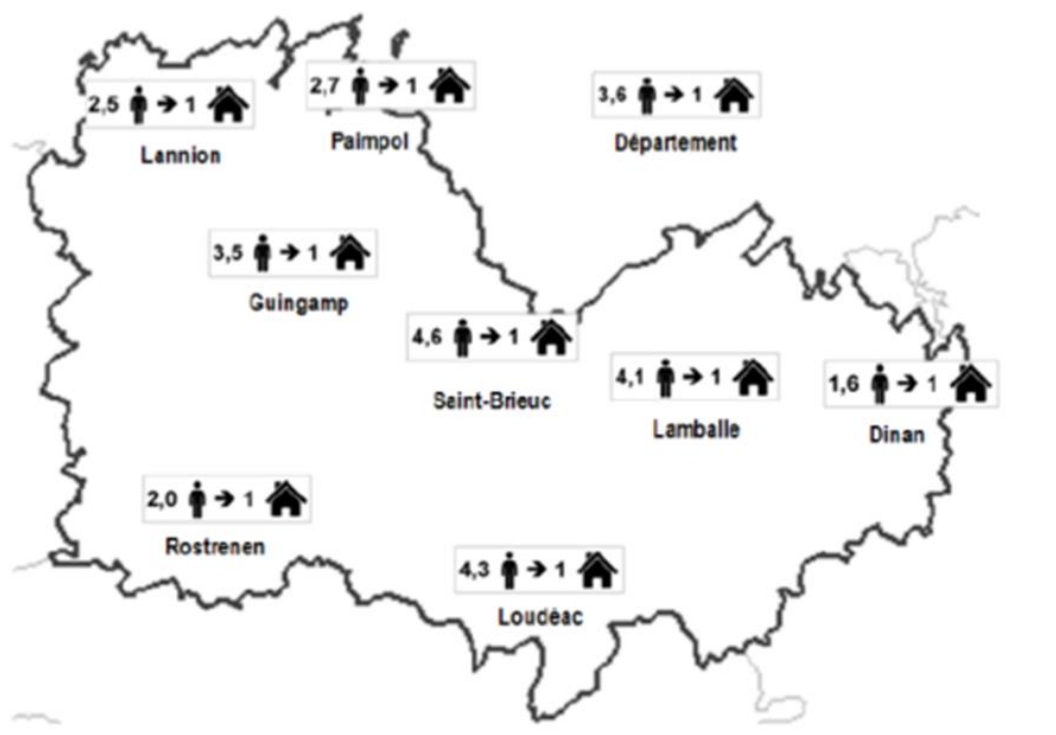
Le SIAO, géré par l'association ADALEA 22, tient également un observatoire à l'échelle du département, permettant de connaître et évaluer les demandes et besoins exprimés sur les différents territoires au regard des différentes offres proposées en matière d'accueil.

Son rapport d'activité de 2015 montrerait une faible tension sur les dispositifs d'insertion sur le territoire de Dinan Agglomération : le ratio de satisfaction de la demande d'hébergement sur Dinan serait le plus satisfaisant du département

- Il existe en moyenne 3,6 demandes pour 1 offre d'hébergement sur le département contre 1,6 sur Dinan
- Ce constat interroge sur la fluidité réelle entre hébergement / accès au logement pour les personnes accueillies. D'autre part, des manques sont repérés sur le l'hébergement d'urgence (volume de places disponibles). Ces éléments seront à travailler au sein des instances partenariales qui vont se mettre en place sur le territoire.

Certaines questions restent donc en suspens quant au niveau réel de satisfaction des dispositifs existant sur le territoire en matière d'accès au logement et à l'hébergement. Les travaux menés dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat devront permettre d'affiner la connaissance des besoins et de faire émerger des réponses adaptées.

Carte – Tension sur les dispositifs d’hébergement par territoire



Source: PDALPD Côtes d’Armor Bilan 2013-2015 / Observatoire SIAO

2.2. La satisfaction des publics prioritaires inscrits au PDALHPD

Concernant la satisfaction des publics prioritaires inscrits au PDALHPD : ceux-ci représentent 23% de l’ensemble des demandes exprimées sur Dinan Agglomération et 21% des attributions. Comme le montre le tableau ci-dessous, le ratio de satisfaction observé diffère selon les publics, et globalement, les résultats sont peu satisfaisant au regard des publics prioritaires :



		Demandes actives 2017	Attributions 2016	Ratio satisfaction
Public PDALHPD 22 (3 cables sur 6)	Personnes en procédure d'expulsion	18	4	22%
	Personnes en situation de d'habitat indigne / insalubre ou dangereux	48	8	17%
	Personnes dépourvues de logement (sans abri) ou hébergées temporairement	280	74	26%
Autres priorités potentiel	Handicap	50	17	34%
	Raisons de santé	120	27	23%
	Violences familiales	21	4	19%
	Divorce, séparation	128	52	41%
	Logement mis en vente ou repris par propriétaire	56	20	36%
	Logement trop cher	251	66	26%
total	Public PDALHPD 22 (ménages répondant potentiellement aux critères DALO)	346	86	25%
	Ménages pouvant relever d'une priorité (= ensemble des lignes du tableau)	972	272	28%
	TOTAL Demandes	1614	423	26%

Source : données CREHA Ouest - Imhoweb - Attributions 2016 / Demandes en cours au 1/01/2017

A noter : parmi les 6 publics prioritaires inscrits au Plan, seules 3 catégories sont directement identifiables au sein du fichier de la demande Imhoweb (items non répertoriés : situations de surpeuplement manifeste et personnes confrontées à un cumul de difficultés). Ces difficultés de lecture feront l'objet d'un travail spécifique courant 2017/2018.

Le tableau ci-dessous rend compte de la satisfaction des publics prioritaires du PDALHPD par secteurs. Mais les ratios sont à relativiser au regard du volume des demandes concernés par secteurs. Il s'agit plutôt d'interpréter ces informations au regard du code couleur : rouge lorsque les réponses semblent peu/mal satisfaites, vert lorsque le rapport demande/réponse est globalement satisfaisant. Lecture du tableau : Secteur de Caulnes, on enregistre 6 attributions pour 10 demandes inscrites au motif « Dépourvu de logement ou hébergé », équivalent à un ratio de satisfaction de 60%.

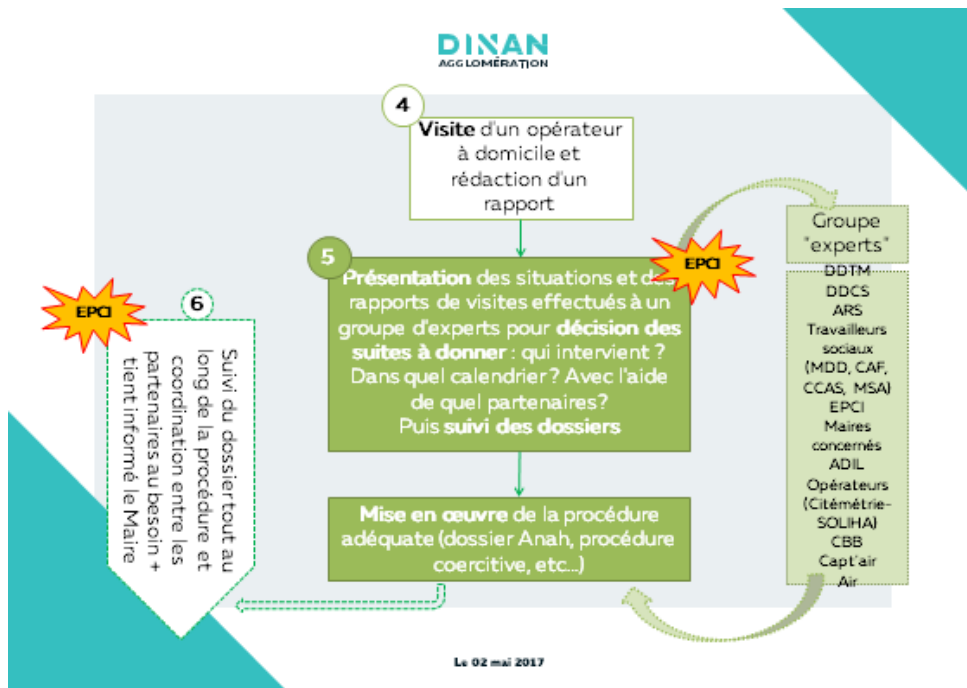
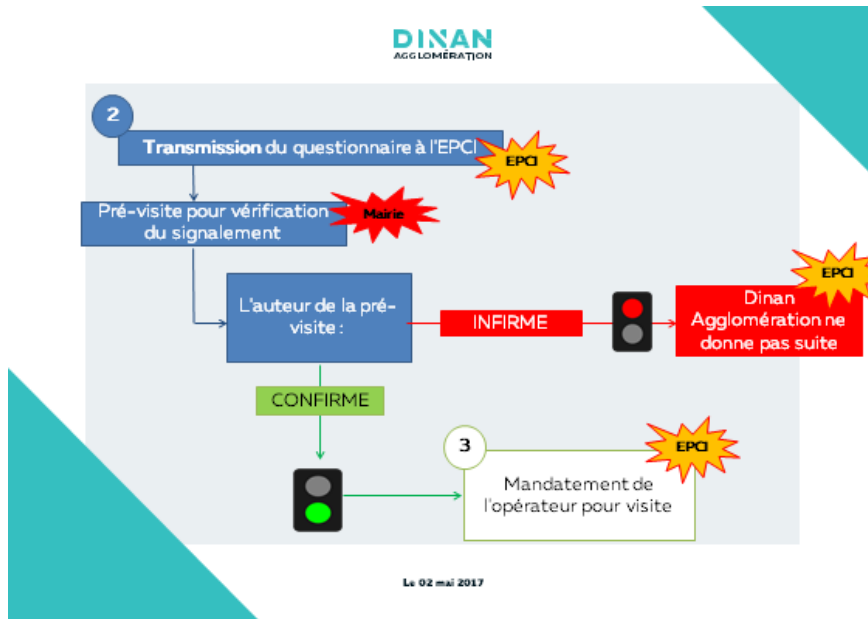
	Secteur Caulnes	Secteur Dinan	Secteur Evran	Secteur Guinefort	Secteur Maignon	Secteur Plancoet	Secteur Plelan	Secteur Rance	Total Dinan Agglomération
Personnes en procédure d'expulsion	-	9%	0%	-	0%	-	0%	50%	22%
Personnes en situation de d'habitat indigne / insalubre ou dangereux	0%	40%	33%	50%	0%	0%	0%	0%	17%
Personnes dépourvues de logement (sans abri) ou hébergées temporairement	60%	34%	67%	17%	0%	19%	150%	20%	26%
Handicap	25%	63%	0%	0%	100%	25%	-	33%	34%
Raisons de santé	50%	20%	14%	50%	20%	56%	0%	29%	23%
Violences familiales	0%	33%	0%	-	0%	0%	0%	50%	19%
Divorce, séparation	43%	43%	67%	200%	100%	50%	0%	46%	41%
Logement mis en vente ou repris par propriétaire	0%	29%	100%	-	29%	100%	-	60%	36%
Logement trop cher	25%	32%	100%	33%	26%	29%	0%	36%	26%
Public PDALHPD 22 (ménages répondant potentiellement aux critères DALO)	67%	33%	50%	25%	0%	17%	75%	16%	25%
Ménages pouvant relever d'une priorité (ensemble des lignes du tableau)	36%	34%	48%	55%	25%	34%	17%	33%	28%
TOTAL Demandes	33%	31%	44%	48%	18%	33%	15%	33%	26%

Source : données CREHA Ouest - Imhoweb - Attributions 2016 / Demandes en cours au 1/01/2017

2.3. Lutte contre l'habitat indigne et les situations de mal logement : mise en place des dispositifs

La commission Habitat et Cohésion sociale a validé en mai 2017 :

- La mise en place d'un processus de signalement et de traitement des situations de mal logement (cf. schéma ci-dessous)
- La création d'une instance locale « experte » partenaires / EPCI pour organiser le traitement des situations



La mise en place de ces dispositifs, en parallèle du volet habitat du PLUIH, sont à valoriser et intégrer pleinement dans l'ensemble des interventions menées par l'Agglomération en matière d'habitat sur son territoire.



En conclusion, les **réponses à apporter en faveur des publics les plus fragilisés** devront permettre de :

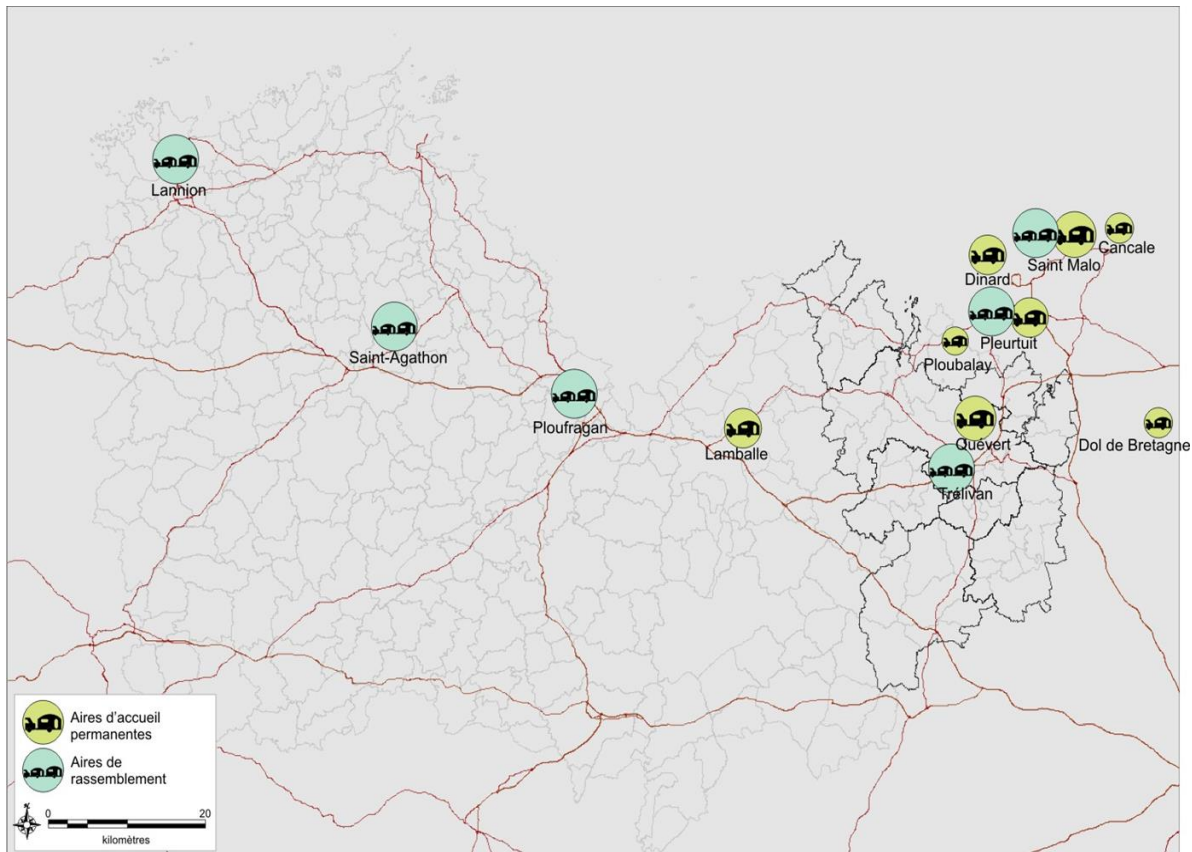


- Améliorer le passage de l'hébergement temporaire vers le logement accompagné et le logement autonome, et rester dans une logique de parcours résidentiel
- Assurer le suivi-animation des besoins
- Eviter la concentration des situations de pauvreté, notamment par une politique de peuplement qui répondra aux obligations réglementaires (PPGD, CIL, CIA) dans une optique de mixité sociale
- Animer le partenariat avec les différents acteurs au sein d'instances spécifiques



V. Les Gens Du Voyage

Dinan Agglomération est identifié par le Schéma départemental d'accueil des Gens du voyage (SDAGV) comme l'un des cinq bassins de fréquentation privilégié du département et constitue l'une des quatre zones fréquentée à l'année.



Le Schéma fait ressortir une tendance à l'ancrage territorial de ce public, depuis 2002, et donc une baisse de la mobilité se traduisant par de nouveaux besoins permettant de se stabiliser sur le territoire (demande forte de lieux stables et privatifs, attention portée à la scolarisation). Ces besoins en habitat sont également mobilisateurs de financements PLAI.

L'embauche d'un médiateur Gens du Voyage au sein des services de la Préfecture va entraîner l'actualisation du SDAGV à partir de juillet 2017 : l'association de l'Agglomération de Dinan aux travaux de repérage et recensement des besoins permettra d'affiner la connaissance des besoins et l'expression réelle de l'ancrage d'une partie de ce public sur le territoire. Notons que le diagnostic à 360° de l'Etat (DDCS), réalisé en complémentarité du PDALHPD, fait ressortir des « *difficultés de création d'offre adaptée GDV, en lien avec une cohabitation parfois difficile* ».

Dinan Agglomération dispose de deux formes d'accueil sur son territoire (cf. carte). Concernant l'occupation de ces différentes aires, les indicateurs montrent :

- Sur l'aire de Grands rassemblements de Trélivan : moins de caravanes accueillies, mais sur de plus longues périodes. Néanmoins, de très grands groupes sont venus à stationner en 2018, relativisant cette analyse.

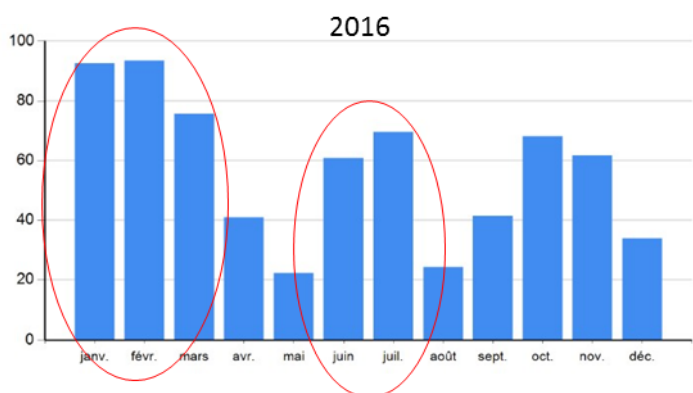
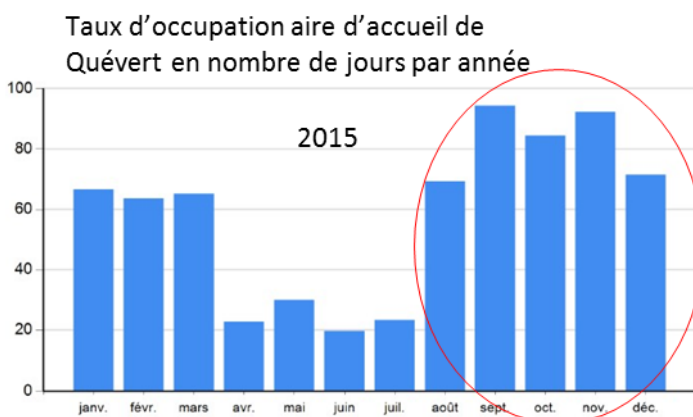
	Nombre de groupes accueillis	Nombre de caravanes accueillis	Nombre de semaines d'accueil
2014	4	688	8
2015	3	428	4
2016	4	316	8



- Sur l'aire d'accueil de Quévert: des séjours de courte durée mais forte fréquence d'occupation.

- Des irrégularités dans la fréquence d'occupation de l'aire : mais globalement, seule période « creuse » sur avril/mai (lien possible avec présence d'évènements)
- Une durée d'occupation majoritairement de courte durée (< 15 jours)
- Aucune occupation > 6 mois (règlement).

Néanmoins, entre 30-40% de familles séjournent plus longtemps (1 à 6 mois) et sont identifiées en demande d'accueil permanent et/ou se retrouvent sur les communes voisines en stationnement illicite (« des voyageurs de secteurs ») ; cette mobilité peut également être liée aux situations conflictuelles pendant lesquelles des familles occupant l'aire d'accueil « rentrent chez eux » sur des terrains privés acquis sur le territoire

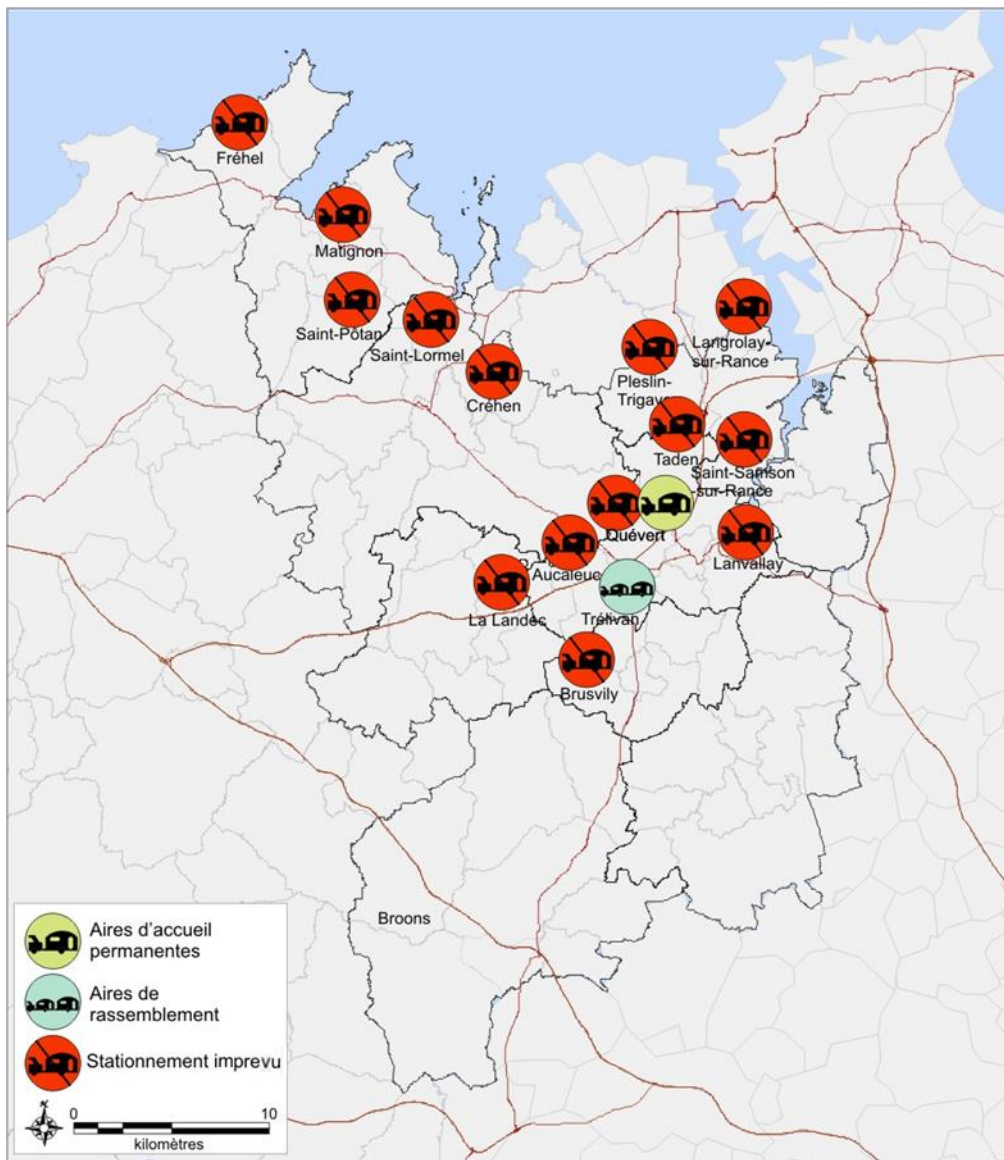


1.1. Des indicateurs de sédentarisation

16 communes observent des situations de stationnement imprévues en 2017 (cf carte ci-dessous), phénomène confirmé et renforcé en 2018 :



- Secteur littoral et proche Rance : des stationnements à corrélés aux grands rassemblements (estivaux)
- Sur Pleslin-Trivagou : présence de missions évangéliques ponctuelles
- Des situations d'acquisition de parcelles en zone agricole (Aucaleuc, Trélivan, Quévert, Plouër sur Rance, Vildé-Guingalan)



Ces situations interrogent quant aux différents besoins : terrains de grand rassemblement ? Terrains familiaux ? Habitat adapté ?

Les enjeux pour le volet habitat en faveur des gens du voyage seront de :

- Mailler le territoire en adaptant les réponses par différents types d'aires d'accueil : accueil permanent, de Grands Rassemblements, de dépannage dit "soupape"
- Gérer les situations d'occupations illicites de terrains
- Assurer une mission de médiation auprès des familles identifiées (conflits de voisinage)
- Trouver des solutions aux situations de sédentarisation sur des terrains non-constructibles



VI. Enjeux relatifs aux besoins spécifiques



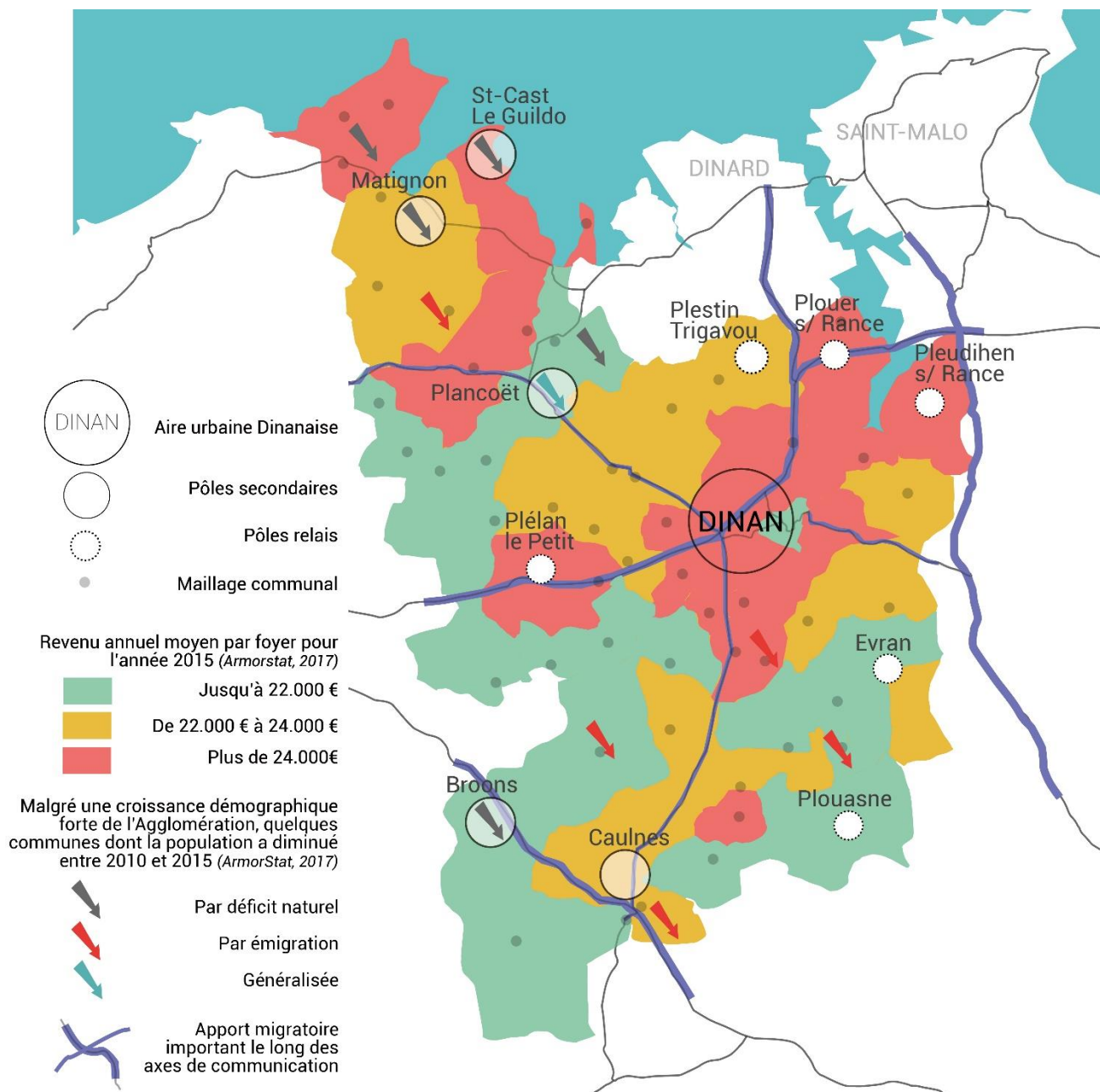
Les grands enjeux identifiés pour les publics aux besoins spécifiques sur l'Agglomération :

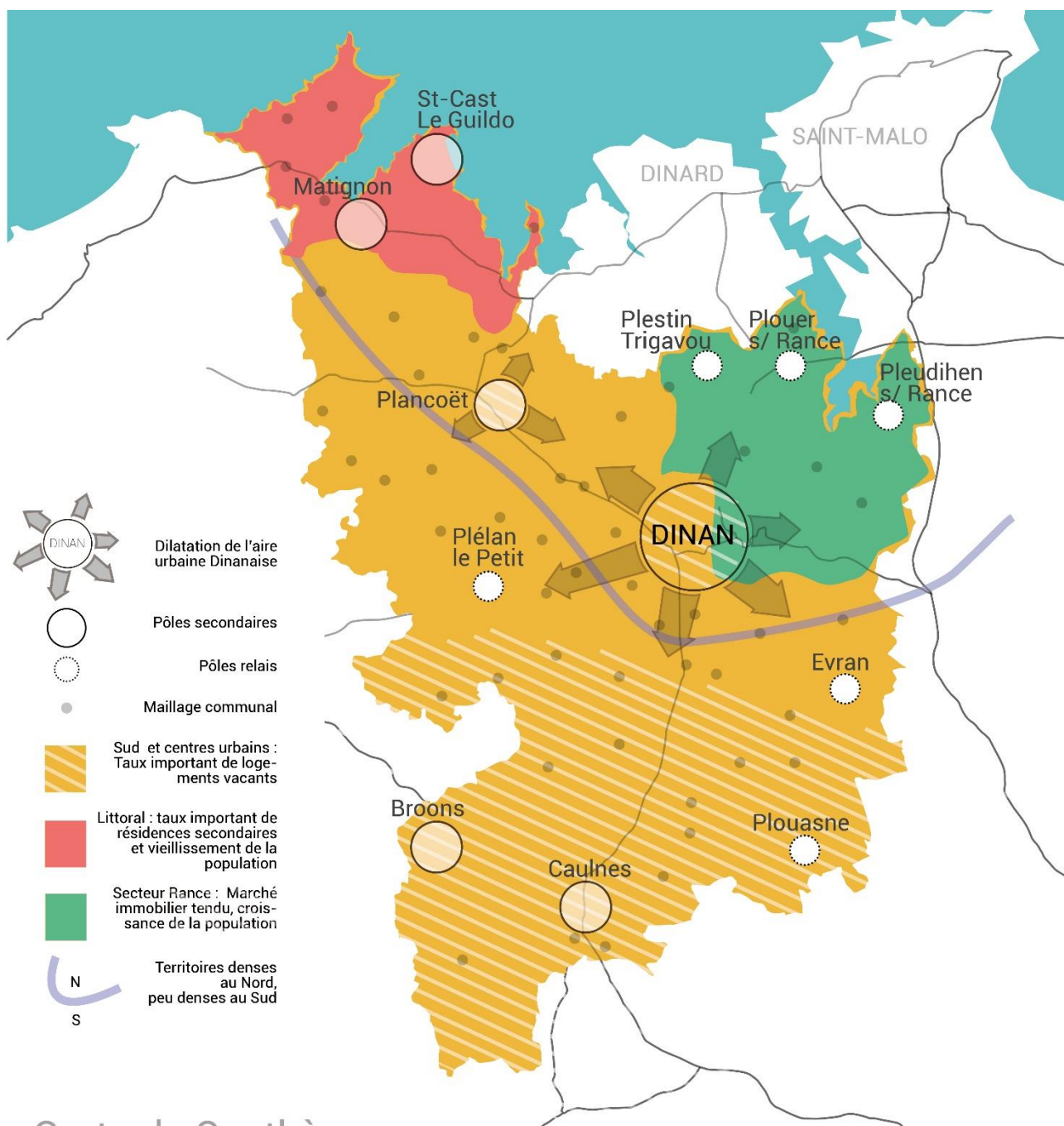
- Permettre le parcours résidentiel : favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc
- Répondre à la diversité des demandes : « vieillissement » / habitat adapté PMR, pression sur les petits logements T1-T2 et peu de mobilité sur cette offre (jeunes, âgés, sortant de structures,..), « appauvrissement » des demandeurs
- Poursuivre le développement de l'offre et cibler une production à loyers très modérés (PLAI)
- Répondre aux obligations réglementaires (rédaction PPGD, CIET, ACI) et à la mise en place d'instances locales (CIL, LHI,...)
 - Les lois ALUR du 24 mars 2014 et Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, renforcent le rôle de l'EPCI doté d'un PLH exécutoire et concerné par la présence d'un Quartier Politique de la Ville (QPV) en rendant obligatoire :
 - La création d'une **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** pour définir les orientations relatives aux attributions et aux mutations au sein du parc locatif social. Elle définit la prise en charge des publics prioritaires qui seront inscrits dans la convention intercommunale d'attribution (CIA), les objectifs d'attributions au profit de ces publics selon les secteurs et le renforcement du partenariat entre acteurs (prévention des expulsions, sorties d'hébergement, accompagnement social,...)
 - La rédaction d'un **Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs** (PPGD) - en association avec la CIL, pour mettre en place les lieux d'accueil et d'information des demandeurs, et répondre aux obligations de mixité sociale et assurer le lien avec les mesures prises dans le cadre du PDALHPD
 - Outre la mise en place de la CIL, d'autres instances locales vont être mises en place : instance locale de lutte contre l'habitat indigne (LHI) et autres instances en lien avec le PDALHPD

Ces réflexions et mises en œuvre doivent désormais se faire à l'échelle du grand territoire

- Mailler le territoire en offre d'accueil pour les Gens du Voyage

Chapitre 6 : Cartes de synthèse et enjeux transversaux





Carte de Synthèse
Dynamiques en matière d'habitat

Enjeux transversaux :

- **Répondre à tous les parcours résidentiels et à l'évolution de ces derniers** : accession / locatif / séniors / etc. selon les secteurs et favoriser les fluidités au sein des différents segments de parc



- **Trouver l'équilibre entre offre de logements et consommation foncière** : mobilisation du parc privé vacant / formes urbaines



- **Développer le parc social** : sous quelle(s) forme(s) en lien avec les problématiques de parc privé et de consommation foncière ? Quelle(s) typologie ? Et Quel(s) objectif(s) de développement d'une offre à loyers très modérés (PLAI)



- **Répondre à l'enjeu de revitalisation des bourgs** (lien logement – commerces – services – transports)



- **Répondre à la diversité des demandes** : « vieillissement » / habitat adapté PMR, pression sur les petits logements T1-T2 et peu de mobilité sur cette offre (jeunes, âgés, sortant de structures,..), « appauvrissement » des demandeurs
- **Mailler le territoire en offre d'accueil pour les Gens du Voyage**
- **Répondre aux obligations réglementaires** (rédaction PPGD, CIET , ACI) **et à la mise en place d'instances locales** (CIL, LHI..)