

# Eclairage sur la situation du logement en Côtes d'Armor

# Population des Côtes d'Armor

## Données générales

Détails à retrouver sur



**Armorstat.com**

Le Centre de ressources socio-économiques  
des Côtes d'Armor

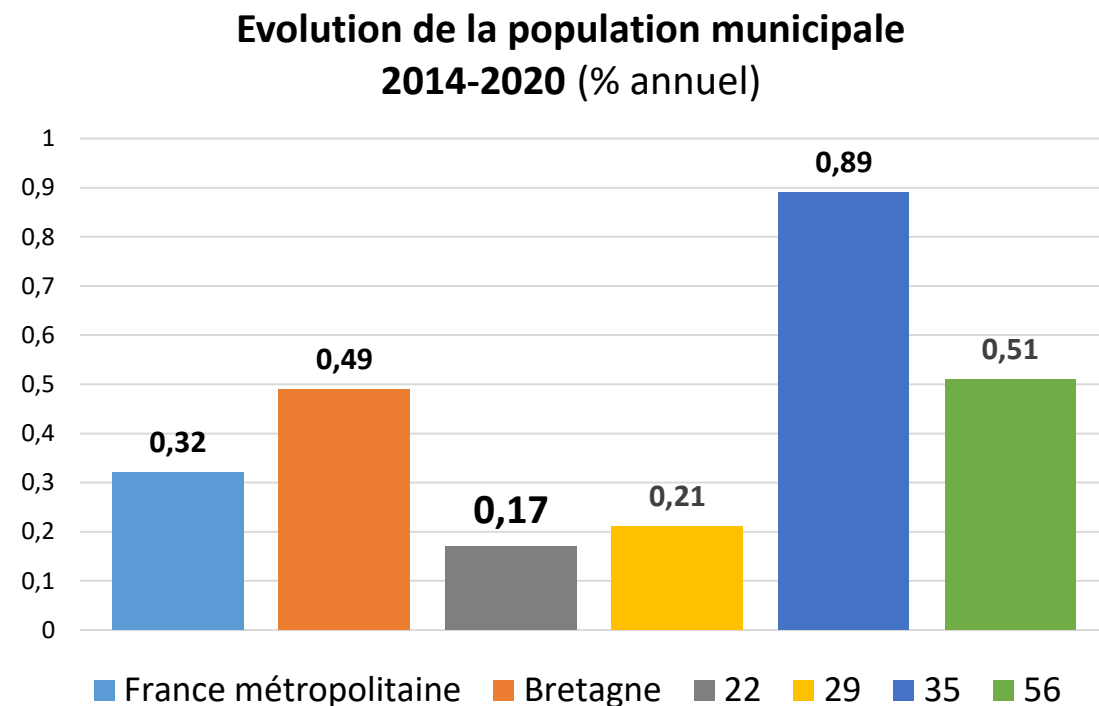
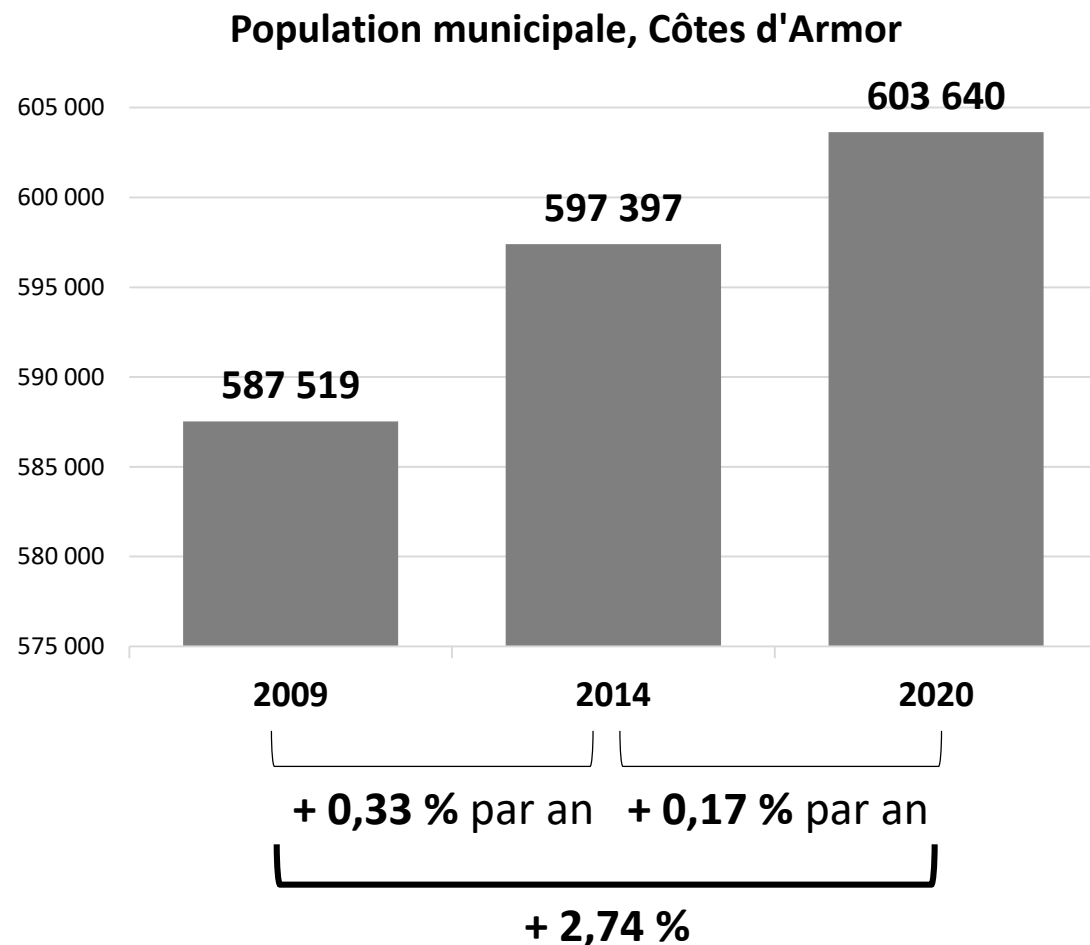
...

...notamment dans « L'Observatoire de l'habitat en Côtes d'Armor »

*Statistiques, cartographies, analyses...*

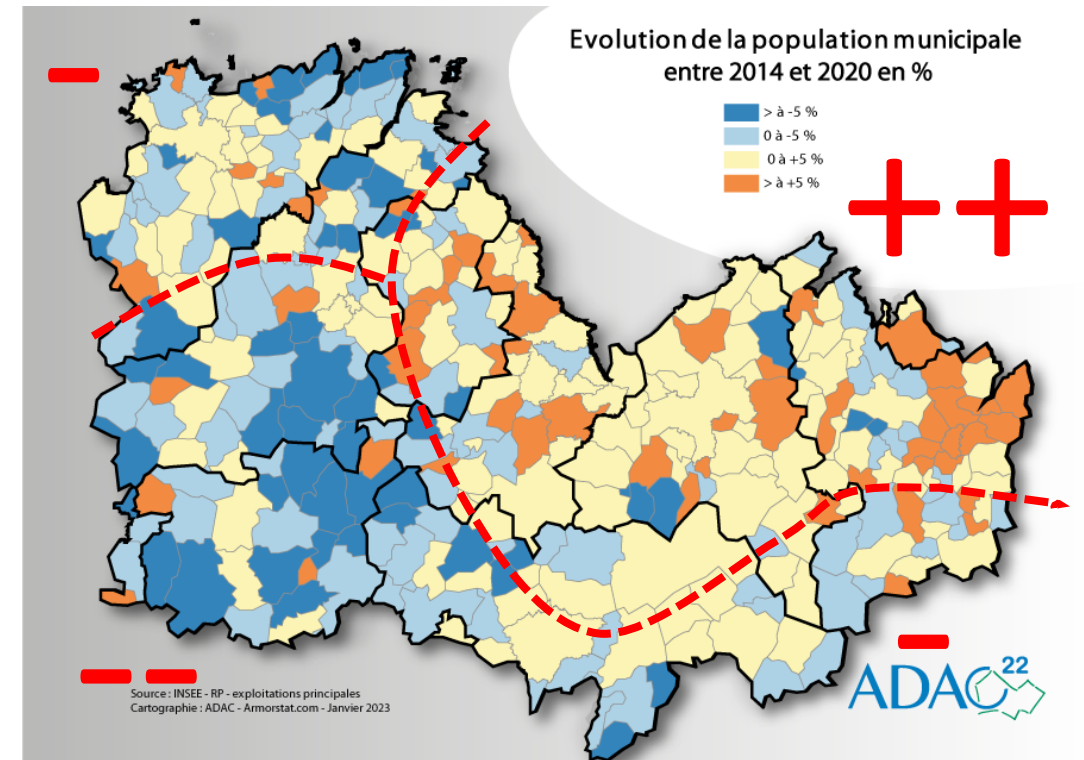
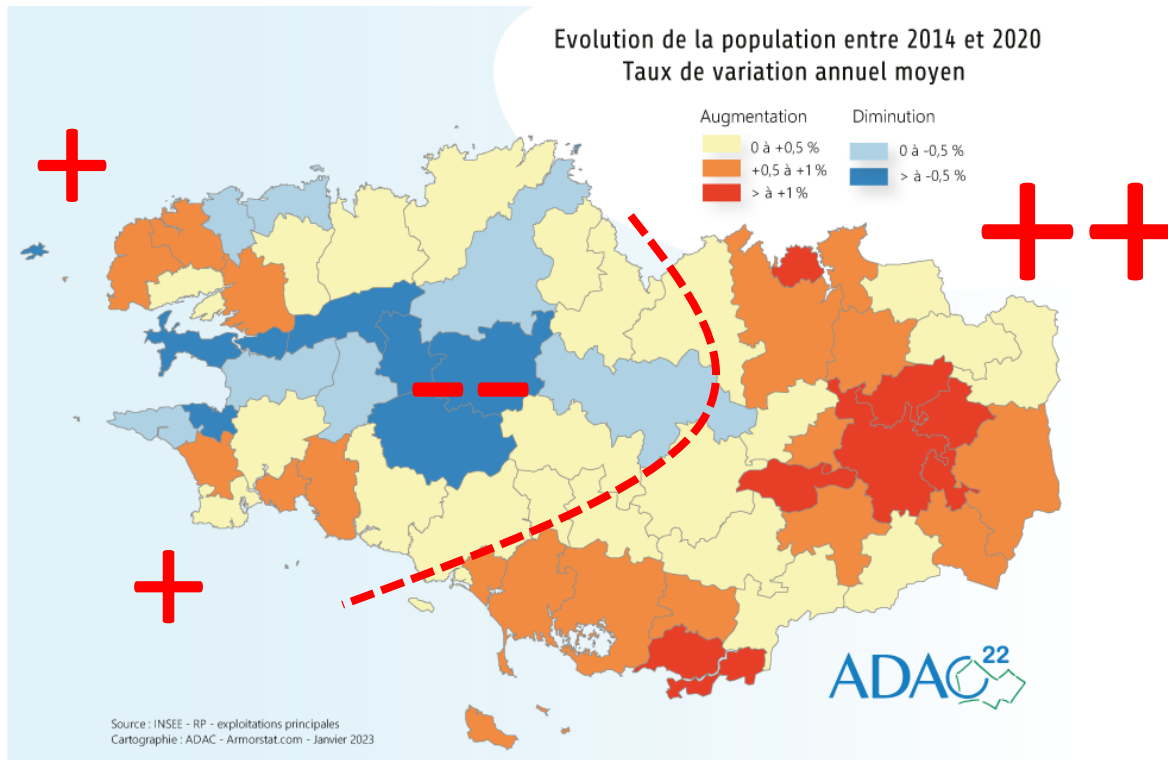
# 603 640 Costarmoricains au dernier recensement de 2020...

Population totale : 621 729 hab.



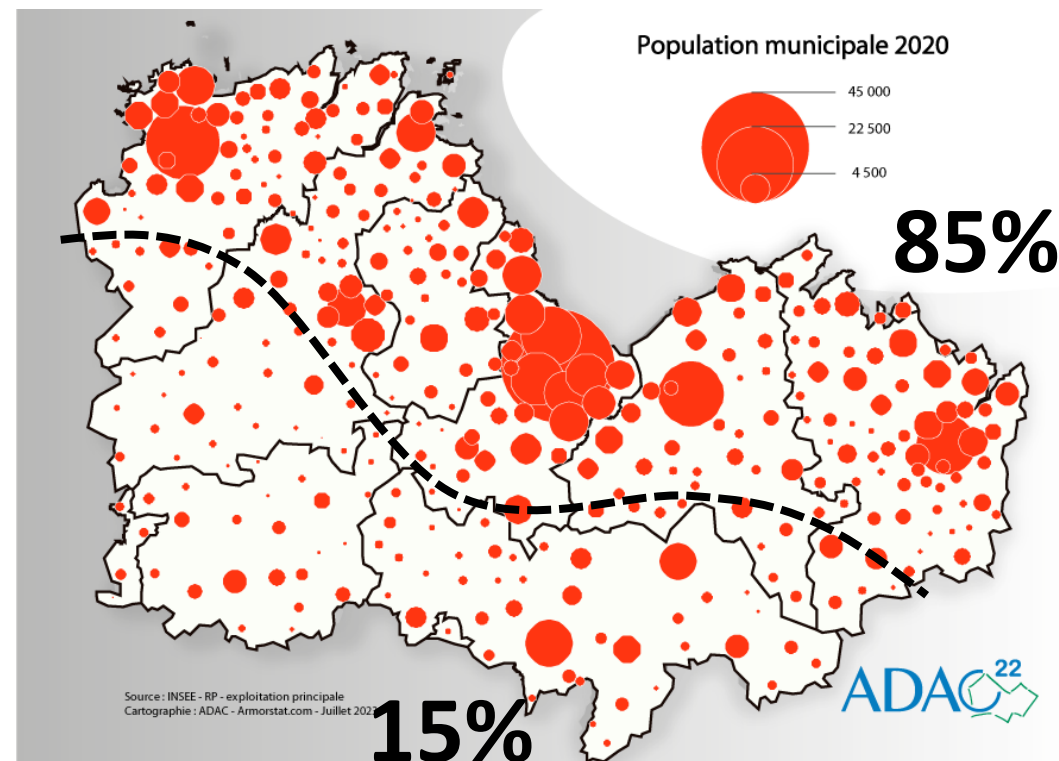
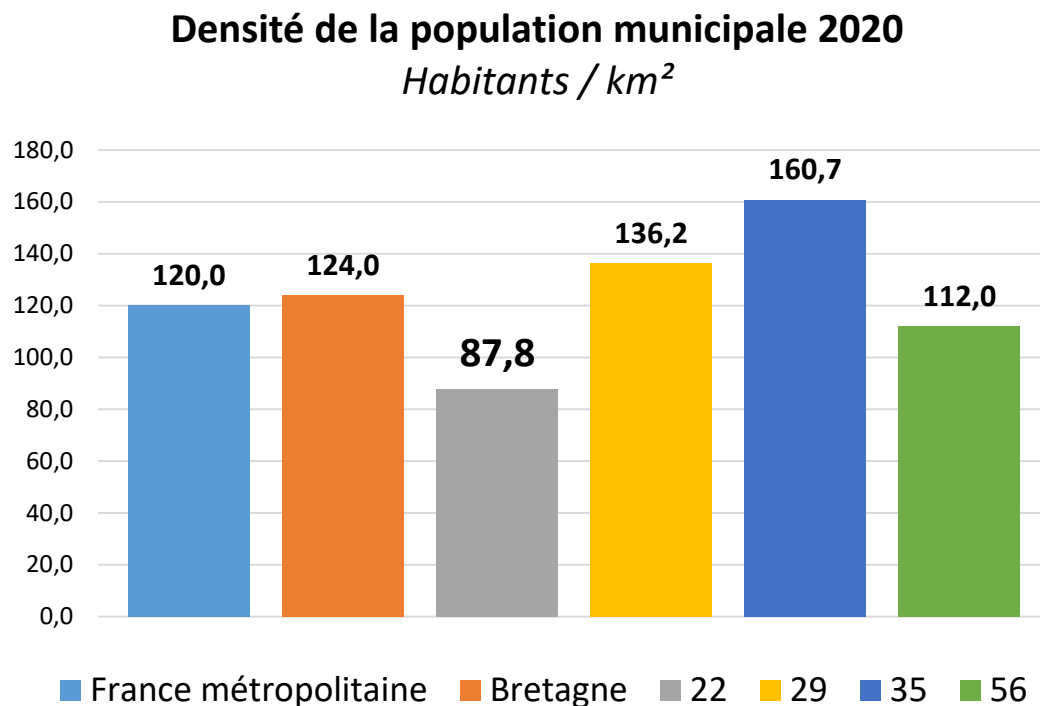
**Au cours de la période 2014-2020, la population des Côtes d'Armor n'a augmenté que de + 0,17 % par an, taux le plus faible observé en Bretagne et en net retrait par rapport à la période précédente (+ 0,33 %)...**

# Une nette démarcation entre les portions Ouest et Est des Côtes d'Armor...



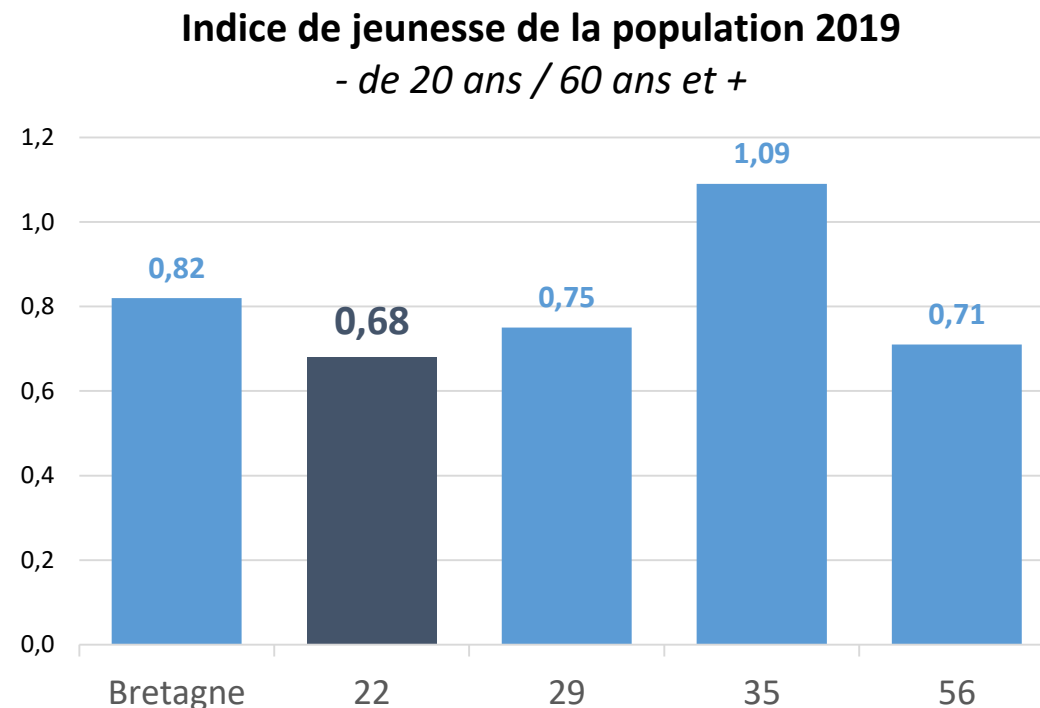
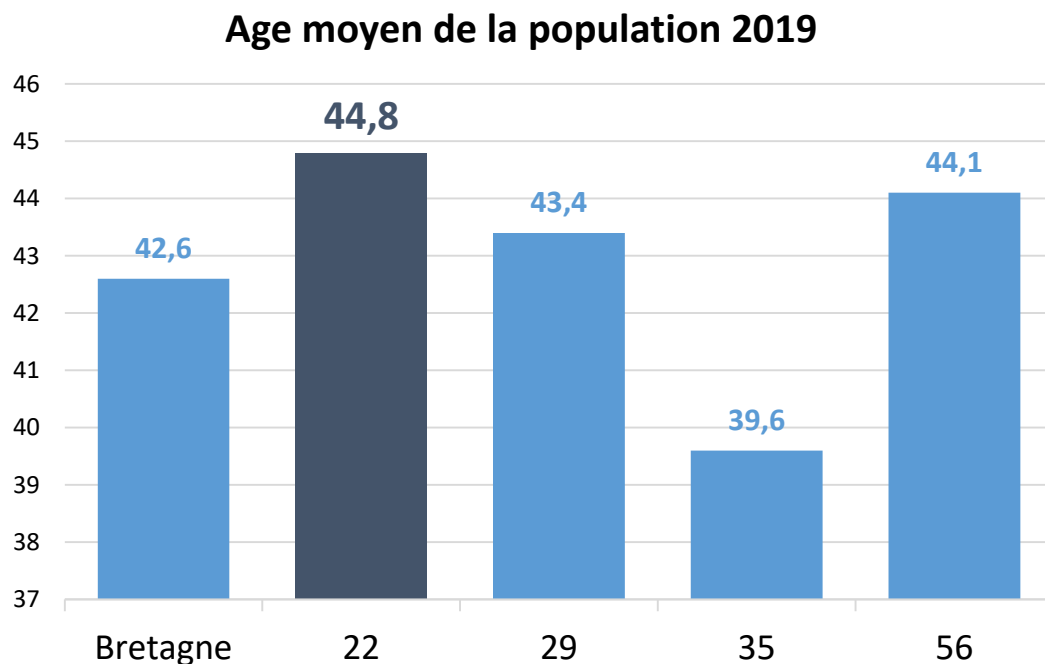
Les dernières tendances d'évolution de la population confirment une nette démarcation entre les portions Ouest et Est de la Bretagne ainsi que des Côtes d'Armor et, plus précisément, entre un grand quart Nord-Est et le quart Sud-Ouest du département...

## 85 % de la population concentrés dans la moitié nord du département...



**La densité de population en Côtes d'Armor est nettement inférieure à celle des autres territoires Bretons (agglomérations de moindre importance, dimension rurale plus affirmée...). Par ailleurs, une part très significative des Costarmoricains (85 %) est concentrée dans la moitié nord du département (déséquilibre de répartition de la population)...**

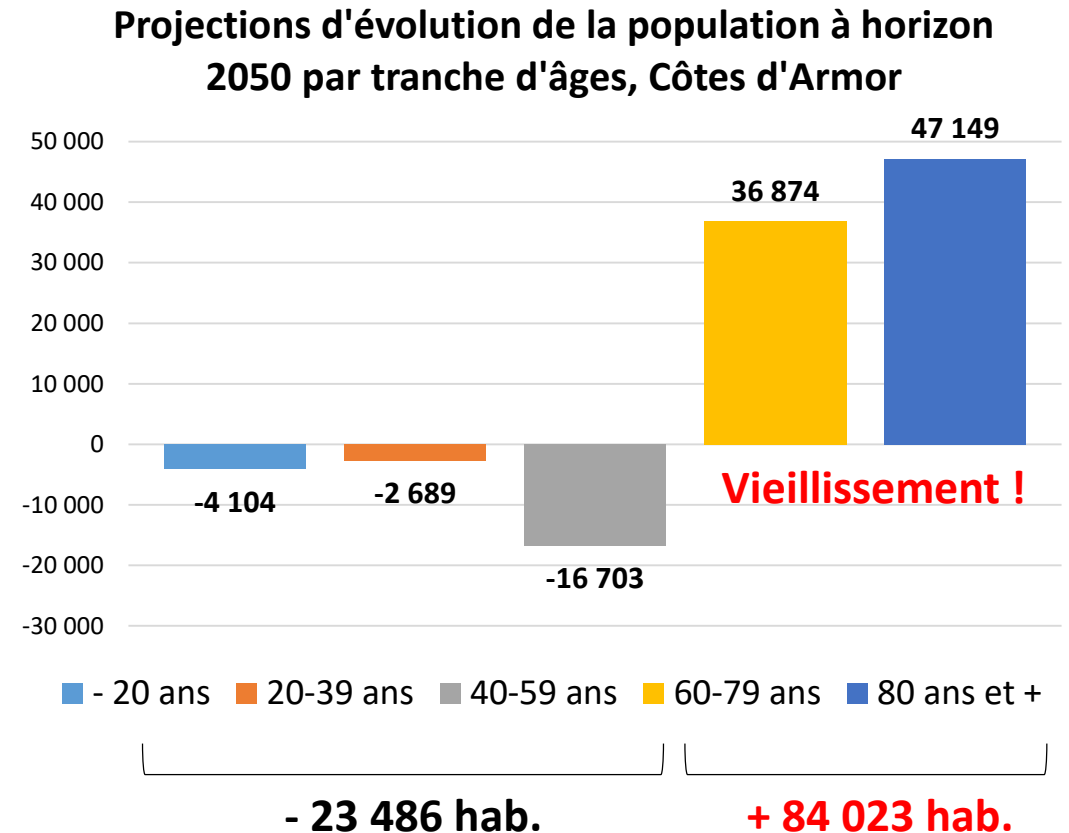
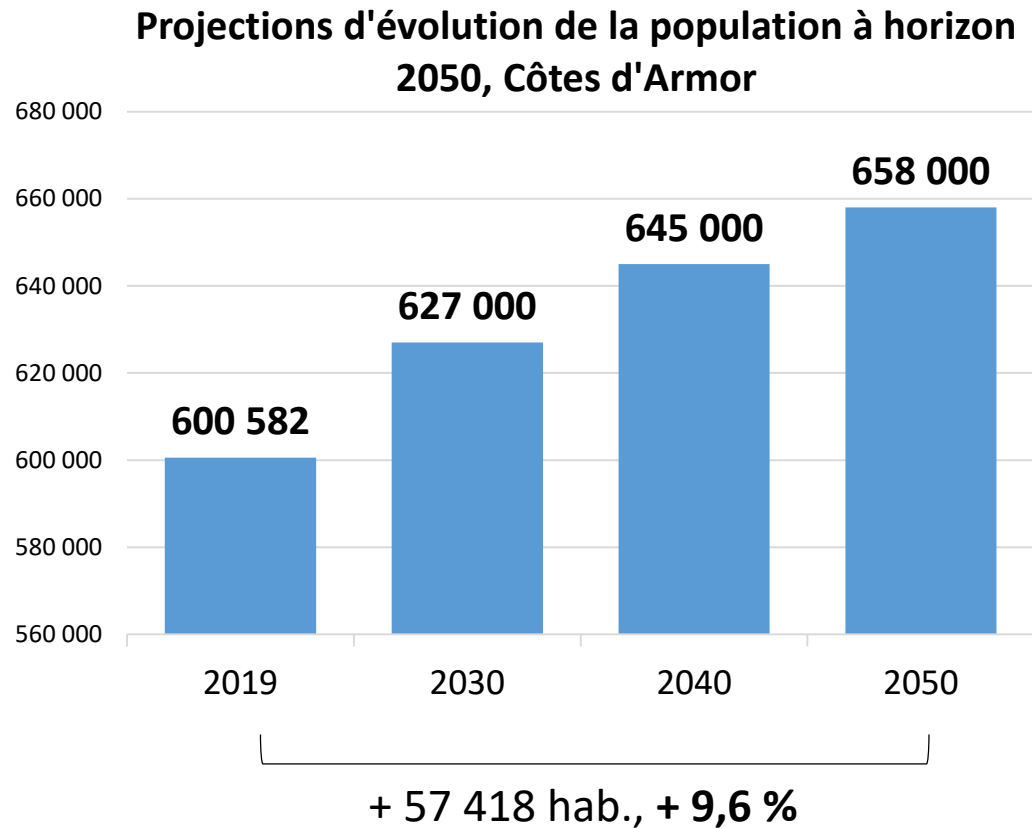
## Des Costarmoricains plus âgés que l'ensemble des Bretons...



**Plus âgés que l'ensemble de la population régionale et des autres départements Bretons, les habitants des Côtes d'Armor n'échappent pas au phénomène généralisé de vieillissement de la population.** Cette réalité démographique est et sera dans l'avenir plus prégnante en Côtes d'Armor que dans bon nombre d'autres territoires...

# Une accélération du vieillissement de la population à horizon 2050...

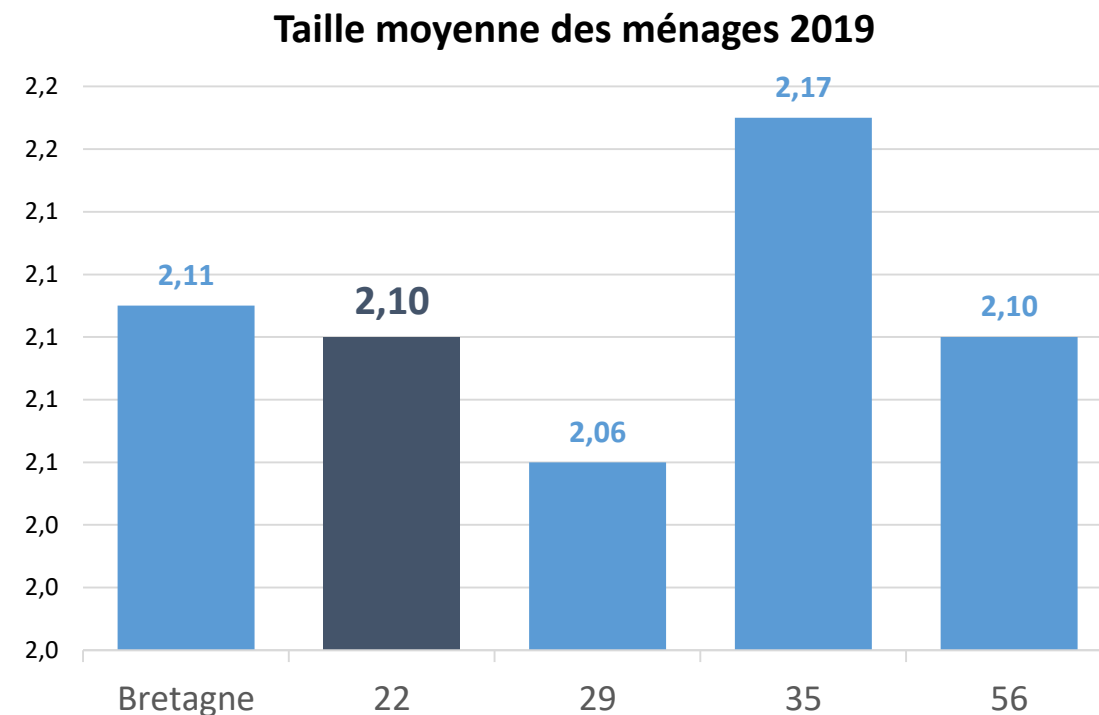
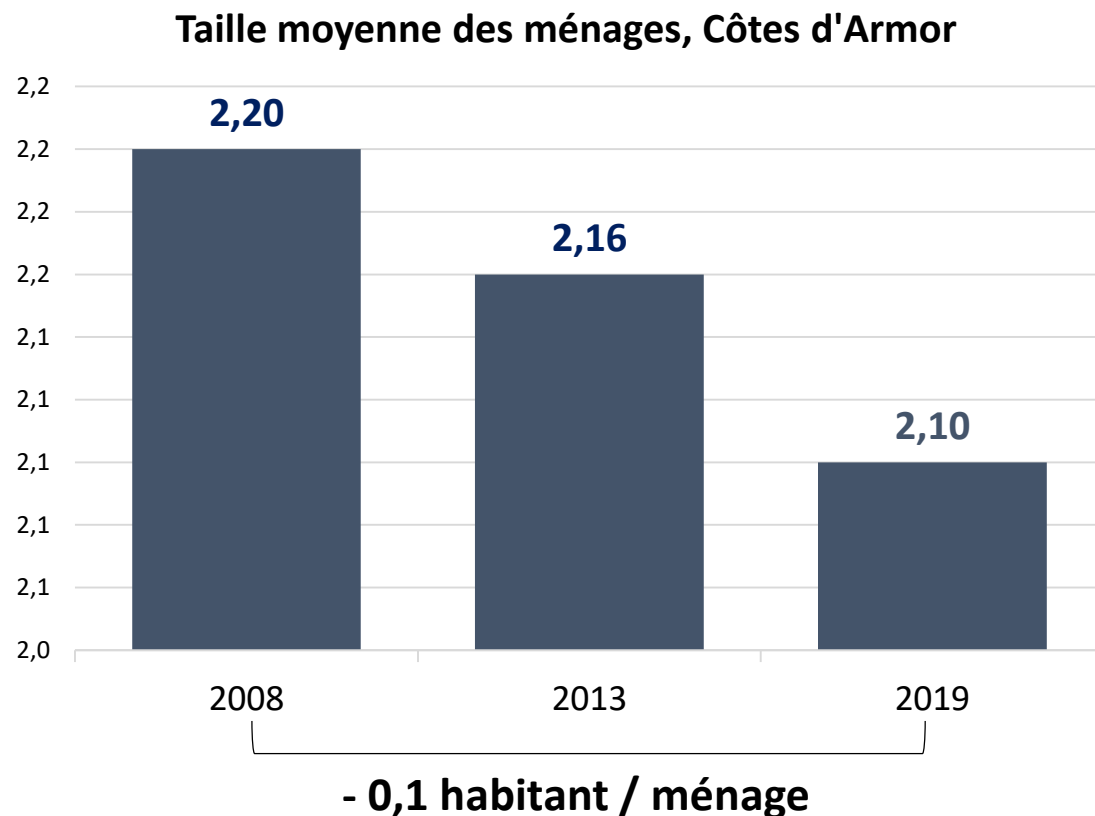
**NB :** Nouvelles projections d'évolution de la population en cours par l'Insee à horizon 2070



**Le fait le plus marquant des prochaines décennies sera une hausse très significative des personnes âgées de plus de 60 ans (40 % de la population en 2050) avec comme enjeu leur hébergement et accompagnement : maintien à domicile, habitats intermédiaires, structures d'hébergement (Ehpad...)...**

# Une réduction lente mais continue de la taille moyenne des ménages...

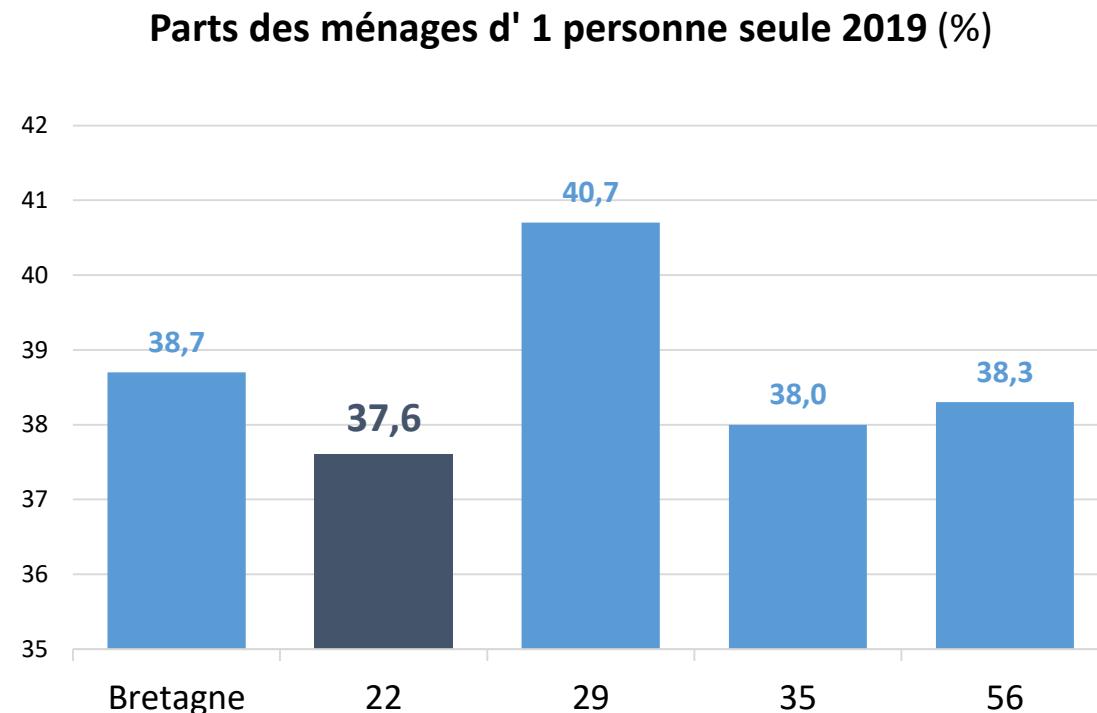
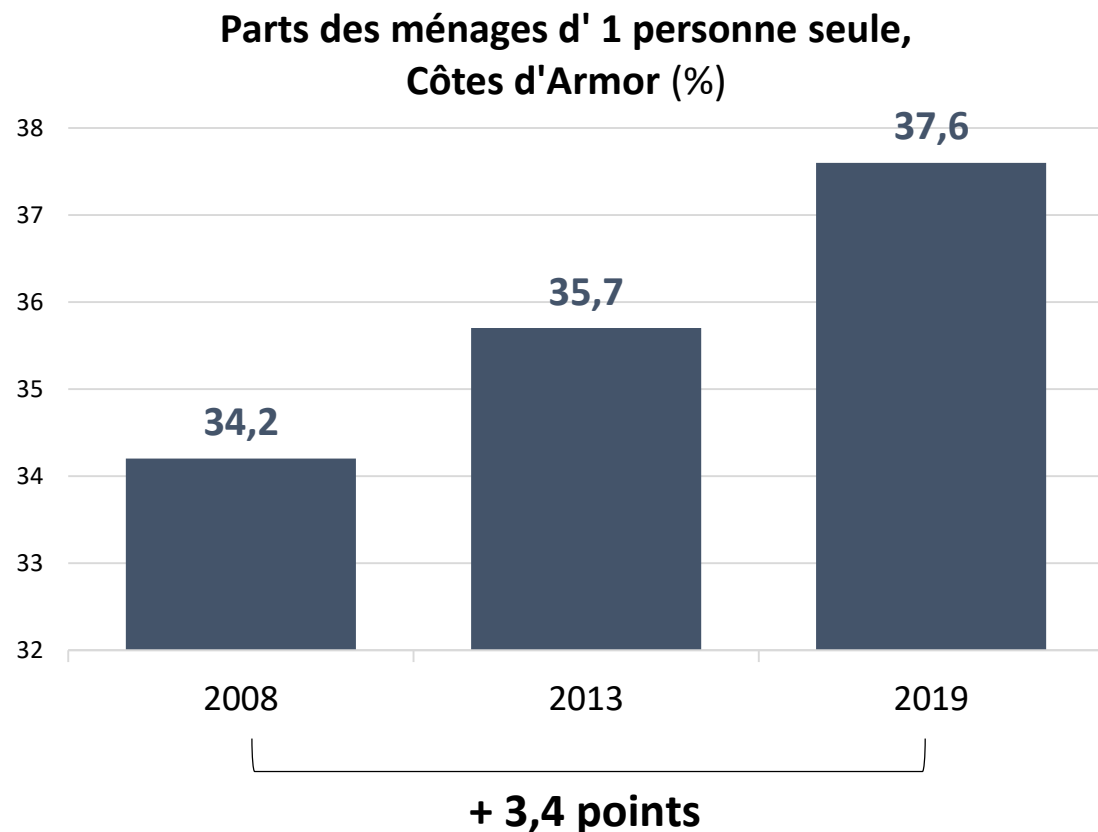
1 habitant en moins par ménage en 50 ans



La lente et régulière diminution de la taille moyenne des ménages est le résultat de la conjonction de différentes réalités sociales et sociétales (vieillesse de la population, séparations plus nombreuses...). Parmi les principales conséquences, un besoin plus important en logements pour héberger une même population...

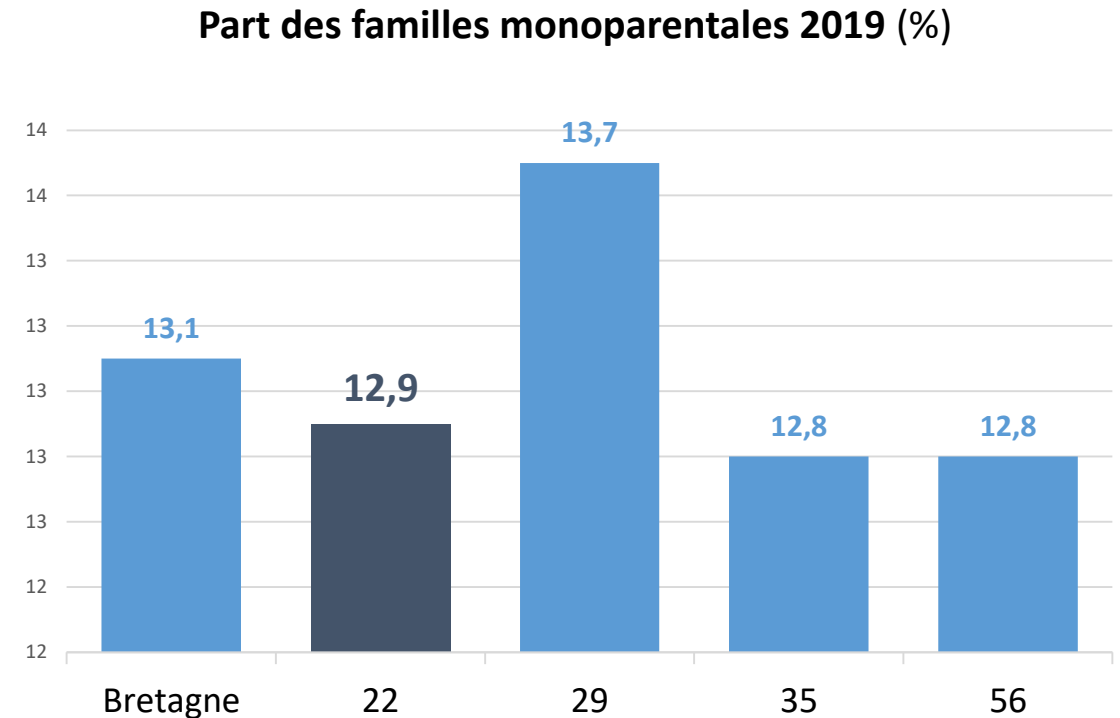
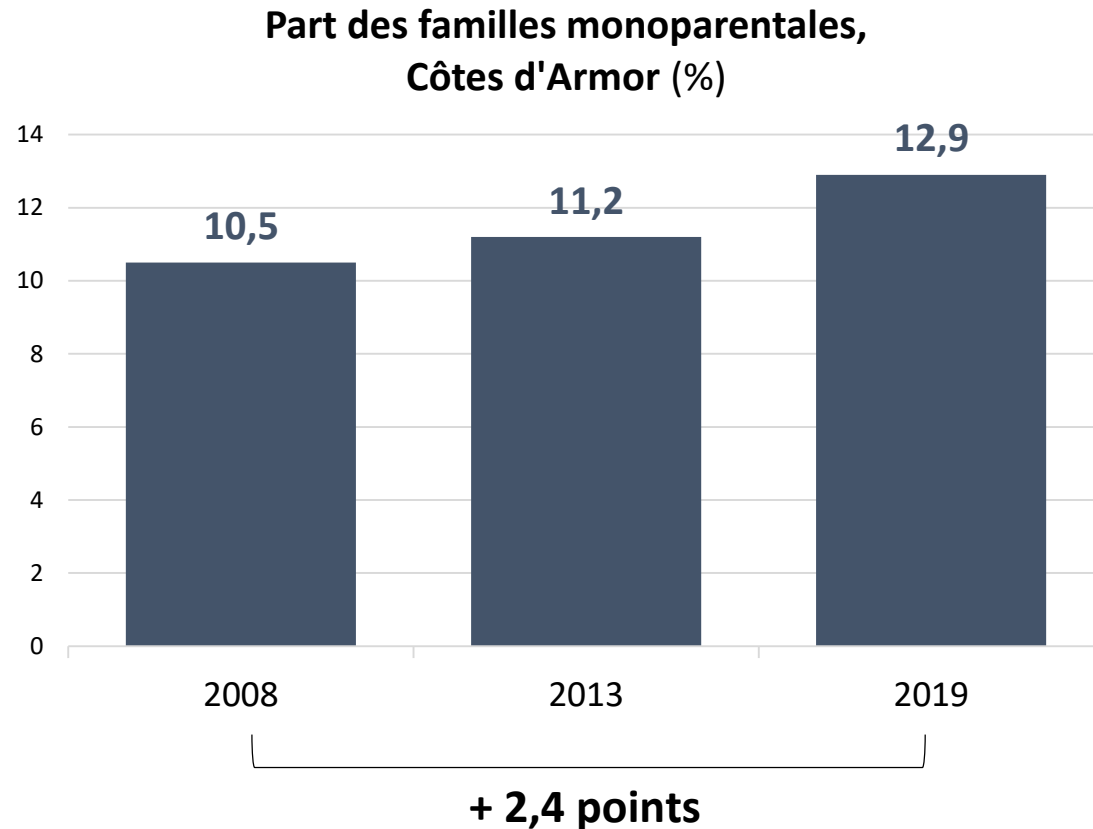


## Plus d' 1/3 des ménages Costarmoricains constitués d' 1 personne seule...



Si la part représentée par cette catégorie de ménages est, en Côtes d'Armor, la plus faible observée en Bretagne, elle participe cependant à accroître le besoin en « petits » logements qui font aujourd'hui défaut \*...

# Une proportion croissante de familles monoparentales...

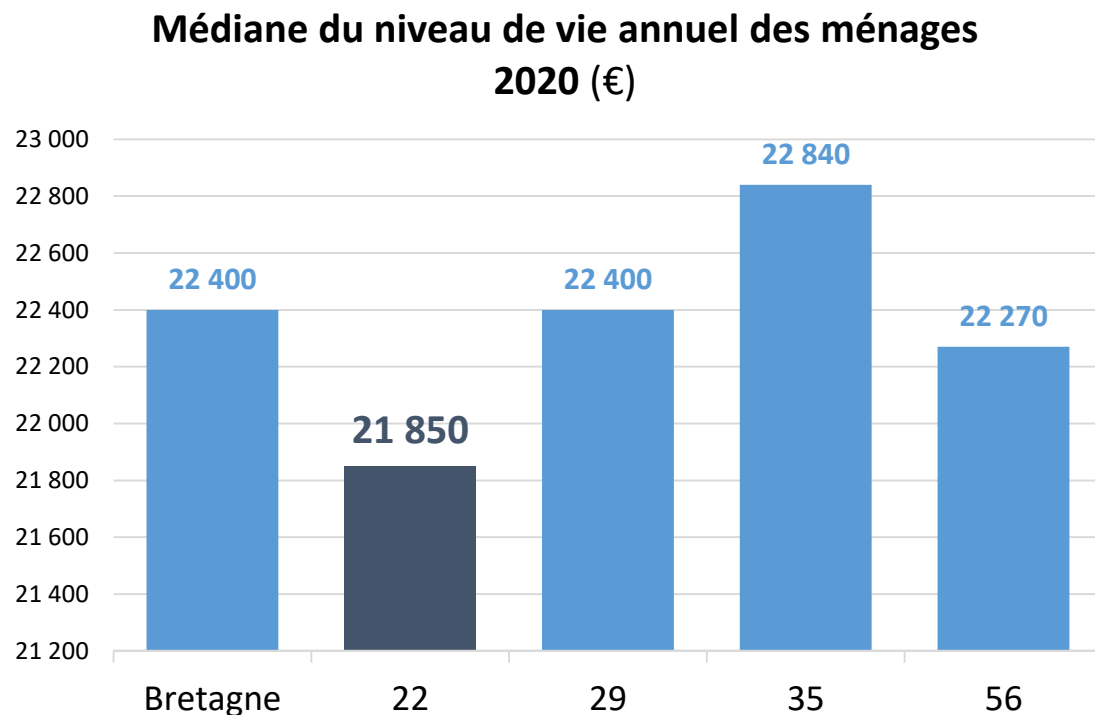


La diminution de la taille des ménages, la proportion élevée de ceux constitués d'1 seule personne et l'augmentation de la part des familles monoparentales impliquent une adaptation du parc de logements qui demande un temps long, plus long que celui dans lequel s'inscrit l'évolution des ménages...

# Population des Côtes d'Armor

**Niveau de vie, pauvreté**

## La moitié des ménages des Côtes d'Armor vit avec - de 1 820 € par mois et par UC \*...



Les revenus et niveaux de vie des Costarmoricains influent sur leur capacité à acquérir ou à louer leur logement

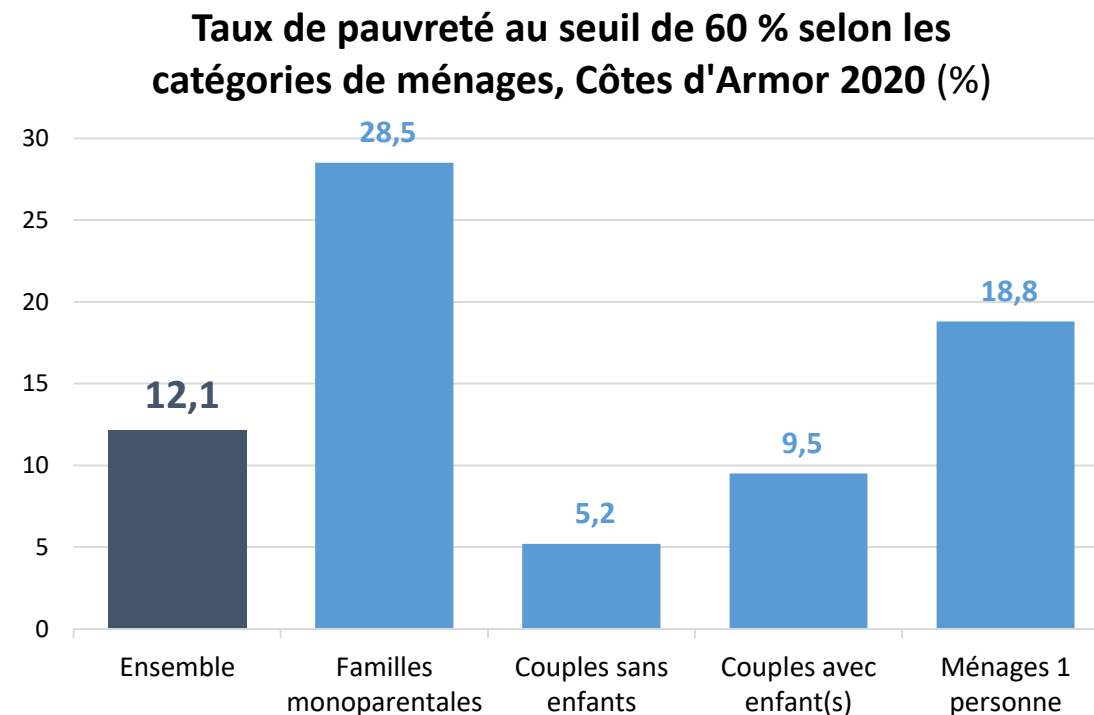
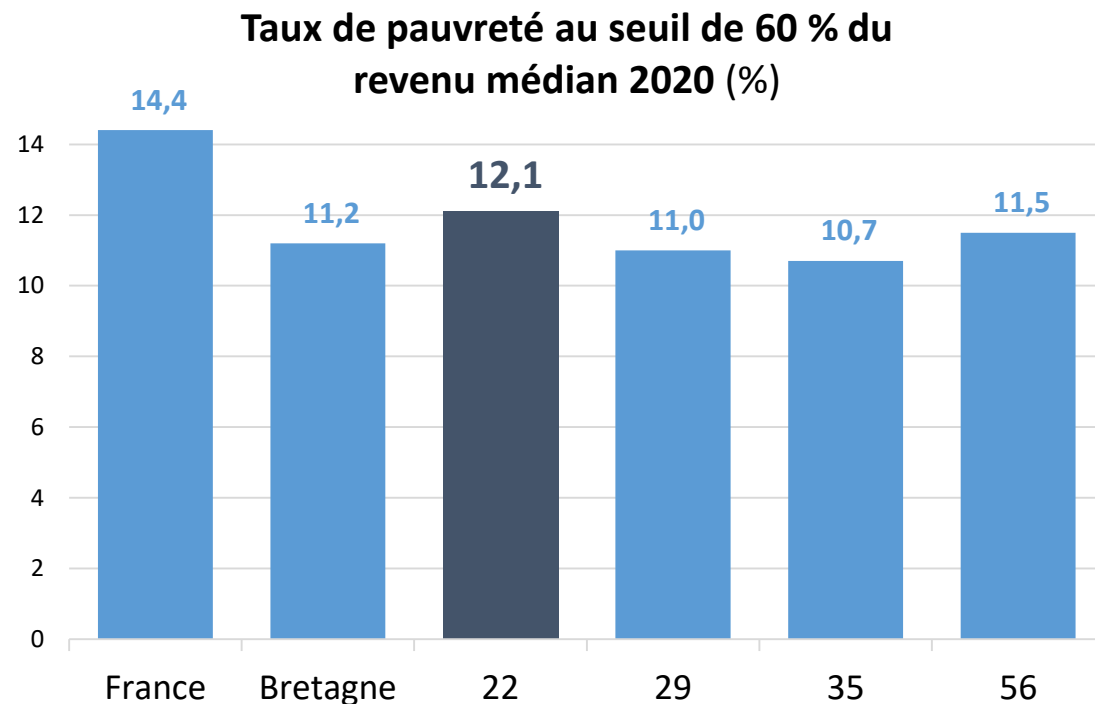
La moitié des ménages des Côtes d'Armor vit avec moins de 21 850 € par an, soit moins de 1 820 € par mois et par Unité de consommation \* (en y incluant les prestations sociales et avant impôts)

Un niveau de vie médian inférieur à celui de Bretagne et de France métropolitaine

**42,5 % des foyers fiscaux Costarmoricains seulement sont imposés sur le revenu...**

\* Les **unités de consommation** sont généralement calculées selon l'échelle d'équivalence dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

## Plus d' 1 Costarmoricain sur 10 vit en deçà du seuil de pauvreté \*...



**Cette proportion**, qui situe les Côtes d'Armor parmi les 15 départements de Métropole les moins impactés par la pauvreté (83<sup>e</sup> rang sur 95), **ne doit pas masquer de gros écarts selon les catégories de ménages et les territoires...**

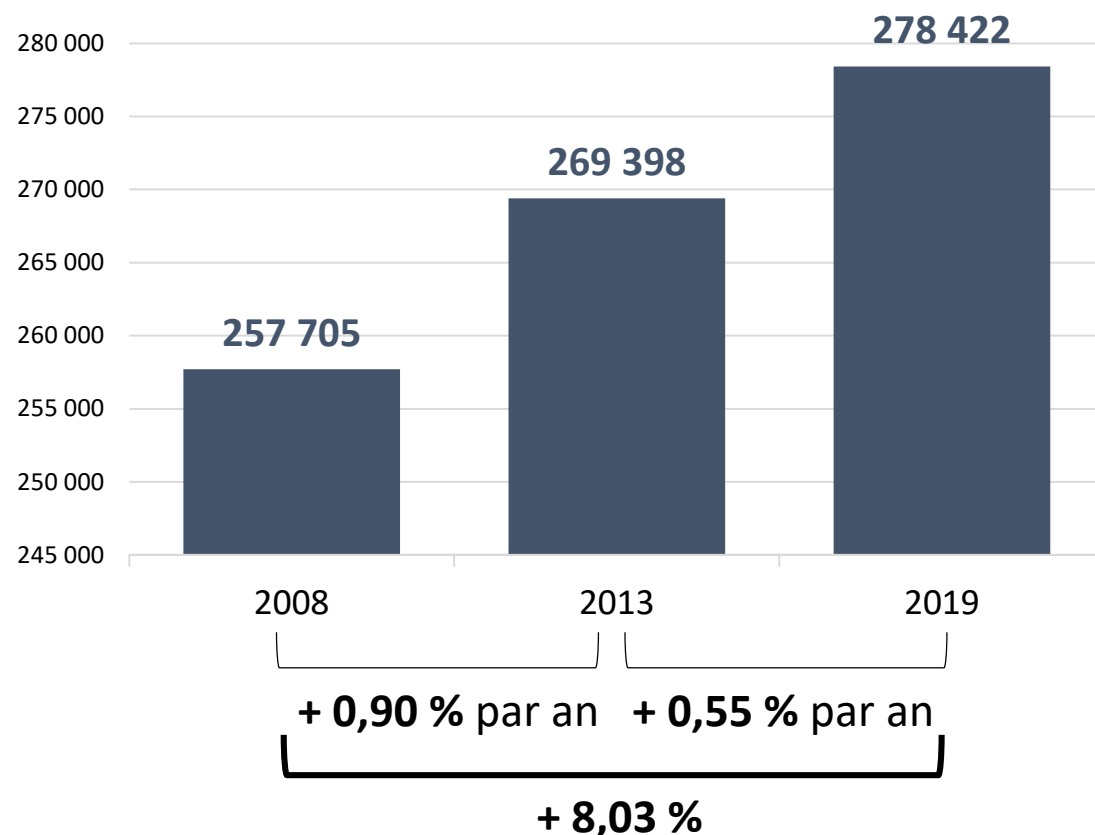
\* Le seuil de pauvreté est fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian de la population. Il correspond à un revenu disponible de 1 102 € par mois pour une personne vivant seule et de 2 314 € pour un couple avec deux enfants âgés de moins de 14 ans (Insee)

# Parc d'habitat et logements

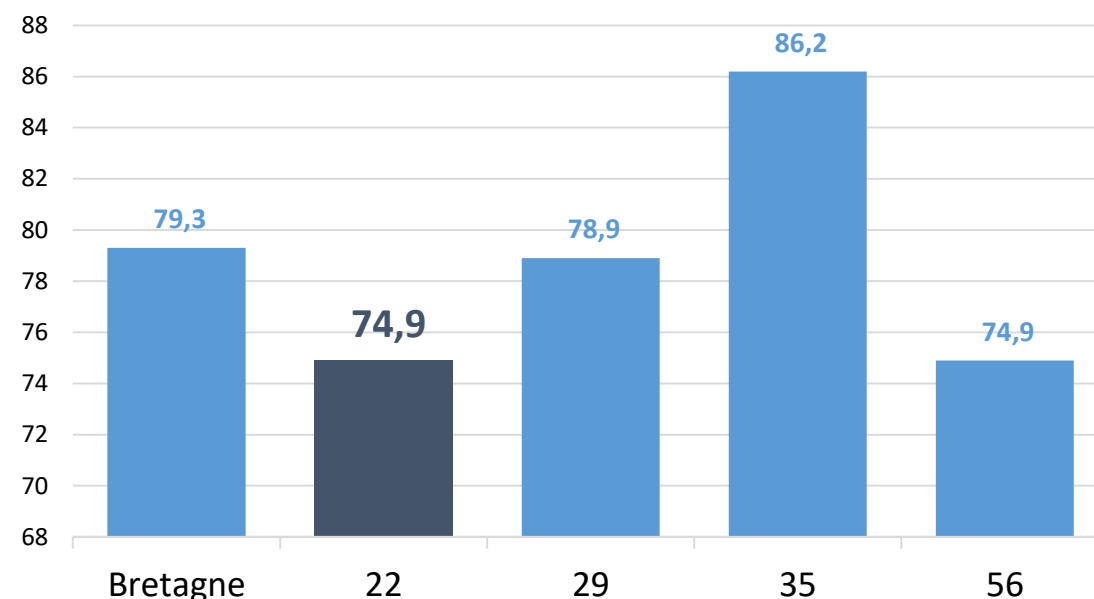
**Résidences principales**

# Un parc de résidences principales en progression de 8 % sur la période 2008-2019...

Nombre de résidences principales,  
Côtes d'Armor



Part des résidences principales dans le total des  
logements 2019 (%)



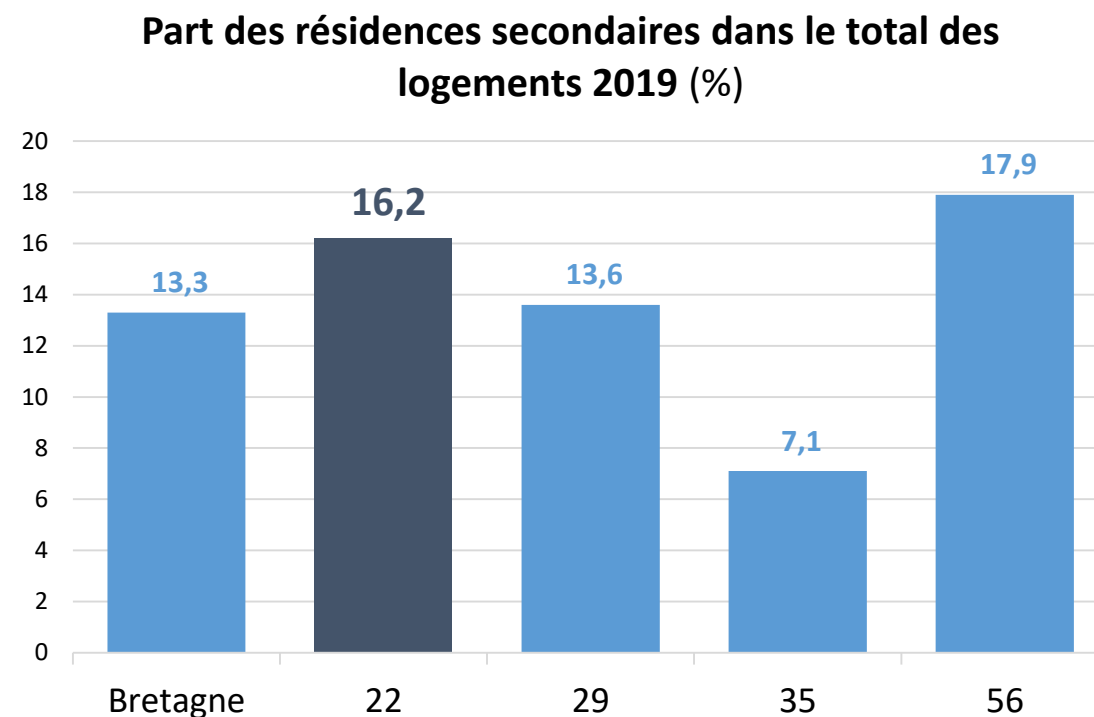
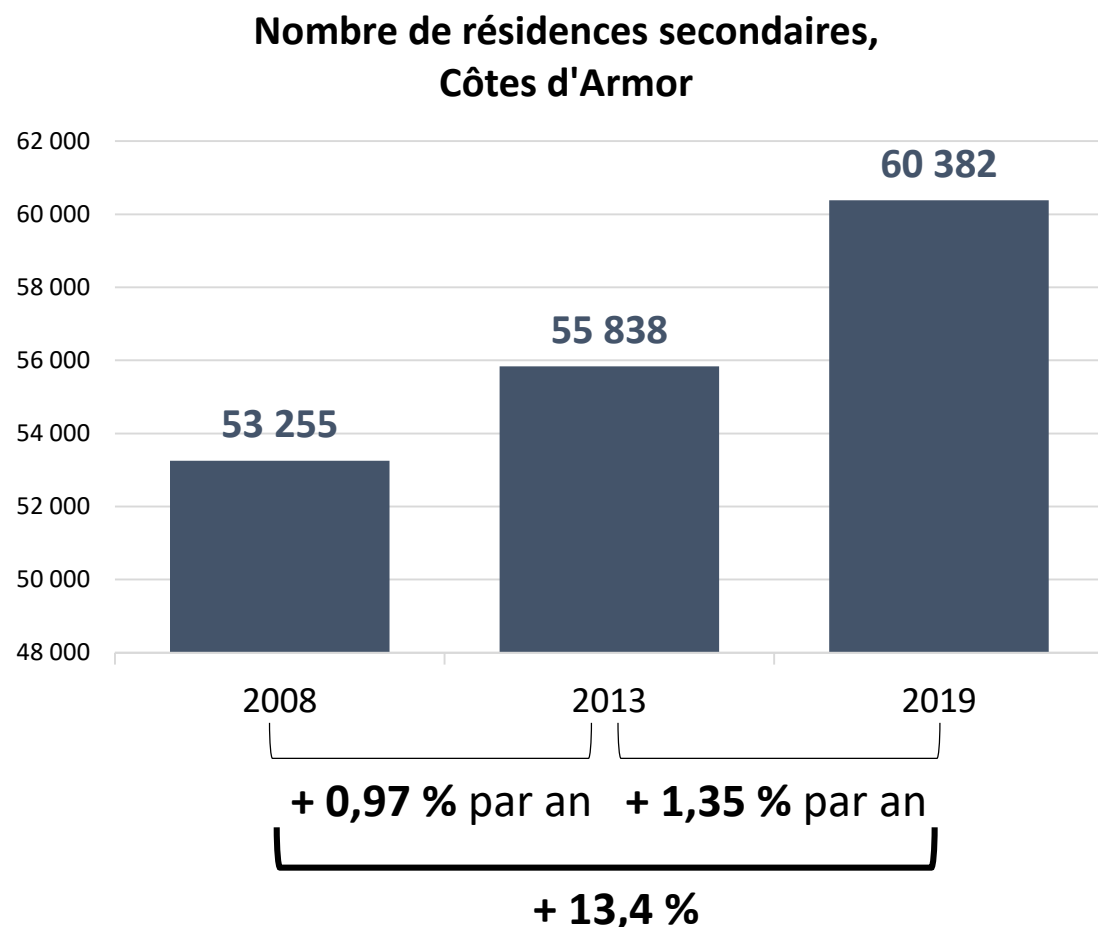
Le parc de logements en Côtes d'Armor est constitué aux  $\frac{3}{4}$  de résidences principales. Leur part dans l'ensemble du parc est en recul sur la période 2008-2013 (- 2,4 pts) contrairement à celle des résidences secondaires (+ 0,27 pt) et des logements vacants (+ 2,13 pts). Le rythme de production annuel sur la dernière période a nettement fléchi par rapport à la précédente passant de + 0,90 % par an à + 0,55 %...

# Parc d'habitat et logements

**Résidences secondaires**



# Une proportion de résidences secondaires parmi les plus fortes de Bretagne...



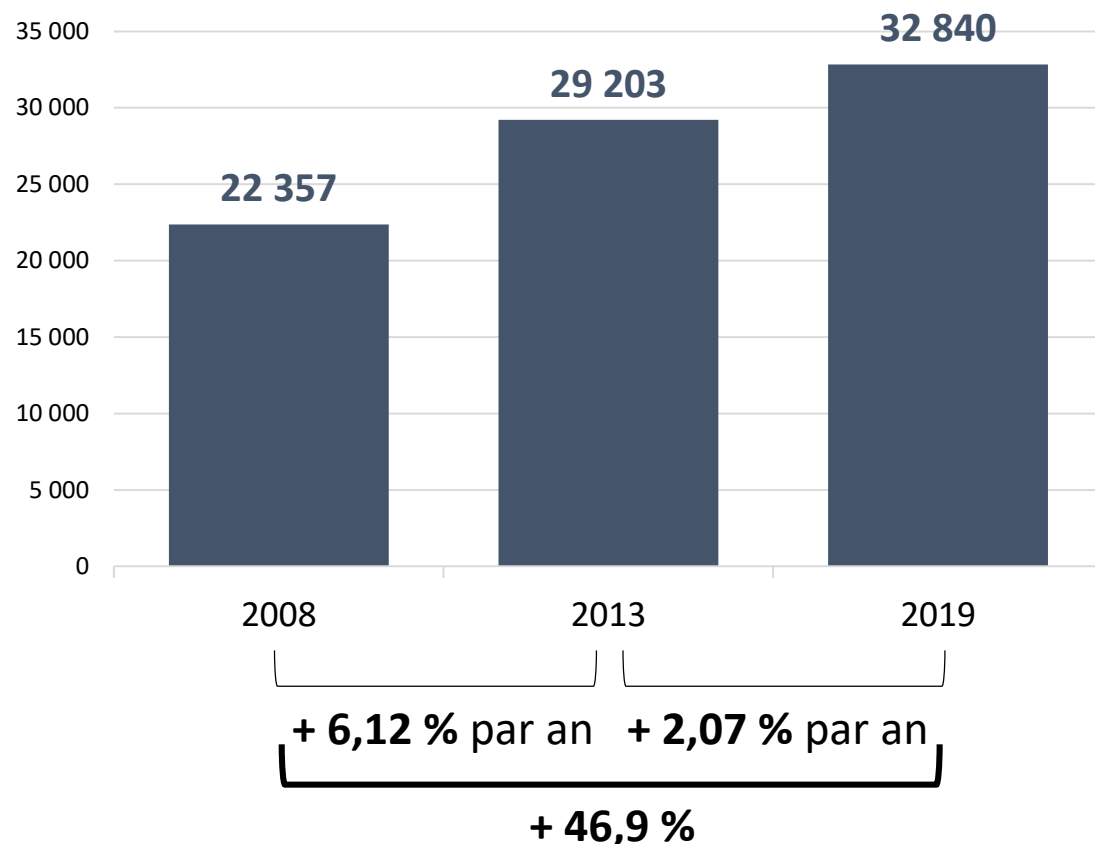
Au cours de la période 2008-2019, le **volume de résidences secondaires a augmenté de manière significative en Côtes d'Armor** (+13,4 %). Le rythme de développement de cette catégorie de logements s'est accéléré au cours de la dernière période (+ 1,35 % par an) en comparaison de la précédente (+ 0,97 %)...

# Parc d'habitat et logements

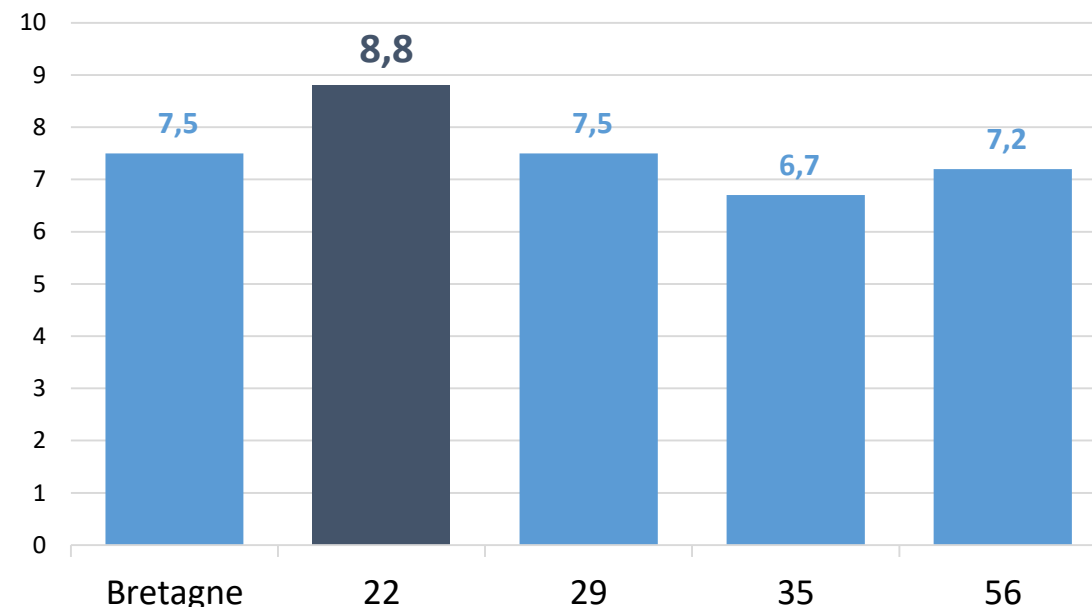
**Logements vacants**

# Une forte augmentation des logements vacants : + 46,9 % entre 2008 et 2019...

## Nombre de logements vacants, Côtes d'Armor



## Part des logements vacants \* dans le total des logements 2019 (%)



Au cours de la période 2008-2019, le nombre de logements vacants en Côtes d'Armor a progressé de manière très **significative** (+46,9 %). A noter que le rythme de croissance de ces logements s'est nettement réduit au cours de la dernière période (+ 2,07 % par an) en comparaison de la précédente (+ 6,12 %)..

## Parc des logements en Côtes d'Armor en 2019 : données de synthèse...

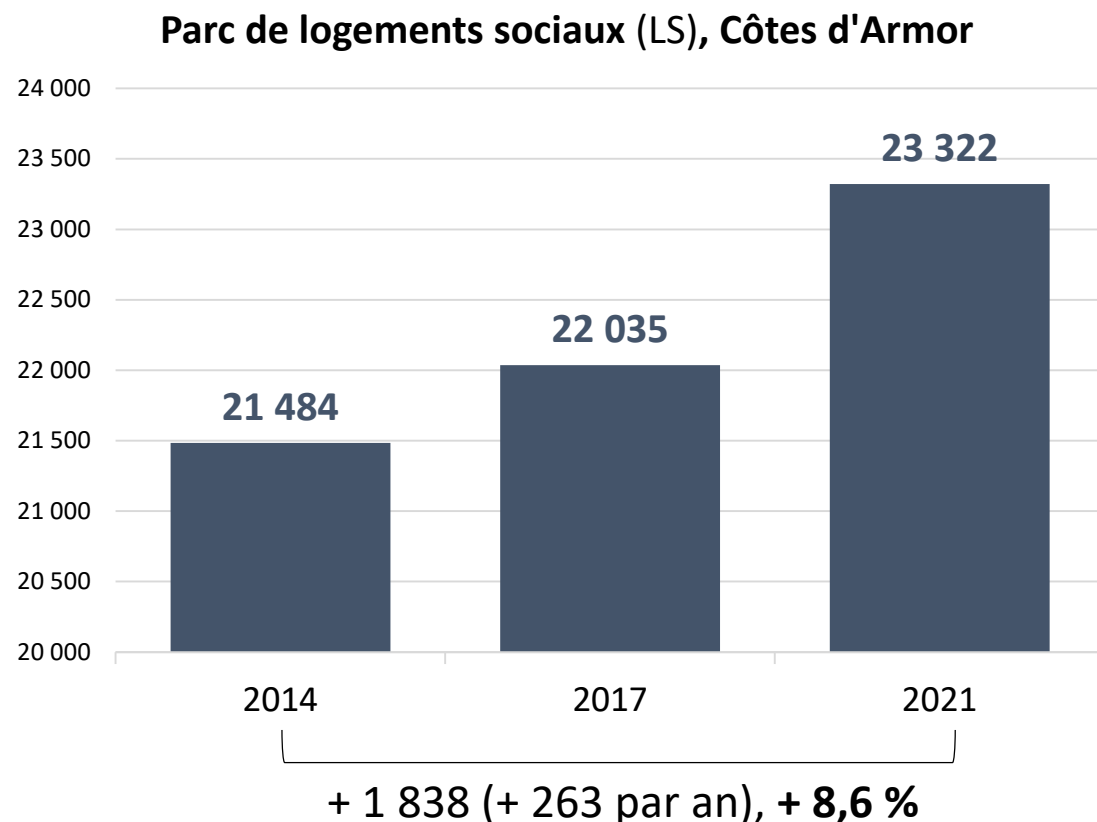
Parc de logements	Nombre 2019	Part dans parc 2019 %	Evolution 2008-2019		
			Nombre	%	% annuel
<b>Total logements</b>	371 643	-	+ 38 326	+ 11,5 %	<b>+ 1,04 %</b>
<b>Résidences principales (RP)</b>	278 422	74,9 %	<b>+ 20 717</b>	<b>+ 8,0 %</b>	<b>+ 0,73 %</b>
Résidences secondaires (RS)	60 382	16,2 %	+ 7 127	+ 13,4 %	<b>+ 1,21 %</b>
Logements vacants (LV)	32 840	8,8 %	+ 10 483	+ 46,9 %	<b>+ 4,26 %</b>
<b>RS + LV</b>	93 222	25,0 %	<b>+ 17 610</b>	<b>+ 23,3 %</b>	<b>+ 2,11 %</b>

**Volumes  
quasiment  
équivalents**

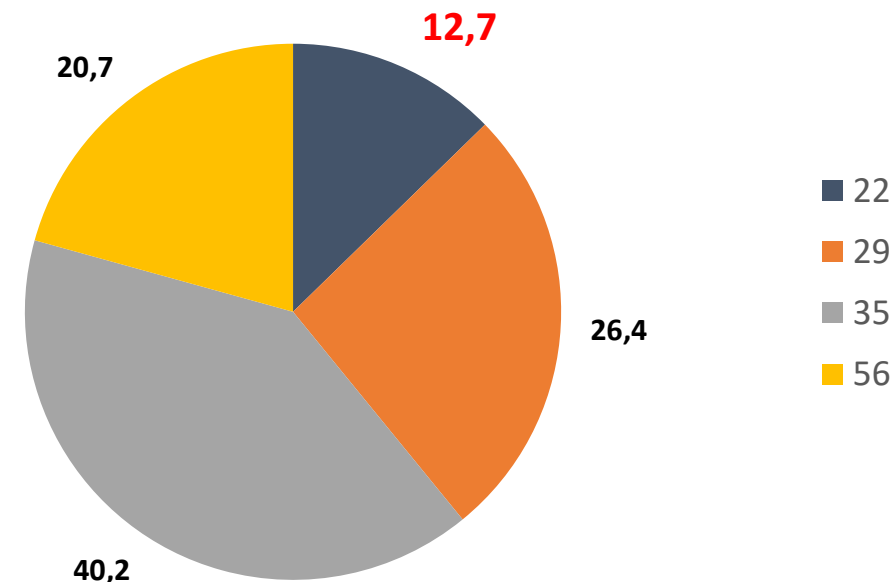
# Parc d'habitat et logements

**Logements sociaux**

## 263 logements sociaux supplémentaires chaque année sur la période 2014-2021...



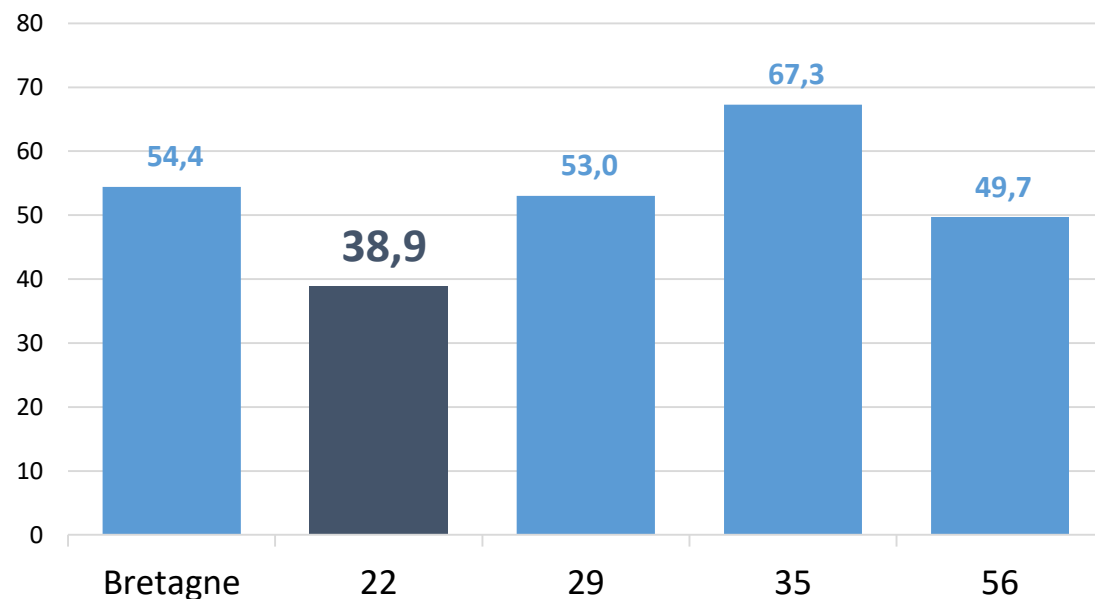
Répartition du parc de LS Bretagne 2021 (%)



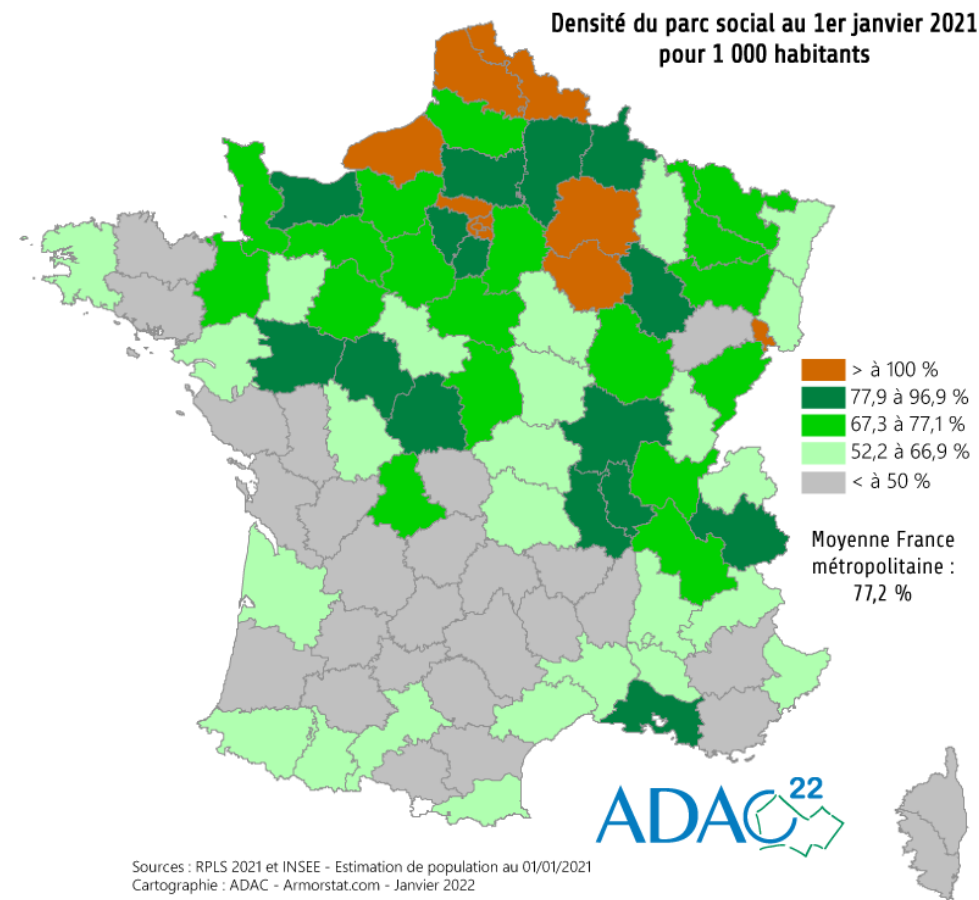
**Au cours de la période 2014-2021, le nombre de logements sociaux en Côtes d'Armor est passé de 21 484 à 23 322, soit 1 838 logements supplémentaires : + 263 logement sociaux par an en moyenne, soit 17,5 % des nouvelles résidences principales constatées chaque année en moyenne dans le département...**

# Une densité de logements sociaux rapportés à la population faible...

Densité de logements sociaux pour 1 000 habitants 2021 \* (‰)



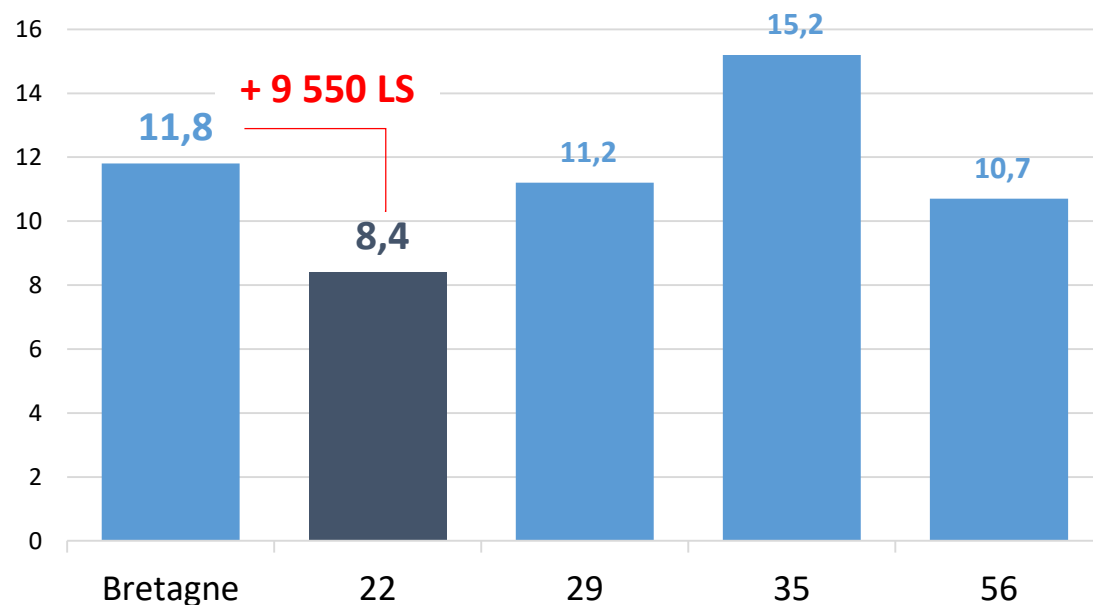
\* Nombre LS rapporté à l'estimation localisée de population 2021 Insee



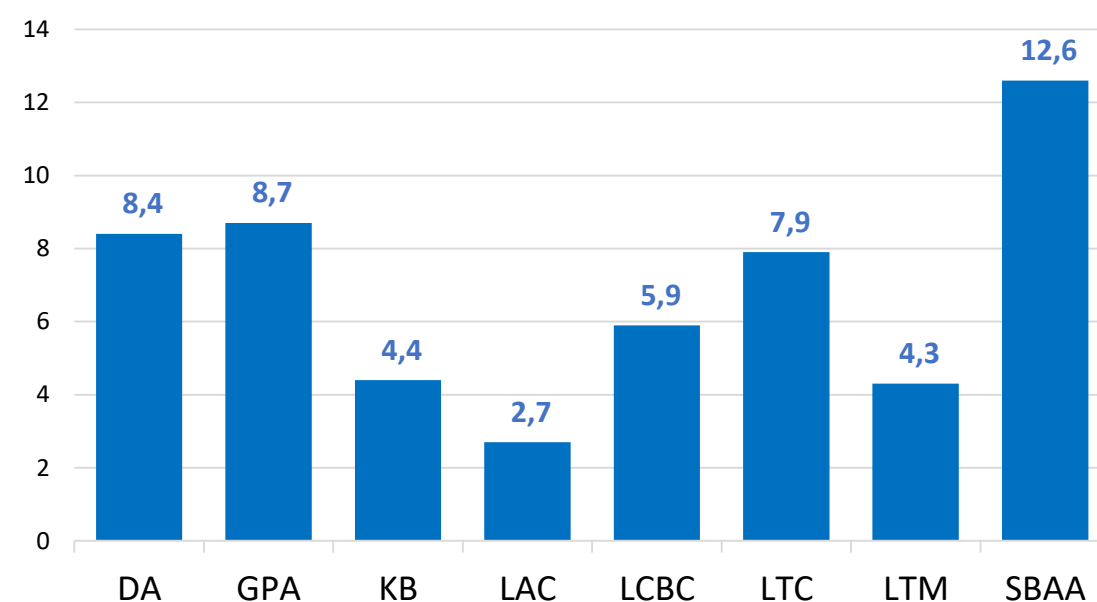
**Rapporté à la population départementale, le parc de social est faible en comparaison des autres départements Bretons et de la plupart des autres territoires de la Métropole. Cet indicateur situe les Côtes d'Armor en 84<sup>e</sup> position des 96 départements de l'Hexagone...**

## 9 550 logements sociaux supplémentaires pour atteindre la moyenne régionale...

Part des logements sociaux 2021 dans le total des résidences principales 2019 (%)



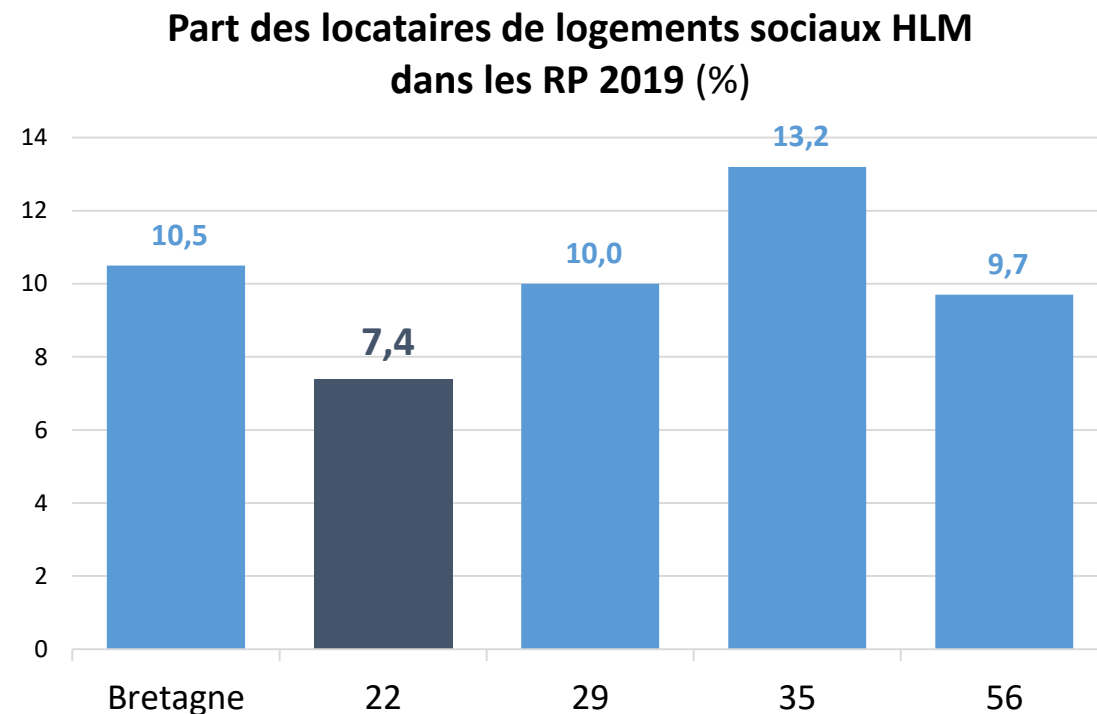
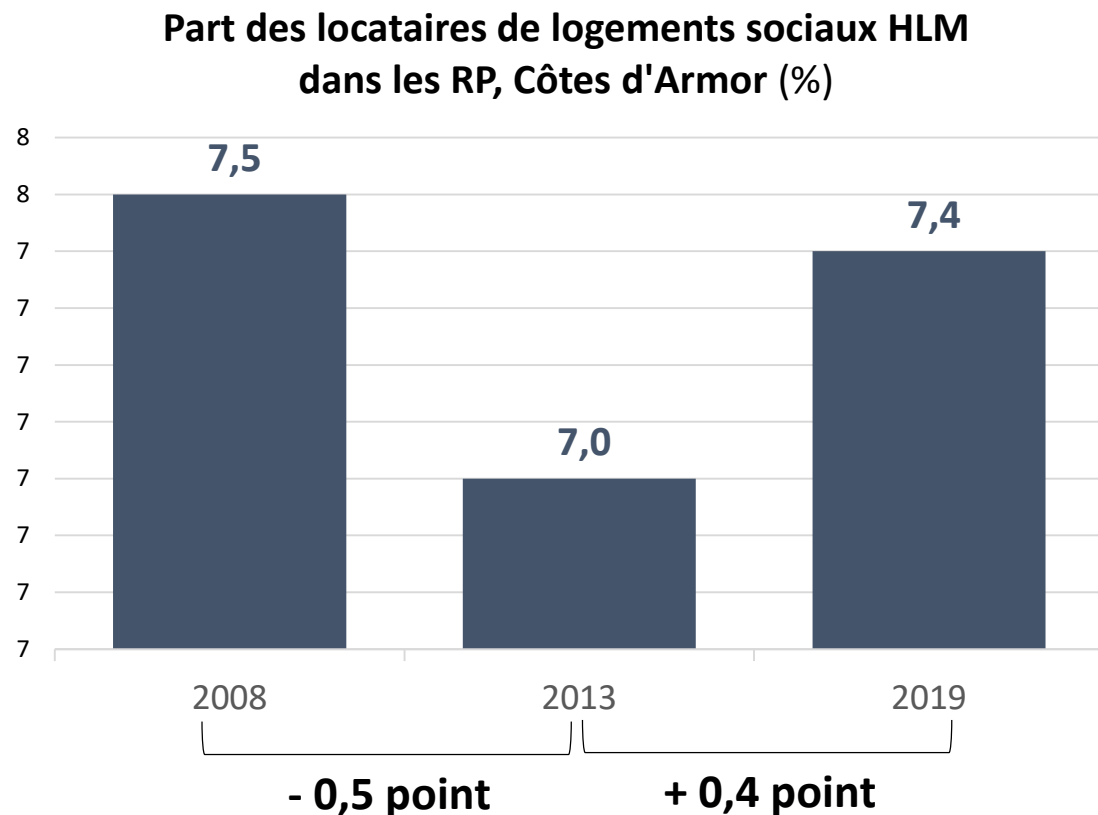
Part des logements sociaux 2021 dans le total des résidences principales 2019 (%)



**Pour que les Côtes d'Armor soient au même niveau d'équipement que la moyenne Bretonne (11,8 % de LS dans le total des RP), il faudrait construire 9 550 logements sociaux supplémentaires (+ 41 %). Au rythme de production annuel actuel (263), il faudra 36 ans pour combler cet écart ! A noter également des écarts très importants entre territoires intercommunaux Costarmoricains...**



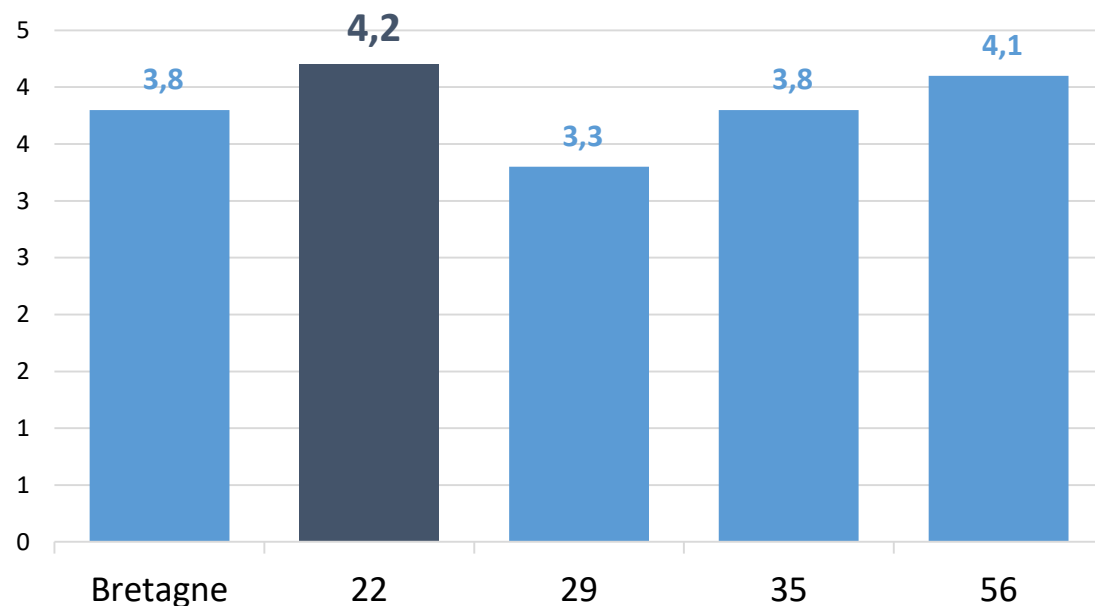
## 7,4 % seulement des ménages Costarmoricains locataires du parc social...



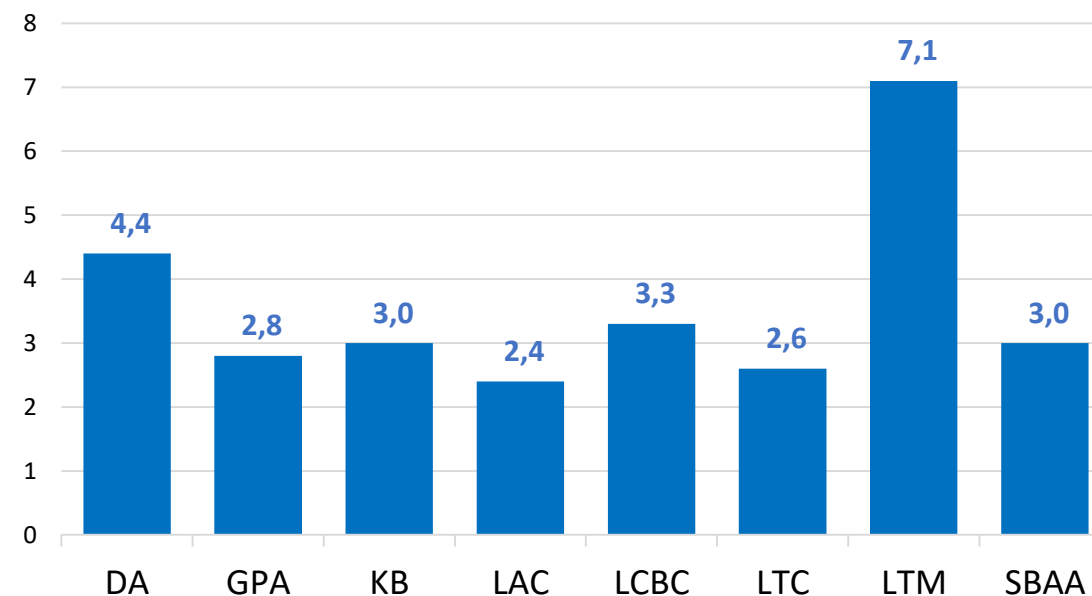
La faible proportion en Côtes d'Armor de locataires de logements sociaux s'explique en partie par le caractère moins urbain du département et la faiblesse relative du parc HLM (12,7 % seulement du parc HLM Breton en 2021)...

## 4,2 demandes de logements sociaux pour 1 attribution en 2021...

Ratio : Nombre de demandes externes en cours de logements sociaux pour 1 attribution 2021

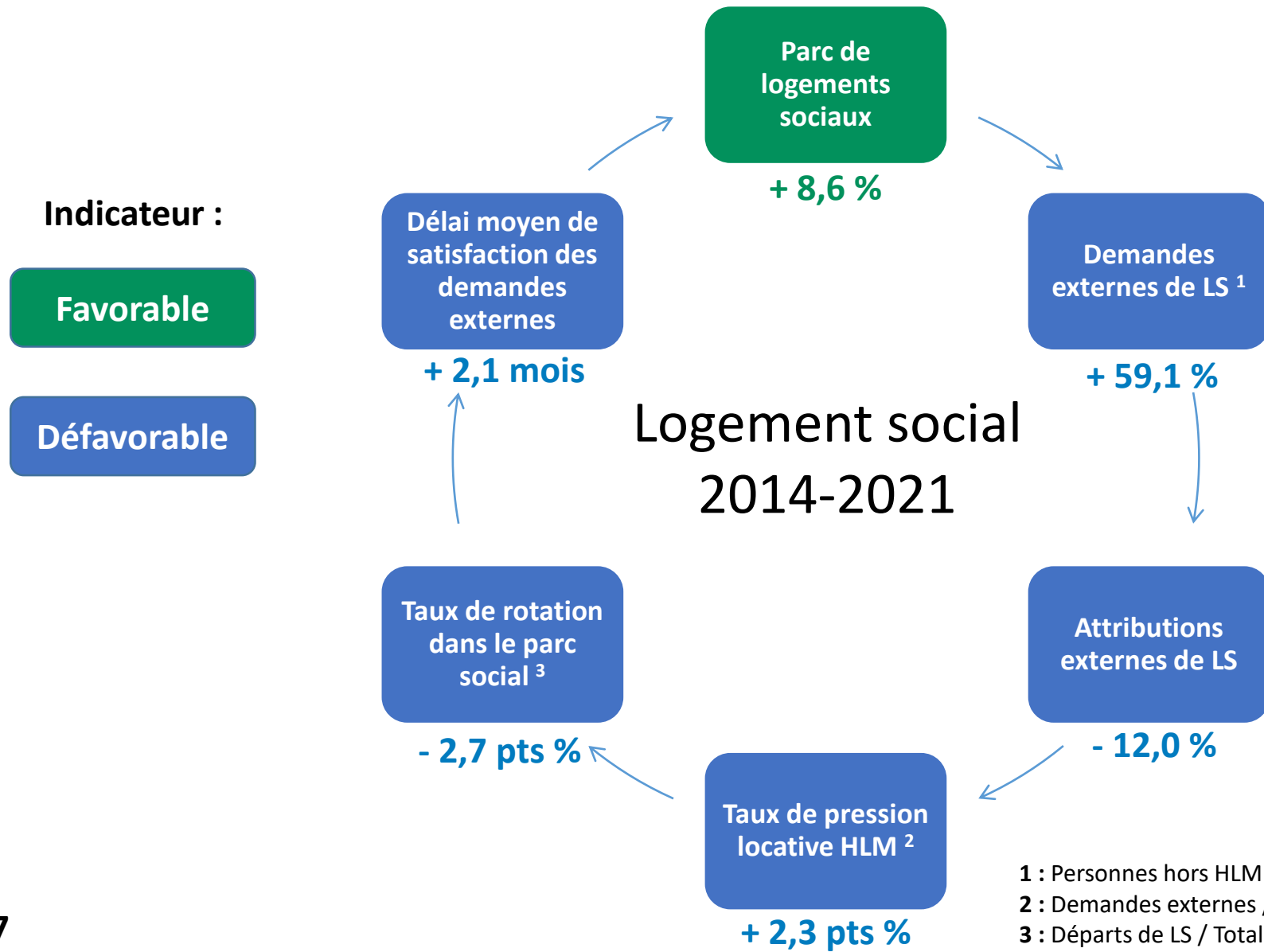


Ratio : Nombre de demandes externes en cours de logements sociaux pour 1 attribution 2018



Compte-tenu de la faible densité d'habitat social, **le ratio moyen entre demandes externes en cours et attributions de logements (4,2) est supérieur en Côtes d'Armor à la valeur moyenne observée à l'échelle régionale et dans les autres départements Bretons.** A noter le contexte particulier du territoire de Lamballe Terre et Mer qui, à lui seul, tire le ratio moyen départemental vers le haut (ratio de 7,1)...

# Un accès au parc locatif HLM public et privé de plus en plus difficile...



Difficultés croissantes pour les locataires du parc social à accéder aux logements locatifs ou à la propriété...

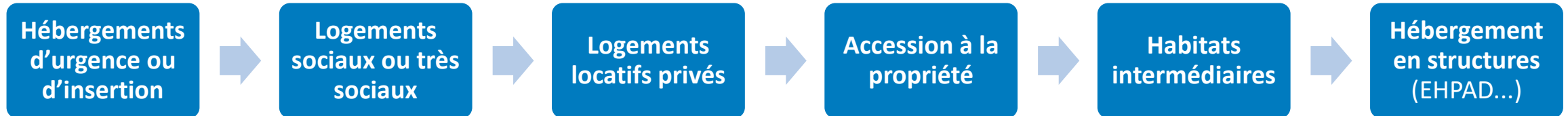
# Un parcours résidentiel semé de nombreuses embûches

## Un parcours résidentiel semé de nombreuses embûches...

En matière de logement, les ménages passent par différentes étapes en fonction de leur âge, de leurs revenus, de leur composition, mais aussi de leurs besoins qui ne cessent d'évoluer au cours d'une vie.

Le statut d'occupation évolue également pour une partie d'entre eux qui passent de locataires dans le parc social à locataires dans le parc privé ou de locataires à propriétaires...

### Schéma simplifié du parcours résidentiel :



*« L'impossibilité pour de très nombreux ménages à changer de catégorie de logement ne permet pas à beaucoup d'autres de progresser normalement dans leur parcours résidentiel. Le système est grippé... »*

## Un parcours résidentiel semé de nombreuses embûches (suite)...

- Une **offre de logements trop restreinte**, notamment à destination des plus fragiles (HU, HI, parc social et locatif...)
- Un **parc de logements en partie inadapté** aux besoins de la population (manque de petits logements...)
- Une **production de logements HLM insuffisante** : disponibilités foncières, hausse des prix à la construction, baisse des financements, équilibre économique des projets plus incertain...
- Des **effets COVID et télétravail** constatés mais pas encore mesurés : nombreuses ventes de biens immobiliers en résidences principales, secondaires ou bi-résidences (interrogations sur la pérennité de ce mouvement et sur la possible remise sur le marché d'une partie de ces logements)
- La **concurrence des plateformes de location** saisonnière au sein du parc locatif (Airbnb, Booking...)
- L'**impact des mesures de mise aux normes énergétiques des logements locatifs** : volonté/capacité des propriétaires à réaliser les travaux, retrait des logements du parc locatif privé, mise en vente de logements hors normes, accroissement de la vacance...

## Un parcours résidentiel semé de nombreuses embûches (suite)...

- **L'application de la loi Climat et résilience** notamment en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols : réduction de 50% de la consommation d'espace 2021-2031 puis application du ZAN à horizon 2050 (changement de modèles d'aménagement, d'urbanisme et d'habitats)...
- Une **raréfaction des biens immobiliers** à la vente ou à la location (terrains ou logements)
- Une **augmentation des prix de commercialisation et des loyers**
- La **reprise de l'inflation** et l'**augmentation des prix à la construction**
- Des **difficultés à obtenir des prêts bancaires** accentuées par la hausse des taux d'intérêt : baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages
- L'**obligation faite aux collectivités et aux particuliers à s'engager dans des projets immobiliers plus complexes et plus hasardeux** : portage juridique, financement, gestion...

# Merci de votre attention

