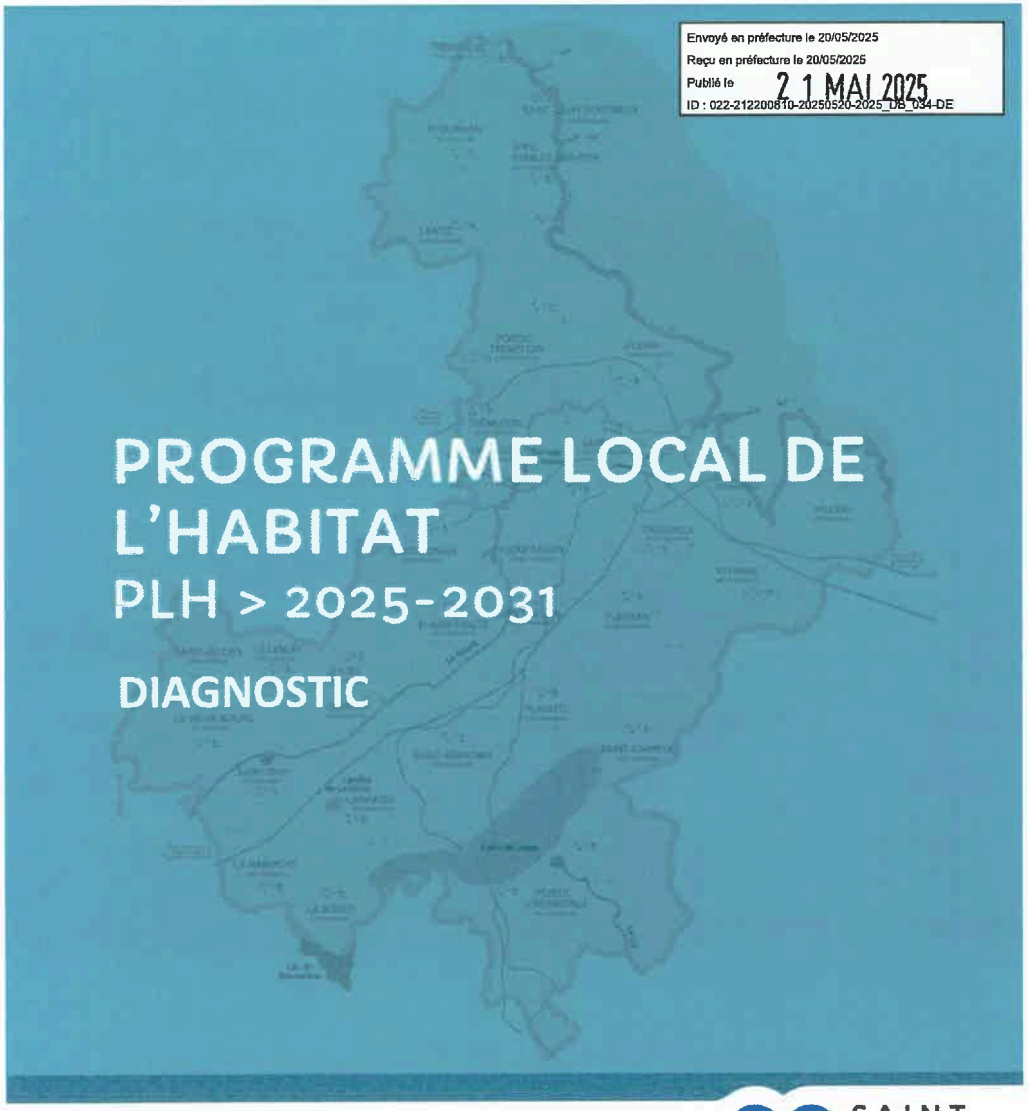
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PLH > 2025-2031

DIAGNOSTIC



La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LAHARMOYE // LAMÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX // LANTIC // LEBODÉO // LEFOEIL // LELESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL // PLÉDRAN // PLÉRIN // PLOEUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN // SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS // SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

SOMMAIRE :

INTRODUCTION 2
Qu'est-ce qu'un PLH ? 0
Un PLH devant s'inscrire dans un cadre législatif et stratégique national et local 1
Retour sur le PLH 2019-2024 : quels objectifs pour quel bilan ? 10
1.1. Quels besoins en matière d'habitat – une analyse socio-démographique du territoire 23
1.1.1 Saint-Brieuc Armor Agglomération face à la transition démographique 23
1.1.2 Analyse socio-économique des ménages du territoire et de leurs besoins 31
1.2. Quelles capacités du parc existant à répondre quantitativement et qualitativement à ces besoins ? 45
1.2.1. Des marchés immobiliers abordables mais de plus en plus excluants 45
1.2.2. Un enjeu d'amélioration et d'adaptation du parc privé aux besoins des ménages 57
1.2.3. Un parc social accessible financièrement mais sous tension 78
1.2.4. L'offre à destination des publics spécifiques 87
1.3. Quelles capacités de la production neuve à pallier les manques de l'existant ? 94
1.3.1. Une production neuve consommatrice d'espaces sur la récente période 94
1.3.2. Des enjeux d'adaptation de la production neuve aux besoins des ménages du territoire 99
Synthèse 106

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

INTRODUCTION

Le PLH, outil de gouvernance et de définition des politiques de l'habitat

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Qu'est-ce qu'un PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un **outil de prévision et de programmation**, établi **pour une durée de six ans**. Il a pour objectif de **répondre aux besoins des habitants en termes de logement et d'hébergement** en assurant une **répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les communes concernées.** A ce titre, il constitue un **instrument opérationnel destiné à favoriser la mixité sociale et les actions de renouvellement urbain.**

L'élaboration d'un PLH relève de la **compétence exclusive des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).** Le PLH doit concerner l'ensemble du périmètre couvert par les communes membres de l'EPCI.

Le PLH comporte obligatoirement :

- **Un diagnostic** dressant le bilan des besoins en logements à partir des évolutions prévisibles du nombre d'habitants ;
- **Un document d'orientation** énonçant les principes et les objectifs du PLH : mixité sociale, prise en compte des besoins de certaines catégories de population (personnes âgées, défavorisées ou mal logées, étudiants). Ce document définit également les zones géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ainsi que les politiques envisagées en matière de réhabilitation et de renouvellement urbain ;
- **Un programme d'actions** détaillé indiquant, par secteurs géographiques, les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logements, la description des opérations de rénovation urbaine et les interventions en matière foncière. Ce programme doit évaluer les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre.

Enfin, il doit définir les conditions de mise en place et de mise à jour d'un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire. L'objet de ce dispositif est d'analyser la conjoncture du marché immobilier et de suivre les évolutions constatées dans les parcs locatifs sociaux et privés.

Saint-Brieuc Agglomération exerce une **compétence obligatoire en termes d'équilibre social de l'habitat** en lieu et place des communes membres depuis **2004. L'EPCI est également délégataire des aides à la pierre** depuis 2006. La **CA de Saint-Brieuc Armor Agglomération**, créée en 2017 de la fusion de 4 intercommunalités (CC Centre Armor Puissance 4, CC du Sud Goëlo, Quintin Communauté et Saint-Brieuc Agglomération) a élaboré son 1er PLH à 32 communes (4ème pour l'EPCI centre de Saint-Brieuc) en 2019 pour la période 2019-2024. Composé de 4 orientations et de 18 actions, ce PLH a permis de poser les bases d'une politique locale de l'habitat sur le grand territoire.

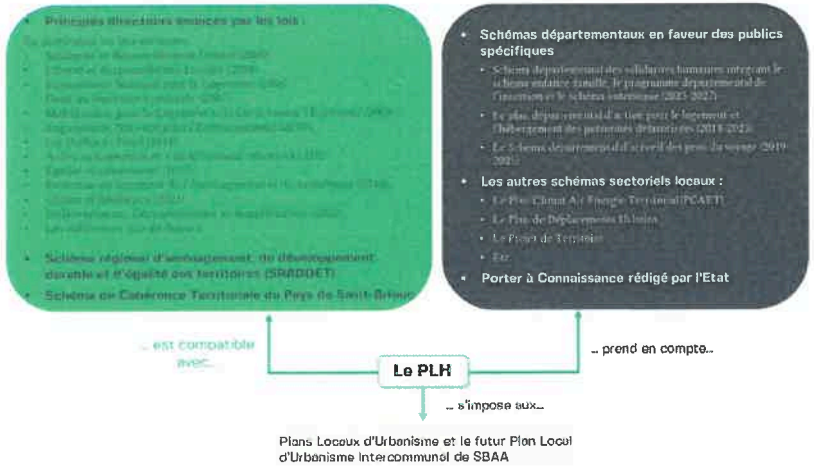
A travers ce nouveau PLH qui couvrira la période 2025-2031, l'agglomération souhaite :

- **Accompagner un tournant démographique et d'évolution des modes de production** dans un contexte de **tension croissante du marché immobilier, de vieillissement** et de **ZAN**
- Construire une **feuille de route opérationnelle déclinaison d'un projet politique clair**
- Affirmer une **entrée « ménage » dans les politiques locales de l'habitat**
- **Réaffirmer le partenariat étroit avec les communes** en associant à toutes les étapes les communes à la démarche.
- **Approfondir l'approche foncière de la politique locale de l'habitat**
- **Affirmer une logique de « logement abordable »**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Un PLH devant s'inscrire dans un cadre législatif et stratégique national et local

Le programme local de l'habitat s'inscrit dans un ensemble de dispositifs législatives et réglementaires qui doivent être pris en en compte lors de son élaboration.



a) Articulation avec les autres démarches territoriales

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 16 mars 2021 par arrêté du préfet de Région. Ce Schéma ne s'impose pas directement au PLH. Il s'impose au Schéma de Cohérence Territoriale avec lequel le PLH doit être compatible.

Plusieurs objectifs et règles de ce SRADDET intéressent directement les questions en rapport avec l'habitat et le logement. Ils invitent entre autres à :

- Développer une offre nouvelle en logements à hauteur de 25 000 résidences principales par an à l'échelle de la région ;
- Promouvoir la diversification de cette offre nouvelle afin de favoriser la mixité sociale et la « fluidité des parcours résidentiels » ;
- Déployer une offre de logements sociaux ou abordables (30 % du parc de logements) ;
- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines de manière à renforcer la proximité entre lieu de résidence et lieu d'emploi ;
- Conforter les centralités ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Préférer le renouvellement urbain à l'extension urbaine ;
- Lutter contre la précarité énergétique, en augmentant le rythme de rénovation thermique des logements pour tendre vers un objectif de 45 000 logements rénovés par an.

Le SCoT

Le SCoT définit la stratégie interterritoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi. En application de l'article L.122-1-2 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec les orientations fixées par le SCoT.

Le territoire du SCoT du Pays de Saint-Brieuc est composé des deux EPCI, Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) et Lamballe Terre et Mer (LTM). Trois ans après avoir approuvé le SCoT de 2015, les élus du pays de Saint-Brieuc ont décidé d'élaborer un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale, par délibération du 21 décembre 2018. Le nouveau Schéma est en cours d'élaboration. Dans l'attente, l'agglomération a décidé d'engager l'actualisation de son PLH et prendra en compte les différents principes actés au fur et à mesure de l'élaboration du SCoT si des décisions politiques intermédiaires sont arrêtées.

Le Plan Local d'Urbanisme

Par délibération du 31 mai 2018, SBAA a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire communautaire. Le PLUi a été arrêté le 29 février 2024 en Conseil d'Agglomération.

Les plans de prévention des risques (PPR)

Le PLH tient compte des plans de préventions des risques naturels prévisibles et les plans de prévention des risques technologiques qui ont vocation à maîtriser l'aménagement du territoire, en évitant d'augmenter les enjeux dans les zones à risque et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. L'objectif de ces procédures est le contrôle du développement dans les zones exposées à un risque.

Le plan départemental de l'Habitat (PDH)

Le plan départemental de l'habitat des Côtes d'Armor a été adopté par le Conseil départemental le 16 décembre 2019 pour couvrir la période 2019-2024.

Il fixe une ambition transversale de conciliation des notions d'attractivité et de solidarité. L'approche volontariste choisie par le Département vise à consolider dans les prochaines années l'excédent résidentiel du Département, impliquant notamment d'enrayer le départ résidentiel des jeunes de moins de 30 ans (en ayant conscience du fait que l'habitat ne peut être qu'un levier d'une stratégie combinée avec d'autres politiques : attractivité économique, enseignement supérieur) ...
Il s'agit également de souligner l'importance de l'accueil de nouvelles populations sur le territoire départemental, pour faire vivre l'économie résidentielle, avec une attention particulière au rôle bénéfique que peut jouer l'accueil des seniors aussi bien en résidence principale, que secondaire, ou « alternante » (phénomène de bi-résidence).

Le PDH est toutefois également porteur d'une ambition de solidarité socio-territoriale qui se traduit par une volonté de maîtriser la construction neuve au niveau départemental, et de donner ainsi un rôle important à l'habitat existant dans la réponse aux besoins. De fait, ceci constituera une forme de solidarité envers les territoires les plus impactés par le développement de la vacance en particulier, et plus largement la désaffection de l'habitat existant. Il s'agit également de mettre l'accent sur les réponses qualitatives aux besoins. Ceci traduit une volonté de répondre en priorité aux ménages

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

costarmoricains pour réaliser leurs parcours résidentiels au sein du département, notamment les ménages les plus en difficulté.

Le PDH fixe un objectif de 3 100 logements à production en construction neuve par an à l'échelle départementale.

Le PDH fixe 3 grandes orientations pour l'habitat à l'échelle des Côtes d'Armor :

1) **Faire de l'habitat un levier d'aménagement du territoire** en donnant la priorité aux réponses par l'habitat existant et en accroissant le lien entre habitat, mobilités, emploi, services, santé et politiques sociales
2) **Faciliter les parcours résidentiels des habitants actuels et futurs** en accompagnant le vieillissement démographique, diversifiant les réponses habitat pour tenir compte des changements sociologiques, adaptant le parc locatif social et en articulant PDH et PDALHPD.
3) **Accompagnement les politiques déployées à l'échelle des territoires** en appuyant les démarches locales (PLH) et en facilitant les expérimentations et la capitalisation

Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le PDALHPD 2017-2022 a été validé le 12 janvier 2017 dans les Côtes d'Armor. Le préfet et le Président du Conseil Départemental ont décidé sa prorogation d'une année pour un nouveau terme au 31 décembre 2023.
Le futur PDALHPD est en cours d'élaboration autour de 4 axes principaux :
Axe 1 : répondre aux besoins de logement et d'hébergement des costarmoricains les plus fragiles,
Axe 2 : garantir à tout costarmoricain de vivre dans un logement décent,
Axe 3 : aider les costarmoricains les plus fragiles à se maintenir dans les logements,
Axe 4 : garantir un pilotage fort et resserré du plan sur les 5 années d'existence.

Le PLH déclinera les actions du PDALHPD sur son territoire. Il est d'ores et déjà identifié une attente concernant les PLAI-adaptés en logement ordinaire avec un objectif moyen de 4 % de PLAI adapté par bailleurs à rechercher dans la programmation du logement social (CRHH du 23 mars 2023)

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV)

Le SDAHGV des Côtes d'Armor 2019-2025 a été approuvé en juillet 2019. Le territoire respecte ses objectifs en matière d'aire d'accueil et ne doit pas construire d'aire supplémentaire. Toutefois,
le schéma souligne un enjeu de renforcement de l'ancrage territorial des gens du voyage. Sur ce point, le schéma fixe pour l'agglomération un objectif de mise à disposition de terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté localisé comme suit :

- 3 à Saint Brieuc (dont 2 à créer)
- 1 à Plérin
- 1 à Hillion
- 1 sur Yffiniac

Le schéma départemental des solidarités humaines (2023-2027)

Le Département a fait le choix de construire de concert l'ensemble des schémas et programme dont il assure le pilotage : le schéma enfance – famille, le programme départemental de l'insertion et le schéma autonomie.

Le schéma d'autonomie est structuré en 4 axes stratégiques, 9 objectifs opérationnels et 28 fiches actions.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Le Département des Côtes-d'Armor dispose d'une offre importante en établissements et services à compétence unique ou conjointe avec l'ARS. Dans l'optique de transformation de l'offre et de l'adaptation aux besoins de la population (notamment le développement des troubles psychiques et le vieillissement des personnes en situation de handicap) mais également des personnels d'accompagnement, le Département souhaite encourager les gestionnaires à adapter leur offre en l'ouvrant davantage vers le domicile et en développant les partenariats entre structures mais également avec le sanitaire.

De façon plus spécifique, un travail de redéfinition sera à mener sur une partie de l'offre en résidence autonomie et en foyer d'hébergement, en forte perte d'attractivité. Trois actions structurantes (au plan budgétaire notamment) sont identifiées dans le schéma :

- **La création d'un village Alzheimer sur la commune d'Yffiniac** : il s'agit d'un des projets phares de la mandature, qui vise à s'inspirer du modèle du village landais qui a mis en place une structure d'accompagnement expérimentale de cette pathologie, en l'adaptant aux spécificités du territoire.
- **Le développement de l'offre en foyer de vie** : les listes d'attente dans ce domaine amènent à privilégier la création de nouvelles places, prioritairement dédiées au handicap psychique.
- **Les personnes handicapées vieillissantes** : les offres d'accompagnement dédiées existantes étant très insuffisantes, l'EHPAD devient de fait la solution par défaut quasi systématique. La spécialisation ou le redéploiement d'une partie de l'offre existante s'avère donc nécessaire.

S'agissant du secteur du domicile, il s'agira de mener à bien les évolutions réglementaires issues de la Loi de financement de la sécurité sociale 2022 (services autonomie, réforme de la tarification), d'appréhender la mise en œuvre des compétences départementales en matière d'adaptation des logements au vieillissement issues de la loi 3DS, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification et de soutenir le développement de solutions d'habitats inclusifs pour les personnes âgées, sans oublier l'accueil familial qui reste encore insuffisamment connu et valorisé.

Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le Plan climat air énergie territorial (PCAET) est un document qui cadre, pour 6 ans la politique énergétique et climatique d'un territoire. Il s'agit d'un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique « air, énergie, climat » sur leur territoire. Il doit contribuer à limiter l'augmentation des températures de 2°C d'ici à 2100 et de s'adapter au changement climatique. Pour ce faire, le PCAET doit définir des actions afin de répondre à des objectifs nationaux fixés pour 2030, les 3 objectifs nationaux principaux qui doivent être atteints sont :

- **Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre** du territoire par rapport à 2010 et augmenter de 5% la séquestration carbone des sols, des forêts et des matériaux d'origine végétale ou animale.
- **Baisser de 20% les consommations d'énergies par rapport à 2010** et augmenter de 20% la production d'énergies renouvelables.
- **Lutter contre la pollution atmosphérique** en réduisant notamment les oxydes d'azote et les particules.

Le PCAET de SBAA le 26 septembre 2019 et court jusqu'en 2025. Il est composé d'un diagnostic, d'une stratégie, d'un programme d'actions et d'un dispositif de suivi et d'évaluation. Il comprend 48 actions réparties par secteur d'activité. Ces actions sont regroupées sous 6 orientations :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Un aménagement territorial prenant en compte la réduction des consommations d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques.
- L'efficacité énergétique et la réduction des impacts pour des activités économiques compétitives.
- Le développement des énergies renouvelables et de récupération pour la sécurité et l'attractivité du territoire.
- Un territoire stockant du carbone et s'adaptant au changement climatique.
- L'exemplarité des collectivités.
- L'implication de tous pour un territoire sobre et innovant.

Le secteur de l'habitat particulièrement énergivore (construction, réhabilitation, exploitation) fait donc l'objet de fiches actions spécifiques. Concernant les émissions de GES, le secteur du résidentiel fait partie des 3 plus gros émetteurs avec 19 % d'émissions de GES.

Aussi, 3 actions, déclinées en sous actions concernent directement le PLH à savoir :

- Finaliser et mettre en œuvre le PLH
- Informer les habitants sur la rénovation énergétique et les écogestes à la maison
- Structurer un réseau de professionnels du bâtiment pour l'accompagnement des particuliers dans leurs travaux de rénovation.

La révision actuelle du PLH interagit avec le futur PCAET. En effet, si le futur PLH entrera en vigueur en 2025, le futur PCAET lui, s'ouvrira 1 an plus tard, en 2026. Le secteur de l'habitat arrive donc en amont de la révision du PCAET, générant un enjeu calendaire fort. L'ensemble des actions environnementales envisagées aujourd'hui dans le futur PLH seront alors prises en compte et considérées dans le futur PCAET, ce dernier apportant des moyens et actions soutenants le PLH.

Par ailleurs si les actuelles actions du PCAET relatives aux PLH arrivent à leurs termes fin 2025, elles s'inscrivent néanmoins dans une trajectoire plus grande de réductions des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2050. Dans ce sens, les actions spécifiques en matière de rénovation et de construction neuve qu'il est nécessaire de mettre en œuvre sont déjà connues. Le futur PCAET pourra ainsi proposer un suivi ambitieux.

Ainsi, ces deux documents majeurs de la planification locale, œuvreront conjointement pour assurer un secteur de l'habitat plus résilient face au changement climatique. Il s'agit notamment de générer de l'habitat capable de faire face aux vagues de fortes chaleur et canicules, de l'habitat peu ou pas dépendant aux énergies fossiles notamment pour la production de chaleur et de l'habitat capable de mutualiser des services.

Rappel de l'impact carbone de l'habitat et des leviers d'actions les plus importants

L'enjeu de l'impact carbone de l'habitat se distingue en deux catégories d'importance éloignées : l'impact carbone de la rénovation du parc existant et celle de la construction neuve.

Concernant le **parc existant**, l'impact carbone sera bien moindre considérant le besoin plus faible d'apport de matière premières. L'enjeu de la rénovation du parc existant réside donc dans la manière de rénover avec pour variables les éléments suivants :

- Utilisation de **matériaux biosourcés** : impact très variable tant il est différent selon les dits matériaux bio et géo sourcés (paille, bois, chanvre ...) et leur utilisation (isolation, structure, ...). Ils contribuent par ailleurs très largement à atteindre les exigences réglementaires de la RE 2020 et de ses différents paliers.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Choix des **systèmes énergétiques** : sur le seul plan carbone l'utilisation d'énergie renouvelables a un impact positif.
- Les **ambitions données** : globale, par geste. En cumulant les gestes de la rénovation : isolation, changement d'apport de chauffages, changement des menuiseries, alors les impacts carbone s'ajoutent mais deviennent aussi plus performants.

Concernant la **construction neuve**, les variables principales seront surtout sur les sujets suivants :

- **Le lieu de construction** : surface artificialisée, et les impacts sur le besoin de mobilité générés. Rappelons que le premier poste émetteur de GES est le transport (population et fret) en cumulant 28 % de l'ensemble des émissions de GES en France. Les distances entre les zones résidentielles et les bassins d'emploi, bassins économiques, sont donc un enjeu majeur de réduction des émissions de GES.
- Le choix des **systèmes de chauffage** en optant pour des solutions mutualisées. Pour un logement de 60 m2, une pompe à chaleur émettra 150 kg CO2 e, un poêle à granulés 338 kg CO2e et un chauffage au gaz quant à lui atteindra jusqu'à 2340 kg CO2e.
- Anticiper les **seuils de la RE2020**, qui impose un maximum d'émission carbone progressif pour atteindre à neutralité carbone.

Ainsi, il est possible d'établir les leviers les plus impactant. Les efforts à fournir (écriture d'actions et moyens associés) doivent se différencier selon les typologies :

- opérations d'aménagement ou diffus
- différents tissus : urbain / périurbain / rural
- neuf ou rénovation

Elles devront concentrer les moyens sur les actions le plus massives, sur les territoires le plus multifonctionnels et sur la rénovation.

Pour le parc existant il s'agira d'augmenter et d'accompagner le volume de rénovations globales exigées, d'opter pour des choix d'énergie de chauffage mutualisés avec une apport en énergie renouvelables, et de cibler les bâtiments les plus énergivores. Concernant la construction neuve, il s'agira de prendre en compte la mobilité engendrée dans le choix du tissu de construction, et de s'inscrire plus globalement dans une ville multifonctionnelle

En conclusion, il reste nécessaire de rappeler que l'impact environnemental de l'habitat ne se limite pas à son impact carbone qui reste un indicateur évocateur. Il est également nécessaire de prendre en compte les impacts sur la végétation, les sols, les masses d'eau, la biodiversité, et les populations.

b) Les attentes formulées par les services de l'Etat dans le Porter à Connaissance

En juin 2023, les services de l'Etat ont formalisé et transmis à Saint-Brieuc Armor Agglomération un porter à connaissance consignant un certain nombre d'attentes et de points d'attention pour l'élaboration du 5ème Programme Local de l'Habitat de l'agglomération.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les principaux enjeux soulignés par les services de l'Etat à prendre en compte pour l'élaboration du PLH sont les suivants :

Développement résidentiel :

- Orienter fortement la production de logements dans le renouvellement et la densification
- Localiser l'offre nouvelle en articulation avec les objectifs du PLUi en cours d'élaboration pour permettre un développement équilibré et cohérent du territoire
- Veiller à une gestion économe de l'espace qui doit conduire à intensifier les opérations de renouvellement urbain pour contenir l'extension urbaine
- Poursuivre la réflexion sur la stratégie foncière et les outils à mettre en œuvre pour favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes dans le neuf et l'ancien
- Favoriser la mixité sociale et développer l'offre locative sociale en particulier sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU déficitaires en logements sociaux
- Mieux adapter la typologie et la taille des nouveaux logements sociaux à produire aux besoins démographiques et aux profils des demandeurs de logement social, notamment des petits logements

Intensification des actions en faveur de la sobriété foncière et énergétique :

- Identifier le potentiel foncier en renouvellement urbain ;
- Donner la priorité aux espaces déjà urbanisés afin de limiter la consommation foncière pour l'habitat et répondre aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols
- Privilégier la densité urbaine afin de réduire les coûts et l'impact environnemental, tout en optimisant la qualité urbaine, architectural et d'usage pour garantir l'attractivité de l'habitat
- Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Structurer des ambitions démographiques et constructives en lien avec la réalité constatée du territoire notamment celle du vieillissement de la population et du desserrement des ménages conduisant à un besoin accru en petits logements

Actions sur la revalorisation et la qualité du parc existant :

- Poursuivre la dynamique de revalorisation du parc privé engagée dans le cadre des dispositifs proposés par l'Anah
- Prendre en compte les évolutions annoncées par l'Anah (fin des opérations programmées de l'Anah et réflexions en cours de co-construction sur un nouveau modèle de contractualisation prévu pour 2025 avec une massification des dossiers MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sérénité et MaPrimeAdapt
- Améliorer la qualité du parc existant public et privé, notamment en matière de traitement de l'habitat indigne, de performance énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie
- Accompagner les actions de réhabilitations et de rénovation énergétique du parc HLM afin de conserver une offre de logements à bas loyer de qualité
- Amplifier le repérage (dès le diagnostic du PLH) et le traitement des situations d'habitat indigne, examiner l'intérêt du dispositif « permis de louer », contribuer au plan départemental d'action de lutte contre l'habitat indigne
- Mettre en place des dispositifs incitatifs de nature à favoriser la mobilisation en locatif ou en accession des biens vacants, notamment dans le centre-bourg
- Poursuivre et intensifier les actions de réhabilitation ciblant les centralités dans le cadre du périmètre d'ORT Action Cœur de Ville (ACV) et du dispositif Petites Villes de Demain (PVD)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Réponses aux besoins spécifiques :

- Participer à la déclinaison territoriale du PDALHPD et prendre en compte les besoins en logements et en hébergement des populations spécifiques notamment en produisant des logements en PLAI-adaptés
- Mettre en œuvre les obligations inscrites au SDAHGV et identifier dans le cadre de sa révision future les nouveaux besoins en terrains familiaux locatifs et en habitat adapté liés aux tendances croissantes d'ancrage territorial
- Optimiser la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement en plaçant l'EPCI au centre du dispositif de façon à apporter une ingénierie d'accompagnement pertinente au service des élus du territoire
- Identifier les outils et les solutions pertinentes pour répondre aux besoins en logement des jeunes actifs et des travailleurs saisonniers associant les acteurs locaux du logement, dont Action Logement Service et les représentants du monde de l'entreprise
- Mettre en œuvre des partenariats permettant de développer les dispositifs d'intermédiation locative, laquelle constitue une alternative pertinente en complément de l'offre locative des bailleurs sociaux
- Prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population et notamment l'adaptation des logements à la perte d'autonomie pour faciliter le maintien à domicile et concernant l'offre d'hébergement dédiée s'assurer que les différentes structures existantes sur le territoire sont suffisantes pour répondre à l'évolution de la demande.

Politique d'attribution des logements sociaux :

- Définir et mettre en place une politique d'attribution à l'échelle de l'EPCI
- Animer les instances et poursuivre la mise en place des outils de pilotage nécessaires : la CIL, la CIA, le PPGDID ainsi que le dispositif de cotation

Gouvernance, suivi et évaluation du PLH :

- Mettre en place une instance de suivi et d'évaluation du PLH (comité de pilotage)
- Dresser un bilan annuel, à mi-parcours et final du PLH
- Analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible
- Développer un observatoire des loyers du parc privé

Ces enjeux sont pris en compte par l'agglomération dans le présent PLH.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Retour sur le PLH 2019-2024 : quels objectifs pour quel bilan ?

a) Axe 1 : La gouvernance

Action 1 : Piloter la politique de l'habitat	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Le PLH en cohérence avec les documents cadre stratégiques	Une participation des équipes habitat à l'élaboration du PLUi / des travaux du nouveau PLH lancé sans attente du nouveau SCoT au regard du retard important pris
Mesure 2 : La délégation de gestion des aides à la pierre de l'État	Une délégation des aides à la pierre active
Mesure 3 : Participer aux instances du CRHH	SBAA participe aux réunions et aux ateliers thématiques du CRHH et du Club des acteurs de l'Habitat en Bretagne
Mesure 4 : Participer aux travaux du Club Habitat en Bretagne	Les instances du PLH : CIL, CLAH et comité partenarial « Rénovaction » se réunissent régulièrement, mais il n'existe pas d'instances intégrées et transversales sur les politiques de l'habitat
Mesure 5 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement	
Mesure 6 : Mettre en place la CLAH	
Mesure 7 : Mettre en place la plateforme locale de rénovation de l'habitat "RENOVACTION"	

Action 2 : Développer la connaissance partagée de l'habitat	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Suivi et évaluation des actions du PLH	Un bilan à mi-parcours élaboré
Mesure 2 : La Connaissance sociodémographique	Un observatoire de l'habitat et du foncier animé par l'Adeupa et des bilans annuels réalisés, mais un potentiel manque d'appropriation de ces ressources par les acteurs du territoire et les élus locaux
Mesure 3 : L'outil interactif d'observation foncière et immobilière	
Mesure 4 : Articulation aux autres dispositifs d'observation existants	
Mesure 5 : Veiller sur des expérimentations et innovations	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Action 3 : Faire vivre le PLH par l'appropriation collective	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : Mettre en place un comité de suivi du PLH	Le comité de suivi du PLH n'a pas été mis en place
Mesure 2 : Animer un réseau des acteurs de l'habitat	Les élus locaux sont investis dans l'élaboration du PLH mais certains peuvent regretter le manque de vision stratégique portée par le document, parfois de clarté concernant rôle des communes dans une approche intercommunale
Mesure 3 : Les élus locaux, ambassadeurs des dispositifs du PLH	
Mesure 4 : Contractualiser avec les partenaires	Des contractualisations effectives dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat (exemple : contractualisation avec Action Logement dans le cadre de l'OPAH-RU), mais des difficultés à concrétiser les engagements
Mesure 5 : "Les lettres de l'habitat"	
Mesure 6 : Un livret d'information à destination des associations et des élus	Une nouvelle édition des Rencontres Territoriales de l'Habitat organisée en décembre 2022
Mesure 7 : Les Rencontres Territoriales de l'Habitat	

Action 4 : Informer les ménages	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : L'espace Info Habitat	Une augmentation du nombre de ménages informés, des projets habitats accompagnés et du montant de travaux générés en 2022 (plus de 10 millions d'euros dont 4,48 millions d'euros d'aides de SBAA) par rapport à 2021
Mesure 2 : Le site internet	
Mesure 3 : Les permanences habitat	L'espace Info Habitat est reconnu par les habitants et par les communes, mets en place des permanences et des animations de manière régulière. L'objectif de remettre le ménage au cœur des dispositifs de réhabilitation a bien été atteint (entrée unique)
Mesure 4 : Les animations habitat	

En synthèse – Axe 1 : Les orientations et actions du PLH ont été suivies et animées de façon dynamique tout au long de la durée du PLH 2019-2024 via des instances et des outils thématiques et ciblés, ce qui a permis un bilan positif du PLH. Toutefois, aucune animation globale du PLH n'a été mis en place permettant un suivi général du projet politique porté en matière d'habitat et une appropriation du document en tant que « feuille de route collective », transcription d'un projet de territoire partagé.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

b) Axe 2 : L'équilibre territorial

Action 1 : Renforcer les politiques foncières et immobilières	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : Identifier les potentialités foncières, notamment dans l'existant	Ces travaux ont été mis en place dans le cadre du PLUi et affinés lors de l'élaboration du PLH
Mesure 2 : Le dispositif de portage foncier de SBAA	Bien que le portage foncier de SBAA soit opérationnel, certains partenaires et communes font part de difficultés dans la maîtrise foncière, d'une faible capacité à acquérir du foncier (les communes ont peu de réserves foncières) et partagent une volonté de renforcer la stratégie foncière intercommunale afin de pouvoir disposer « d'un coup d'avance » dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols
Mesure 3 : Le portage foncier de Foncier de Bretagne	Signature d'une nouvelle convention cadre 2021-2025 le 17 mars 2022

Action 2 : Agir sur le renouvellement et l'attractivité du centre-ville de Saint-Brieuc, cœur d'agglomération	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : mettre en place une OPAH RU	Un bilan mitigé sur les objectifs quantitatifs en 2023 (15 % de réalisation) qui s'explique entre autres par une modification des loyers dans le cadre du dispositif LocAvantage et une difficulté de consolidation des programmes auprès des investisseurs, notamment sociaux (1 seule opération avec le bailleur BSB) Les objectifs qualitatifs ont plutôt été atteints : sanctuarisation d'une enveloppe importante avec Action Logement, partenariat signé avec l'EPF sur l'ORI, concession d'aménagement signée avec la SEM Brest et Urbanis pour la revitalisation des commerces, bonne appropriation des outils par les élus concernés, renforcement des liens avec les services de Saint Brieuc, réhabilitations menées hors aides de l'ANAH, etc.
Mesure 2 : mettre en place une OPAH Copropriétés dégradées	2ème OPAH-CD mise en place en 2021

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Mesure 3 : Les changements d'usage	Convention « action cœur de ville » signée, deuxième série d'opérations (2023-2026) présentée en conseil municipal
Mesure 4 : "Rénovation clé en main"	
Mesure 5 : La ville accessible	
Mesure 6 : La ville attractive	
Mesure 7 : Convention "cœur de ville" avec l'État	

Action 3 : Favoriser l'équilibre territorial en accompagnant les communes	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Centralité Quintin	Signature d'une OPAH-RU multisite sur le centre-ville des communes de Saint-Brieuc, Quintin et Plœuc-l'Hermitage en 2022
Mesure 2 : La revitalisation des centralités	
Mesure 3 : L'intervention des bailleurs HLM dans les centralités des communes	Pas de données
Mesure 4 : "Rénovation clé en main"	
Mesure 5 : Mobilisation spécifique du dispositif d'accession à la propriété	

Action 4 : Renforcer les politiques foncières et immobilières entre l'Agglomération et les communes	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Requalification du quartier de Iroise à Ploufragan	Une poursuite des engagements formalisés dans la convention NPNRU, ainsi que la signature d'avenants afin d'ajuster certaines ambitions du projet
Mesure 2 : Requalification du quartier Balzac (Saint-Brieuc) et reconstitution hors site d'une partie du parc démoli	
Mesure 3 : Le relogement des ménages des logements déconstruits	
Mesure 4 : Des actions complémentaires (Clause d'insertion, questions urbaines de proximité)	
Mesure 5 : Une convention unique de rénovation Urbaine	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Action 5 : Contribuer à la mixité sociale à l'échelle intercommunale	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Mettre en place La CIA	CIA mise en place en 2022, participation des communes aux CALEOL, engagement de la démarche du PPGDID en 2023
Mesure 2 : Favoriser la mixité sociale dans les politiques d'attribution de logements	Des objectifs atteints sur le logement des ménages prioritaires (71 % des attributions contre un objectif de 43 %) et les attributions en QPV aux demandeurs hors premier quartile (70 % contre objectif d'au moins 50 %) en 2022
Mesure 3 : Mettre en place le plan partenarial de gestion de la demande de logement social	Malgré la mise en place des documents stratégiques sur la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux, un objectif d'attributions hors QPV pour le 1er quartile des demandeurs non atteint : 14,6 % en 2022 contre un objectif de 25 %
Mesure 4 : Organiser l'accueil et l'information des demandeurs de logements HLM	Des travaux à poursuivre
Mesure 5 : Assurer une veille sur la politique des loyers	Non mise en œuvre

En synthèse – Axe 2 : L'atteinte des objectifs quantitatifs sur l'équilibre territorial varie en fonction des dispositifs et des enjeux. Cela s'explique notamment parce le fait que la signature des dispositifs a mis du temps à produire des effets concrets, sur le parc privé comme sur le parc social. Également, certaines communes du secteur sud rencontrent des difficultés à mobiliser l'accompagnement de l'intercommunalité pour répondre aux besoins de leurs habitants et de leurs territoires.

Néanmoins d'un point de vue qualitatif, les enjeux sont mieux partagés entre les acteurs, de nouveaux dispositifs sont mis en place (exemple : ORI, OPAH-RU multisite), des enveloppes financières ont été sanctuarisées, etc. Le PLH a été l'occasion de mettre en place des process de travail inter-partenariaux et à l'échelle intercommunale sur lesquels s'appuyer sur la prochaine période.

Le dispositif de portage foncier semble quant-à-lui se heurter sur les dernières années aux enjeux de la sobriété foncière, et ne permet pas de modifier en profondeur le modèle de développement de l'habitat qui reste majoritairement calibré pour la construction en extension urbaine.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

c) Axe 3 : Les besoins en logements

Action 1 : Produire de nouveaux logements dans le parc privé	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : La remise sur le marché de logements vacants	Recrutement d'un chargé de mission logements vacants (pilotage de la stratégie de lutte contre la vacance sur les 32 communes) Globalement, une bonne atteinte des objectifs du PLH notamment via l'inscription dans le dispositif Territoire Zéro Logement Vacant en tant que territoire pilote : cependant le territoire se heurte à des difficultés dans la mobilisation du parc vacant, dont seule une part mineure des propriétaires répond aux sollicitations de l'intercommunalité
Mesure 2 : Développer une offre privée neuve adaptée et qualitative	Une offre neuve qualitative, mais des difficultés à allier la qualité et la performance énergétique de la production neuve avec l'abordabilité des logements
Mesure 3 : L'accession aidée à la propriété dans le neuf	Des objectifs atteints pour la production de PSLA, des difficultés à développer l'offre en BRS (pas d'agrément OFS pour Terre d'Armor Habitat, pas d'OFS départemental)
Mesure 4 : Assurer un accompagnement technique aux ménages pour produire de nouveaux logements	

Action 2 : Produire de nouveaux logements conventionnés	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : Assurer une production annuelle de LLS	Des objectifs de production globaux de LLS atteints : Une moyenne annuelle sur la période 2019-2021 de 274 LLS construits contre un objectif de 250. Les partenaires font cependant part de difficultés croissantes à équilibrer les opérations de logements sociaux dans un contexte de crise du logement
Mesure 2 : La territorialisation de la production de LLS	Une difficulté à atteindre les objectifs SRU, mais un rééquilibrage amorcé de la production à l'échelle intercommunale
Mesure 3 : Mobiliser les différentes opportunités foncières	Des objectifs non atteints sur la production de PLAI, un risque de surproduction de PLS pour équilibrer les opérations dans les prochaines années

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Mesure 4 : Mobiliser les différents modes de financement de LLS	

Action 3 : Rénover le parc privé	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : Amélioration des logements, dans le cadre du PIG précarité logement	Des objectifs quantitatifs presque atteints sur 2022-2023 dans le cadre du PIG précarité : 354 logements financés en 2022 et 289 en 2023, pour un objectif de 333 par an.
Mesure 2 : Amélioration des logements du centre-ville de St-Brieuc (OPAH-RU)	Cf Axe 4, action 2
Mesure 3 : L'amélioration des parties communes et des équipements dans les copropriétés dégradées de St-Brieuc (OPAH-copropriété)	Sur la première OPAH-CD, l'objectif était de rénover les parties communes de 10 % des lots de copropriétés de Saint Brieuc, soit 1000 lots. 10 copropriétés ont effectivement voté un programme de travaux mobilisant des subventions soit 688 lots L'étude pré opérationnelle d'identification des nouvelles copropriétés à accompagner dans le cadre de l'OAPH-CD n°2 ou le POPAC n°2 a été confiée à SOLIHA en 2023
Mesure 4 : Amélioration des logements, hors dispositifs soutenu par l'Anah	SLIME : De nouveaux financements depuis 2019 (ALEC et autres financeurs), plus de 400 petits équipements distribués, une nouvelle intervention renforcée consistant à reprendre contact avec les ménages accompagnés en année n-1
Mesure 5 : l'auto-réhabilitation accompagnée	
Mesure 6 : Service Local d'Information pour la Maitrise des Énergies (SLIME)	
Mesure 7 : La lutte contre l'habitat Indigne et Insalubre	Une poursuite de l'action engagée dans le cadre des divers dispositifs d'amélioration de l'habitat (notamment une ORI mise en place à Saint-Brieuc en 2022), mais un manque d'outils coercitifs et d'ingénierie pour les visites et de portage politique sur la prise d'arrêtés. Également, à part Saint-Brieuc, les communes ne disposent pas de services communaux d'hygiène et de santé

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Action 4 : Rénover le parc public	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : La réhabilitation du parc public	197 logements sociaux rénovés entre 2019 et 2021 soit 111 % de l'objectif du PLH (50 par an), des enveloppes engagées poursuivant la dynamique (369 000 € engagés en 2022 pour 129 réhabilitations, 279 000 € engagés en 2023 pour 86 réhabilitations) Limites : des objectifs potentiellement peu ambitieux par rapport aux améliorations nécessaires des logements sur le parc social
Mesure 2 : L'adaptation des logements	Pas de données
Mesure 3 : L'acquisition-amélioration	Pas de données mais des difficultés indiquées par les bailleurs à équilibrer les opérations en A/A, malgré les aides financières de SBAA

Action 5 : Développer l'innovation dans l'offre de logements	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : habitat intergénérationnel	Pas d'opération spécifique évoquée sur le territoire
Mesure 3 : Innovation dans les montages d'opération	Dans le cadre de la redynamisation de son centre-ville, un traité de concession publique d'aménagement a été signé en 2023 entre Saint-Brieuc et la SEM Breizh et Urbanis Aménagement. Un protocole d'accord avec Urba Breizh et la Foncière Armorique a également été signé pour les locaux commerciaux. Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a également été lancée en 2022 par la Ville de Saint-Brieuc portant sur 7 immeubles (41 logements et 7 commerces)
Mesure 2 : Innovation dans les procédés de construction	Pas de données disponibles
Mesure 4 : Développer les énergies renouvelables dans les nouvelles opérations de construction	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Synthèse de l'engagement des enveloppes budgétaires et de l'attente des résultats en matière d'accompagnement

Objectifs fixés en matière d'amélioration de l'habitat

	2021	2022	2023
Objectifs de nombre de projets habitat à soutenir	610	565	560
Enveloppe budgétaire pour soutenir ces projets	1,6 millions	1,1 millions d'€	1,16 millions d'€
Enveloppe prime vacance	160 000 €	200 000 €	200 000 €
Enveloppe prime accession	600 000 €	400 000 €	320 000 €
Enveloppe aides aux travaux	670 000 €	335 000 €	486 000 €
Enveloppe aides à l'adaptation	170 000 €	165 000 €	154 000 €

Eléments de bilan agglomérés du fonctionnement de l'EIH et des aides accordées

Année	Nombre de contact	Nombre de ménages informés	Nombre de ménages conseillés	Diagnostics	Nombre de prime à la vacance	Prime à la vacance
2020	7 700	2 211	1540	114	18	54 469 €
2021	7 773	1904	1 411		34	136 000 €
2022	6 799	2 184	973		33	132 000 €
Total	22 272	5 806	3 924		85	352 000 €

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Année	Nombre de prime à l'accession	Prime à l'accession	Nombre d'aides aux travaux	Aides aux travaux	Nombre de prime à l'adaptation	Prime à l'adaptation	Total de projets accompagnés
2020	78	338 000 €	380	853 826 €	81	54 469 €	653
2021	132	634 000 €	351	781 135 €	95	114 824 €	612
2022	67	268 000 €	344	180 800 €	119	159 186 €	638
Total	277	1 236 000 €	1 075	1 815 761 €	295	328 479 €	1903

En synthèse axe 3 – Les objectifs globaux de production (libre et social) ont bien été atteints sur la période du PLH, malgré des difficultés récentes rencontrées par les partenaires en lien avec la crise du logement et la raréfaction du foncier disponible. Si les objectifs ont bien été atteint sur le segment de l'accession sociale, ils l'ont moins été pour la production de PLAI et de logement locatif social dans les communes SRU. La majorité des objectifs d'amélioration de l'habitat ont également été atteints grâce à la diversité des dispositifs mis en place : en revanche, les partenaires posent la question du calibrage de ces objectifs par rapport aux besoins d'amélioration du parc privé et public.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

d) Axe 4 : Les besoins spécifiques

Action 1 : Accompagner le vieillissement et les situations de handicap des ménages	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : L'adaptation des logements dans le parc privé	Une augmentation continue du nombre des primes versées par SBAA et de leurs montants pour les travaux d'adaptations sur le parc privé 2020 : 81 primes (55 k€ subventions SBAA) 2021 : 95 primes (115 k€ subventions SBAA) 2022 : 119 primes (159 k€ subventions SBAA)
Mesure 2 : L'adaptation et l'accessibilité des logements dans le parc public	Pas de données
Mesure 3 : L'offre d'hébergement à destination des seniors	Développement d'une démarche d'état des lieux de l'offre existante et réponse à un appel à projet en lien avec le CIAS

Action 2 : Proposer une offre de logements à destination des jeunes	
Contenu	**Réalisation**
Mesure 1 : Poursuivre le soutien du Sillage	Une convention d'aide financière qui existe mais dont le montant n'a pas évolué depuis 5 ans
Mesure 2 : La réhabilitation de structures d'hébergement pour les jeunes	Pas de données
Mesure 3 : Réfléchir au développement et à la diversification de l'offre à destination des jeunes	Une diversité de l'offre existante (cf. diagnostic sur l'offre à destination des publics spécifiques) et des pistes de réflexions proposées par l'Adeupa, notamment pour les alternants
Mesure 4 : L'habitat intergénérationnel	Des solutions existantes mais peu développées sur le territoire (colocation intergénérationnelle, offre de logement social intergénérationnelle, etc.)

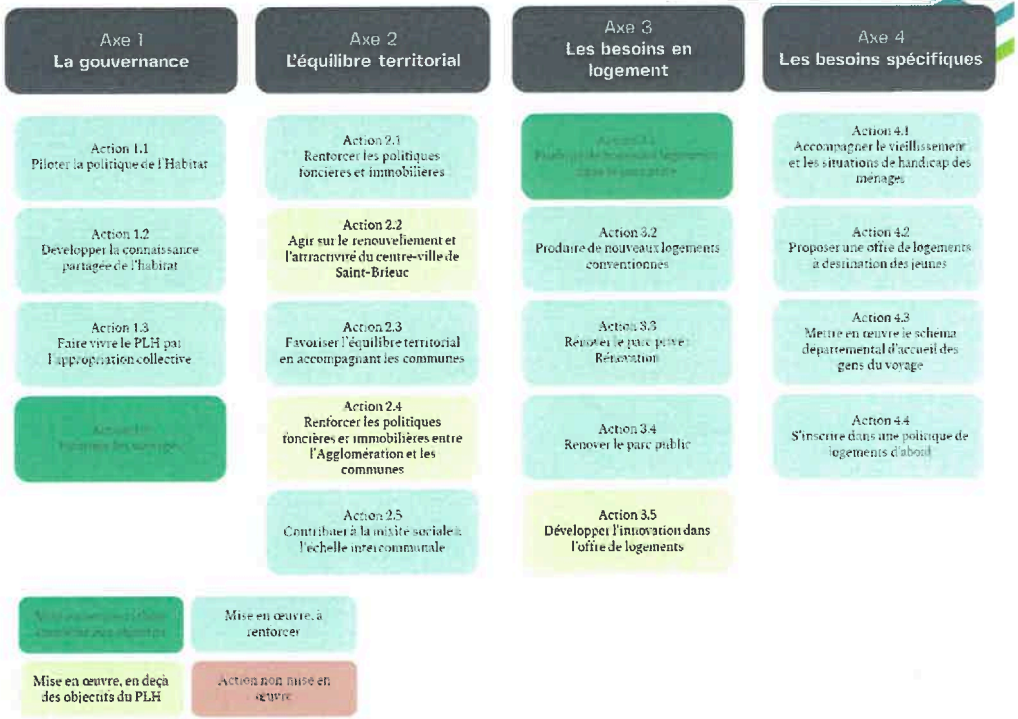
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Action 3 : Mettre en œuvre le SDAGV	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Les aires d'accueil	Une offre globalement suffisante au regard des besoins inscrits dans le SDAGV Objectifs d'ici 2025 (fin de la période du SDAGV) : développement de 6 projets d'habitat adapté (terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté) • 3 sur la commune de Saint-Brieuc (notamment la pérennisation du terrain de Légué) • 1 sur la commune de Plérin • 1 sur la commune d'Hillion • 1 sur la commune d'Yffiniac
Mesure 2 : Accueil de stationnement de missions	
Mesure 3 : Accueil de groupes familiaux	
Mesure 4 : Sédentarisation de famille	

Action 4 : S'inscrire dans une politique de Logement d'abord	
Contenu	Réalisation
Mesure 1 : Identifier l'offre de logements et d'hébergement existants	Identification de l'offre existante via le recensement du SIAO 22
Mesure 2 : Réflexion sur la mise en œuvre d'un hôtel à vocation sociale	Action non mise en œuvre transformée en création d'une pension de familles : début des travaux prévus en avril 2024 pour un Habitat Handi Citoyen et une pension de famille sur le site de l'ancien hôpital de Loudéac
Mesure 3 : Déploiement d'appartements thérapeutiques	Pas de données
Mesure 4 : Lutter contre l'habitat indigne	Cf. action 3 axe 3

En synthèse, axe 4 : La diversité des solutions développées et les aides apportées par SBAA aux réseaux d'acteurs associatifs du territoire ont globalement permis d'atteindre les objectifs du PLH, malgré des difficultés à répondre aux besoins des publics très spécifiques (étudiants alternants, personnes en situation de handicap) et un manque de stratégie intercommunale sur l'accompagnement au vieillissement de la population. La tension s'est cependant renforcée sur l'offre en hébergement d'urgence et en logement très accessible, du fait de la crise du logement et d'un accroissement des situations de vulnérabilité sur le territoire

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Synthèse de l'évaluation du PLH 2019-2024 :

En synthèse, les objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits dans le PLH ont globalement été atteints. Les aides financières de SBAA, les nouveaux dispositifs mis en place sur le parc privé et public ainsi que le développement d'instances et d'outils thématiques permettent de tirer un bilan positif du PLH 2019-2024.

Les difficultés de logement auxquelles font face les ménages posent cependant question sur le calibrage des objectifs territoriaux par rapport aux besoins. Alors que les objectifs du PLH ont été atteints, la pression s'est nettement renforcée sur le parc locatif social ; les besoins d'amélioration de l'habitat privé et public restent prégnants ; les niveaux de loyer et les prix de vente continuent d'augmenter dans un contexte de crise du logement, de raréfaction du foncier et de complexification des montages immobiliers, malgré les politiques mises en œuvre à l'échelle intercommunale. La construction PLH 2024-2029 s'inscrit ainsi dans la continuité des travaux menés lors du précédent PLH, tout en renforçant son approche transversale et intégrée afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et aux enjeux du territoire

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

1.1. Quels besoins en matière d'habitat ? Une analyse socio-démographique du territoire

1.1.1 Saint-Brieuc Armor Agglomération face à la transition démographique

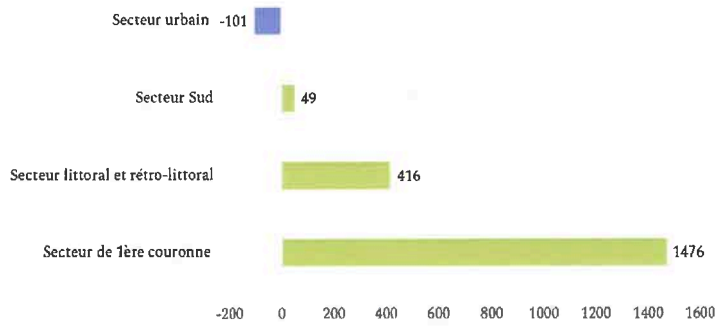
a) Une croissance modérée et portée par le solde migratoire

Une évolution modérée du nombre d'habitants : + 1 840 entre 2014 et 2020

La dynamique démographique observée sur SBAA entre 2014 et 2020 est positive. Le territoire a accueilli **1 840 habitants supplémentaires sur cette période**, pour atteindre un total de 152 860 habitants en 2020 soit une croissance de 0,24 % par an. La dynamique démographique est cependant moins forte que les objectifs inscrits dans le cadre du PLH précédent, qui prévoyait une augmentation de 0,5 % par an. L'augmentation observée sur SBAA entre 2014 et 2020 est relativement proche de celle des Côtes d'Armor. Tous les secteurs du PLH et toutes les communes ne connaissent pas les mêmes dynamiques. Le secteur urbain a perdu une centaine d'habitants et le secteur sud connaît une faible augmentation de sa population. A l'inverse, les secteurs qui portent la croissance démographique sont le secteur littoral et rétro-littoral et surtout le secteur de la première couronne, avec 1 476 habitants supplémentaires en 6 ans. C'est également le secteur qui connaît la croissance la plus forte à long terme.

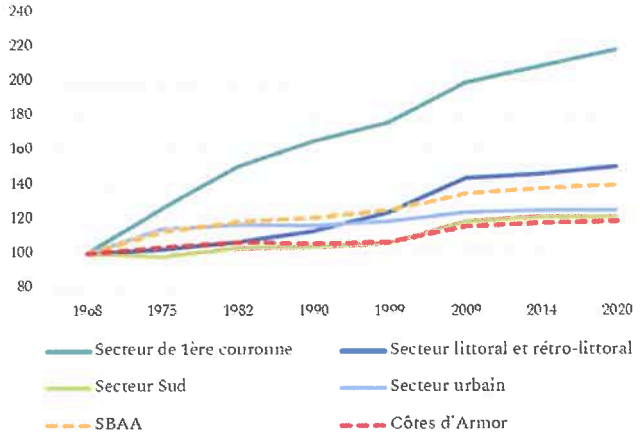
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Evolution de la population par secteurs du PLH entre 2014 et 2020 (Source : Insee 2020)



152 860 habitants en 2020

Evolution du nombre d'habitants
(base 100 en 1968)
Source : INSEE



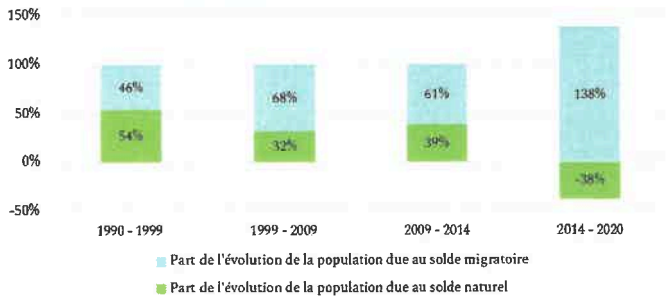
Une croissance démographique portée par le solde migratoire

A l'échelle de l'EPCI le solde naturel (naissance – décès) a un impact négatif sur la dynamique démographique. Cela marque une transition importante pour SBAA, puisque le solde naturel expliquait

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

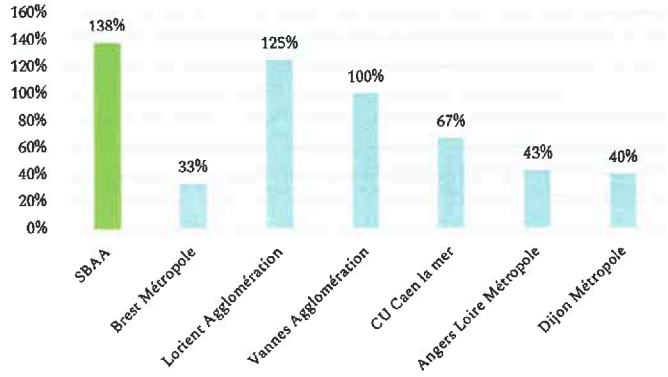
presque 40 % de l'augmentation du nombre d'habitants sur la période 2009-2014 (contre presque - 40 % de 2014 à 2020, soit une solde naturel négatif de 0,1 % par an).

Impact du solde migratoire et du solde naturel sur l'évolution du nombre d'habitants de SBAA (Source : Insee 2020)



La part de la croissance à SBAA expliquée par le solde démographique est d'autant plus marquante qu'elle est plus élevée que sur d'autres EPCI aux caractéristiques globalement similaires. En revanche, on retrouve également un solde naturel négatif et des tendances similaires sur les EPCI de Leff Armor Communauté et Lamballe Terre et Mer (- 0,1 %)

Part de l'augmentation de la population entre 2014 et 2020 due au solde migratoire (Source : Insee 2020)



Bien que le constat soit particulièrement parlant à l'échelle de l'EPCI, il n'est pas similaire pour toutes les communes. Alors que 24 communes sur 32 gagnent des habitants, 9 d'entre elles ont un solde migratoire et naturel positif. Également, certaines communes gagnent des habitants malgré un solde migratoire négatif.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

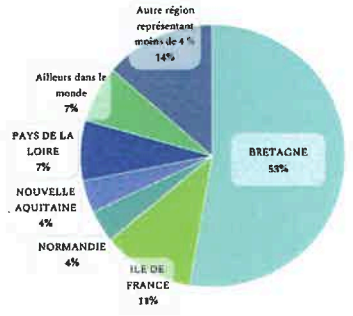
Solde migratoire (2014- 2020)	Solde naturel (2014-2020)		Communes
+	+	9	Langueux, Trégueux, Plaintel, Pledran, Ploufragan, Saint-Donan, Saint-Bihy, Plaine-Haute, Lantic
+	-	11	Hillion, La, Meaugon, Plérin, Quintin, Pordic, Ploeuc, L'Hermitage, Tremuson, Trémeuc, Binic-Etables-sur-Mer, Saint-Quay-Portrieux, Plourhan
-	+	4	Saint-Carreuc, Le Leslay, Lantains, Yffiniac
+	-	1	Le Bodéo
-	+	4	Le Vieux-Bourg, Saint-Brandan, Le Foeil, Saint-Julien
-	-	3	Saint-Brieuc, Saint-Gildas, La Harmoye

Des nouveaux arrivants majoritairement Bretons et Franciliens, une perte nette d'habitants avec les territoires de proximité

SBAA accueille plus de nouveaux habitants qu'elle n'a de départs : selon l'Insee, le solde migratoire de l'EPCI était de + 3 009 entre 2019 et 2020.

Plus de 50 % des personnes arrivées sur SBAA en 2020 étaient originaires de Bretagne et 11 % d'Ile-de-France. La Bretagne est également la région vers laquelle partent la très grande majorité des habitants de SBAA (90 %).

Région d'origine des personnes s'étant installés sur SBAA en 2020 (Source : Insee 2020)



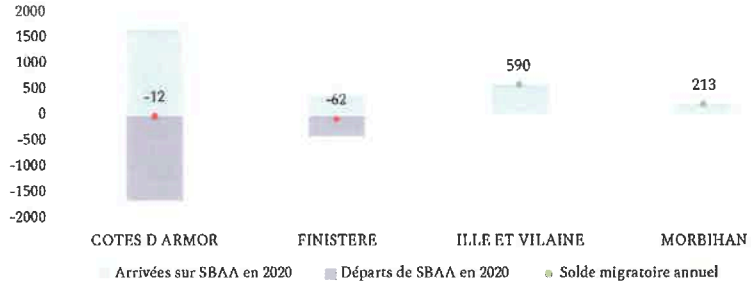
Si le solde migratoire total de SBAA est positif, le territoire intercommunal perd des habitants par rapport aux Côtes d'Armor et au Finistère, plus particulièrement les EPCI de Lamballe Terre et Mer (166 départs de plus que d'arrivées par rapport à cet EPCI), Leffe Armor Communauté (- 58 habitants) et Dinan Agglomération (- 51 habitants).

Par ailleurs, bien qu'elles ne soient pas majeures, des différences peuvent être notées en fonction des secteurs du PLH. Sur les 3 009 nouveaux arrivants de 2020, 2 127 se sont installés sur le secteur urbain. Le secteur littoral et rétro-littoral se démarque par un accueil de personnes ayant des origines territoriales plus vastes (33 % des nouveaux arrivants sont bretons, 17 % viennent d'Ile de France et 25 % « d'autres régions »), même si le gain net d'habitants de ce secteur représente moins de 5 % de celui de SBAA (110 habitants en 2020).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Comparaison du nombre de personnes quittant SBAA et s'y installant en 2020 par région (Source : Insee 2020)

Comparaison du nombre de personnes quittant SBAA et s'y installant en 2020 par département de Bretagne (source : Insee 2020)



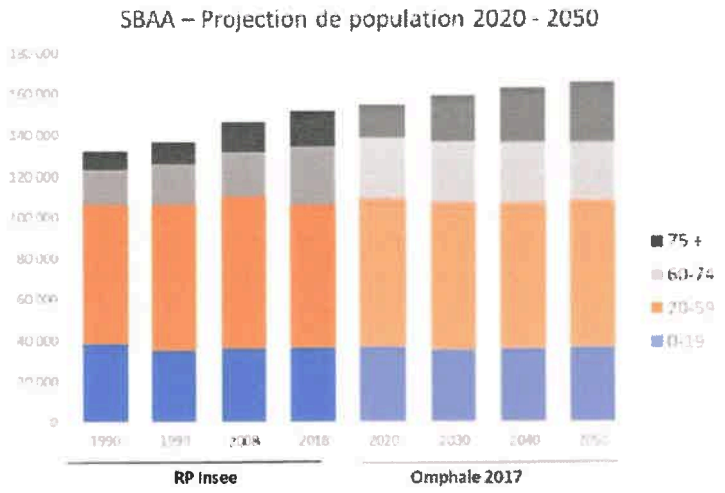
Nombre de personnes s'installant et quittant SBAA en 2020, en fonction de leur EPCI d'origine et de destination (Source : Insee 2020)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

b) Le défi démographique : Saint-Brieuc Armor Agglomération face au vieillissement de sa population

Outre les enjeux en termes de volume d'habitants et de ménages, SBAA fait face à un vieillissement de sa population. Ce processus démographique induit des besoins spécifiques en termes de logement et de développement du territoire. Ainsi, depuis 10 ans, la croissance démographique sur SBAA s'accompagne d'une augmentation du nombre de personnes ayant plus de 60 ans. Le vieillissement de la population de SBAA suit globalement une tendance départementale : à horizon 2050, la part des 75-84 ans au sein des Côtes d'Armor va augmenter de 75 % par rapport à 2020 et celle des 85 ans et + de 108 %, ce qui implique une forte augmentation des besoins en termes d'adaptation des logements au vieillissement mais également de services et d'accompagnements médico-sociaux. De la même manière, à l'échelle de l'agglomération, l'augmentation des 75 ans et + sera significative par rapport à celle plus légère des 60-74 ans.

Le vieillissement est porté par une dynamique endogène au territoire : le solde migratoire en 2020 pour les personnes de plus de 60 ans n'est que d'environ + 300, sur les 3000 nouveaux habitants du territoire comptabilisée sur cette année (Source : Insee 2023). A l'inverse, la part que représentent les 15-29 ans diminue mais leur solde migratoire est positif et important (+ 1250 habitants supplémentaires en 2020).

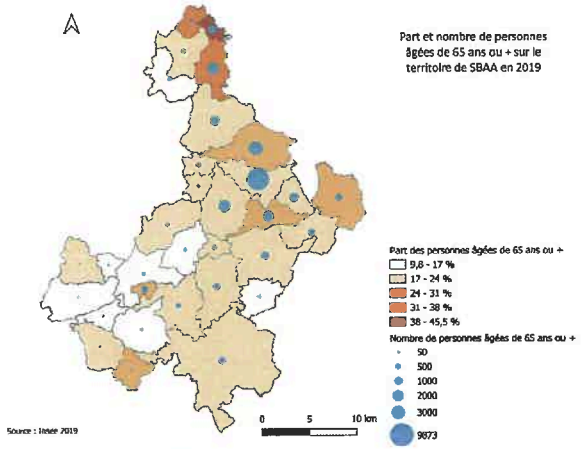


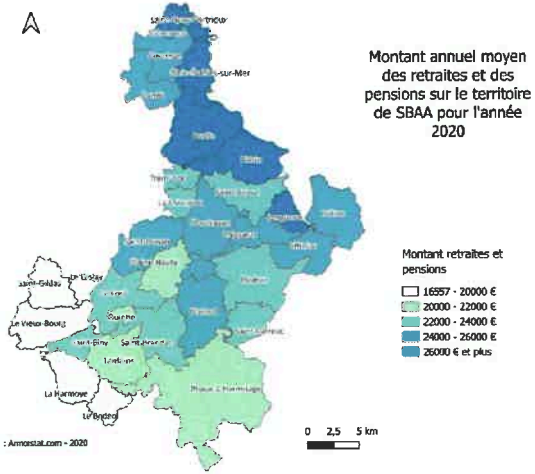
Source : Mission habitat Séniors - Scénario démographique et besoin en logements, Citadia, 2023

La population des séniors est concentrée dans le cœur de l'agglomération et en première couronne, mais la part des personnes âgées parmi l'ensemble de la population est plus importante sur le littoral. On note des disparités dans le montant des retraites et des pensions entre ce secteur et le secteur sud,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

où la moyenne mensuelle des retraites et pensions par foyers fiscaux est inférieure au reste du territoire. Les personnes âgées sont majoritairement des propriétaires occupants (elles représentent plus d'un tiers des propriétaires occupants dans la majorité des communes de SBAA), ce qui est également le cas à l'échelle du département. Le parc de logement occupé est majoritairement de la maison individuelle en T4+, laissant supposer des phénomènes importants de sous-occupation au sein de logements peu adaptés à un public âgé (Source : Mission habitat séniors SBAA, 2023).



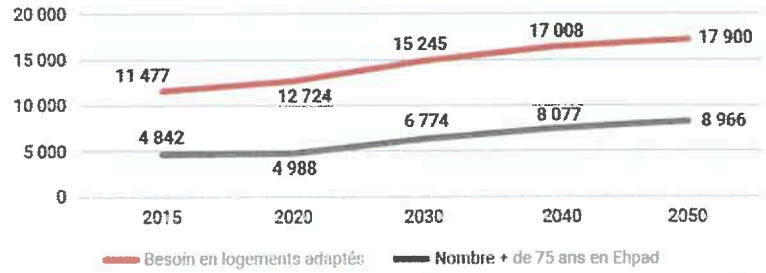


Source : Mission habitat Séniors, 2023

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

De ce fait, les besoins en logements adaptés au vieillissement augmentent et vont continuer d'augmenter sur le territoire. A l'échelle des Côtes d'Armor, ces besoins en logements adaptés sont estimés à environ 18 000 en 2050 contre 12 700 en 2015. 4000 nouvelles places en EHPAD serait également à produire d'ici 2050, soit un quasi doublement par rapport aux 5000 places existant actuellement.

Evolution des besoins en logements adaptés et en places d'EHPAD entre 2015 et 2050 dans les Côtes d'Armor



Les besoins de logements adaptés se traduisent cependant de manière distincte en fonction de l'âge des personnes âgées, de leur niveau d'autonomie, de leurs revenus ou encore de leurs souhaits de parcours résidentiels. Ainsi, à l'échelle nationale, on sait qu'une large majorité des personnes âgées souhaitent **vieillir à domicile**, par choix : 85 % des Français interrogés souhaitent vieillir à domicile (sondage IFOP 2019). La projection des personnes âgées vers le vieillissement à domicile peut s'expliquer par choix mais également par contrainte financière, par manque de connaissances des autres offres adaptées disponibles ou encore par défiance envers les établissements médico-sociaux. On note ainsi 3 besoins distincts en logement chez les personnes âgées :

Maintien à domicile | Déménagement vers un habitat intermédiaire | Déménagement vers un habitat médicalisé

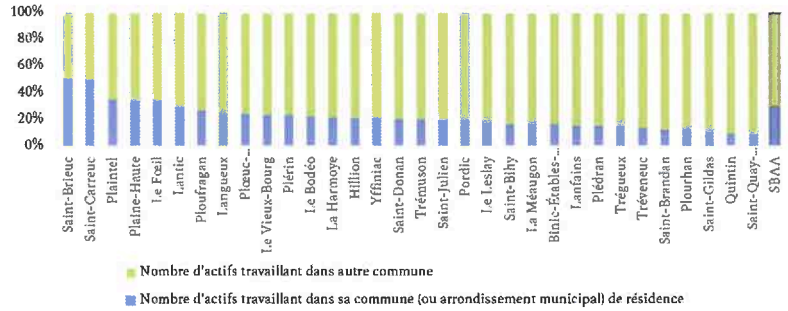
c) Des flux domicile-travail majoritairement internes à SBAA et vers la ville-centre

70 % des actifs de plus de 15 ans ne travaillent pas dans leur commune de résidence au sein de SBAA. En très grande majorité (90 %), c'est **cependant pour travailler dans une autre commune du territoire et en particulier à Saint-Brieuc**. La ville-centre concentre ainsi la moitié des flux domicile-travail qui se font d'une commune à une autre dans SBAA. Les flux sortants du territoire ne représentent donc que 10 % des trajets domicile-travail en-dehors de la commune de résidence.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les flux domicile-travail entrants sur le territoire de SBAA sont par ailleurs **supérieurs aux flux sortants** : ils proviennent majoritairement de Lamballe et des communes alentours et ces actifs travaillent en majorité (80 %) à Saint-Brieuc.

Lieu de travail des actifs de plus de 15 ans de SBAA (Source : Insee 2020)



1.1.2 Analyse socio-économique des ménages du territoire et de leurs besoins

L'évolution de la composition familiale, du niveau de revenus ou encore de la situation face à l'emploi des habitants de SBAA implique une évolution de leurs besoins en logements. L'analyse de ces caractéristiques socio-économiques et de leur évolution récente est donc un enjeu important pour le territoire, qui permettra d'améliorer les réponses aux besoins d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain.

a) Une augmentation du nombre de ménages : + 2 982 entre 2014 et 2020

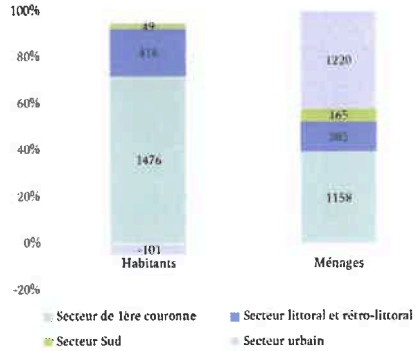
Alors que le nombre de ménages a augmenté de 2 982 sur la période 2014-2020 pour l'ensemble du territoire, on remarque que la hausse la plus forte a lieu sur le secteur urbain. Ce constat traduit une augmentation du besoin en logement et s'explique par 2 facteurs :

- La baisse continue de la taille des ménages sur le territoire (malgré un ralentissement à partir du début des années 2010), un phénomène également observé à l'échelle nationale
- Le secteur urbain devient plus attractif pour les petits ménages, alors que les familles pourraient avoir tendance à habiter dans d'autres territoires ou d'autres secteurs de l'EPCI.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Évolution de la taille des ménages depuis 1988 sur SBAA (Source : Insee 2020)

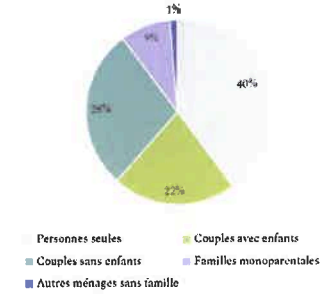
Comparaison de l'évolution du nombre d'habitants et du nombre de ménages sur 2014-2020 (Source : Insee



b) Une diminution de la taille et une évolution de la composition des ménages impliquant un besoin de petits logements

La composition des ménages habitant sur SBAA en 2020 se caractérise par une part importante des personnes seules, qui représentent 40 % de la population totale (Insee, 2023). Ce taux est légèrement plus élevé que celui des Côtes-d'Armor (38 %), mais est surtout en augmentation puisque cette catégorie de ménages représentait 38 % de la population totale de SBAA en 2014.

Composition des ménages sur SBAA en 2020 (Source : Insee 2020)



En termes de volume, les personnes seules sont logiquement plus présentes sur le secteur urbain que sur le reste du territoire ; elles sont cependant également sur-représentées sur ce secteur puisqu'elles y représentent 45 % de la population. Il est également intéressant de noter que la part des personnes seules augmente sur le secteur de la première couronne (+ 3 points de pourcentages), mais est stable voire diminue légèrement sur les secteurs sud et littoral-rétro littoral.

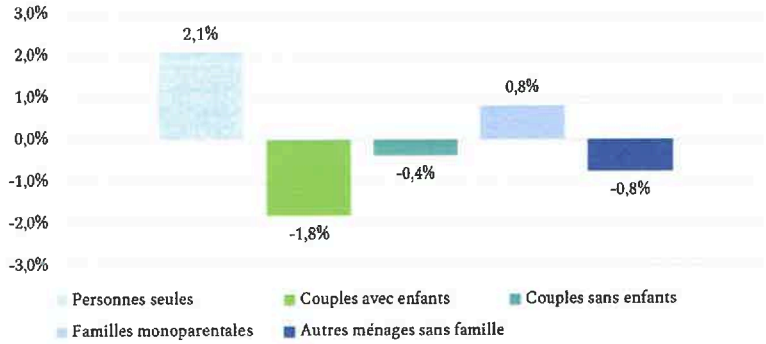
La part des couples avec enfants est la typologie de ménages qui a le plus baissé entre 2014 et 2020 (-1,8 points de pourcentage), et ce alors que le solde migratoire 2020 était positif pour les ménages de 3,4 et 5 personnes : cela signifie que la baisse du nombre de couples avec enfants s'explique par une dynamique démographique endogène au territoire et non pas par des départs importants de familles avec enfants déjà constituées vers d'autres territoires.

De manière générale, la forte représentation des petits ménages renforce la pression sur la demande de petits logements. Ce phénomène est encore plus important sur le parc social, où les personnes

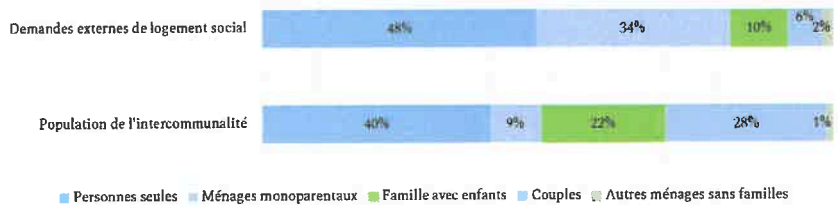
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

seules représentent presque 50 % des demandeurs de logements contre seulement 40 % de la population totale.

Evolution 2014-2020 de la part de la population représentée par la typologie de ménage (Source : Insee 2020)



Comparaison des demandeurs externes de logement social avec la population de SBAA en 2020 (Source : Insee et diagnostic de la CIL)



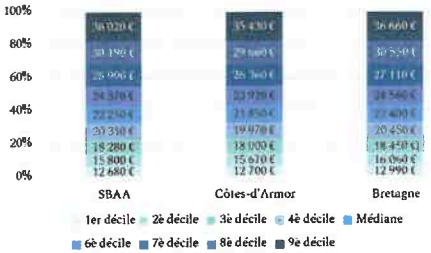
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

c) Niveaux de revenus, Catégories Socio-Professionnelles (CSP), situations face à l'emploi : des différences notables ayant tendance à s'accentuer

Les niveaux de revenus

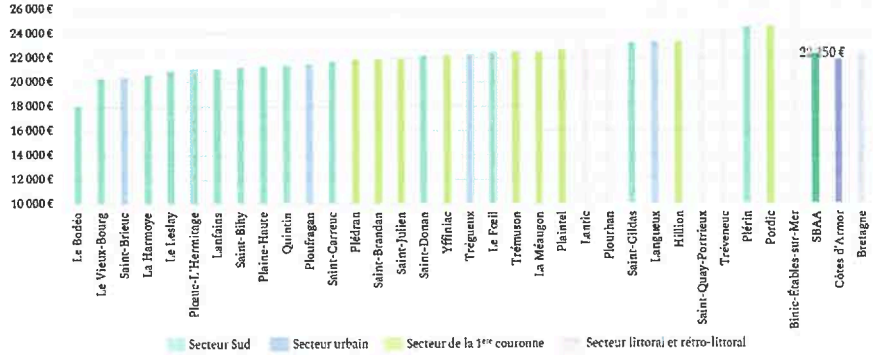
SBAA se caractérise par une population ayant des niveaux de revenus plus élevés que sur les Côtes d'Armor mais légèrement moins élevés que sur l'ensemble de la Bretagne. Il est cependant intéressant de noter que le seuil de revenus du premier décile de SBAA est moins élevé que celui du département, ce qui implique une demande de logement très accessible financièrement sur le territoire.

Revenus médians par UC et par décile en 2020 (Source : Filosofi 2020)



Au sein de SBAA, les niveaux de revenus diffèrent en fonction des communes. Ainsi, les revenus médians annuels par Unité de Consommation (UC) sont majoritairement plus élevés sur les communes du secteur littoral et rétro-littoral, et dans une moindre mesure sur la première couronne. A l'inverse, celles du secteur sud sont celles sur lesquelles les niveaux de revenus médians annuels par UC sont les plus faibles. Saint-Brieuc se démarque en étant situé parmi les communes ayant les niveaux de revenus médians les plus faibles.

Revenu médian des ménages par unité de consommation en 2020 (Source : Filosofi 2020)

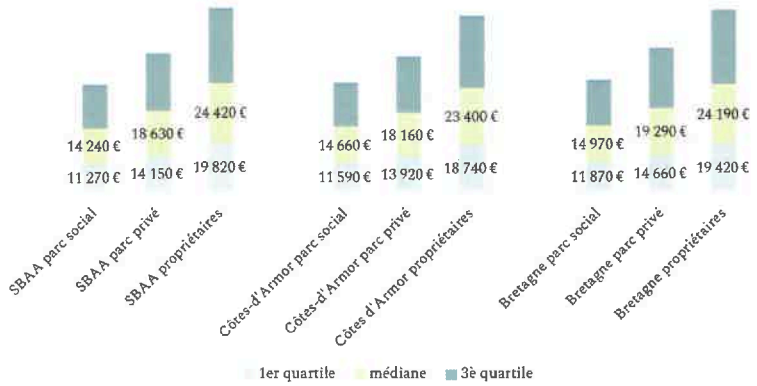


On note également des distinctions en fonction des statuts d'occupation. Assez logiquement, les niveaux de revenus sont moins élevés pour les locataires du parc social que pour ceux du parc privé, eux même étant moins élevés que ceux des propriétaires. Il est cependant intéressant de noter que les revenus du premier quartile des locataires du parc social sur SBAA sont moins élevés que ceux du

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

département et de la région, alors que ceux des locataires du parc privé sont relativement équivalents et que ceux des propriétaires sont mêmes supérieurs à ceux des autres territoires. La spécialisation du parc social dans l'accueil des publics ayant de faibles niveaux de revenus est donc particulièrement significative sur SBAA, en comparaison des territoires costarmoricains et bretons.

Niveaux de revenus disponibles par UC en 2020 en fonction du statut d'occupation (Source : Filosofi 2020)



Les revenus par UC augmentent sur l'ensemble du territoire, de manière relativement équivalente entre les déciles. Le niveau de revenu médian par UC sur SBAA est ainsi passé de 20 447 € en 2014 à 21 560 € en 2018 et 22 250 € en 2020, soit une augmentation de 8,8 % sur 6 ans (Source : Filosofi). Entre 2018 et 2020, cette augmentation de 3,2 % est cependant significativement inférieure à celle observée en moyenne à l'échelle départementale, de 3,9 %.

Par ailleurs, le niveau du premier décile augmente plus faiblement (2,0 % entre 2018 et 2020) et **le taux de pauvreté a légèrement progressé pour passer de 12,1 % en 2014 à 12,2 % en 2020**. Cette augmentation du taux de pauvreté et des difficultés économiques pour de nombreux ménages (comme indiqué par les partenaires locaux), couplée à une augmentation des loyers et des charges sur le parc privé tend à renforcer la demande de logements sociaux, particulièrement chez les ménages ayant des niveaux de revenus très faibles.

Ainsi, on comptabilisait 2 878 demandes de logements social déposées (externes et mutation) en 2022 contre 2 405 demandes en 2017 (Source : Imhoweb).

Par ailleurs, en 2020, près de 45 % des demandeurs externes et des demandeurs de mutation avaient des ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS, contre 37 % sur les Côtes d'Armor.

De manière générale, Les demandeurs de logement social sur SBAA sont plus modestes que ceux de l'ensemble du département : 3 demandeurs sur 4 ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI contre 70 % à l'échelle du département. Les demandeurs externes sont plus nombreux à être sans ressources par rapport aux ménages qui demandent une mutation.

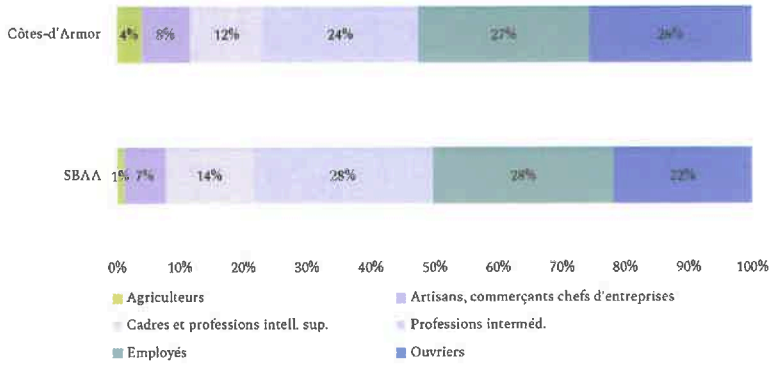
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Revenus des ménages ayant demandé un logement social en 2020

Les catégories socio-professionnelles : une augmentation de la part des CSP + et intermédiaires

Concernant les catégories socio-professionnelles des habitants du territoire, SBAA se caractérise par un taux de cadres et de professions intermédiaires supérieurs à celui des Côtes-d'Armor : 42 % contre 36 %. La part des ouvriers est moins élevée que sur le reste du département : 22 % contre 26 %. Néanmoins, les différences entre les secteurs du PLH sont très importantes : par rapport à la moyenne de l'EPCI, les cadres sont sur-représentés sur le secteur littoral et le secteur urbain (respectivement 17 % et 16 % de la population) mais sont sous-représentées sur la première couronne (11 %) et le secteur sud (8 %). Ce dernier comporte également une part de profession intermédiaires inférieure à celle des autres secteurs, et une part d'ouvrier largement supérieure (31 %).

Catégories socio-professionnelles en 2020 (Source : Insee 2020)



En termes d'évolution de 2014 à 2020, la part des agriculteurs et des employés baisse sur l'ensemble des secteurs du PLH (dont une baisse de 2,7 points de pourcentage pour les employés sur le secteur littoral). A l'inverse, celle des cadres et des professions intermédiaires augmente partout. Ces dynamiques sont corrélées à celles observées à l'échelle du département.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

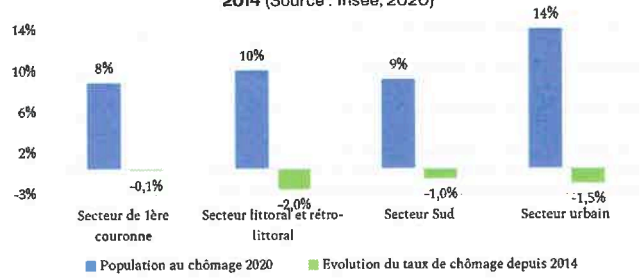
Evolution des CSP par secteur du PLH entre 2014 et 2020 (points de pourcentage – Source : Insee 2020)

	Agriculteurs	Artisans, commerçants chefs d'entreprises	Employés	Ouvriers	Professions intermédiaires	Cadres et professions intellectuelles supérieures
Secteur de 1ère couronne	-0,8	0,5	-1.5	-0,3	2,0	0,0
Secteur littoral et rétro-littoral	-0,1	-0,8	-2,7	1,2	-1,0	3,5
Secteur Sud	-1,0	-1,0	-0,4	0,1	0,3	1,9
Secteur urbain	-0,1	-0,1	-0,5	0,0	0,5	0,2

La situation face à l'emploi

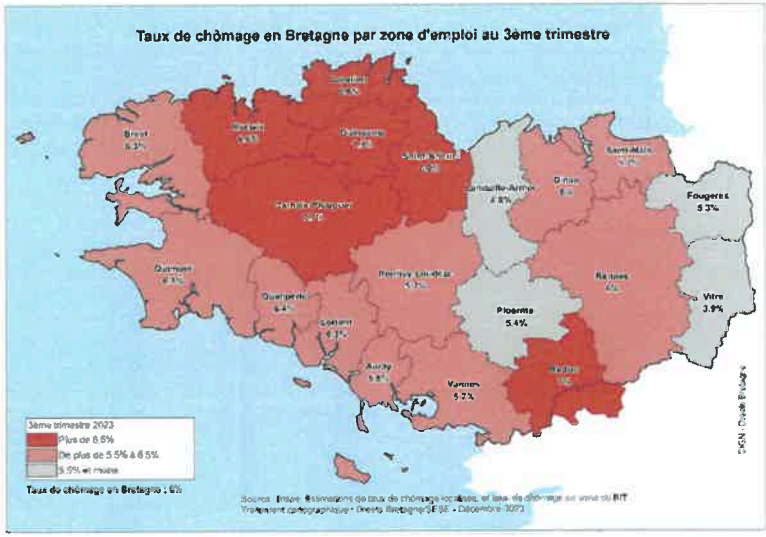
En 2020, le taux de chômage sur SBAA était légèrement plus faible que sur le territoire national : 11,5 contre 12,7 % (Source : Insee). Il est cependant plus élevé que sur le département et la région, dont les taux de chômage sont respectivement de 10,9 % et 10,7 %. En revanche, ce taux a plus fortement baissé sur SBAA que sur les Côtes d'Armor et la Bretagne depuis 2014 : -1,2 points de pourcentage contre -0,8 et -0,9. Enfin, la comparaison des secteurs montre que ce taux est sensiblement plus élevé sur le secteur urbain (14 %) mais qu'il diminue sur tous les secteurs, malgré une augmentation sur certaines communes.

Taux de chômage en 2020 et évolution du taux par rapport à 2014 (Source : Insee, 2020)



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Au troisième trimestres 2023, le taux de chômage a fortement diminué sur l'ensemble de la Bretagne par rapport à 2020 puisqu'il est de 6 %. Les équilibres entre les zones d'emplois semblent cependant être rester stables, celle de Saint Brieuc faisant toujours partie de celles dont le taux est le plus important sur la région (plus de 6,5 %)

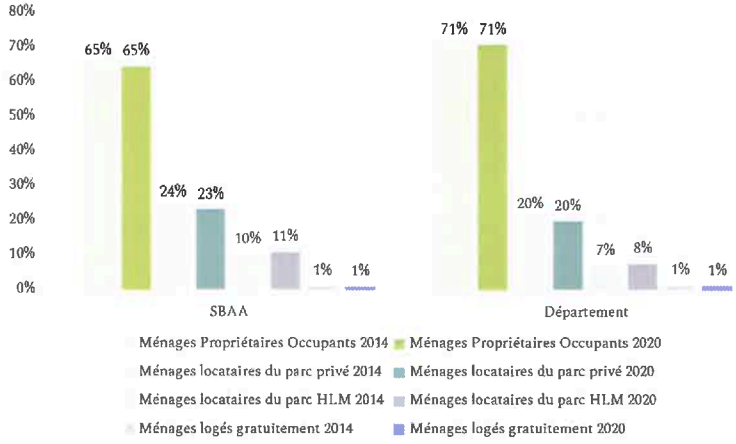


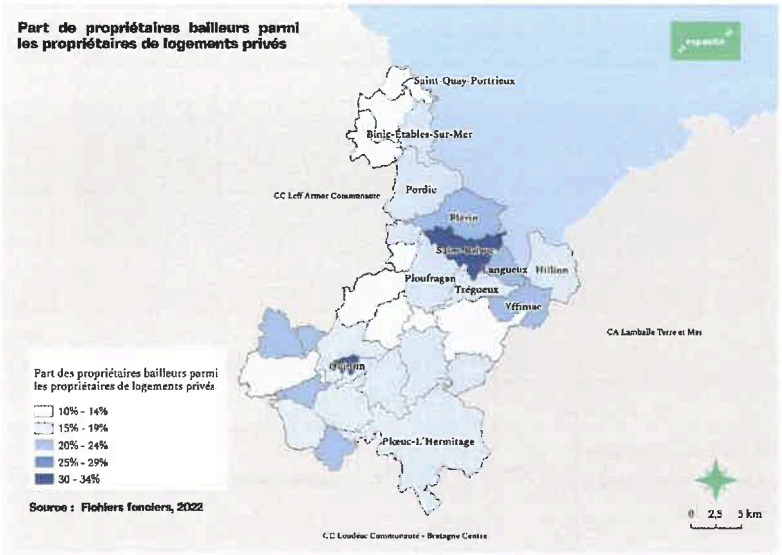
d) Des ménages majoritairement propriétaires occupants de leurs logements

Comme sur l'ensemble du territoire national, la majorité des habitants de SBAA sont propriétaires de leurs logements. Le taux de propriétaires est cependant moins élevé que sur les Côtes d'Armor puisqu'il est de 65 % contre 71 % sur le département. A l'inverse, la part des locataires du parc privé est supérieure et atteint 23 % en 2020, tout comme la part des ménages logés au sein du parc social qui atteint 11 % contre 8 % à l'échelle du département. On note peu de différence entre les secteurs du PLH excepté pour le secteur urbain, qui comprend une part de propriétaires occupants moins importante (57 %) et une part de locataires au sein du parc privé et social supérieure aux autres secteurs (27 % et 15 %).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2014 et 2020 (Source : Insee 2020)



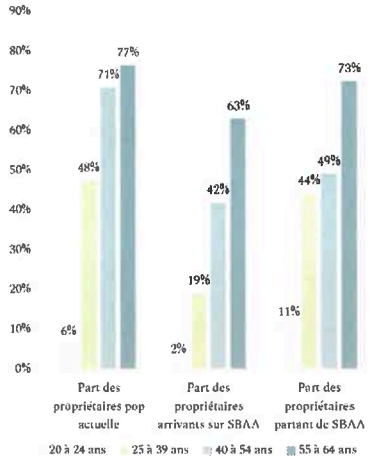


Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

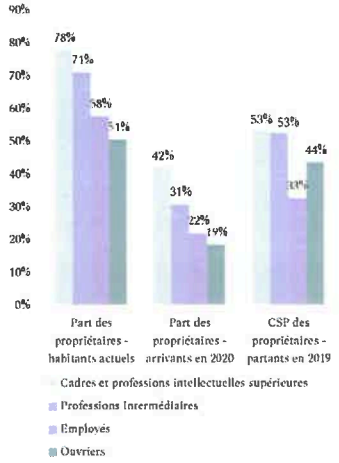
L'analyse des migrations résidentielles et des soldes migratoires par statuts d'occupation permet de mettre en évidence un phénomène rapporté par les partenaires locaux de l'habitat : les ménages accueillis sur SBAA auront tendance à se loger au sein du parc privé et social, alors que ceux qui partent auront tendance à accéder à la propriété. Cela se vérifie en fonction :

- Des CSP : par exemple, 44 % des ouvriers ayant quitté SBAA en 2019 étaient propriétaires dans leur nouvelle commune de résidence contre 19 % des ouvriers étant arrivés sur SBAA en 2020
- De l'âge : 44 % des 25-39 ans étant parti de SBAA en 2019 étaient propriétaires dans leur nouvelle commune de résidence contre 19 % des 25-39 étant arrivés sur SBAA en 2020
- Des modes de cohabitation : 55 % des couples sans enfants étant parti de SBAA en 2019 étaient propriétaires dans leur nouvelle commune de résidence contre 36 % des couples sans enfants étant arrivés sur SBAA en 2020

Comparaison du statut d'occupation des logements par âge en 2020 (Source : Insee)



Comparaison du statut d'occupation des logements par CSP en 2020 (Source : Insee



Par ailleurs en 2020, alors que 36 % des personnes de 20 à 34 ans vivant au sein d'un couple sans enfants et dans une commune de SBAA depuis + de 2 ans étaient propriétaires de leurs logements, ce taux n'était que de 12 % pour la même catégorie de personnes arrivées sur SBAA en 2020, et de 36 % pour ceux étant parti de SBAA en 2019. De la même manière, alors que 56 % des personnes de 20 à 34 ans vivant au sein d'un couple avec enfants et dans une commune de SBAA depuis + de 2 ans étaient propriétaires de leurs logements, ce taux n'était que de 25 % pour la même catégorie de personnes arrivées sur SBAA en 2020 : il était en revanche de 64 % pour ceux étant partis de SBAA en 2019. Ces données corroborent les enseignements issus des ateliers et des échanges avec les partenaires locaux, selon lesquels **les marchés immobiliers de SBAA permettent peu aux ménages en début de parcours résidentiel et souhaitant devenir propriétaires de leur logement de rester sur le territoire**.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

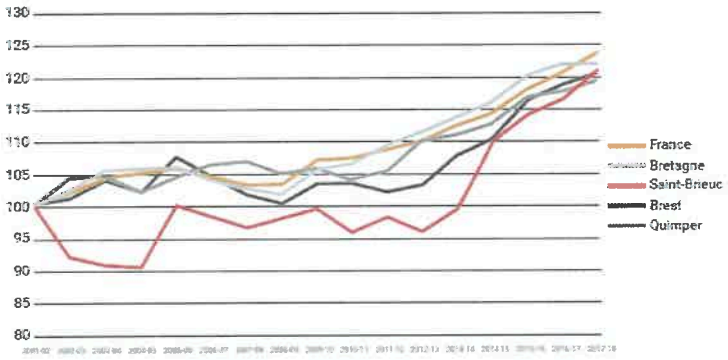
e) Les besoins des publics spécifiques

1. Les besoins des publics étudiants

En fonction de leurs situations familiales, leurs niveaux de revenus ou leur statut face aux études et à l'emploi, les étudiants vivant à SBAA ont des besoins en logement spécifiques par rapport au reste de la population.

À la rentrée 2023, l'agglomération de Saint- Brieuc accueillait 6 135 étudiants dans les établissements d'enseignement supérieur contre 5 860 en 2018. L'essentiel des effectifs est inscrit dans des formations de premier cycle : BTS, DUT, classes préparatoires aux grandes écoles, licences, licences professionnelles. Environ 6 % des étudiants suivent des enseignements de second cycle (masters délivrés par l'INSPÉ, masters et diplômes d'ingénieur au CNAM). Les effectifs se répartissent dans une trentaine d'établissements, localisés dans six communes : Saint-Brieuc, Ploufragan, Langueux, Trégueux, Plérin et Saint-Quay-Portrieux. Le campus Mazier à Saint-Brieuc représente la plus forte concentration d'effectifs (2 130 étudiants en 2018). L'enjeu central en termes de besoins de logements de ce public est lié à la nécessité de se loger à proximité des établissements d'enseignements, et à ses faibles capacités de location : en 2019, 39 % des étudiants étaient boursiers. On observe une augmentation rapide du nombre d'étudiants sur le territoire depuis 5 ans : + 850 entre 2015 et 2020, soit une progression importante mais relativement équivalente à celle observée à l'échelle nationale et régionale. D'un point de vue démographique, la dynamique observée de progression des effectifs étudiants devrait se poursuivre jusqu'en 2026/2027. Mais à partir de cette date, une baisse des effectifs est à prévoir dans la mesure où le taux de natalité est en net recul en Bretagne et dans les Côtes d'Armor : l'enjeu pour SBAA sera ainsi de développer de nouvelles formations afin d'attirer des étudiants en dehors des frontières départementales pour développer l'enseignement supérieur et accueillir de nouveaux étudiants, comme indiqué dans le projet de territoire (objectif d'accueil de 10 000 étudiants). Cela demandera une volonté partagée de l'ensemble des actions et des institutions.

Évolution des effectifs étudiants (base 100 en 2001)



Source : MESRI, effectifs dans les unités urbaines.

Source : LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS, Adeupa, 2020

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les étudiants en alternance : L'offre de formations en alternance est particulièrement étoffée sur SBAA et est proposée par de multiples établissements. La question du logement est majeure pour les étudiants en apprentissage ou en contrat de professionnalisation de par l'organisation de temps alternés entre formation et vie en entreprise, dont les localisations, parfois éloignées l'une de l'autre, peuvent nécessiter un double logement. Sur le panel d'alternants interrogé par l'Adeupa dans son étude, **42 % des répondants avaient besoin de deux logements**. Parmi celles et ceux qui ont deux logements, 24 % se logent dans des logements de courte durée alors qu'ils étaient 44 % à chercher ce type d'offre. Certains étudiants ne trouvant pas l'offre correspondant à leur besoin louent ainsi deux logements à l'année. La bi-résidence, outre l'impact sur le coût en logement, génère des dépenses supplémentaires pour les étudiants : par exemple, la majorité des bi-résidents sont obligé d'avoir recours à la voiture pour se déplacer, notamment pour transporter leurs affaires d'un logement à l'autre.

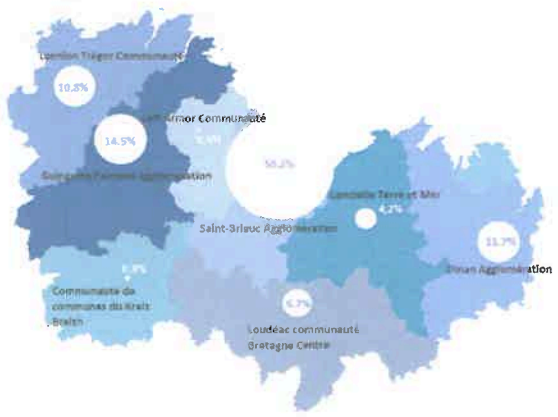
2. Les besoins des personnes en situation de grande précarité

Les personnes en situation de grande précarité ont également des besoins spécifiques en termes de logement : mise à l'abri, besoin d'hébergement d'urgence, recherche de petites typologies très peu chers au sein du parc social, besoins d'accompagnement social pour certaines situations, etc. L'incapacité de ces publics à se loger au sein du parc classique de logement rend nécessaire le développement d'une offre adaptée en termes de condition d'accueil, de coût et d'accompagnement.

Les acteurs du territoire notent sur les dernières années un **renforcement des besoins de ces publics, qui s'explique par un accroissement des situations de vulnérabilité** et la réouverture des frontières post covid. En 2022, le SIAO 22 recensait 4718 demandes d'hébergement dont plus de 50 % avaient lieu sur SBAA. Les personnes en situation de grande précarité ayant besoin d'un hébergement sont majoritairement des hommes seuls (49 % des demandes sur le département, un taux en diminution), ayant entre 24 et 35 ans et appelant le 115 car dormant à la rue (25 % des motifs de demande d'hébergement, contre 18 % pour l'absence de ressources, 15 % pour la fin d'hébergement chez un tiers et 9 % pour violences familiales conjugales).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Répartition des demandes d'hébergement par territoire



Lecture : En 2022, 50.2% des demandes ont été formulées par des ménages localisés sur Saint-Brieuc Agglomération.

Source : bilan d'activité SIAO 22

3. Les besoins des personnes en situation de handicap

Les personnes en situation de handicap ont des besoins spécifiques en termes de logement. Le faible taux de personnes ayant un emploi a tout d'abord un impact sur leurs niveaux de revenus qui sont généralement plus faibles que celui des autres habitants, et ne leur permet pas de se loger au sein du parc privé : ainsi, les acteurs locaux évaluent à environ 2/3 la part des personnes en situation de handicap moteur vivant dans un logement social.

Outre les besoins en termes de logements peu chers, ces publics ont des besoins en termes d'adaptation des logements aux différentes formes de handicap : moteur (exemple : besoin d'un logement desservi par ascenseur et adapté pour la mobilité en fauteuil), mentaux, cognitifs ou psychiques (exemple : besoin d'une grande isolation phonique des logements, d'un projet de vie sociale partagé permettant un accompagnement médico-social, etc.). Comme pour le vieillissement, le développement d'une offre adaptée aux besoins de ces publics peut autant avoir lieu via une adaptation de l'habitat existant que par la création d'une offre neuve dédiée.

4. Les besoins des gens du voyage

Les besoins en logement des gens du voyage ne sont pas leurs pratiques et leur souhait ou non de tendre vers la sédentarité, leurs besoins se différencient. Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 des Côtes d'Armor distingue ainsi 3 catégories de gens du voyage :

- Les itinérants : ils sont nombreux à se déplacer sur l'ensemble du territoire national et leurs haltes sont de courte durée ;
- Les semi-itinérants : ils effectuent des déplacements limités dans l'espace et le temps, souvent à l'échelle d'un département ou d'une région ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Les sédentaires : ils sont installés de manière permanente, généralement sur un terrain dont ils sont propriétaires ou locataires, ou sur une aire d'accueil.

Pour répondre à ces différences de comportement vis-à-vis de l'itinérance, plusieurs solutions d'habitat et d'accueil existent : aires permanentes d'accueil, aires de grand passage, terrains familiaux locatifs, habitat « diversifié » et adapté répondant aux besoins de fixation comme les PLAI adaptés, etc.

Sur le département des Côtes d'Armor, **l'accroissement de l'ancrage territorial de ces publics relevé dans le SDAGV implique un accroissement des besoins en logements permettant d'habiter dans un lieu fixe et sur une zone géographique de plus en plus réduite, tout en gardant tout ou une partie de leur mode de vie**. Le renforcement de l'ancrage territorial des voyageurs s'explique par plusieurs facteurs : vieillissement de la population et problèmes de santé de plus en plus récurrents qui nécessitent un traitement régulier dans les mêmes centres hospitaliers ; évolution des modes de rémunération qui entraîne une précarisation de plus en plus élevée, ce qui rend difficile la mobilité en raison du coût de l'itinérance ; la scolarisation accrue de leurs enfants, ce qui nécessite de demeurer sur un même territoire pendant la période de septembre à juin. Ce renforcement de l'ancrage territorial ne signifie pas pour autant qu'il existe une dynamique de sédentarisation : dans la très grande majorité des cas, les voyageurs ne souhaitent pas abandonner complètement la mobilité et souhaitent disposer d'un espace extérieur pour garer leur caravane, qui demeure un espace de vie quotidien, et pouvoir accueillir les caravanes de leurs proches.

En complément de ces besoins issus de modifications sociologique de la population des gens du voyage, il est nécessaire de rappeler que l'accession à la propriété est rendue très difficile pour ce public porteur d'une image négative. Le SDAGV indique que leur image engendre des difficultés importantes lorsqu'il s'agit d'obtenir des prêts de la part des instituts bancaires. Le même obstacle s'oppose aux gens du voyage qui souhaiteraient obtenir un logement en location.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

1.2. Quelles capacités du parc existant à répondre quantitativement et qualitativement à ces besoins ?

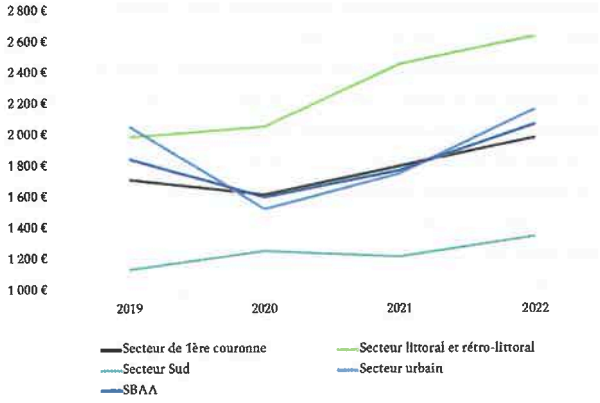
1.2.1. Des marchés immobiliers abordables mais de plus en plus excluants

a) Une augmentation des prix de l'accession à la propriété

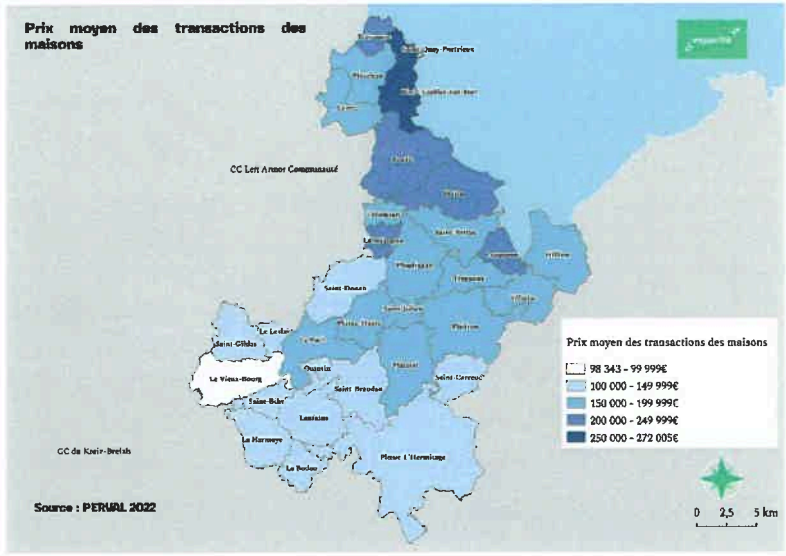
À Saint-Brieuc Armor Agglomération, les prix des logements anciens (appartements et maisons) augmentent depuis 2019. Concernant les appartements anciens (plus de 5 ans), le prix moyen au m² est passé de 1 448 € en 2020 à 1 934 € en 2022 soit une augmentation de 25 % (Perval, 2023). Cette augmentation est vérifiée pour l'ensemble des secteurs du PLH. L'augmentation est linéaire pour le secteur urbain et le secteur littoral et rétro-littoral et marqué par une augmentation plus faible entre 2020 et 2021 sur le secteur de 1ère couronne et entre 2021 et 2022 sur le secteur sud.

Concernant les maisons anciennes (plus de 5 ans), une augmentation est également constatée mais celle-ci est plus maîtrisée. Le prix moyen au m² est passé de 1 843 € à 2 070 € soit une augmentation de 10 %. Par ailleurs, sur les secteurs de 1ère couronne et le secteur urbain une baisse est à constater entre 2019 et 2020. L'augmentation des prix des maisons est toutefois conséquente sur le secteur littoral et rétro-littoral, où les prix ont augmenté de 34 % ce qui est bien plus que pour les appartements (+18 %).

Evolution des prix de ventes des maisons anciennes au m² sur SBAA (Source : Perval, 2022)

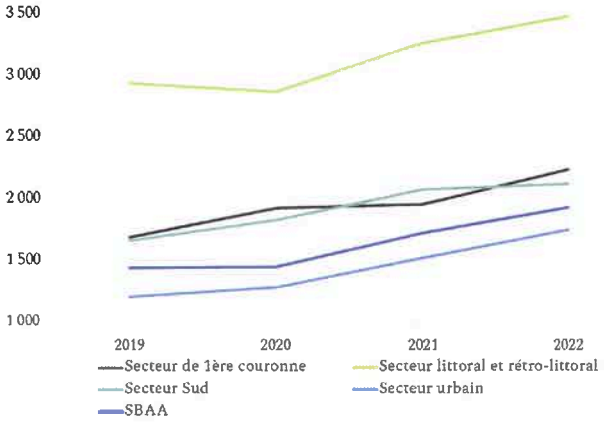


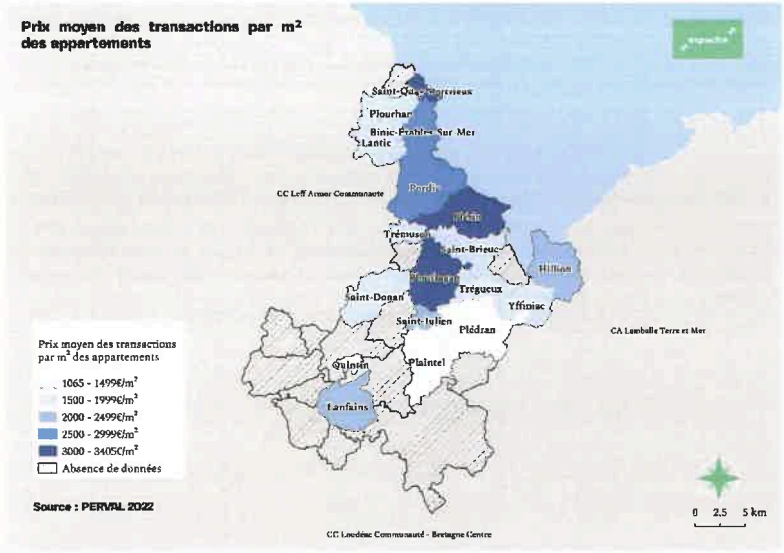
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Evolution des prix de ventes des appartements anciens au m² sur SBAA (Source : Perval, 2022)

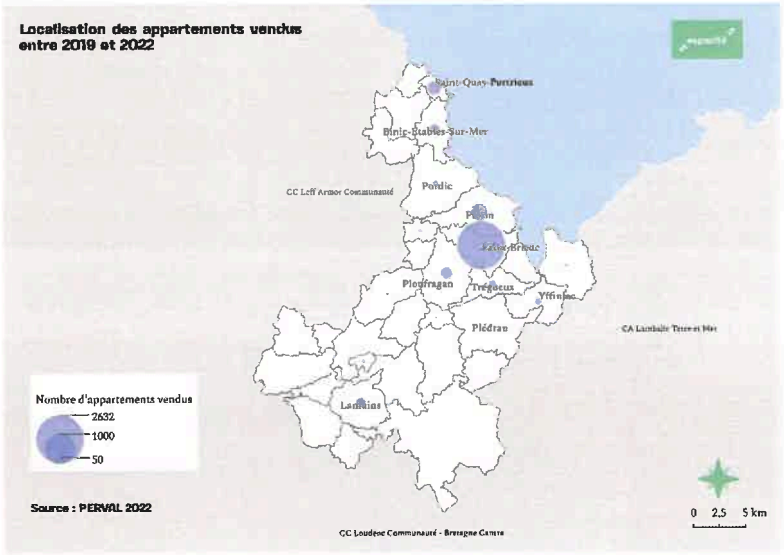




Malgré une augmentation des prix, on constate une augmentation du nombre de transactions sur les appartements entre 2019 et 2022 de + 64 % (de 637 transactions en 2019 à 1 047 transactions en

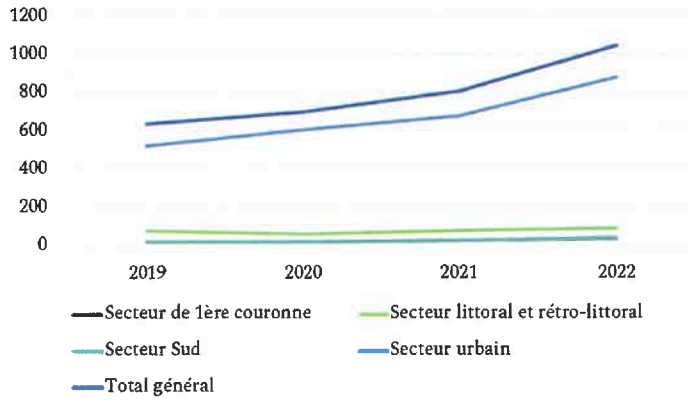
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

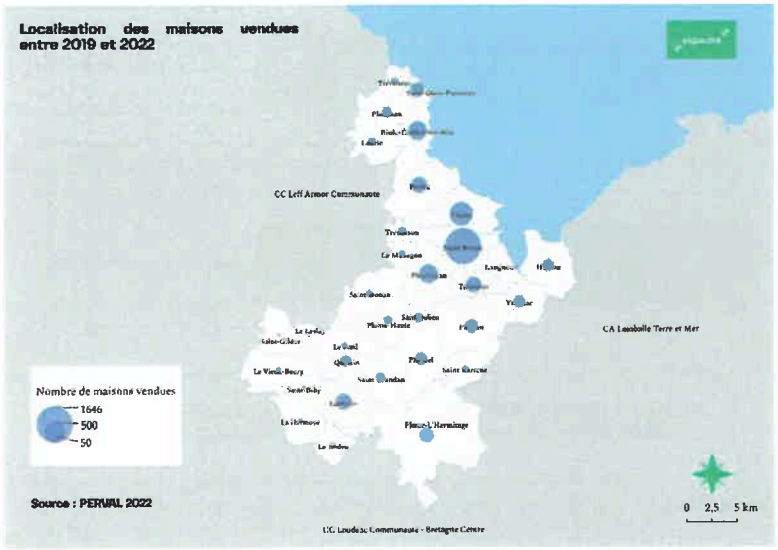
2022). Cette augmentation est constatée sur l'ensemble des secteurs du territoire et est particulièrement marquée dans le secteur sud et dans le secteur de 1ère couronne où les transactions, bien que quantitativement moindres que sur les autres secteurs, ont presque doublé en volume. Cette augmentation est également constatée sur les maisons, bien qu'elle soit légèrement plus maîtrisée avec une croissance de 40 % (1 443 transactions en 2019 et 2028 en 2022). Le secteur de 1ère couronne est le secteur qui a connu la plus forte augmentation du taux de transaction. A l'inverse, la tendance immobilière est restée la même sur le secteur sud (autour de 250 transactions par an) après une baisse sur les années 2020 et 2021. Ainsi, il est possible que l'augmentation des prix ait eu un impact plus fort sur ce secteur dans les projets d'achats, d'autant que les ménages sont plus que sur les autres secteurs des ménages locaux (80 % des acquéreurs de maison habitent l'EPCI ou le département contre 73 % à l'échelle de l'agglomération) avec des revenus plus limités que d'autres ménages bretons ou extra-bretons.



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

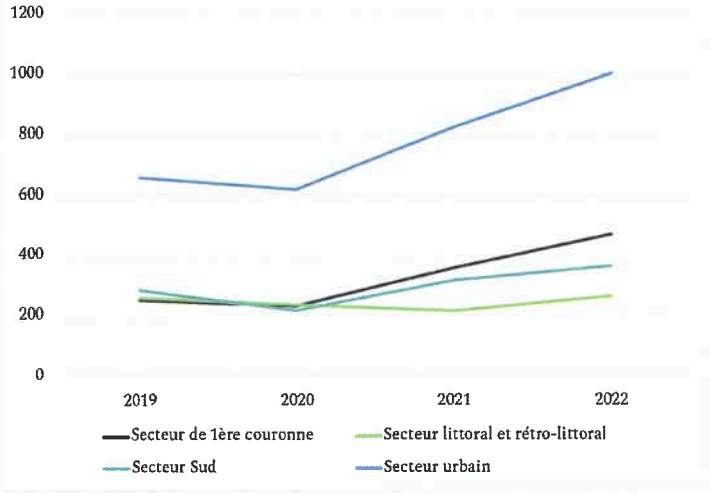
Evolution du nombre de ventes d'appartements anciens entre 2019 et 2022
(Source : Perval 2022)





Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Evolution du nombre de ventes de maisons entre 2019 et 2022 (Source : Perval, 2022)



b) Des profils d'acquéreurs de plus en plus aisés et habitant hors du territoire

On constate dans ce contexte une légère évolution du profil des acquéreurs, avec de moins en moins d'acquéreurs employés/ouvriers et de plus en plus de cadres. Ainsi en 2019, 27 % des acquéreurs d'appartements étaient des employés et ouvriers contre 20 % en 2022. A l'inverse alors que les cadres représentaient 16 % des acquéreurs d'appartements en 2019, ils représentent 21 % de ces derniers en 2022. La situation est la même lorsque l'on regarde les maisons : 30 % des acquéreurs de maisons étaient des employés ou ouvriers en 2019 et 24 % en 2022 – 14 % étaient des cadres en 2019 contre 19 % en 2022.

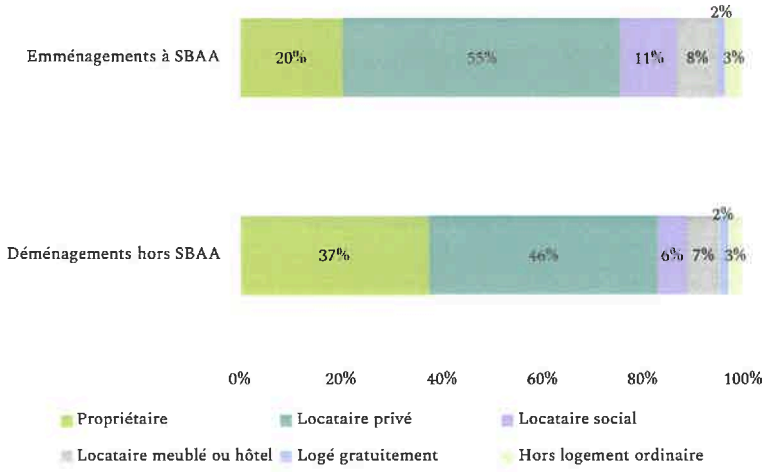
De la même façon, on observe une diminution de la part des acquéreurs locaux (habitant au sein de l'EPCI ou du département) au profit d'acquéreurs bretons voire venus d'autres régions où les ménages ont en moyenne des revenus plus élevés. Ainsi, en 2019, 75 % des acquéreurs de maisons étaient des acquéreurs locaux contre 56 % en 2022. Par ailleurs, alors que 8 % des acquéreurs étaient des acquéreurs bretons hors Côtes d'Armor et 14 % des acquéreurs venus d'autres régions, ces taux sont passés en 2022 à 15 % et 27 %. Les tendances observées sont similaires sur le marché des maisons : la part des acquéreurs habitant dans le département a diminué de 82 % à 72 %, tandis que les parts des acquéreurs venus d'autres départements bretons a augmenté de 4 % à 7 % et celle des acquéreurs habitant dans d'autres régions françaises de 13 % à 20 %.

L'augmentation des prix de vente et le renforcement des ventes à destination de populations plus aisées pourrait expliquer le départ de nombreux ménages employés et ouvriers vers l'extérieur de

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Saint-Brieuc Armor Agglomération, particulièrement vers Lamballe Terre et Mer et Leff Armor Communauté où les prix d'achat d'un logement sont moins élevés. Ce phénomène se traduit également dans les statuts d'occupation des ouvriers et des employés qui emménagent à SBAA, par rapport à ceux qui sortent du territoire : en 2020, 37 % des ouvriers et employés ayant déménagé en dehors de SBAA étaient propriétaires sur leur nouvelle commune de résidence (45 % pour Lamballe Terre et Mer, 68 % pour Loudéac Communauté), alors que ce taux était seulement de 20 % pour les ouvriers et employés habitant en dehors de SBAA en 2019 et ayant emménagé sur le territoire en 2020.

Statut d'occupation des ouvriers et des employés ayant déménagés de SBAA en 2019 et emménagé à SBAA en 2020 (source : Insee)



c) Une accession dans l'ancien encore abordable mais une attention particulière à avoir au regard de l'augmentation des prix

Malgré cette hausse des prix de vente des biens immobiliers, le marché des logements anciens (soit les logements ayant été construits avant 2017 et représentant 96 % du parc privé de SBAA) reste globalement abordable pour les ménages habitant sur le territoire. En croisant les déciles de revenus des ménages de SBAA et les prix de vente des biens anciens sur le marché, on observe qu'en fonction de la typologie des ménages, entre 40 % et 70 % des habitants peuvent acheter un appartement ancien.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Point méthodologique :

Les calculs ont été réalisés en prenant les hypothèses suivantes :

Typologie recherchée :

- Personne seule : appartement T2 de 45 m² / maison de 65 m²
- Couple sans enfant : appartement T3 de 65 m² / maison de 65 m²
- Couple avec 1 enfant : appartement T3 de 70 m² / maison de 70 m²
- Couple avec 2 enfants : appartement T4 de 82 m² / maison de 82 m²
- Famille monoparentale avec 1 enfant : appartement T3 de 65 m² / maison de 65 m²

Prix de référence (source : moyenne des données Perval) : Appartement : 1 645 €/m² / Maison : 1 845 €/m²

Niveaux de revenus des ménages : à partir des données Filosofi

Taux d'effort des ménages : 35 %

Niveau d'apport pour l'accession : 10 %

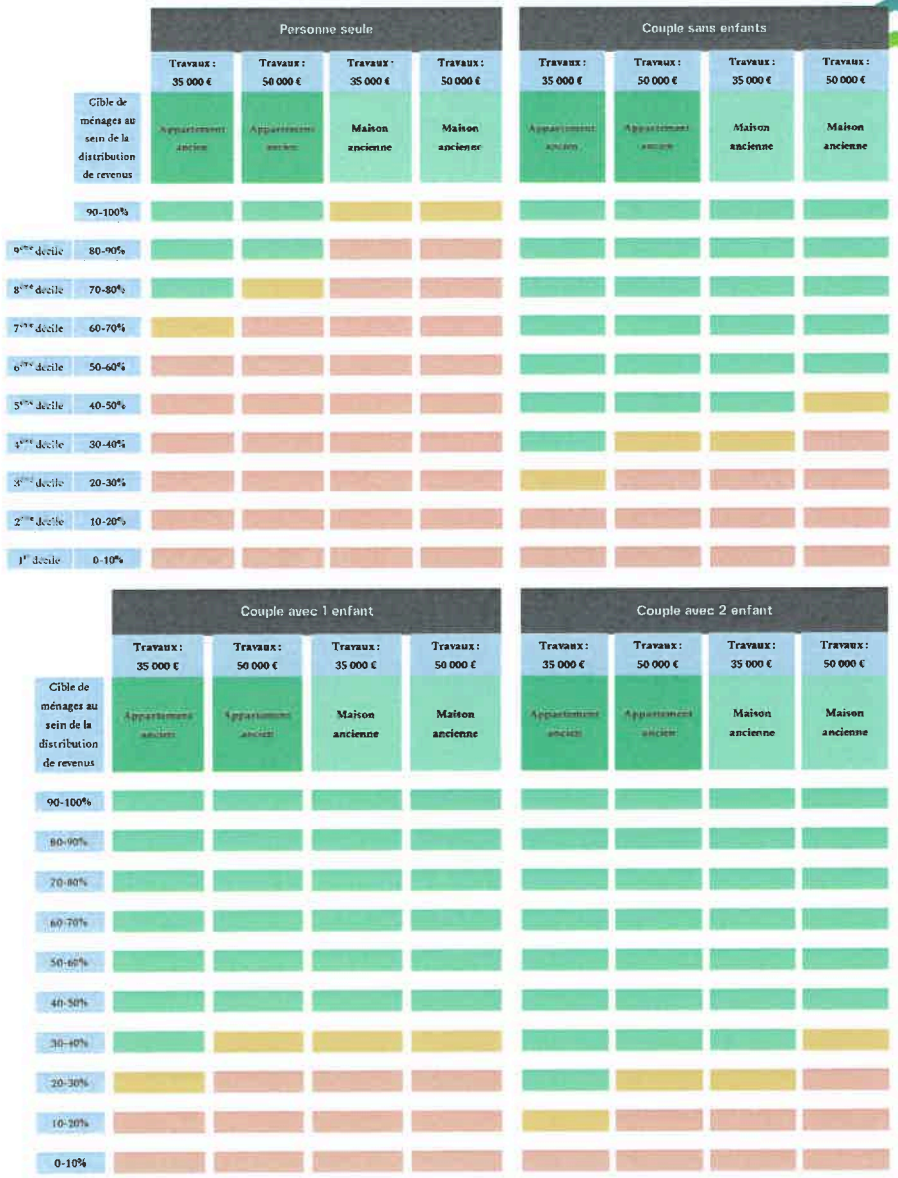
Taux d'emprunt hors assurance : 4 %

Coût de travaux pour l'accession dans l'ancien : 35 000 € - 50 000 €

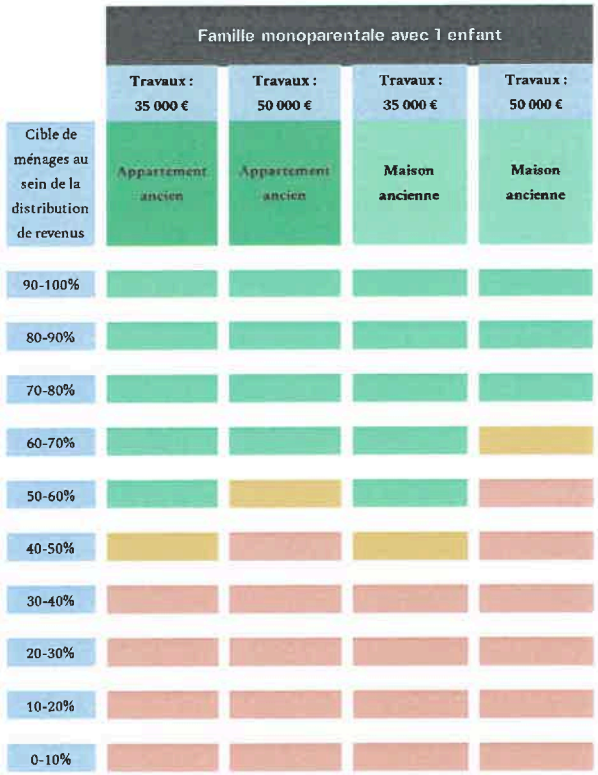
Figurent en vert les déciles pour lesquels l'ensemble des ménages du décile peuvent accéder au bien, en jaune les déciles pour lesquels seuls une part des ménages disposant d'un revenu compris entre le revenu maximal et minimal du décile peut accéder au bien, et en rouge les déciles pour lesquels l'ensemble des ménages dont le revenu est compris dans ce décile sont en incapacité financière d'accéder au bien.

Attention, il s'agit bien là d'une **analyse moyenne pouvant cacher la disparité des prix sur le territoire.**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Plusieurs enseignements peuvent être relevés de ces observations :

- Les personnes seules du territoire sont quasiment exclues du marché de l'accession pour les maisons anciennes
- **Les personnes seules et les familles monoparentales sont les ménages pour lesquels le marché du logement ancien est le moins abordable**
- A l'inverse, les logements anciens sont abordables pour une majorité des couples avec enfants
- Les appartements sont globalement plus abordables que les maisons, mais la différence est parfois peu marquée entre les deux types de biens

Ces résultats corroborent les observations des partenaires locaux, qui rappellent que la tension sur le marché du logement a un effet moindre sur la hausse des prix par rapport à d'autres territoires bretons.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Néanmoins, les partenaires mettent en avant une forte hausse des difficultés pour les ménages du territoire à accéder à la propriété, notamment en début de parcours résidentiel. Cela semble contradictoire avec les résultats présentés en premier lieu, mais peut s'expliquer en partie par :

- Un resserrement de l'octroi des crédits par les banques, à profils de ménages équivalents
- Une baisse de l'offre ancienne « de qualité » qui ne nécessite pas de travaux importants
- Un attachement des ménages à l'accession à la propriété dans du logement individuel, alors que les maisons anciennes sont en moyenne moins abordables que les appartements anciens
- Un phénomène de concurrence entre les futurs propriétaires occupants et les investisseurs, qui peuvent capter une partie du parc pour en faire de la location saisonnière, particulièrement sur le secteur littoral
- Un souhaite de disposer d'un logement plus grand que la « théorie »

En synthèse :

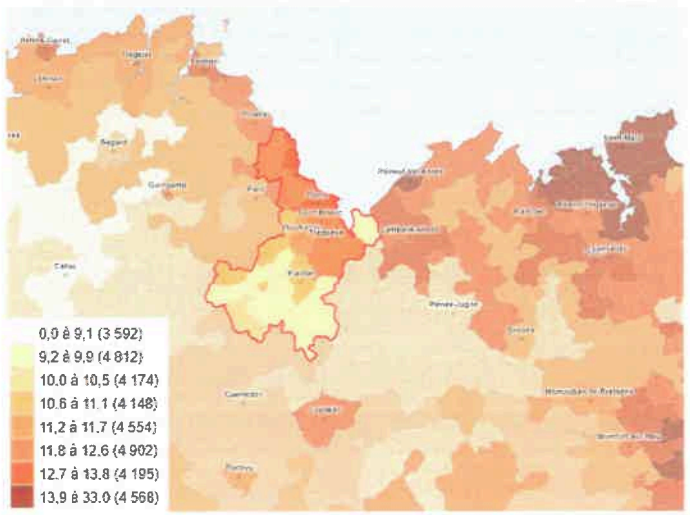
Si les biens immobiliers anciens (produits il y a plus de 5 ans) semblent, dans une approche moyenne, accessibles aux ménages du territoire (en dehors des personnes seules), **l'augmentation récente des prix pourrait limiter cette accessibilité**. Cette augmentation des prix s'explique en partie par la transformation du profil des acquéreurs et des ménages s'installant sur le territoire, qui comprend plus de cadres et de personnes venant d'autres régions et de moins en moins de locaux, d'ouvriers ou d'employés. Également, la hausse des taux des crédits immobiliers joue un rôle important dans le renforcement des difficultés des primo-accédants à acheter un logement sur le territoire.

Le maintien de prix accessibles et surtout d'une quantité de logements de qualité et à ces prix accessibles, ne nécessitant pas de travaux trop coûteux, constitue donc un enjeu sur le territoire.

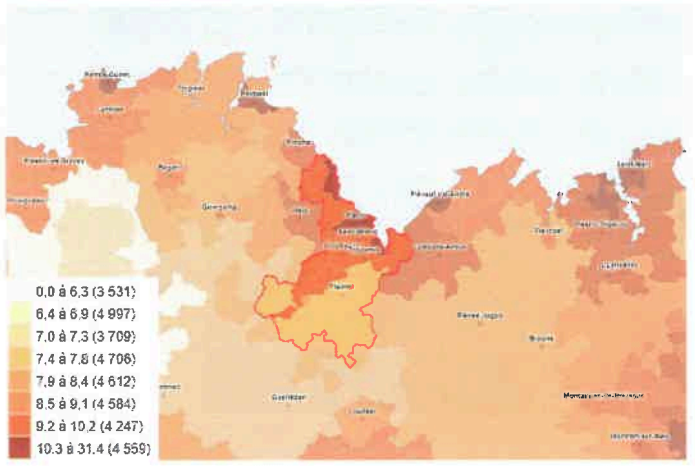
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

d) Des niveaux de loyers en augmentation

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type 1-2 pièces du parc privé locatif (€) 2023 (Source : Carte des Loyers)

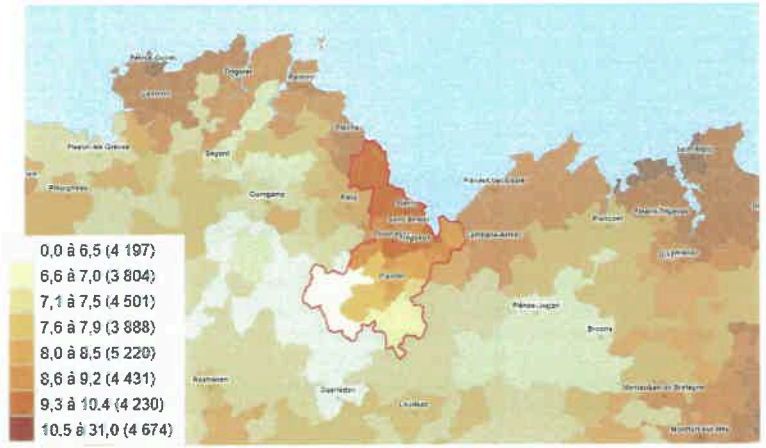


Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type 3 pièces et + du parc privé locatif 2023 (Source : Carte des Loyers)



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour une maison type du parc privé locatif (€) 2023 (Source : Carte des Loyers)



Les niveaux de loyers au m² des petits appartements sont plus élevés que ceux des grands appartements ou des maisons. Pour tous les produits du parc privé, les loyers sont plus élevés sur le secteur littoral et rétro-littoral (un phénomène observé sur l'ensemble de la Bretagne) avec un niveau de loyer au m² relativement équivalent à Paimpol ou Lamballe. Ils sont cependant moins élevés qu'à Saint-Malo ou Perros-Guirec. A l'inverse, les niveaux de loyers sur le secteur sud sont les plus bas de SBAA et se rapprochent de ceux des territoires éloignés de la côte, comme Guerlédan. En prenant en compte l'ensemble de SBAA, les niveaux de loyers du parc privé semblent ainsi légèrement plus élevés que ceux des autres EPCI côtiers du département et plus élevés que ceux des EPCI éloignés de la côte.

Le territoire n'étant pas couvert par un observatoire local des loyers (OLL), il n'est pas possible d'objectiver l'évolution des niveaux de loyer dans le parc locatif privé. Cependant, les retours qualitatifs des acteurs locaux font part d'une **très forte augmentation des loyers ces dernières années et d'une difficulté accrue pour les ménages à se loger dans le parc privé**, qui s'explique entre autres par le grippage des parcours résidentiels vers l'accession à la propriété et donc le renforcement de la demande locative privée. Les charges d'eau et d'électricité ont également augmenté de manière importante ces dernières années. De ce fait, le taux d'effort des ménages pour louer un logement aurait augmenté de manière continue sur le territoire, un phénomène qui s'observe à l'échelle nationale.

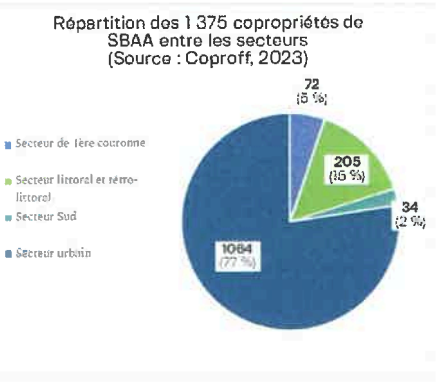
1.2.2. Un enjeu d'amélioration et d'adaptation du parc privé aux besoins des ménages

a) Caractéristiques générales et localisation du parc privé de SBAA

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

1. Volume et part du logement privé

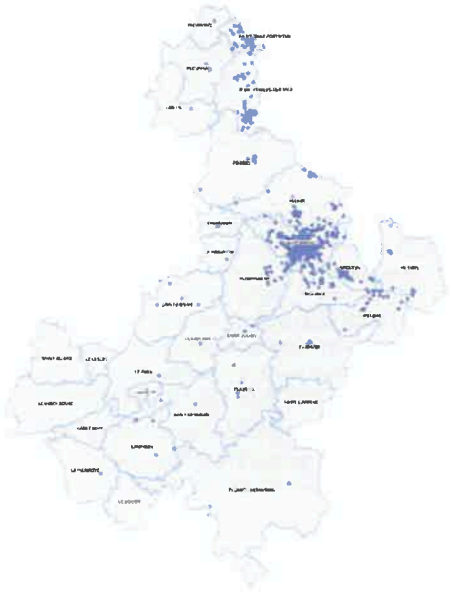
D'après l'analyse des fichiers fonciers, le parc privé existant de Saint-Brieuc Armor Agglomération est composé de presque **80 000 logements** (79 873). 54 % de ces logements se situent sur les cinq communes du secteur urbain (43 223) et plus spécifiquement 29 % au sein de la commune de Saint-Brieuc. 19 % des logements se situent au sein des communes de 1ère couronne, 15 % sont localisés dans le secteur littoral et rétro-littoral et 11 % dans le secteur sud. Les communes de Plérin et de Binic-sur-Etables sont les deux communes après la ville de Saint-Brieuc comptant le plus de logements.



14 879 de ces logements privés sont situés dans les 1 375 copropriétés (18,5 % du parc privé) que compte le territoire (Source : coproff, 2023). 77 % de ces copropriétés sont localisées au sein du secteur urbain (1 064) et 15 % au sein du secteur littoral et rétro-littoral (205). 63 % des copropriétés et 68 % des logements en copropriétés sont localisés à Saint-Brieuc. Saint-Quay-Portrieux (101 copropriétés), Binic-Etables-sur-Mer (97) et Plérin (92) sont les trois autres communes comptant le plus de copropriétés. Le nombre moyen de logements par copropriétés est de 11 sur l'ensemble de l'agglomération mais varie en fonction des secteurs : 11 sur le secteur urbain, 9 sur le secteur littoral et rétro-littoral et le secteur de 1ère couronne et 3 sur le secteur sud.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Localisation des copropriétés au sein de Saint-Brieuc Armor Agglomération (Source : Coproff, 2023)



2. Une part importante du parc de logements privés sortie du marché résidentiel « classique » et ne pouvant loger les ménages du territoire

Parmi le stock de logements privés, un certain nombre de logements sont sortis du marché de l'immobilier classiques et ne sont, de fait, pas occupés pour loger les ménages souhaitant résider sur le territoire. Il s'agit des logements structurellement vacants, des résidences secondaires et des logements loués en location meublée touristique. Le schéma suivant dénombre les différents phénomènes qui sont ensuite détaillés dans les paragraphes suivants. Certains logements peuvent être décomptés à plusieurs titres : par exemple, certaines locations meublées touristiques sont des logements secondaires.

Des logements inoccupés par les habitants

7 326	2 138	Entre 1 000 et 1 700
résidences secondaires (9,2 % du parc privé) Source : INSEE	logements vacants depuis plus de 2 ans (2,7 % du parc privé)	logements en location meublée touristique (1,7 % du parc privé) Source : Airdnd retraité par la région Bretagne

Les résidences secondaires :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

La base INSEE dénombre 7 326 résidences secondaires en 2020 quand les fichiers fonciers en dénombrent légèrement plus en 2022 (7 854). Le nombre de résidences secondaires n'a cessé d'augmenter depuis le début des années 70 excepté à la fin des années 90 où une légère baisse est constatée. Il est également important de noter que la croissance du nombre de résidences secondaires s'est accélérée sur la récente période : entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires avaient augmenté de 11 % (6 470 résidences secondaires en 2014) contre une croissance observée de 6 % entre 2009 et 2014. **La part que représente les résidences secondaires dans le parc global de logement a également augmenté : 8,5 % des logements sont des résidences secondaires en 2020 contre 7,9 % en 2015.**

Près de 60 % de l'offre se situe sur le secteur littoral et rétro-littoral (57 % selon l'INSEE) dont les résidences principales représentent 35 % du parc total de logements. Saint-Quay-Portrieux compte 2 032 résidences secondaires (50,5 % du parc de logements), Binic-Etables-sur-Mer 1 714 (31 %). La ville de Saint-Brieuc présente le 3ème contingent le plus important (1 336) mais cela s'explique plutôt par la taille de la ville-centre car ces logements ne représentent que 5 % de l'offre en logements de la commune.

Si le développement des résidences secondaires peut constituer une plus-value pour la dynamique touristique du territoire, il constitue une menace pour la réponse aux besoins des personnes souhaitant y habiter et travailler à plein temps en particulier au sein des communes les plus touchées.

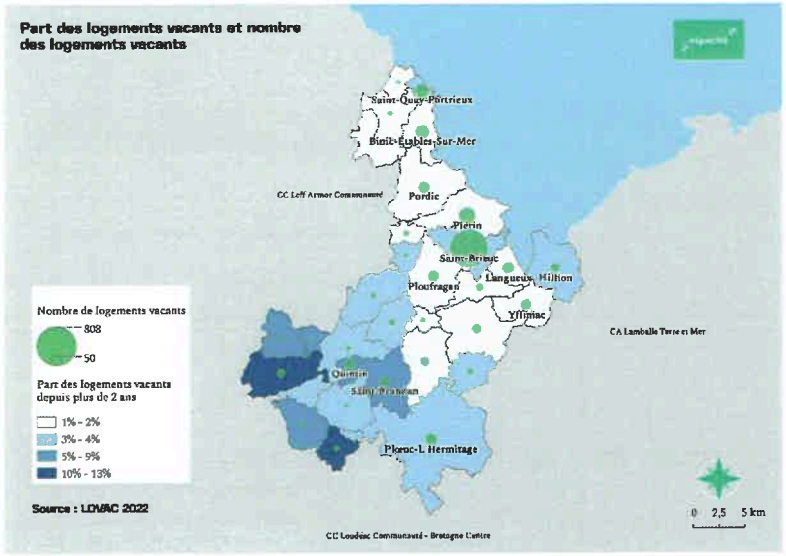
Les logements vacants :

La base LOVAC identifie 2 138 logements structurellement vacants (c'est-à-dire vacants depuis au moins 2 ans) en 2022 soit environ 2,7 % du parc privé. 466 de ces logements sont des logements situés en copropriétés. Les caractéristiques des logements vacants sont les suivants :

Une légère surreprésentation des copropriétés parmi les logements vacants : 21 % des logements vacants (466) sont des logements situés en copropriétés contre 18 % des logements privés. Le taux de vacance des logements en copropriétés s'élève à 3,1 % contre 2, 7 % de l'ensemble des logements privés. L'essentiel de ces logements vacants en copropriétés se situe dans le secteur urbain (402) et en particulier à Saint-Brieuc (379).

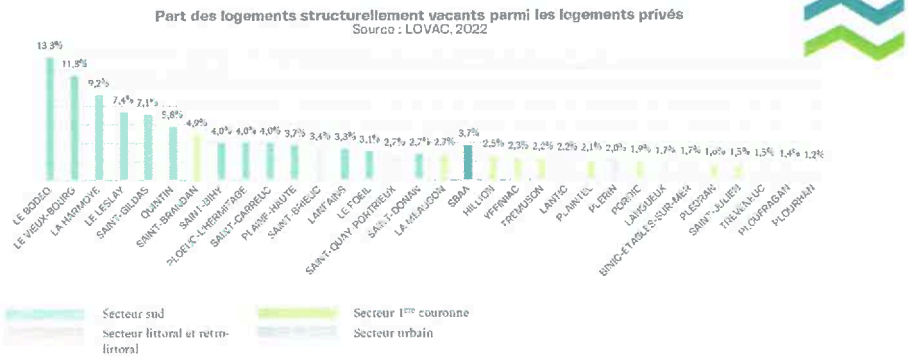
En volume, une concentration de la vacance dans le secteur urbain mais un phénomène tout de même marqué dans les communes du secteur Sud : En volume ce sont les communes du secteur urbain qui comptent le plus de logements vacants : 53 % des logements vacants se situent au sein du secteur urbain (1 128 logements) en 2022 et 38 % au sein de la ville de Saint-Brieuc. Sur la ville-centre, le phénomène est en particulier marqué au sein du centre-ville.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

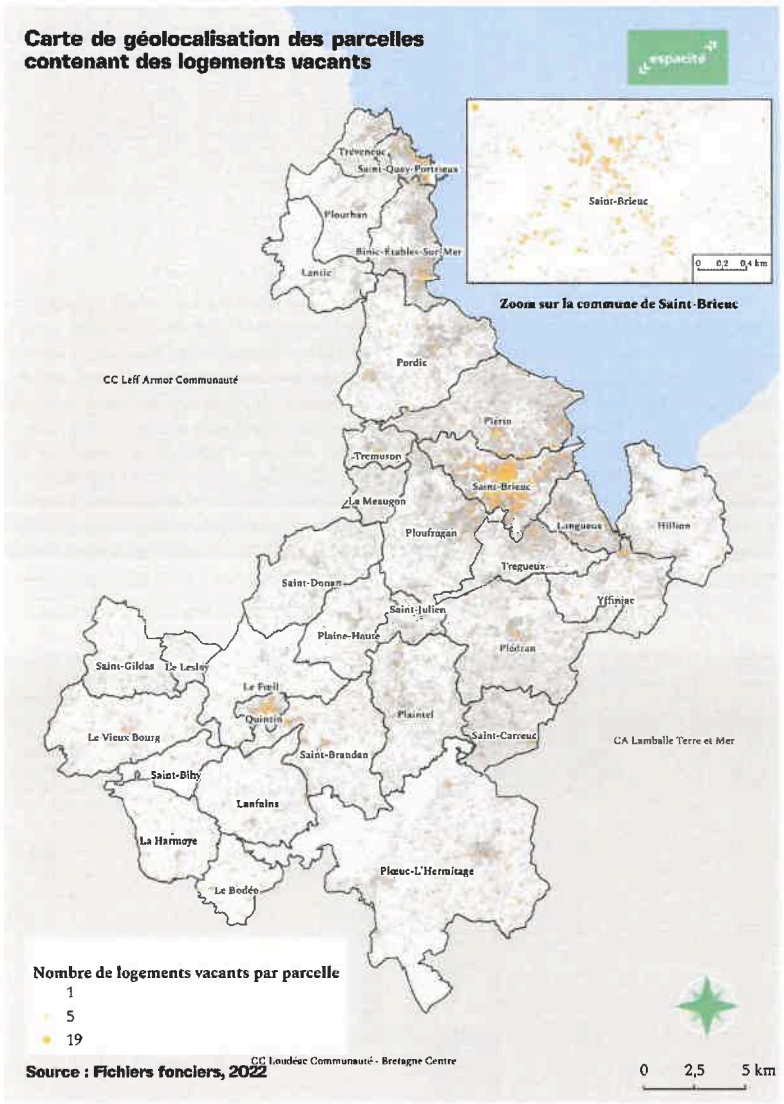


En part représentée par les logements vacants, un phénomène particulièrement important dans les communes du secteur Sud. En effet, alors que 11 % des logements du territoire y sont situés, le secteur compte 21 % des logements vacants. Le taux de vacance structurelle y est de 4,8 % contre 2,7 % à l'échelle de l'agglomération. Le phénomène est particulièrement marqué dans les communes du Bodéo (19 logements), Le Vieux Bourg (45 logements) et La Harmoye (20 logements) mais aussi au sein du pôle de Quintin (75 logements concernés). Une part importante des logements vacants du secteur sud est éparpillée au sein de hameaux. Il s'agit souvent d'anciens logements localisés dans des corps de ferme parfois abandonnés. Le fait de considérer ces locaux comme des logements vacants à remobiliser interroge en ce que ces logements sont très souvent très dégradés voire insalubres (problématiques de radon et de mérule notamment) et éloignés des aménités. Toutefois, bien réhabilités, ces logements peuvent répondre aux besoins de certains ménages à la recherche de biens en dehors des centralités plus denses et à la recherche d'un cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

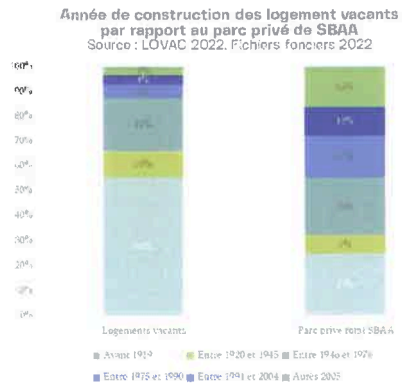


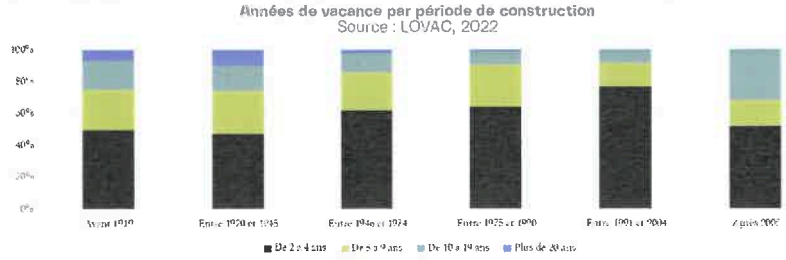
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Une majorité de logements vacants depuis 2 à 4 ans et une ancienneté de la vacance plus marquée sur le secteur sud : 54 % des logements sont vacants depuis une durée de 2 à 4 ans, 25 % de 5 à 9 ans et 21 % depuis plus de 10 ans (ce qui représente tout de même une part considérable). Sur le secteur sud, la vacance très ancienne est particulièrement importante : 41 % de la vacance structurelle date de plus de 10 ans. A l'inverse, à Saint-Brieuc, 62 % des logements vacants depuis plus de 2 ans le sont depuis moins de 4 ans et seulement 11 % depuis plus de 10 ans. A Quintin, 31 % de la vacance structurelle date de 5 à 9 ans et 27 % de 10 à 19 ans.

Un parc de logements vacants particulièrement ancien : Sur l'ensemble du territoire, on note une ancienneté importante des logements vacants : 66 % d'entre eux ont été construits avant 1945 contre seulement 32 % des logements du parc privé. Toutefois, les tendances varient quelque peu entre les secteurs :

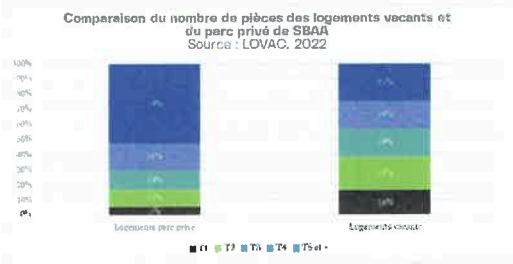
- Les logements vacants sont particulièrement anciens dans le secteur sud : 78 % des logements sont construits avant 1919 dans le secteur Sud contre 58 % dans le secteur urbain.
- Les logements vacants du secteur urbain et en particulier de Saint-Brieuc ont majoritairement été construits après-guerre : 30 % entre 1946 et 1974.





Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Un parc de petits logements : 57 % des logements vacants sont des logements compris entre le T1 et le T3 alors que ces logements représentent seulement 29 % de l'ensemble des logements privés. Ces typologies sont adaptées aux besoins des jeunes ménages qui peinent à se loger sur le territoire et des personnes âgées (moyennant une bonne adaptation du logement et un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite).



Des propriétaires essentiellement locaux : 76 % des propriétaires de logements vacants résident au sein des Côtes d'Armor dont 40 % dans la commune où se situe leur bien.

Ce taux varie entre les secteurs : de 68 % sur le secteur littoral et rétro-littoral (37 % au sein de la commune à 85 % (52 % au sein de la commune) sur le secteur de 1ère couronne.

A Saint-Brieuc, 71 % des propriétaires de biens vacants résident dans le département (dont 33 % dans la même commune). A Quintin, le taux de propriétaires locaux s'élève à 82 %.

Bien que le phénomène de vacance reste plus contraint que sur d'autres agglomérations, la remise sur le marché de ces biens dont les typologies correspondent aux besoins des ménages constitue un enjeu important. Elle permettrait plus particulièrement de contribuer au développement d'une offre de logements en limitant la consommation foncière dans un contexte d'exigence de sobriété.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

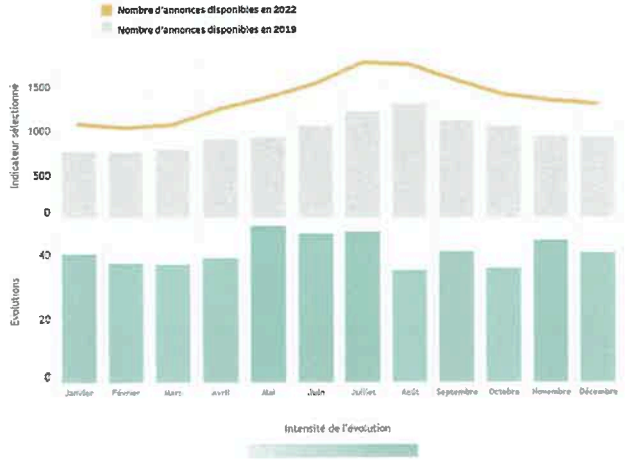
La location meublée touristique :

Le marché de la location meublée connait une croissance considérable depuis une dizaine d'année du fait de l'arrivée des plateformes en ligne telles qu'Airbnb et Abritel. Si la location meublée touristique permet de dynamiser les économies locales et de développer le tourisme dans les territoires, elle engendre souvent une raréfaction des biens disponibles à la location de longue durée, certains propriétaires s'orientant vers le mode de location économiquement le plus rentable.

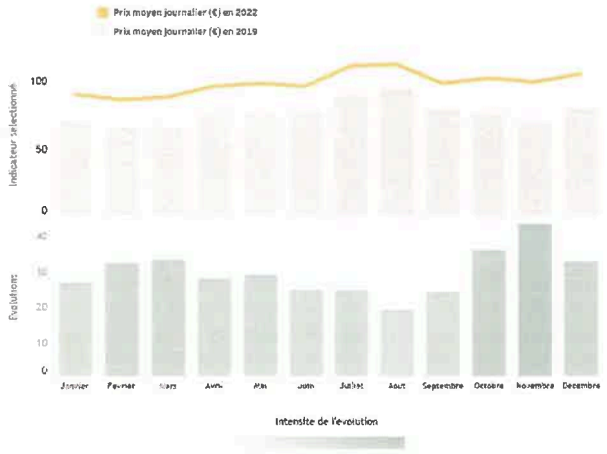
Point méthodologique :

Les indicateurs ci-dessous sont fournis par la **société AIRDNA** qui extrait quotidiennement les informations disponibles sur les plateformes Airbnb et Abritel via des techniques de web scraping (techniques d'extraction du contenu de sites Web, via un script ou un programme, dans le but de le transformer pour permettre son utilisation dans un autre contexte) et mises en forme par la Région Bretagne. Il s'agit donc d'estimations basées sur les variations de disponibilités des calendriers des différents logements et non de données commerciales transmises par Airbnb et Abritel.

En août 2022, le site Airdna dénombrait 1 749 logements à louer en location meublée sur les sites Airbnb et Abritel. En février, mois où la tendance était la plus faible on comptait 1 031 logements à louer sur ces sites. La durée moyenne de séjour était comprise entre 3 jours en novembre et 4,6 jours en juillet. Les prix moyen journaliers étaient compris entre 86 € en février et 112 € en août soit dans le cas d'une location continue un montant de 3 360 €, représentant environ 2 860 € de revenus pour le propriétaire une fois les frais estimés à 15 % retirés – un montant bien supérieur à celui du loyer moyen en location longue durée.



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Source : Région Bretagne, données Airdna

En synthèse :

La disponibilité des logements existants pour de l'occupation résidentielle constitue un enjeu important sur le territoire, en particulier en ce qui concerne le parc locatif : au lieu d'être loué en location longue durée, de nombreux logements sont laissés vacants à l'année ou une partie de celle-ci et louée en saison en location à la nuitée.

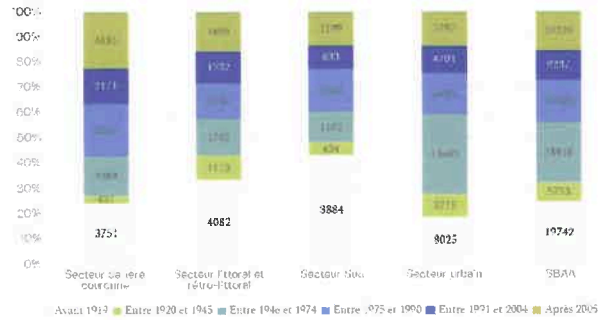
e) Des besoins d'amélioration dans la qualité et la performance énergétique des logements du parc privé

Un peu plus de la moitié des logements du parc privé a été construit avant 1974 (56 %), année de mise en œuvre des premières réglementations thermiques en matière de construction. Les logements anciens ont principalement été construits avant 1919 (25 %) et après-guerre sur la période 1945 à 1974 (23%). La construction d'entre-deux guerres est limitée sur le territoire (7 %). Le parc de copropriétés présente des logements plus anciens puisque 66 % des logements ont été construits avant 1974 dont l'essentiel (44 %) avant 1949.

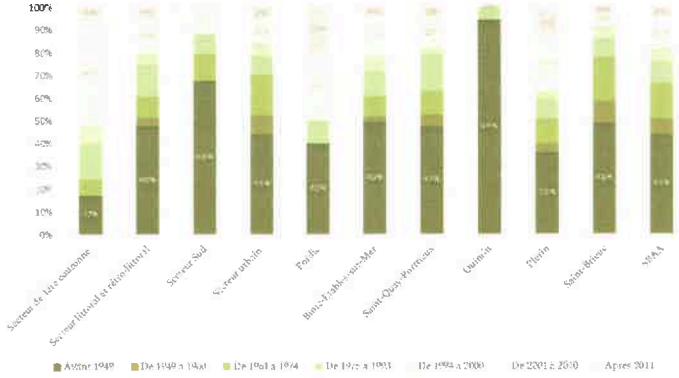
Le secteur urbain est le secteur présentant la part la plus faible de logements construits avant 1919 (19 %) tandis que le secteur sud est le secteur présentant la part la plus élevée (43 %). Le secteur urbain présente à l'inverse le taux le plus élevé de logements privés construits après-guerre (32 %). Cela se reflète également lorsque l'on regarde le parc de logements en copropriétés de manière isolée.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Ancienneté des logements privés selon le secteur du PLH
(Source : Fichiers fonciers, 2022)



Période de construction des copropriétés de SBAA (Source : Coproff, 2023)



La majorité des logements du parc privé de Saint-Brieuc Armor Agglomération disposent d'un classement cadastral de 6 désignant les logements « sans caractère particulier » et dont la qualité de la construction est « courante » – 39 % sont des logements 5 désignant les logements « sans caractère particulier » et dont la qualité de construction est « bonne ». Le secteur littoral et rétro-littoral présente le plus fort taux de logement de qualité supérieur puisque 7 % des logements ont un classement compris entre 2 et 4.

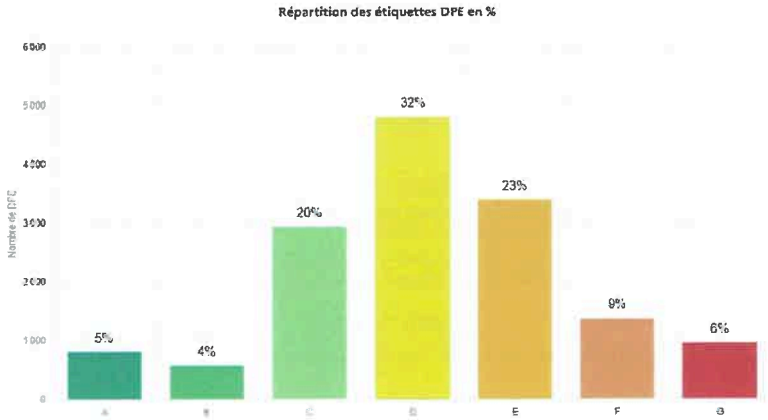
1 437 logements **présentent un classement cadastral 7 ou 8** (aspect « sans caractère particulier » et qualité de la construction « médiocre » ou « particulièrement défectueuse). Le plus gros contingent de ces logements se situe **dans le secteur sud du territoire** (475) puis dans le secteur littoral et rétro-littoral (385). Le secteur urbain et le secteur de 1ère couronne sont légèrement moins touchés (320 et 257). Selon les fichiers fonciers, plus de la moitié de ces logements dégradés sont occupés par leur propriétaire (58 %), un quart sont vacants (26 %) et un peu moins de 20 % (17 %) loués.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Source : Fichiers fonciers, 2022

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

L'étiquette énergétique des logements permet également d'apprécier la qualité du logement (performance énergétique et confort thermique). Au sein de SBAA, **16 % des logements pour lesquels un DPE a été réalisés sont des logements dits « passoires énergétiques »** présentant une étiquette F ou G, soit respectivement 1 361 et 955 logements sur les 14 804 ayant un DPE. L'interdiction de louer ces biens à partir du 1er janvier 2025 pourrait entrainer un retrait progressif de ces biens du marché si des travaux ne sont pas engagés. Si cette part est importante, elle reste inférieure à celle observée sur les territoires alentours : 20 % en moyenne dans les Côtes d'Armor, 23 % à Lannion Trégor Communauté, 25 % à Leff Armor Communauté et 28 % pour Guingamp Paimpol Agglomération.



Source : Observatoire DPE de l'Ademe, mars 2024

f) Des enjeux de salubrité

La qualité du parc privé, son confort d'usage et ses niveaux de performances énergétiques sont d'autant plus importants à prendre en compte qu'ils impactent la capacité des habitants à accéder et à se maintenir au sein d'un logement décent. Les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) issues des données Filocom permettent en ce sens de croiser les caractéristiques d'inconfort des logements avec le niveau de revenus des ménages, et ainsi de distinguer le parc de mauvaise qualité occupé par des personnes en situation de pauvreté et/ou de précarité.

En 2017 sur SBAA, 3041 logements étaient inscrits dans le PPPI soit 4,8 % des résidences principales du territoire (Source : FILOCOM 2017). Ce taux, plus faible que celui du département des Côtes d'Armor (6,5 %) et en légère baisse par rapport à 2013 (-2,4 % contre -4,9 % à l'échelle du département) masque des différences importantes entre les communes. Si la majorité du PPPI (volume) est située dans le secteur urbain avec notamment plus de 1300 logements sur la commune de Saint-Brieuc, plusieurs communes du secteur sud ont des taux de PPPI supérieurs à la moyenne du territoire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

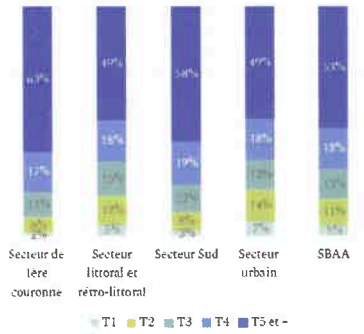
	Secteur urbain	Secteur littoral et rétro-littoral	Secteur Sud	Secteur de 1ère couronne
Volume et part du PPPI	1923 **63 %**	292 **10 %**	363 **12 %**	432 **14 %**
Nombre de communes ayant un taux de PPPI supérieur à la moyenne de SBAA	1 - Saint-Brieuc (7,3 %)	2 - Saint-Quay-Portrieux (4,9 %) - Tréveneuc (5,3 %)	5 - Lanfains (5,5 %) - Plœuc-l'Hermitage (5,8 %) - Quintin (6,2 %) La Harmoye (8,7 %) - Le Vieux-Bourg (9,2 %)	0

Par ailleurs, il peut être noté que parmi ce parc de logements potentiellement indignes, un logement sur deux a été construit avant 1949. Les appartements sont sur-représentés puisqu'ils représentent la moitié de ce parc. Enfin, le phénomène touche tout particulièrement le parc locatif puisque 65 % des ménages habitant un logement privé potentiellement indigne sont des locataires.

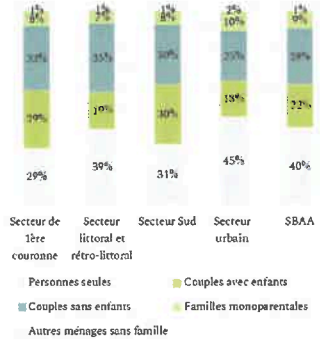
1. Une inadéquation constatée entre la taille des ménages et la taille des logements privés du territoire : un manque de petits logements

Alors que près de 73 % des ménages du territoire sont composés d'une ou deux personnes (dont 40 % de personnes seules), les logements T1 à T3 ne représentent que 26 % des logements privés. Une sur-représentation des grands logements est constatée sur les secteurs de 1ère couronne et littoral-rétro-littoral du fait d'une offre importante en logements individuels.

Taille des logements du parc privé
(Source : Fichiers fonciers, 2022)



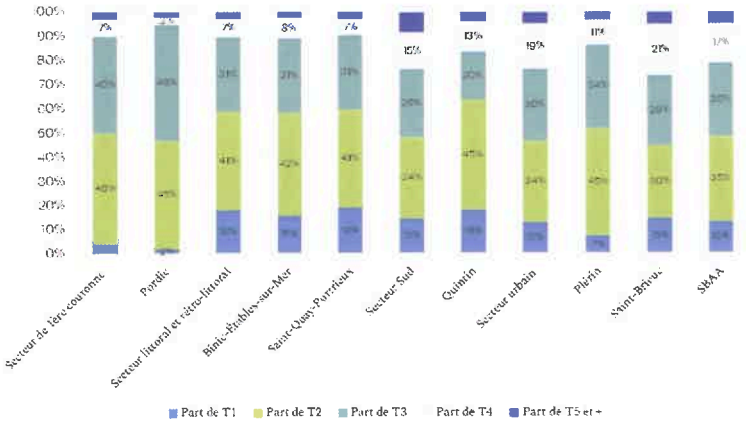
Composition familiale des ménages
(Source : INSEE, 2020)



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Le parc de copropriétés lui présente un parc plus en phase avec la taille des ménages du territoire puisque **78 % des logements en copropriété sont des logements de T1 à T3** (13 % de T1, 35 % de T2, 30 % de T3).

Typologie des logements en copropriété (Source : Coproff, 2023)



g) Un engagement public fort en faveur de l'amélioration de l'habitat privé existant et la revitalisation des centralités

Les problématiques du parc de logements privés relevées dans le diagnostic ne sont pas nouvelles sur le territoire. SBAA a su de longue date construire sa politique intercommunale de l'habitat en prenant en compte ces enjeux et en œuvrant pour l'amélioration de l'habitat privé, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne ou encore contre les situations de précarité énergétique. Par ailleurs, l'amélioration du parc privé dans les centralités participe de la revitalisation des centres-villes et s'inscrit dans un objectif de sobriété foncière.

L'Espace Info Habitat, un service d'accompagnement à la rénovation et porte d'entrée vers les nombreux dispositifs locaux

En septembre 2018, Saint-Brieuc Armor Agglomération a ouvert son Espace Info Habitat, entrée unique pour toutes questions relatives au logement dont à l'amélioration de l'habitat privé existant. En matière d'intervention sur les logements existants, l'EIH est une porte d'entrée vers les dispositifs programmés locaux d'amélioration de l'habitat. En fonction de la localisation de leur bien, de la nature de l'occupation, des revenus des propriétaires et du type de travaux à réaliser, les ménages sont informés en propre par Saint-Brieuc Armor Agglomération ou réorientés vers un des opérateurs en charge du suivi/animation des dispositifs programmés. Ainsi, l'EIH est une porte d'entrée vers :

- **Le Programme d'Intérêt Général Précarité sur l'ensemble des communes**
- **L'OPAH-RU et l'OPAH Copropriétés sur la ville de Saint-Brieuc**
- **Une OPAH Copropriétés courant sur la période actuelle**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- **L'accompagnement technique, financier et administratif à la rénovation énergétique des propriétaires aux revenus intermédiaires et supérieurs par l'ALEC (convention d'objectifs unissant Saint-Brieuc Armor Agglomération et l'ALEC)**
- **Le Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME)**

Entre 2019 et 2022 : moyenne de 500 personnes sensibilisées par les actions de communication (hors 2020). On constate une baisse du nombre de situations remontées et de visites réalisées, expliquée par un accompagnement renforcé sans moyens supplémentaires.

Des moyens spécifiques pour la revitalisation des centralités et la lutte contre la vacance

Plusieurs communes du territoire sont lauréates de programmes nationaux de revitalisation des centralités, c'est le cas de Quintin et de Plœuc-l'Hermitage lauréate du **Programme Petites Villes de Demain** et de Saint-Brieuc lauréate **d'Action Cœur de Ville**. 4,5 millions d'euros supplémentaires ont été alloué à ce dernier projet dans le cadre d'un avenant à la convention signé en février 2023. L'habitat est un axe fort travaillé dans le cadre de ces deux dispositifs.

En parallèle des programmes nationaux, l'agglomération a également lancé en 2021 un appel à projets « **Renouvellement centres-bourgs/centres-villes et innovation** » mis en place pour soutenir à hauteur de 50 000 € maximum par projet (avec une enveloppe globale de 150 000 €), les opérations visant à : intervenir en renouvellement urbain, favoriser les projets innovants et produire un habitat de qualité répondant aux enjeux de « mieux vivre ». Dans ce cadre, 7 dossiers ont été réceptionnés par l'agglomération dont 4 portés par Terre et Baie Habitat. Parmi ces propositions, 4 ont été retenus avec un soutien financier apporté par l'agglomération allant de 30 000 à 45 000 €. L'agglomération a donc engagé la mesure 3 « Innovation dans les montages d'opération » de l'action 3.5 « Développer l'innovation dans l'offre de logements ».

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Illustrations des 4 projets retenus

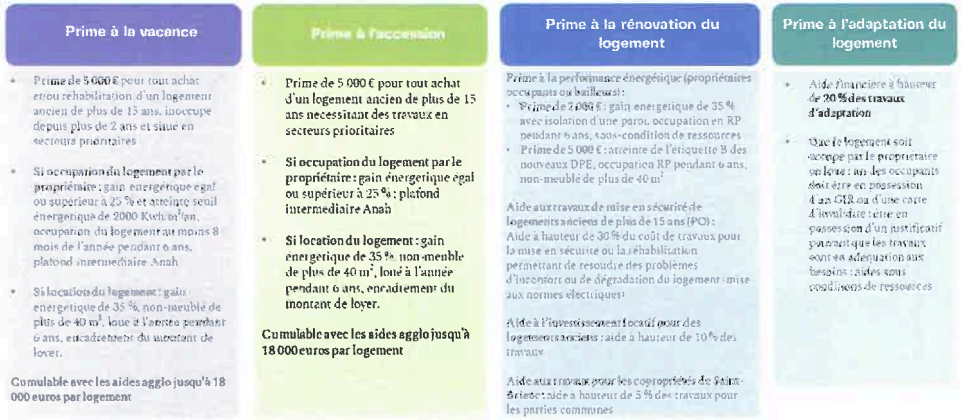
Enfin, l'agglomération a été lauréate du **Plan National de Lutte contre les logements vacants**. Dans ce cadre, elle a commandé une étude à l'Adeupa qui a permis de repérer 2 235 logements structurellement vacants (source : LOVAC 2022). Une analyse ciblée et personnalisée a ensuite été menée sur 517 logements uniquement localisés dans l'enveloppe urbaine constituée (249 pôle urbain, 112 secteur sud, 89 secteur rétro-littoral et littoral et 67 secteur périurbain). Une enquête postale a été réalisée par Urbanis auprès des propriétaires qui a reçu 270 retours dont 70 confirmations de situation de vacance résidentielle effective avec pour raison principale des besoins en travaux et la situation du propriétaire. 46 propriétaires ont accepté d'être accompagnés par l'opérateur pour identifier des solutions pour la remise sur le marché immobilier du bien. En mai 2023, 26 accompagnements étaient en cours. D'autres campagnes seront à engager régulièrement pour poursuivre l'action.

Des aides financières pour l'amélioration de l'habitat existant et visant les centralités

Un guide des aides à destination des ménages et en particulier des propriétaires disposant d'un bien à rénover est voté tous les ans par l'agglomération. Les aides mises en place par le territoire visent à la lutte contre la vacance, l'accession-rénovation à la propriété, la rénovation énergétique du logement et l'adaptation à la perte d'autonomie. L'éco-conditionnalité des aides a été renforcé en cours de mise en œuvre du PLH afin de favoriser la réhabilitation de biens situés près des centralités et les travaux à forts gains de performance environnementale.

Le schéma suivant synthétise les aides mises en place par l'agglomération : le guide détaillé est accessible sur le site Internet de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Synthèse du fonctionnement des aides financières proposées aux ménages par SBAA

En synthèse - Les points forts et d'amélioration de l'intervention publique en matière d'amélioration de l'habitat privé existant

En matière d'amélioration de l'habitat privé existant les points forts et les points d'amélioration suivants ont été identifiés dans le cadre des échanges avec les services et les élus de l'agglomération et des communes et avec les partenaires :

Les points forts	Les points d'amélioration
• **Un Espace Info Habitat opérant et bien identifié par les ménages :** le ménage a bien été remis au cœur des dispositif de réhabilitation avec une logique d'entrée unique. Entre 2020 et 2022, 22 200 contacts ont été pris avec l'EIH, 5 800 ménages informés et 3 900 ménages conseillés. Dans ce cadre, apparait simplement la nécessité de reclarifier auprès des communes le fonctionnement détaillé de l'EIH et les dispositifs qu'elle intègre afin que les communes puissent délivrer une première information plus qualifiée aux ménages lorsqu'ils les orientent vers l'EIH.	• Des enveloppes budgétaires sanctuarisées pour l'amélioration de l'habitat ancien en centralité mais **des travaux qui peinent à démarrer** • **Un accompagnement des ménages dans le cadre de l'EIH jugé insuffisamment tourné vers une approche coût-bénéfice** pouvant manquer aux personnes souhaitant faire de l'acquisition-rénovation d'une résidence principale ou aux investisseurs/propriétaires-bailleurs • **Des communes peu outillées pour la LHI** (seule la Saint-Brieuc dispose d'un service communal d'hygiène et de santé) d'où un rapprochement avec les services de l'intercommunalité à envisager

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Un bilan quantitatif atteint et encourageant du nombre de réhabilitation et des montant de travaux engagés par les locataires et les propriétaires, via la **plateforme Rénov'Action**
- **Des objectifs qualitatifs plutôt bien atteints sur l'OPAH-RU de Saint-Brieuc,** avec la sanctuarisation d'enveloppes budgétaires, la signature de la première ORI, une concession d'aménagement signée avec la SEM Brest et Urbanis pour la revitalisation des commerces, etc.

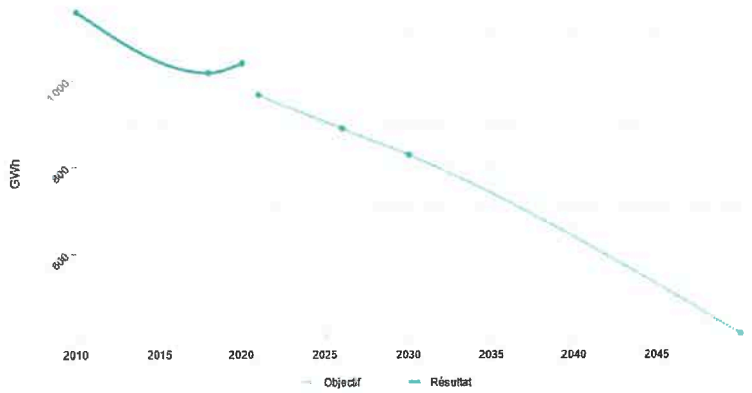
- **Une intervention publique très tournée vers l'incitatif mais des communes ayant des difficultés à engager des outils coercitifs (compétence communale) :** un manque de mobilisation des outils de type ORI (Opération de Restauration Immobilière) est constaté du fait d'un manque d'ingénierie pour les visites et la prise d'arrêté et parfois d'une méconnaissance des dispositifs (à Saint-Brieuc, une animation/un pilotage inclus dans le marché d'OPAH-RU)
- **Un besoin de relancer des actions sur la formation des artisans et professionnels locaux comme prévu dans le PCAET :** notamment à travers des rencontres pour favoriser une collaboration plus étroite entre les architectes, les maîtres d'œuvre et les entreprises artisanales, une programmation de formations territorialisées
- **Un enjeu de mobilité à intégrer davantage dans l'accompagnement sur la précarité énergétique, et d'une manière générale sur l'habitat**

h) Globalement un PLH allant dans le sens des ambitions du PCAET aussi bien sur les actions fixées que les réalisations

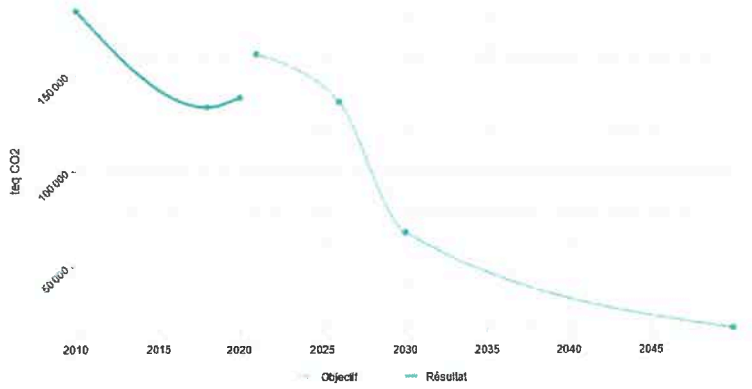
Globalement un PLH allant dans le sens des ambitions du PCAET à relativiser en rappelant l'urgence de massifier et accélérer les rénovations énergétiques pour assurer des rénovations énergétiques à la hauteur des objectifs fixés par le PCAET (pour rappel : **baisser de 20% les consommations d'énergies par rapport à 2010** et augmenter de 20% la production d'énergies renouvelables, et **lutter contre la pollution atmosphérique** en réduisant notamment les oxydes d'azote et les particules).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Consommation énergétique du résidentiel



Emissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel



Dans ce sens, nous constatons une baisse des objectifs en matière d'accompagnement de projets d'habitat : en moyenne 630 par an entre 2020 et 2022, et 560 en 2023. A cela s'ajoute une baisse des enveloppes budgétaires allouées (de 1,6 à 1,16 millions), sans impact sur les ménages qui se compense par une hausse des aides de l'ANAH. Le montant total des aides n'a donc pas diminué, bien que moins de projets en nombre ait été accompagnés. Cela suppose que le montant des aides par projet a augmenté, faisant face notamment aux hausses du coût des matières premières.

Par ailleurs, des actions en faveur de la formation des professionnels du bâtiment pour adapter les pratiques des artisans locaux n'ont pas été reconduites ou menées seulement pour parties.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Enfin, à ce jour, le PLH n'intègre pas les enjeux de mobilité. Or, les déplacements de personnes sont la première source d'émissions de GES sur le territoire.

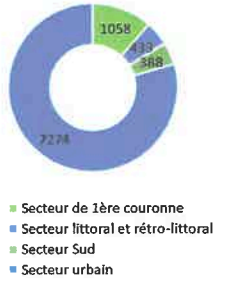
1.2.3. Un parc social accessible financièrement mais sous tension

a) Un enjeu de production du parc social, notamment sur le secteur urbain

Saint-Brieuc Armor Agglomération compte 9 152 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2021 (RPLS), soit 10,63 % du parc de logement du territoire et 12,7 % des résidences principales, contre 8 % à l'échelle du département (Adeupa 2022).

Ce parc est **fortement concentré sur le secteur urbain** dans la mesure où 79 % de l'ensemble des logements sociaux y sont situés, alors que ce secteur du PLH comptabilise seulement 57 % de l'ensemble des logements du territoire. A l'échelle communale, on remarque une concentration des logements sociaux sur Saint-Brieuc (52 %). Cette concentration s'explique notamment par le rôle d'accueil de ménages paupérisés, nécessitant d'être logé au sein de logements peu chers et situés à proximité des transports et des services publics, joué et assumé par la ville centre. SBAA souhaite cependant élargir les possibilités d'accueil en rééquilibrant et en diversifiant l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Plus particulièrement, si la production de logements sociaux doit-être privilégiée dans les communes SRU, elle doit également avoir lieu sur toutes les communes pour répondre aux besoins de ces territoires.

Répartition des logements sociaux par secteurs du PLH en 2021 (Source : RPLS 2021)



	Secteur urbain	Secteur littoral et rétro-littoral	Secteur Sud	Secteur de 1ère couronne
Répartition ensemble des logements (Insee)	57 %	14 %	11 %	18 %
Répartition des logements sociaux (RPLS)	79 %	5 %	4 %	12 %

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

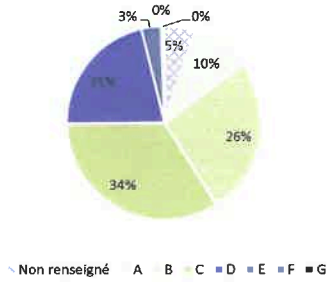
31,8 % des logements locatifs sociaux sont situés en QPV. Depuis 2024, seule la commune de Saint-Brieuc a des quartiers inscrits en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) au titre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 : les logements locatifs qui y sont situés représentent ainsi respectivement 61 % de l'ensemble des logements sociaux de la commune. Avant 2024, la ville de Ploufragan avait également un QPV comprenant plus de 300 logements sociaux, mais ne fait aujourd'hui plus partie de la géographie prioritaire.

b) Un parc de meilleure qualité que le parc privé, mais vieillissant et rencontrant des problématiques de vétusté

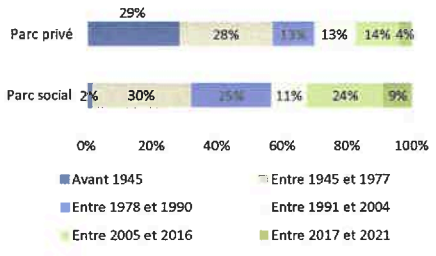
Le parc social est globalement de bonne qualité en termes de consommation d'énergie sur le territoire. On ne compte que 42 « passoires thermiques » (étiquettes DPE F ou G), ce qui représente environ 0,5 % des logements sociaux. 6 385 logements ont une étiquette A, B ou C soit 7 logements sur 10. Les logements de moins bonne qualité avec des étiquettes E, F ou G (538 logements) sont légèrement surreprésentés sur le secteur urbain par rapport à la répartition générale du parc social entre les secteurs du PLH.

Le parc social est également plus récent que le parc privé : Près d'1 logement social sur 3 a été construit depuis 2005, contre 1 sur 5 sur le parc privé. A l'inverse, plus d'1 logement sur 2 du parc privé a été construit avec 1977 contre 1 logement sur 3 sur le parc social.

Etiquette DPE des logements sociaux (source : RPLS)



Comparaison des années de construction entre le parc privé et social (Source : Fichiers fonciers et RPLS)



Malgré ces caractéristiques globales, des situations de vétusté sont identifiées sur certains bâtiments appartenant aux organismes de logement social du territoire. Ces situations sont minoritaires, mais marquent l'existence d'enjeux de réhabilitation et d'amélioration du confort d'usage des logements.

Face au contexte de crise immobilière et à l'augmentation des coûts de construction, les bailleurs sociaux du territoire expriment des difficultés à investir dans la réhabilitation de leur parc. Ces difficultés sont notamment liées à la diminution des fonds propres pour s'engager dans des opérations de réhabilitation, ces derniers étant tout particulièrement mobilisés sur le territoire pour le développement et l'intervention dans le cadre du NPNRU. Selon Action Logement, il existe un enjeu important à ce que les bailleurs s'engagent rapidement sur les projets de réhabilitation au risque de ne

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

pas pouvoir profiter des enveloppes engagées, ce qui limiterait fortement les effets levier qu'elles pourraient avoir sur l'amélioration de l'habitat dans les centres urbains du territoire.

L'action publique engagée : les aides à la réhabilitation mises en place par SBAA

Dans le cadre du précédent PLH, SBAA s'est doté d'un objectif d'accompagnement des bailleurs sociaux à la rénovation de leur parc à hauteur de 50 logements sociaux financés par an. Cet objectif a largement été atteint puisque 412 logements sociaux ont été accompagnés dans leur réhabilitation de 2020 à 2023, soit + de 100 logements par an, bien qu'une baisse du nombre de réhabilitations soit cependant à noter entre 2021 (169) et 2023 (86). Sur cette période, le financement moyen de SBAA s'élève à plus de 3 100 € par logement.

Enfin, une des caractéristiques du parc social n'étant pas propre à SBAA est le **manque d'accessibilité des logements sociaux** pour les personnes à mobilité réduite : plus de 4 logements sur 5 sont non accessibles et non adaptés aux fauteuils roulants. Ces logements sont particulièrement présents au sein du parc collectif dans collectifs (soit 80 % des logements sociaux du territoire), avec un taux de non-accessibilité proche de 90 %. Ainsi, le délai d'attente pour obtenir un logement social en 2020 est supérieur les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap par rapport aux autres types de ménages. Il s'agit pour beaucoup de demandes de mutation (Source : diagnostic CIL).

c) Une augmentation récente de la tension issue des demandes externes et traduisant la paupérisation d'une partie des habitants du territoire

Selon les acteurs locaux de l'habitat, une partie de la tension observée sur les marchés privés de l'immobilier se reporte sur le parc social. Cette tension augmente d'année en année, d'autant plus qu'elle se retrouve corrélée à une baisse de la rotation dans le parc existant et à des mises en service en recul post covid.

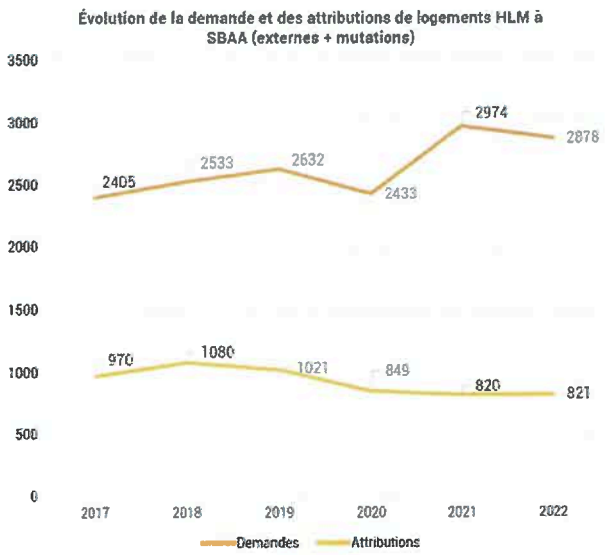
La demande

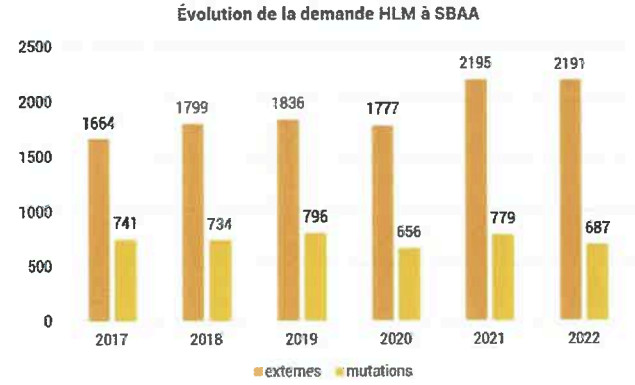
- Au 1er janvier 2022, 2 878 ménages étaient demandeurs d'un logement social à SBAA
- La courbe de la demande poursuit une progression constante depuis 2017 malgré des pics certaines années. L'augmentation s'explique majoritairement par une progression importante des demandeurs externes (de 1 777 en 2020 à 2 191 en 2022), alors que les demandes de mutation restent globalement stables (de 656 en 2020 à 687 en 2022).

Les attributions

- 821 ménages ont bénéficié d'un logement locatif social en 2022 soit un nombre relativement équivalent à celui de 2021, mais le plus faible enregistré depuis 2017

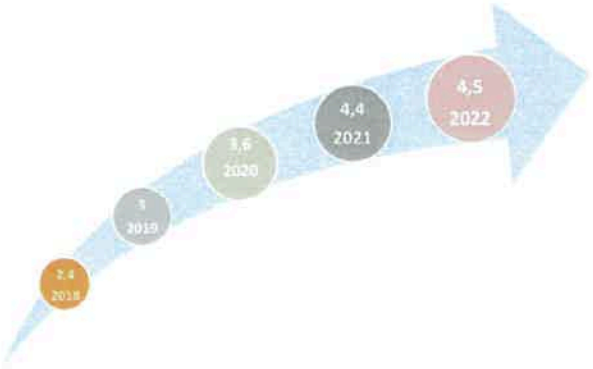
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE





Source : ADEUPA, Creha Ouest 2022

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Evolution de la tension locative entre 2018 et 2022. Source : CIL, 2023

L'augmentation de la tension locative sociale, issue d'un creusement de l'écart entre la courbe de la demande et celle des attributions, revêt plusieurs explications :

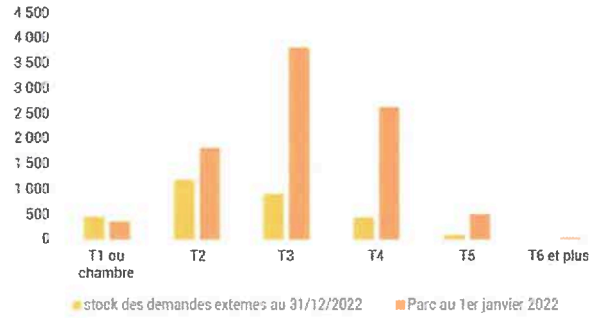
- L'augmentation de la demande issue de la paupérisation des ménages et de l'augmentation des prix de location privée sur le territoire, qui ne permettent plus à certains ménages de se loger dans le marché privé.
- La baisse des attributions qui s'explique par une baisse du taux de rotation au sein du parc social. Selon les acteurs locaux, celle-ci est également à mettre en lien avec l'augmentation des prix de location qui ne permet plus à certains ménages d'avoir des parcours résidentiels allant du parc social vers le parc privé.

De ce fait, les délais d'attente moyens pour l'attribution d'un logement social se sont allongés et sont passés de 10,9 mois en 2018 à 13,7 mois en moyenne en 2022 (toutes demandes confondues).

Le taux de tension est particulièrement important sur les logements de petite typologie de type T1 ou T2. La moitié des demandes est orientée vers les T1/T2 alors que ces derniers ne représentent qu'un quart du parc. Cette tension s'explique notamment par le fait que ce sont les typologies sur lesquelles le rapport entre volume des demande et volume du parc existant est le plus important. Le faible nombre de T1 et de T2 (moins d'un quart du parc) par rapport au nombre important de demandes externes participe à la tension importante sur ce segment du parc social.

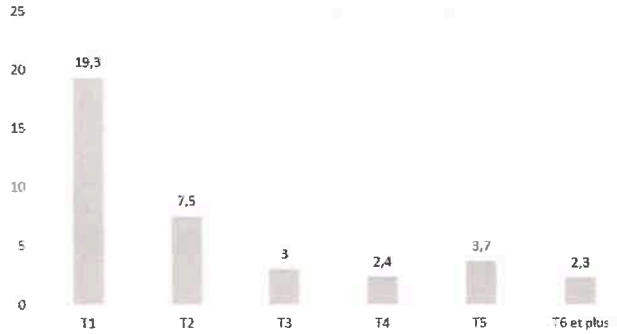
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Typologies des logements demandés et du parc actuel à SBAA



Source : RPLS 2022

Indice de tension selon la taille des logements en 2022



Source : Creha Ouest 2022

A noter :

L'article 55 de la loi SRU impose à certaines communes urbaines de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales. Le taux SRU de 25 % de logements sociaux, prolongé au-delà de 2025 par la Loi 3DS, concerne les communes de plus de 3 500 habitants (hors Ile-de-France) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. À l'exception de celles appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, le taux de 25% est ramené à 20 % de logements sociaux. Jusqu'à ce jour, SBAA appartient à ce second cas de figure dans la mesure où le ratio entre le nombre de demandes de logements sociaux et le nombre d'emménagements annuels hors mutations dans le parc social est de **3,49** soit un nombre inférieur à 4 (décret n° 2023-325 du 28.4.23).

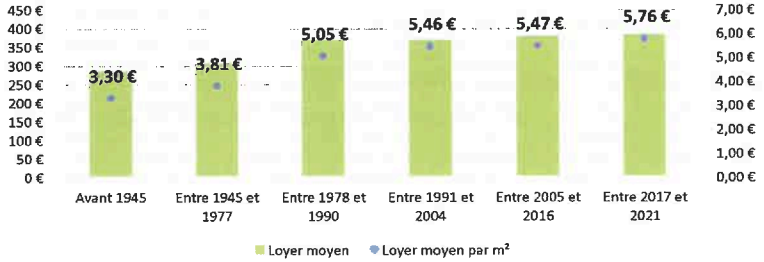
Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

d) Un parc accessible financièrement mais des difficultés à atteindre les objectifs de mixité sociale

Le niveau de loyer moyen sur l'ensemble du parc est de 353,3 €, soit 4,83 par m². Des différences sont cependant notables en fonction de plusieurs variables :

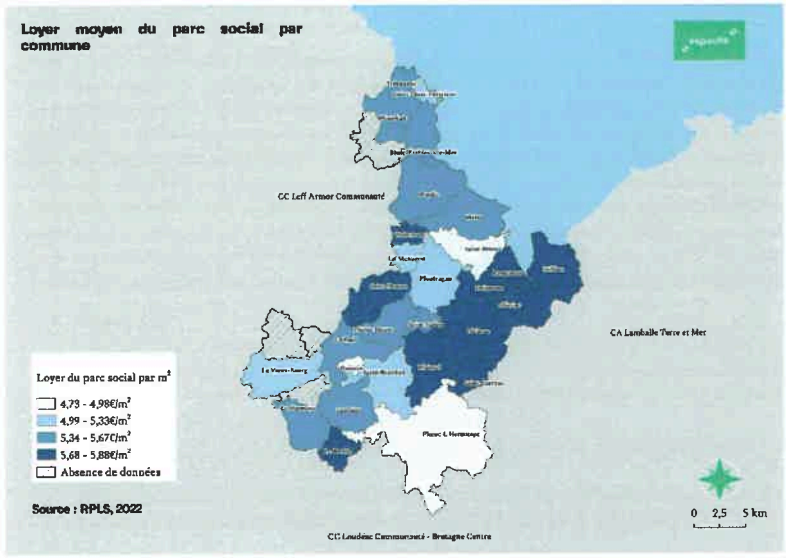
- La période de construction des logements : De manière générale, plus les logements ont été construits récemment, plus les niveaux de loyers (moyens ou moyens au m²) augmentent également. Ce phénomène n'est cependant pas propre au territoire de SBAA et s'observe à l'échelle de la Bretagne, où le loyer moyen sur l'ensemble du parc social est de 5,5 €/m² contre 6,1 €/m² pour le parc construit il y a moins de 5 ans (source : DREAL 2022[1]) ;
- Les modes de financement : En dehors des PLI, les logements avec les niveaux de loyers moyens et les niveaux de loyers moyens au m² les plus faibles sont les logements PLUS construits avant 1977. Ces niveaux sont assez largement inférieurs à ceux des PLAI : 3,77 €/m² contre 5,07 €/m² ;
- Les typologies de logement : de manière classique, les grands logements sont ceux dont les niveaux de loyers au m² sont les moins élevés : 3,94 € pour les T5 et + contre 5,33 €/m² pour les T2 et 5,71 € pour les T1.
- La localisation en QPV ou hors QPV : les niveaux de loyers sont assez largement inférieurs pour les logements situés en QPV qu'en dehors, et ce pour tous les bailleurs sociaux.

Niveaux de loyer moyens et moyens par m² en fonction de la période de construction (Source : RPLS 2022)



1 https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2022/bretagne/loyers.html

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

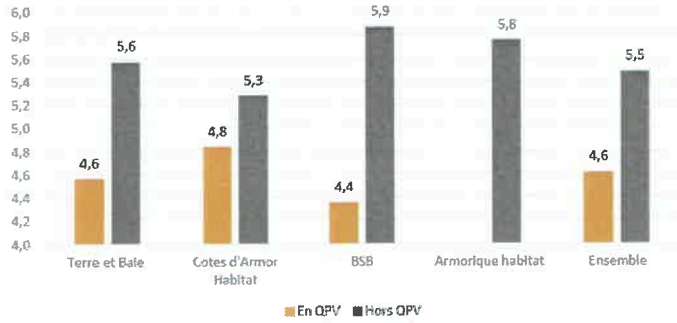


De manière générale, les niveaux de loyers permettent de loger aisément les ménages prioritaires : en 2022, 586 demandes de ménages prioritaires ont été satisfaites (485 externes et 101 en mutation) sur un total de 821, soit 71 % des attributions contre un objectif réglementaire de 42,5 %.

Concernant l'atteinte des objectifs de gestion des demandes et des attributions et de mixité sociale, le territoire rencontre plus de difficultés. Si 70,3 % des attributions de 2022 en quartier prioritaire étaient à destination de ménages hors 1er quartile (contre un objectif d'au moins 50 %), **les objectifs d'attribution pour les ménages du 4ème et du 1er quartile n'ont pas été atteints**. En 2022, alors que 71 % des attributions ont été réalisées hors QPV, seules 14,6 % l'ont été pour des ménages du premier quartile contre un objectif réglementaire de 25 %. Ce taux est d'ailleurs en baisse par rapport à 2021 (19,7 %) mais relativement stable par rapport à 2020 (15,6%). Cette difficulté s'explique par un manque de logements à bas loyers hors des QPV pour loger les ménages les plus précaires (source : diagnostic CIA), un taux d'acceptation plus important des ménages du premier quartile pour les logements en QPV et parfois un manque de mise en avant des profils des ménages en Q1 lors des CALEOL (source : entretiens bailleurs sociaux)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Loyer moyen au m² en QPV et hors QPV selon le bailleur



Un engagement public fort pour répondre aux besoins en logements sociaux

Action publique engagée : CIA et opérations de renouvellement urbain

Afin de rééquilibrer le parc social sur le territoire, atteindre les objectifs en termes de mixité sociale et fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc, SBAA a mis en place en 2023 une Convention Intercommunale d'Attribution du Logement locatif social (CIA). Cette convention décline de manière opérationnelle les actions à mettre en œuvre pour favoriser le droit au logement et la mixité sociale, développer l'offre sociale et rééquilibrer l'accueil des publics et favoriser les parcours résidentiels ascendants des locataires.

Une des fiches actions vise plus particulièrement à articuler la CIA avec les opérations de renouvellement urbain, dans la mesure où ces dernières (notamment en NPNRU) s'inscrivent dans les orientations de la politique intercommunale d'attributions. Il est indiqué qu'en plus de participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire via la démolition-reconstruction, le relogement des ménages doit contribuer à la mixité sociale et à offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages en favorisant une dynamique d'insertion. Les projets NPNRU sur les quartiers de l'Iroise (Ploufragan) et Balzac-Place de la Cité-Europe-Ginglin (Saint-Brieuc) mobilisent plus de 70 millions d'euros de financement, prévoient la démolition-reconstruction de plus de 400 logements sociaux et plus de 500 réhabilitations de logements.

En synthèse

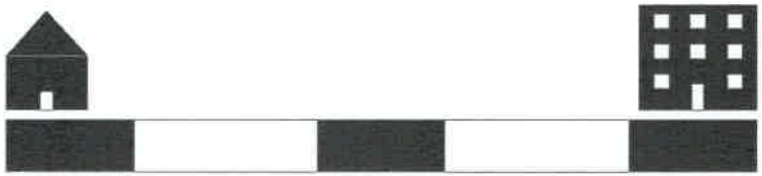
Les niveaux de loyers du parc social permettent bien de loger les ménages ayant des niveaux de ressources faibles et les ménages prioritaires du territoire. L'enjeu porte plus sur le manque de disponibilité de l'offre en termes de volume, qui se traduit par un accroissement continu de la tension sur le parc social, que sur son accessibilité en termes de coût.

Le territoire rencontre également des difficultés pour atteindre les objectifs de mixité sociale du fait de contraintes nombreuses et d'un parc peu cher situé majoritairement au sein des QPV.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

1.2.4. L'offre à destination des publics spécifiques

a) Personnes âgées : des difficultés dans l'adaptation du parc privé et public et dans le développement d'une offre intermédiaire pour les ménages modestes



Le concept de « **maintien à domicile** » (ou MAD) englobe l'ensemble des moyens mis en œuvre pour qu'une personne en perte d'autonomie puisse rester à son domicile. Il nécessite une offre médicale et sociale en complémentarité afin d'accompagner les personnes âgées dans leur quotidien. A travers son Espace Info Habitat, SBAA aide au maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de mobilité réduite. Les services proposés sont les suivants :

- Une première information sur les aides mobilisables et partenaires ressources
- Un conseil personnalisé sur son projet travaux avec visite sur place, estimation des travaux, des aides mobilisables
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour le dépôt des demandes de subvention auprès de l'ANAH et de SBAA notamment (+ caisses de retraite si possible)
- Des aides aux travaux : ANAH (MaPrimeAdapte) et SBAA (subvention de 20 % d'aides sur un plafond de travaux de 25 000 € dans la limite de 2 000 € par projet). En 2022, SBAA a aidé 119 ménages pour un montant d'aides globales de 458 000 € (sur un coût de travaux total de 1,07 millions d'€).

Les politiques de maintiens au domicile sont cependant confrontées à des difficultés de recrutement dans le secteur médico-social, dont les salarié.es ayant généralement des niveaux de revenus faibles peinent à se loger à proximité de leurs secteurs d'intervention. Également, si le maintien à domicile est le choix le plus fréquent chez les personnes âgées, il participe au phénomène de sous-occupation sur le territoire. Sur le parc social, le choix majoritaire de vivre dans un logement autonome et les coûts importants des travaux amènent les bailleurs sociaux à développer des stratégies spécifiques d'adaptation de leur parc : ainsi, un logement situé au 3ème étage sans ascenseur sera moins prioritaire à adapter qu'un logement en rdc situé à proximité des centres-villes. L'adaptation d'une partie du parc social vise à faciliter les mutations des personnes âgées et à libérer des logements sous-occupés. **Malgré les aides et les politiques d'adaptation du parc privé et public mises en place sur le territoire,**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

les partenaires locaux font le constat d'un manque d'offre adapté aux besoins des personnes âgées actuelles mais également de demain : peu d'offre disponible en centre bourg de type de type maison de plein pied et adaptée. Plusieurs participants évoquent également le manque de logements locatifs sociaux de type T2 et T3 à proximité des services et des commerces.

L'habitat intermédiaire sénior permet de répondre aux besoins des personnes âgées ne souhaitant plus rester au sein de leur domicile (logement devenu trop contraignant à vivre ou éloigné des commodités, sentiment d'isolement social, etc.) mais dont le niveau d'autonomie n'est pas adapté pour une résidence médicalisée de type EHPAD. Il s'agit généralement d'habitat intermédiaire ou semi-collectif, entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il existe une grande diversité des typologies d'offre répondant à ces besoins d'habitat intermédiaire, notamment en fonction des niveaux de revenus et des niveaux d'autonomie des personnes âgées. La synthèse de l'étude élaborée dans le cadre de la mission « Habitat sénior » (SBAA, 2023) relève que :

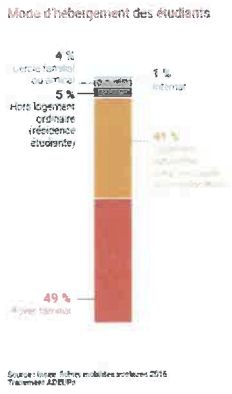
- L'offre en résidence service se révèle plus onéreuse qu'en résidence autonomie et dépassera très largement l'offre publique en nombre de places et d'établissements (4 projets prévus d'ici 2025)
- L'offre d'habitat partagé et groupé est exclusivement portée par des acteurs privés sur le territoire de SBAA
- Il est difficile de comparer les prix entre les différents projets d'habitat partagés et groupés
- Les projets « d'habitat groupé sénior » portés par des bailleurs sociaux sont moins coûteux que l'offre portée par des acteurs privés
- A l'échelle des Côtes d'Armor, il n'existe qu'un seul projet d'habitat inclusif pour sénior recevant l'Aide à la Vie Partagée (aide du département)

Pour les acteurs locaux, l'accélération du développement des résidences services privées pose question sur le public ciblé, dans la mesure où plusieurs de ces résidences sont coûteuses et seraient sous-occupées. Concernant l'offre publique intermédiaire, les bailleurs sociaux font part d'une difficulté à développer ce type d'offre à cause des enjeux de gestion : coût de l'animation, difficulté de financement des espaces partagés, etc.

Concernant **l'offre médicalisée de type EHPAD**, le nombre de places est pour l'instant suffisant pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

b) Etudiants, alternants et saisonniers : un territoire adapté à la majorité de la demande mais peinant à répondre aux besoins plus spécifiques



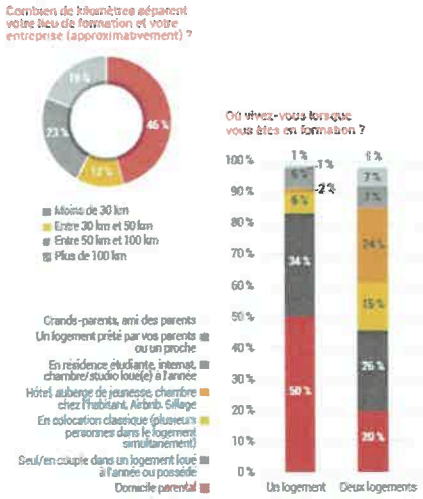
Une étude de l'Adeupa sur les conditions d'accès au logement pour les étudiants de SBAA relève que 1 étudiant sur 2 vie chez ses parents en 2022, soit le taux de non-décohabitation le plus élevé du territoire (taux de 45 % à Quimper et Lorient, 32 % à Brest). **4 étudiants sur 5 parmi les 50 % restant déclarent être satisfaits de leur logement selon des critères de prix, de proximité avec leur lieu d'étude, de confort et de taille.**

Parmi eux, seuls 5 % vivent au sein d'une résidence étudiante : l'offre réservée exclusivement aux étudiants et s'est renforcée en septembre 2023 par l'ouverture d'une nouvelle résidence CROUS sur le nouveau quartier des Villes Dorées à Saint-Brieuc (128 places). L'offre en résidence étudiante privée (en développement sur le territoire) et en internat complètent celle du CROUS.

Si 41 % des étudiants logent au sein du parc privé, c'est parce qu'il répond plutôt bien à la demande : bien que les étudiants soient de plus en plus exigeants en matière de confort et d'équipement de leurs logements, les loyers sont globalement abordables comparativement à d'autres villes étudiantes et aux niveaux de revenus de ce public. Ainsi, en 2020, seuls 8 % des étudiants interrogés se déclaraient insatisfaits ou très insatisfaits du rapport qualité/prix de leur logement.

Le manque d'offre disponible est cependant une source de difficulté relevée dans l'étude de l'Adeupa. De nombreux étudiants ont rencontré des difficultés pour accéder à un logement en raison d'une offre insuffisante, particulièrement en logements meublés. Les professionnels de l'immobilier notent également une hausse des prix importante et une baisse de la rotation sur les petites typologies au sein du parc privé en 2021 (alors que l'enquête a eu lieu en 2020), ce qui pourrait provoquer un phénomène de report des étudiants vers l'offre en résidence à bas loyer (de type CROUS) ou vers les grandes typologies en colocation.

Par rapport aux étudiants, les partenaires locaux s'accordent sur le fait que **les difficultés d'accès au logement sont plus marquées pour les alternants et les saisonniers**. Pour les alternants, cette difficulté s'explique par la nécessité de la double résidence (42 % d'entre eux) et de rythmes d'alternance variés : les partenaires notent un manque d'offre spécifique, dont la souplesse des baux leur permettrait d'éviter le paiement de 2 loyers ou d'avoir recours à un logement touristique, une situation dans laquelle se retrouvent une partie d'entre eux. Pour les saisonniers touristiques et agricoles, les difficultés sont plus liées au manque d'une offre souple et accessible financièrement : sur le secteur littoral, une part importante des saisonniers se loge ainsi dans du meublé touristique notamment via AirBnb.



Source : Réponse au questionnaire de l'Adeupa – Conditions de logement pour les étudiants en alternance, 2023

Des solutions de logements peu coûteuses et répondant à ces besoins de souplesse se développent sur le territoire de SBAA, notamment via l'association Sillage, mais de manière marginale. Il s'agit de :

- L'offre « Hébergement Temporaire chez l'Habitant », qui s'adresse à des jeunes en mobilité scolaire et professionnelle, qui leur permet de « se loger chez l'habitant à proximité de l'entreprise ou du centre de formation sur une courte durée, en alternance (1 à 2 semaines par mois), quelques nuits le temps de trouver son logement ou quelques mois le temps d'un stage d'études, avec un préavis de 2 nuits » (Source : Site de l'association Sillage)
- L'offre « Résidence Habitat Jeunes » comprenant 14 places louées à la semaine et dont le calendrier est défini en début d'année avec les jeunes. **Il s'agit de la seule offre locative à la semaine sur SBAA hors offre touristique** (Source : Adeupa).
- **1 Toit 2 Générations** : dispositif coordonné par l'ADIJ 22. Il permet de mettre en relation un jeune de 16 à 30 ans en recherche d'hébergement avec un hébergeur de 60 ans et plus, disposant d'une chambre de libre dans son logement.

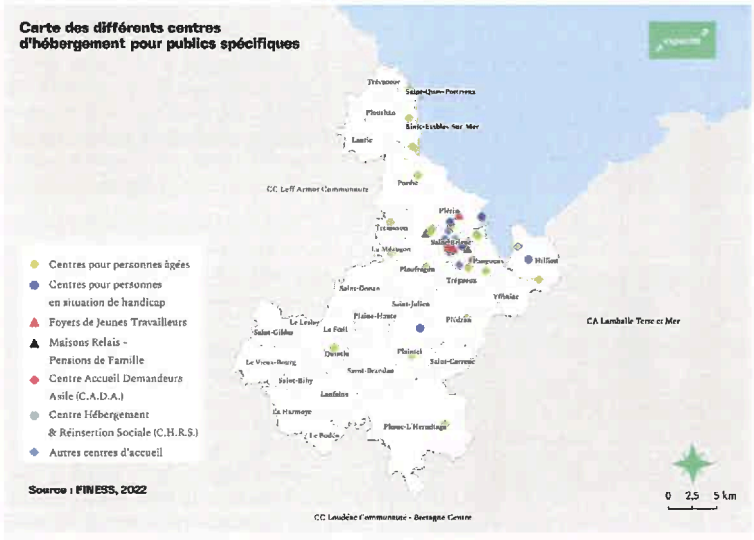
Enfin, l'offre peu coûteuse à destination des jeunes actifs existant sur le territoire comme les Foyers de Jeunes Travailleurs (majoritairement géré par Sillage) fait face à une pression importante. La mixité sociale au sein des résidences, via la présence de jeunes autonomes et de publics en insertion sociale, est considérée par Sillage comme une condition essentielle à leur bon fonctionnement et au maintien de leur équilibre économique. Or, ce modèle fait face à une double pression : le développement d'une offre locative privée à destination des jeunes autonomes, qui quittent les FJT, et le renforcement des sollicitations de la part des partenaires pour que les FJT accueillent plus de publics en difficulté et n'arrivant pas à se loger dans le parc privé ou social (du fait de son moindre coût).

c) Des dispositifs d'hébergement et de logements temporaires sous pression

Le parc d'hébergement de SBAA est composé de 178 places, répartis de la manière suivante :

- Adaléa
  - 67 places en CHRS dont 34 dédiées aux femmes victimes de violences
  - 6 places de stabilisation
  - 28 places Allocation Logement Temporaire (11 logements)
  - 30 places en pension de famille
- Sillage
  - 12 places Allocation Logement Temporaire (11 logements)
  - 10 places en Foyer de Jeunes Travailleurs
- Mutualité Française
- 25 places en pension de famille

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

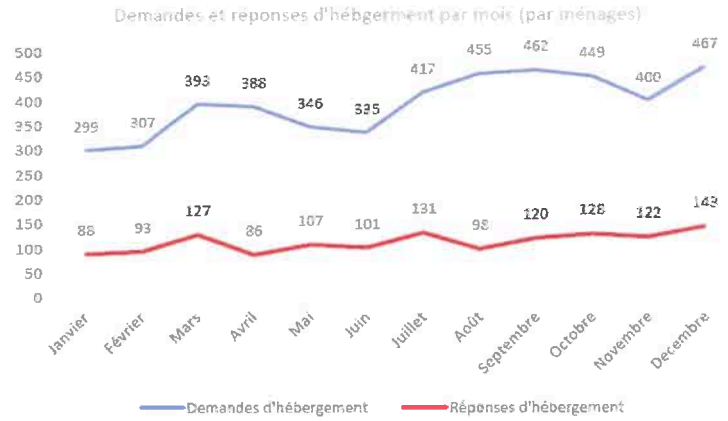


Les bailleurs et les associations du territoire investis sur les champs du logement et de l'hébergement comme Adaléa, opérateur du SIAO 22 sur l'ensemble du département et également structure relai sur l'EPCI de Saint Brieuc et de Loudéac, font part d'un **engorgement des dispositifs d'hébergement et des logements temporaires**. Cet engorgement se renforce malgré un travail partenarial de qualité entre les associations et les bailleurs sociaux (conventionnement avec l'ensemble des bailleurs du département pour faciliter les sorties d'hébergement), et malgré le développement de l'Intermédiation locative et le développement de solutions innovantes comme structure alternative à l'hôtel gérée par Adaléa ayant ouvert à Saint-Brieuc. Le renforcement de la tension sur l'offre à destination des ménages très précaires et en situation d'urgence s'explique par plusieurs facteurs :

- Une baisse du taux de rotation dans le parc locatif social et privé
- Un grippage des parcours résidentiels à cause d'un manque de petites typologies en PLAI, menant à un engorgement des dispositifs d'urgence
- Une augmentation des recours au DAHO et DALO, et plus généralement des situations de vulnérabilité

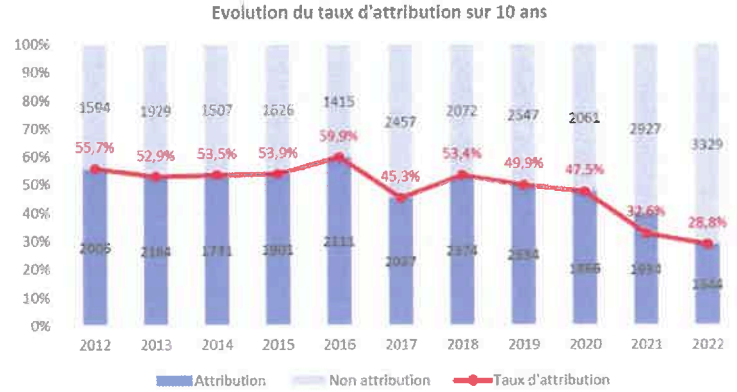
Le renforcement de la tension sur les dispositifs d'hébergement et de logement temporaire se traduit dans le bilan d'action du SIAO 22, qui fait part d'une hausse importante des demandes d'hébergement : 4718 demandes de ménages ont été recensées à l'échelle du département (dont 50,2 % sur SBAA) contre 4385 en 2021 et 3927 en 2020. Le nombre de mises à l'abri n'ayant que peu augmenté au cours de l'année 2022, la tension s'est renforcée sur ces dispositifs. Sur SBAA, cette tension est particulièrement marquée et ce pour l'ensemble des dispositifs existant, puisqu'on comptabilise par exemple 12 demandes pour 1 offre d'hébergement d'insertion (taux le plus élevé du département).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



Source : SIAO 22, Bilan de l'année 2022

Depuis une dizaine d'années, le taux de mise à l'abri à l'échelle du département est passé de 55 % à moins de 30 %. Cette baisse s'explique en partie par des facteurs socio-économiques nationaux et territoriaux, mais également par l'augmentation de refus des propositions par les usagers eux-mêmes dont la principale raison est l'éloignement géographique par rapport aux places proposées.



***Lecture** : En 2022, 28.8% des demandes d'hébergement ont abouti à une attribution (exprimé en ménages).*

Source : SIAO 22, Bilan de l'année 2022

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

On note également une très forte augmentation de la prise en charge hôtelière pour les ménages ayant besoin d'un hébergement d'urgence : 32 624 nuitées hôtelières ont été mobilisées en 2022, soit une augmentation de 74.5% par rapport à 2021 et un coût de 850 000 € (contre 300 000 € en 2018. Source : entretien Adaléa)

Le renforcement de la tension à SBAA sur l'ensemble des dispositifs ne signifie pas pour autant que l'offre en hébergement est insuffisante en volume, ou ne permet pas de répondre aux besoins du territoire. En lien avec les principes du Logement D'abord, les partenaires font plutôt part d'un besoin de **production de petites typologies en PLAI** et d'un besoin de **développement des solutions de sortie d'hébergement déjà existantes**, comme l'intermédiation locative. Également, certains partenaires évoquent un manque d'offre en hébergement pour les publics ayant des besoins très spécifiques et se trouvant en dehors des radars institutionnels comme les jeunes migrants.

En synthèse, L'offre d'accueil sur l'agglomération est conséquente, en très grande majorité localisée sur Saint-Brieuc. Elle reste cependant insuffisante et doit être plus adaptée face aux besoins accrus, dans une cohérence départementale.

d) Gens du voyage : une offre qui correspond aux besoins identifiés dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Sur SBAA, l'offre en terrain d'accueil existante répond aux orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Des besoins liés au souhait de renforcement de l'ancrage territorial des gens du voyage existent cependant et sont traduits dans SDAGV, qui prévoit sur SBAA le développement de 6 projets (terrains familiaux locatifs ou d'habitat adapté)

- 3 sur la commune de Saint-Brieuc (notamment la pérennisation du terrain de Légué)
- 1 sur la commune de Plérin
- 1 sur la commune d'Hillion
- 1 sur la commune d'Yffiniac

Un nouveau SDAGDV doit être établi en 2024. La commune de Binic Etables sur Mer, comprenant plus de 5 000 habitants, intègrera les dispositions législatives.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

1.3. Quelles capacités de la production neuve à pallier les manques de l'existant ?

1.3.1. Une production neuve consommatrice d'espaces sur la récente période

a) Définition et structure de territoire utilisée pour l'analyse

Comme pour l'ensemble du diagnostic habitat, l'armature territoriale utilisée dans le volet foncier reprend celle utilisée dans le cadre du PLUi. Celle-ci se décompose en 4 grands niveaux :

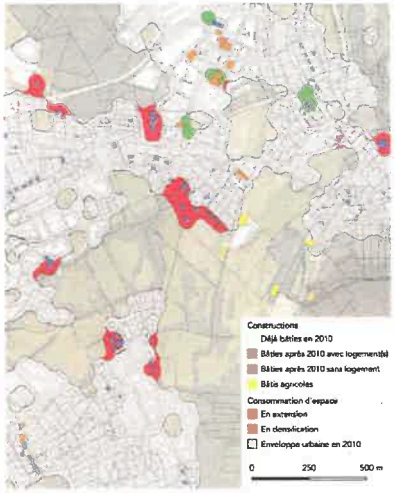
- Urbain : Saint-Brieuc, Plérin, Ploufragan, Trégueux et Langueux ;
- Périurbain : Pordic, Plédran, Yffiniac, Plaintel, Hillion, Trémuson, Saint-Julien et la Meaugon ;
- Littoral : Binic Étables sur Mer, Saint-Quay Portrieux, Plourhan, Lantic et Tréveneuc ;
- Rural : Ploeuc l'Hermitage, Quintin, Saint-Brandan, Plaine-Haute, Saint-Carreuc, Saint-Donan, Le Foeil, Lanfains, le Vieux-Bourg, La Harmoye, Saint-Bihy, Saint-Gildas, Le Bodeo, Le Leslay.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Dans le cadre du diagnostic foncier habitat du PLH, deux méthodologies ont été réalisées afin de permettre une analyse complète du territoire.

1 - Les millésimes des données OCS disponibles, permettant une cohérence avec les chiffres mis en avant dans le PLUi et les objectifs à venir du SCoT révisé.

Pour chaque calcul entre deux années, la différence de surface entre les postes des secteurs d'habitat a été réalisée. Les millésimes dans lesquels des incohérences ont été identifiée ont été mis de côté et les différences de consommation n'ont pas été calculée selon cette méthode.



2 - Les fichiers fonciers retravaillés par le CEREMA

Pour calculer la consommation foncière, pour chaque année comparée, la méthode « érosion-dillatation » du CEREMA a été appliquée :

- Réalisation d'un tampon de 50m autour des bâtiments existants ;
- Érosion du tampon obtenu de 25m.
- Différence entre les tampons = conso t1-t2

Cette méthode a été appliquée à toutes les années et permet de comparer les consommations d'espaces entre deux années, de manière plus fine que les données OCS étant disponibles à des fréquences plus importantes (annuel) que les données OCS (fréquence de publication de 3 ou 4 ans)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

b) Constat d'une consommation foncière en légère augmentation ne permettant pas de respecter les objectifs fixés par le SCoT notamment

Le SCoT : un cadre en matière de consommation d'espace à vocation habitat

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc donnait pour objectif au territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération :

- La production d'environ 900 logements/an ;
- La mobilisation de 575 ha maximum à vocation habitat entre 2014 et 2030, soit environ 35,9 ha habitat /an ;
- La densification des opérations en extension urbaine en fonction du niveau de pôle identifié (donnée selon l'armature du SCoT et non celle du PLUi, pouvant présenter des variations).

Au global, entre 2018 et 2021, la Saint Brieuc Armor Agglomération a légèrement été au-dessus des objectifs fixés par le SCoT. En matière de consommation d'espace, l'agglomération a consommé, en moyenne 36,2 ha par an selon les données OCS (2018-2021) – données de référence du SCoT.

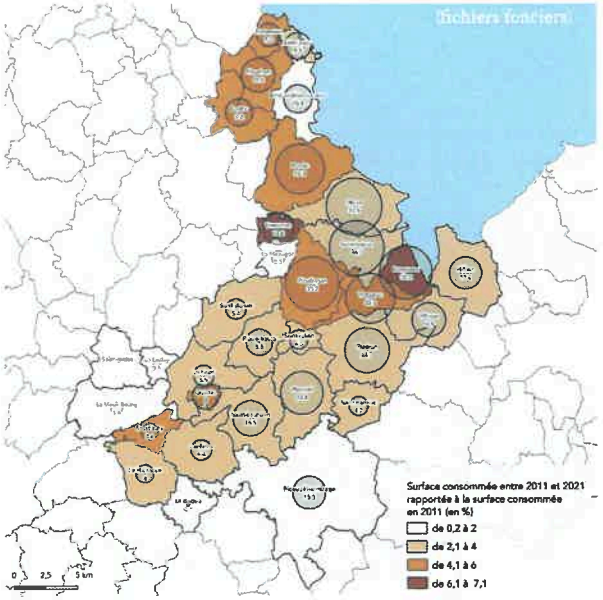
	Densité SCoT	Production de logements hors enveloppe urbaine (fichiers fonciers)	Surface en extension (OCS)	Densités en extension (constaté)	Différence de densité en extension constatée entre le SCoT et constaté
LITTORAL	22	200	10,9	18	-4
RURAL	15	285	34,3	8	-7
URBAIN (Saint-Brieuc)	35	254	6,1	41	6
URBAIN (Langueux, Plédran, Plérin, Ploufragan, Pordic, Trégueux et Yffiniac)	25	780	45,4	17	-8
URBAIN (Hillion, La Meaugeon, Saint-Donan, Saint-Julien et Trémuson)	20	173	11,8	15	-5
TOTAL GÉNÉRAL	19	1692	108,5	16	

Les tendances d'artificialisation à vocation habitat sur la dernière décennie

Cette seconde partie d'analyse a pour objectif d'analyser les tendances en cours sur le territoire au cours de la dernière décennie afin de pouvoir comparer cette évolution de la consommation d'espace avec les tendances récentes depuis la mise en œuvre du dernier PLH.

La consommation d'espace se répartit principalement sur les communes considérées dans l'armature territoriale comme « urbaine » et « Périurbaine » du territoire (70% de la conso d'espace). Ces niveaux d'armature représentent cependant une part importante de la production de logements (80% de la production total et 84% pour la production uniquement hors enveloppe urbaine).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



	Conso d'espace (en ha)	**Production de logements** (fichiers fonciers) Hors env. urbaine	Total
Urbains	**174,2 ha** (41%)	**1634** (51%)	**4499** (52%)
Périurbain	**124,6 ha** (29%)	**1040** (33%)	**2447** (28%)
Littoral	**51,2 ha** (12%)	**265** (8%)	**1097** (13%)
Rural	**77,4 ha** (18%)	**261** (8%)	**658** (8%)
Total	**427,4 ha** (42,7 ha/an)	3200 log.	8701 log.

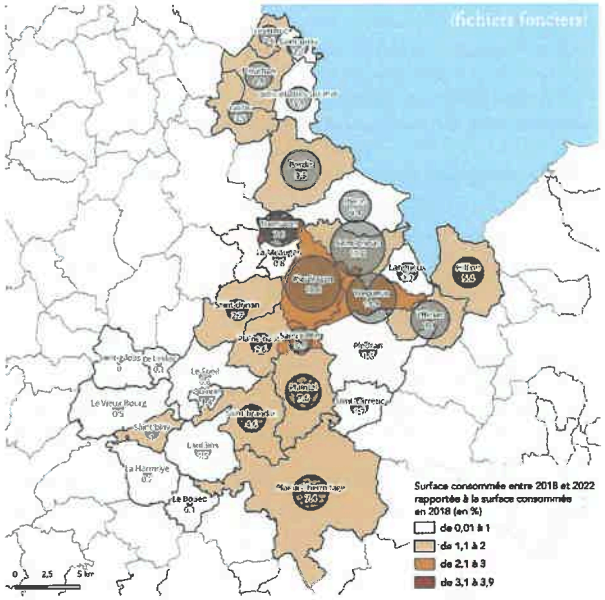
Une diminution de la part des logements produits en dehors de l'enveloppe urbaine

Sur la période plus récente (d'application du PLH 4, entre 2018 et 2022), la Saint-Brieuc Armor Agglomération a consommé, à vocation habitat, 108,6 ha selon la base OCS.

La distribution de la consommation d'espace (en part) reste identique sur le territoire de la SBAA, cependant, il est constaté une diminution de la part de logements hors enveloppe urbaine par rapport à la production de logements globale : 22% en entre 2019 et 2022 et 36% entre 2011 et 2021. Cependant, ces dynamiques ne sont pas identiques sur l'ensemble du territoire : les communes urbaines et péri-urbaines connaissent une dynamique de diminution de la construction en extension urbaine qui est plus forte que la diminution du nombre de logements construit au total, signifiant une

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

diminution de la part des logements en extension urbains sur ces pôles. Ces tendances ne sont pas identifiées sur les communes périurbaines ou littorales.



	Consommation d'espace (en ha) Fichiers fonciers (2019-2022)	OCS (2018-2021)	**Production de logements** (fichiers fonciers) Hors env Urbaine	Total
Urbains	**59,9 ha** (41%)	**34,4** ha (32%)	**178 / 59** (37%)	**1062 / 354** (50%)
Périurbain	**45,3 ha** (31%)	**36,4** ha (34%)	**190 / 63** (40%)	**571 / 190** (27%)
Littoral	**16,8 ha** (11%)	**20,3** ha (19%)	**63 / 21** (13%)	**348 / 116** (16%)
Rural	**24,3 ha** (17%)	**17,5** ha (16%)	**46 / 15** (10%)	**156 / 52** (7%)
Total	146,3 ha	108,6 ha	477 log.	2137 log.

Cette consommation importante peut s'expliquer par le fait que peu de PLU ont été mis en compatibilité avec le SCOT 2015, dans ces conditions, les opérations réalisées en extension ont été souvent peu denses car non contraintes. Par ailleurs, peu de conditions étaient posées à l'extension, par conséquent, il était plus facile et moins coûteux de faire de l'extension que du renouvellement urbain. Ces 2 facteurs cumulés expliquent cette faible efficacité foncière et les disparités constatées.

Dans le cadre de l'évaluation du SCOT 2015, il a été constaté que seuls 15 PLU sur les 50 en vigueur sur le territoire du pays (63 communes 7 EPCI avant 2017) ont été mis en compatibilité avec le SCOT 2015, une grande majorité datant même d'avant le SCOT 2008. L'évaluation a montré que dans les communes

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

dont le PLU était récent, 6 logements sur 10 étaient réalisés en RU, à l'inverse dans les communes dont les PLU étaient anciens, le ratio était de 3 logements sur 10.

La mise en œuvre prochaine du PLUi en compatibilité avec le nouveau SCOT rendra plus efficace l'utilisation du foncier, d'autant que le SCOT impose de justifier l'engagement dans le renouvellement avant d'ouvrir à l'urbanisation une zone en extension. En effet, le PLUi fixe un objectif de 120 ha de consommation foncière à vocation habitat pour l'ensemble de la période 2025-2034 soit en moyenne 13 ha par an. Un important travail d'identification des potentialités foncières dans l'enveloppe urbaine existante a été mené dans ce cadre. Le PLH propose d'affiner ces analyses.

1.3.2. Des enjeux d'adaptation de la production neuve aux besoins des ménages du territoire

a) Des volumes de production neuve pour l'instant satisfaisants

Sur SBAA de 2019 à 2022, 1 121 logements ont été autorisés et 979 logements ont été commencés en moyenne chaque année, avec un pic en 2022. Par rapport à l'objectif de 850 logements à produire par an inscrit dans le PLH (dont 800 en production neuve ou quasi-neuve), les volumes de production jusqu'en 2022 semblent satisfaisants et suffisants pour répondre à la demande sur le territoire. L'objectif de production de 250 logements sociaux par an inscrit dans le PLH (faisant partie de l'objectif global des 850 logements à produire) a également bien été atteint puisque la moyenne annuelle sur la période 2019-2021 était de 274.

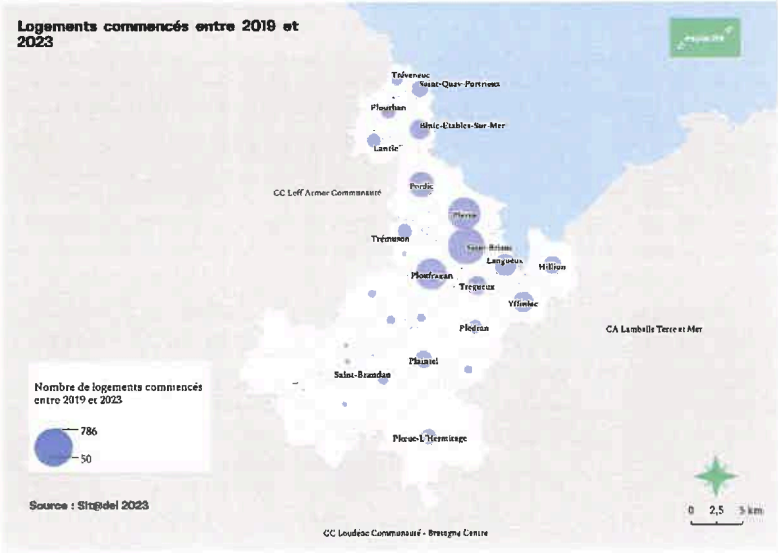
Récapitulatif de la production de LLS par type de financement

	2019	2020	2021	2019-2021
PLAI	40	69	110	219
PLUS	86	111	84	281
Total PLUS / PLAI	126	180	194	500
PLS	11	134	5	150
Conv. Sans travaux	46	25	33	104
Conv. Avec travaux	8	14	46	68
Conventionnement	54	39	79	172
PSLA	19	33	40	92
Total hors PSLA	**191**	**353**	**278**	**822**

Source : bilan à mi-parcours du PLH

Les partenaires locaux font cependant part de difficultés récentes à atteindre les objectifs de production dans un contexte de crise du logement (augmentation des coûts du foncier et des matériaux, baisse de la capacité d'achat des ménages, etc.).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



b) Parc social : des objectifs SRU difficiles à atteindre et une réduction des mises en service des logements sociaux

L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce taux est de 20 % sur le territoire de SBAA. Sur la période 2020-2022, plusieurs communes n'ont pas atteint leurs obligations triennales de rattrapage et les difficultés de production rencontrées par les bailleurs sociaux rendent l'atteinte de ces objectifs d'autant plus difficiles sur la période actuelle. Outre le contexte structurel de crise de l'immobilier et de réduction des marges d'autofinancement des bailleurs sociaux, via par exemple la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS), d'autres facteurs permettent d'expliquer les difficultés des communes à atteindre ces objectifs. Lors des entretiens et des ateliers, les acteurs locaux ont par exemple mis en avant :

- L'existence d'un modèle de production du logement social encore trop tourné vers le logement individuel et devant faire face aux exigences du ZAN
- Des difficultés à intervenir sur le parc privé existant en acquisition-amélioration, qui se traduit par des déséquilibres systématiques pour les bailleurs sur ce type d'opérations
- Un manque de maîtrise foncière à l'échelle de SBAA se traduisant par des ventes de fonciers en première intention à des promoteurs privés plutôt qu'aux bailleurs sociaux
- Un contexte particulier de fusion des OLS et la création récente de Terre d'Armor Habitat
- Des abandons de projet liés à des problématiques d'assainissement

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Des difficultés pour les bailleurs et les aménageurs à équilibrer des opérations lorsque les exigences qualitatives et environnementales sont trop importantes et dans un contexte de crise de la production (hausse du coût des travaux)

SRU - période triennale 2020-2022	SRU - période triennale 2023-2025
• 2 communes ayant atteint les objectifs	• 1 commune ayant atteint les objectifs
• **2 communes carencées**	• **1 commune carencée**
• 6 communes exemptées	• 3 communes exemptées

L'ensemble de ces facteurs se traduit ainsi par une baisse continue des mises en services depuis 2020 malgré une atteinte des objectifs de production, qui pose question sur la capacité du territoire à répondre aux besoins des ménages dans un contexte de report vers le parc social d'une partie d'entre eux.

Source : Créha Ouest

Face aux difficultés d'atteinte des objectifs SRU, SBAA a sollicité la signature d'une Convention de Mixité Sociale à l'échelle des 32 communes qui a été refusée par l'Etat.

c) Une typologie de production peu en phase avec les segments en tension

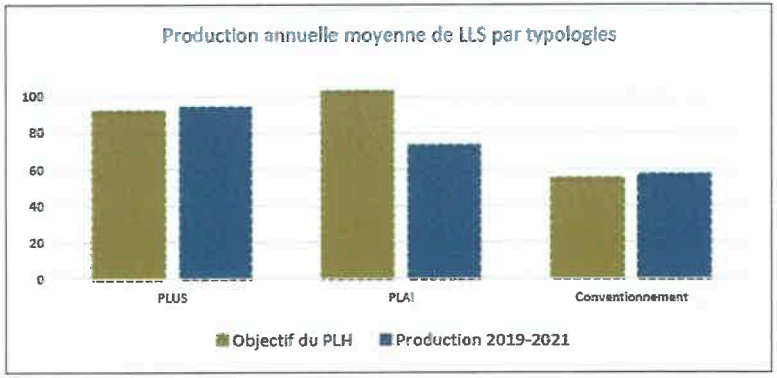
Outre les enjeux en termes de volume, les logements neufs sociaux, intermédiaires et libres doivent permettre de répondre aux besoins des ménages du territoire en termes de typologie recherchée. Sur ce point, la mutation typologique est globalement amorcée mais reste à intensifier, en particulier sur le parc social. Sur ce secteur de l'offre neuve, la taille des logements mis en service ne correspond pas à la demande des ménages : alors que la tension locative est plus importante sur les T1 et T2, la production sociale neuve s'oriente majoritairement vers du T3 bien que l'on note un léger rééquilibrage de la production sur les T2. La surreprésentation des T3 dans la production sociale neuve s'explique notamment par les stratégies patrimoniales des bailleurs, puisqu'elle est la typologie la plus souple en termes d'attributions et permet de répondre à une diversité de profils (personnes âgées, ménages avec enfants, etc.).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Comparaison de la typologie du parc social récent par rapport à l'ensemble du parc (Source : RPLS 2022)

d) Les enjeux sur les prix dans le parc récent et sur la diversification des produits de logement

Les acteurs locaux rappellent l'importance de produire du logement social à faible niveau de loyer pour répondre au phénomène de paupérisation des ménages. Cet objectif est également inscrit dans les documents cadre comme le PLH et la CIA sur la **production en PLAI**, mais n'a pas été atteint sur la dernière période d'évaluation du PLH (2019-2021). Les bailleurs sociaux sont en effet confrontés à des difficultés d'équilibre des opérations lors de la programmation de PLAI.

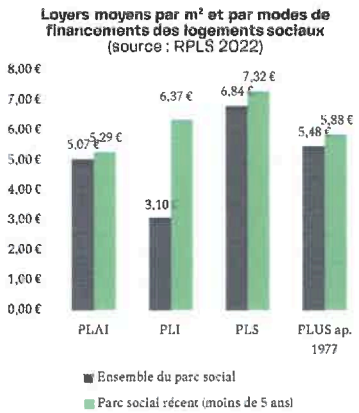


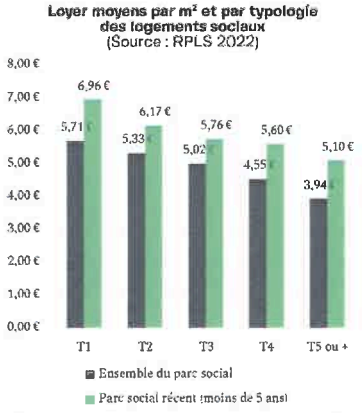
Source : bilan à mi-parcours du PLH

L'enjeu de la production en PLAI est d'autant plus essentiel sur SBAA que la stabilité des niveaux de loyers observée selon les périodes de construction (le loyer moyen est relativement équivalent entre un logement social construit entre 1978-1990 et entre 2017-2021) s'explique par une augmentation de la production de PLAI sur la période récente. En effet, toute chose égale par ailleurs, les logements neufs ont des niveaux de loyers plus élevés que les logements anciens. Afin de répondre au phénomène de paupérisation des locataires du parc social et au besoin de petites typologies, la production de PLAI

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

est donc nécessaire au risque de produire sur le territoire une offre sociale neuve trop coûteuse par rapport aux niveaux de revenus des ménages.





Cette production de PLAI pose néanmoins de plus en plus de difficultés dans l'équilibre des opérations des bailleurs. Afin de pallier ce problème, les bailleurs sociaux et les constructeurs en VEFA tendent de plus en plus à **diversifier leurs programmations et à inclure de la production en PLS.** Cette diversification répond aux ambitions de l'intercommunalité, puisque la CIA prévoit dans sa déclinaison opérationnelle de renforcer la production en PLS afin de répondre aux besoins des ménages intermédiaires et des travailleur essentiels du territoire, mais également pour jouer un rôle de levier favorisant la mixité sociale sur certains secteurs. La part des PLS est ainsi plafonnée à 20-30 % par opération.

Il est cependant indiqué dans la CIA qu'il est nécessaire de déterminer précisément les secteurs qui seraient concernés par ces logements. Or, **la dynamique actuelle de production en PLS répond plus à un enjeu d'équilibre des opérations pour les bailleurs sociaux qu'à une réelle politique proactive de diversification et de mixité sociale** dans des secteurs définis : cela s'explique notamment par le fait qu'il n'existe aujourd'hui aucune étude de suivi ou d'observation des niveaux de loyers sur le parc social, qui pourrait justifier et affiner par secteurs les objectifs de production en PLS.

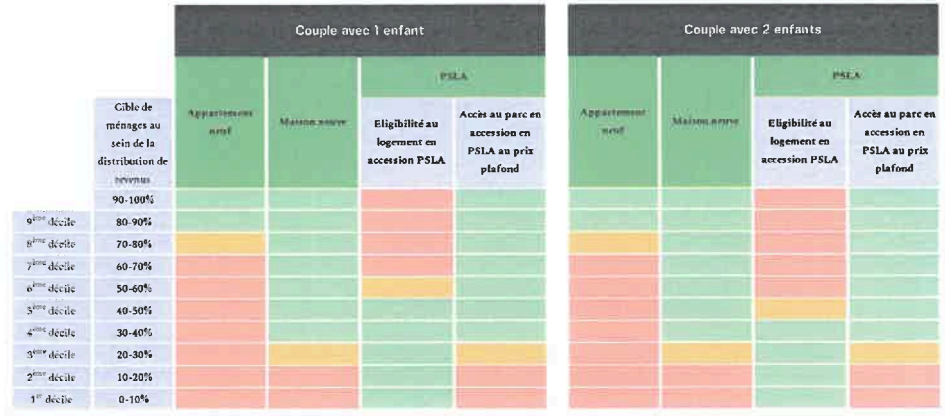
e) Une offre neuve encore accessible, l'accession sociale essentielle dans les parcours résidentiels

Comme pour le parc privé ancien, le parc privé neuf reste globalement assez accessible financièrement pour les habitants du territoire. Cela est particulièrement le cas pour les maisons neuves qui sont abordables pour plus de 50 % des couples sans enfants et des familles monoparentales, et près de 80 % des couples avec enfants. Elles sont en revanche très peu accessibles pour les personnes seules. **L'offre d'appartements neufs semble à l'inverse moins accessible, et ce pour toutes les typologies de ménages** : le prix moyen au m² des appartements construits à partir de 2011 est d'ailleurs

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

très supérieur à celui des maisons, environ 3500€/m² contre 2400€/m² (Source : Perval 2023). Il est cependant ici essentiel de rappeler que le caractère abordable des logements est calculé à partir d'une taille de logement équivalente entre les appartements et les maisons, alors que des ménages ayant le même profil pourraient avoir tendance à rechercher des maisons plus grandes que si elles recherchaient un appartement.

Les produits de logements neufs en accession sociale (ici le PSLA) semblent également jouer un rôle essentiel dans les parcours résidentiels des ménages, dans la mesure où ils permettent à une partie de la population d'accéder à la propriété alors qu'elle n'aurait pas les ressources nécessaires pour acheter un logement privé (exemple : 7ème décile des personnes seules).



Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

		Famille monoparentale avec 1 enfant			
				PSLA	
	Cible de ménages au sein de la distribution de revenus	Appartement neuf	Maison neuve	Eligibilité au logement en accession PSLA	Accès au parc en accession en PSLA au prix plafond
	90-100%				
9ème décile	80-90%				
8ème décile	70-80%				
7ème décile	60-70%				
6ème décile	50-60%				
5ème décile	40-50%				
4ème décile	30-40%				
3ème décile	20-30%				
2ème décile	10-20%				
1er décile	0-10%				

Finalement, l'accessibilité de l'offre neuve en accession à la propriété ne semble pas tant financière que liée aux enjeux de restriction des crédits immobiliers et d'augmentation des apports nécessaires, qui pèsent sur les capacités des ménages à emprunter. La hausse continue des prix de la construction et des prix de vente (le prix moyen au m² des maisons neuves vendues est passé de 1990€ en 2019 à 2488€ en 2022) reste cependant un point d'alerte important et à prendre en compte dans la mise en œuvre des politiques de logements de l'EPCI sur la prochaine période du PLH.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Synthèse

En conclusion, le territoire de SBAA fait face à un ensemble de phénomènes, locaux et nationaux, qui impactent les enjeux de l'habitat et rendent nécessaire une évolution de l'action publique sur ce secteur. Plus particulièrement, le PLH doit permettre de prendre en compte trois défis interdépendants :

L'abordabilité du parc locatif et en accession

SBAA observe une augmentation de la tension sur son parc locatif social et un blocage des parcours résidentiels, notamment sur l'accession à la propriété. Ces phénomènes s'expliquent par des variables multiples, conjoncturelles et structurelles : augmentation des prix de la construction, difficultés d'accès aux crédits bancaires, augmentation des loyers sur le parc locatif privé, baisse du taux de rotation, faible augmentation des niveaux de revenus, etc. Les partenaires indiquent cependant que si les prix de vente et les niveaux de loyers restent globalement abordables par rapport à la demande sur le territoire malgré la récente hausse des prix, c'est surtout le manque de biens abordables disponibles, en location ou en accession, qui bloque les parcours résidentiels des ménages. De plus, on observe sur les années récentes une évolution des profils des acquéreurs avec de plus en plus de cadre et de moins en moins de ménages locaux : cette évolution pourrait impacter à la hausse l'évolution des prix de vente.

L'abordabilité des logements et le développement du parc locatif social est un défi d'autant plus important sur SBAA que sur les 12 communes soumises à la loi SRU lors de la période triennale 2023-2025, seule la commune de Saint-Brieuc a atteint ses objectifs (3 sont exemptées) ; or ces objectifs risquent de se renforcer lors de la prochaine période triennale et passer de 20 % à 25 %, du fait d'un renforcement de la tension locative.

La réduction de la consommation foncière et de la production en dehors des enveloppes urbaines

En lien avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette et sa déclinaison opérationnelle dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT, PLUi), le modèle de développement de l'offre de logement sur SBAA doit prendre en compte un défi majeur : comment renforcer la production en tissu urbain existant tout en respectant l'équilibre économique des opérations, en développant une offre de logement abordable et en proposant une densité acceptable et désirable pour les habitants ? Si le territoire a déjà diminué la production de logement hors enveloppe urbaine sur la période du PLH précédent et développé des opérations de renouvellement urbain, notamment dans les centre-bourgs avec l'OPAH-RU multisites ou dans les QPV avec le NPNRU, la nécessité de renforcer cette dynamique questionne le modèle économique du développement de l'offre de logement, son accessibilité financière ainsi que l'acceptabilité de la densité par les habitants.

La réhabilitation du parc existant et les enjeux environnementaux

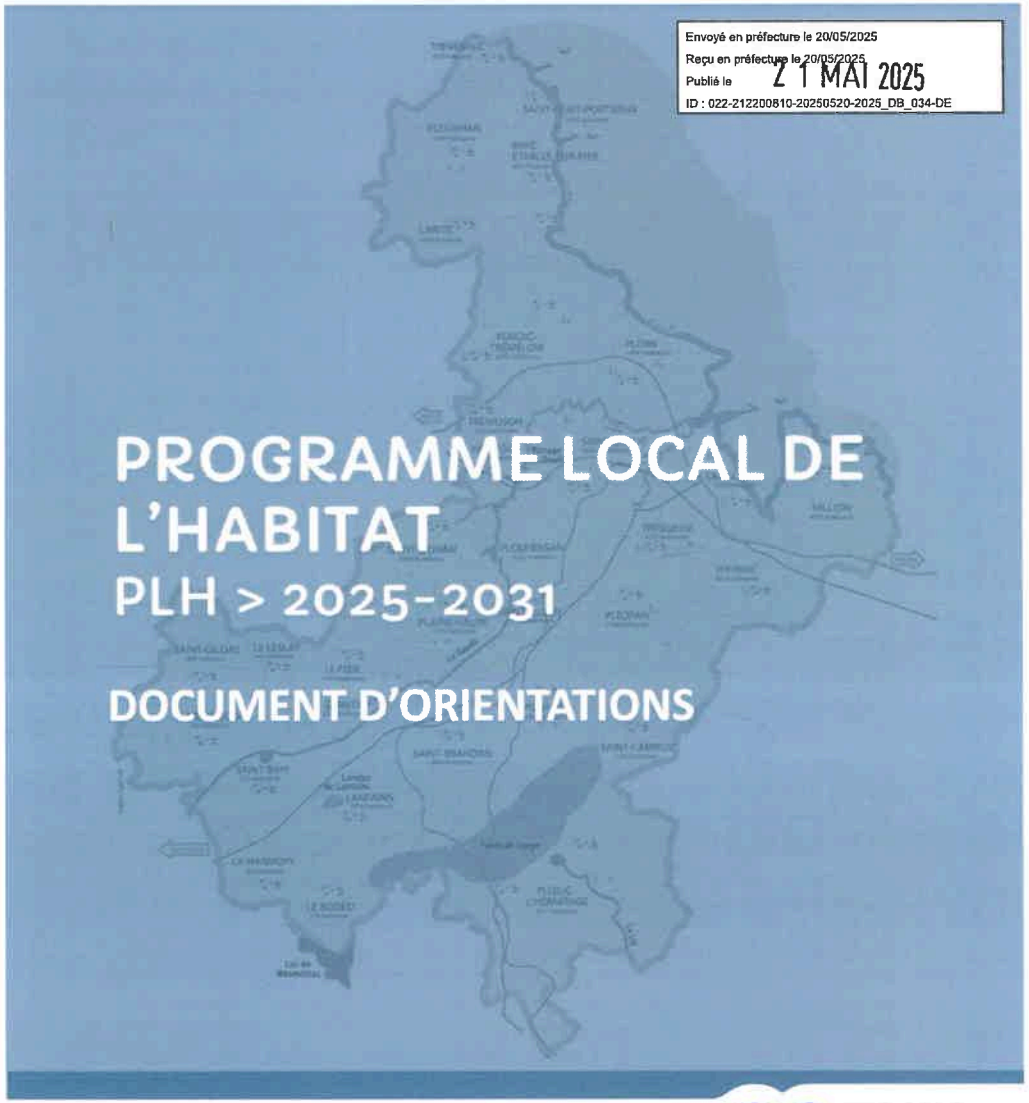
Avec l'adoption de son PCAET, SBAA s'est inscrit dans un processus de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre, de sa consommation d'énergie et de lutte contre la pollution atmosphérique. L'intégration du secteur du logement dans cette dynamique interroge le territoire sur le développement d'outils et de stratégies qui permettraient de concilier les enjeux environnementaux et ceux de l'abordabilité de l'offre de logements existante ainsi que du bien vivre dans son logement. SBAA a déjà mis en place de nombreux dispositifs et outils permettant d'accompagner les ménages et les bailleurs dans la réhabilitation de leurs logements, mais des besoins d'amélioration de leur qualité et de leur performance énergétique subsistent. Par exemple, l'interdiction de louer les « passoires

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

énergétiques » dès 2025 pourrait entrainer un retrait progressif de ces biens du marché si des travaux ne sont pas engagés.

Outre le respect des objectifs environnementaux, la réhabilitation et la requalification du parc existant répond donc à un enjeu d'attractivité et d'adaptation des logements aux besoins des habitants du territoire.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PLH > 2025-2031

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LAHARMOYE // LAMÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX // LANTIC // LEBODÉO // LEFOEIL // LELESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL // PLÉDRAN // PLÉRIN // PLOEUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN // SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS // SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

SOMMAIRE :

DOCUMENT D'ORIENTATION

Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques....5

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires....6

Orientation n°1 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé pour répondre aux besoins de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants....8

Sous-orientation 1.1 : Produire un niveau de logements qui respecte l'équilibre de développement entre les secteurs et les communes en cohérence avec le SCOT et le PLUI....8

Sous-orientation 1.2 : Développer une politique foncière qui permette d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette....10

Sous-orientation 1.3 : Renforcer la production de logement en renouvellement urbain....10

Sous-orientation 1.4 : Démultiplier les remobilisations de logements vacants....11

10

Sous-orientation 1.5 : Développer l'innovation dans l'offre de logement....11

Orientation n°2 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins....12

Sous- orientation 2.1 : Soutenir la production de logement locatif social pour répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus précaires, en intégrant les obligations SRU....13

Sous-orientation 2.2 : Accompagner les opérations de production de logements à prix et / ou loyers maîtrisés visant notamment à loger des actifs....14

Sous-orientation 2.3 : Renforcer la production de logements en accession aidée à la propriété et les adapter aux besoins du territoire....14

Sous- orientation 2.4 : Piloter la politique intercommunale d'attributions de logements de logements locatifs sociaux en déployant une vision partagée de la mixité sociale....15

Sous-orientation 2.5 : Rééquilibrer le parc de logement en adaptant sa taille à celle des ménages

Orientation n°3 : Bien vivre dans son logement en améliorant la qualité du parc de logements existants et le cadre de vie des ménages....16

Sous-orientation 3.1 : Renforcer les ambitions du territoire sur les objectifs de réhabilitations thermiques des logements, en lien avec le PCAET....17

Sous-orientation 3.2 : Poursuivre les missions, le développement et la vocation de l'Espace Info Habitat en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés ainsi que l'adaptation du parc à la perte de mobilité....18

Sous orientation 3.3 : Poursuivre la mobilisation dans la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé....20

Sous orientation 3.4 : Améliorer la prise en compte des enjeux de santé dans les politiques de l'habitat....20

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Orientation n°4 : Proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques....20

Sous orientation 4.1 : Répondre aux besoins des ménages âgés par l'adaptation de l'offre existante et un développement maitrisé des offres neuves....21

Sous-orientation 4.2 : Garantir un parc de logements adapté aux personnes en situation de handicap....21

Sous-orientation 4.3 : Renforcer la production d'une offre de qualité, abordable et adaptée pour les besoins des jeunes : étudiants, alternants, saisonniers....21

Sous-orientation 4.4 : Augmenter l'offre de logements permettant l'accueil des gens du voyage..22

Sous-orientation 4.5 : Favoriser le logement des ménages en situation de grande précarité....22

Orientation n°5 : Piloter et coordonner la politique de l'habitat....23

Sous-orientation 5.1 : Intégrer les enjeux de l'habitat dans l'ensemble des documents stratégiques et des politiques publiques du territoire....23

Sous-orientation 5.2 : Mettre en place une gouvernance partagée à 32 communes....23

Sous-orientation 5.3 : Piloter et animer le réseau des partenaires....24

Sous-orientation 5.4 : Observer les dynamiques territoriales et permettre l'appropriation des analyses produites par l'ensemble des partenaires en développant une connaissance partagée de l'habitat et du foncier....24

Sous-orientation 5.5 : Mettre en œuvre les outils et dispositifs nécessaires pour le suivi et l'évaluation du PLH....24

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

DOCUMENT D'ORIENTATION

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une **offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements** sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux **besoins** et, notamment, à ceux **des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières** ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les **politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;**

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de **requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain,** en particulier les actions de rénovation urbaine au sens des chapitres II et II bis de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions 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 ;

f) Les principaux axes d'une **politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;**

g) Les réponses apportées aux **besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants ;

h) Les principaux axes d'une **stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement** dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

Ce document d'orientation décline les orientations stratégiques de la politique de l'habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération pour les six prochaines années. Ces orientations visent à **répondre aux enjeux et problématiques identifiées grâce au travail de diagnostic de l'habitat et intègrent l'évaluation des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH 2019-2024**. Elles définissent l'armature du programme d'actions qui décline opérationnellement la politique de l'habitat intercommunale.

Cette stratégie s'inscrit ainsi dans la continuité des choix stratégiques dont la mise en œuvre a permis de mieux répondre aux besoins des habitants et des communes au cours de ces dernières années, mais elle porte également la volonté de l'intercommunalité d'intégrer des **inflexions stratégiques majeures lui permettant d'adapter sa mobilisation aux évolutions récentes du territoire, aux évolutions réglementaires et législatives, et à la spécificité des besoins des communes**.

Ce document détaille par ailleurs les **objectifs de production de logements** pour les six prochaines années afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les orientations et objectifs définis sont également issus d'un **travail de concertation avec les élus et les partenaires de l'habitat**, marqué par quatre temps forts :

- quatre ateliers thématiques organisés le 9 avril 2024 (1. Définition des ambitions pour un logement abordable ; 2. Stratégie foncière pour une production durable et adaptée ; 3. Clés de répartition pour satisfaire les besoins en logement ; 4. Intervention sur le parc existant pour des logements durables et résilients) ;
- un bureau communautaire de mise en débat et validation des orientations stratégiques et de l'objectif intercommunal de production de logements, le 13 juin 2024 ;
- une conférence des maires de rappel du diagnostic du territoire, mise en débat et validation des orientations stratégiques et de l'objectif intercommunal de production de logements, le 13 juin 2024 ;
- un comité de pilotage de présentation des orientations stratégiques et de l'objectif intercommunal de production de logements validés en bureau communautaires et conférence des maires, le 28 juin 2024.

Le présent document énonce les orientations stratégiques du PLH 2025-2031 ainsi définies.

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires

Les orientations et objectifs décrits dans le présent document s'articulent avec l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires récentes en matière d'habitat.

a) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience)

La loi Climat et Résilience poursuit les mesures proposées par la loi de 2019 relative à l'énergie et au climat. Elle annonce l'interdiction de la mise en location de logements à l'étiquette G et F à l'horizon 2028, facilite l'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique et la division par deux du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030, en cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

b) Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS)

Ce texte prolonge le dispositif SRU au-delà de l'année 2025 et permet la définition à l'échelle locale des objectifs de construction de logements sociaux via les contrats de mixité sociale. La loi annonce la création des Autorités organisatrices de l'habitat à l'échelon intercommunal ainsi que le lancement d'une expérimentation de l'encadrement des loyers, dont peuvent se saisir les collectivités volontaires.

c) Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

A la suite de la mise en œuvre de plusieurs programmes de renouvellement urbain, Saint Brieuc Armor Agglomération poursuit sa mobilisation dans le cadre du NPNRU. Les projets NPNRU sur les quartiers de l'Iroise (Ploufragan) et Balzac-Place de la Cité-Europe-Ginglin (Saint-Brieuc) mobilisent plus de 70 millions d'euros de financement, prévoient la démolition-reconstruction de plus de 400 logements sociaux et plus de 500 réhabilitations de logements.

d) Action Cœur de Ville à Saint Brieuc

En 2018 Saint-Brieuc est une des 11 villes bretonnes retenues par le programme national Action Cœur de Ville (ACV), qui vise à redynamiser les centres des villes moyennes pour y améliorer les conditions de vie. Une deuxième série d'opérations présentées et validées par le conseil municipal de la ville de Saint Brieuc sont en cours (échelonnées de 2023 à 2026) confirmant l'engagement de la Ville et de l'agglomération pour poursuivre et intensifier les actions de réhabilitation ciblant les centralités dans le cadre du périmètre d'ORT Action Cœur de Ville (ACV) et du dispositif Petites Villes de Demain (PVD).

e) Petites Villes de Demain

En complément des dispositifs en vigueur dans les centralités et dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, le programme PVD vise à l'amélioration de la qualité de vie des habitants des petites communes et territoires alentours. Le dispositif mis en place pour les communes de Quintin et Ploeuc offre aux élus locaux des collectivités de moins de 20 000 habitants des ressources supplémentaires pour la réalisation de projets dynamiques et engagés dans la transition écologique.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Orientation n°1 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé pour répondre aux besoins de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

L'approche communautaire du développement de Saint-Brieuc Armor Agglomération s'inscrit dans les objectifs énoncés dans le SCoT du syndicat mixte de la baie de Saint-Brieuc, déclinés au travers du PLUi. Ainsi, les quatre pôles du territoire ayant défini le cadre à la territorialisation des objectifs de production de logements lors du précédent PLH sont maintenus. La diversité des marchés immobiliers sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération invite à définir des objectifs prenant en compte les orientations stratégiques de développement de chacun des secteurs du territoire définies dans le SCoT et le PLUi, mais aussi la réalité des dynamiques locales.

Posés dans le cadre du diagnostic, les besoins à couvrir en termes de développement d'une offre nouvelle sont conséquents dont certains avec une ampleur inédite : croissance démographique portée par l'arrivée de nouvelles populations, desserrement des ménages, augmentation du nombre de personnes seules, etc. Pour répondre aux besoins de manière fine, le territoire s'est appuyé sur les projections de croissance démographique, les densités brutes minimales de chaque secteur et chaque commune, les disponibilités foncières identifiées dans le cadre dans l'analyse des capacités de densification et l'analyse de la consommation passée sur la période de 2011 à 2021. Ainsi Saint-Brieuc Armor Agglomération engage avec ce PLH une ambition de production maitrisée visant un équilibre entre les secteurs de l'agglomération afin de répondre aux besoins en logements des ménages déjà présents sur l'ensemble des communes et de travailler sur les réponses permettant d'accueillir de nouveaux ménages, tout en priorisant le développement du territoire dans le tissu urbain existant.

Orientation 1.1 : Produire un niveau de logements qui respecte l'équilibre de développement entre les secteurs et les communes en cohérence avec le SCOT et le PLUI

La prise en compte de l'ensemble des éléments de projection démographique et les potentiels fonciers par communes permet de définir le nombre de logements théorique à bâtir pour atteindre l'objectif d'accueil de nouvelles populations et maintenir les populations résidentes. La mise en œuvre de cette orientation se traduit par des principes complémentaires, également inscrits dans le PLUi et le SCoT :

- La répartition de l'objectif de production de logement par commune ;

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Les objectifs quantitatifs définis dans le cadre du SCOT sont détaillés dans le PLUi, en s'appuyant sur divers éléments techniques analysés.

Rappel de la justification de l'objectif de production de logements sur le territoire

Ralentissement du rythme d'augmentation de la vacance pour atteindre 8,3 % à horizon 2034	**60 logements par an**
Ralentissement du rythme d'augmentation des résidences secondaires et des logements occasionnels pour atteindre 8,4 % à horizon 2034	**60 logements par an**
Renouvellement du parc de logements : 0,2 % par an	**170 logements par an**
Desserrement des ménages : taille des ménages inférieure à 2 à horizon 2034	**210 logements par an**
Objectif démographique : 160 000 habitants à horizon 2034	**300 logements par an**
TOTAL	**800 logements par an**

Territorialisation de la production de logements par communes du secteur du PLH

Secteur	Commune	Objectifs de production du PLUi (10 ans)	Objectifs de production du PLH sur 6 ans	Objectifs de production du PLH par an
Pôle Urbain	Saint-Brieuc	1 846	1 108	185
	Langueux	570	342	57
	Plérin	770	462	77
	Ploufragan	870	522	87
	Trégueux	425	255	43
Pôle Périurbain	Hillion	250	150	25
	Plaintel	250	150	25
	Plédran	250	150	25
	Pordic	410	246	41
	Yffiniac	250	150	25
	Trémuson	178	107	18
	La Méaugon	88	53	9
	Saint-Julien	88	53	9
Pôle Littoral et Rétro litto-	Binic-Etables sur mer	332	199	33
	Saint-Quay Portrieux	262	157	26
	Lantic	120	72	12

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

ral Ouest	Plourhan	125	75	13
	Tréveneuc	80	48	8
	Ploeuc-l'Hermitage	168	101	17
	Quintin	127	76	13
	Saint-Brandan	81	49	8
	La Harmoye	20	12	2
	Lanfains	31	19	3
	Le Bodéo	20	12	2
Pôle Rural Sud-Ouest	Le Foeil	49	30	5
	Le Leslay	20	12	2
	Le Vieux Bourg	20	12	2
	Plaine-Haute	80	48	8
	Saint-Bihy	20	12	2
	Saint-Carreuc	80	48	8
	Saint-Donan	80	48	8
	Saint-Gildas	20	12	2
Total		7980	4820	800

Orientation 1.2 : Développer une politique foncière qui permette d'atteindre l'objectif du Zéro Artificialisation Nette

En complément des objectifs précédents, afin de faciliter la production de logements dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette, le territoire souhaite développer une politique foncière ambitieuse et renforcer la maitrise foncière. Ce travail devra permettre à l'intercommunalité et aux communes de prioriser le développement résidentiel en cohérence avec l'objectif de mobilisation des dents creuses, des friches et des fonciers ne conduisant pas à une extension urbaine. Cette orientation implique la mise à jour des potentiels fonciers identifiés dans le diagnostic, la communication avec les communes ou les opérateurs intervenants sur les opérations stratégiques comme l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, le renforcement du travail partenarial avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) afin de rendre la densification dans le diffus plus qualitative, ou encore la co-construction d'une réflexion sur la désirabilité de la densité par et pour les habitants.
La mise en œuvre de cette stratégie foncière précisera les moyens d'atteindre les objectifs du ZAN et intègrera les contraintes d'intervention de chaque partenaire local (collectivité, bailleurs sociaux, promoteurs, etc.) pour intervenir sur les friches et les dents creuses.

Orientation 1.3 : Renforcer la production de logement en renouvellement urbain

Pour parvenir à la production de logements identifié ci-dessus et dans un contexte de changement de paradigme sur la consommation foncière, le PLH identifie le renouvellement urbain comme levier

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

majeur de développement. A ce titre, Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne dans un premier temps de communiquer sur les potentiels identifiés dans la stratégie foncière, réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et du PLH, de manière à sensibiliser sur les potentiels de mobilisation au cœur des tissus urbains existants.
Renforcer la production de logements en renouvellement urbain nécessite également de mobiliser tous les potentiels fonciers identifiés dans le cadre du diagnostic : les potentiels de production en densification (permettant la production de logements à court terme), les potentiels de déconstruction/reconstruction (opération légèrement plus longue mais permettant de produire davantage de logements) et les potentiels de surélévation. La poursuite de la mise en place et de l'animation des dispositifs de renouvellement urbain (NPNRU, OPAH-RU, etc.) ainsi que l'orientation des opérateurs intervenant sur le territoire vers les potentiels de renouvellement urbain (bailleurs sociaux, SPL, SEM) visent également à atteindre cette ambition.

Orientation 1.4 : Démultiplier les remobilisations de logements vacants

La lutte contre le développement du parc vacant et la remobilisation de ce parc en résidences principales constitue une ambition forte pour le territoire. Afin que la production neuve réponde bien aux demandes des ménages, le territoire s'engage dans une réduction du rythme d'évolution annuelle du nombre de logements vacants afin atteindre 8,3 % de vacance à horizon 2034. Il s'agira pour ce faire de poursuivre et de renforcer le travail partenarial mené sur le territoire sur ce sujet, notamment dans le cadre du Plan National de Lutte contre les logements vacants dont l'agglomération est lauréate : poursuite des aides financières pour la remobilisation du parc vacant, poursuite de la mise en place et le suivi/animation des dispositifs d'amélioration du parc existant (PIG Pacte territorial FR', OPAH-RU, OPAH-CD) et de revitalisation des centralités (Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain). Il s'agira également de renforcer la mobilisation des acteurs intervenant sur le territoire dans le plan de lutte contre le logement vacant (SEM, SPL) et de mettre en œuvre des dispositifs innovants de lutte contre la vacance.

Orientation 1.5 : Développer l'innovation dans l'offre de logement

Afin d'accompagner les opérateurs dans la recherche de solutions innovantes et favorables au bien vivre au sein de son logement, le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite réaliser un appel à projets pour accompagner et soutenir les projets d'habitat participatif. Au-delà, elle souhaite pouvoir investiguer des montages innovants, en expérimentation dans d'autres territoires ou à venir, afin de répondre à une variété de besoins exprimés et de problématiques locales.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Orientation n°2 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins

Face à l'augmentation des niveaux de loyers et des prix de vente sur le parc privé, le renforcement de la tension sur le parc social et les difficultés des ménages à accéder à la propriété, le développement d'une offre économiquement abordable est nécessaire pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages. Pour définir des orientations stratégiques sur ces enjeux, la collectivité s'est appuyée sur des propositions de scénarios alternatifs portant sur la part de logements sociaux à produire et sa répartition sur le territoire. En analysant les impacts de ces scénarios à partir des entretiens, des ateliers et des éléments présents dans le diagnostic, le territoire a défini un scénario de développement préférentiel et s'appuie sur la définition proposée par le Scot de ce qui relève du logement abordable.

La définition du logement abordable sur Saint-Brieuc Armor Agglomération

Les logements abordables correspondent à l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant :

- Les **logements locatifs sociaux** financés par des prêts de type PLUS, PLAI, PLS ou tout autre produit venant les remplacer ou les compléter ;
- Les **logements en accession à prix maîtrisé** (inférieur à celui du marché, dans des proportions à définir localement) ;
- Les **logements éligibles au PSLA** (Prêt Social Location-Accession) ;
- Les **logements conventionnés avec l'ANAH** ;
- Les **logements sous Bail Réel Solidaire** (lorsqu'un Organisme de Foncier Solidaire est mobilisé) ;
- Toute autre typologie définie par le document de planification notamment le PLH compétent comme étant plus abordable que le marché privé

La collectivité a travaillé à établir des références pour guider la définition du logement abordable en accession à la propriété, en définissant les ménages cibles :

- Les ménages ciblés pour l'accession à la propriété abordable sont les couples, les couples avec 1 enfant et les familles monoparentales avec 1 enfant
- Un logement est abordable si des ménages qui se situent au-dessus des plafonds de ressources du logement social PLUS peuvent l'acquérir sans se mettre en difficulté
- Un logement auquel seuls des ménages ayant des ressources supérieures au plafond PSLA peuvent accéder, ne peut pas être qualifié d'abordable
- Pour un couple avec un enfant, cela correspond à un budget entre 170 000 € et 220 000 € environ, pour des revenus annuels situés entre 33 000 et 41 000 €. Pour une famille monoparentale avec un enfant, ce niveau de prix permet uniquement aux 8ème et 9ème décile d'accéder à la propriété

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Objectif chiffré de production de logement abordable sur Saint-Brieuc Armor Agglomération

50 % des logements produits sur le territoire doivent être abordables soit 400 logements par an

Partager la méthodologie de définition de ce qu'est un logement abordable auprès de l'ensemble des acteurs locaux est donc une première étape essentielle pour traduire cette notion de manière opérationnelle.

Sous- orientation 2.1 : Soutenir la production de logement locatif social pour répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus précaires, en intégrant les obligations SRU

Scénario préférentiel défini par Saint-Brieuc Armor Agglomération

- Application des objectifs de rattrapage de la loi SRU établis pour la période triennale 2023-2025 pour les 8 communes déficitaires (et 3 exemptées), soit 242 logements sociaux par an sur 8 communes.
- Définition d'un objectif de production à répartir pour le reste des communes en fonction des projets existants et à développer, en gardant un objectif de 20 % de logement locatif social sur l'ensemble de l'EPCI.

Afin de protéger les plus vulnérables et de fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le nouveau PLH se dote d'un **objectif ambitieux de production de logements locatif social**. Cette production devra majoritairement se concentrer sur les communes SRU où les besoins sont les plus importants, mais le PLH prévoit également la possibilité d'en produire sur les autres communes dans un objectif d'équité territoriale. Cependant la production d'une offre locative sociale ne se suffit pas à elle-même pour protéger les plus vulnérables sur le territoire : l'objectif sera de rééquilibrer l'offre permettant de loger les ménages les plus précaires en augmentant la production de PLAI en dehors de Saint-Brieuc, et de renforcer les contributions des communes pour la production de PLAI ou de PLS, afin d'instaurer une contrepartie à l'aide octroyée par Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Dans un contexte de crise de l'immobilier et de baisse du nombre de livraisons de logements sociaux, le PLH investiguera des modalités de modulation des aides financières en fonction des difficultés rencontrées par les communes pour les accompagner dans l'atteinte de leurs objectifs.

Sous-orientation 2.2 : Accompagner les opérations de production de logements à prix et / ou loyers maîtrisés visant notamment à loger des actifs

Dans un contexte de forte augmentation des niveaux de loyers et des prix de vente sur le marché de l'immobilier, la maitrise des prix du logement et la lutte contre la spéculation immobilière ne doit pas seulement reposer sur l'évolution du parc locatif social : elle doit également être travaillée sur les logements libres pour loger l'ensemble des populations du territoire, notamment les actifs. Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne de ce fait d'accompagner les opérations de production de logements à prix et/ou loyers maîtrisés, c'est-à-dire à des prix inférieurs à ceux du marché.

Sous-orientation 2.3 : Renforcer la production de logements en accession aidée à la propriété et les adapter aux besoins du territoire

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à la propriété et le manque de fluidité dans les parcours résidentiels, Saint-Brieuc Armor Agglomération s'engage à mettre en œuvre des aides visant à renforcer la production de l'offre en accession aidée à la propriété : d'abord en renforçant son accompagnement sur le développement de produits historiques du territoire comme le Prêt Social Location Accession, mais aussi participant au développement d'une nouvelle offre innovante avec le Bail Réel Solidaire. Cette nouvelle offre dissociant la propriété foncière de la propriété immobilière doit non seulement permettre de maîtriser à plus long terme les prix du logement et les profils des acquéreurs après la première rotation, mais également les usages du sol sur le territoire.

Cependant, tous les produits de logements en accession sociale à la propriété ne répondent aux mêmes objectifs et aux mêmes besoins. Certains secteurs seront ainsi privilégiés pour développer le logement en accession aidée à la propriété, particulièrement les zones tendues (secteurs urbains et littoraux) ainsi que les communes ayant des objectifs de rattrapage au titre de la loi SRU.

Enfin, la recherche d'une fluidification des parcours résidentiels grâce au développement d'une offre en accession aidée à la propriété ne doit pas se construire en contradiction avec l'objectif de protection des plus vulnérables sur le territoire : la vente HLM sera ainsi encadrée, favorisée sur le logement pavillonnaire et interdite sur les communes soumises à la loi SRU (sauf exceptions).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Secteur	Commune	Objectifs de production du PLH par an	Objectifs de production de logements abordables par an	
			Objectifs de production de logements abordables comptabilisés au titre du SRU* (PLAI / PLUS / PLS / Anah conventionné / BRS / PSLA)	Dispositif Local
Pôle Urbain	Saint-Brieuc	185	19	A définir selon les besoins ⇒ Programme d'actions
	Langueux	57	28	
	Plérin	77	46	
	Ploufragan	87	27	
	Trégueux	43	36	
Pôle Périurbain	Hillion	25	13	A définir selon les besoins ⇒ Programme d'actions
	Plaintel	25	15	
	Plédran	25	26	
	Pordic	41	38	
	Yffiniac	25	26	
	Trémuson	18	Cf enveloppe communes non SRU	
	La Méaugon	9		
	Saint-Julien	9		
Pôle Littoral et Rétro littoral Ouest	Binic-Etables sur mer	33	17	A définir selon les besoins ⇒ Programme d'actions
	Saint-Quay Portrieux	26	Cf enveloppe communes non SRU	
	Lantic	12		
	Plourhan	13		
	Tréveneuc	8		
Pôle Rural Sud-Ouest	Ploeuc-l'Hermitage	17	9	A définir selon les besoins ⇒ Programme d'actions
	Quintin	13	Cf enveloppe communes non SRU	
	Saint-Brandan	8		
	La Harmoye	2		
	Lanfains	3		
	Le Bodéo	2		
	Le Foeil	5		
	Le Leslay	2		
	Le Vieux Bourg	2		
	Plaine-Haute	8		
	Saint-Bihy	2		
	Saint-Carreuc	8		
	Saint-Donan	8		
	Saint-Gildas	2		
Enveloppe communes non SRU			20	
Total		800	320	80

Sous- orientation 2.4 : Piloter la politique intercommunale d'attributions de logements de logements locatifs sociaux en déployant une vision partagée de la mixité sociale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Protéger les ménages les plus vulnérables et fluidifier les parcours résidentiels implique donc d'avoir des logements adaptés à leurs besoins en quantité suffisante. Cela implique également d'organiser leur mise à disposition, par des processus d'attribution justes et performants, dans le respect de leurs choix résidentiels. Pour y parvenir Saint-Brieuc Armor Agglomération maintient sa stratégie et ses objectifs définis dans sa Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), adoptée par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), et son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPDGID). La période 2025-2031 sera l'occasion de faire un premier bilan de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID afin d'envisager une révision prenant en compte les dynamiques plus récentes.

Sous-orientation 2.5 : Rééquilibrer le parc de logement en adaptant sa taille à celle des ménages

Le diagnostic du PLH a mis en évidence des inadéquations entre les tailles des logements et les typologies des ménages vivant sur le territoire. En particulier, le manque de petites typologies ne permet pas de répondre à la baisse observée et anticipée du nombre de personnes par ménages, ce qui se traduit actuellement par une tension plus forte sur les petites typologies du parc locatif social et un développement du phénomène de sous-occupation dans les grands logements. Le territoire ambitionne de travailler au rééquilibrage des typologies au sein de son parc de logement en renforçant la création de petits logements à proximité des centralités, afin de faciliter la libération de grands logements et l'installation de familles.

Orientation n°3 : Bien vivre dans son logement en améliorant la qualité du parc de logements existants et le cadre de vie des ménages

Le secteur résidentiel est le secteur qui consomme le plus d'énergie sur le territoire, avec 37% de la consommation d'énergie totale ; il concentre 21% des émissions de GES. Tous les logements ne sont cependant pas aussi consommateurs d'énergie : une part du parc privé et social rencontre des problématiques particulièrement fortes du fait de ses mauvaises performances énergétiques, qui peuvent parfois se traduire par une augmentation des charges et des difficultés économiques des ménages y habitant.

Renforcer le « Bien vivre dans son logement » en améliorant la qualité et les performances du parc existant répond ainsi à un triple enjeu : accompagner le territoire dans ses ambitions de réduction de GES, renforcer l'attractivité et la qualité de vie dans des secteurs stratégiques afin de lutter contre

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

l'étalement urbain et d'accompagner la revitalisation des centres bourgs, et lutter contre les situations de précarité énergétiques.

Face à ces enjeux, la collectivité a choisi de renforcer ses objectifs d'adaptation et de réhabilitation de son parc par rapport au PLH précédent.

Sous-orientation 3.1 : Renforcer les ambitions du territoire sur les objectifs de réhabilitations thermiques des logements, en lien avec le PCAET

Les scénarios discutés sur les objectifs de réhabilitation du parc privé

Scénario 1 « de continuité » : Objectifs similaires à ceux du PLH 2019-2024

Scénario 2 « renforcement de l'ambition sur les réhabilitations thermiques »

Scénario 3 « renforcement de l'ambition sur les adaptations à la mobilité »

Scénario 4 « ambition renforcée sur tous les aspects de la réhabilitation » : Réhabilitations énergétiques et adaptations à la perte de mobilité

Le scénario défini par Saint-Brieuc Armor Agglomération suppose une ambition renforcée sur tous les aspects de la réhabilitation : **réhabilitations énergétiques et adaptations à la perte de mobilité.** Il est justifié par l'ampleur du phénomène de vieillissement, l'ambition de favoriser le « bien être dans son logement » et l'enjeu de réduction des émissions carbonées du territoire.

Rappel des réalisations du PLH précédent

Les réhabilitations thermiques

Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de GES prévus sur le territoire, les hypothèses suivantes ont été construites :

Hypothèses	Nombre de rénovation par an	GWh économisés
Rénovation au niveau BBC des logements sociaux construits de 40% du parc construit avant 2000	217	15,3 (impact de 5% sur le total des actions du secteur)
Rénovation au niveau BBC des logements collectifs privés de 30% du parc construit avant 2000	302	17,7 (impact de 6% sur le total des actions du secteur)
Rénovation au niveau BBC des maisons individuelles de 35% du parc construit avant 2000	1289	147,3 (impact de 48,5% sur le total des actions du secteur)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Les **objectifs du PCAET reprennent les objectifs du PLH 2019-2024 avec un objectif sur 6 ans de rénover 5 270 logements, dont 4 660 avec un volet énergie (soit 777 logements par an).** L'évaluation Cit'ergie réalisé en mars 2023 a souligné que « les objectifs de rénovation doivent mieux prendre en compte les enjeux Climat-Energie dans sa stratégie et fixer des niveaux de performance élevés à atteindre ».

Le PLH 2019-2024 prévoyait un objectif de 4 500 logements privés rénovés et 300 logements sociaux sur 6 ans, soit 800 par an. Les 4 premières années (2019-2022) ont permis d'atteindre 41 % de ces objectifs avec environ 450 logements rénovés par an entre 2019 et 2022 accompagnés par les aides ANAH / SBAA. Il faut ajouter à cela les aides délivrées par Maprimerénov' sur l'agglomération : environ 1500 postes rénovés par an.

	Parc locatif social (ANRU)	PIG précarité énergétique	OPAH RU Saint-Brieuc	Logements privés hors dispositifs ANAH
Objectifs	300 (50 / an)	1900 (317 / an)	350 (58 / an)	Accompagnements techniques Aide à la décision
Réalisé à mi-parcours (fin 2021)	191 (64 logements / an) 130 % de l'objectif annuel, 66% de l'objectif à mi-parcours	978 (326 / an) 103 % de l'objectif annuel, 51% de l'objectif à mi-parcours	42 (14 / an) 24% de l'objectif annuel, 12% de l'objectif à mi-parcours	5 806 personnes informées / 3 924 personnes conseillées / 1 075 aides aux travaux de rénovation énergétique accordées localement (2020-2022)

L'adaptation du parc existant

Aucun objectif n'a été défini sur le PLH 2019-2024 concernant le volume de logements à adapter à la perte de mobilité au sein du parc existant. Néanmoins, afin d'accompagner le maintien à domicile, Saint-Brieuc Armor Agglomération peut subventionner à hauteur de 20 % les travaux d'adaptation, sur une dépense subventionnable fixée par l'ANAH selon la réglementation en vigueur (montant des travaux HT + frais annexes). De 2020 à 2022, 295 logements ont bénéficié de cette prime aux travaux d'adaptation pour un montant de subventions de Saint-Brieuc Armor Agglomération d'environ 329 000 € ; soit une moyenne de 98 adaptations par an pour un niveau de subvention d'environ 1 115 € par logement.

Impacts d'un renforcement des objectifs de réhabilitations et d'adaptations sur le territoire

Au vu de l'ensemble de ces éléments et des objectifs de transition énergétique du parc de logements, le territoire ambitionne de s'aligner sur la courbe des réductions de consommations énergétiques souhaitée dans le PCAET en définissant un objectif de rénovation ambitieux et réaliste. L'atteinte de ces objectifs se traduira par une augmentation du nombre de rénovations énergétiques dans le parc privé davantage que dans le parc social en poussant vers des rénovations globales et en mettant

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

l'accent sur l'accompagnement des copropriétés.

La réhabilitation du parc de logements existants

Définition d'un objectif plus ambitieux : 3 120 logements en rénovation énergétique par an dont 50 % accompagnés par les aides ANAH / Saint-Brieuc Armor Agglomération, soit 520 logements par an, répartis comme suit :

- 60 logements locatifs sociaux
- Objectifs OPAH-RU multisite
- 620 logements privés
- Objectifs PIG précarité énergétique
- Le reste des logements privés aidés grâce aux dispositifs d'aide à la décision et d'information sur les aides nationales

Pour atteindre ces objectifs, les dispositifs d'aides existants seraient conservés. La nouveauté résiderait dans la création d'une aide supplémentaire, conditionnée à l'atteinte d'une performance globale pour les logements privés. L'accompagnement s'appuie sur le service existant avec l'EIH et le réseau existant. Cette aide devra être harmonisée avec le dispositif national MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur (basé sur un gain de 2 classes énergétiques minimum).

L'adaptation du parc de logements existants

- Nombre d'adaptations de logements à la perte de mobilité à subventionner par Saint-Brieuc Armor Agglomération : 1320 par an (contre une moyenne de 98 sur la période 2020-2022)
- Budget estimé et effort à fournir : environ 134 000 € de subventions Saint-Brieuc Armor Agglomération par an soit 24 000 € supplémentaires par rapport aux réalisations de la période 2020-2022

Sous-orientation 3.2 : Poursuivre les missions, le développement et la vocation de l'Espace Info Habitat en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés ainsi que l'adaptation du parc à la perte de mobilité

Saint-Brieuc Armor Agglomération doit se doter de moyens d'accompagnement suffisamment efficaces pour ambitionner une augmentation du nombre et une amélioration de la qualité des rénovations énergétiques sur son territoire. L'intercommunalité pourra s'appuyer sur son Espace Info Habitat, dont le fonctionnement, la vocation et l'efficacité sont reconnus de tous les acteurs locaux. Elle poursuivra l'information et l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation, et améliorera la connaissance et la diffusion d'information sur les possibilités d'accompagnement des projets d'adaptations des logements (un travail essentiel dans un contexte de refonte des dispositifs d'aide portés par l'Agence Nationale de l'Habitat).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Le renforcement des formations à destination des publics de professionnels et de particuliers a également été perçu comme essentiel pour « faire atterrir » les dispositifs mis en place sur le territoire. Enfin, dans le cadre du PLH précédent, l'intercommunalité s'est engagée dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique à destination des ménages modestes et très modestes. L'augmentation récente des charges, pesant sur le budget des ménages, rend nécessaire la poursuite de cette démarche et le renforcement des dispositifs de suivi.

Sous orientation 3.3 : Poursuivre la mobilisation dans la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, Saint-Brieuc Armor Agglomération fait le choix stratégique de venir en appui des communes où le phénomène d'indignité est le plus aigu et où les moyens sont plus limités pour mener les procédures (relevant en particulier du pouvoir de police du maire en matière d'habitat). Une réflexion pourra être engagée avec les communes pour définir les modalités financières et opérationnelles permettant la mise en place d'un éventuel appui stratégique et opérationnel de la collectivité, afin de monter en puissance dans cette politique de lutte contre l'habitat très dégradé. Une réflexion sera également menée sur les opportunités et les objectifs visés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'ANAH.

Sous orientation 3.4 : Améliorer la prise en compte des enjeux de santé dans les politiques de l'habitat.

Le logement est un déterminant majeur de la santé des populations : lutter contre le mal logement implique un renforcement de la prise en compte de ces enjeux dans les politiques de l'habitat. Plusieurs pistes d'actions seront travaillées par l'intercommunalité en matière de lutte contre le mal logement, en lien avec les acteurs compétents de la santé comme l'Agence Régionale de Santé : renforcement des dispositifs « d'aller-vers », mise en place du permis de louer, règles spécifiques sur la production neuve de logements visant à améliorer la qualité de l'air dans l'habitat.

Orientation n°4 : Proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

Plusieurs dynamiques démographiques et sociales à Saint-Brieuc Armor Agglomération invitent à poursuivre les réflexions et actions de la politique intercommunale de l'habitat en faveur des ménages ayant des besoins spécifiques. L'intercommunalité déploie donc une stratégie qui permettra de répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et très modestes, des personnes âgées en perte d'autonomie, des personnes en situation de handicap et des gens du voyage. Il s'agira

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

également de répondre aux besoins de plus en plus marqués des publics jeunes, dont les difficultés à trouver un logement s'accroissent.

Sous orientation 4.1 : Répondre aux besoins des ménages âgés par l'adaptation de l'offre existante et un développement maitrisé des offres neuves

Face à la poursuite observée et l'anticipation du vieillissement de la population de Saint-Brieuc Armor Agglomération, le territoire souhaite renforcer sa capacité à répondre aux besoins des personnes âgées que cela soit en termes de caractéristiques des logements (équipements, typologies et configurations) ou de localisation (proximité des services et des commerces).
La stratégie intercommunale s'appuiera sur la connaissance des besoins et de l'offre disponible sur le territoire, développée dans le cadre du diagnostic du PLH et de l'étude « Pour un habitat approprié aux seniors sur le territoire de Saint-Brieuc Armor Agglomération » publiée en août 2023. Ces connaissances seront complétées au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH afin de d'analyser les différents types de ménages touchés par les différents types d'offre, ainsi que leurs effets de concurrence : résidences services séniors, résidences autonomie, habitat intergénérationnel, offre de logement modulable et aides pour l'adaptation du logement et le maintien à domicile. Le territoire construira une stratégie partagée à l'échelle intercommunale sur la production neuve à destination des ménages âgés et sur le développement du maintien à domicile, en prenant en compte les potentiels effets de concurrence entre ces multiples solutions.

Sous-orientation 4.2 : Garantir un parc de logements adapté aux personnes en situation de handicap

Saint-Brieuc Armor Agglomération poursuivra, en lien avec l'ensemble des partenaires en contact avec les personnes en situation de handicap, son travail d'information sur les aides et accompagnements mobilisables pour permettre l'adaptation des logements à la perte de mobilité. L'intercommunalité s'appuiera particulièrement sur les associations locales pour prendre en compte ces besoins spécifiques et adapter ses stratégies de développement de l'offre. Elle mettra également en place un référentiel d'accessibilité des logements au sein du parc locatif social, qui loge une part importante des personnes en situation de handicap, et accompagnera les porteurs de projet à développer des offres neuves répondant aux besoins de ces publics.

Sous-orientation 4.3 : Renforcer la production d'une offre de qualité, abordable et adaptée pour les besoins des jeunes : étudiants, alternants, saisonniers

Si les besoins des étudiants pour se loger sur le territoire sont majoritairement satisfaits, plusieurs difficultés sont identifiées pour maintenir la capacité du territoire à accueillir ce public jeune dans un parc abordable et de qualité. L'intercommunalité accompagnera dans un premier temps la

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

réhabilitation de l'offre CROUS à destination des étudiants, pour l'instant suffisante en nombre de places mais insuffisamment qualitative. Saint-Brieuc Armor Agglomération poursuivra également son accompagnement et son soutien financier aux associations du territoire qui proposent une offre abordable et adaptée aux besoins des publics jeunes. Elle accompagnera aussi le développement des offres innovantes à destination des publics jeunes ayant des besoins très spécifiques comme les alternants et les saisonniers : Foyers de jeunes travailleurs, hébergement temporaire chez l'habitant, développement des « Résidences Habitat Jeunes », développement du dispositif « 1 toit 2 Générations ».
Comme pour les personnes âgées, Saint-Brieuc Armor Agglomération veillera à développer l'ensemble de ces offres spécifiques en prenant en compte leurs potentiels effets de concurrence et en partageant une stratégie avec l'ensemble des partenaires locaux.

Sous-orientation 4.4 : Augmenter l'offre de logements permettant l'accueil des gens du voyage

L'objectif de cette orientation est de répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2025, piloté par le Conseil Départemental et le préfet des Côtes d'Armor, qui fixe des prescriptions et orientations par territoire en aire d'accueil et en terrain familial locatif ou habitat adapté pour la période 2019-2025. Pour Saint-Brieuc Armor Agglomération, il s'agira plus particulièrement de développer l'offre de terrains familiaux ou de logements adaptés permettant la sédentarisation et l'ancrage territorial des gens du voyage.

Sous-orientation 4.5 : Favoriser le logement des ménages en situation de grande précarité

Cette orientation porte tout à la fois sur le parc neuf au travers d'un objectif de 30 % de logements conventionnés PLAI dans les nouveaux programmes, mais aussi sur le parc ancien avec la volonté d'encourager et renforcer le développement de logements conventionnés dans le parc privé. Elle vise à renforcer l'offre d'accueil sur l'agglomération et l'adaptation aux besoins accrus auquel le territoire fait face, en lien avec les besoins identifiés et les objectifs inscrits au sein du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées.
Cette orientation relève également de l'accompagnement et du soutien financier de l'intercommunalité aux associations du territoire qui proposent une offre complémentaire d'hébergement et de logement temporaire pour les situations d'urgence, sur lesquelles la tension s'est très fortement accrue ces dernières années.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Orientation n°5 : Piloter et coordonner la politique de l'habitat

Le changement de modèle de développement qu'impose la transition écologique et la réponse à la crise du logement implique de mettre en place les cadres de dialogue et d'échanges adéquats, œuvrant pour la réussite de la mise en œuvre du PLH. La pleine mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux sous le pilotage de Saint-Brieuc Armor Agglomération, l'entretien d'un cadre de dialogue et le partage des enjeux de l'habitat vers l'ensemble des politiques publiques du développement territorial permettra de faire émerger une politique de l'habitat intégrée, partagée et transversale, à même de répondre aux besoins et aux attentes des habitants.

Sous-orientation 5.1 : Intégrer les enjeux de l'habitat dans l'ensemble des documents stratégiques et des politiques publiques du territoire

Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne de renforcer le caractère intégré et transversal de la politique locale de l'habitat, nécessaire à l'atteinte des objectifs du PLH et à l'amélioration des conditions de l'habitat sur le territoire. Cela doit en premier lieu se traduire par un partage et une prise en compte des grands défis des politiques de logement dans les autres documents cadres de développement stratégique du territoire, comme le PLUi et le PCAET. Sans chercher à se substituer à ces documents, l'imbrication des enjeux fonciers et de la transition écologique avec ceux de l'habitat impliquent que le PLH soit connu et partagé par l'ensemble des acteurs du territoire.

Sous-orientation 5.2 : Mettre en place une gouvernance partagée à 32 communes

Saint-Brieuc Armor Agglomération ambitionne d'instaurer, de formaliser et d'entretenir un cadre de travail partenarial permettant de décliner localement les objectifs et les actions du PLH. En effet, si les orientations et actions du PLH précédent ont été suivies et animées de façon dynamique tout au long de sa durée via des instances et des outils thématiques et ciblés comme la CIL, aucune instance d'animation globale du PLH n'a été mise en place. Cela a entraîné un manque de suivi général du projet politique porté en matière d'habitat et une appropriation du document en tant que « feuille de route collective ». Ce nouveau cadre de travail partenarial, qui pourra prendre la forme d'un Comité de Pilotage du PLH et qui traduit la volonté de mettre en place une gouvernance partagée à 32 communes, n'a pas seulement pour objectif de formaliser les engagements des différents acteurs : il vise également à permettre aux communes de faire part des difficultés qu'elles rencontrent, leurs besoins et leurs conditions pour mettre en œuvre la stratégie du PLH.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Sous-orientation 5.3 : Piloter et animer le réseau des partenaires

Saint-Brieuc Armor Agglomération prolongera la dynamique de pilotage et d'animation du réseau des partenaires locaux associés à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, dans le cadre de diverses instances et rencontres organisée par la collectivité. Elle poursuivra notamment l'organisation des « journées de l'habitat » une fois tous les deux ans, ainsi que la mise en place de conventions de partenariats avec les acteurs locaux.

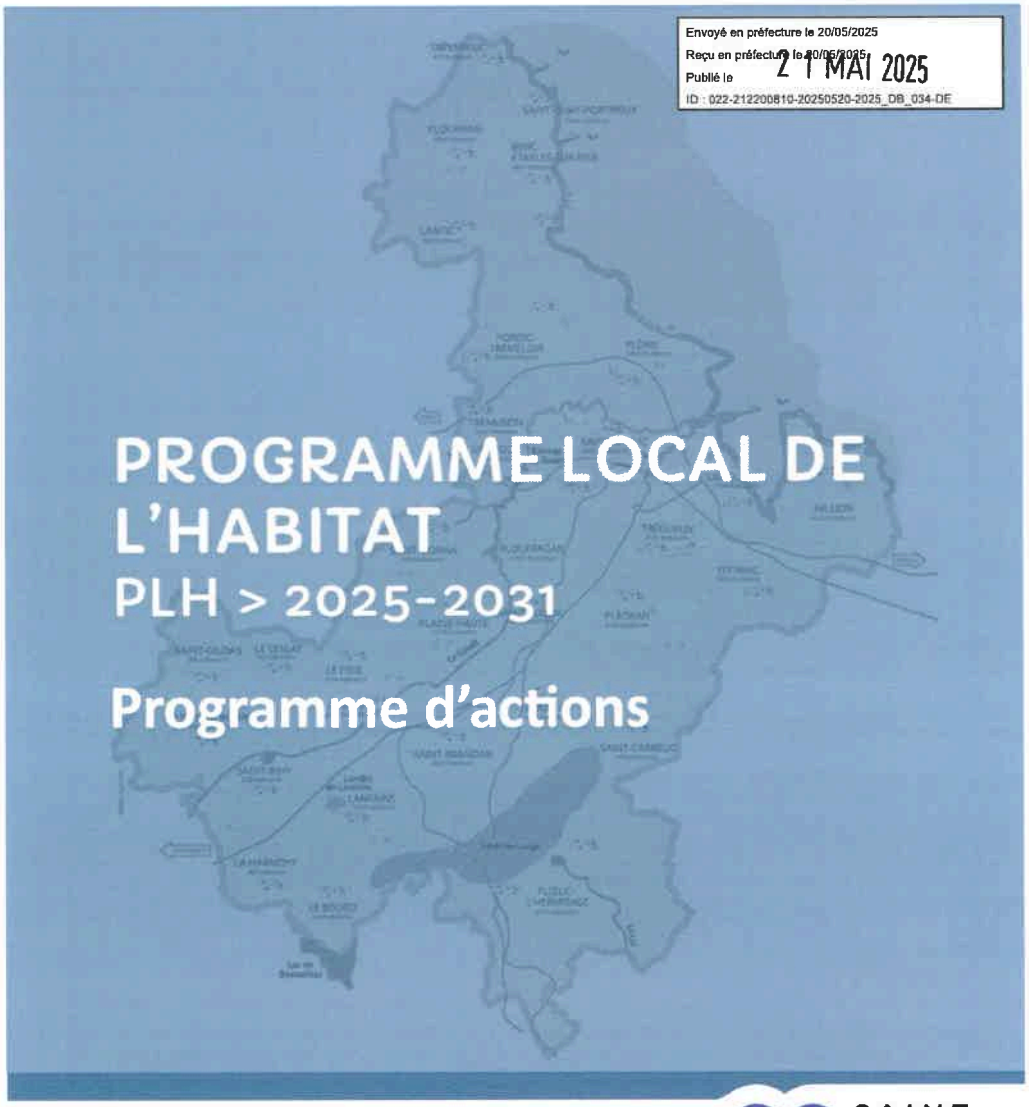
Sous-orientation 5.4 : Observer les dynamiques territoriales et permettre l'appropriation des analyses produites par l'ensemble des partenaires en développant une connaissance partagée de l'habitat et du foncier

L'observation des tendances sociales, économiques et démographiques et ses impacts sur le logement est à conforter sur le territoire. Saint-Brieuc Armor Agglomération s'appuiera sur les études réalisées par l'agence d'urbanisme de Brest-Bretagne, qui anime l'observatoire de l'habitat et du foncier sur le territoire, et produira des connaissances complémentaires au travers d'études portant sur les sujets émergents à court-terme. Saint-Brieuc Armor Agglomération porte également l'ambition de mieux partager avec les communes et les partenaires locaux de l'habitat les observations et analyses produites, permettant d'éclairer les dynamiques territoriales à prendre en considération dans la conduite et la mise en œuvre des actions.

Sous-orientation 5.5 : Mettre en œuvre les outils et dispositifs nécessaires pour le suivi et l'évaluation du PLH

Saint-Brieuc Armor Agglomération prolongera la dynamique d'association des communes et des partenaires locaux de l'habitat dans le suivi et l'évaluation du PLH, notamment dans le cadre de la nouvelle instance de gouvernance. Elle s'engage à élaborer une évaluation à mi-parcours de la mise en œuvre du document en observant les évolutions socio-démographiques du territoire, la mise en œuvre des actions et le niveau d'atteinte des objectifs.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PLH > 2025-2031

Programme d'actions

La terre, la mer, l'avenir en commun

saintbrieuc-armor-agglo.fr

SAINT BRIEUC ARMOR AGGLOMÉRATION

BINIC-ÉTABLES-SUR-MER // HILLION // LAHARMOYE // LAMÉAUGON // LANFAINS // LANGUEUX // LANTIC // LEBODÉO // LEFOEIL // LELESLAY // LE VIEUX-BOURG // PLAINE-HAUTE // PLAINTEL // PLÉDRAN // PLÉRIN // PLOEUC-L'HERMITAGE // PLOUFRAGAN // PLOURHAN // PORDIC // QUINTIN // SAINT-BIHY // SAINT-BRANDAN // SAINT-BRIEUC // SAINT-CARREUC // SAINT-DONAN // SAINT-GILDAS // SAINT-JULIEN // SAINT-QUAY-PORTRIEUX // TRÉGUEUX // TRÉMUSON // TRÉVENEUC // YFFINIAC

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200618-20250520-2025_08_034-DE

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200618-20250520-2025_08_034-DE

SOMMAIRE :

PROGRAMME D'ACTIONS 4

Orientation 1 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé pour répondre aux besoins de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants 5

Action 1 - Produire 800 logements par an en respectant les équilibres de développement au sein du territoire 6
Action 2 – Renforcer la production de logements en renouvellement urbain 7
Action 3 – Poursuivre la stratégie de lutte contre les logements (ou locaux) vacants depuis plus de 2 ans 11

Orientation 2 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins 14

Action 4 : Assurer une production annuelle de nouveaux logements locatifs abordables et diversifiés 15
Action 5 : Développer l'accession sociale à la propriété afin de fluidifier les parcours résidentiels 18
Action 6 : Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des politiques de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, ainsi que des dispositifs en faveur de la mixité sociale 20

Orientation n°3 : Bien vivre dans son logement en améliorant la qualité du parc de logements existants et le cadre de vie des ménages 23

Action 7 – Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements 24
Action 8 – Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne au sein du parc privé 28
Action 9 – Poursuivre l'ambition de réhabilitation énergétique du parc des bailleurs publics 30

Orientation n°4 : Proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques 33

Action 10 : Faciliter le parcours résidentiel des séniors et des personnes en perte d'autonomie du territoire 34
Action 11 : Accompagner les parcours résidentiels des jeunes et la diversification de l'offre dédiée 38
Action 12 : Permettre l'accueil des gens du voyage 42
Action 13 : Permettre aux ménages en situation de grande précarité de s'inscrire dans une politique de logement d'abord 43
Action 14 : Développer des actions permettant de loger les travailleurs du territoire aux revenus modestes 44

Orientation n°5 : Piloter et coordonner la politique de l'habitat 46

Action 15 – Assurer le pilotage des politiques de l'habitat et leur intégration cohérente dans les politiques publiques du territoire 47
Action 16 – Développer la connaissance des enjeux de l'habitat et la partager à l'ensemble des partenaires pour faciliter son appropriation collective 49
Action 17 – Conforter l'Espace Info Habitat 51

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212209810-20250520-2025_DB_034-DE

PROGRAMME D'ACTIONS

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212209810-20250520-2025_DB_034-DE

Orientation 1 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé pour répondre aux besoins de la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants

Action 1 - Produire 800 logements par an en respectant les équilibres de développement au sein du territoire

Action 2 – Renforcer la production de logements en renouvellement urbain

Action 3 – Poursuivre la stratégie de lutte contre les logements (ou locaux) vacants depuis plus de 2 ans

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200616-20250520-2025_DB_034-DE

ACTION 1	Produire 800 logements par an en respectant les équilibres de développement au sein du territoire
Contexte et enjeux	Au-delà d'un simple outil technique au service de la politique locale de l'habitat, le PLH 2025-2031 est au cœur des enjeux de développement du territoire. Il se construit à ce titre dans une logique d'articulation et de transversalité avec l'ensemble des politiques structurantes de l'intercommunalité, particulièrement celles relatives à l'aménagement du territoire. A ce titre, le PLH 2025-2031 doit également respecter la hiérarchie des documents d'urbanisme et s'inscrire dans les orientations générales du SCoT, reprises dans le cadre du PLUi : il s'appuie ainsi sur les principes généraux de l'armature urbaine. Tout en développant une offre nouvelle de logement pour répondre à la fois aux besoins des ménages déjà présents sur le territoire et pour accueillir de nouveaux ménages, la production doit prendre en compte les objectifs de croissance démographique, les capacités de production et les disponibilités foncières spécifiques à chaque commune du territoire, tout en respectant les enjeux de sobriété foncière.
Mise en œuvre	**Objectif :** Déploiement d'une **nouvelle offre de 4 800 logements sur la période du PLUi (800 par an)**, intégrant la capacité de production des communes et des opérations d'aménagement. La répartition des objectifs est détaillée par commune dans le chapitre Territorialisation des orientations. Les objectifs portent sur la notion de « production » et pas uniquement sur la construction de logements neufs. Ainsi, les logements livrés en « recyclage immobilier » et en « renouvellement urbain »seront comptabilisés : Surélévation d'un programme existant, changement de destination, remembrement typologique, remise sur le marché de logements vacants, etc. **Mesure 1.1 : Établir un Bilan annuel de production de logements** La production de logements fera l'objet d'un suivi partenarial spécifique. Ce suivi s'appuiera sur la mise en place d'une enquête régulière auprès des communes, et une enquête auprès des bailleurs sociaux pour la programmation sociale.
Moyens financiers	0 €

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200616-20250520-2025_DB_034-DE

ACTION 2	Renforcer la production de logements en renouvellement urbain
Contexte et enjeux	L'intervention sur des parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine permet de contribuer au développement intra-urbain dans le respect des objectifs fixés par le SCoT et le PLUi et des enjeux liés à la lutte contre l'artificialisation et la consommation d'espace (en cohérence avec la loi Climat Résilience). De nombreux dispositifs existant sur le territoire permettent d'aller dans le sens d'un renforcement de la production en tissus urbains existants. Le PLUi est un atout allant dans ce sens. Mais plus globalement, la création de nouveaux logements dans le tissu existant passe par la mise en œuvre d'une stratégie foncière pour mobiliser un foncier peu visible (friche, fond de parcelle, bureaux ou commerces vacants, constructibilité verticale, partie d'un bâtiment/maison divisible). Il s'agit de définir une stratégie de connaissance, de maîtrise du foncier, et d'accompagnement de sa transformation pour accueillir des logements adaptés aux besoins et spécificités du territoire. L'enjeu pour le territoire est la production de logements abordables ce qui nécessite de pouvoir maîtriser le prix du foncier. Cet objectif est partagé avec les communes et c'est une action conjointe qui permettra de qui permettra d'atteindre les objectifs fixés. Des mesures sont déjà mises en œuvre : plan guide, définitions de programmes, portage foncier ; mesures qui nécessitent de se poursuivre et d'être approfondies.
Mise en œuvre	**Mesure 2.1 : Identifier les potentialités de production dans le tissu urbain existant** L'objectif de cette mesure est de capitaliser sur les travaux déjà engagés par les communes afin d'affiner en continue la quantification et la qualification des potentialités foncières existantes, notamment dans les dents creuses et dans les tissus urbains existants, en lien avec la PLUi. Il s'agit de mener une politique de veille foncière sur les fonciers disponibles et sur les potentiels de production en recyclage urbain : surélévation, changement de destination, etc. Ces informations devront ensuite être regroupées au sein d'une plateforme SIG permettant facilement d'identifier les potentiels fonciers, dont la surélévation, de suivre leur évolution et d'harmoniser les différentes données. Les enjeux pour la période du PLH sont également de formaliser les modalités de travail partenarial sur cette veille active : partage de l'information, base de données commune, etc. **Mesure 2.2 : Définir une stratégie foncière** Sur la base de l'identification quantitative des potentiels et la mise en place d'outils de suivi de l'évolution constante de ces potentiels, il s'agit de définir une stratégie pour planifier l'évolution de ces potentiels de manière cohérente sur le territoire de l'Agglomération. Pour avoir cette vision globale, SBAA développera ce plan pour le foncier dédié à l'habitat, qui devra inclure dans sa réflexion les fon-

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ciers aujourd'hui dédiés à d'autres destination, notamment économique.

Mesure 2,3 : Accompagner les collectivités et /ou porteurs de projets dans la faisabilité des opérations innovantes

SBAA pourra proposer un accompagnement juridique et technique spécifique aux opérations innovantes, afin d'aider à développer ces opérations de renouvellement urbain complexes.

Ainsi, SBAA souhaite mettre en place une expérimentation d'urbanisme collaboratif innovante, ayant pour objectif d'aider les propriétaires et futurs propriétaires à réaliser leur projet pour créer des logements neufs sur des parcelles déjà bâties (BIMBY) ou à réhabiliter ou reconfigurer leurs biens immobiliers existants (BUNTI).
L'objectif est de produire une nouvelle offre de logements sur mesure, bien situés et désirables, valoriser le patrimoine bâti des cœurs de villes, améliorer le confort et le cadre de vie de chacun, le tout sans étalement urbain.

D'autres opérations innovantes de densification douce pourront être menées telle que les opérations de surélévation combinée à la production d'énergie renouvelable, des opérations réversibles (bureaux en logements, avec le permis d'innover), etc.

Mesure 2,4 : Soutenir le recyclage foncier bâti et non bâti

Pour faciliter les opérations en renouvellement urbain, il faut faciliter la maîtrise foncière dans l'existant et notamment l'existant dégradé ou en friche. Ainsi, des dispositifs d'aides publiques au recyclage foncier seront mis en place par SBAA ; et intégreront des partenaires opérateurs (bailleurs et Anah) pour bonifier le financement de ces opérations de recyclage (OPAH-RU, RHI, THIRORI, autres opérations conventionnées).

Pour amortir les surcoûts fonciers liés à ces opérations sensibles et complexes, des dispositifs d'aides pourront être mis en œuvre pour :

- Pallier la surcharge foncière ou la minoration foncière ;
- Absorber les surcoûts d'études et de renfort structure des surélévations ;
- viabiliser des sites contraints (dépollution, démolition) ;
- Faciliter les baux emphytéotiques ;
- Amplifier la rénovation énergétique et la réhabilitation de l'habitat dégradé.

Cette aide pourra prendre la forme d'un « fonds vert local » dédié au foncier complexe.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Mesure 2,5 : Renforcer les partenariats avec les opérateurs fonciers

Les partenariats, conventions, et échanges avec tous les opérateurs fonciers du territoire doivent être développées pour atteindre les objectifs ambitieux de renouvellement urbain. Ainsi, aux acteurs historiques que sont l'EPF Bretagne et Baie d'Armor Agglomération s'ajouteront les professionnels de la dissociation entre le foncier et le bâti (Organismes Fonciers Solidaires), la Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) pour les secteurs ruraux, les aménageurs, les notaires et tous les acteurs qui se constitueront en partenaire de la politique foncière à mener.

Un rendez-vous régulier pourra être mis en place pour partager les bonnes pratiques et créer des synergies de projets entre ces opérateurs.

Mesure 2,6 : Accompagner les opérations d'habitat public dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain hors secteur ANRU

Jusqu'à la fin du programme NPRU de SBAA, SBAA poursuivra son accompagnement des opérations Iroise à Ploufragan et Balzac à Saint-Brieuc contractualisées NPRU - tel que défini dans la convention.
SBAA poursuivra également l'accompagnement du projet de renouvellement urbain en cours « Cite des Jardins - Plérin ».

Forte de ces expériences, Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite accompagner les projets de renouvellement urbain en matière d'habitat public hors secteur ANRU. Tout programme de renouvellement urbain devra faire l'objet d'une convention signée entre le bailleur, la ou les commune(s) et SBAA. Chaque projet de démolition, ou de restructuration avec une phase de relogement, nécessitera de définir en amont la reconstitution de l'offre sur site et/ou hors site ainsi que sa temporalité, en concertation avec la / les commune(s) d'implantation et SBAA.
Les interventions en Renouvellement Urbain, s'appuieront sur les expériences du NPNRU et des programmes de RU de droit commun engagés et favoriseront le lien avec la politique d'attribution pour tous les relogements qui seraient nécessaires dans les prochaines opérations de renouvellement urbain (avec un reste à vivre identique ou amélioré pour chaque ménage). Il conviendra également de :
-veiller au confort et bien vivre des ménages dans leurs logement – pour se faire, possibilité de s'appuyer sur la démarche « quartier résilient » définie par l'Anru ainsi que sur la GUSP le cas échéant
- veiller à la reconstitution de l'offre démolie et sa programmation – le cas échéant
- veillez à la diversification de l'offre de logements sociaux reconstruits sur site – le cas échéant
- favoriser les mixités fonctionnelles et sociales.
- développer l'attractivité des quartiers en requalifiant les espaces et les équipements publics.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE

Moyens financiers	**4 000 000 €** • Définition d'une stratégie foncière : 100 000 € • Aide financière aux opérations innovantes : 1 800 000 € • Soutenir le recyclage foncier et du bâti : 1 800 000 € • Renforcement des partenariats : non défini • Aide aux opérations d'habitat publics hors ANRU : 300 000 € •				
Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• Communes • SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme (planification et service foncier)	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs • EPF • Baie d'Armor Aménagement • Professionnels du bâtiment • Promoteurs/investisseurs • Organismes Fonciers Solidaires • Prestataires juridiques et techniques externes	• Sur le temps du PLH	• Nombre de logements accompagnés • Réduction des coûts financiers des projets

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE

ACTION 3	**Poursuivre la stratégie de lutte contre les logements (ou locaux) vacants depuis plus de 2 ans**
Contexte et enjeux	Au 1er janvier 2024, Saint-Brieuc Armor Agglomération comptait 2 147 logements privés inoccupés depuis plus de deux ans, soit 2,7% de son parc de logements (*vacance dite structurelle*). Bien que toutes les communes soient concernées, la problématique est multifactorielle et ne s'explique pas de la même manière suivant les secteurs de l'agglomération. Une large majorité (71%) des logements en vacance structurelle est localisée au sein des enveloppes urbaines et nuit de fait à l'image et à l'attractivité de plusieurs centralités du territoire. Ces logements vacants concernent avant tout le parc ancien (59 % construits avant 1946) et nécessitant dans la majorité des cas la réalisation de travaux de rénovation pour être à nouveau occupés et répondre aux normes actuelles, notamment énergétiques. En tant que lauréate du Plan Nation de Lutte contre la Vacance (PNLV), Saint-Brieuc Armor Agglomération mène depuis 2021 un engagement public fort pour favoriser la remise sur le marché des logements vacants : actions de mobilisation des propriétaires concernés, « primes vacances », et accompagnement spécifique. Ce travail de fond nécessite d'être poursuivi pour tendre vers la résorption de la vacance structurelle en centralité et répondre à une partie de la demande de logements.
Mise en œuvre	**Mesure 3.1 : Améliorer la connaissance et le suivi du parc vacant** Sur la base du fichier LOVAC (actualisé chaque année), un travail d'analyse et de fiabilisation des données sera réalisé annuellement afin d'améliorer la connaissance et la compréhension du phénomène de la vacance structurelle sur l'agglomération. Un travail de terrain sera mené avec les communes pour mieux repérer et qualifier la vacance et ainsi fiabiliser les données. Ce travail s'appuiera sur l'outil numérique national « Zéro Logement Vacant » qui permet notamment de centraliser et partager les informations et le suivi des logements. L'analyse et la fiabilisation des données permettront d'affiner la stratégie de lutte contre la vacance de l'agglomération et de mesurer l'impact des actions entreprises. **Mesure 3.2 : Sensibiliser et informer les propriétaires de logements (ou locaux) vacants** Afin de mobiliser les propriétaires de logements ou locaux vacants, SBAA poursuivra la mise en place d'actions de sensibilisation et d'information : réunions d'information, articles de presse, ... Des enquêtes ciblées et personnalisées seront organisées régulièrement pour vérifier la situation réelle de la vacance, comprendre

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE

	les causes, et orienter les propriétaires volontaires vers les aides et dispositifs d'accompagnement existants. **Mesure 3.3 ; Accompagner les propriétaires de logements (ou locaux) vacants dans la remise sur le marché de logements vacants** Les propriétaires d'un ou plusieurs logements vacants volontaires seront orientés vers les aides et dispositifs d'accompagnement proposés dans le cadre du PIG et de l'OPAH-RU multi-sites (cf. action 7). Dans ce cadre, un accompagnement spécifique et des aides financières dédiées sont proposés aux propriétaires de logements vacants afin de les aider dans leur projet de remise sur le marché : définition du projet, diagnostics techniques et de qualification des besoins de travaux ou encore orientation des propriétaires vers les bons interlocuteurs (ADIL, agences immobilières, notaires). **Mesure 3.4 ; Animer un réseau intercommunal de lutte contre la vacance** L'Agglomération interviendra comme pilote de la stratégie de lutte contre la vacance, en portant notamment la création et l'animation d'un réseau intercommunal de lutte contre la vacance. Ce réseau aura pour objectifs de renforcer les liens entre les communes et l'agglomération sur ce sujet, de partager les bonnes pratiques, et de créer une synergie dans les actions menées. La liste des acteurs associés au réseau sera définie lors de la validation du PLH. A titre d'exemple, pourront être associés : les aménageurs, les acteurs de l'OPAH-RU multi-sites, les bailleurs sociaux et les organismes ayant un agrément de Maîtrise d'Ouvrage Insertion (MOI). **Mesure 3.5 ; Appui à la mise en place de mesures coercitives sur le plan foncier** En parallèle des actions de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires volontaires, SBAA accompagnera les communes dans la mise en place de mesures plus coercitives sur des biens stratégiques, permettant de répondre aux objectifs de remobilisation du parc identifiés dans le cadre de la stratégie foncière. Il pourra par exemple s'agir d'une augmentation des appropriations d'immeubles sans maître (régime des biens sans maîtres), d'une augmentation des procédures d'état d'abandon manifeste, ou de la mise en place de procédures sur l'habitat vacant et dégradé (Mise en sécurité, Opérations de restauration immobilière (ORI), ...) avec la mobilisation des financements pour le recyclage foncier (cf. action 2).
Moyens financiers	**879 000 €**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE

	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
Autres mesures de mise en œuvre	• Ensemble du territoire de SBAA	• Communes • SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme (planification et service foncier)	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs • EPF • Baie d'Armor Aménagement	▪ Sur le temps du PLH	• Réduction taux vacance structurelle. • Nombre de logements vacants remis sur le marché dans la période du PLH • Nombre de logements vacants accompagnés

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Orientation 2 : Fluidifier les parcours résidentiels des ménages en produisant une offre abordable et adaptée à leurs besoins

Action 4 : Assurer une production annuelle de nouveaux logements locatifs abordables et diversifiés

Action 5 : Développer l'accession sociale à la propriété afin de fluidifier les parcours résidentiels

Action 6 : Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des politiques de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, ainsi que des dispositifs en faveur de la mixité sociale

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 4	Assurer une production annuelle de nouveaux logements locatifs abordables et diversifiés
Contexte et enjeux	Au 1er janvier 2024, 4 268 (4 869)ménages étaient demandeurs d'un logement locatif social à SBAA (dont 3 325 externes). Au 1er Janvier 2025, sur Saint-Brieuc Armor Agglomération : 5 046 ménages sont demandeurs d'un logement locatif social (dont 3 458 demandes externes) La tension locative sociale (au sens de l'État) connaît un renforcement continu depuis 2018 du fait de l'augmentation de la demande et de la baisse des attributions. De plus, au regard de la loi SRU, plusieurs communes du territoire sont déficitaires en logement social et n'atteignent pas les objectifs de production fixés par la loi SRU. Les explications sont multiples mais le contexte de crise nationale et internationale ex^plique en partie les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour mettre en service des logements. Les besoins en logement social sont cependant avérés sur ces communes. Cela nécessite une implication renforcée de l'intercommunalité pour favoriser la production de logements sociaux,notamment locatifs, et poursuivre ainsi la mise en œuvre et le respect du droit au logement et de la mixité sociale. Cette démarche doit s'inscrire dans un parcours résidentiel de qualité en lien avec les actions développées par Saint-Brieuc Armor Agglomération (inscription de l'approche énergétique, durable et environnementale).
Mise en œuvre	**Mesure 4.1 : Programmer et financer la production de 1 920 logements locatifs sociaux** Saint-Brieuc Armor Agglomération propose, en lien avec les collectivités, des aides financières en faveur de la production de logements locatifs sociaux publics tels que définis dans l'intérêt communautaire. Les modalités seront déclinées dans le guide des aides de l'habitat correspondant. **Mesure 4.2 : Inciter la production de petits logements Type 2** Afin de répondre au niveau de tension locative élevé sur ces typologies, SBAA incite les acteurs locaux à produire des petits logements, et notamment des logements locatifs sociaux. Par ailleurs, dans le cadre des travaux de la CIL, un besoin en T2 PLAI est avéré et retranscrit dans la Convention intercommunale d'Attribution de logement locatif social du territoire. Ainsi, sur chaque opération comprenant du logement locatif social, 30 % des T2 devront être des logements financés en PLAI Cette mesure devra permettre de favoriser les parcours résidentiels tout en veillant à conserver une mixité de l'offre.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Mesure 4.3 : Poursuivre les garanties d'emprunts des logements sociaux publics

Saint-Brieuc Armor Agglomération garantit les emprunts contractés dans le cadre de projets situés sur le territoire géographique des 32 communes de l'agglomération. Ces garanties seront pérennisées sur le PLH 2025-2031.

Mesure 4.4 : Mobiliser les outils de maîtrise foncière et les dispositifs de revitalisation

Afin de favoriser la production de logement locatif social, SBAA a pour objectif d'accroître sa capacité à fournir du foncier à bas coût. Pour cela, les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et de production foncière seront mobilisés. La veille foncière (Cf. action 2) devra permettre d'identifier les secteurs potentiels d'implantation de logement social dont locatif il s'agira également de mobiliser l'EPF de Bretagne et les partenaires locaux, comme Baie d'Armor Aménagement, pour favoriser la maîtrise foncière et le développement de cesopérations. Plus particulièrement, SBAA s'appuiera sur les outils et organismes suivants :

- Acquisition/amélioration de logements locatifs sociaux : pour favoriser cette pratique, SBAA poursuivra les efforts menés dans l'identification des immeubles ou logements susceptibles de faire l'objet d'une telle opération, le contact des bailleurs sociaux en capacité de porter l'opération ainsi que la mise en place d'aides spécifiques
- La concession de foncier par bail emphytéotique : pour favoriser la production d'opérations de construction ou d'acquisition-amélioration considérées comme relevant d'une importance stratégique sur le territoire, les acteurs publics (Etat, collectivité locale, établissement publics) ou privés (associations) porteront un intérêt particulier à la mobilisation du bail emphytéotique
- La production de logements en bail réel solidaire (cf. action 5)

Mesure 4.5 : Etablir une charte qualité VEFA

En lien avec le ZAN, la localisation des opérations en centralité devra s'accentuer sur le territoire ; de ce fait, un travail sur la qualité et le confort des logements *(dimension, espaces extérieurs, éclairement naturel, phonique, équipements…)* ainsi que leurs implantations dans leur environnement *(qualité urbaine, architecturale et environnementale)* est essentiel. Dans ce cadre, un « Guide Qualité Constructions Neuves VEFA » sera élaboré à l'échelle du territoire. Il viendra compléter le PLUi et sera partagé en lien avec les communes, à l'ensemble des acteurs de la construction de logement social sur le territoire.

Ce guide pourra être étendu, sous l'aspect qualitatif, aux opérations à maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs.

Mesure 4.6 : développer l'offre locative conventionnée avec l'ANAH

Il s'agira d'accompagner les propriétaires bailleurs dans les démarches de conventionnement de leur logement en loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux, avec ou sans travaux. Le développement de l'offre locative conventionnée passe par la promotion du dispositif ANAH Loc'Avantages. Pour cela, un accompagnement et un soutien à l'ingénierie est mis en place par Saint-Brieuc Armor Agglomération au travers de l'Espace Info Habitat. Cette aide se matérialise par du conseil, de la diffusion d'information, de l'aide au montage de dossiers de subventions aux travaux auprès des propriétaires de logements.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Mesure 4.7: Développer l'offre locative intermédiaire dans le parc privé

A travers sa politique d'aide à l'achat et de reconquête du parc vacant, Saint-Brieuc Armor Agglomération soutiendra les investisseurs réalisant des opérations locatives à loyer intermédiaire.

Moyens financiers

12 380 000 €

- Aides à la production du logement locatif social : **11 000 000 €** (mesure 1 – 320 logements locatifs sociaux par an dont 224 PLUS et PLAI)
- Aides financières pour développer l'offre locative conventionnée avec l'Anah : **840 000 €**
- Aides financières pour développer l'offre locative intermédiaire dans le parc privé : **540 000 €**

Autres mesures de mise en œuvre

Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
• Ensemble du territoire de SBAA	• Communes • SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme (planification et service foncier)	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs • EPF • Baie d'Armor Aménagement • Organismes Fonciers Solidaires	• Sur le temps du PLH	• Taux d'atteinte des objectifs quantitatif de production de LLS • Elaboration et diffusion de la charte qualité pour les logements produits en VEFA

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 5	Développer l'accession sociale à la propriété afin de fluidifier les parcours résidentiels
Contexte et enjeux	La hausse des prix des logements, du foncier et des coûts de construction, couplée à une augmentation des taux d'intérêts et des difficultés des ménages à obtenir des crédits, a fortement impacté les parcours résidentiels des ménages. Une part de ceux qui auraient souhaité accéder à la propriété, notamment les primo accédants, se voient contraint de rester au sein du parc locatif. Cette baisse du taux de rotation peut concourir à la tension locative sociale et entraîne un blocage des parcours résidentiels dans le parc privé mais également dans le parc social : l'accompagnement de la collectivité au développement de produits d'accession à la propriété est donc nécessaire et s'inscrit dans une stratégie plus globale de développement d'une offre de logement abordable, répondant aux besoins exprimés par les ménages.
Mise en œuvre	**Mesure 5.1 : Accompagner la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS)** SBAA accompagnera le développement du Bail Réel Solidaire sur son territoire. L'agglomération étudiera le profil des ménages potentiellement ciblés par l'offre en BRS, mesurera l'avantage concurrentiel du BRS dans les marchés immobiliers de son territoire et définira le type d'accompagnement à l'intégration d'un Organisme de Foncier Solidaire dans les politiques locales (création d'un OFS, partenariats avec les OFS déjà existants, etc.). SBAA se réserve le droit d'adhérer à la gouvernance des OFS intervenant sur son territoire. Dans le cadre du guide des aides Habitat, SBAA pourra accorder aux OFS une aide pour les logements produits en BRS, et élaborera des préconisations sur les niveaux de redevance foncière appliqués en fonction des aides accordées et des publics ciblés. **Mesure 5.2 : Accompagner la production de logements en Prêt Social de Location-Accession (PSLA)** Saint-Brieuc Armor Agglomération ne propose actuellement pas d'aides financières auprès des organismes de logements sociaux pour la production de logements en PSLA. En fonction de l'atteinte des objectifs de production de logement abordable décliné dans le document d'orientation, SBAA pourra définir des montants d'aides à accorder pour la production de ces logements en PSLA. Ces montants pourront être définis dans le guide des aides habitat à partir d'échanges avec les organismes et pourront comprendre des règles et des contreparties le cas échéant **Mesure 5.3 : Créer et financer le dispositif local d'accession aidée à la propriété** Dans le cadre de la territorialisation de sa production, Saint-Brieuc Armor agglomération souhaite produire 80 logements / an via un dispositif local d'accession aidée à la propriété. Ces 80 logements seront fléchés vers les primo-accédants, qui bénéficieront d'un financement complémentaire de la part de la collectivité. Le dispositif reste à déterminer.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Moyens financiers	**3 300 000 €** • Financement du BRS et du PSLA : 540 000 € • Financement du dispositif local d'accession aidée à la propriété : 2 760 000 €				
Autres mesures de mise en œuvre	**Secteurs concernés**	**Porteurs de l'action**	**Partenaires**	**Calendrier**	**Indicateurs d'évaluation**
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme (planification et service foncier)	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs • EPF • Baie d'Armor Aménagement • Professionnels du bâtiment • Promoteurs/investisseurs • Organismes Fonciers Solidaires	• Sur le temps du PLH	• Nombre de logements produits en accession par an (BRS – PSLA – accession dispositif SBAA)

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 6	**Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des politiques de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, ainsi que des dispositifs en faveur de la mixité sociale**
Contexte et enjeux	SBAA a créé sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et s'est doté en 2023 et jusqu'en 2030, d'une Convention Intercommunale des Attributions dont le document cadre précise les orientations du territoire en matière d'attributions de logements locatifs sociaux. La Convention vise à mettre en œuvre les principes du droit au logement pérenne et favoriser la mixité sociale, notamment en Quartier Prioritaire de la Ville ; à concourir à l'équilibre territorial de l'offre en logement social ; à mobiliser cette offre pour agir sur un rééquilibrage de l'accueil des publics précaires à l'échelle intercommunale ; fluidifier et accompagner les parcours résidentiel ascendant des ménages notamment dans le cadre d'un relogement. la poursuite des engagements de SBAA dans le cadre de sa CIA est nécessaire. Les CALEOL (Commission d'Attribution des Logements- Examen Occupation des Logements) veilleront à ce que les attributions de logements locatifs sociaux participent à l'atteinte des objectifs inscrits dans la CIA. SBAA souhaite également que ces réflexions soient prises en compte dans le développement de l'offre en Bail Réel Solidaire et/ou intermédiaire. Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite veiller à un meilleur équilibre territorial du parc de logements sociaux accessibles - et notamment entre Quartier Prioritaire Politique de la Ville et hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville afin de répondre aux objectifs de la Conférence Intercommunale
Mise en œuvre	**Mesure 6,1 : Améliorer la connaissance des loyers et de l'abordabilité du parc de logements sur le territoire** La connaissance des loyers du parc privé est un enjeu tant pour le fonctionnement du marché locatif privé que pour la conception et le déploiement des politiques publiques du logement, qu'elles soient locales ou nationales.Aussi, afin d'améliorer cette connaissance des loyers du parc privé, Saint-Brieuc Armor Agglomération souhaite poursuivre et renforcer les travaux engagés dans le cadre de l'observatoire départemental des loyers mis en place par l'ADIL en 2022. C'est pourquoi, Saint-Brieuc Armor Agglomération va solliciter la mise en place d'un Observatoire Local des Loyers (OLL) sur son territoire. Par ailleurs, Saint-Brieuc Armor Agglomération mettra en place une étude sur le parc public social visant à déterminer l'accessibilité des logements pour les demandeurs. Cette étude permettra de mettre en évidence le parc accessible aux ménages ayant des ressources inférieures au premier quartile des demandeurs, et d'améliorer l'atteinte des objectifs d'attribution pour ces ménages en dehors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. L'étude devra également permettre de mettre en évidence les marges de manœuvre de la politique des loyers au sein des QPV pour répondre aux objectifs de mixité sociale. Elle prendra en compte les interactions entre le parc social et le parc privé, en s'appuyant notamment les données issues de l'observatoire des loyers privés . Un focus sera engagé sur les loyers du PLS avec les bailleurs sociaux afin de : • Identifier les niveaux de loyers pratiqués / bâtiments • Intégrer la problématique du reste à vivre des ménages • Travailler à des scénarils de grilles de loyers en intégrant l'équilibre financier des opérations et la maîtrise des charges pour le locataire **Mesure 6,2 : Poursuivre la mise en œuvre et évaluer les impacts de la convention intercommunale d'attributions (CIA) et du (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur) PPGDID** Il s'agira d'évaluer les impacts de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID au regard des indicateurs d'évaluation définis lors de l'élaboration des documents, et de partager les résultats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat. Le système de cotation s'intègre dans le PPGDID Dans le cadre des travaux de la CIL, il s'agira également d'organiser des ateliers avec les acteurs de l'habitat, particulièrement les bailleurs sociaux, pour redéfinir si nécessaire, les objectifs en termes d'accès au logement et de mixité sociale ainsi que leurs conditions d'atteinte, en associant pleinement les membres de la CIL. Enfin, il s'agira de définir les modalités de la mise en œuvre de la gestion en flux de la demande et des attributions de logements sociaux sur le territoire, mais également les processus et règles d'attributions des logements en BRS en locatifs et en accession à la propriété. **Mesure 6,3 : Etudier et accompagner la mise en place du droit de réservation de SBAA** SBAA rappelle la voix prépondérante des communes dans les processus d'attributions des logements sociaux sur le territoire. Elle souhaite cependant étudier la possibilité d'activer son droit de réservation dans le cadre des travaux de la CIA (en lien avec l'habitat indigne ou encore les travailleurs et travailleuses dits essentiels). Une démarche inter bailleurs pour les situations de relogements (Action 4) pourra être étudiée. Cette démarche pourra également s'intéresser aux modalités d'activation de l'article 109 de la loi ELAN, qui permet de réserver un nombre déterminé de logements sociaux à des jeunes de moins de trente ans dans le cadre de contrats de location d'une durée maximale d'un an, reconductible.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Moyens financiers	**268 000 €** • Etude abordabilité du parc social : 40 000 € • Financement OLL : 108 000 € • Etude droit de réservation : 40 000 € • Coût de fonctionnement sur 6 ans : 80 000 €

Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme (planification et service foncier)	• Communes • DDETS	• Sur le temps du PLH	Indicateurs de la CIA et du PPGDID

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Orientation n°3 : Bien vivre dans son logement en améliorant la qualité du parc de logements existants et le cadre de vie des ménages

Action 7 – Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements

Action 8 – Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne au sein du parc privé

Action 9 – Poursuivre l'ambition de réhabilitation énergétique du parc des bailleurs publics

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 27 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

ACTION 7	Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements
Contexte et enjeux	Le PLH 2019-2024 prévoyait un objectif de 4 500 logements privés rénovés et 300 logements sociaux sur 6 ans, soit 800 par an. Les 4 premières années (2019-2022) ont permis d'atteindre 41 % de ces objectifs avec environ 450 logements rénovés par an entre 2019 et 2022 accompagnés par les aides ANAH / SBAA (énergie, habitat dégradé). Il faut ajouter à cela les aides délivrées par Maprimerénov' sur l'agglomération : environ 2 000 postes rénovés par an. Pour répondre aux enjeux du bien-vivre dans son logement et atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'énergie et d'émission de GES fixés par le PCAET, la définition d'un objectif plus ambitieux en termes de volume et de performances énergétiques post travaux est nécessaire, en poussant vers des rénovations globales et/ou de qualité. Le résidentiel est le secteur qui consomme le plus d'énergie avec 37% de la consommation d'énergie totale et concentre 21% des émissions de GES. Le parc de logement du territoire se caractérise par une prépondérance de maison individuelle (71%). La moitié du patrimoine est antérieure à la première réglementation thermique de 1975. La proportion de logements anciens est encore plus importante sur la ville de Saint-Brieuc : 70% du parc a été construit avant 1975
Mise en œuvre	**Mesure 7.1 : Sécuriser le parcours de la rénovation** A travers son Service Public de la Rénovation de l'Habitat – EIH, SBAA se positionnera comme un tiers de confiance des usagers souhaitant rénover leur logement. Elle s'attachera à rendre le parcours des usagers plus souple, sécurisé tout en apportant plus de lisibilité sur les aides existantes. **Mesure 7.2 : Piloter les dispositifs de suivi animation de la rénovation** La requalification du bâti existant, qui permet la redynamisation des tissus urbains et notamment des centralités, n'est pas qu'une question de solutions techniques à apporter. Elle relève aussi d'un processus d'accompagnement des ménages dans leur parcours résidentiel, à toutes les étapes. Pour mettre en œuvre cette action, il est essentiel de renforcer le suivi et l'accompagnement des projets de rénovation des logements privés en apportant une assistance technique, juridique, administrative et si besoin social aux porteurs de projet (un volet énergie sera systématiquement intégré)SBAA devra poursuivre le travail et coordonner les acteurs locaux, comme les propriétaires, les artisans, et les organismes de financement. Elle pilotera un ensemble de dispositifs opérationnels dédiés à la rénovation et financera le suivi-animation auprès des ménages. **Mesure 7.3 : Accompagner la rénovation des logements dont les copropriétés privées** Objectif quantitatif : 520 logements par an, soit 3120 sur 6 ans objectifs qualitatifs :

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 27 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

- Accompagner les propriétaires occupants dans une rénovation de qualité de leur logement personnel en fonction des enjeux sociaux et environnementaux et compatible avec une rénovation d'ampleur énergétique globale.
  L'Agglomération s'appuiera sur les aides nationales et notamment les aides de l'ANAH pour adosser ses dispositifs d'accompagnements et d'aides financières. Une attention particulière sera donnée aux ménages ayant des ressources modestes ou intermédiaires. Cette action s'accompagnera de temps d'animation fort à destination des habitants et de l'ensemble des acteurs de l'habitat pour créer une réelle synergie positive.
- A travers des actions ciblées, portées par les collectivités ou les acteurs privés, les copropriétés privés doivent pouvoir être accompagnées pour impulser une dynamique de rénovation. Des aides locales et nationales seront mobilisées. Une attention sera portée à la veille et sensibilisation des acteurs de la copropriété afin d'éviter qu'elles ne basculent vers une spirale de déqualification (cf. aides ANAH dont MPR Copro, aides locales, dispositifs POPAC et OPAH CD portés par la Ville de SB ou l'OPAH RU multi-sites portée par SBAA).

Mesure 7.4 : Expérimenter des démarches sur des « zones de rénovations concertées » au sein de secteurs à enjeux

Cette mesure expérimentale consiste en la création de zones de rénovation concertée sur la période du PLH. Leur mise en place vise à assurer un changement d'échelle de la rénovation énergétique à travers une approche collective, à faciliter la rencontre des acteurs de la rénovation (accompagnement des habitants dans leurs choix techniques, optimisation des bouquets de travaux) et de consolider et développer la filière locale de la rénovation énergétique des logements.
Il s'agira également d'étudier l'opportunité d'étendre l'expérimentation aux copropriétés ayant des caractéristiques proches.
Cette mesure nécessite de :

- Déterminer avec les communes partenaires des zones de rénovation et les secteurs à enjeux (quartiers pavillonnaires, typologie constructive homogène, mode de chauffage identique : chaudières flouls/gaz, caractéristique socio-démographique des ménages).
- Créer un collectif d'habitants et une phase de concertation
- Elaborer des bouquets de travaux
- Monter le financement
- Permettre l'intervention d'un collectif d'artisans
- Suivre et animer dans le temps l'expérimentation

Mesure 7.5 : Accompagner la structuration d'une filière autour de l'éco-rénovation et de l'économie circulaire

La structuration d'une filière locale de l'éco-rénovation et du réemploi est un volet stratégique pour soutenir une transition vers un

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

habitat plus durable, performant et accessible. Cette initiative est mise en œuvre à travers un contrat de subvention établi avec la Région Bretagne, et elle repose sur une série d'actions visant à développer les compétences locales, à faciliter l'accès aux matériaux écologiques, à encourager l'intégration de matériaux issus d'une démarche de réemploi et de surcyclage et à promouvoir des projets exemplaires en éco-rénovation et éco-circulaires.

Le rôle de SBAA sera de suivre, coordonner et évaluer les progrès de cette filière en s'appuyant sur les actions suivantes :

- L'élaboration d'un guide de bonnes pratiques pour la rénovation adaptée aux caractéristiques des logements de l'agglomération, incluant des méthodes standardisées d'éco-rénovation, des pratiques simples et inspirantes du réemploi
- La mise en place d'un label local d'excellence pour les projets de rénovation respectant les standards de qualité et d'efficacité énergétique.
- La mise en place d'un appel à projets pour encourager les initiatives d'éco-rénovation et éco-circulaires : un dispositif d'appel à projets soutiendra les initiatives locales d'éco-rénovation qui intègrent l'innovation et l'exemplarité, encourageant ainsi les pratiques de réemploi et l'utilisation de matériaux durables. Une définition des seuils à atteindre sera fixée, ce projet servira de vitrine territoriale pour démontrer les capacités à faire territoriales
- La création de groupements d'achat pour permettre aux particuliers de bénéficier de prix avantageux sur les matériaux et les prestations d'éco-rénovation.
- L'organisation d'ateliers de formation pour les artisans sur les techniques d'éco-rénovation, du réemploi, les matériaux écologiques et les normes en vigueur, en collaboration avec la CAPEB et la CCI.

Mesure 7.6 : Renforcer l'auto-réhabilitation accompagnée

Cette mesure vise à proposer une solution alternative aux porteurs d'un projet de réhabilitation ne rentrant pas dans le cadre d'un accompagnement technique avec une aide directe aux travaux (ANAH et/ou SBAA notamment) qui doivent être exécutés par des professionnels du bâtiment. Elle permet également de renforcer le lien social et la solidarité locale (création une dynamique collective en favorisant les échanges et la collaboration entre voisins à travers des chantiers participatifs, des ateliers et des échanges de bonnes pratiques) ainsi que le renforcement de la filière locale de la rénovation (soutien des artisans locaux et les associations spécialisées dans la rénovation).

Sa mise en œuvre pourra consister en :

- La possibilité d'obtenir un accompagnement technique gratuit
- La mise en œuvre de formations et d'ateliers pratiques
- La mise en place d'aides financières ciblées

Mesure 7.8 : Soutenir le financement des travaux de rénovation

Les offres de prêts ou avances travaux sont encore trop faibles pour encourager les rénovations d'ampleur. SBAA, au côté de partenaires locaux et régionaux, doit pouvoir soutenir les projets afin que leur financement ne soit pas un frein. Elle sera attentive notamment à la création d'un opérateur régional de Tiers-Financement.

A noter, les « Sociétés de Tiers-Financement » (STF), ainsi dénommées par les articles L. 381-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, sont des ensembliers de la rénovation énergétique performante. Elles peuvent utiliser le levier d'un financement adapté aux projets de rénovation selon 3 pratiques :

1. assembler toutes les ressources auxquelles ont droit les particuliers et les copropriétés,
2. lisser le besoin de trésorerie et,
3. lorsqu'elles proposent un financement direct, appliquer des critères d'octroi qui tiennent compte des économies d'énergie et de la valeur nette du logement.

Dans ce sens, elles constituent un outil supplémentaire pour massifier les rénovations énergétiques performantes.

Moyens Financiers

7 950 000 €

- Pilotage des dispositifs de suivi animation de rénovation : 3 000 000 €
- Accompagnement de la rénovation des logements : 3 150 000 €
- Mesures 7.5 , 7.6 et 7.7 : 1 200 000 €
- Soutenir le financement des travaux de rénovation : 600 000 €

Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA Habitat • SBAA, Transition écologique + DAD et DDE (réemploi – économie circulaire, ...)	• Communes • Région Bretagne • ALEC • ADIL • CAPEB, FFB, CMA • Filières biosourcés • Compagnons Bâtisseurs	• Sur le temps du PLH	• Nombre de logements accompagnés en maison individuelle • Nombre de logements accompagnés en copropriété • Nombre de Zones de Rénovation Concertées créées • Gain de classe énergétique • Nombre de projet engagés en phase travaux • Montant des aides allouées • Montant des achats effectués par le biais de groupement d'achat

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 8	**Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne au sein du parc privé**
Contexte et enjeux	La qualité du parc privé, son confort d'usage et ses niveaux de performances énergétiques sont d'autant plus importants à prendre en compte qu'ils impactent la capacité des habitants à accéder et à se maintenir au sein d'un logement décent. En 2017 sur SBAA, 3041 logements étaient inscrits dans le PPPI soit 4,8 % des résidences principales du territoire (Source : FILOCOM 2017). Si la majorité du PPPI (volume) est située dans le secteur urbain avec notamment plus de 1300 logements sur la commune de Saint-Brieuc, plusieurs communes du secteur sud ont des taux de PPPI supérieurs à la moyenne du territoire. SBAA a mis en place de nombreux dispositifs et des aides permettant de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique comme le SLIME. Dans un contexte d'augmentation des charges locatives du fait de la hausse des coûts de l'énergie, la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne est essentielle pour mettre en œuvre le droit au logement, éviter les expulsions locatives et protéger les locataires contre les propriétaires indélicats.
Mise en œuvre	**Mesure 8,1 : Améliorer le repérage des situations de mal-logement et de précarité énergétique** L'amélioration du repérage des situation de mal-logement, de précarité énergétique et de logement indigne nécessite un renforcement du travail partenarial avec l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat. Il s'agira de : • Mettre en place un outil de suivi spécifique au signalement de ces situations, par exemple en utilisant le service numérique Histologe. Cette plateforme permet aux occupants et aux propriétaires de signaler en ligne leur situation à l'ensemble des services compétents en une seule démarche. • Réaliser une étude sur l'opportunité de mettre en place le dispositif du « permis de louer » (Autorisation préalable de mise en location) dans l'hypercentre de la commune de Saint-Brieuc. Dans le cas où l'étude préconiserait sa mise en œuvre, la ville de Saint-Brieuc veillera à en faire un retour d'expérience et à réaliser un partage de bonnes pratiques auprès des autres communes. • Proposer des formations à destination des élus et des techniciens sur les procédures de police de lutte contre l'habitat indigne, la mobilisation des subventions Anah et des aides de l'Etat sur les travaux d'office. **Mesure 8,2 : Accompagner les ménages dans la réalisation des travaux** En lien avec la poursuite des missions de l'Espace Info habitat (cf. action 7), SBAA accompagnera les ménages dans la réalisation de travaux permettant de lutter contre le mal logement, la précarité énergétique et le logement indigne. Il s'agira de mettre à jour et/ou poursuivre le financement et la mise en œuvre des dispositifs existants sur le territoire : Pacte Territorial (nouvel outil de contractualisation entre les collectivités et l'Etat), OPAH-RU multi-sites, Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) ; **Mesure 8,3 : Traiter les situations complexes** Si les communes restent compétentes en matière d'exercice de police lié à l'habitat, SBAA mettra à disposition son ingénierie et son expertise pour accompagner la mise en œuvre de procédures spécifiques comme les ORI ou la mise en place des procédures de mise en sécurité prévues dans le CCH, dont la complexité juridique et administrative est parfois un frein à la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne. Dans le cadre de l'OPAH-RU multi-sites, une ingénierie renforcée est prévue sur les centralités de Quintin et Saint-Brieuc pour accompagner les deux communes dans la mise en place et le suivi des opérations d'habitat indigne et très dégradé repérées.
Moyens financiers	**1 380 000 €** - Slime : 50 000 € par an soit 300 000 € - accompagnement aux travaux : 600 000 € - OPAH RU missions coercitives uniquement : 480 000 €

Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA	• Communes • Région Bretagne • ALEC • ADIL • CAPEB, FFB, CMA • Filières biosourcées	• Sur le temps du PLH	Nombre de logements accompagnés

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

ACTION 9	**Poursuivre l'ambition de réhabilitation énergétique du parc des bailleurs publics**
Contexte et enjeux	Le parc social est globalement de bonne qualité en termes de consommation d'énergie sur le territoire, avec seulement une cinquantaine de passoires énergétiques. Cependant, des situations de vétusté sont identifiées sur certains bâtiments appartenant aux organismes de logement social du territoire. Ces situations sont minoritaires, mais marquent l'existence d'enjeux de réhabilitation et d'amélioration du confort d'usage des logements pour les ménages locataires. Il convient d'intervenir suffisamment en amont pour éviter le décrochage de ces logements notamment par rapport à l'offre nouvelle. Au 1er janvier 2023, l'âge moyen du parc est de presque 32 ans. Le parc est composé de 26,3 % de logements individuels et 34,6 % des logements sont situés en QPV. En lien avec la Conventions d'Utilité Sociale, les stratégies patrimoniales des bailleurs sociaux doivent permettre d'appréhender les programmations pluriannuelles des opérations de réhabilitation avec une approche tant quantitative que qualitative pour s'adapter aux besoins en logements et mixité sociale du territoire. Les enjeux climatiques et le contexte d'évolution des coûts de l'énergie, attestent de l'importance du niveau de performance thermique et environnementale/bio-climatique des projets notamment en réhabilitation. L'accompagnement des locataires pendant la phase travaux et pour l'usage des nouveaux équipements reste essentielle. Face au contexte de crise immobilière et à l'augmentation des coûts de construction, les bailleurs sociaux du territoire expriment des difficultés à investir dans la réhabilitation de leur parc. Ces difficultés sont notamment liées à la diminution des fonds propres pour s'engager dans des opérations de réhabilitation La démarche de réemploi et de recyclage des matériaux et déchets mise en place sur le territoire intercommunal concoure à la maîtrise des coûts et s'inscrit dans la politique de développement durable du PACET de SBAA. L'enjeu est de consolider cette démarche en lien avec les bailleurs sociaux.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

Mise en œuvre	**Mesure 9.1 : Aider la réhabilitation lourde des logements locatifs sociaux** Il s'agira notamment de définir les montants et les conditions d'éligibilité des aides, qui seront déclinés dans les fiches du guide des aides habitat de SBAA.Pour y parvenir, SBAA envisage : - d'améliorer la connaissance du parc existant de logements sociaux (performance énergétique et charges locatives) – en lien avec fiche action 6 - d'amplifier les réhabilitations énergétiques du parc social avec pour objectif de résorber les passoires énergétiques - de lutter contre la précarité énergétique des ménages, permettre un suivi et une maîtrise de charges allégées pour les locataires du parc social - de favoriser la mise en place d'une gestion locative de proximité afin d'accompagner les locataires en amont et tout au long des travaux et d'accompagner à l'usage de nouveaux équipements le cas échéant - d'initier avec les bailleurs sociaux, l'élaboration d'un PSP « réhabilitation » qui permettrait d'appréhender les enjeux quantitatifs et qualitatifs des projets de réhabilitation (en lien avec les fiches actions 6 et 10) et la programmation pluriannuelle correspondante - d'encourager l'adaptation au vieillissement ou au handicap des logements situés dans les immeubles réhabilités accessibles. (cf. fiche action 10) - de renforcer, à l'occasion des réhabilitions ou rénovations, la qualité d'usage et de gestion en étudiant la restructuration éventuelle des logements (optimiser aménagement et circulation), espaces communs (local poubelle, parking vélo..), sites (accès améliorés) en réponses aux besoins des locataires, de la demande locative du territoire et des enjeux environnementaux. - de renforcer les marqueurs de qualité, de confort et d'ambition environnementale et notamment amplifier le recours aux matériaux biosourcés - en lien avec les objectifs définis par le PCAET de l'agglomération (cf mesure 7.5) . - de Consolider et systématiser pour les opérateurs, la démarche de réemploi et de recyclage des matériaux et déchets mise en place par SBAA (cf mesure 7.5). Partager les retours d'expériences de la démarche européenne Énergie Sprong permettant une massification éventuelle des rénovations.
Moyens Financiers	**2 300 000 €**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteur de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA	• Communes • Région Bretagne • ALEC • ADIL • CAPEB, FFB, CMA • Filières biosourcées • Compagnons Bâtisseurs	• Sur le temps du PLH	Nombre de logements locatifs sociaux réhabilités

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Orientation n°4 : Proposer une réponse adaptée aux besoins des publics spécifiques

Action 10 : Faciliter le parcours résidentiel des séniors et des personnes en perte d'autonomie du territoire

Action 11 : Accompagner les parcours résidentiels des jeunes et la diversification de l'offre dédiée

Action 12 : Permettre l'accueil des gens du voyage

Action 13 : Permettre aux ménages en situation de grande précarité de s'inscrire dans une politique de logement d'abord

Action 14 : Développer des actions permettant de loger les travailleurs du territoire aux revenus modestes

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 10	Faciliter le parcours résidentiel des séniors et des personnes en perte d'autonomie du territoire
Contexte et enjeux	SBAA fait face à un vieillissement significatif de sa population. À l'horizon 2050, la part des 75-84 ans dans les Côtes d'Armor devrait augmenter de 75 % par rapport à 2020, et celle des 85 ans et plus de 108 %. Concrètement, pour SBAA, cela pourrait conduire en 2040 à 16,4 % de plus de 75 ans (contre 11,2 % en 2020) et 29 % de 60-74 ans (contre 19,4%) en 2020. À l'échelle de SBAA, la croissance de la population des 75 ans et plus sera donc particulièrement marquée, tandis que l'augmentation des 60-74 ans sera plus modérée. Ainsi, les besoins en logements adaptés au vieillissement sur le territoire vont continuer d'augmenter ainsi qu'en services et accompagnements médico-sociaux. Parallèlement, les personnes en situation de handicap rencontrent des difficultés spécifiques pour accéder à des logements adaptés, ces obstacles étant exacerbés par des contraintes financières limitant leur accès au parc privé. Dans ce contexte, SBAA estime indispensable de mettre en œuvre des actions visant à renforcer l'accessibilité pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap. Il s'agira de bien identifier les besoins existants et de définir des pratiques et objectifs communs pour les acteurs du logement. Cela permettra de répondre à ces besoins en articulant un travail sur le parc existant ainsi que le développement d'une nouvelle offre adaptée.
Mise en œuvre	**Mesure 10.1 : Produire un diagnostic partagé sur les besoins en offre de logement ou de résidence spécifique pour seniors et les personnes en perte d'autonomie** Cette étude sera directement liée à la mission « Habitat Sénior » élaborée en 2023, visant à contribuer à la définition d'une stratégie de SBAA en matière d'habitat des séniors. Cette étude met en évidence les besoins de produire une offre publique abordable d'habitat intermédiaire pour les personnes âgées, mais également la nécessité d'identifier les communes proposant des niveaux de services (médicaux, commerces) minimums pour cibler le développement de cette nouvelle offre ou encore de développer une aide à la construction conditionnée à l'atteinte de certains critères (niveaux de loyers de sortie, mise en place d'un projet de vie sociale et partagée, etc.). Il s'agira de : • Identifier, pour chaque type d'offre spécifique, un objectif de logements par nombre de ménages âgés (exemple : l'offre de logements en résidence service séniors doit correspondre à 3 % des ménages de plus de 75 ans) • Définir, en lien avec les prévisions d'évolution socio-démographiques du territoire et les ratios identifiés précédemment, les besoins de production de logements et de résidences spécifiques • Définir les communes cibles sur lesquelles développer cette offre spécifique • Définir les potentielles aides à la production pour favoriser le développement de cette offre spécifique (conditionnement des aides,

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	communes ciblées, etc.) La réalisation de cette étude permettra également d'envisager une approche foncière de la question du logement intermédiaire et abordable seniors par la détermination de réserves foncières en centre-bourg dédiées à ce type de logements, de façon à anticiper les besoins. SBAA pourra envisager également de commanditer des études de marché afin de fournir les éléments nécessaires au positionnement des promoteurs immobiliers sur le territoire. En matière d'habitat inclusif, SBAA coordonnera son action avec celle du Département. **Mesure 10.2 : Produire un référentiel « accessibilité-adaptation » des logements du parc public** Ce référentiel s'inscrit : - dans le contexte démographique afin de s'organiser pour développer l'accessibilité, l'adaptabilité et l'adaptation des logements aux besoins des seniors et/ou ménages en situation de handicap. - dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution des logements locatifs sociaux afin de faciliter l'accès au logement social des personnes âgées et des personnes en situation de handicap L'ARO HLM Bretagne, en lien avec les bailleurs sociaux et les collectivités, travaille un référentiel « accessibilité-adaptation » du parc social qui permettra de mettre en évidence les logements pouvant accueillir des personnes en perte d'autonomie. Ce référentiel devra permettre d'identifier facilement les caractéristiques des logements adaptés et de les comparer au reste du parc social (niveaux de loyers, typologies, etc) **Mesure 10.3 : Encourager l'adaptation du parc social répondant aux besoins des personnes en perte d'autonomie** Saint-Brieuc Armor Agglomération, en lien avec les bailleurs sociaux, les associations locales, l'État (ARS) et via le référentiel d'adaptation des logements du parc social, définira un objectif d'adaptation des logements pour les personnes en perte d'autonomie. Cet objectif devra prendre en compte la variété des besoins et doit être cohérente par rapport aux projections démographiques et aux objectifs de production de l'offre spécifique. Une fois ces objectifs définis et partagés par les acteurs, il s'agira d'évaluer l'impact des aides existantes pour l'adaptation du parc locatif social et de les faire évoluer le cas échéant.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	Mesure 10.4 : Encourager la production d'une offre neuve spécifique répondant aux besoins des personnes en situation de handicap et personnes vieillissantes Il s'agira d'identifier les leviers nécessaires à la production d'une offre neuve spécifique dédiée sur le territoire, publique ou privée. Cet accompagnement pourra suivre deux axes : • Axe ingénierie : pour aider à lever les freins au montage de projets d'habitat accompagné • Axe soutien financier : une aide à l'investissement en cohérence avec les aides existantes (Département, ARS etc.) Une dynamique de réseau des porteurs de projets seniors pourra également être engagée par SBAA afin d'assurer un suivi des opérations et relever les éventuels écueils et points de fragilité des opérateurs. SBAA articulera son action avec celle du Département, notamment dans le cadre de la Conférence des financeurs dans sa formation habitat inclusif (CFHI). **Mesure 10.5 : Accompagner l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie** • Objectif quantitatif : accompagner 130 adaptations de logements privés/ an soit 780 / 6 ans • Objectif qualitatif : il s'agira d'évaluer l'efficacité et l'effet levier des aides de l'agglomération pour l'adaptation du parc privé (remboursement des diagnostics d'adaptation, primes aux travaux en complément de Maprime adapt'), et de modifier ces aides en fonction des résultats. L'évaluation de l'expérimentation « Confiance en Toit » menée dans le cadre du projet ECLAT permettra également d'envisager la pérennisation de nouveaux outils et de nouvelles modalités d'accompagnement.
Moyens Financiers	**2 480 000 €** • Production d'un référentiel d'accessibilité du parc social : 10 000 € • Pérennisation des aides d'adaptation des logements sociaux : 640 000 € • Pérennisation des aides d'adaptation des logements privés : 1 800 000 € • Production d'une offre neuve spécifique : 30 000 €

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
Autres mesures de mise en œuvre	Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement, • SBAA : direction de l'urbanisme	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs ANAH • CIAS • Département • Etat • SIAO	Sur le temps du PLH	Nombre de logements sociaux adaptés Nombre de logements privés adaptés

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 11	Accompagner les parcours résidentiels des jeunes et la diversification de l'offre dédiée
Contexte Et enjeux	De nombreux étudiants, alternants et saisonniers rencontrent des difficultés pour accéder à un logement en raison d'une offre insuffisante, particulièrement en logements meublés. La hausse des prix importante et la baisse de la rotation sur les petites typologies observée au sein du parc privé pourrait reporter une part de la demande étudiante et saisonnière vers l'offre en résidence à bas loyer (déjà sous tension) ou vers des grandes typologies en colocation (ce qui pourrait avoir pour effet d'augmenter les niveaux de loyers car les grandes colocations ont un taux de rentabilité locative plus élevé). SBAA déploie des actions visant à répondre aux besoins des jeunes, mais celles-ci devront être renforcées dans le cadre du nouveau PLH, et devront prendre en compte les évolutions actuelles du marché répondant à leurs besoins : hausse des prix et baisse de la rotation.
Mise en œuvre	**Mesure 11.1 : Garantir l'information sur le logement des jeunes** Afin de répondre aux besoins d'information des jeunes sur le logement et compte tenu de la diversité des acteurs locaux y œuvrant, il s'agira d'installer et d'animer un réseau des acteurs de l'information sur le logement des jeunes. Cette instance pourra favoriser la diffusion d'une information juste et homogène, concourir à l'observation du territoire et au renouvellement des outils de communication. **Mesure 11.2 : Renforcer la connaissance des besoins** L'offre de logement est un facteur d'attractivité et de bien vivre qui concourt aux choix d'étudiants, de stagiaires en santé, de jeunes actifs, de jeunes cadres, de professionnels de métiers en tension, de saisonniers etc. de s'installer et/ou de rester sur le territoire. Y travailler implique une approche transversale (entre jeunesse, habitat et économie a minima), celle-ci aux différentes échelles territoriales et au sein de SBAA notamment dans le cadre du projet territorial 0-30 ans. Pour cela SBAA : • Soutiendra la poursuite de l'Observatoire Territorial du Logement (OTLE) et l'étude de la mise en place d'un observatoire territorial du logement des jeunes. • Accentuera la coordination interne à SBAA en matière de logement des jeunes par l'organisation de 1 à 2 réunions/an du groupe de travail interne « logement des jeunes », garant de la transversalité et intéressé par la mise en œuvre opérationnelle du PLH.

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Mesure 11.3 : Accompagner le développement d'une offre souple et innovante pour répondre aux besoins des jeunes ne résidant pas à l'année sur le territoire ou ayant des besoins de court-séjours

Les dispositifs « Habitat Temporaire chez l'Habitant » (HTH) et « Un Toit Deux Générations » (1T2G) présentent plusieurs intérêts :

- Répondre aux besoins des jeunes de logements accompagné à faible coût ;
- S'appuient sur les habitants, ce qui favorise le lien social ;
- Constituent une offre complémentaire à l'ensemble des offres proposées notamment par le CROUS, le CFA et par Sillage sur le territoire de Saint-Brieuc Agglomération.

D'autres pistes pourront être explorées telles que :

- La diversification des locataires dans le parc dédié aux seniors. En effet, les résidences services seniors voient leur taux d'occupation diminuer. Les logements ainsi libérés pourraient répondre aux besoins des jeunes de logements « clés en main » pour du court-séjour. La mise en place d'un guichet de mise en relation pourrait être envisagé ;
- SBAA pourra également se tourner vers des structures tel que Campus vert pour promouvoir la création d'une offre de logement jeunes en milieu rural.

L'innovation dans la production de logements englobe divers modes d'habiter, de construire, de financer et d'occuper l'espace, dont la définition et l'appropriation peuvent être complexes pour certains acteurs du territoire. Saint-Brieuc Armor Agglomération proposera un accompagnement technique, juridique et financier aux porteurs de projets pour faciliter l'émergence de solutions innovantes dans la construction de logements, répondant aux besoins évolutifs des jeunes Cette démarche inclura l'identification d'opérations pilotes, telles que des projets d'habitat modulaire et évolutif ou d'habitat intergénérationnel.

L'objectif de ces opérations pilotes est de démontrer la faisabilité technique, juridique et financière de projets innovants. Le choix des projets à accompagner pourra se faire via un Appel à Manifestation d'Intérêt
Il s'agira ainsi d'identifier les types d'offres qui pourraient répondre aux besoins des jeunes ne résidant pas à l'année sur le territoire et qui rencontrent les plus grosses difficultés à se loger (missions courtes, alternants), afin de développer un partenariat avec un porteur de projets.
Au regard du diagnostic socio-économique de PLH, SBAA privilégiera le développement d'une offre abordable de court et moyen-séjours, voire proposant une gestion de type hôtelière « Appart Hôtel ».

Mesure 11.4 : Étudier la mise en œuvre de dispositif favorisant une offre de logement dédiée aux jeunes

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

dans le parc social

En relation avec la CIA, SBAA fera la promotion de la mise en œuvre de l'article 109 de la loi ELAN lequel rend possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.
SBAA incitera à la mise en place de colocations jeunes dans le parc social, de façon pérenne ou expérimentale en habitat intercalaire.
Saint-Brieuc Armor Agglomération poursuivra son accompagnement des structures d'accueil de type Résidence Habitat Jeunes.
Saint-Brieuc Armor Agglomération étudiera la pertinence et la faisabilité d'une nouvelle résidence pour jeunes dans le parc social. Cette initiative vise à répondre aux besoins des jeunes ayant besoin d'une offre mieux adaptée aux courts séjours : alternants, internes, stagiaires ...

Mesure 11.5 : Poursuivre l'amélioration des conditions de logement des étudiants

En lien avec l'écosystème « Enseignement supérieur et recherche », en particulier avec les universités et les gestionnaires de résidences CROUS, il s'agira de :

- Accompagner la création de résidence universitaire afin d'améliorer les conditions de logement des étudiants ;
- Favoriser le développement d'une offre dédiée aux étudiants abordable et bien située ;
- Poursuivre l'analyse des dynamiques de logement étudiants via l'OTLE ;
- La mise œuvre d'un label « logement étudiant / jeunes » pourra être étudiée.

Mesure 11.6 : Favoriser le développement d'une offre répondant aux besoins des jeunes travailleurs et des saisonniers

Il s'agira de développer des partenariats avec les acteurs locaux, notamment des entreprises locales employant des saisonniers et les acteurs de l'emploi, afin d'augmenter l'offre disponible et abordable à proximité de leur lieu de travail. L'objectif des partenariats sera notamment de développer une réflexion sur l'identification de l'offre de logement existant actuellement, l'offre pouvant être mobilisée, les types d'aides nécessaires, etc.

Afin d'y parvenir, SBAA pourra s'appuyer sur les études régionales suivantes :

- « Identifier des leviers visant à sécuriser les modèles économiques et juridiques des nouvelles opérations de logements pour

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

actifs et apprenants » commandée par La Région Bretagne et Action logement ;
- « L'étude action sur le logement temporaire des travailleurs saisonniers en Région Bretagne » réalisée par l'URHAJ, l'association Habiter demain et Laurent Montevil consultant.

SBAA pourra également s'inspirer de l'offre existante sur d'autres territoires tels que les résidences relais (logements temporaires), les logements dans des modulaires ou les tiny houses, les maisons des saisonniers…

SBAA s'intéressera notamment au logement des travailleurs saisonniers dans les communes classées « touristiques ».

Moyens financiers

610 000 €

- Soutien aux associations œuvrant au logement des jeunes (information, dispositifs et offre de logement) : 330 000 €
- Mise en place d'un AMI et de subvention pour des projets de logements saisonniers : 30 000 € (sur la base d'une proposition de projet expérimental).
- Soutien des dispositifs innovants : 50 000 €.
- Aide à l'investissement pour la construction d'une résidence jeune pour alternants : 150 000 €.
- Dispositif favorisant une offre de logement dédiée aux jeunes dans le parc social : 50 000 €.

Autres mesures de mise en œuvre	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA	• Communes • Bailleurs sociaux • Opérateurs ANAH • CIAS • Département • Etat • SIAO	Sur le temps du PLH	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 12	Permettre l'accueil des gens du voyage				
Contexte et enjeux	Concernant les gens du voyage, l'accroissement de l'ancrage territorial de ces publics relevé dans le SDAHGV implique un accroissement des besoins en logements permettant d'habiter dans un lieu fixe et sur une zone géographique de plus en plus réduite, tout en gardant tout ou une partie de leur mode de vie. Au sein de SBAA, l'offre en terrain d'accueil existante répond aux orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ce document stratégique a néanmoins vocation à être mis à jour pour indiquer les nouveaux besoins sur le territoire.				
Mise en œuvre	**Mesure 12.1 : Mettre en œuvre les actions habitat du SDAHGV** Le schéma départemental devra être mis à jour durant la période du PLH. SBAA intégrera les nouvelles orientations qui y seront définies, en prenant en compte les évolutions des modes d'habitat des gens du voyage.				
Moyens Financiers	Budget SBAA « Accueil des Gens du Voyage »				
Autres mesures de mise en œuvre	**Secteurs concernés**	**Porteurs de l'action**	**Partenaires**	**Calendrier**	**Indicateurs d'évaluation**
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement	• Bailleurs sociaux • Syndicat mixte GDV • Communes • Département • Etat	Sur le temps du PLH	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 13	Permettre aux ménages en situation de grande précarité de s'inscrire dans une politique de logement d'abord				
Contexte et enjeux	SBAA se caractérise par un taux de pauvreté et de chômage plus important qu'à l'échelle départementale, ainsi que des niveaux de revenus annuels par UC pour le premier quartile des ménages inférieur à celle du département. Au sein du parc social, plus de 3 demandeurs de logements sociaux sur 4 sont éligibles aux logements très sociaux (PLAI). Par ailleurs, les besoins des personnes en situation de grande précarité ont augmenté ces dernières années, et s'expliquent par un accroissement des situations de vulnérabilité. L'ensemble de ces éléments nécessite de renforcer les possibilités d'accueil des personnes en situation de grande précarité et de mettre en œuvre une politique proactive pour s'inscrire dans le Logement d'abord.				
Mise en œuvre	**Mesure 13.1 : Recenser l'offre de logements et d'hébergement existant sur l'agglomération** Cette identification permettra d'améliorer la visibilité des offres sur le territoire, et de partager une vision globale et actualisée de l'état existant avec l'ensemble des partenaires dont les bailleurs sociaux. Elle s'appuiera notamment sur les recensements du SIAO et visera à mettre en évidence les publics prioritaires pour lesquels les difficultés de logement sont les plus importantes **Mesure 13.2 : Poursuivre la prise en compte des publics prioritaires relevant des dispositifs réglementaires dans le cadre de la CIL** Ces observations permettront de mettre en évidence les contingents sur lesquels améliorer la prise en compte des publics prioritaires dans les attributions de logements sociaux				
Autres mesures de mise en œuvre	**Secteurs concernés**	**Porteurs de l'action**	**Partenaires**	**Calendrier**	**Indicateurs d'évaluation**
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement	• Bailleurs sociaux • DDETS • Communes • Département • Etat	• Sur le temps du PLH	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 14	Développer des actions permettant de loger les travailleurs du territoire aux revenus modestes
Contexte et enjeux	Le territoire de SBAA fait face à un besoin croissant de logements accessibles pour les travailleurs aux revenus modestes, notamment dans les secteurs en tension où les prix de l'immobilier restent élevés. Ces travailleurs, souvent dans des métiers essentiels, peinent à se loger à proximité de leur lieu de travail, ce qui peut entraîner des difficultés de mobilité et une précarité accrue. Il est essentiel de répondre à cette problématique pour assurer la cohésion sociale et favoriser l'attractivité économique du territoire.
Mise en œuvre	**Mesure 14.1 : Développer une offre de logements abordables pour permettre aux travailleurs du territoire de se loger** Face à une offre insuffisante de logements abordables permettant de loger notamment les travailleurs du territoire aux revenus modestes, SBAA propose une diversification de la production de logements à travers les mesures de son programme d'actions : - du locatif abordable, qu'il soit privé ou public (cf. fiche action 4) - de l'accession aidée à la propriété (cf. fiche action 5) - de l'habitat innovant (cf fiche action 11) **Mesure 14.2 : Développer des partenariats avec les entreprises locales** Dans le cadre de la stratégie « Territoire d'Industrie », SBAA pourra établir des partenariats solides avec les entreprises du territoire afin de financer des projets de logement pour leurs employés, en garantissant des loyers abordables. Ces collaborations incluront des acteurs locaux du logement, tels qu'Action Logement Service, et les représentants du monde de l'entreprise. Ces partenariats pourront se concentrer sur les axes suivants : • Création de logements intermédiaires : Mettre en place des logements à loyers modérés, accessibles aux travailleurs aux revenus modestes, en concertation avec les bailleurs sociaux et privés, pour répondre aux besoins spécifiques de logement sur le territoire. • Aide au logement : Renforcer les dispositifs de soutien financier, notamment par des subventions ou des garanties de loyer, afin de faciliter l'accès au logement pour les travailleurs des secteurs à faibles rémunérations et favoriser leur installation à proximité de leurs lieux de travail

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	Mesure 14.3 : Attribuer des logements locatifs sociaux aux travailleurs du territoire aux revenus modestes Dans le cadre des travaux de la CIL, il s'agira d'organiser des ateliers avec les acteurs de l'habitat, particulièrement les bailleurs sociaux, pour redéfinir, si nécessaire les processus et règles d'attributions des logements (cf mesure 6.2 et 6.3)				
Autres mesures de mise en œuvre	**Secteurs concernés**	**Porteurs de l'action**	**Partenaires**	**Calendrier**	**Indicateurs d'évaluation**
	• Ensemble du territoire de SBAA	• SBAA : service Habitat-Logement	• Bailleurs sociaux • DDETS • Communes • Département • Etat	• Sur le temps du PLH	

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250526-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Orientation n°5 : Piloter et coordonner la politique de l'habitat

Action 15 – Assurer le pilotage des politiques de l'habitat et leur intégration cohérente dans les politiques publiques du territoire

Action 16 – Développer la connaissance des enjeux de l'habitat et la partager à l'ensemble des partenaires pour faciliter son appropriation collective

Action 17 – Conforter l'Espace Info Habitat

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250526-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 15	Assurer le pilotage des politiques de l'habitat et leur intégration cohérente dans les politiques publiques du territoire
Contexte et enjeux	Dans un contexte économique et réglementaire mouvant, impacté par les enjeux des transitions démographiques, sociales, démocratiques et écologiques, le pilotage des politiques publiques de l'habitat doit se construire à partir d'une approche systémique. Cette approche des politiques de l'habitat se veut cohérente et vise à intégrer l'ensemble des thématiques qui impactent ses enjeux, que cela soit au sein même des maillons de la chaîne du logement (maîtrise foncière, construction, accompagnement avec les habitants, etc.) ou sur des champs transversaux impactant l'habitat (transition écologique, santé, cohésion sociale). La mise en œuvre de cette approche systémique nécessite ainsi de conforter les instances liées aux politiques locales de l'habitat, mais également de travailler à l'articulation des différentes documents stratégiques locaux sur l'ensemble des politiques locales mises en œuvre sur le territoire.
Mise en œuvre	**Mesure 15.1 : Piloter, animer et participer aux différentes instances de l'habitat** • Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) • Club des acteurs de l'habitat en Bretagne • Conférence Intercommunale du Logement social (CIL) • Commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) • Comité partenarial de la plateforme Espace Info Habitat (EIH) • etc **Mesure 15.2: Conforter le rôle de l'agglomération comme chef de file de la politique de l'habitat** SBAA affirme son rôle de responsable de la politique Habitat sur son territoire, quelle que soit le mode de gestion des aides à la pierre de l'État (FNAP et ANAH) A ce titre SBAA établit chaque année la programmation des opérations et des moyens financiers nécessaires. Il s'agira également d'étudier les avantages et inconvénients de la constitution en Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH).

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Moyens Financiers	**10 800 €**				
Autres mesures de mise en œuvre	**Secteurs concernés**	**Porteurs de l'action**	**Partenaires**	**Calendrier**	**Indicateurs d'évaluation**
	Ensemble du territoire de SBAA	Service habitat Autres services de la collectivité (santé, mobilités, développement économique)	• Communes •	Sur les 6 ans du PLH	• Nombre, régularité et part des participants dans les instances de la politique locale de l'habitat

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 16	**Développer la connaissance des enjeux de l'habitat et la partager à l'ensemble des partenaires pour faciliter son appropriation collective**
Contexte et enjeux	Compte tenu des enjeux dans les domaines directs ou indirects du logementet de leurs évolutions récentes, il est primordial de suivre la trajectoire et les dynamiques qu'empruntera le territoire tout au long de la période exécutoire du PLH. De manière générale, il convient de disposer d'un socle d'éléments de compréhension qui peuvent venir confirmer ou réorienter la politique locale de l'habitat. La dimension partenariale du suivi et du partage de connaissance sera fondamentale pour prolonger les observations par l'action. Le suivi actif de la mise en œuvre du PLH, qui s'appuiera notamment sur les indicateurs d'évaluation des actions, permettra d'identifier rapidement les résultats et assurer les potentielles inflexions à impulser sur le territoire.
Mise en œuvre	**Mesure 16.1 : Piloter le comité de suivi du PLH** Cette instance pourra avoir une fréquence annuelle et associer l'ensemble des partenaires des politiques de l'habitat : élus locaux, département, partenaires techniques. La raison d'être de cette nouvelle instance sera de partager les enjeux de l'habitat et de réaliser des arbitrages politiques sur les potentielles nouvelles actions à mettre en œuvre. Les enjeux à discuter et les éléments à arbitrer seront défini en amont du Comité de pilotage dans le cadre du comité de suivi du PLH. Ils prendront en compte les mises à jour du diagnostic territorial, notamment grâce aux travaux de l'Adeupa et au suivi des indicateurs d'évaluation du programme d'action du PLH **Mesure 16.2 : Animer le réseau des partenaires locaux de l'habitat** L'objectif est de pérenniser des temps de rencontre privilégiés avec les différents acteurs de l'habitat sur le territoire, afin de faire remonter les problématiques qu'ils rencontrent et de présenter les actions du PLH et les solutions existantes. Exemples : • Petits déjeuners avec les bailleurs sociaux • Comité partenarial • Lien avec les professionnels du bâtiment **Mesure 16.3 : Organiser les Rencontres Territoriales des Acteurs de l'Habitat** Confirmer un temps fort de l'habitat sur le territoire en élargissant le cercle des participants aux échanges (chercheuses et cher-

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	cheurs, acteurs issus d'autres politiques publiques comme la santé, etc.) et faire remonter des préconisations pour répondre aux besoins du territoire. **Mesure 16.4 : Produire des guides à destination des élus et des techniciens locaux** Ces guides seront à produire en fonction des thématiques mises en évidence lors des comités de suivi du PLH. Ils pourront prendre la forme de vademecum (numéros utiles, personnes ressources, etc.) ou de guides pratiques. Le choix des thématiques traitées sera issu des échanges avec les acteurs locaux en fonction des besoins, et sera validé par le Comité de pilotage du PLH. **Mesure 16.5 : Pérenniser l'observatoire de l'habitat et du foncier** L'ensemble des travaux menés dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier sur le territoire de SBAA devra nourrir les sujets discutés lors des comités de suivi du PLH et l'évaluation du PLH.
Moyens financiers	**30 000 € + adhésion à l'Adeupa**

Autres mesures de mise en œuvre

Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
• Ensemble du territoire de SBAA	• Service habitat	• Communes • Adeupa	• Sur les 6 ans du PLH	• Note de préparation des sujets à aborder dans les comités de pilotage du PLH (1 par comité) • Budget d'adhésion de SBAA à l'Adeupa • Production d'une note de suivi annuelle des actions du PLH • Organisation des Rencontres Territoriales de l'Habitat

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200610-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

ACTION 17	Conforter l'Espace Info Habitat
Contexte et enjeux	Face à la complexité de la réglementation tant sur l'urbanisme, le code de la construction, les aides publiques dédiées à l'habitat, les risques d'arnaques sur les travaux , la multiplicité des possibilités de construction et de rénovation, l'enjeu de l'Espace Info Habitat est d'accompagner les ménages en les guidant et en simplifiant leur parcours pour faire aboutir leurs projets. Par ailleurs, l'efficacité des politiques de l'habitat portées par SBAA implique la mise en place d'une communication claire et transparente à destination des habitants afin de répondre à toutes les demandes qu'elles proviennent d'investisseurs, de nouveaux arrivants, de demandeurs de logement locatif social ou d'habitants de quartiers en renouvellement urbain ou souhaitant rénover leur logement.
Mise en œuvre	**Mesure 17.1 : Conforter l'Espace Info Habitat** Poursuivre la communication autour de l'EIH et pérenniser son modèle de fonctionnement : accueil physique et téléphonique, présences pérennes et permanentes des partenaires, multipartenarial (conseils techniques, juridiques, financiers ...) **Mesure 17.2 : Promouvoir le site internet et développer la communication sur les réseaux sociaux** Permettre aux habitants du territoire de disposer des informations sur les contacts existants, les guichets d'accueil, ou encore les démarches pour déposer des dossiers de demandes de logement social **Mesure 17.3 : Déployer des permanences physiques de proximité et des événements** L'agglomération met en œuvre des permanences en proximité et des événements
Moyens financiers	**122 000 €**

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

	Secteurs concernés	Porteurs de l'action	Partenaires	Calendrier	Indicateurs d'évaluation
Autres mesures de mise en œuvre	▪ Ensemble du territoire de SBAA	▪ Service habitat, Espace Info habitat	▪ Communes	▪ Sur les 6 ans du PLH	▪ Note de préparation des sujets à aborder dans les comités de pilotage du PLH (1 par comité) ▪ EIH : nombre de contacts par jours, nombre de ménages informés, nombre de ménages conseillés, nombre de projets d'habitat accompagnés et financés par SBAA

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Numéro	Titre de l'action	Dépenses d'investissement	Dépenses de fonctionnement Hors valorisation RH
Action 1	Produire 800 logements par an en respectant les équilibres de développement au sein du territoire	0 €	
Action 2	Renforcer la production de logements en renouvellement urbain	3 900 000 €	100 000 €
Action 3	Poursuivre la stratégie de lutte contre les logements (ou locaux) vacants depuis plus de 2 ans	879 000 €	
Action 4	Assurer une production annuelle de nouveaux logements locatifs abordables et diversifiés	12 380 000 €	
Action 5	Développer l'accession sociale à la propriété afin de fluidifier les parcours résidentiels	3 300 000 €	
Action 6	Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des politiques de gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux, ainsi que des dispositifs en faveur de la mixité sociale		268 000 €
Action 7	Favoriser la massification de la rénovation du parc privé de logements	7 950 000 €	
Action 8	Poursuivre la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne au sein du parc privé	1 080 000 €	300 000 €
Action 9	Poursuivre l'ambition de réhabilitation énergétique du parc des bailleurs publics	2 300 000 €	
Action 10	Faciliter le parcours résidentiel des séniors et des personnes en perte d'autonomie du territoire	2 470 000 €	10 000 €
Action 11	Accompagner les parcours résidentiels des jeunes et la diversification de l'offre dédiée	280 000 €	330 000 €
Action 12	Permettre l'accueil des Gens du Voyage		Budget SBAA « Accueil des gens du voyage »

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le
ID : 022-212209810-20250520-2025_DB_034-DE
21 MAI 2025

Action 13	Permettre aux ménages en situation de grande précarité de s'inscrire dans une politique de logement d'abord		
Action 14	Développer des actions permettant de loger les travailleurs du territoire aux revenus modestes		
Action 15	Assurer le pilotage des politiques de l'habitat et leur intégration cohérente dans les politiques publiques du territoire		10 800 €
Action 16	Développer la connaissance des enjeux de l'habitat et la partager à l'ensemble des partenaires pour faciliter son appropriation collective		30 000 € + adhésion à l'Adeupa
Action 17	Conforter l'Espace Info Habitat		122 000 €
TOTAL		34 539 000 €	1 170 800 €

BTP : Bâtiment et Travaux Publics
BRS : Bail Réel Solidaire

CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale
CCH: Code de la Construction et de l'Habitation
CFHI : Conférence des financeurs dans sa formation habitat inclusif
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CROUS : Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires
CSP : Catégories SocioProfessionnelles
CUS : Convention d'Utilité Sociale

DALO (loi) : loi du Droit Au Logement Opposable (5 mars 2007)
DAP : Délégation des Aides à la Pierre
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DPE : Diagnostic Performance Energie

EIH : Espace Info Habitat
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
EPLS : Enquête Parc Locatif Social
ESH: Entreprise Sociale pour l'Habitat

FFB : Fédération Française du Bâtiment
FJT : Foyers de Jeunes Travailleurs
FNAP:Fonds National des Aides à la Pierre
FNARS : Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion des Côtes d'Armor
FSL : Fonds de Solidarité Logement

Envoyé en préfecture le 20/05/2025
Reçu en préfecture le 20/05/2025
Publié le 21 MAI 2025
ID : 022-212200810-20250520-2025_DB_034-DE

GURL : Garantie Universelle des Risques Locatifs

HLM : Habitation à Loyer Modéré

LLS: Logement Locatif Social

MOUS: Maîtrise d' Œuvre Urbaine et Sociale

OFS : Organisme de Foncier Solidaire
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPH : Office Public de l'Habitat
OTLE : Observatoire Territorial du Logement

PAC : Porter A Connaissance
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PALULOS : Prime à l'Amélioration de Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale
PAS : Prêt Accession Sociale
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLUS CD: Prêt Locatif à Usage Social Construction Démolition
PNRQAD : Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés
POS : Plan d'Occupation des Sols
PRU : Programme de Rénovation Urbaine dans le cadre de l'ANRU
PSLA : Prêt Social Location Accession
PST: Programmes Sociaux Thématiques
PTZ : Prêt à Taux Zéro

RGP : Recensement Général de la Population
RHVS : Résidence Hôtelière à Vocation Sociale

SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SLS : Supplément de Loyer Solidarité
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU (loi) : loi dite de Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000)

URHAJ : Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes
USH : Union Sociale pour l'Habitat

VRD : Voirie et Réseaux Divers