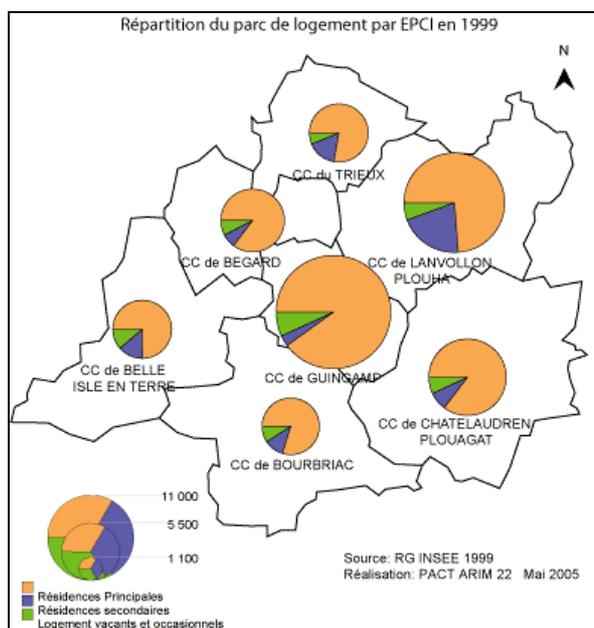


I-6. Un parc de logements et des statuts d'occupation peu diversifiés.

A. Prééminence des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

L'analyse des résidences principales met en évidence trois aspects :

- **Le parc de logements est constitué à plus de 80 % par des résidences principales**, soit 30863 résidences principales pour 37457 logements. Les résidences secondaires sont faiblement présentes sur le Pays (3874 résidences secondaires, soit 10% des logements) excepté sur les secteurs littoraux des EPCI du Trieux et de Lanvollon-Plouha ainsi que le secteur plus rural de Belle Isle en Terre.

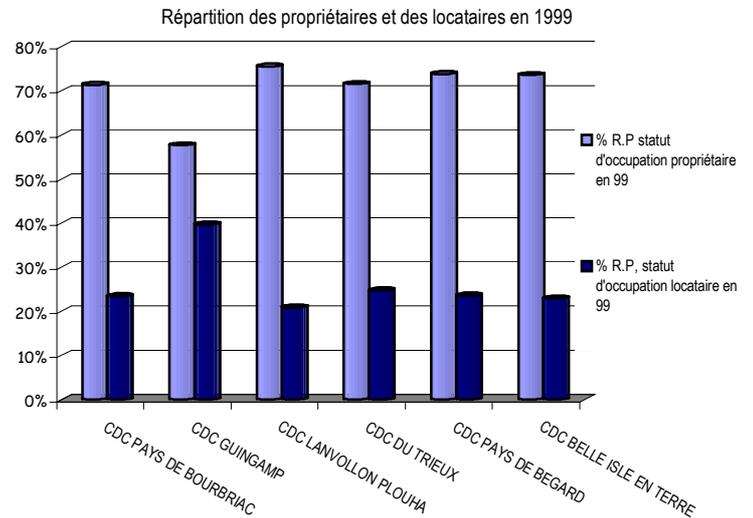
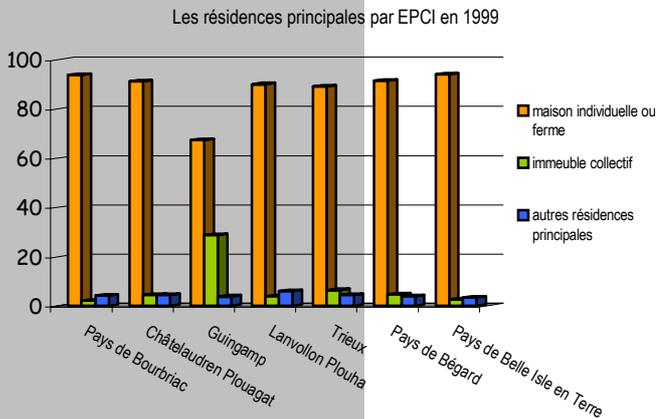


structure du parc de logements en 1999 dans le pays de Guingamp							
	RP 99 parc logts-total	RP 99 résid princ-total	part des résidences principales %	RP 99 résid sec-total	part des résidences secondaires %	RP 99 logts vac-total	part des logements vacants %
CC du pays de Châtelaudren-Plouagat	5 303	4 563	86,0	364	6,9	326	6,1
CC du pays de Bégard	3 783	3 242	85,7	248	6,6	272	7,2
CC du pays de Belle-Isle en Terre	3 217	2 412	75,0	439	13,6	357	11,1
CC du pays de Bourbriac	3 143	2 517	80,1	337	10,7	274	8,7
CC du pays de Lanvollon-Plouha	8 333	6 161	73,9	1 703	20,4	447	5,4
CC du Trieux	3 278	2 550	77,8	522	15,9	202	6,2
CC de Guingamp	10 400	9 413	90,5	260	2,5	662	6,4
Pays de Guingamp Total	37 270	30 725	82,4	3 833	10,3	2 526	6,8
Département des Côtes-d'Armor	294 469	229 382	77,9	44 387	15,1	18 705	6,4

- **Le parc des résidences principales est caractérisé par la prépondérance des maisons individuelles (25 904 maisons individuelles ou fermes).**

Le graphique ci-après permet de visualiser la répartition entre les maisons individuelles et les logements collectifs.

Sur les sept EPCI, un seul possède une proportion de logements collectifs supérieur à 10%, l'EPCI de Guingamp. A cela s'ajoute une prépondérance des propriétaires par rapport aux locataires dans le Pays. En effet, les propriétaires représentent 68% des statuts d'occupation, soit 21050 propriétaires, contre seulement 28% de locataires, soit 8 760 locataires.

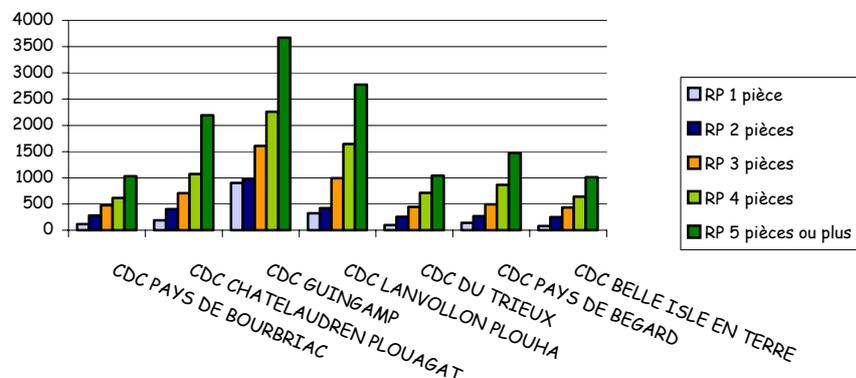


Pourtant, il est essentiel que les communes disposent d'un parc de logements locatifs suffisant de manière à pouvoir maintenir et renouveler leur population. Ainsi, les habitants ont la possibilité sur une même commune de pouvoir évoluer de statut d'occupation. Le parcours résidentiel type étant l'arrivée dans le parc locatif de jeunes décohabitants (célibataires ou en couple), puis l'accession à la propriété lorsque les situations professionnelles sont mieux établies et enfin, parfois, retour vers des logements locatifs à condition qu'ils soient adaptés et situés en centre bourg.

Cette diversité des types d'habitat est un des enjeux des politiques d'habitat dans le Pays.

- **La faible diversité des statuts d'occupation s'accompagne d'une répartition déséquilibrée de la taille des résidences principales.** Le graphique ci-dessous met en évidence le nombre important de logement de plus de cinq pièces (43% sur le Pays), la faiblesse des logements de taille moyenne type T3 (17%) et des petits logement T1/T2 (15%).

Nombre de pièces dans les résidences principales en 1999



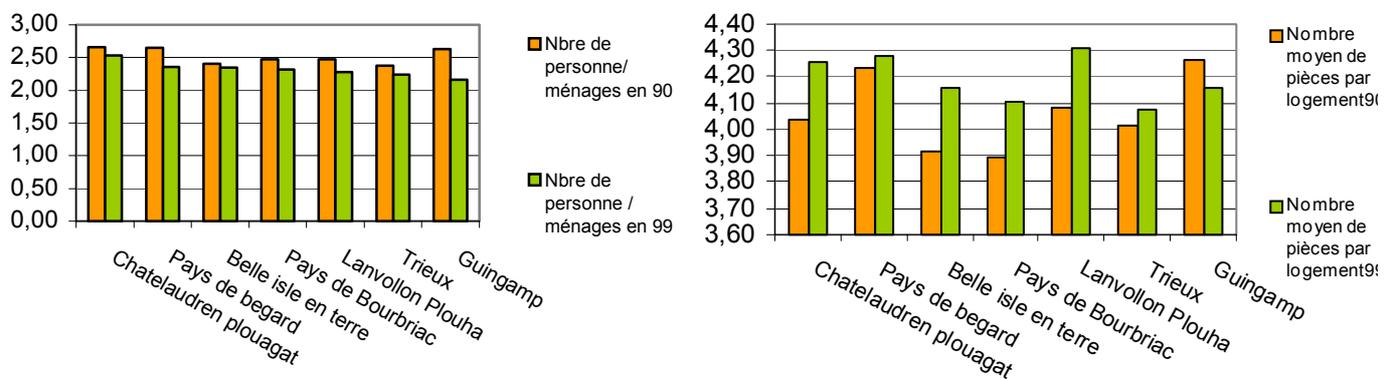
PLOUHA : lotissement de Pontestang »

Compte tenu de l'évolution de la population (vieillesse, desserrement des ménages) dans les prochaines années, il est important que la taille des logements soit prise en compte dans les futures opérations d'habitat.

B. Des logements plus grands pour des ménages plus petits.

Depuis plusieurs années, le nombre de ménages augmente alors que leur taille ne cesse de diminuer. Cette croissance au cours des dix dernières années reflète à la fois le vieillissement de la population et l'augmentation des séparations de couples mariés ou non mariés.

Alors que les personnes âgées vivent en majorité seules, les personnes séparées ayant des enfants disposent de logements suffisamment grands pour permettre l'accueil même temporaire de leurs enfants. Les ménages sont donc composés de moins de personnes qu'autrefois et les logements comptent davantage de pièces. Ainsi, sur l'ensemble du Pays, le graphique n°1 montre que le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer alors que le graphique n°2 montre que le nombre moyen de pièces par logement a augmenté, excepté sur Guingamp. En 1990, les résidences principales étaient occupées en moyenne par 2,53 personnes, contre 2,34 en 1999.



A ce constat, s'ajoute le développement des pratiques de double résidence pour les loisirs, avec les résidences secondaires. Ces pratiques se sont surtout développées sur les EPCI situés le long du littoral comme à Lanvollon-Plouha (20 % de résidences secondaires) sur le territoire du Trieux (16%), et également dans l'EPCI de Belle Isle en Terre (14%). Ces EPCI attirent les populations touristiques, du fait de l'attraction du littoral et du développement du tourisme vert en secteur plus rural.

La prise en compte de ces évolutions est essentielle dans l'analyse des besoins en logement et en habitat des populations pour les prochaines années. Cependant, les évolutions constatées lors des derniers recensements généraux de la population (1982, 1990 et 1999) semblent assez différentes des premiers résultats des recensements communaux effectués en 2004.

Ainsi, de quelle manière évolueront ces tendances, à quel rythme... sont des interrogations auxquelles il est aujourd'hui difficile de répondre. Pour essayer de bien répondre aux besoins, les réponses seront bâties à partir des trois scénarios d'évolution établis par l'INSEE.

C. L'ancienneté des logements, source d'inconfort des résidences principales

Sur le Pays de Guingamp, l'ancienneté des résidences principales est un phénomène qui touche l'ensemble des territoires.

Le constat est significatif puisque 50% des résidences principales ont été construites avant 1948. Afin de préciser ce résultat, il est intéressant de mettre en relation l'ancienneté et l'inconfort dans les résidences principales. En effet, les territoires ayant



des pourcentages élevés de résidences principales sans équipement sanitaire (ni douche, ni baignoire, ni WC) et sans chauffage (collectif ou individuel) sont également les territoires qui possèdent un nombre important de résidences principales anciennes

Ce constat touche en priorité les EPCI situés dans la partie nord du Pays (EPCI du Trieux) et au sud de la RN 12 (EPCI de Belle Isle en Terre et de Bourbriac).

Source INSEE

	RP CONSTRUITES AVANT 1948		R.P SANS CHAUFFAGE IND, COLLECTIF		RP SANS EQUIPEMENT SANITAIRE	
	Valeurs absolues	%	Valeurs absolues	%	Valeurs absolues	%
CC Pays de Bourbriac	1603	64%	783	31.1%	196	7,8%
CC Châtaudren Plouagat	2327	55%	1258	27.6%	185	4,1%
CC Guingamp	2809	32%	856	9.7%	165	1,4%
CC Lanvollon-Plouha	3895	63%	1680	27.3%	208	3,4%
CC du Trieux	1544	61%	684	26.8%	130	5,1%
CC Pays de Bégard	1385	43%	812	25.0%	137	4,2%
CC Belle Isle en Terre	1547	64%	833	34.5%	187	7,8%
Total	15110	50%	6906	23.0%	1208	4,0%

1208 résidences principales sont donc très inconfortables et la majorité d'entre elles peuvent vraisemblablement être qualifiées d'insalubres.

174 de ces logements (soit 14%) sont des locations privées, incluant les meublés et chambres d'hôtel. La situation guingampaise est atypique puisque 44% des logements sans équipement sanitaire sont locatifs. Ceci reflète bien la tension sur le marché locatif de Guingamp.

	RP locatives privées		RP sans équipement sanitaire	
	Nombre	Part des R.P	Nombre de RP locatives privées	Part des RP locatives privées/total RP
CC Pays De Bourbriac	467	19.5%	19	10%
CC Châtaudren Plouagat	858	19.2%	21	11%
CC Guingamp	2277	26.1%	72	44%
CC Lanvollon Plouha	1035	16.9%	16	8%
CC Du Trieux	463	18.5%	16	12%
CC Pays de Bégard	629	19.2%	14	10%
CC Belle Isle En Terre	434	18.1%	15	8%
Pays de Guingamp	6163	20.7%	130	14%

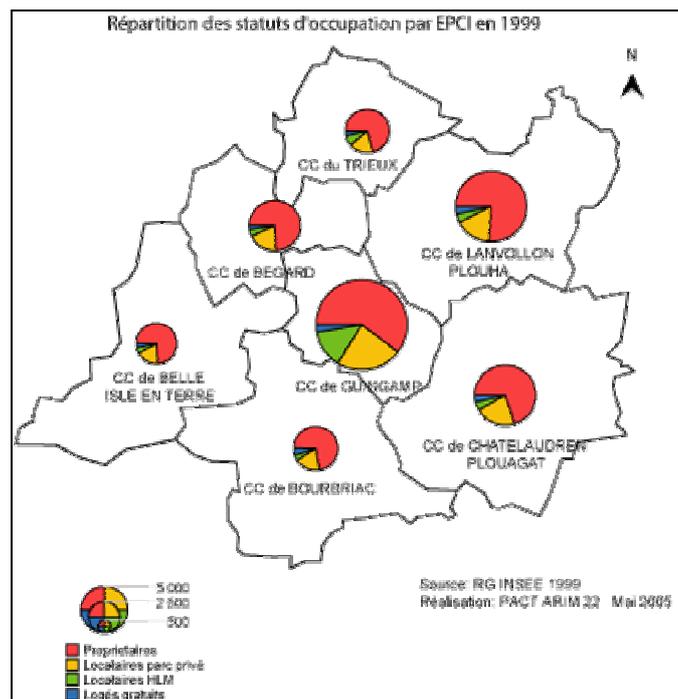
Source INSEE

L'inconfort en 2001

L'Atlas de l'habitat privé permet de disposer de données complémentaires à celles du recensement ; elles sont également plus récentes puisqu'elles datent de 2001. Ces données montrent que le parc occupé est inconfortable dans 26% des cas, soit plus de 7 000 logements.

Les logements occupés par leurs propriétaires sont les plus touchés par l'inconfort :

- 4 773 logements auxquels il manque 1 élément de confort (22,8% du parc PO)
- 500 logements auxquels il manque 2 éléments de confort (2,4% du parc PO)
- 409 logements sans aucun élément de confort (2% du parc PO)



Pour ce qui concerne les logements locatifs, 23% d'entre eux sont inconfortables :

- 1 125 logements auxquels il manque 1 élément de confort (18,9% du parc locatif)
- 117 logements auxquels il manque 2 éléments de confort (2% du parc locatif)
- 103 logements sans aucun élément de confort (1,7% du parc locatif)

On trouve de l'inconfort sur toutes les communautés de communes du Pays mais les données de l'Atlas de l'habitat privé confirment bien que les secteurs de Bourbriac et de Belle-Isle-en-Terre sont les plus touchés par ce phénomène.

Communauté de communes	TOTAL	Confortables	Inconfortables (1)	Très inconfortables (2)	Précaires (3)
PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
CC Guingamp	5425	4646	682	65	32
CC Trieux	1824	1266	463	52	43
CC Lanvollon-P.	4651	3208	1264	112	67
CC Bourbriac	1703	1151	432	61	59
CC Châtaudren-P.	3187	2198	833	84	72
CC Belle-Isle-en-T.	1774	1112	521	64	77
CC Bégard	2393	1694	578	62	59
TOTAL PAYS	20957	15275	4773	500	409
LOGEMENTS LOCATIFS					
CC Guingamp	2094	1852	199	30	13
CC Trieux	448	324	99	10	15
CC Lanvollon-P.	991	758	208	13	12
CC Bourbriac	426	278	121	9	18
CC Châtaudren-P.	962	685	241	17	19
CC Belle-Isle-en-T.	415	236	143	22	14
CC Bégard	602	460	114	16	12
TOTAL PAYS	5938	4593	1125	117	103

(1) : logements dans lesquels il manque 1 éléments de confort

(2) : logements dans lesquels il manque 2 éléments de confort

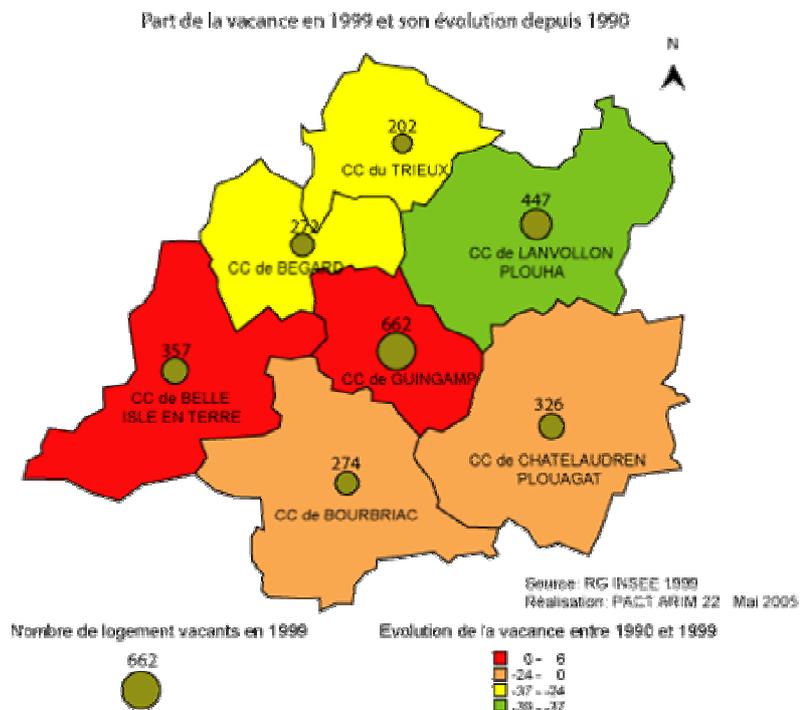
(3) : logements sans élément de confort

D. Une diminution de la vacance des logements.

Entre 1990 et 1999, le nombre de logements vacants a diminué pour passer de 3130 logements en 1990 à 2540 en 1999, soit une diminution de 590. Cette baisse a

concerné cinq des sept EPCI du Pays. Les territoires proches du littoral ont connu les plus fortes diminutions, ceci étant principalement du à l'augmentation de la pression immobilière.

Ces diminutions sont parfois importantes puisque l'on a pu compter jusqu'à 39% de logements vacants en moins. Ces valeurs locales restent similaires à celles du département, mais toujours supérieures à la moyenne régionale.



Entre 1999 et 2001, l'Atlas de l'habitat privé fait par contre apparaître une augmentation du nombre de logements vacants : 3349 en 1999 contre 3488 en 2001. Ceci est du au mode de comptage qui inclut tous les logements vacants notamment les logements neufs pas encore habités.

Le parc vacant est très intéressant car on y trouve un gisement potentiel de logements réutilisables après amélioration. Le parc vacant privé présente les caractéristiques suivantes :

- 2 395 logements individuels (81%) ;
- 506 logements inférieurs à 35 m² (17%), 804 compris entre 35 et 54 m² (27%), 662 compris entre 55 et 74 m² (22%) et 973 supérieurs à 75 m² (33%) ;
- 2015 logements ont été construits avant 1915 (68%), 272 entre 1915 et 1948 (9%), 372 entre 1949 et 1974 (13%), 173 entre 1975 et 1988 (6%) et 79 après 1989 (3%).

E. Une faiblesse et une concentration des logements sociaux.

Avec un peu plus de 3400 logements sociaux (HLM, communaux ou communautaires, privés conventionnés), le pays se situe un peu au dessus de la moyenne départementale. La carte ci-après illustre la localisation des logements sociaux ou plus précisément, la part qu'ils représentaient dans le parc total de résidences principales en 2003. Les secteurs où cette part est inférieure à 10 % correspondent à :

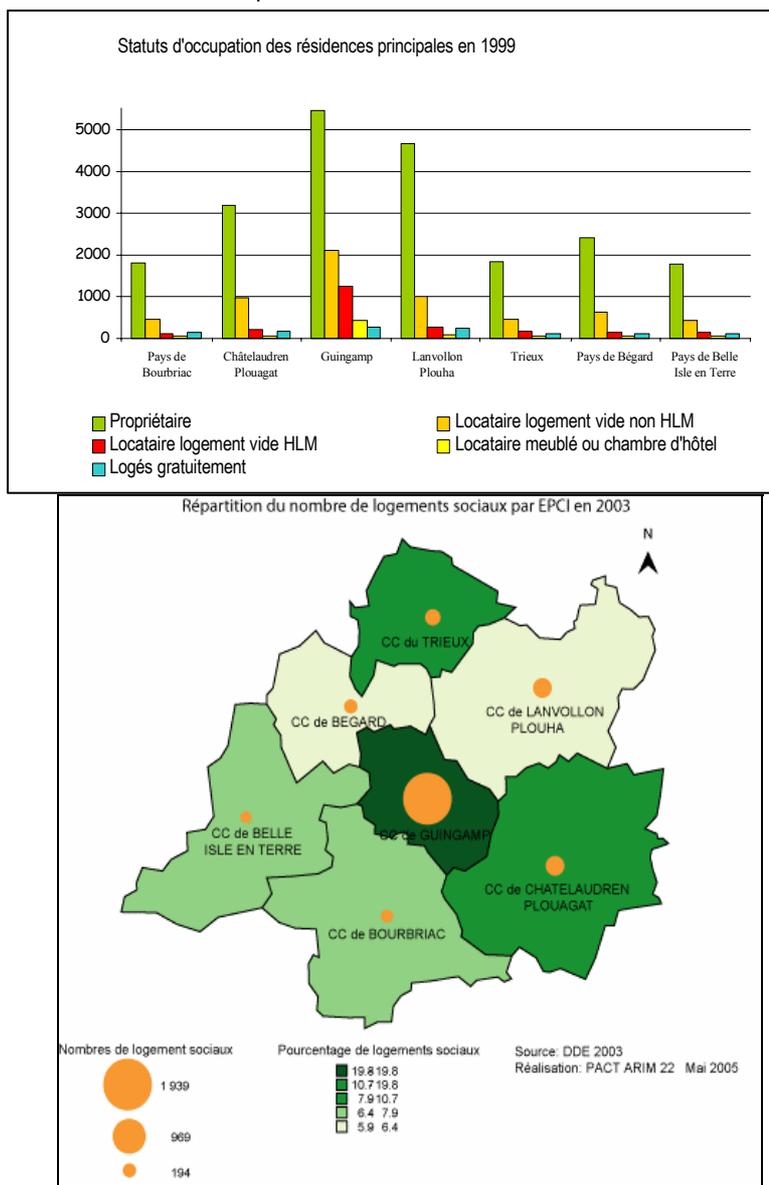
- la zone littorale telle que la CC Lanvollon-Plouha
- les zones plus rurales de Belle Isle en Terre, Bégard et Bourbriac

Dans la communauté de communes de Guingamp, l'ensemble des communes totalise moins de 4% de logements sociaux, à l'exception de la ville de Guingamp qui regroupe 89% des logements sociaux de l'EPCI.

La situation de la commune de Guingamp est assez exceptionnelle, car la proportion de logements sociaux y est de 40% et parce qu'elle représente près de 50% du parc total de logements sociaux sur le Pays ainsi que les deux tiers des logements HLM.

Ainsi, la proportion de logements sociaux existant sur le Pays peut paraître conforme aux moyennes départementales mais, si l'on exceptait la ville de Guingamp, la proportion diminuerait de la moitié et deviendrait donc très faible. En matière de logement social et à l'échelle du Pays, la ville de Guingamp peut être considérée comme « l'arbre qui cache la forêt ».

Ces constats influent fortement sur la répartition des statuts d'occupation ; ainsi, la part des locataires Hlm n'est que de 7%.



Evolution récente du parc social

Depuis 2000 et jusqu'à 2004, le parc social a bénéficié de financements pour 408 logements, se répartissant en 302 logements HLM, 66 logements communaux et 40 logements privés conventionnés. Parmi la production HLM, il est à noter que plus de la moitié des crédits concernent la création ou l'amélioration de foyers logements. La faiblesse de la production de logements conventionnés privés s'explique par l'absence de dispositif opérationnel de type « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » en cours sur le territoire, à l'exception des villes de Châtaudren et de Pontrieux qui

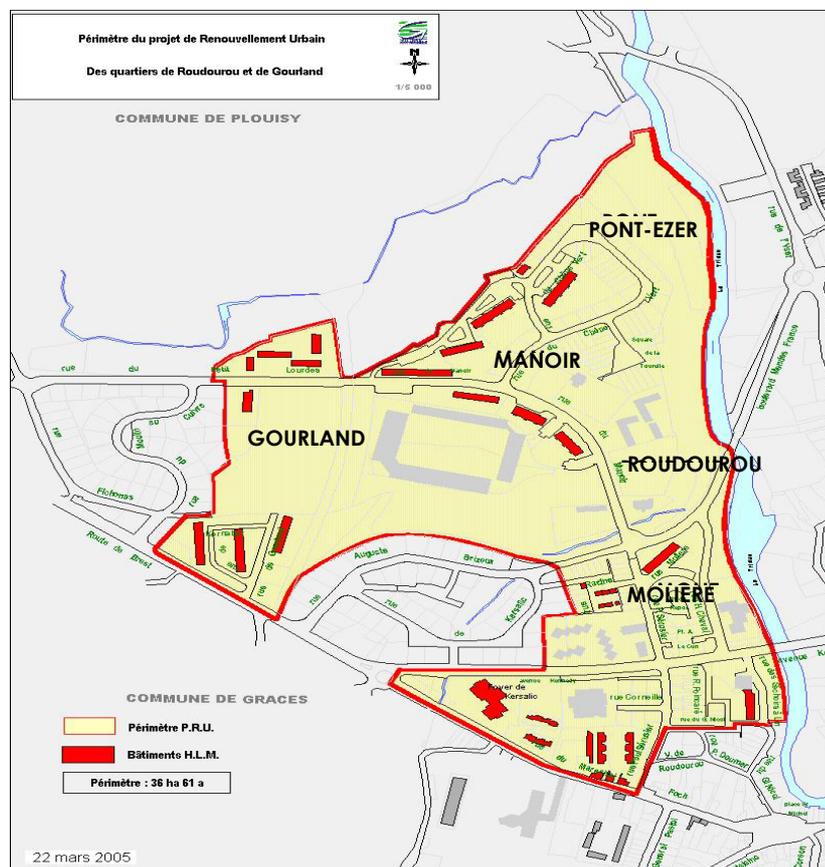
bénéficie de l'OPAH Patrimoine des Petites Cités de Caractère. On peut enfin noter que les collectivités locales jouent un rôle important dans la production du logement social puisqu'une part significative de la production nouvelle (16%) est assurée en maîtrise d'ouvrage communale ou communautaire.

Ces évolutions récentes montrent que la situation évolue mais ne sont toutefois pas encore suffisantes pour remettre en cause les constats précédemment évoqués, en particulier la mauvaise répartition géographique de ces logements (« hyper-prépondérance » de la ville de Guingamp).

Communauté de communes	LOGEMENTS SOCIAUX FINANCES ENTRE 2000 ET 2004			
	Privés conventionnés	Communaux ou communautaires	HLM	TOTAL
CC Bégard	4	6	21	31
CC Belle-Isle-en-T.	0	3	18	21
CC Bourbriac	1	8	6	15
CC Châtelaudren-P.	30	10	6	46
CC Guingamp	1	21	52	74
CC Lanvollon-P.	4	0	175	179
CC Trieux	0	18	24	42
TOTAL PAYS	40	66	302	408

Au sein de la ville de Guingamp, un quartier se trouve particulièrement stigmatisé, les grands ensembles de Roudourou et de Gourland marqués par une paupérisation accrue de l'occupation du parc social et une absence de mixité sociale. Ces quartiers s'inscrivent dans l'opération de renouvellement urbain engagé par la ville de Guingamp.

Ainsi 281 logements seront démolis et un programme de résidentialisation engagé sur les autres bâtiments, 250 logements en petits collectifs, en pavillonnaires imbriqués ou en individuels seront reconstruit sur différents sites de la ville (80%) et sur la communauté de communes (20%). Le foyer de jeunes travailleurs sera également démolé puis reconstruit.



F. L'accueil des gens du voyage dans le Pays de Guingamp

Il est prévu dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Côtes d'Armor, pour la période 2002/2008, la création de 28 places de caravanes dans la Communauté de Communes Guingamp, dont 8 places sont programmées sur la commune de Pabu et 20 places en cours de réalisation sur la commune de Ploumagoar.

Il n'existait en 2002 aucune place de caravane dans le pays de Guingamp.

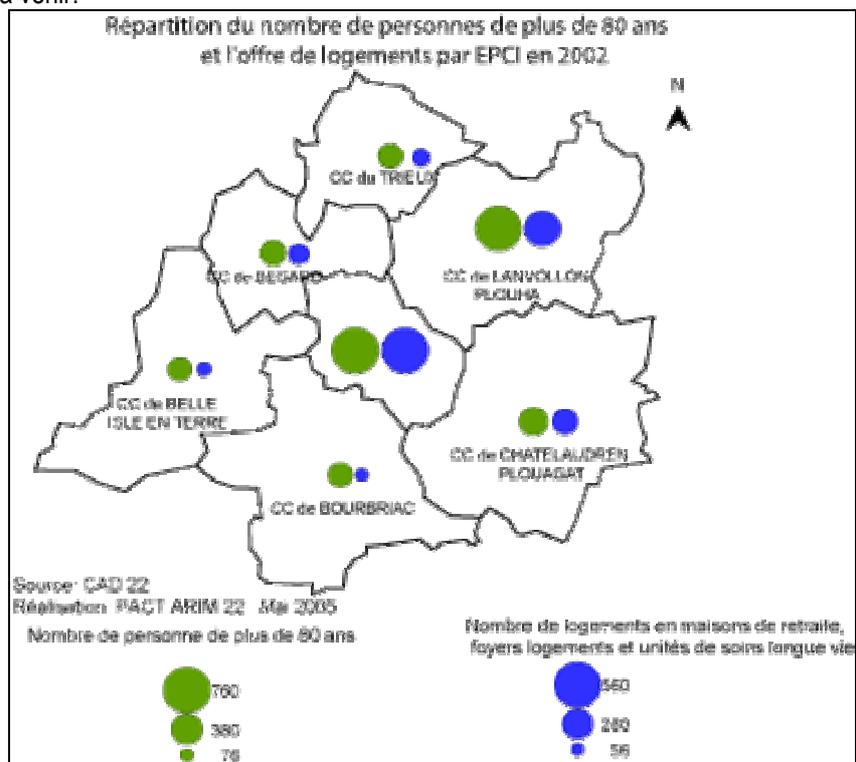
Une aire de grand passage est à prévoir sur le territoire de la CdC de Lanvallon-Plouha et celle de la CdD de Guingamp. Des aires de petit passage sont également à prévoir dans les communautés de communes de Bégard, de Belle-Isle en Terre et du Trieux.

G. Une carence de logements pour les personnes âgées

Le cadrage démographique a mis en évidence le vieillissement grandissant de la population. Cependant aujourd'hui en matière d'offre de logement adapté qu'en est-il pour les personnes âgées?

La carte suivante fait figurer l'offre de logements pour personnes âgées et le nombre de personnes de plus de 80 ans, âge moyen d'entrée dans ces établissements.

Le constat n'est pas très bon, car l'offre en logements médicalisés sur l'ensemble du Pays est inférieure au nombre de personnes de plus de 80 ans, seul l'EPCI de Guingamp présentant des proportions plus équilibrées. Sur les autres secteurs, l'offre paraît insuffisante, voir très insuffisante sur les territoires du Trieux, de Bourbriac et de Belle Isle en Terre. Ces territoires ont parallèlement un indice de vieillesse en progression, ce qui peut supposer des difficultés également croissantes pour les années à venir.

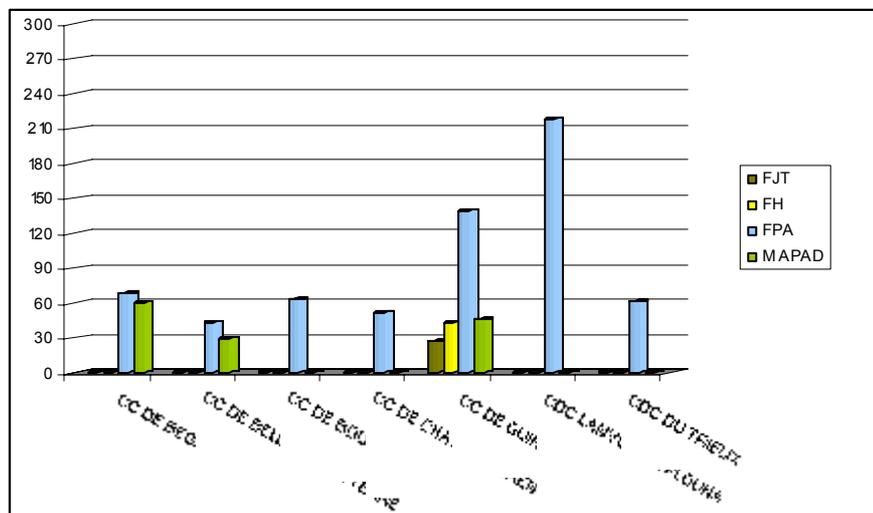


H. Les populations jeunes

L'habitat des jeunes est difficile à cerner car il peut recouvrir des situations nombreuses et variées : cohabitation, (co)location sociale ou non, hébergement en foyer, accès à la propriété...

Malgré cela, on constate qu'en dehors de l'hébergement des étudiants sur Guingamp, il n'existe qu'une seule structure collective. Pourtant, compte-tenu notamment de la faiblesse des soldes naturels, il est important pour les territoires d'offrir des logements adaptés à cette population pour pouvoir la maintenir sur place.

Les structures collectives d'hébergement sur Le Pays de Guingamp

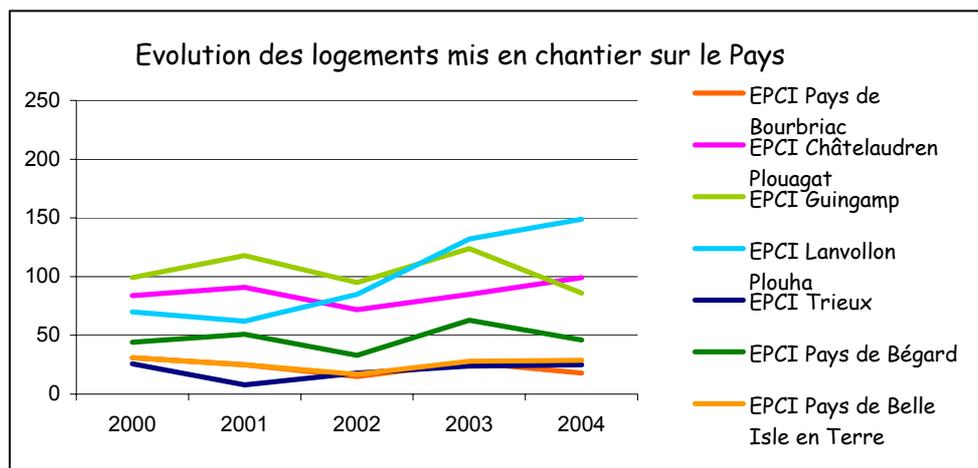


1-7. Marchés immobilier et foncier.

A. Evolution de la construction sur le Pays

Depuis 2000, le Pays de Guingamp connaît une croissance des logements mis en chantier. Cette évolution a été variable selon les secteurs :

- les secteurs de Lanvollon-Plouha et de Chatelaudren-Plouagat, où l'évolution est croissante ;
- les secteurs du Trieux, de Bégard et de Belle Isle en Terre, où l'évolution est stable ;
- les secteurs de Guingamp et de Bourbriac, où l'évolution est décroissante.



Si l'on analyse plus en détail les logements autorisés depuis 2002, on observe :

- la faible part des logements collectifs commencés, part qui devrait largement augmenter prochainement si l'on se fie à la proportion qu'ils représentent en logements autorisés ;

- forte augmentation des logements autorisés en 2004 qui pourrait être une conséquence des incitations fiscales mises en place en faveur de l'investissement locatif.

	PAYS		
	2002	2003	2004
Logements commencés	332	482	452
dont : individuels	304	435	389
collectifs	28	47	63
Logements autorisés	459	484	667
dont : individuels	396	446	498
collectifs	63	38	169

Source INSEE

B. Evolution des prix de l'immobilier sur le Pays.

Globalement, les prix des logements anciens ont augmenté de + 40,2% en cinq ans (1999- 2003) dans les Côtes d'Armor. Pour ce qui concerne les prix des terrains à bâtir, ils ont connu une augmentation de 13,1% sur le département contre 15,6% sur le secteur Argoat, Guingamp et Lannion.

La surface moyenne des terrains sur le département est de 1 410m² contre 1 550m² sur le secteur Argoat Guingamp Lannion.¹

Selon l'ADIL, l'évolution de l'activité du secteur du logement et de l'accession à la propriété a connu une évolution identique, sur les périodes 2003-2004 et 2004-2005.

Toutefois, le prix de l'immobilier costarmoricain reste accessible par rapport aux moyennes régionale et nationale.

Dans le domaine de la construction neuve, le Pays de Guingamp est dans le Département, le Pays où le montant des opérations est le moins coûteux et le montant dans l'ancien est un des moins élevés. Le Pays de Guingamp est un secteur semi-rural avec une pression résidentielle relativement moyenne, mais avec une dynamique de construction portée par l'accession sociale.

Tableau 1 : Le montant moyen des opérations en 2003

2003	USAGE	NEUF	ANCIEN
Pays de Guingamp	Résidence Principale	119 281 €	102 329 €
	Résidence Secondaire	181 437 €	66 206 €
	Investissement Locatif	100 865 €	98 995 €
Prix moyens		115 593 €	99 957 €

Données ADIL Côtes d'Armor 2003

C. Des Programmes Locaux de l'Habitat

Deux territoires du Pays de Guingamp font actuellement l'objet d'un PLH en cours, il s'agit de la Communauté de Communes de Guingamp regroupant 6 communes démarré en janvier 2005, et de la Communauté de Communes de Lanvollon-Plouha qui engage sur ces 15 communes un schéma de développement durable depuis fin 2004. Les programmes d'actions ne sont pas encore présentés et devront être approuvés d'ici fin 2005.

Un Programme Local de l'Habitat est un document de programmation à 5 ans qui détaille objectifs et orientations, actions et moyens pour répondre aux besoins en logements d'un territoire (commune ou EPCI) et assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements. L'un des objectifs du PLH intercommunal est de répartir et de phaser dans le temps

¹ Ces informations sont extraites du document « Les marchés de l'immobilier » diffusé par la chambre des notaires des Côtes d'Armor en 2004.

l'effort de production de logements locatifs conventionnés en fonction des contraintes des communes (disponibilité foncière...).

Le PLH s'inscrit dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de cohérence territoriale (SCOT), et fait l'objet d'un programme d'actions spécifique. Le PLH traite donc de l'habitat entendu au sens large et ne se réduit pas aux seuls enjeux de l'habitat social. Il fixe de fait de grandes lignes d'actions pour un indispensable rééquilibrage de l'offre résidentielle, la diversification et la requalification des quartiers d'habitat trop typés. Au moyen d'une déclinaison territoriale de ces objectifs, il est traduit dans le plan local d'urbanisme communautaire (PLU) en cours d'élaboration.

D. Perspectives.

A court terme, l'activité de construction de logements ainsi que la demande ne semble ne pas devoir diminuer, compte tenu de facteurs démographiques, fiscaux et réglementaires porteurs.

Aussi, le Pays va devoir se mettre en capacité de faire face à la demande en logements. Cette production nouvelle pourra s'effectuer en réutilisant du bâti vacant (à usage d'habitation ou non) et en mettant à disposition du foncier pour les constructions neuves.

Ce dernier point va sûrement devenir crucial car outre les précautions environnementales et paysagères incontournables, il conviendra dans un premier temps de trouver du foncier disponible.

En effet, la montée des prix ne semblant pas faiblir, le foncier est devenu l'objet de raisonnements spéculatifs. Ce phénomène de cherté risque d'être accentué par un phénomène de rareté, une déprise agricole n'étant pas envisageable à moyen terme.