



CREHA OUEST

Solutions numériques partagées pour le logement social

**Les enjeux territoriaux concernant
l'offre et la demande de logements
sociaux**

Côtes d'Armor

Décembre 2022

Introduction

Cette étude a pour objectif de mieux cibler les enjeux territoriaux de l'offre et de la demande locative sociale dans les Côtes d'Armor.

Elle se base sur l'exploitation du nouvel outil développé par le CREHA OUEST : l'Observatoire Augmenté ouvert en octobre 2022.

Sources : issues de [l'Observatoire Augmenté](#) du CREHA Ouest

- Données au 1^{er} décembre 2022 pour les demandes et du 1^{er} janvier au 30 novembre 2022 pour les attributions (source : Fichiers départementaux de la Demande Locative Sociale Bretagne)
- Données au 1^{er} janvier 2021 pour les logements locatifs sociaux des bailleurs (RPLS)
- Données entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2022 pour l'Insee (population, résidences principales)

Zone d'étude : Côtes d'Armor / **Zone de comparaison** : Bretagne

Sommaire

I.	Le département des Côtes d'Armor	3
1)	Chiffres clés	3
2)	Tension offre-demande	4
3)	Profil type.....	6
4)	Logements recherchés.....	8
5)	Parc social des bailleurs sociaux (RPLS).....	9
6)	Enjeux sur l'ensemble du département.....	12
II.	Enjeux au niveau infra-départemental : disparités entre les EPCI.....	13
1)	Indicateurs de tension.....	13
2)	Autres indicateurs.....	16
	• Evolution de la demande.....	16
	• Revenu moyen.....	17
	• Attributions des 1 ^{ers} quartiles hors QPV et des autres quartiles en QPV (obj. LEC).....	18
	• Parc récent.....	19
3)	Données de contexte (Insee)	20
	• Evolution de la population et migration résidentielle.....	20
	• Part des locataires HLM parmi les résidences principales.....	21
	• Flux domicile travail.....	22
4)	Enjeux globaux et sur quelques EPCI ciblés.....	23

I. Le département des Côtes d'Armor

1) Chiffres clés

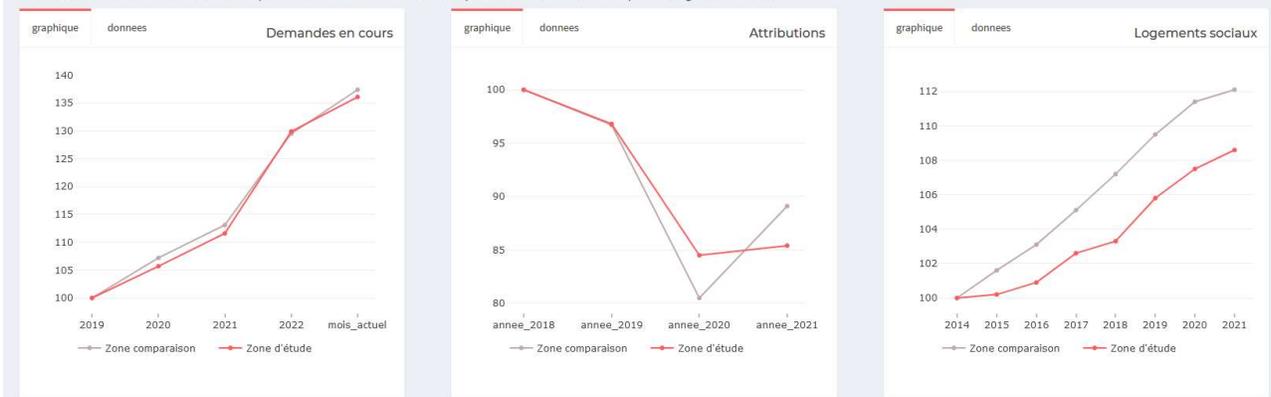
Demands en cours - zone d'étude	Poids dans zone de comparaison	Attributions - zone d'étude	Poids dans zone de comparaison	Logements - zone d'étude	Poids dans zone de comparaison
12 794	14.1%	1 933	12.5%	23 322	12.7%

Au 1^{er} décembre 2022, **près de 13 000 demandes sont en cours** sur le département, soit 14% de la demande régionale. Les attributions représentent quant à elles 12,5% des demandes satisfaites régionales. Une part similaire au poids des logements sociaux en Bretagne (12,7%).

À titre de comparaison, la population dans les Côtes d'Armor représente 18% de la population bretonne (600 582 habitants / 3 354 854).

Evolutions :

Les évolutions sont en base 100 au 01/01/2019 pour les demandes en cours, en 2018 pour les attributions, en 2014 pour les logements sociaux.



La demande augmente fortement entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2022, un des taux les plus élevés parmi les autres départements de l'inter-région Bretagne-Pays de la Loire :

+16,4% dans les Côtes d'Armor

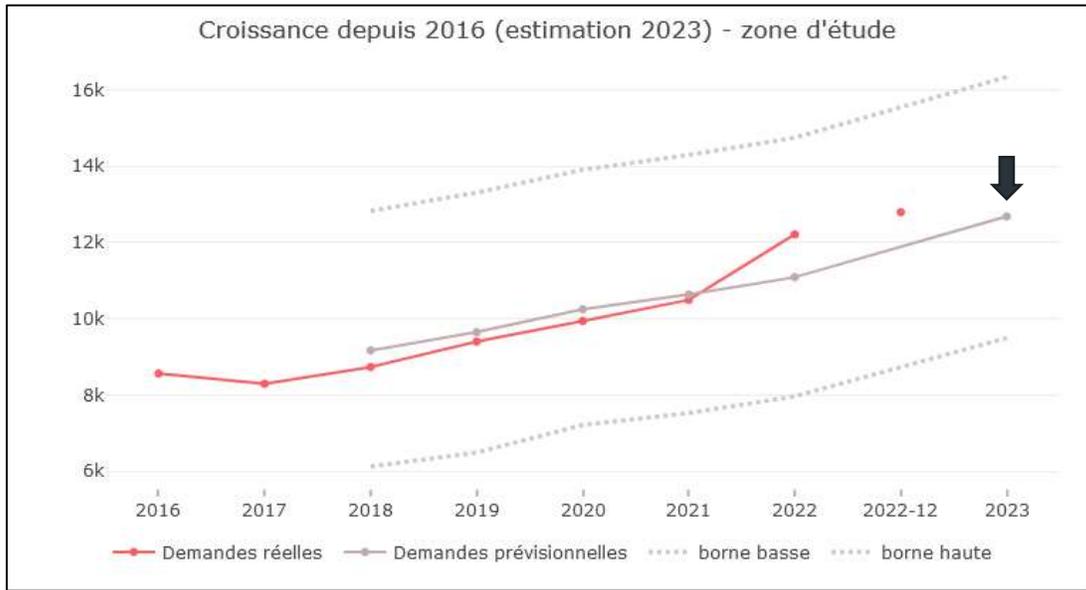
+14,5% en Bretagne

+12% sur l'inter-région

Néanmoins, en base 100 au 1^{er} janvier 2019, les demandes des Côtes d'Armor suivent la même tendance que celles de la région Bretagne.

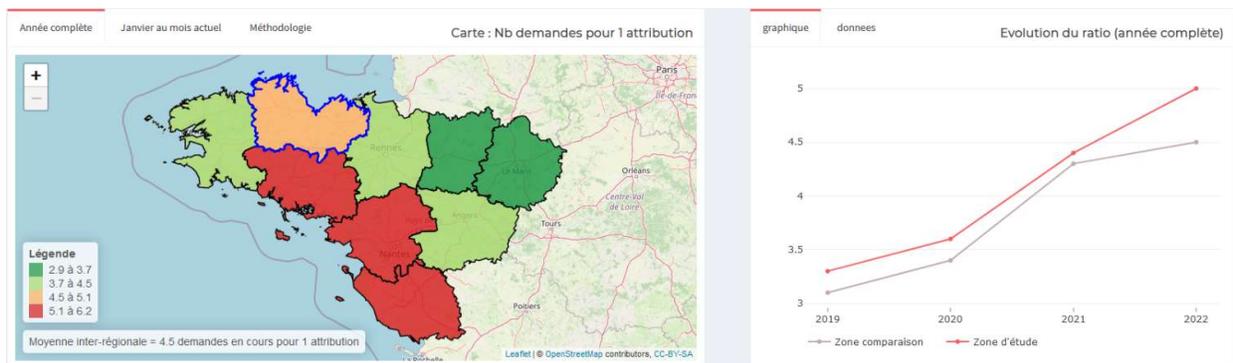
La chute des attributions en 2020 (-13%) est liée en partie à la crise Covid, elles se stabilisent en 2021 (2 384 en 2020 contre 2 431 en 2021), alors que dans la région, les attributions repartent à la hausse.

La croissance des logements sociaux est moins importante dans les Côtes d'Armor que sur le reste de la région.

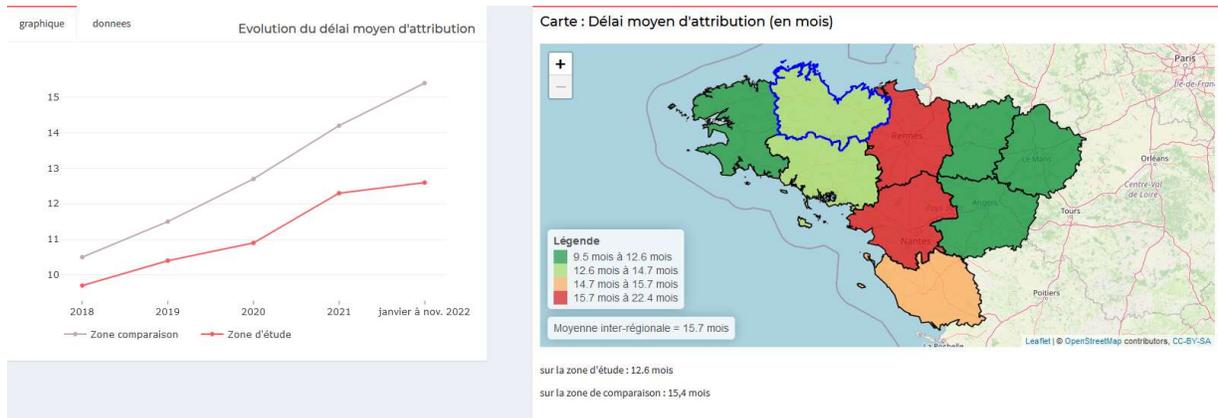


Un modèle prévisionnel statistique sur le volume des demandes en cours à fin 2023 montre que les Côtes d'Armor serait dans la tendance d'évolution des années "pré-covid".

2) Tension offre-demande

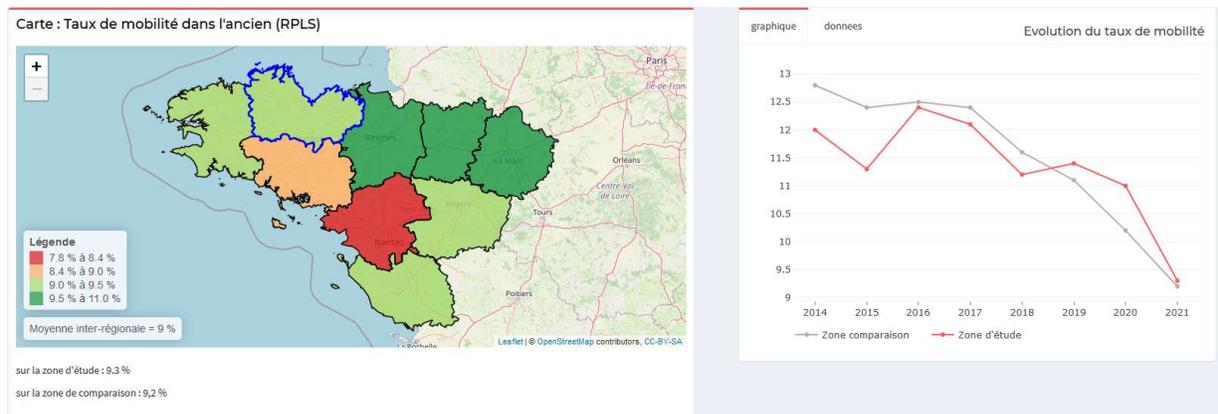


5 demandes en cours pour 1 attribution au 1^{er} janvier 2022 (4,5 en moyenne inter-régionale) et actuellement 6,6 au 1^{er} décembre 2022 (5,7 en moyenne inter-régionale), **une tension légèrement plus importante que la moyenne inter-régionale et régionale.**, avec un décrochage par rapport à la région entre 2021 et 2022.



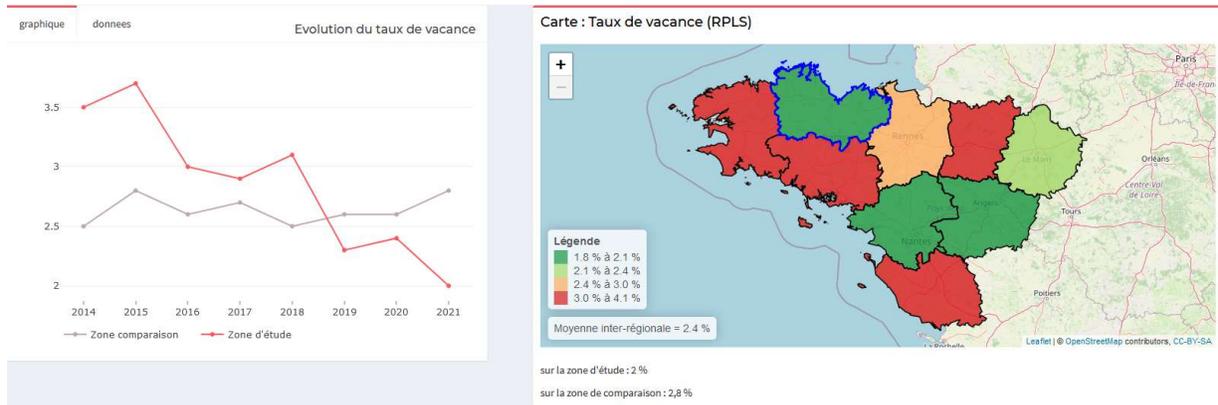
Le délai d'attribution est de 12,6 mois dans les Côtes d'Armor contre 15,4 mois en Bretagne, et en hausse constante depuis 2018, toujours en-deçà de la moyenne régionale d'environ 2 points.

=>Tension modérée sur les délais d'attributions



Le taux de mobilité dans les Côtes d'Armor est similaire à la moyenne régionale (9,3% contre 9,2%). Il est en baisse continue depuis 2016, avec une chute notable entre 2020 et 2021 (-1,7 point).

Une mobilité faible ou modérée entraîne une plus faible rotation dans les logements et donc une baisse mécanique des attributions (moins de logements disponibles à la location). Il faut donc en théorie plus de logements neufs pour compenser la plus faible mobilité au sein des logements existants.



La vacance est l'une des plus faibles des 9 départements de l'inter-région (2%) et en baisse globalement depuis 2015. Environ 440 logements sont proposés à la location mais vacants dans les Côtes d'Armor.

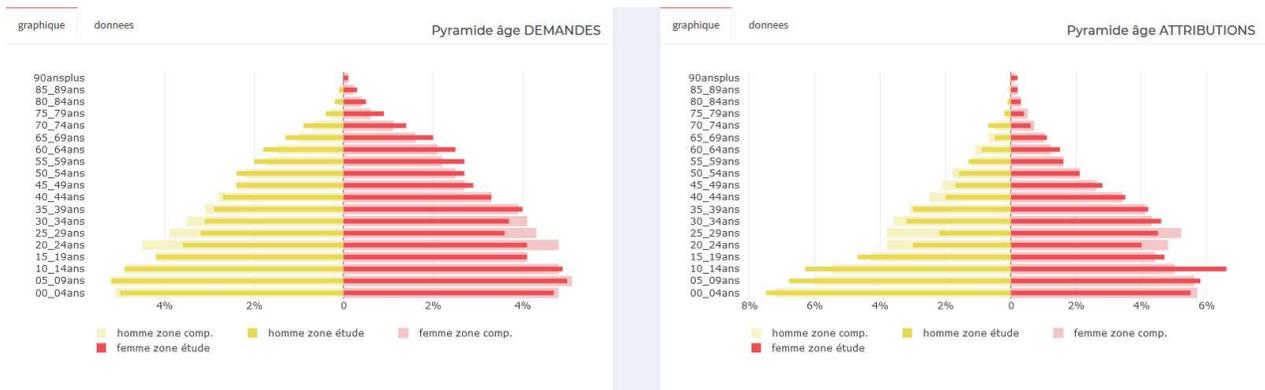
=> Tension modérée sur l'offre.

3) Profil type

→ Une situation familiale similaire entre Côtes d'Armor et région au niveau de la demande mais différenciée au niveau des attributions (part importante de familles monoparentales) :

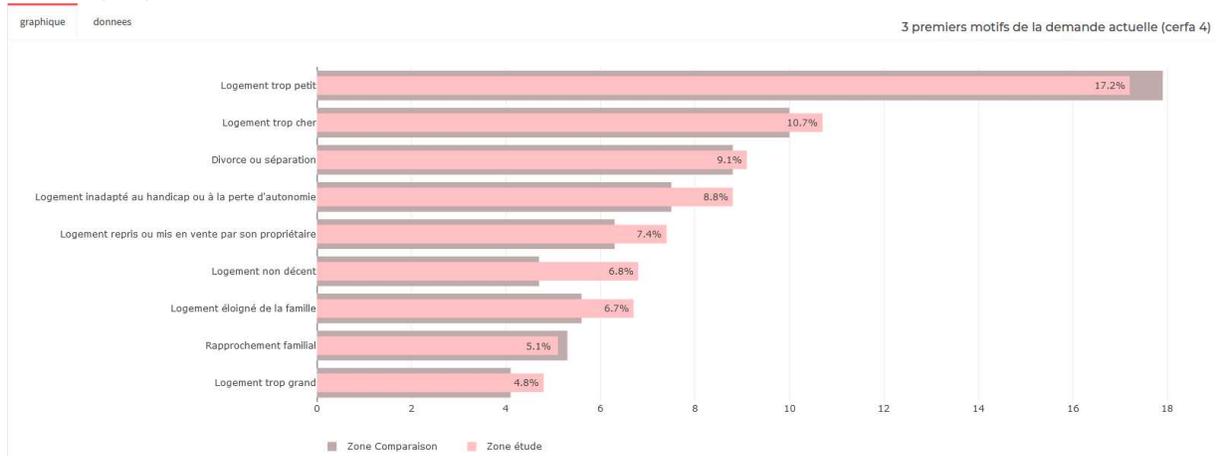
- 49% de personnes seules, 30% de familles monoparentales, 11% de couples avec enfants pour les demandeurs
- 33% de personnes seules, 46% de familles monoparentales et 12% de couples avec enfants pour les attributions

→ Globalement une sous-représentation des 20/35 ans (hommes et femmes) par rapport à la région aussi bien dans la demande que dans les attributions. Au niveau des enfants, leur représentation est similaire à celle de la région.



Inversement, les 50 et + sont plus représentés dans la demande que dans les attributions.

- 7 demandeurs sur 10 souhaitent habiter dans l'EPCI dans lequel ils résident.
- Activité des demandeurs : 31% sont des salariés, 46% "autres" (dont retraités), 17% de chômeurs. La part des salariés dans les Côtes d'Armor est moins importante qu'en Bretagne (5 points de moins), par contre les "autres" sont plus représentés (+6 points) par rapport à la région, à corrélérer avec des demandeurs plus âgés.
- Revenu : 1 325 €/mois en moyenne départemental, 2^{ème} département en Bretagne avec le plus fort revenu moyen par UC¹, la moyenne régionale étant de 1 232€/mois.
- **Motifs de la demande** : logement trop petit (17%), logement trop cher (11%), divorce/séparation (9%) et logement inadapté au handicap ou à la perte autonomie (9%) (à corrélérer avec des demandeurs plus âgés).



Motifs principaux pour les demandeurs déjà locataires HLM (29% des demandes) : logement trop petit (18%), logement inadapté au handicap ou perte autonomie (14%), logement éloigné de la famille (12%).

Motifs principaux pour les demandeurs externes (71% des demandes) : logement trop petit (17%), logement trop cher (12%) et divorce/séparation (11%).

¹ Unité de Consommation : 1 pour le 1^{er} adulte du foyer + 0,5 pour les autres personnes de plus de 14ans + 0,3 par enfant (pour permettre la comparaison de foyer de différentes tailles)

→ Villes les plus demandées : **Saint-Brieuc** (17% des demandes départementales), Dinan, Lannion, Lamballe Armor, Loudéac, Plérin...

Commune	Nb ménages (doublons)	%age par rapport au total
SAINT-BRIEUC	2 150	16,8%
DINAN	959	7,5%
LANNION	796	6,2%
LAMBALLE ARMOR	618	4,8%
GUINGAMP	613	4,8%
LOUDEAC	487	3,8%
PLERIN	449	3,5%
PLOUFRAGAN	378	3,0%
PAIMPOL	354	2,8%
LANGUEUX	321	2,5%
TREGUEUX	232	1,8%
PERROS GUIREC	228	1,8%
BEAUSSAIS SUR MER	194	1,5%
BINIC ETABLES SUR MER	153	1,2%
YFFINIAC	144	1,1%
PLANCOET	131	1,0%
PORDIC	128	1,0%
PLOUER SUR RANCE	117	0,9%
PLEDRAN	108	0,8%

4) Logements recherchés

zone d'étude : type de logement

Demandes en cours 12 794	Maisons souhaitées 34,8%	Appartements souhaités 19,8%	Type indifférent 45,5%
Attributions 1 933	Maisons attribuées 39,7%	Appartements attribués 60,3%	
Logements (RPLS) 23 322	Maisons existantes 41,7%	Appartements existants 58,3%	Logts étudiants 0%

zone de comparaison : type de logement

Demandes en cours 90 631	Maisons souhaitées 20,7%	Appartements souhaités 26,4%	Type indifférent 52,9%
Attributions 15 488	Maisons attribuées 17,8%	Appartements attribués 82,2%	
Logements (RPLS) 183 397	Maisons existantes 22,3%	Appartements existants 76%	Logts étudiants 1,8%

Près d'1 demandeur sur 2 est indifférent quant au type de logement souhaité, une proportion inférieure à celle régionale (53%). A noter qu'1 ménage sur 3 souhaite un logement individuel (21% au niveau régionale).

58% du parc locatif social est composé de logements collectifs, 42% par des logements individuels, ce qui se retrouve au niveau des attributions, respectivement : 60% et 40%). C'est une spécificité du parc costarmoricaïn, le parc breton étant constitué majoritairement d'appartements (3/4 du parc). A noter également la mobilité dans le parc individuel, alors que la mobilité est plus faible dans l'individuel, 40% des attributions concernent ce type de logement.



35% souhaite un T2, 33% un T3, 18% en T4.

Il y a une **sous-représentation des T2** existants au regard de la demande (19% du parc), dans une moindre mesure, le constat est identique pour les T1 (11% des demandes / 4% du parc existant). Pour rappel, 49% sont des personnes seules. Néanmoins, le 1^{er} motif de la demande est « logement trop petit » que ce soit pour les locataires HLM ou les demandeurs externes.

5) Parc social des bailleurs sociaux (RPLS)

23 320 logements sur le département (9 organismes pour la quasi-totalité de l'offre existante) :

Organisme	Nb de logements	Part dans le 22 (en %)	Territoires d'intervention
Terres d'Armor Habitat (1)	10 675	45,8%	Département
Terre-et-Baie Habitat (1)	5 020	21,5%	Saint-Brieuc Armor Agglomération + quelques communes en dehors
Néotoa	2 138	9,2%	Dinan Agglomération
BSB Les Foyers	1 799	7,7%	Département
Guingamp Habitat	1 468	6,3%	Guingamp Paimpol Agglomération
La Rance	1 273	5,5%	Principalement littoral et est du département
Armorique Habitat	632	2,7%	Nord littoral et sud du département
Les Foyers	240	1,0%	Principalement est et sud du département
Emeraude Habitation	17	0,1%	Côte d'Emeraude

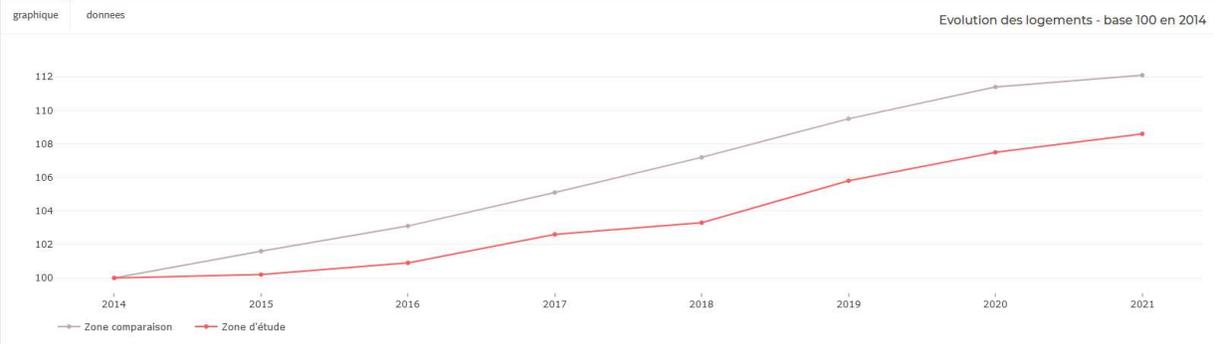
(1) Fusion des 2 organismes au 1^{er} janvier 2022

ZONE ETUDE

Nb logements	Loyer moyen	Tx vacance	Tx mobilite	% en QPV	% individuels
23 322	5,1€/m ²	2%	9,3%	22,9%	41,7%

ZONE COMPARAISON

Nb logements	Loyer moyen	Tx vacance	Tx mobilite	% en QPV	% individuels
183 397	5,4€/m ²	2,8%	9,2%	19,8%	22,3%



En comparaison globale (tous bailleurs confondus) :

- Le loyer moyen costarmoricain est légèrement inférieur à la moyenne régionale (5,1€/m² contre 5,4€/m²)
- Mobilité : comparable au taux régional
- Faible vacance
- Un peu plus de logements en QPV (3%)
- Plus de logements individuels au regard de la région (le double en %age)

Une évolution continue du parc sur le département, mais un écart constant chaque année par rapport à la région depuis 2018.

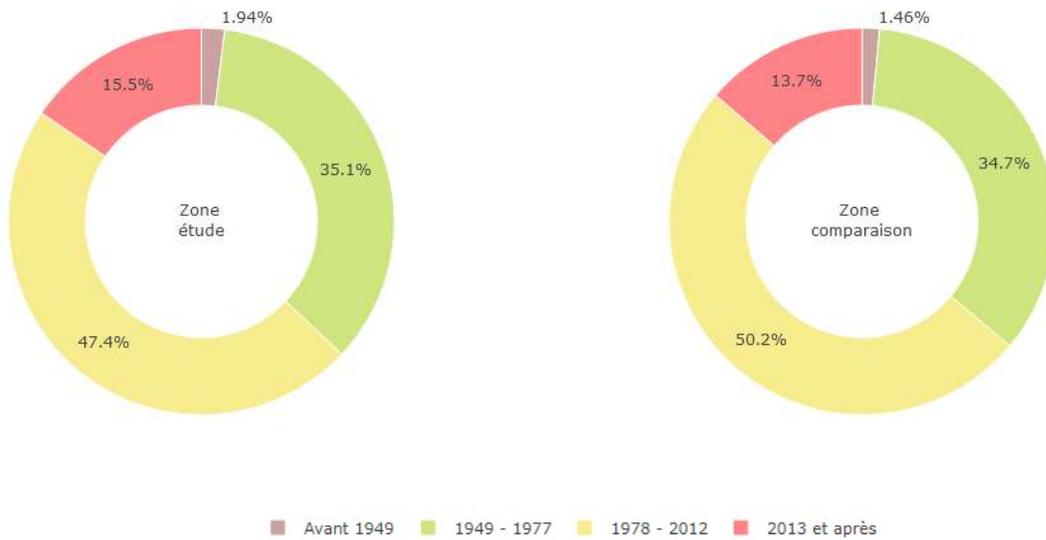
88% des logements acquis par les bailleurs ont été construits, 4% acquis en VEFA dans les Côtes d'Armor. Au niveau régional, les données sont comparables.

78,5% du parc n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite (81% sur la région).

Concernant les DPE énergie, 61% logements ont une étiquette A, B ou C sur le département, contre 57% au niveau régional.



Age moyen du parc = 32 ans, volume identique au niveau régional :



6) Enjeux sur l'ensemble du département

Enjeu sur la volumétrie du parc :

Il n'y a visiblement pas de forte tension sur la demande au regard de la moyenne régionale (4,5). Néanmoins, la très faible vacance, la stabilisation des attributions ne revenant pas au niveau pré-covid et une hausse des logements moins importante qu'en région font quand même peser une pression sur le parc costarmoricain.

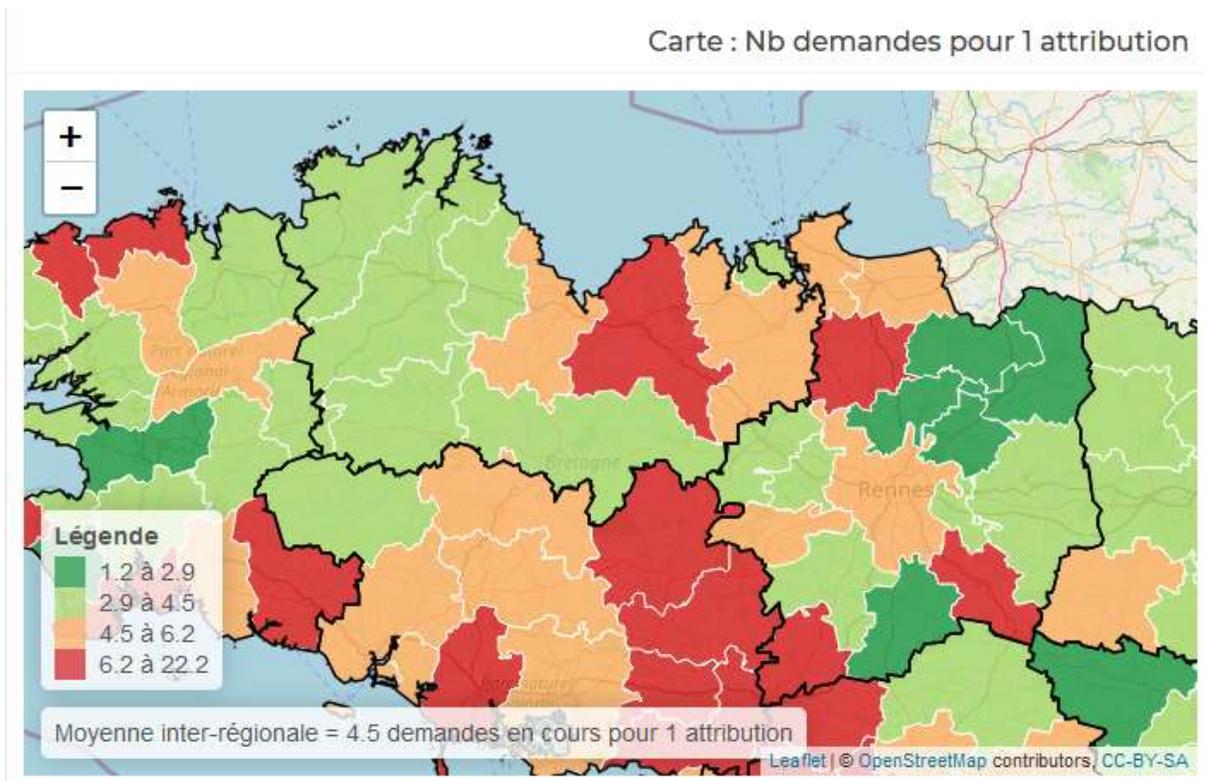
Enjeu sur la qualification du parc :

Le **profil type du demandeur** se caractérise principalement par des ménages isolés ou des familles monoparentales , de plus de 45 ans, externes (71%), avec une activité "autres" ou salariés, qui réside déjà dans l'EPCI souhaité et qui souhaite changer car son logement est soit trop petit, soit trop cher ou que le demandeur est en cours de divorce/séparation. Il souhaite avoir un logement situé dans Saint-Brieuc Agglomération (Saint-Brieuc 17% de la demande départementale) ou sur Dinan Agglomération, et plutôt en T2 ou T3.

La sur-représentation des ménages de plus de 70 ans dans la demande (part en %age, 1 demande / 10 avec le motif "logement inadapté au handicap ou perte autonomie") pose une problématique logement en lien avec le vieillissement de la population et la gestion d'un parc en résidences autonomies "sociales".

II. Enjeux au niveau infra-départemental : disparités entre les EPCI

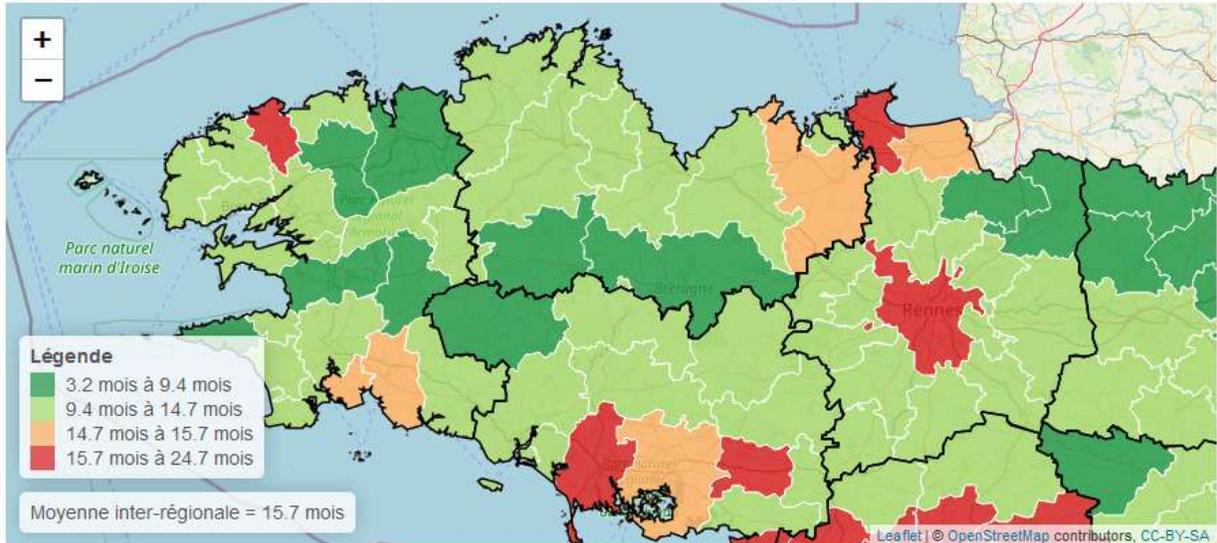
1) Indicateurs de tension



Tension sur la demande :

Le nombre de demandes en cours pour 1 attribution est plus élevé dans la partie est-littoral (Saint-Brieuc Armor Agglomération : 5,2 demandes pour 1 attribution au 1^{er} décembre 2022, Dinan Agglomération : 6 et Lamballe Terre et Mer : 8,4).

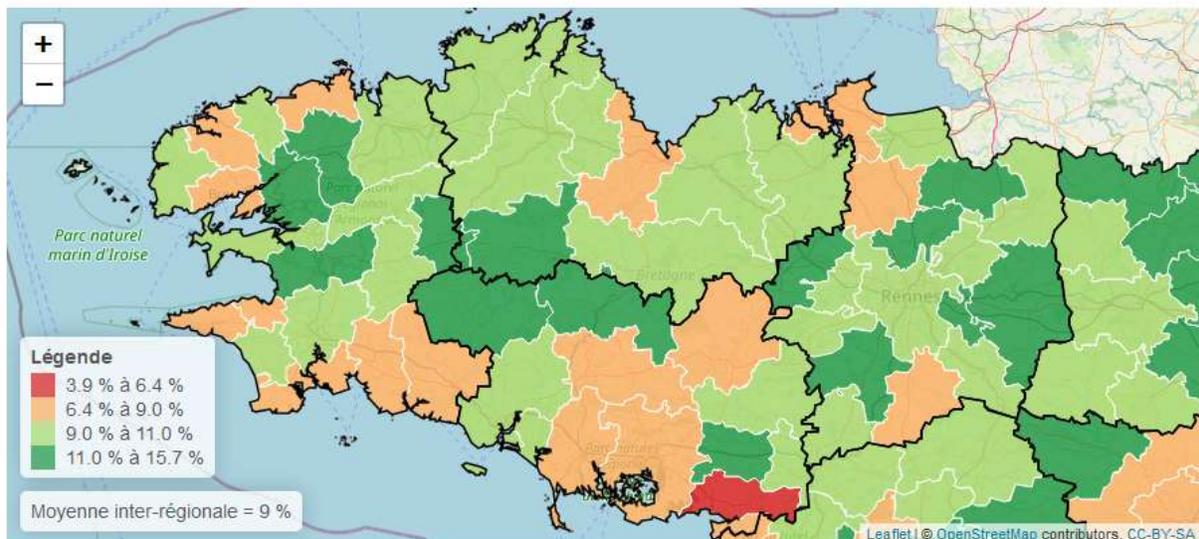
Carte : Délai moyen d'attribution (en mois)



Seul Dinan Agglomération a un délai moyen d'attribution un peu plus élevé. Ce qui peut se traduire par une **problématique des délais d'attribution moins importante qu'ailleurs**. La moyenne départementale est à 12,6 mois.

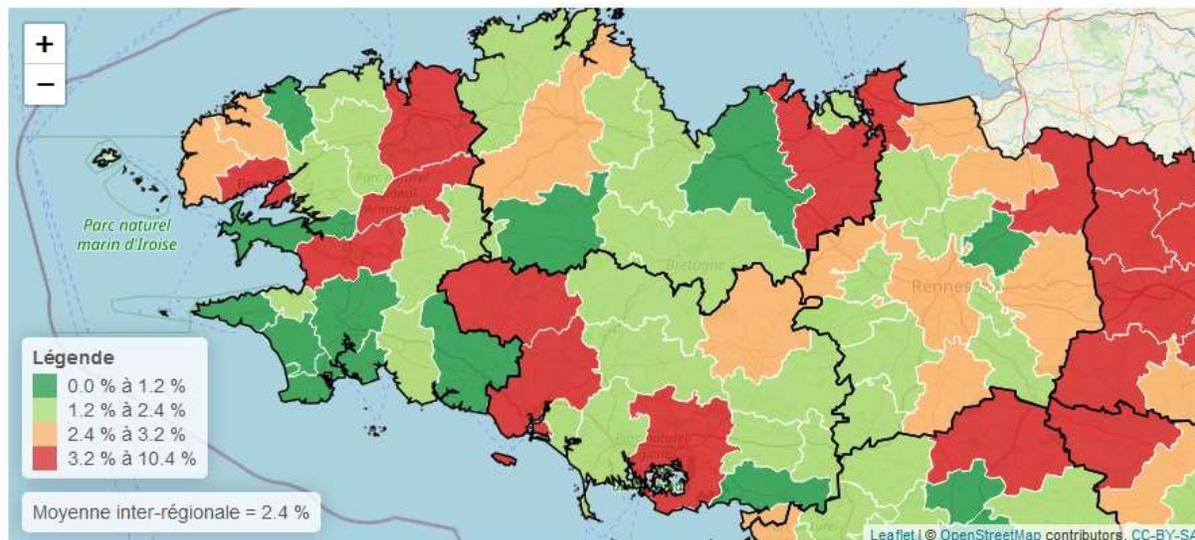
- des délais relativement faibles au sud du département, 9 mois pour les 2 EPCI
- des délais modérés pour les partie nord-ouest littoral

Carte : Taux de mobilité dans l'ancien (RPLS)



Un taux de mobilité plus faible dans Saint-Brieuc Armor Agglomération (8,4%) et plus marquée dans la CC du Kreiz-Breizh (15,7%).

Carte : Taux de vacance (RPLS)



Globalement une faible vacance sur les EPCI costarmoricains, notamment pour Lamballe Terre et Mer et la CC du Kreiz-Breizh.

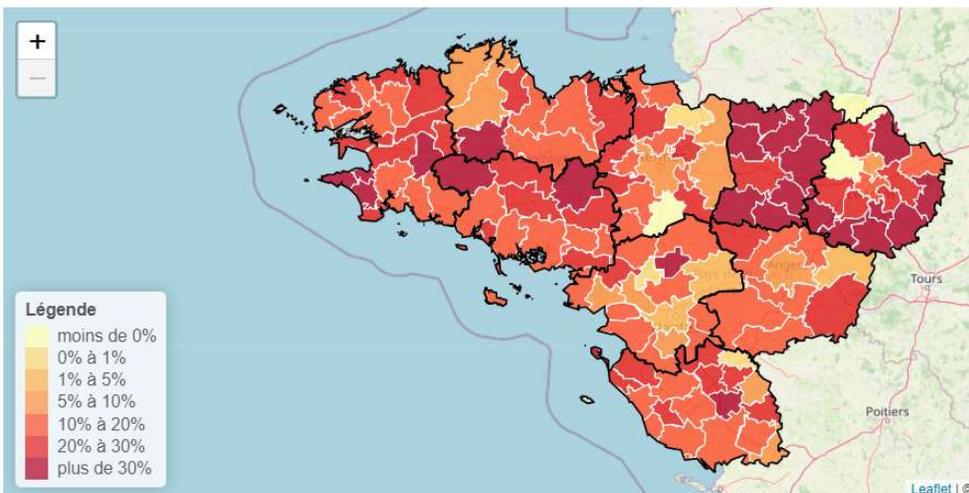
2 EPCI ont une vacance un peu plus importante : Guingamp Paimpol Agglomération et Dinan Agglomération.

2) Autres indicateurs

→ Evolution de la demande

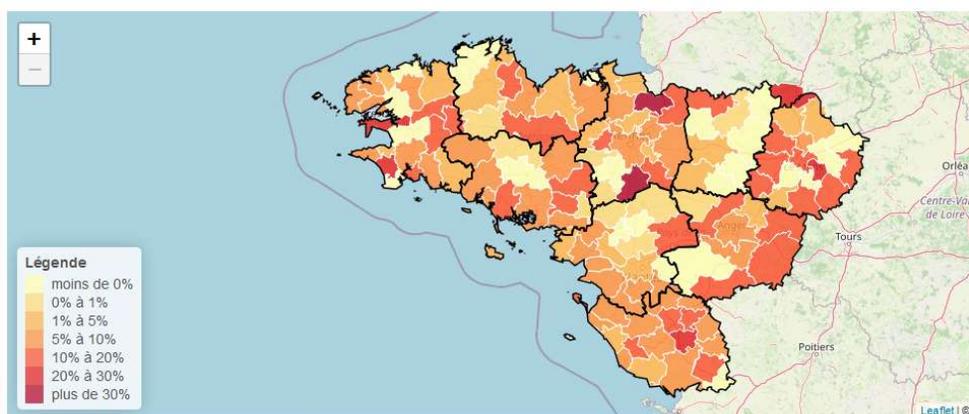
Carte : Taux de croissance de la demande

entre 01/01/2021 et 01/01/2022



Carte : Taux de croissance de la demande

entre 01/01/2022 et 01/12/2022



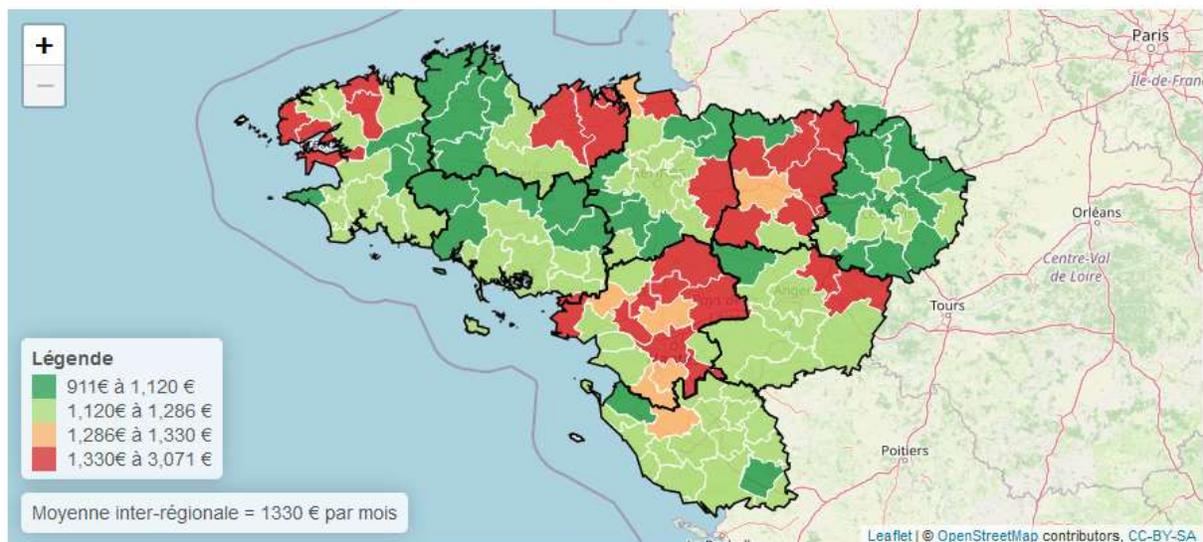
Globalement, l'évolution est plus modérée depuis le début de l'année par rapport à l'année dernière, c'est notamment le cas pour les EPCI costarmoricains.

Il y a même une baisse pour Lannion-Trégor Communauté (-1,4%) alors que cet EPCI enregistrait une hausse l'an passé (+7,1%) ou une croissance nulle pour la CC du Kreiz-Breizh.

Les hausses les plus fortes concernent la **Loudéac Communauté Bretagne Centre** (+12,6% actuellement, +17,7% l'année passée) et **Leff Armor Communauté** (+19% actuellement, +20,3% l'année passée).

→ Revenu moyen

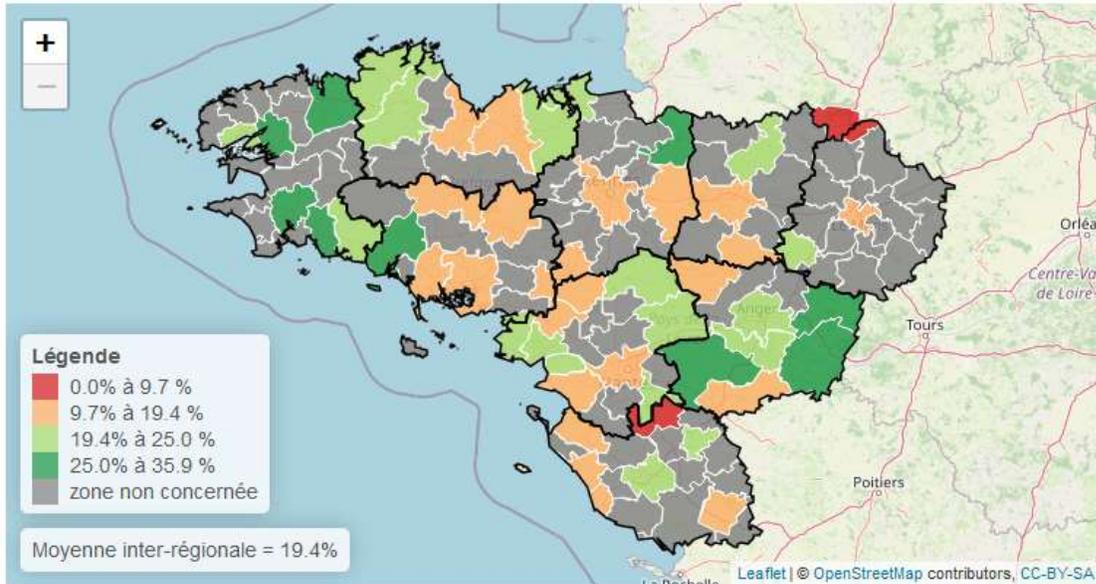
Carte : Revenu moyen mensuel par unité de consommation (quand ce revenu est renseigné)



Revenu moyen Côtes d'Armor = 1 325 €/mois, porté notamment par Lamballe Terre et Mer (1 685 €/mois) et Dinan Agglomération (1 935 € par mois).

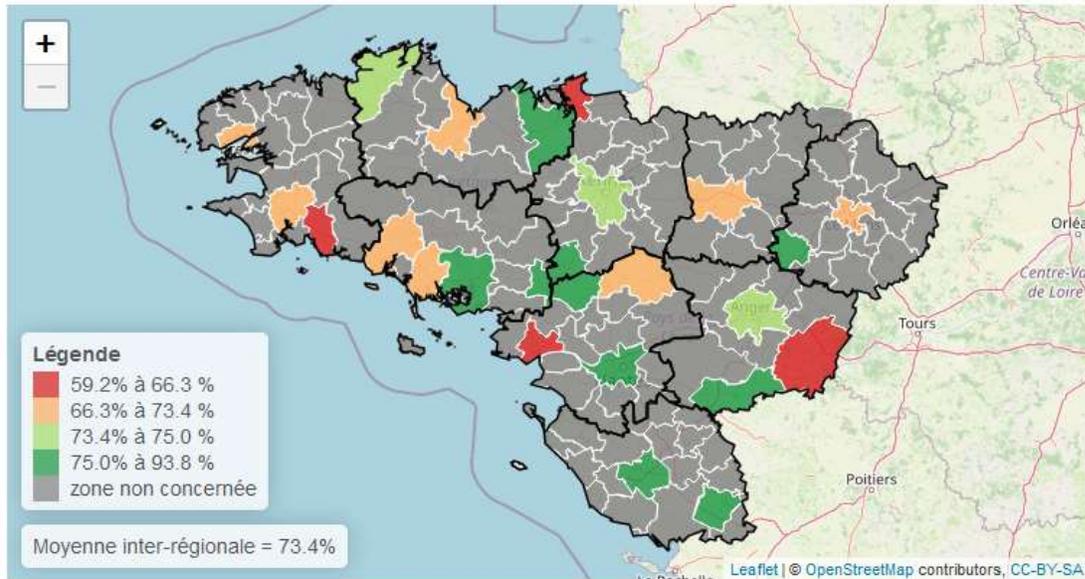
→ Attributions des 1^{ers} quartiles hors QPV et des autres quartiles en QPV (obj. LEC)

Carte : Part des Q1 et ANRU hors QPV (pour les zones concernées par loi LEC)



Dans 4 EPCI / 6, entre 20 et 25% des attributions hors QPV ont concerné des ménages dont les ressources sont inférieures au premier quartile..

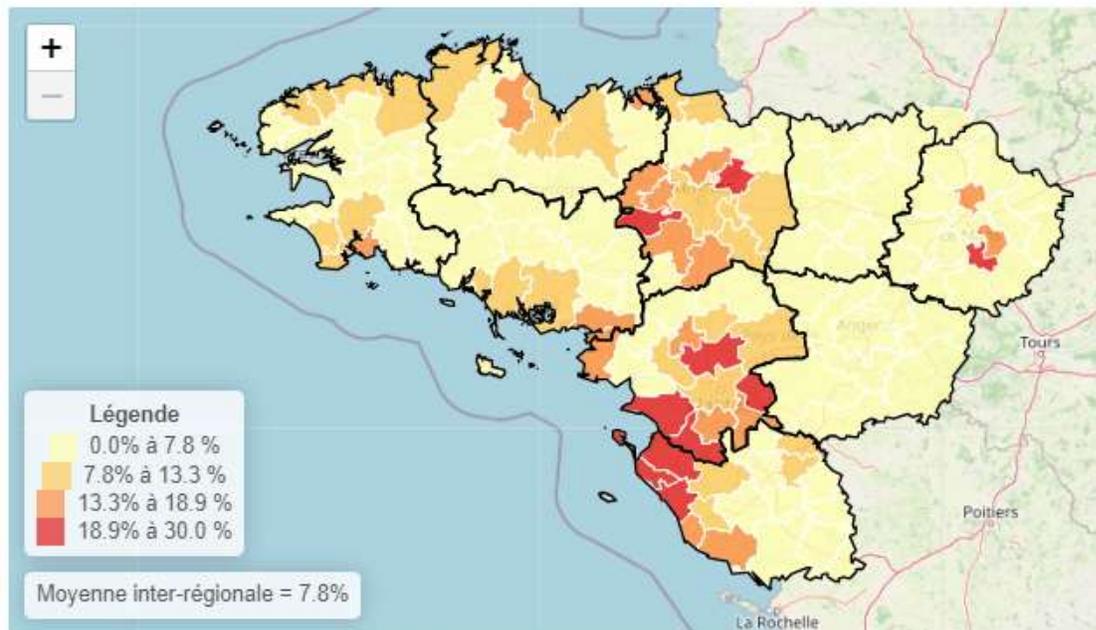
Carte : Part des Q2-Q3-Q4 en QPV (pour les zones concernées par loi LEC)



Et les 3 EPCI concernés sont au-dessus de 50% d'attributions en QPV à des ménages dont les ressources sont supérieures au premier quartile.

→ Parc récent

Carte : Part du parc récent - construit il y a moins de 5 ans -

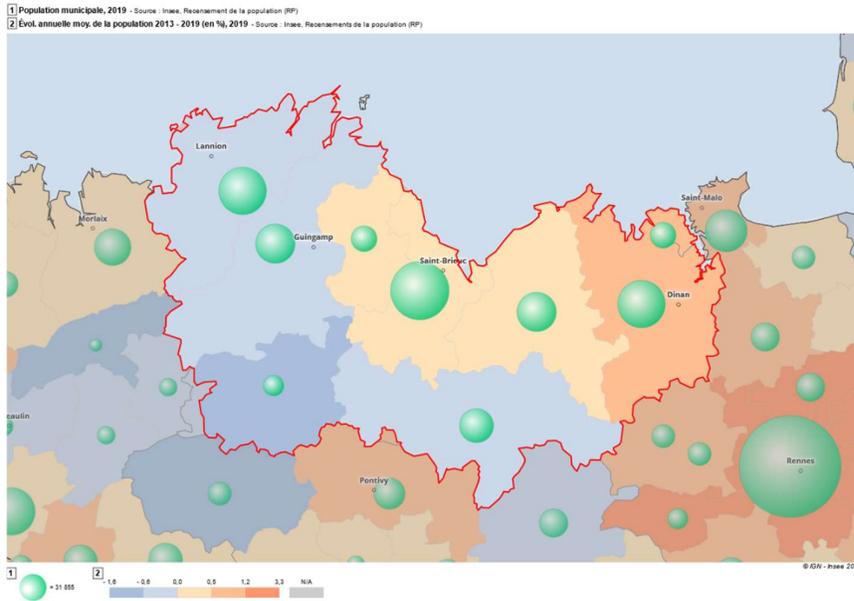


L'âge moyen du parc dans les Côtes d'Armor est de **32 ans**. Il est de seulement 23 ans sur Leff Armor Communauté.

Sur cet EPCI, 26% des 361 logements ont été construits après 2013 (contre seulement 16% sur l'ensemble du département). Ce qui explique pourquoi on retrouve la part la plus forte de logements récents sur cet EPCI (15%).

3) Données de contexte (Insee)

→ Evolution de la population et migration résidentielle



La population augmente plus fortement dans la partie est-littoral (Dinan Agglomération : +0,6% par an entre 2013 et 2019). La tendance départementale est plutôt à la stabilité (**moyenne départementale = +0,1% par an**). La moyenne régionale est de +0,5% par an. A l'opposé, dans un croissant ouest-sud, la population baisse dans les EPCI concernés.

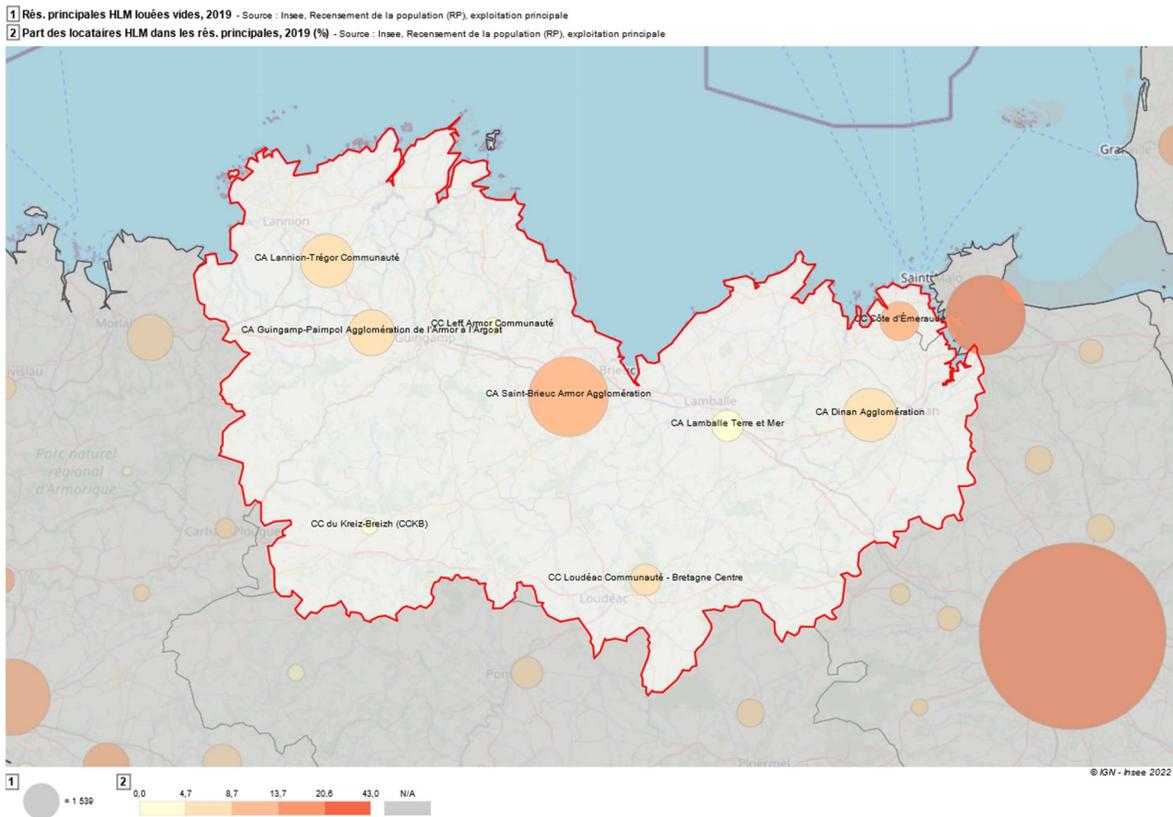


Dans la recherche de facteurs explicatifs de l'évolution de la demande, l'arrivée de nouveaux ménages (données Insee 2019) sur un territoire a un impact positif sur la demande de logement social sur les 2 périodes suivantes (2020 et 2021).

La carte ci-dessus met en évidence en effet d'un **flux migratoire vers Saint-Brieuc Agglomération** (notamment de Rennes Métropole), mais aussi des mouvements entre EPCI dans le secteur littoral. A noter un flux de départ vers Rennes Métropole pour des ménages originaires de Dinan Agglomération.

https://statistiques-locales.insee.fr/#bbox=-426623,6260034,262277,161976&c=indicator&i=flux.nbflux_c_n_cnn_pop01p&s=2019&t=A01&view=map4

→ **Part des locataires HLM parmi les résidences principales**



Les ronds correspondent au nombre de résidences principales HLM louées vides présentes sur chaque EPCI et les couleurs la part des locataires HLM parmi ces résidences principales.

La part des locataires HLM parmi les résidences principales est faible dans les Côtes d'Armor, **7% en moyenne départementale**. Cette part oscille entre 2,4% pour Leff Armor Communauté et 10,7% dans Saint-Brieuc Agglomération..

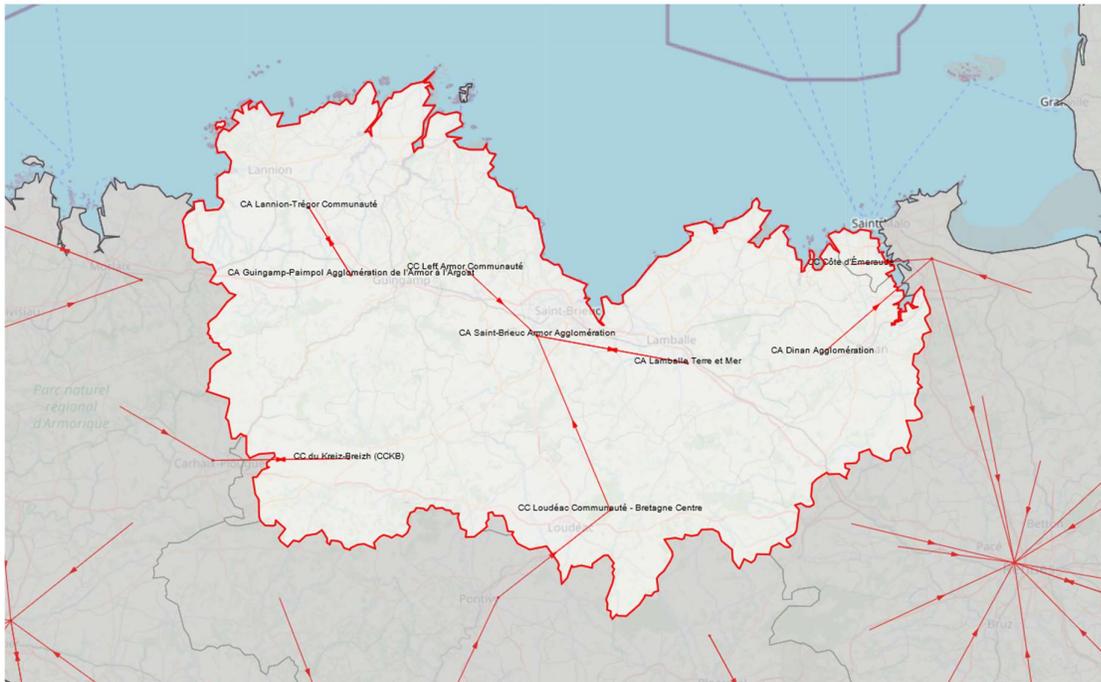
→ Flux domicile travail

Les principaux flux domicile-travail dans les Côtes d'Armor sont situés principalement dans un axe ouest-est dans les EPCI nord-littoral.

Flux domicile - lieu de travail, 2019 - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire



Flux principal domicile - lieu de travail, 2019 - Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire



4) Enjeux globaux et sur quelques EPCI ciblés

Saint-Brieuc Armor Agglomération : EPCI concentrant 36% de la demande de logements sociaux et 38% des attributions dans les Côtes d'Armor, avec un flux migratoire venant de la 1^{ère} couronne et de l'extérieur du département (principalement Rennes Métropole). La demande est plutôt bien absorbée par l'offre locative, malgré un taux de mobilité faible.

Dinan Agglomération : 18% de la demande et 14% des attributions dans le département. EPCI avec une pression de la demande marquée et des délais d'attribution plus longs. La mobilité y est dans la moyenne départementale et la mise en service de logement neuf sur les 5 dernières années y est très faible. La vacance est la plus forte des EPCI costarmoricains, mais elle est seulement de 3,4%. Le point notable est l'évolution continue de la population dans l'agglomération depuis 2013. Entre début 2020 et début 2021, la demande a fortement augmenté (+23,1%), cette progression se poursuit entre début 2022 et décembre 2022 (+5,8%), mais dans le même temps les demandes satisfaites diminuent (-7,5% entre 2020 et 2021, période de crise sanitaire) et cela se poursuit en 2022, -19% en projection des attributions sur l'année complète. Les clignotants commencent à s'allumer pour ce territoire.

Guingamp Paimpol Agglomération : 12% de la demande et 14% des attributions dans le département. La tension de la demande y est plus faible comparativement aux autres EPCI tout comme les délais d'attribution, la vacance est également faible. A noter un vieillissement du parc (âge moyen : 40,4 ans) et un flux migratoire de l'agglomération briochine vers l'EPCI.

Lamballe Terre-et-Mer : 9% de la demande et 6% des attributions dans le département. La tension de la demande est marquée sur l'EPCI, malgré un délai d'attribution dans la moyenne, une faible vacance et une mobilité modérée. Une augmentation de la population et un flux migratoire vers l'EPCI qui traduit une attractivité de cette zone. A relativiser peut-être avec les valeurs absolues.

Leff Armor Communauté : 2% de la demande et 2% des attributions dans le département. De faibles effectifs mais vigilance sur certains indicateurs comme l'évolution de la population générale et de la demande locative sociale, avec des demandeurs plus modestes qu'ailleurs dans le département.

Nom des EPCI	nombre de communes	nombre habitants	part dans le 22	demandes en cours (déc 2022)	part dans le 22	attributions (janv-nov 2022)	part locataires HLM parmi res ppales	Tension : nb de demandes pour une attribution	Tension : Délai moyen attribution	Tension : Taux mobilité	Tension : Taux vacance	Autre : Evolution de la demande	Autre : revenu moyen par UC	Ancienneté du parc	Contexte : évol pop	contexte : flux migratoire vers l'epci
CC Côte d'Emeraude	3	6 026	1,0%	262	2,0%	56	11,9		+						++	
CC du Kreiz-Breizh	23	18 196	3,0%	178	1,4%	30	4,1			-- (mobilité la plus forte de l'inter-région)		+				
Dinan Agglomération	64	98 270	16,4%	2 269	17,7%	267	7,9	++			+		- (RUC élevé)		++	+
Guingamp Paimpol Agglomération	57	73 427	12,2%	1 473	11,5%	267	7,4					+		++		+
Lamballe Terre et Mer	38	67 875	11,3%	1 084	8,5%	122	4,0	++					- (RUC élevé)	--	+	+
Lannion Trégor Communauté	57	99 747	16,6%	1 839	14,4%	286	7,1					- (baisse)	+			
Leff Armor Communauté	27	31 404	5,2%	275	2,1%	42	2,4					++	+		+	
Loudéac Communauté Bretagne Centre	41	51 202	8,5%	831	6,5%	123	5,3					++				
Poher Communauté	4	2 070	0,3%	21	0,2%	4	8,3									
Pontivy Communauté	1	258	0,0%	0	0,0%	0	6,7									
Saint-Brieuc Armor Agglomération	32	151 755	25,3%	4 552	35,6%	734	10,7		+	+					+	+
Hors EPCI	1	352	0,1%	10	0,1%	2	9,3									
Département des Côtes d'Armor	348	600 582	100,0%	12 794	100,0%	1 933	7,4									



CREHA OUEST

Solutions numériques partagées pour le logement social

8 avenue des Thébaudières - BAL n°69
(accès par le 1 av. de l'Angevinière "Les Bureaux du Sillon")
19^{ème} étage - Aile B
44800 Saint-Herblain
Tél. : 02.28.01.19.50
contact@creha-ouest.org
www.creha-ouest.org

Réalisation : Ambre PIOGER / Rodrigue VILAIN
Publication : décembre 2022