Définition et mise en place du programme local de l'habitat 2026-2031

Conseil communautaire

LAMBALLE TERRE&MER
Communauté d'agglomération

alenium consultants
Blooming Partners

22 octobre 2024

Objectifs

Présentation de la démarche

Présentation synthétique des grands constats

Rappel des prochaines étapes

Questions réponses

5 minutes

30 minutes

5 minutes

20 minutes

Phase 1

Le diagnostic du territoire

Phase 2

Les orientations : définitions des enjeux et objectifs

Premier trimestre 2025

Phase 3

Elaboration du programme d'actions

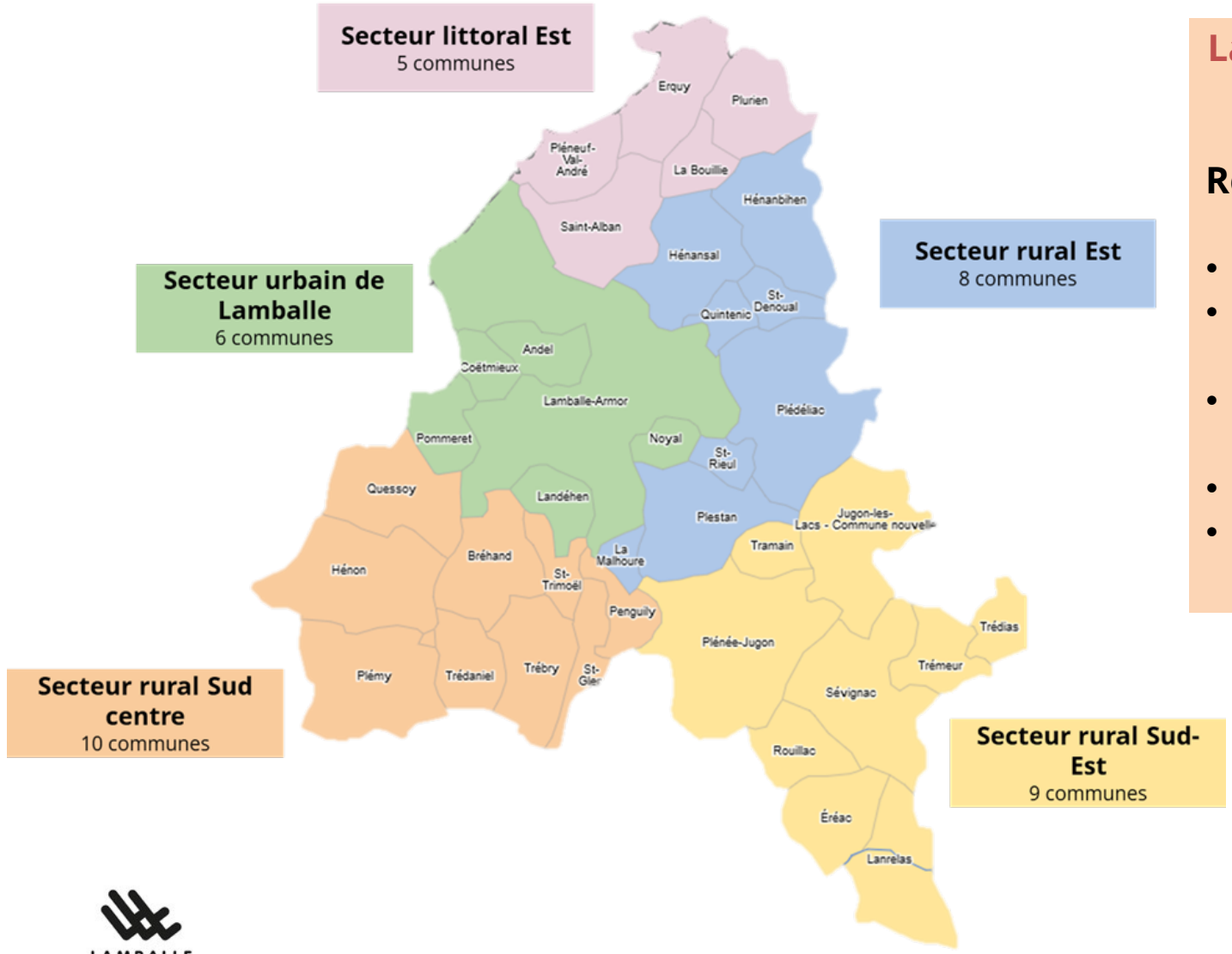
Fin du deuxième trimestre 2025

Des entretiens, ateliers, séminaires, questionnaire en ligne alimentent l'ensemble de la démarche.

LAMBALLE TERRE&MER
Communauté d'agglomération

Les grands constats du diagnostic

Rappel des secteurs (PLH actuel et SCOT)



La CA Lamballe Terre & Mer se compose de 68 589 habitants (INSEE 2021)

Répartition de la population par secteur :

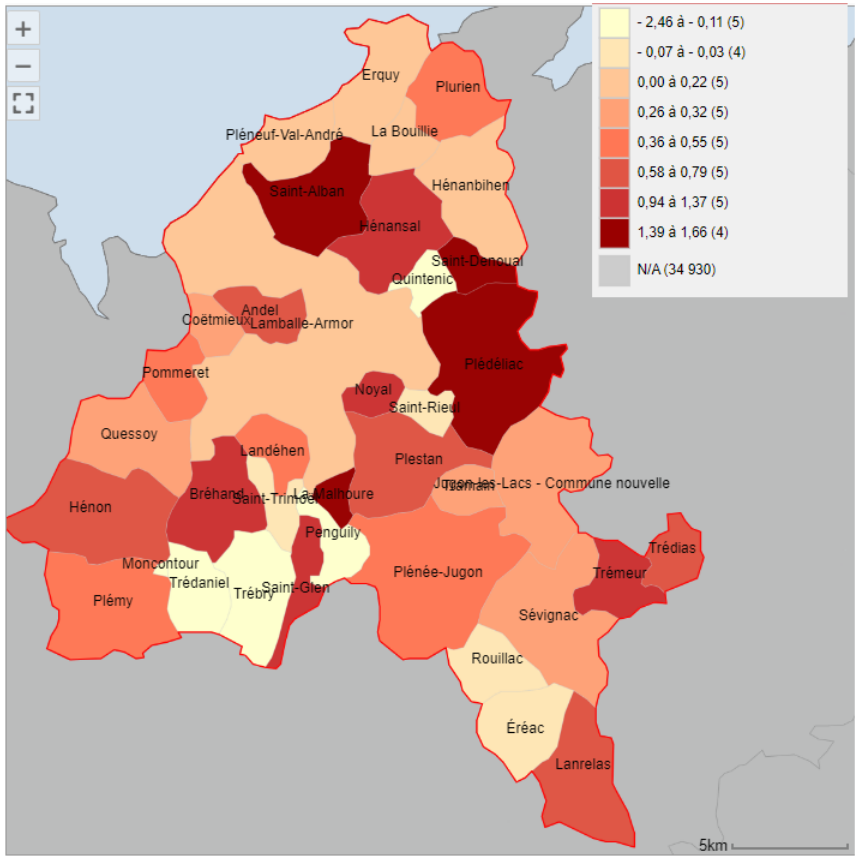
- Secteur Urbain : 35% (24 338 habitants)
- Secteur Rural Sud Centre : 20% (13 721 habitants)
- Secteur Littoral Est : 18% (12 674 habitants)
- Secteur Rural Sud : 15% (10 058 habitants)
- Secteur Rural Est : 11% (7 798 habitants)

Une démographie stable depuis quelques années combinée à un desserrement des ménages

- Le territoire compte un total de 68 589 habitants au recensement de 2021.
- Une **démographie stable** (+2,2% entre 2015 et 2021) avec **taux de variation annuel moyen de 0,4% entre 2015 et 2021.** A noter une **croissance qui se concentre surtout dans le secteur littoral et le secteur urbain.**
- Lamballe-Armor est la commune la plus peuplée, représentant 25% de la population de l'EPCI
- Des communes rurales perdent des habitants (Hénanbihen, Rouillac, Moncontour, Penguily, Trébry, Trédaniel).
- Un **phénomène de vieillissement de la population** : la part des plus de 60 ans a augmenté de 2,1 points entre 2015 et 2021 et de 4,3 points entre 2010 et 2021.
- Un **desserrement des ménages** nécessitant une meilleure adéquation offre/demande : une taille moyenne des ménages passée de 3,14 en 1975 à 2,20 en 2020.
- Ce desserrement a également conduit à une **hausse de la sous-occupation des logements.**

Evolution démographique par commune de Lamballe Terre & Mer (2015/2021) en %

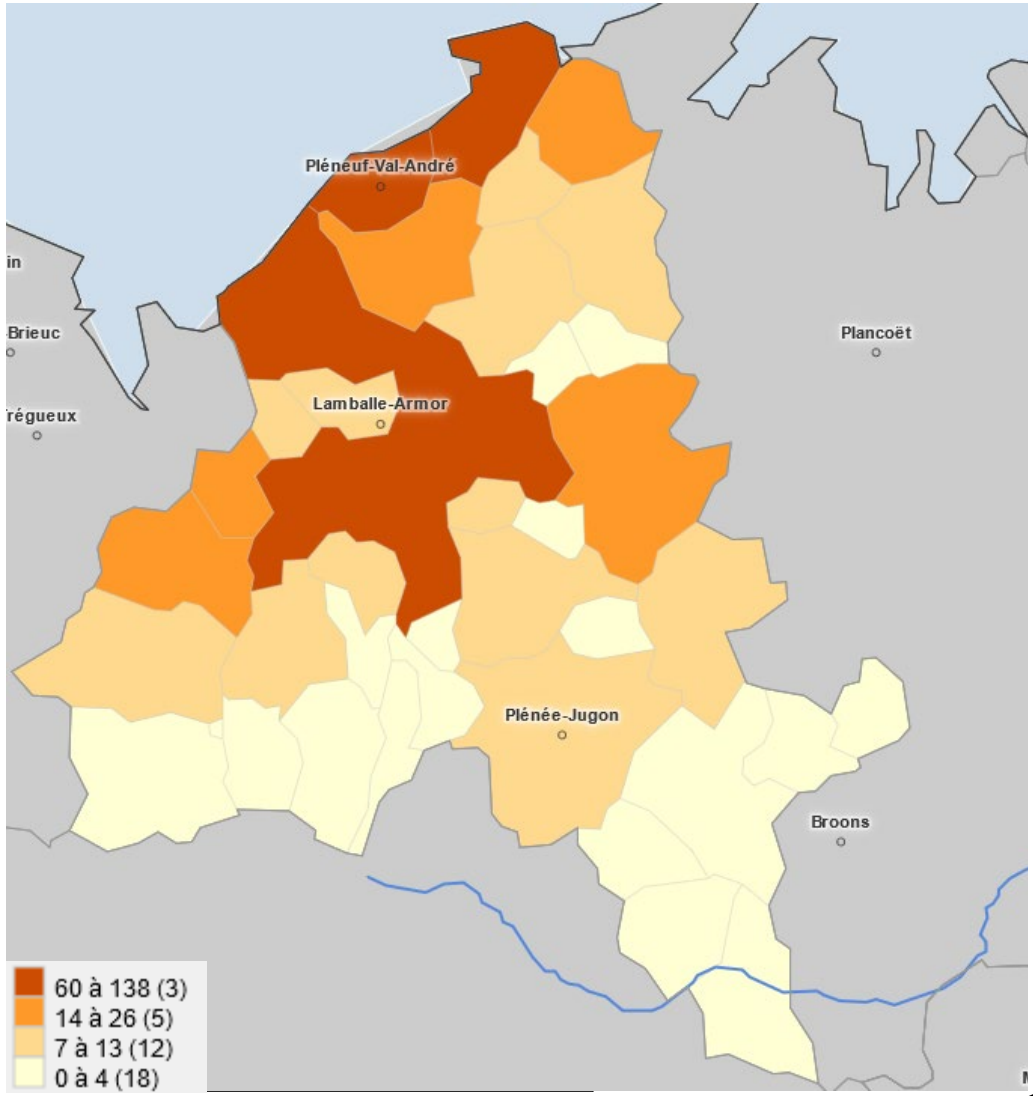
Source : INSEE



Une production de logements plus forte dans le Nord du territoire

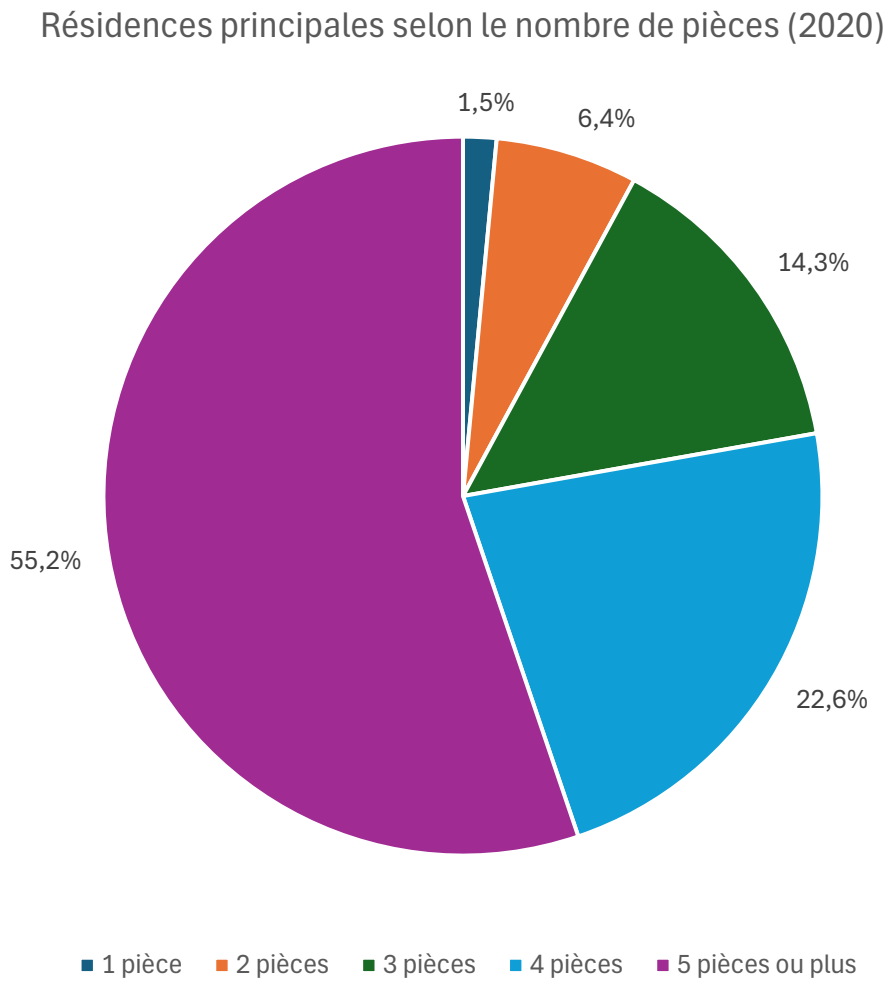
- **42 884 logements au total** sur le territoire (INSEE 2021).
- **3 791 logements autorisés** sur la période 2017 – 2023 soit une moyenne de 542 logements par an.
- **138 logements autorisés par an** sur la période pour la ville-centre.
- **une moyenne de 477 logements construits par an** sur la période 2020 – 2023.
- Une production de logements, bien que dynamique, qui ne permet pas encore de répondre aux besoins de toutes les populations, avec **une chute de 25% des logements commencés** par rapport aux autorisations en 2022.
- La **dynamique de production du territoire est principalement portée par le Nord** de l'EPCI et notamment les communes littorales.
- 40% des résidences principales construite après 1990. Cependant, il existe **un besoin important de rénovation** pour les résidences construites avant 1990.

Moyenne de logements autorisés par an entre 2017 et 2023 – Sit@del

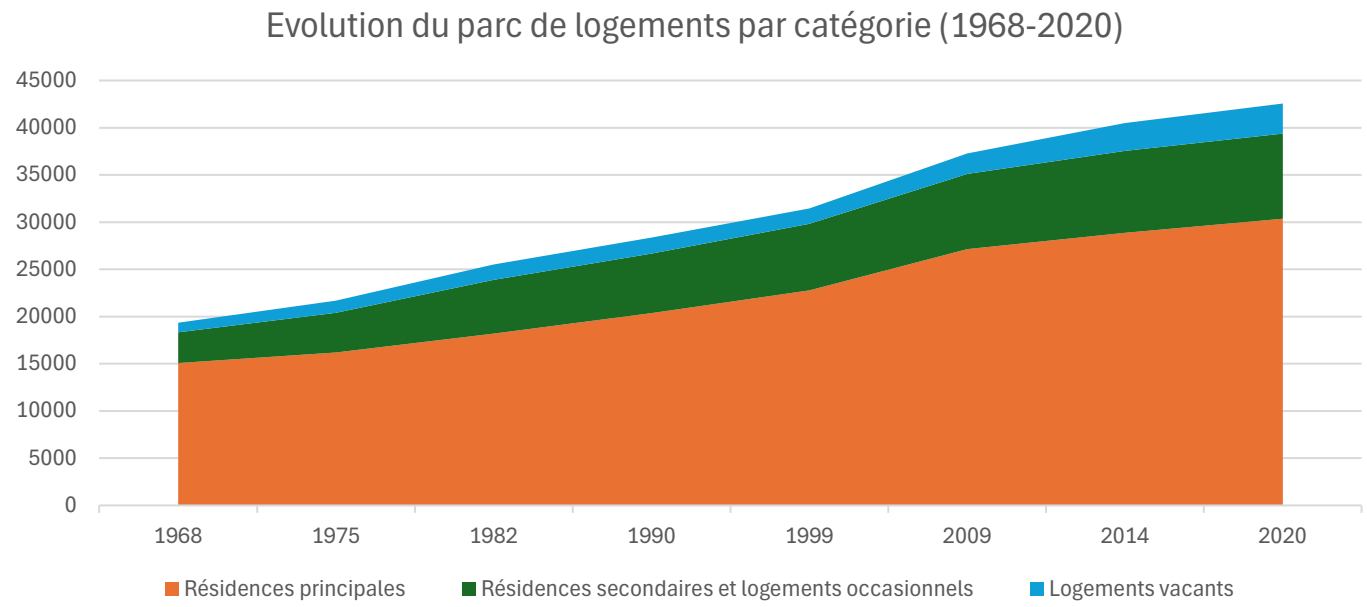


Un parc composé de très grands logements individuels

- Une part importante de **logements individuels :** plus de 85% de maisons.
- Principalement des **grands logements familiaux** :
  - Les **très grands logements** (T5 et plus) sont majoritaires et représentent **55% du parc**. Si l'on ajoute les T4, le taux de **grands logements atteint alors près de 78% du parc.**
  - Les **petites typologies sont bien moins présentes**. Les T1 et T2 représentant seulement 7,9% du parc.



Composition du parc de logements



- **72,7% de résidences principales** (30 740) et un taux de vacance de 7% en 2021.
- **21,2% de résidences secondaires** (9 096) sur le territoire (Erquy avec 57%, Pléneuf-Val-André avec 56% et Plurien avec 34% (INSEE 2021).
- **La part des propriétaires atteint plus de 75%** des occupants du territoire tandis que la part des locataires du parc privé est de 19% et **celle des locataires du parc social de 4%.**

Un activité économique soutenue par l'attractivité du territoire

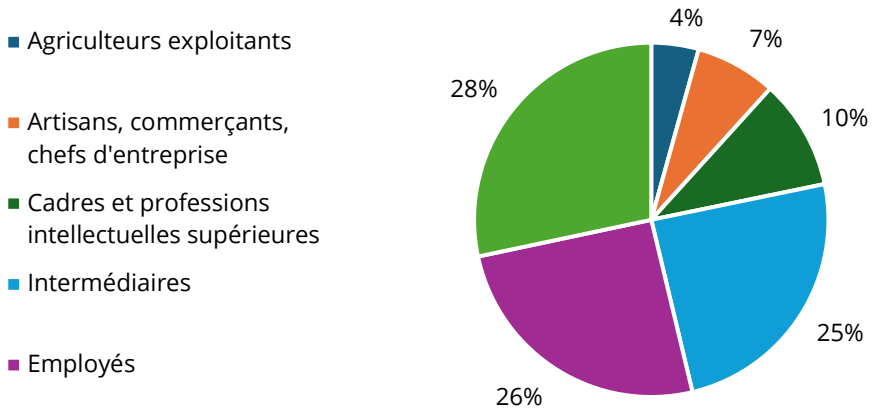
- L'**activité économique est portée par l'industrie agro-alimentaire** et les services représentent le second secteur d'activité de l'EPCI.
- Une **majorité d'ouvriers** (28% des emplois actifs des 15-64 ans) avec une tendance émergente de développement d'une offre de postes de cadres.
- **Un taux de chômage particulièrement faible avec 4,7% au niveau du bassin d'emploi du territoire** contre 6,2% à l'échelle de département et 5,9% à l'échelle régionale (France Travail, 2024).
- LTM est le 2e territoire de la région avec le taux de chômage le plus faible.
- La **part des retraités est importante, représentant 9% des 15-64 en 2021** (INSEE) et en augmentation entre **2010 et 2021 : +1,7 point**.
- **Des revenus avant tout issus des salaires** (68,12%) tandis que les niveaux de pensions et de minima sociaux représentent une part non négligeable des sources de revenus des habitants.

Répartition des établissements actifs employeurs par taille fin 2021 - INSEE

Nombre de salariés	Part
50 salariés et plus	2,5%
20 à 49 salariés	4,5%
10 à 19 salariés	7,3%
1 à 9 salarié(s)	76,1%
0 salarié	9,6%

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2021 CA LTM (emplois actifs de 15 à 64 ans)

Source : INSEE



Des revenus en hausse mais inégalement répartis

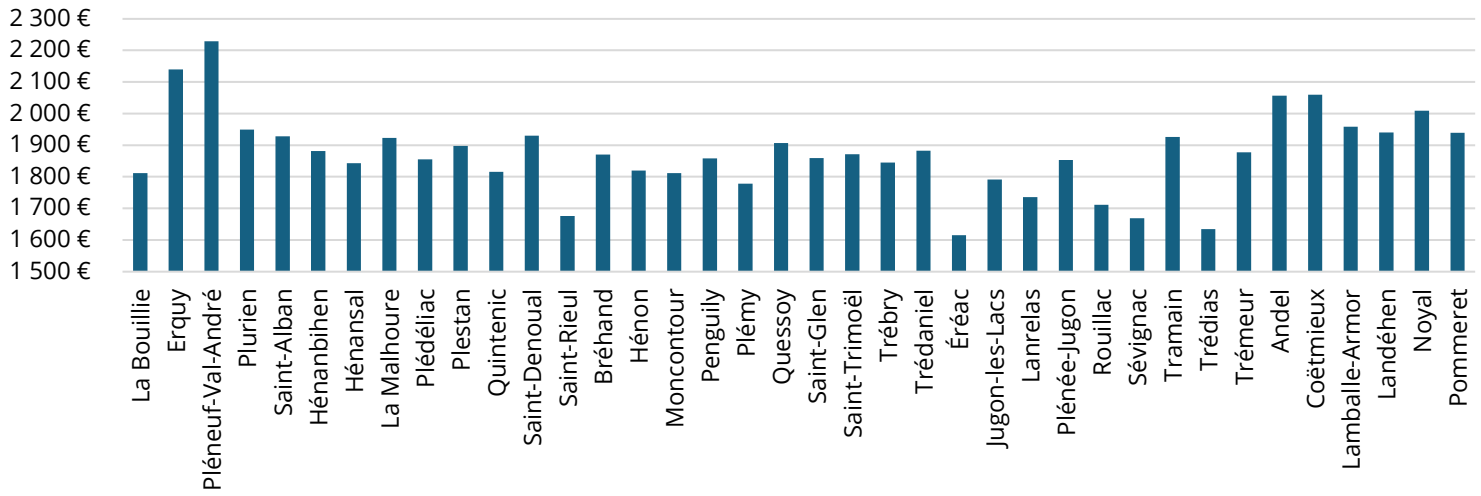
- Le **revenu net annuel moyen a augmenté de 3 746 € de 2017 à 2022**, plus de 700 € de plus qu'au niveau départemental et près de 200 € de plus qu'au niveau régional.
- Les revenus augmentent moins chez les jeunes : sur 2017-2021, **les revenus du premier décile des moins de 30 ans ont augmenté de 13% contre 17% pour les 30-39 ans**.

Territoire		Côtes d'Armor		Bretagne	
Montant en 2022	Evolution	Montant en 2022	Evolution	Montant en 2022	Evolution
29 437 €	+3 746 €	27 573 €	+3 040 €	29 288 €	+3 539 €

- Les secteurs avec les revenus médians les plus hauts sont le secteur littoral Est, et le secteur urbain de Lamballe. Celui avec les revenus médians les plus bas est le secteur rural Sud Est.
- Les revenus médians varient **de 1 615 € à Éréac à 2 228 € à Pléneuf-Val-André**, illustrant de fortes disparités économiques sur le territoire.

Distribution des revenus médians mensuels de LTM (2021)

Source : FiLoSoFi

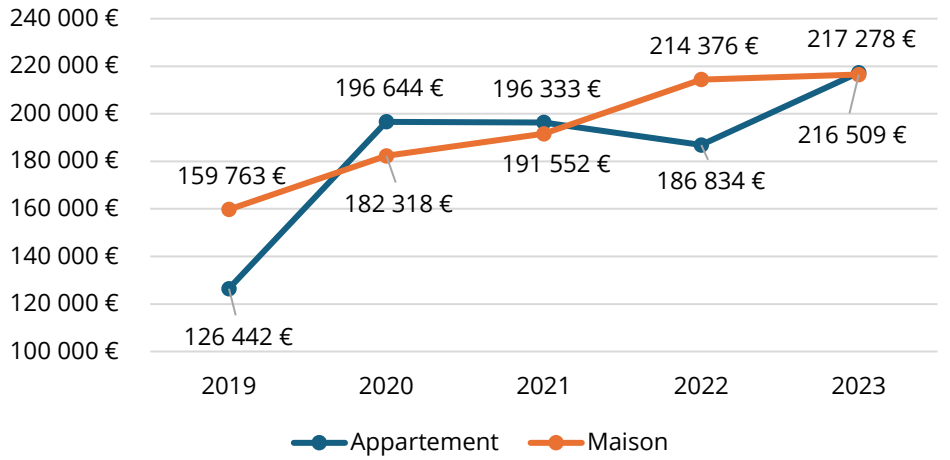


Une hausse des prix sur le marché immobilier

- Prix moyen des maisons en constante augmentation depuis 2019 avec une **hausse de 36% entre 2019 et 2023**.
- Prix moyen des appartements en hausse constante depuis 2019, **le prix moyen des appartements a augmenté de 71%** entre 2019 et 2023.
- Le secteur avec prix moyen par maison le plus élevé est le secteur littoral Est : **une moyenne de 303 412 € par maison entre 2019 et 2023**.
- Le secteur urbain est le 2ème secteur avec le prix moyen par maison le plus élevé. Le prix moyen par maison dans ce secteur a augmenté de **47% entre 2019 et 2023**.
- Des transactions en hausse et une majorité des ventes concernent des maisons. Entre **2014 et 2020, les ventes d'appartements représentent 4% des transactions.**

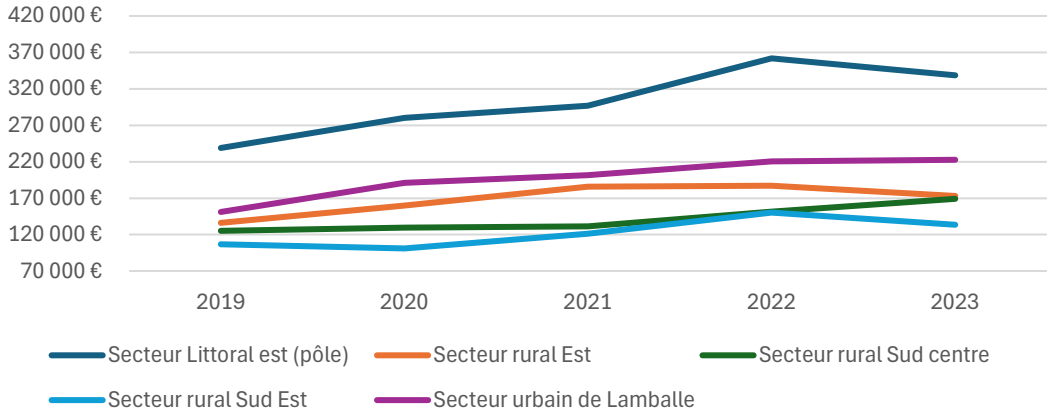
Evolution des prix moyens des maisons et appartements (2019-2023)

Source : DV3F



Evolution du prix moyen par maison par secteur (2014-2020)

Source : DV3F



Inadéquation entre les prix du marché et le pouvoir d'achat

- La flambée des prix dans les communes littorales et urbaines incite les jeunes à se diriger vers des communes situées à l'intérieur des terres, où l'accès au logement est plus abordable.
- Les acquéreurs des terrains dans les communes où les prix moyens des terrains sont les plus élevés, à Pléneuf-Val-André (101 065 €) et Erquy (75 956 €), sont les plus âgés, avec une moyenne d'âge de 53 ans et 62 ans.
- Les acquéreurs des terrains dans les communes avec les prix moyens des terrains les plus bas, Trébry (18 176 €) et Bréhand (28 492 €) sont les moins âgés (36 ans et 40 ans).

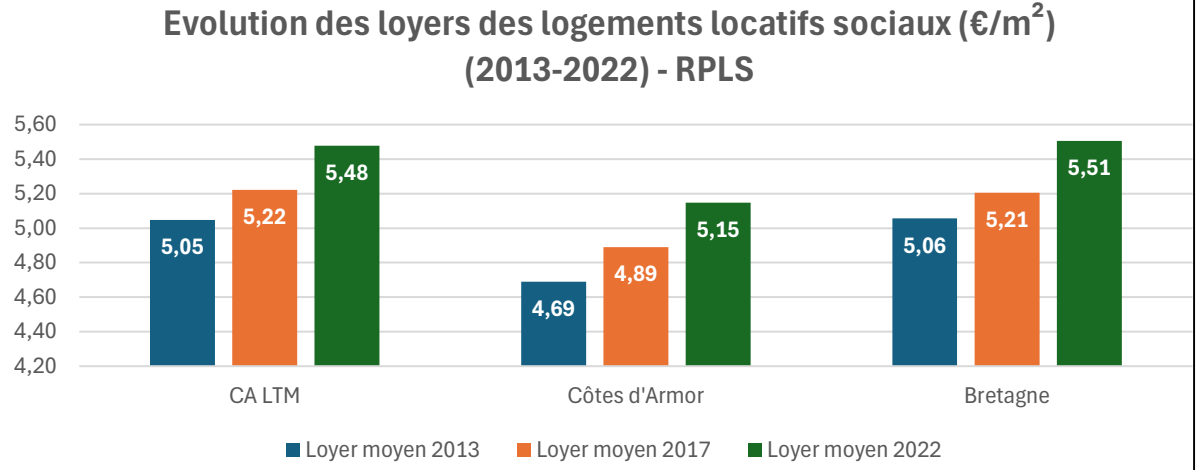
Âge moyen des acquéreurs par commune et par prix moyen des terrains

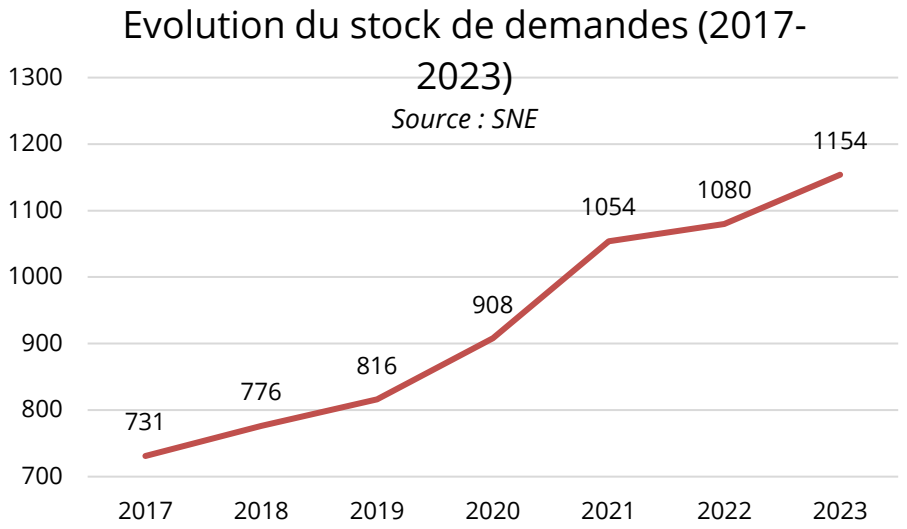
Source : DV3F

	Commune	Âge moyen des acquéreurs d'appartements 2022	Âge moyen des acquéreurs de maisons 2022	Prix moyen des terrains à bâtir 2021
Secteur rural sud centre	Trébry		36,4	18 176 €
	Bréhand		39,6	28 492 €
Secteur littoral Est	Pléneuf-Val-André	53,2	52,8	101 065 €
	Erquy	61,8	56,1	75 956 €
	Plurien		55,9	43 680 €
	Saint-Alban		50,7	48 420 €
Secteur urbain	Andel		48,8	42 590 €
	Coëtmieux		43,1	45 346 €
	Lamballe-Armor	45,9	49,1	59 394 €

Un accès au logement social de plus en plus compliqué

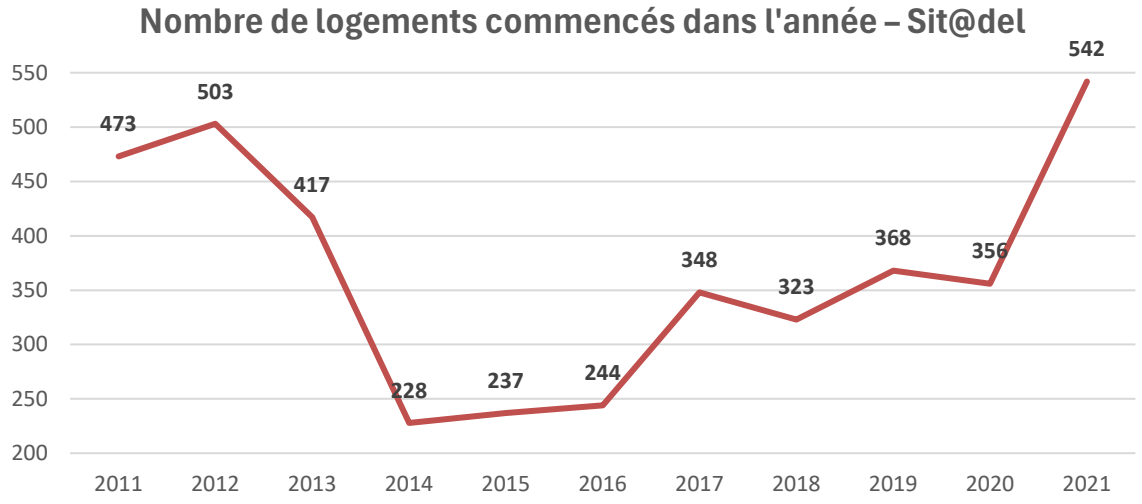
- **1499 logements** locatifs sociaux en 2024 (4% du parc).
- Entre 2017 et 2023, la **part des plus de 60 ans dans la demande de logement social a augmenté de 70%.**
- **7 demandes et 8 attributions sur 10** concernent des personnes seules ou des familles monoparentales.
- **80% des attributions** sont faites à des ménages ayant déposé leur demande depuis plus d'un an.
- Une tension grandissante avec **8 demandes pour une attribution** au sein du parc social.
- Cette tension est supérieure à celle du département et de la Région (5 à 6 demandes pour une attribution).
- Des capacités de production de plus en plus faibles pour les bailleurs sociaux et notamment sur de petites opérations malgré des objectifs SRU de 25% pour 4 communes.

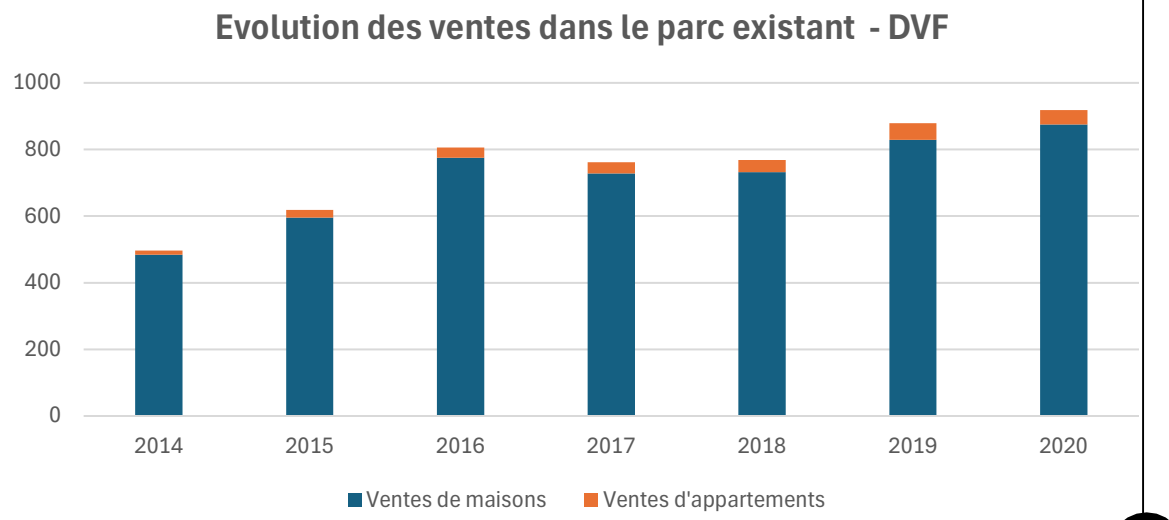




Un rééquilibrage difficile de l'offre de logements

- Un parc **communal couteux à entretenir, rénover ou réhabiliter.**
- Un **enjeu de reconquête du parc ancien ou vacant** afin de d'étoffer l'offre de logement du territoire.
- Enjeux forts autour du **renouvellement urbain et la rénovation des logements** afin de sauvegarder les terres agricoles.
- Une **difficulté pour certains secteurs à se rendre attractifs** auprès de promoteurs et bailleurs et à contrario, une **présence accrue des investisseurs sur d'autres secteurs** (meublés touristiques ou résidences secondaires).





La consommation foncière : un enjeu majeur

- A l'échelle nationale, la loi Climat et Résilience fixe l'objectif de **diviser par deux d'ici 2031 la consommation foncière par rapport à la période 2011 - 2021,** et d'atteindre le **zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.**

- A cette date, des aménagements seront possibles mais **conditionnés à une renaturation à proportion égale.**

- **La conformité des documents territoriaux règlementaires (PLU) devra être assurée d'ici février 2028.**

Les leviers et actions entreprises sur le territoire

- Mise en place du comité de suivi de la stratégie foncière communautaire

- Suivi de la consommation foncière par secteur

Scénario de programmation foncière LTM 2021-2031 selon le SCoT	
Destination	Nombre d'hectares
Habitat	99
Economie	77
Equipements	15
TOTAL	**191**

Source : stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer – Avril 2024

Une volonté de favoriser les jeunes actifs et saisonniers

- La population des **jeunes actifs (15-24 ans) en 2020 représente 9% des actifs du territoire**. Certaines communes atteignent jusqu'à 13% de jeunes actifs, notamment Plurien, Eréac, et Sévignac.

- Les niveaux de prix du parc privé rendent l'accès au logement difficile, notamment pour les jeunes ménages.

- Un **manque de T2 et de T3 sur le territoire**.

- Selon l'étude Habiter Demain 2023-2024 : « les besoins en logements temporaires pour les saisonniers sont observés dans tous les territoires, révélant l'ampleur des besoins ».

Séniors : une amplification du besoin à anticiper

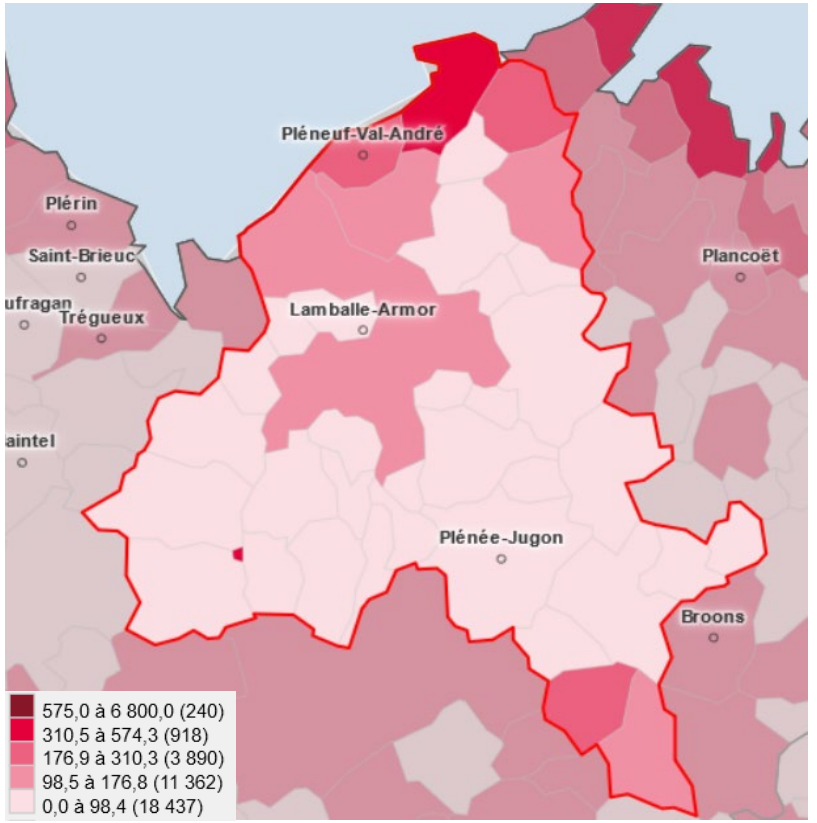
- Les communes du **secteur littoral Est ainsi que la commune centre sont plus fortement touchées par le vieillissement** de la population.

- 1 125 places d'hébergement pour personnes âgées en EHPAD ou résidences autonomie, **l'offre se concentre en partie à Lamballe-Armor (47% de l'offre du territoire).**

- Lamballe Terre & Mer représente environ **4% de la demande d'hébergement à l'échelle des Côtes d'Armor** et 2% des réponses favorables.

- Le niveau **de tension à l'échelle de l'EPCI serait d'environ 4 demandes d'hébergement pour une attribution.**

Carte de l'indice de vieillissement des communes de Lamballe Terre & Mer en 2020 - INSEE

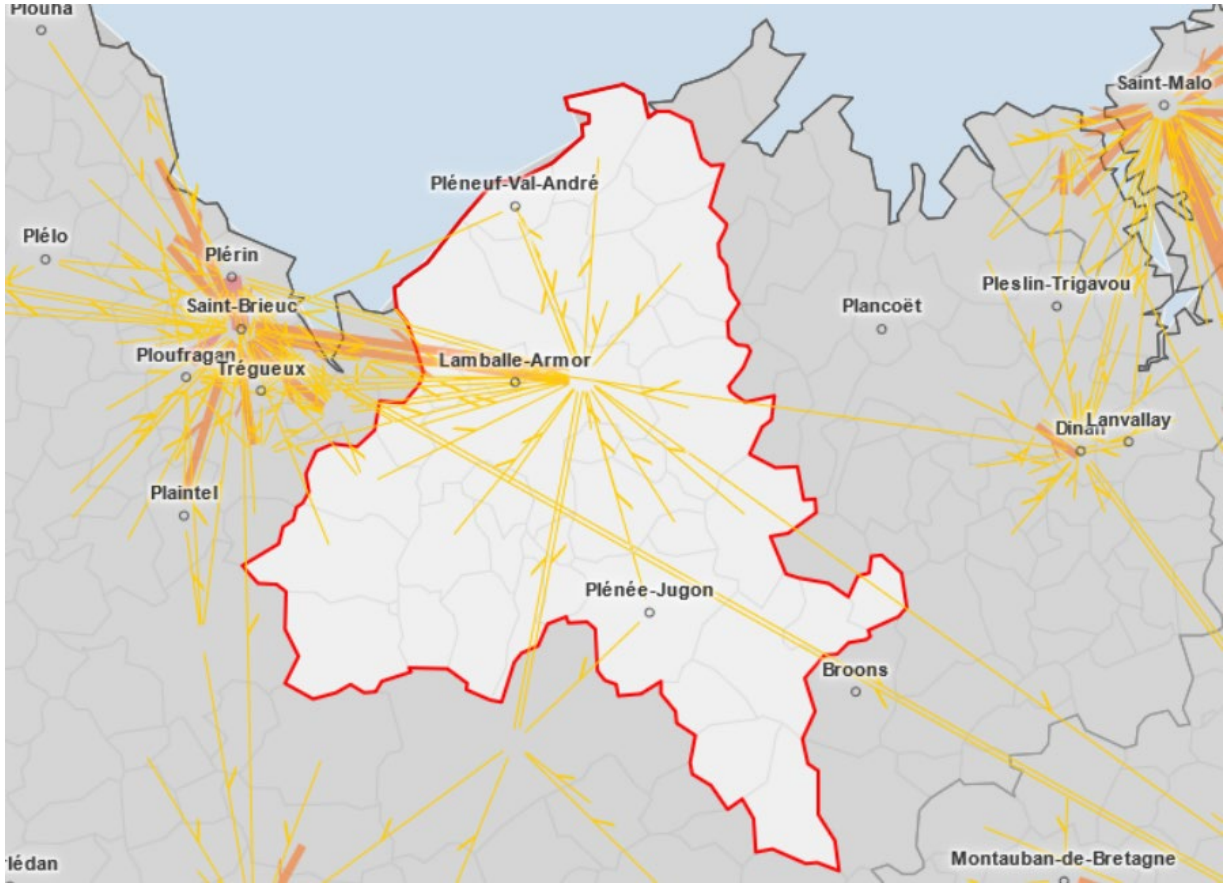


Source : stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer – Avril 2024

Un lien important entre habitat et mobilité

- **Seul 27% des ménages de Lamballe Terre & Mer vivent et travaillent dans la même commune**, (29% pour les Côtes d'Armor).
- 87,4% des actifs se rendent au travail en voiture.
- Des **problématiques de mobilité** (horaires des transports) et de logement (offre et localisation)
- **Une difficulté au recrutement par les entreprises**

Carte des flux domicile - travail en 2020 - INSEE



Les grands enjeux issus du diagnostic

ACCÈS ET MAINTIEN DANS LE LOGEMENT	ADÉQUATION OFFRE DEMANDE (LOGEMENT ET HÉBERGEMENT)	RÉPONSES À DES BESOINS SPÉCIFIQUES	CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
• Développer une offre de logements (privés et sociaux) abordable et adaptée aux différents types de publics • Renforcer l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion, actuellement restreinte. • Renforcer les passerelles de l'hébergement d'urgence vers le logement • Poursuivre la rénovation du parc de logements existant notamment le parc privé communal	• Adapter l'offre aux nouvelles structures de ménages et répondre notamment à leur desserrement. • Concilier besoins et injonctions règlementaires en termes de consommation foncière en limitant l'étalement urbain. • En lien avec le schéma départemental des gens du voyage, travailler sur la réalisation d'un terrain familial locatif pour les gens du voyage.	• Adresser des réponses spécifiques aux besoins croissants des publics seniors (diversité des situations) et personnes en situation de handicap. • Répondre à la demande des travailleurs, notamment les saisonniers et les jeunes actifs (localisation et coûts).	• Concourir au maintien de l'activité économique dans certains secteurs et à la vitalité des bourgs ruraux • Assurer l'équilibre entre offre renforcée pour les séniors et développement de services à destination des séniors (santé, etc.). • Concilier localisation et capacité à accéder facilement à l'emploi et aux services (notamment par la mobilité) dans des conditions économiques et environnementales adaptées

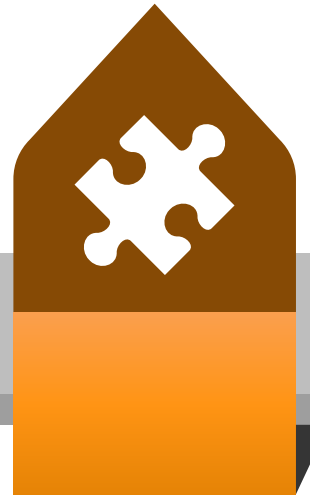
Axe stratégique	Enjeu(x) associé(s)
S'inscrire dans la dynamique bretonne de l'emploi et relever le défi de la croissance démographique dans les années à venir en offrant aux ménages, à travers le parc de logement de l'agglomération, des solutions adaptées à leurs attentes.	Adéquation offre / demande
Développer l'offre de logements sociaux : aujourd'hui le besoin est avéré dans la majorité des communes de Lamballe Terre & Mer en lien avec le phénomène de desserrement des ménages.	Accès et maintien dans le logement ; Adéquation offre / demande
Relever le défi de la performance énergétique qui permettra d'assurer aux ménages des charges maitrisées et un reste à vivre cohérent.	Accès et maintien dans le logement
Développer l'habitat dans une perspective d'aménagement du territoire en intégrant les questions de proximité des transports en commun, des activités, des commerces…	Contribution au développement du territoire ; Les besoins des publics spécifiques
Être imaginatif pour produire des logements à coût abordable et répondant aux attentes des ménages notamment celle liée à l'idéal de la maison individuelle.	Adéquation offre / demande ; Les besoins des publics spécifiques
Renforcer et développer le travail en amont et le partenariat des différents acteurs de l'habitat.	Transverse
Répondre au paradoxe de limitation de l'étalement urbain et de l'accueil de nouvelles populations en étant volontariste pour maintenir la qualité de vie tout en maitrisant l'utilisation du foncier.	Adéquation offre / demande

Les prochains jalons

Validation du diagnostic (Conseil communautaire)

Consolidation de la concertation citoyenne et premiers travaux autour des orientations

Ateliers de définitions des orientations (x2)



Formalisation du document d'orientations

Merci pour votre attention

Des questions ?

Des remarques ?

MERCI

pour votre attention

Avez-vous des questions ?

lamballe.terre-mer.bzh

LAMBALLE TERRE&MER
Communauté d'agglomération