Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
LAMBALLE TERRE & MER
-22400-
RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 FEVRIER 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, LE DIX FEVRIER, A DIX-HUIT HEURES, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LAMBALLE TERRE & MER, LÉGALEMENT CONVOQUÉ, S'EST RÉUNI EN SEANCE PUBLIQUE A L'ESPACE LAMBALLE TERRE & MER, A LAMBALLE-ARMOR, SOUS LA PRÉSIDENCE DE THIERRY ANDRIEUX.
Date de la convocation : 4 février 2026

ETAIENT PRÉSENTS :

Président : Thierry ANDRIEUX

Membres du Bureau : Nathalie BEAUVY, Jérémy ALLAIN, Nathalie TRAVERT-LE ROUX, Catherine DREZET, Jean-Luc COUELLAN, Claudine AILLET, Jean-Luc BARBO, Jean-Pierre OMNES, Jean-Luc GOUYETTE, Pierre LESNARD, Guy CORBEL, Yves LEMOINE, Serge GUINARD, Josianne JEGU, Christophe ROBIN, Nicole POULAIN.

Gwenaëlle AOUTIN, Carole BERECHEL, Sylvain BERNU, Denis BERTRAND, Paulette BEUREL, Philippe BOSCHER, Jérémy BOULARD, Suzanne BOURDÉ, Nathalie BOUZID, David BURLOT, Joël CARDIN *(suppléant de Valérie MORFOUASSE, absente)*, Camille CAURET, Daniel COMMAULT, Jean-François CORDON, Stéphane de SALLIER DUPIN, Benoît DESPRES, Nicole DROBECQ, Thierry GAUVRIT, Alain GENCE, Laurence HAQUIN, Sylvie HERVO, René LE BOULANGER, Jean-Michel LEBRET, Pascal LEBRETON, Catherine LELIONNAIS, Caroline MERIAN, Anne-Gaud MILLORIT, Catherine MOISAN, Yannick MORIN, Sébastien PUEL, Michel RICHARD, Thierry ROYER, Fabienne TASSEL, Catherine TIENGOU, Annie VALO, Michel VIMONT, Fabien VITEL.

ABSENTS EXCUSÉS :

- Valérie BIDAUD donne pouvoir à Jean-Pierre OMNES,
- Nadine L'ECHELARD donne pouvoir à Thierry ANDRIEUX,
- David L'HOMME donne pouvoir à Suzanne BOURDÉ,
- Christelle LEVY-ROBERT donne pouvoir à René LE BOULANGER,
- Claudine MOISAN donne pouvoir à Jean-Luc GOUYETTE,
- Éric MOISAN donne pouvoir à Gwenaëlle AOUTIN,
- Yves RUFFET donne pouvoir à Paulette BEUREL,
- Laurence URVOY donne pouvoir à Nathalie BOUZID,
- Yvon BERHAULT, Josyane BERTIN, Pierre-Alexis BLEVIN, Thibault CARFANTAN, Philippe HELLO, Philippe HERCOUET, Marc LE GUYADER.

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Jérémy BOULARD

Délibération n°2026-014

Membres en exercice : 69 Présents : 54 Absents : 15 Pouvoirs : 8

HABITAT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2026-2031
APPROBATION

Le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer pour la période 2026-2031 a été arrêté, le 8 juillet 2025, à l'unanimité. Il a été soumis aux communes membres, qui ont émis un avis,

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

majoritairement, favorable. Au vu de ces avis, l'agglomération a délibéré, à nouveau, le 21 octobre 2025 sur le projet de PLH et l'a transmis au représentant de l'Etat, qui l'a soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement *(CRHH)*.

Le projet de Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer a été présenté à la commission PLH du CRHH le 18 décembre 2025, qui a émis un avis favorable. « *Les membres de la commission PLH reconnaissent les difficultés liées à l'atteinte des objectifs SRU pour l'agglomération de Lamballe Terre & Mer. Les communes SRU concentrent la production de logements sociaux alors que d'autres communes ont aussi des besoins. Ils soulignent que l'EPCI a mis des moyens importants pour accompagner la production de logements et dialogue avec les bailleurs du territoire. Ils saluent le travail réalisé et soulignent une approche maîtrisée des enjeux en matière d'habitat. Un avis favorable est donné sur le projet de PLH.* »

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, la délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Des bilans annuels et triennaux du PLH doivent être réalisés pour transmission aux communes et au Préfet..

Vu :

- Le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L.302-2
- La délibération n°2024-145 du 22 octobre 2024 approuvant le diagnostic du PLH,
- La délibération n°2025-114 du 8 juillet 2025, arrêtant le Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de Lamballe Terre & Mer
- La délibération n°2025-172 du 21 octobre 2025 prenant en compte les observations du syndicat mixte de la Baie de Saint-Brieuc des communes de Lamballe-Armor et de Pléneuf-Val-André en les intégrant dans les documents Orientations et Programme d'actions et transmettant le projet du PLH 2026-2031 au Préfet des Côtes d'Armor afin qu'il soit soumis à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- L'avis favorable du 18 décembre 2025 du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, transmis aux conseillers communautaires,

Après en avoir délibéré :

Le Conseil communautaire :

- APPROUVE le Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer 2026-2031, ci-après,
- AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à la majorité
Contre : 2 : M. de SALLIER DUPIN. Mme MERIAN.
Abstention : 2 – MM. VIMONT. CORDON.

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR LESDITS JOUR, MOIS ET AN
(suivent les signatures)
POUR EXTRAIT CONFORME,
A Lamballe-Armor, le 24 FEV. 2026
Le Président,
Thierry ANDRIEUX



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



LAMBALLE TERRE & MER
Communauté d'agglomération

Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer

Programme Local de l'Habitat 2026-2031

DIAGNOSTIC

alenium consultants | **octobre 2024**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Table des matières

PREAMBULE : QU'EST CE QU'UN PLH ? 4
Principaux enjeux du PLH de Lamballe Terre & Mer 6
Bilan du PLH 2020-2025 8
PARTIE 1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE ET DE SES LOGEMENTS 2
SYNTHÈSE 2
I. Découpage territorial 3
II. Construction de logements 5
A – Logements autorisés 5
B – Logements commencés / taux de chute 12
III. Structure du parc actuel 17
A – Une offre de logements portée par l'individuel 20
B – La question des résidences secondaires 26
C – Des logements familiaux 30
D – Les logements vacants 33
PARTIE 2 : ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE 36
SYNTHÈSE 36
I. Analyse démographique 37
A – Des secteurs équilibrés 37
B – Une population globalement stable 39
C – Une évolution démographique portée par le solde migratoire 44
D – Un territoire confronté au vieillissement de la population 49
II. Structure des emplois 51
A – Une activité économique portée par l'emploi peu qualifié 51
III. Structuration des revenus : des revenus en hausse 58
PARTIE 3 : LES MARCHES DE L'HABITAT 65
SYNTHÈSE 65
I. Les transactions 66
A – Les types de transactions 66

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – Des prix en hausse 69
C – La question du foncier : un enjeu majeur 73
II. Une tension de plus en plus forte sur le logement social 81
A – Structuration du parc social 81
B – La demande 86
C – Les attributions 92
III. Un lien important entre habitat et mobilité 101
A – Des flux important vers l'extérieur 101
B – Mobilité : Un axe fort de développement territorial 102
PARTIE 4 : LES PUBLICS SPECIFIQUES 105
SYNTHÈSE 105
I. Une volonté de favoriser les séniors et saisonniers 106
A – Un besoin exprimé par les jeunes ménages 106
B – Les seniors 111
C – Quelle réponse au handicap ? 119
D – L'hébergement des saisonniers : un sujet qui ne concerne pas l'ensemble du territoire 120
II. Un besoin de renforcer l'offre en hébergement 123
A – Lamballe Terre & Mer et l'hébergement d'urgence 123
III. Accueillir les gens du voyage 128
A – Structuration de l'offre 128
B – L'accueil des gens du voyage 131
PARTIE 5 : DES PREMIERS AXES STRATEGIQUES IDENTIFIES 132
PARTIE 6 : ANNEXE 135

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PREAMBULE : QU'EST CE QU'UN PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les compétences dévolues aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat :

- La loi du 12 juillet 1999 (loi « Chevènement ») relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale fait du PLH une compétence obligatoire des communautés urbaines et communautés d'agglomération.

- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi « SRU ») renforce la portée juridique des PLH qui doivent être désormais compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT). L'article 55 de la loi SRU, réaffirme le principe de diversité de l'offre de logements en rendant obligatoire pour les communes de plus de 3 500 habitants de disposer parmi leurs résidences principales d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

- La loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales (loi « SRL ») précise le contenu du PLH (décret n°2005-317 du 4 avril 2005), rend obligatoire la mise en place d'un observatoire de l'habitat et institue la territorialisation du programme d'actions du PLH par secteurs géographiques. Le PLH doit notamment indiquer les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi « ENL ») renforce le caractère obligatoire de l'élaboration d'un PLH et instaure les outils réglementaires permettant de traduire les objectifs de diversité dans les documents d'urbanisme.

- Enfin, la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi « MoLLE » ou encore « Boutin ») qui réaffirme, entre autres, l'importance du PLH, qui doit être désormais territorialisé à

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

minima à la commune, et reprécise les liens de compatibilité entre PLH et PLU (art. L 123-1 5° alinéa ; L 123-12 et L 123-14) :

- Les PLU doivent être compatibles avec le PLH, afin de permettre sa mise en œuvre. L'évaluation de la compatibilité permet de s'assurer de la faisabilité des objectifs du PLH, et non de leur réalisation. Les PLU existants doivent être rendus compatibles avec le PLH dans un délai de 3 ans, ramenés à 1 an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le PLH dans un secteur de la commune et nécessitant une modification du PLU.

- Le préfet peut se substituer à la commune (L 123-14) pour la révision ou la modification du PLU afin de permettre sa mise en compatibilité avec un PLH (si rien n'a été fait par la commune au-delà du délai de 3 ans ou 1 an. cf. précédemment).

Ainsi, au fil du temps, le PLH, d'une durée de 6 ans, est devenu l'outil incontournable des agglomérations et des communes et constitue aujourd'hui un outil de programmation de l'offre de logement et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- Être territorialisé à la commune (nombre et type des logements à réaliser),
- Détailler les moyens d'actions, notamment foncier, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances (échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire),
- S'inscrire dans les logiques du développement durable en précisant les moyens d'actions pour lutter contre l'étalement urbain.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Principaux enjeux du PLH de Lamballe Terre & Mer

Le diagnostic fait apparaître **quelques points clés** que le PLH 2026 – 2031 devra intégrer et auxquels il devra apporter des réponses afin de dessiner un projet de territoire dynamique :

- Une croissance démographique contenue par rapport à d'autres territoires bretons. (Rennes Métropole, CC du Val d'Ille-Aubigné, Pays de Châteaugiron Communauté, Liffré-Cormier Communauté).
- Un territoire attractif avec comme porte d'entrée la ville centre de Lamballe-Armor qui accueille 41% des nouveaux habitants. Mais une ville centre qui connaît une rotation élevée. D'après certains acteurs, certains nouveaux ménages partiraient rapidement vers les communes périurbaines du fait d'une inadéquation entre besoins et offre de logements.
- Des ménages aux revenus disparates selon les secteurs de l'agglomération avec une concentration des revenus les plus faibles sur le pôle urbain.
- Des prix plus attractifs mais une dynamique de construction en retrait par rapport à d'autres secteurs.
- Une consommation foncière à contrôler en lien avec la prédominance de l'individuel pur.
- Un déficit de logements sociaux qui se poursuit malgré les efforts de rattrapage des communes.
- Une demande sociale croissante combinée à des ménages précaires.
- Une population qui vieillit avec une augmentation des plus de 60 ans.
- Un parc de logements relativement ancien.
- Des grands logements nombreux hors du cœur d'agglomération et une offre de petits logements concentrée sur la ville centre. Cependant celle-ci ne répond pas à l'ensemble des besoins des jeunes, des personnes âgées et au phénomène de desserrement des ménages.

Les résultats du diagnostic posent **des enjeux** auxquels les objectifs de la politique locale de l'habitat de Lamballe Terre & Mer doivent répondre. Ces enjeux concernent à la fois :

- Une dynamique démographique à renforcer à la fois pour conserver l'attractivité du territoire de l'agglomération mais aussi pour fidéliser sur le long terme des ménages.
- Un effort de construction qui doit être poursuivi surtout en matière de logement locatif social.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Une réhabilitation du parc existant à poursuivre voire intensifier pour répondre aux exigences actuelles, notamment du point de vue énergétique.
- Une nécessaire adaptation des logements au vieillissement de la population pour mieux répondre aux attentes des séniors et offrir de nouvelles alternatives.
- Une recherche de réponse pour l'ensemble des habitants notamment les plus en difficulté.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Bilan du PLH 2020-2025

Le bilan de mi-mandat du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 (voir annexe 1) nous permet d'établir les évolutions du territoire et les axes d'améliorations en lien avec les réalités du territoire. L'évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières du PLH en cours se décompose en plusieurs volets.

Le premier volet est **la production de logements et mixité sociale**, les objectifs du PLH de 2020-2025 sont de produire 2 510 logements pour répondre à la demande démographique, garantir un équilibre territorial et favoriser la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire tout en accompagnant l'accession sociale à la propriété. La production de logements est en ligne avec les objectifs fixés à mi-parcours, avec 45% des objectifs atteints. Le volume global de production de logements progresse, mais de manière inégale selon les zones. Les communes rurales sont particulièrement en retard par rapport à leurs objectifs. Concernant la mixité sociale, les objectifs annuels restent en deçà des attentes, notamment pour les logements locatifs sociaux PLAI-PLUS (31% atteints en 2020-2021 et 29% en 2022). Le déficit en logements sociaux et en mixité sociale persiste, en partie à cause de la lente mise en œuvre de certaines politiques. Ce point a aussi été accentué dans le bilan de mi-mandat du PLH par le CRHH qui demande de renforcer la production de logements locatifs sociaux, particulièrement sur les communes SRU et d'apporter des réponses aux besoins des publics prioritaires souvent négligés.

Concernant **la gestion du foncier et urbanisme**, les objectifs identifiés visent à maîtriser la gestion foncière à l'échelle intercommunale, tout en réduisant la consommation d'espace et en favorisant une production d'habitat plus diversifiée. Les actions sont en cours de déploiement, avec la mise en place d'un référentiel foncier en 2021 avec l'objectif d'orienter la production vers un objectif de 55% en renouvellement urbain, et la signature d'un partenariat avec l'EPFR en 2021. Cependant, le bilan par le CRHH souligne le besoin de développer davantage l'observatoire de l'habitat et du foncier pour pouvoir apprécier le taux de logements réalisés en extension et en renouvellement.

Le volet suivant concerne **la mobilisation du parc existant**, les objectifs établis sont les suivants : améliorer le parc de logements existant, lutter contre l'habitat indigne, optimiser la performance énergétique des logements et limiter la vacance de longue durée. En réponse à ces objectifs, une politique a été mise en place pour soutenir la réhabilitation du parc existant privé notamment par le renforcement des moyens humains de la plateforme "Bonjour habitat", la mise en place d'une

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORT multisites sur Lamballe-Armor et Jugon-Les-Lacs (communes "petites villes de demain" depuis 2022), plusieurs programmes (OPAH RU du centre-ville de Lamballe-Armor et PIG précarité énergétique et adaptation avec des objectifs ambitieux non atteints) et un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie sur l'ensemble de l'EPCI. Cependant, nous pouvons observer une progression significative des logements vacants avec +8,8% sur l'EPCI sur 2014-2020, bien au-delà du niveau départemental de +4,6%. L'abandon de certaines actions visant à limiter la vacance a été souligné par le bilan du CRHH qui demande de renforcer la lutte contre le logement vacant.

Le quatrième axe vise à développer **une offre de logements pour les seniors, jeunes, saisonniers et ménages en difficulté**. Plusieurs actions ont été mises en place mais les résultats restent en-deçà des objectifs identifiés. Le bilan du CRHH félicite l'expérience de l'EPCI avec la société COOPERL et la région Bretagne pour la mise à disposition de lits d'internat pour les travailleurs saisonniers. Cependant, il y a des nombreux points de vigilance notamment, l'absence de production de logement en PLAIA, l'absence de mise en œuvre de l'obligation de création d'un terrain familial locatif prévue au SDAHGDV, l'absence d'opération de petits logements mise en service pour les séniors ou le manque d'adaptation au vieillissement du parc communal.

Enfin, en termes **de gouvernance et pilotage du PLH**, les actions sont pour la plupart conformes à mi-parcours.

Le PLH en cours affiche des avancées notables dans plusieurs domaines, notamment la production de logements, la gestion foncière et la mobilisation du parc existant. Cependant, les actions restent en deçà des objectifs pour la mixité sociale, la vacance immobilière, et l'offre pour les publics spécifiques (seniors, jeunes, saisonniers). Les politiques de l'habitat doivent continuer à s'adapter, notamment en renforçant les financements et en intensifiant les partenariats pour une meilleure efficacité des actions mises en œuvre.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'AVANCEMENT DE LA MISE EN OEUVRE DU PLH : BILAN 2020, 2021 et 2022

(Source : Évaluation à mi-parcours : bilan triennal 2020 - 2021 et 2022 LAMBALLE TERRE & MER)

Signification du code-couleurs :

	Action conforme à mi-parcours (les objectifs annuels sont atteints ou très proches des résultats escomptés)
	Action mise en œuvre mais en deçà des objectifs annuels
	Action en cours de déploiement
	Action non engagée

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientations	Actions	État d'avancement	Perspectives
1. Production et mixité sociale	Produire 2 292 logements (2 510 après modification en 2022) sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial	Action conforme à mi-parcours à mi-parcours Des objectifs de production (revus en 2022) atteints à 45%	Poursuivre le développement de la production de logements en particulier dans les communes du marché rural (les plus éloignées de leur objectif)
	Encourager la mixité sociale via le développement d'une offre locative sur le territoire	Action mise en œuvre mais en deçà des objectifs annuels Pour les PLAI-PLUS : 31% des objectifs sont atteints en 2020-2021 29% des objectifs sont atteints en 2022	Redéfinir les aides à la production locative sociale dédiées aux organismes Hlm Signer un contrat de mixité sociale (Lamballe-Armor, Erquy, Pléneuf et Quessoy) Continuer l'accompagnement de la création de logements conventionnés dans le parc privé (PIG et OPAH) Poursuivre le déploiement d'un parc locatif communal
	Accompagner l'accession sociale à la propriété	Action mise en œuvre mais en deçà des objectifs annuels	Les aides aux primo-accédants prolongées en 2023 et 2024.
2. Foncier et forme urbaine	Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale	Action en cours de déploiement	Actualiser l'étude « stratégie foncière » réalisée en 2021 Affiner à l'échelle de l'EPCI les travaux sur la trajectoire ZAN menés dans le cadre de la révision du SCoT du pays de St Brieuc Poursuivre le partenariat avec l'EPFR
	Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée	Action en cours de déploiement	Arrêt du projet de PLU de Lamballe-Armor prévu en 2024 (OAP de secteurs et OAP « densité ») Continuer d'accompagner en tant que PPA, les autres communes dans la révision de leur document d'urbanisme Renforcer le partage d'expériences
3. Mobilisation du parc existant	Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne	Action en cours de déploiement	Poursuivre et renouveler le PIG en 2024 Continuer le soutien à la plateforme « bonjour habitat »
	Optimiser la performance énergétique des logements existants	Action en cours de déploiement	Poursuivre et renouveler le PIG en 2024 Poursuivre et renouveler l'OPAH-RU de Lamballe-Armor en 2024 La création potentielle d'une OPAH sur Jugon-les-Lacs-commune-nouvelle est en cours d'étude. Continuer le soutien à la plateforme « bonjour habitat » (EIE et SLIME) Améliorer la qualité énergétique du parc public communal

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

3. Mobilisation du parc existant (suite)	**Appuyer les initiatives/démarches en faveur de la revitalisation des centres**	**Action conforme à mi-parcours**	**Programme PVD (valant ORT) pour la période 2020-2026**
	Limiter la vacance de longue durée	Action mise en œuvre mais en deçà des objectifs	Étude sur la vacance réalisée en 2021 (dans le cadre de la stratégie foncière) Début 2024, étude fine sur la vacance, sous pilotage de la DDTM22 à Quessoy, Sévignac, Trédias et Trédaniel Abandon des dispositifs « stop vacance » et « bourse au logement »
4. Réponse aux besoins non couverts par les marchés immobiliers	Développer l'offre pour les seniors et personnes à mobilité réduite	Action mise en œuvre mais en deçà des objectifs	Poursuivre et renouveler le PIG en 2024 Poursuivre et renouveler l'OPAH-RU de Lamballe-Armor en 2024 Poursuivre la communication sur le sujet via « bonjour habitat » Encourager le développement d'une offre en petits logements destinée aux seniors (notamment dans les opérations de LLS)
	Améliorer les réponses en matière de logement des jeunes et des saisonniers	Action en cours de déploiement	Projet d'extension du FJT « résidence du Penthièvre » de Lamballe-Armor Poursuivre le dispositif « 1 toit 2 générations » Prolonger la mise à disposition de l'internat du lycée Henri-Avril de Lamballe-Armor pour les travailleurs saisonniers Développer d'autres solutions pour les travailleurs saisonniers, en plus des studios de Saint-Pabu
	Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès et de maintien dans leur logement	Action en cours de déploiement	Programmer/développer des PLAI-a Favoriser l'intermédiation locative (PIG et OPAH) Continuer de contribuer financièrement au FSL du département action engagée
	Répondre aux besoins des gens du voyage	Action non engagée	Contribuer aux travaux menés avec le département sur l'harmonisation des règlements des aires d'accueil des Côtes d'Armor Identifier un foncier pour accueillir le projet de terrain familial locatif
5. Gouvernance et pilotage du PLH	Piloter et suivre le PLH	Action conforme à mi-parcours	Faire le lien avec le PCAET dont l'approbation définitive est prévue en 2024 Continuer à alimenter les instances de suivi du PLH (commission, bureau et conseil communautaire)
	Mise en place d'un observatoire de l'habitat	Action en cours de déploiement	Continuer le suivi annuel des actions et des marchés de l'habitat via le tableau de bord produit depuis 2020 Sur la base des études foncières déjà menées, approfondir l'étude foncière

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

			menée dans le cadre de la révision du SCoT
	Informer, communiquer, animer	Action conforme à mi-parcours	Continuer à alimenter tous les outils de communication et notamment la plateforme « bonjour habitat » qui permet de donner de la visibilité aux actions de la politique de l'habitat de la Collectivité et de toucher le plus grand nombre (particuliers et professionnels)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE ET DE SES LOGEMENTS

SYNTHÈSE

La structuration du territoire de Lamballe Terre & Mer est marquée par un découpage en secteurs : littoral, urbain et trois secteurs ruraux, avec une forte hétérogénéité dans la distribution des logements et dans la dynamique de construction—la croissance étant principalement portée par le secteur littoral Est et le secteur urbain de Lamballe. Par ailleurs, la construction de logements neufs sur le territoire tend vers des habitations individuelles, qui constitue déjà la majorité du parc bâti dans l'EPCI. La situation de la communauté d'agglomération se caractérise également par une part significative de résidences secondaires et vacantes dans son parc, notamment sur le littoral et dans les zones rurales. Néanmoins, il convient de noter le développement du logement collectif, traduisant un effort vers une densification nécessaire pour répondre aux enjeux d'une meilleure adéquation entre offre et demande liés au desserrement des ménages, mais aussi aux objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I. Découpage territorial

La communauté d'agglomération Lamballe Terre & mer est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé dans le département des Côtes-d'Armor en Région Bretagne.

L'EPCI, créé en 2017, est la fusion de trois communautés de communes :

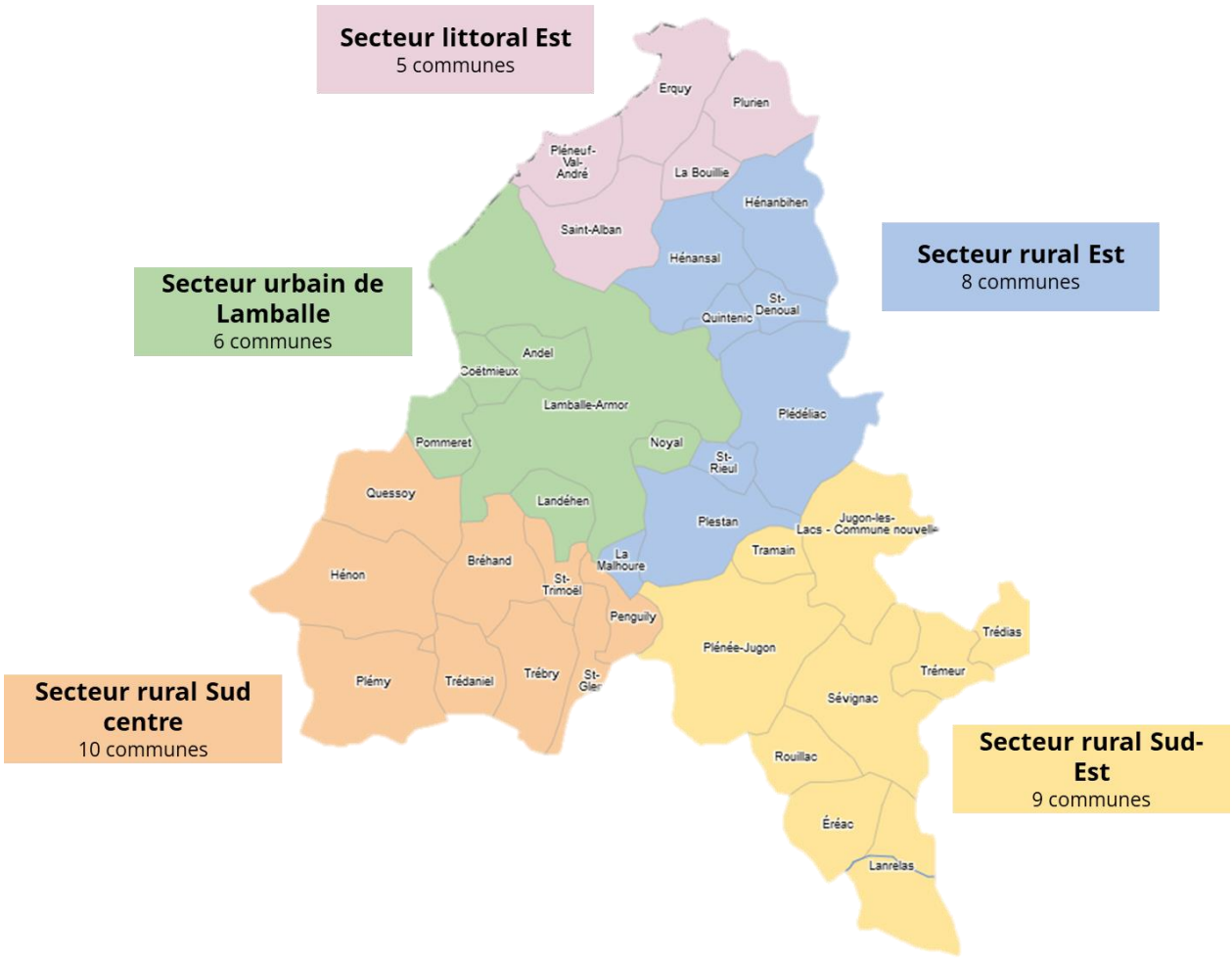
- La communauté de communes Arguenon – Hunaudaye (5 communes),
- La communauté de communes de la Côte de Penthièvre (6 communes)
- La communauté de communes Lamballe Communauté (16 communes),
- La communauté du Pays de Moncontour (6 communes) à l'exception de Saint-Carreuc
- La communauté de communes du Pays de Du Guesclin (9 communes) à l'exception de Broons, Mégrit et Yvignac-la-Tour
- Les communes de Hénanbihen et Saint-Denoual qui appartenaient à la communauté de communes du Pays de Matignon

En janvier 2019, les communes de Lamballe, Morieux et Planguenoual fusionnent pour créer la commune nouvelle de Lamballe-Armor. La même année, le territoire devient une communauté d'agglomération qui se compose aujourd'hui de 38 communes.

Depuis les travaux du précédent Programme Local de l'Habitat, l'analyse du territoire se structure selon une approche en secteurs reprise dans le SCoT, et en lien avec l'armature urbain territoriale composés de pôles et définie par la SRADDET de Bretagne. Lamballe Terre & mer se subdivise ainsi en cinq secteurs :

- Le secteur littoral Est qui se compose de cinq communes
- Le secteur rural Est qui se compose de huit communes
- Le secteur rural Sud centre qui se compose de dix communes
- Le secteur rural Sud-Est qui se compose de neuf communes
- Le secteur urbain ou péri urbain de Lamballe qui se compose de six communes

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



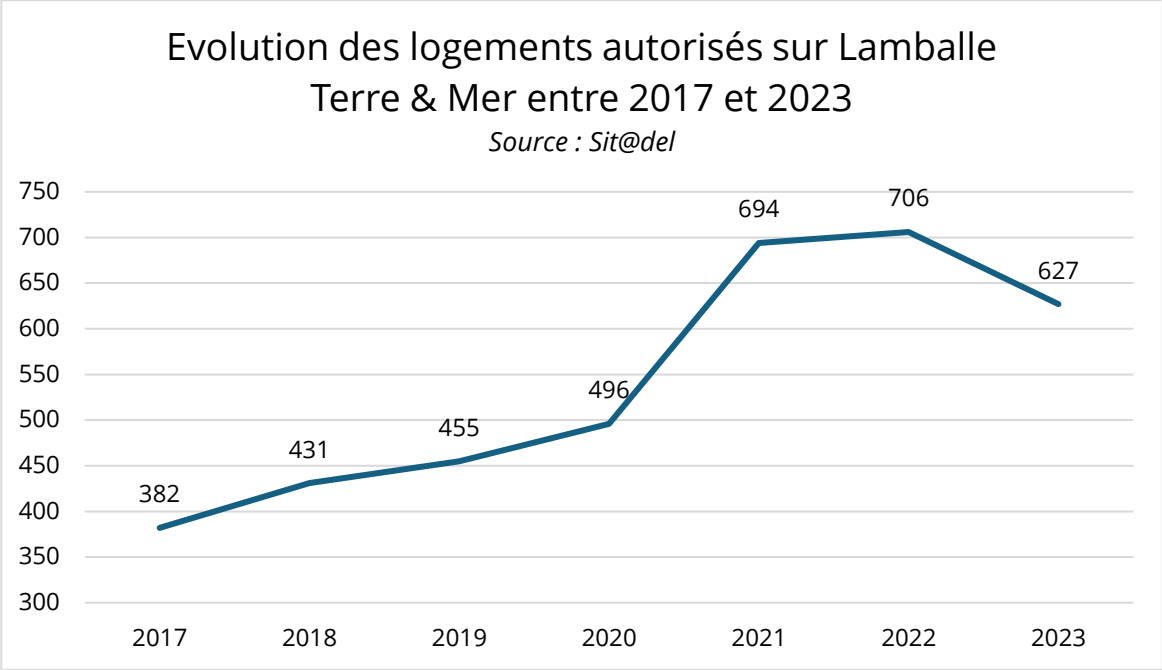
Au-delà de poser les grands constants et identifier les principaux enjeux à l'échelle de l'ensemble du territoire, ce diagnostic pourra permettre, si nécessaire, de réinterroger la pertinence de ces secteurs et leur composition par commune.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

II. Construction de logements

A – Logements autorisés

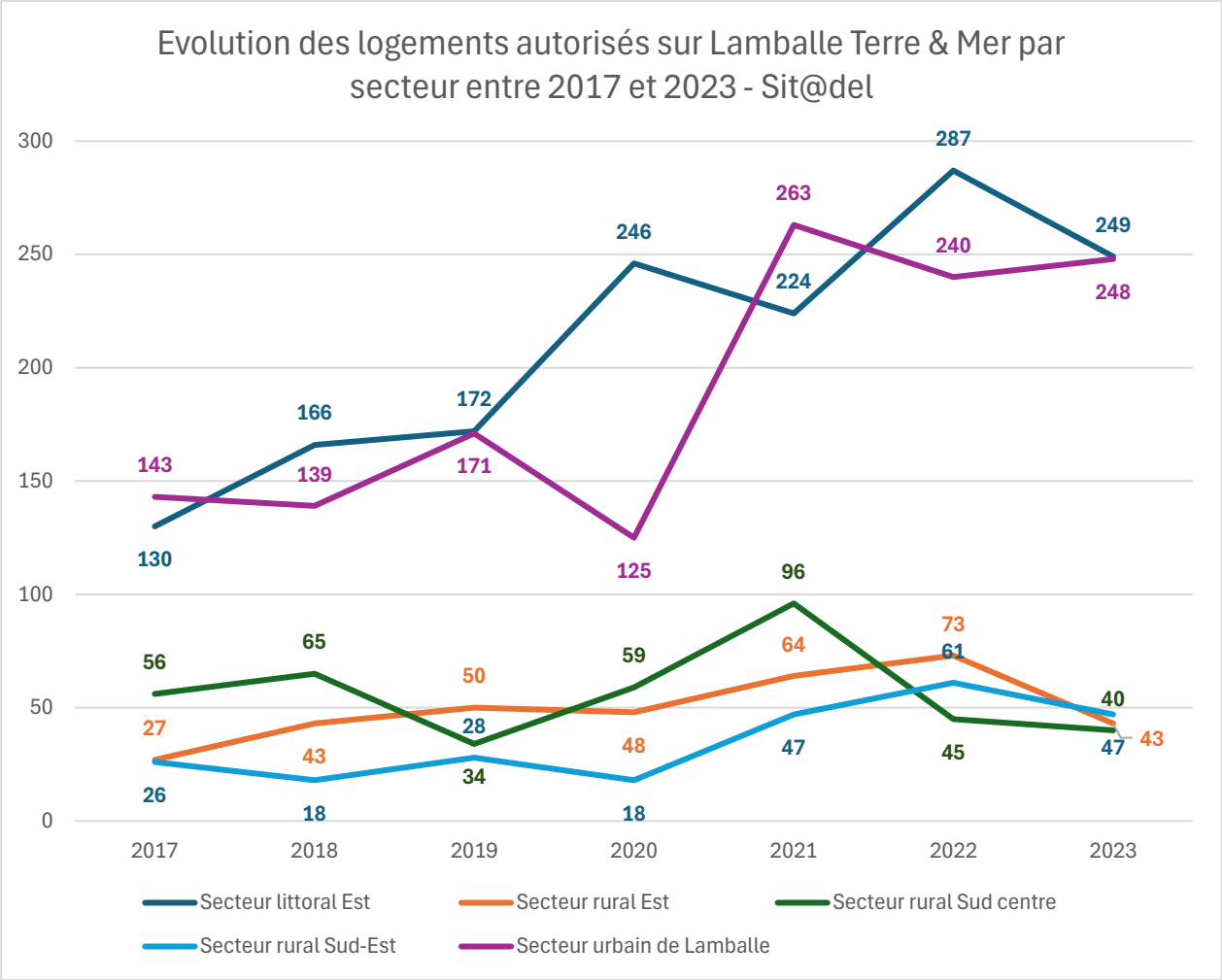
Sur la période 2017 2023, la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer a autorisé 3 791 logements soit une moyenne de 542 logements par an.



Les données Sit@del démontre une augmentation progressive des autorisations entre 2017 et 2020 suivie d'une forte accélération à partir de 2021.

S'il existe plusieurs facteurs explicatifs, l'un d'entre eux est notamment les obligations de la loi SRU qui s'applique sur l'EPCI et qui a poussé certains territoires, comme Lamballe-Armor, à revoir la programmation à la hausse.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



On constate sur le territoire une vraie distinction dans la dynamique en fonction des secteurs.

Dynamique d'autorisations des logements :

- Le secteur littoral Est : 211 logements autorisés par an, soit 1 006 logements depuis 2020 (130% des objectifs du PLH 2020-2025 en cas de production effective).
- Le secteur rural Est : 50 logements autorisés par an, soit 228 logements depuis 2020 (88% des objectifs du PLH 2020-2025 en cas de production effective).
- Le secteur rural Sud centre : 56 logements autorisés par an, soit 240 logements depuis 2020 (67% des objectifs du PLH 2020-2025 en cas de production effective).

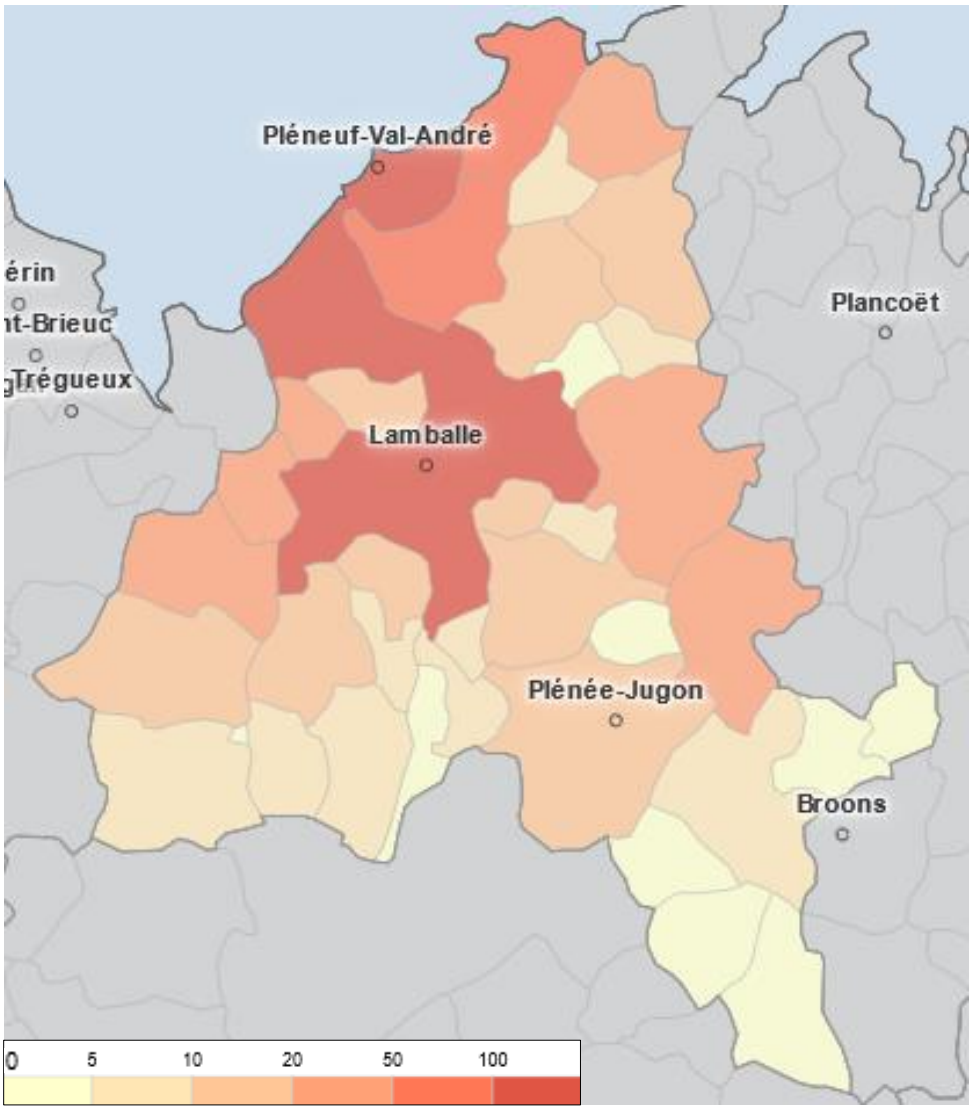
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Le secteur rural Sud-Est : 35 logements autorisés par an, soit 173 logements depuis 2020 (87% des objectifs du PLH 2020-2025 en cas de production effective).
- Le secteur urbain de Lamballe : 190 logements autorisés par an, soit 876 logements depuis 2020 (125% des objectifs du PLH 2020-2025 en cas de production effective).

De plus, le secteur urbain de Lamballe et le secteur littoral Est ont vu une importante croissance de logements autorisés depuis 2017, avec plus du double nombre de logements autorisés en seulement 5 ans. Tandis que les trois autres secteurs ont eu une croissance plus faible et moins exponentielle.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Moyenne de logements autorisés par an entre 2017 et 2022 – Sit@del



Comme indiqué sur la carte ci-dessus, nous observons que le secteur urbain de Lamballe porté par la ville centre ainsi que les communes du littoral autorisent nettement plus de logements que les autres secteurs.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Logement autorisés comparés aux habitants et logements existants par secteur (2021)

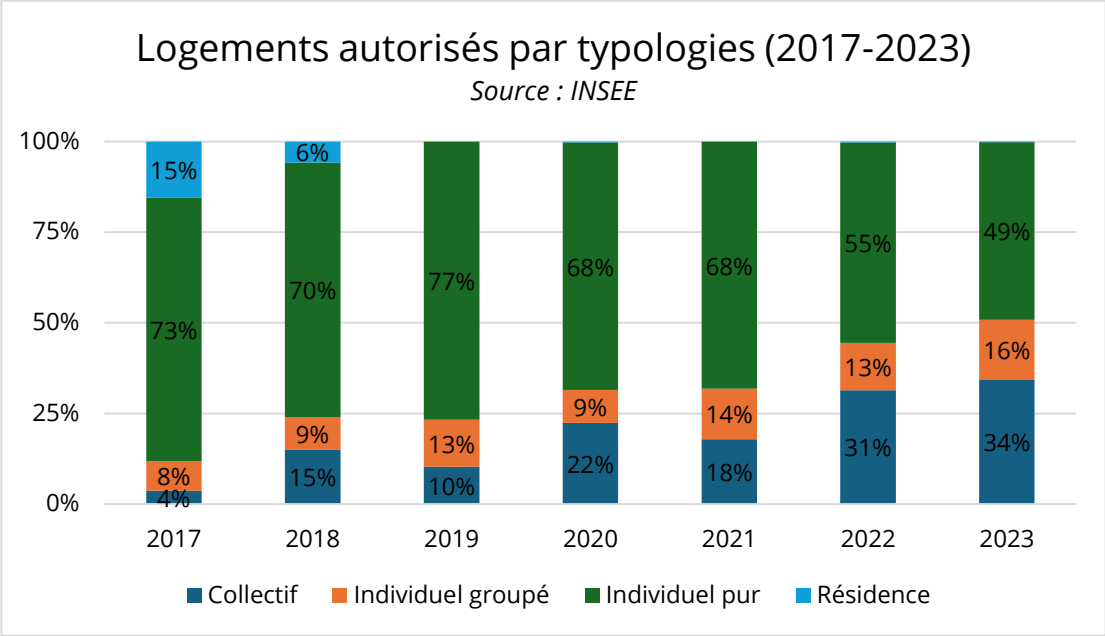
Source : Sit@del, Armostat

	Logements autorisés par millier d'habitants	Logements autorisés par millier de logements existants
Secteur Littoral Est (pôle)	75	85
Secteur rural Est	63	127
Secteur rural Sud centre	62	124
Secteur rural Sud Est	31	50
Secteur urbain de Lamballe	70	155

Cette tendance est aussi vérifiée lorsque nous comparaison les logements autorisés aux habitants et aux logements existants des secteurs de l'EPCI.

En ce qui concerne les logements autorisés par millier d'habitants, le secteur Littoral Est et le secteur urbain de Lamballe sont les secteurs qui autorisent le plus de logements, et le secteur rural Sud Est en autorise le moins. En ce qui concerne les logements autorisés par millier de logements existants, le secteur urbain de Lamballe reste le secteur avec la plus grande concentration de logements autorisés, suivi du secteur rural Est et du secteur rural Sud centre, qui ont des chiffres similaires.

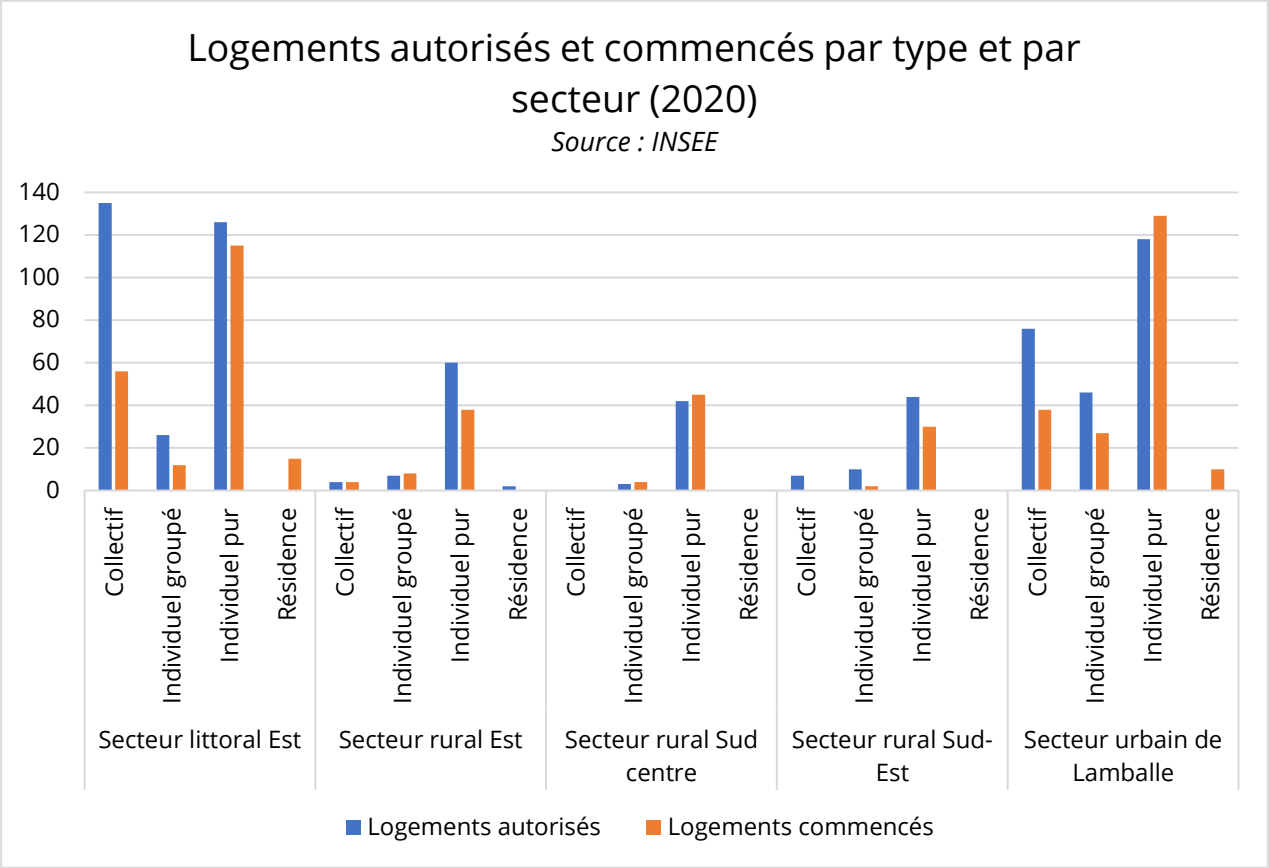
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Entre 2017 et 2023 la typologie de logements autorisés de l'EPCI de Lamballe Terre & Mer a connu une croissance des logements individuels groupés et collectifs, au détriment de la part de logements individuels purs et résidences. La part des logements individuels purs autorisés a diminué de manière considérable, enregistrant une baisse de 24 % en cinq ans. En revanche, la proportion de logements collectifs a connu une hausse de 30 % sur la même période. La part des logements individuel groupé a doublé depuis 2017, en 2023 elle représente 16% des logements autorisés.

Ces constats peuvent en partie être expliqués par les règlementations récentes telles que le ZAN et aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain. En effet, les logements collectifs et l'individuel pur permet de limiter la consommation foncière. Par ailleurs, les constructeurs affirment également que construire du logement collectif coûte moins cher que construire de l'individuel et à la vue du contexte économique actuel, il n'est pas surprenant de voir la part de collectif augmenter dans la programmation.

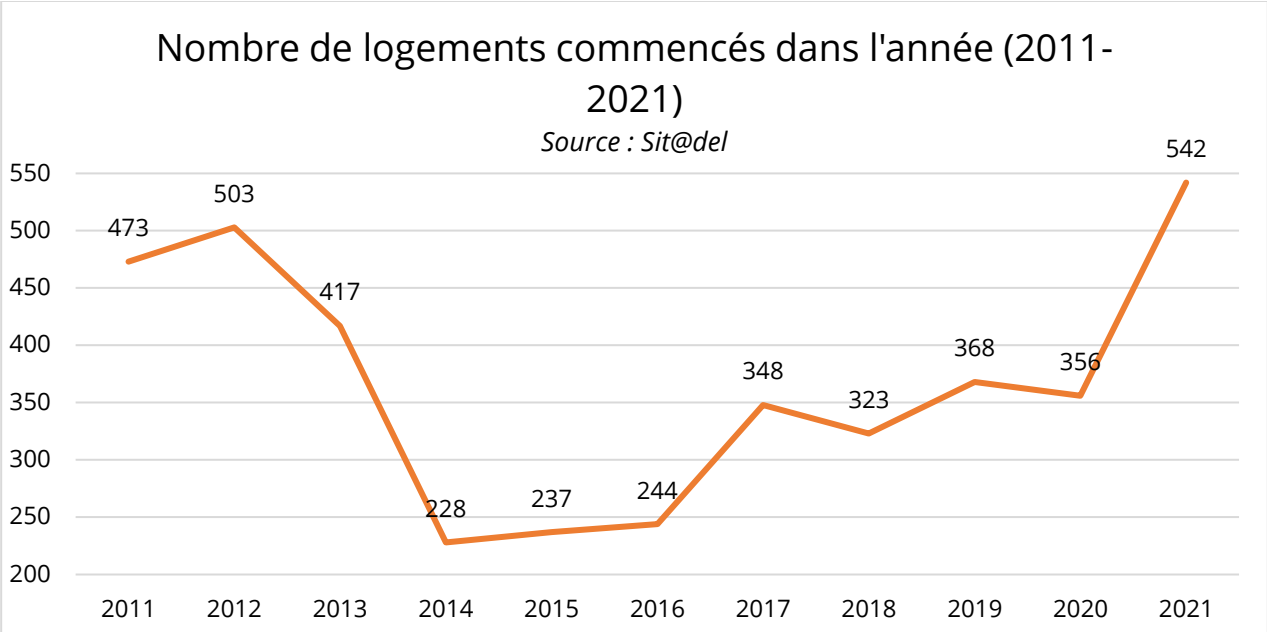
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



En examinant la répartition des logements autorisés et commencés par type et par secteur, nous constatons qu'une part importante des logements autorisés et commencés se situe dans le secteur littoral Est et le secteur urbain de Lamballe. Les logements collectifs sont plus nombreux dans le secteur littoral Est (135 logements autorisés en 2020) que dans le secteur urbain de Lamballe (76 logements autorisés en 2020). Les résidences et les logements individuels groupés sont moins populaires dans les secteurs plus urbains, au profit des logements collectifs et individuels purs. Cette tendance se retrouve dans la plupart des secteurs et souligne une orientation vers des logements plus denses et collectifs.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – Logements commencés / taux de chute



L'évolution des logements commencés dans l'année sur le territoire de Lamballe Terre & Mer démontre une forte diminution de logements commencés dans les années précédant 2014. À la suite de cela, nous observons une stabilisation entre 2014 et 2016 suivie d'une augmentation constante jusqu'en 2020/2021, année au cours de laquelle il y a eu une forte augmentation de logements commencés (52%).

Logements commencés par commune (2017-2021)

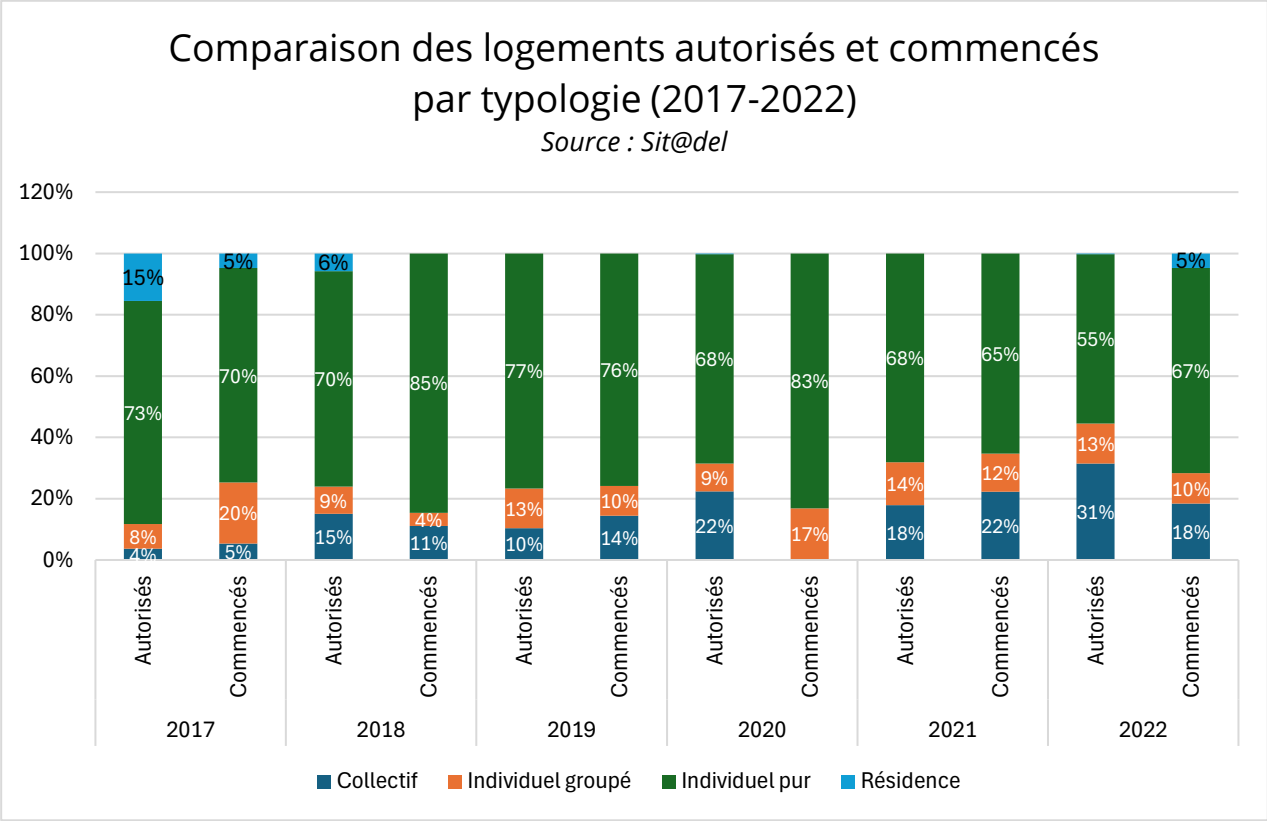
Source : Sit@del

Secteur	Commune	Logements commencés entre 2017-2021
Secteur Littoral est (pôle)	La Bouillie	26
	Erquy	187
	Pléneuf-Val-André	293
	Plurien	93
	Saint-Alban	121
Secteur rural est	Hénanbihen	26

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

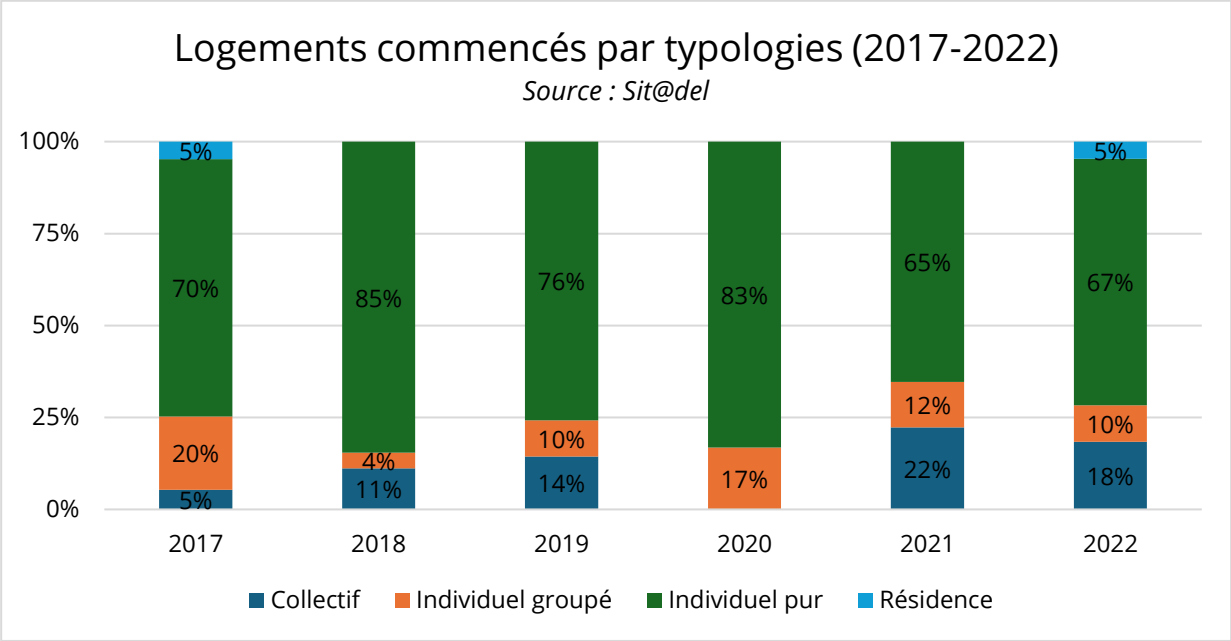
	Hénansal	50
	La Malhoure	18
	Plédéliac	50
	Plestan	19
	Quintenic	5
	Saint-Denoual	11
	Saint-Rieul	8
Secteur rural sud centre	Bréhand	37
	Hénon	46
	Moncontour	1
	Penguily	17
	Plémy	9
	Quessoy	104
	Saint-Glen	8
	Saint-Trimoël	14
	Trébry	17
	Trédaniel	12
Secteur rural sud est	Éréac	1
	Jugon-les-Lacs	31
	Lanrelas	3
	Plénée-Jugon	33
	Rouillac	3
	Sévignac	11
	Tramain	2
	Trédias	1
	Trémeur	3
Secteur urbain de Lamballe	Andel	37
	Coëtmieux	55
	Lamballe-Armor	440
	Landéhen	29
	Noyal	22
	Pommeret	64

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



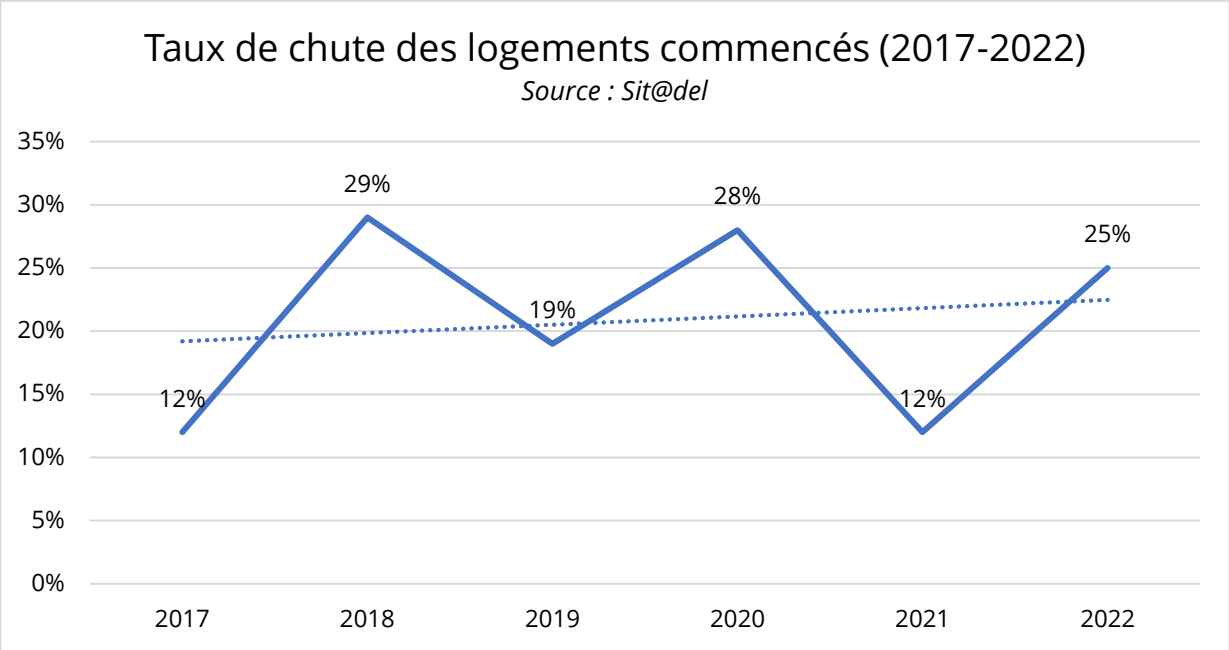
En comparant les logements autorisés avec les logements commencés en 2022, nous observons que près des deux tiers des logements commencés sont des logements individuels purs (67 %). Cette tendance est en baisse depuis 2020, avec une diminution de 16 % des logements purs commencés au cours des deux dernières années. Cependant, la proportion des logements individuels purs commencés reste bien plus élevée que celle des logements individuels purs autorisés (49 % en 2023). Cette différence suggère une hausse des logements commencés de type individuel groupé et collectif dans les prochaines années.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Les parts des autres types de logements commencés ont fluctué depuis 2017, avec une diminution de la part des logements collectifs depuis 2021. Ces chiffres présentent des tendances différentes de celles des logements autorisés, qui montrent une augmentation des logements collectifs et individuels purs, avec très peu de résidences.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Le taux de chute des logements commencés a été très variable depuis 2017, atteignant 25 % en 2022. Ce chiffre est similaire à celui du département qui était de 25% en 2022, mais bien supérieur au taux de chute de la région qui était de 8,6% en 2022 selon la DREAL Bretagne. La moyenne du taux de chute des logements commencés est de 21 %. Le tableau ci-dessous répartit les taux de chute par type de logement et par secteur. Nous pouvons observer que la majorité des taux de chute concernent les logements collectifs ou individuels groupés, sauf dans les secteurs ruraux Est et Sud-Centre où tous les logements individuels groupés ont été commencés.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Taux de chute des logements commencés (2022)

Source : Sit@del

	Type de logement	Logements autorisés	Logements commencés	Différence	Taux de chute
Secteur littoral Est	Collectif	135	56	79	59%
	Individuel groupé	26	12	14	54%
	Individuel pur	126	115	11	9%
	Résidence	0	15	-15	
Secteur rural Est	Collectif	4	4	0	0%
	Individuel groupé	7	8	-1	
	Individuel pur	60	38	22	37%
	Résidence	2	0	2	100%
Secteur rural Sud centre	Collectif	0	0	0	0%
	Individuel groupé	3	4	-1	
	Individuel pur	42	45	-3	
	Résidence	0	0	0	0%
Secteur rural Sud-Est	Collectif	7	0	7	100%
	Individuel groupé	10	2	8	80%
	Individuel pur	44	30	14	32%
	Résidence	0	0	0	0%
Secteur urbain de Lamballe	Collectif	76	38	38	50%
	Individuel groupé	46	27	19	41%
	Individuel pur	118	129	-11	
	Résidence	0	10	-10	
Total LTM	Collectif	222	98	124	56%
	Individuel groupé	92	53	39	42%
	Individuel pur	390	357	33	8%
	Résidence	2	25	-23	

Malgré un taux de chute d'environ 16 % pour les logements individuels purs, ce type de logement reste le plus construit, avec 357 logements individuels purs commencées en 2022. Ce chiffre indique une forte demande persistante pour ce type de logement. En revanche, la construction de logements collectifs et de résidences est nettement plus faible, avec respectivement 98 logements collectifs et 25 résidences entamés en 2022. Cette tendance est similaire dans tous les secteurs, à l'exception du secteur littoral Est et du secteur urbain de Lamballe, qui sont les seuls secteurs à avoir construit des résidences.

III. Structure du parc actuel

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Secteur	Commune	Logements principaux en 2014	Logements principaux en 2020	Évol.	Résidences principales en 2014	Résidences principales en 2020	Évol.	Résidences secon-daires et logements occasionnels en 2014	Résidences secon-daires et logements occasionnels en 2020	Évol.	Logements vacants en 2014	Logements vacants en 2020	Évol.
Secteur Littoral est (pôle)	**Erquy**	4912	5151	4,9%	1976	2094	6,0%	2803	2923	4,3%	133	134	0,6%
	La Bouillie	442	474	7,1%	353	375	6,3%	69	73	5,0%	20	26	29,3%
	Pléneuf-Val-André	5141	5483	6,7%	2074	2224	7,2%	2812	3067	9,1%	255	193	-24,3%
	Plurien	1128	1229	8,9%	702	742	5,7%	391	416	6,2%	35	71	101,6%
	Saint-Alban	1182	1257	6,4%	906	993	9,6%	207	204	-1,6%	69	61	-11,8%
	Total	12805	13594	6,2%	6010	6427	6,9%	6283	6682	6,3%	512	485	-5,4%
Secteur rural est	**Hénanbihen**	787	807	2,5%	608	595	-2,1%	139	135	-2,6%	41	77	88,2%
	Hénansal	586	621	6,0%	460	489	6,3%	75	61	-19,1%	51	71	40,0%
	La Malhoure	241	262	9,0%	212	241	14,1%	11	11	5,8%	18	9	-49,1%
	Plédéliac	776	846	9,0%	606	657	8,4%	126	93	-26,0%	81	96	18,3%
	Plestan	785	833	6,0%	680	718	5,6%	30	34	13,3%	76	81	7,6%
	Quintenic	158	163	3,4%	139	148	6,1%	13	9	-31,6%	5	6	18,5%
	Saint-Denoual	231	234	1,2%	179	197	9,8%	28	19	-30,3%	24	17	-26,3%
	Saint-Rieul	238	250	4,9%	208	221	6,1%	13	17	36,6%	18	12	-31,9%
	Total	3564	3766	5,7%	2884	3045	5,6%	421	363	-13,9%	296	358	21,2%
Secteur rural sud centre	**Bréhand**	763	798	4,6%	655	701	7,0%	59	47	-20,8%	50	51	2,3%
	Hénon	1021	1079	5,7%	866	905	4,5%	81	75	-7,8%	74	99	34,1%
	Monconto ur	362	362	0,1%	250	222	-11,3%	51	49	-4,8%	60	91	51,9%
	Penguily	257	264	2,6%	226	235	4,1%	15	9	-41,1%	16	20	23,2%
	Plémy	801	840	4,9%	674	698	3,6%	46	44	-3,4%	45	98	118,3%
	Quessoy	1760	1915	8,8%	1589	1678	5,6%	56	60	6,9%	115	177	53,8%
	Saint-Glen	334	342	2,4%	269	279	3,5%	36	23	-35,7%	29	40	38,7%
	Saint-Trimoël	233	251	7,5%	196	209	6,4%	27	23	-13,8%	10	19	85,1%
	Trébry	469	474	1,1%	355	360	1,2%	77	72	-6,2%	37	43	15,6%
	Trédaniel	418	450	7,6%	376	399	6,1%	19	15	-19,3%	23	36	55,6%
	Total	5770	6101	5,7%	4934	5147	4,3%	384	347	-9,6%	417	607	45,7%
Secteur rural sud est	**Éréac**	427	430	0,8%	285	292	2,4%	39	53	36,2%	103	85	-17,3%
	Jugon-les-Lacs - Commune nouvelle	1415	1465	3,6%	1024	1065	4,0%	268	286	6,9%	123	114	-7,3%
	Lanrelas	524	536	2,3%	378	392	3,6%	96	92	-3,8%	50	52	4,4%
	Plénée-Jugon	1307	1317	0,8%	1051	1048	-0,3%	120	103	-14,1%	136	167	22,5%
	Rouillac	254	256	0,8%	176	181	2,5%	44	45	2,7%	34	30	-10,8%
	Sévignac	651	682	4,7%	473	486	2,8%	108	104	-3,7%	71	92	30,1%
	Tramain	343	357	4,1%	295	303	2,8%	28	28	1,1%	20	26	26,1%

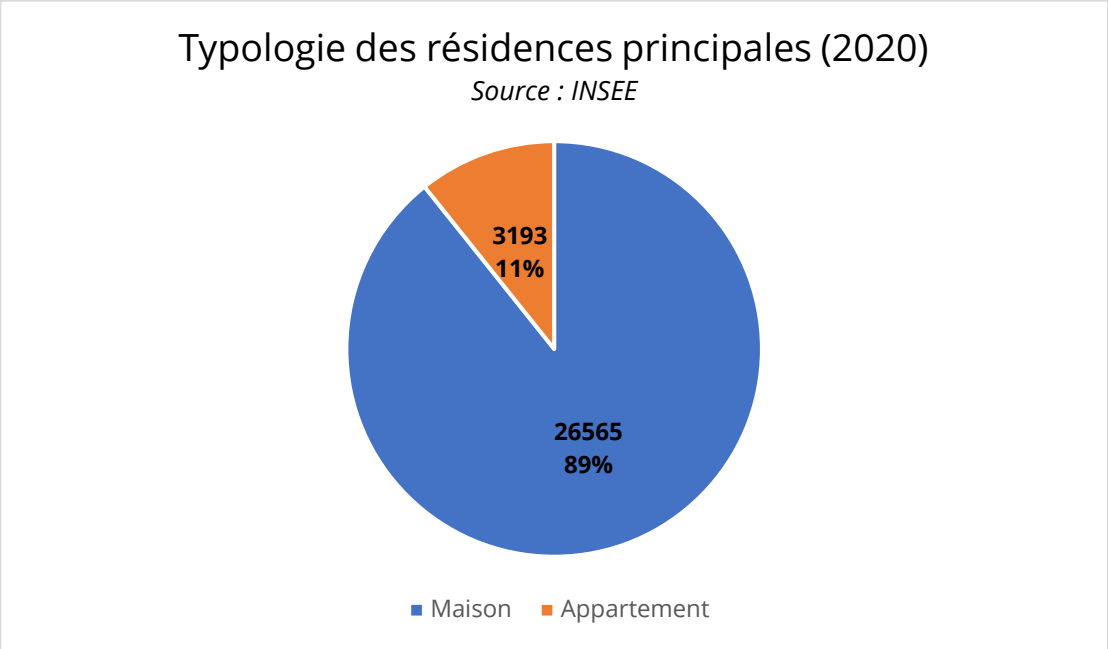
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	Trédias	287	295	2,9%	218	223	2,2%	21	33	58,2%	48	39	-18,2%
	Trémeur	382	413	8,1%	292	318	9,2%	47	55	16,6%	44	40	-8,2%
	Total	5465	5611	2,7%	4119	4222	2,5%	770	771	0,1%	576	618	7,3%
Secteur urbain de Lamballe	**Andel**	460	508	10,5%	433	476	9,9%	8	10	26,5%	19	22	17,2%
	Coëtmieux	717	757	5,6%	649	686	5,6%	27	23	-12,4%	41	48	16,3%
	Lamballe-Armor	8851	9206	4,0%	7337	7725	5,3%	656	626	-4,5%	858	855	-0,3%
	Landéhen	570	618	8,3%	521	565	8,5%	27	33	19,2%	22	20	-8,6%
	Noyal	401	427	6,5%	360	398	10,5%	10	8	-19,2%	31	21	-31,6%
	Pommeret	873	913	4,5%	811	850	4,8%	22	20	-9,2%	41	43	5,4%
	Total	12885	13494	4,7%	10915	11543	5,8%	845	835	-1,1%	1125	1116	-0,8%
TOTAL LTM		40489	42565	5,1%	28861	30384	5,3%	8704	8998	3,4%	2925	3184	8,8%

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

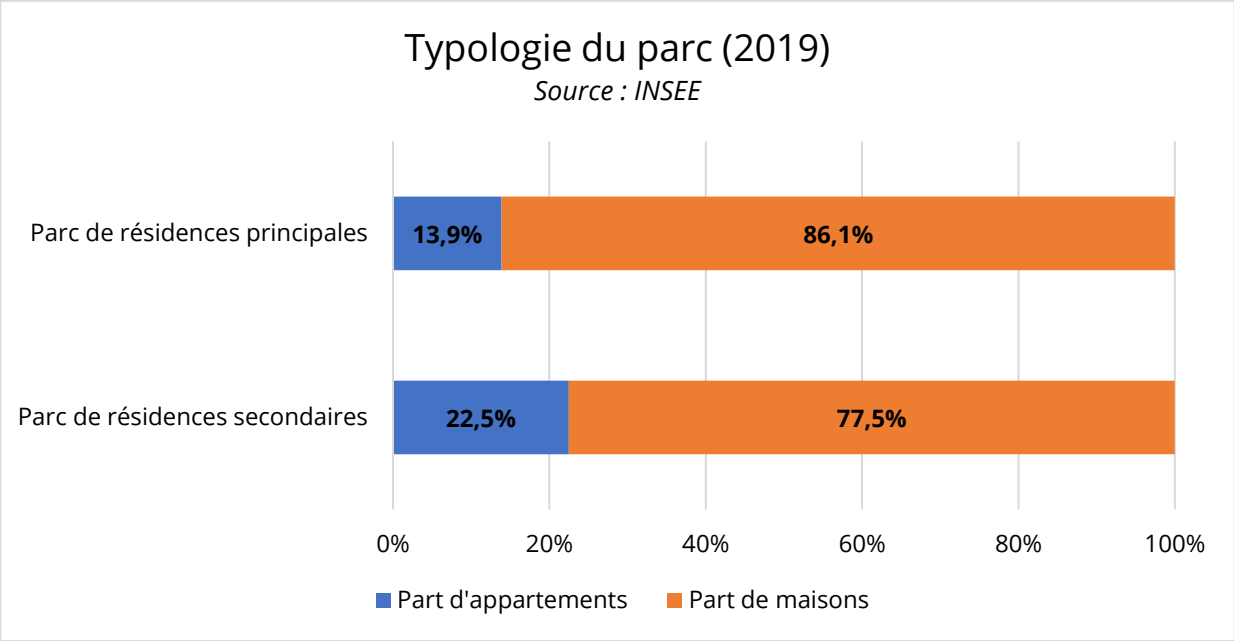
A – Une offre de logements portée par l'individuel

Le parc d'habitation du territoire est largement composé de logements individuels. En effet, selon les chiffres de l'INSEE, en 2020, près de 9 résidences principales sur 10 sont des maisons. Ce chiffre est en hausse depuis 2019, avec 86,1 % des résidences principales étant des maisons. Cette forte proportion souligne la préférence persistante pour les logements individuels dans la région. Cette tendance est très similaire à celle au niveau départemental où 82,2% des logements étaient des maisons individuelles en 2018 selon Armorstat, et au niveau régional où 71,2% des résidences principales étaient des maisons individuelles en 2018 selon l'INSEE.



Comparativement, la structure du parc des résidences secondaires de 2019 montre une proportion moins élevée de maisons (77,5 %), soulignant l'importance des logements individuels parmi les résidences principales. Cette proportion est légèrement supérieure à celle observée dans le département, qui atteint 83,4 % en 2020 selon l'INSEE, totalisant 229 356 maisons, et considérablement plus élevée que celle de la région, établie à 71,6 % (soit 1 093 246 maisons) en 2020.

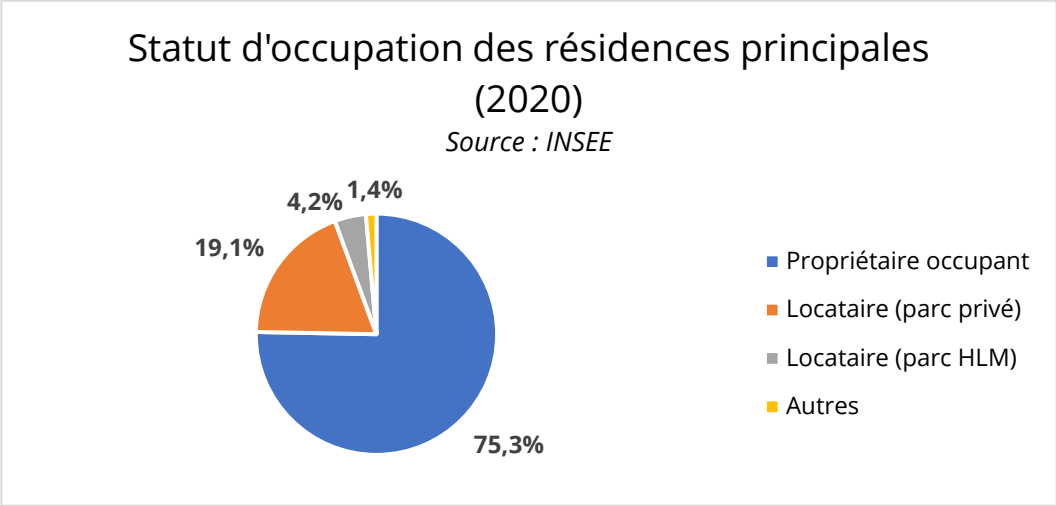
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



L'occupation des résidences principales au sein de la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer est largement dominée par les propriétaires. En 2020, 75,3 % des occupants de résidences principales sont propriétaires de leur logement. Malgré une légère diminution depuis 2015 (76 %), la part des propriétaires occupants en 2020 reste supérieure à celle observée au niveau départemental (71 %) et régional (66,2 %), selon les chiffres de l'INSEE.

En revanche, le parc locatif, qu'il soit privé ou public, demeure limité. Bien qu'il ait connu une très légère hausse depuis 2015 (23 %), il ne représente que 23,3 % du parc total. Cette proportion est plus élevée au niveau départemental, où l'INSEE rapporte qu'en 2020, 27,6 % des résidences principales sont occupées par des locataires.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



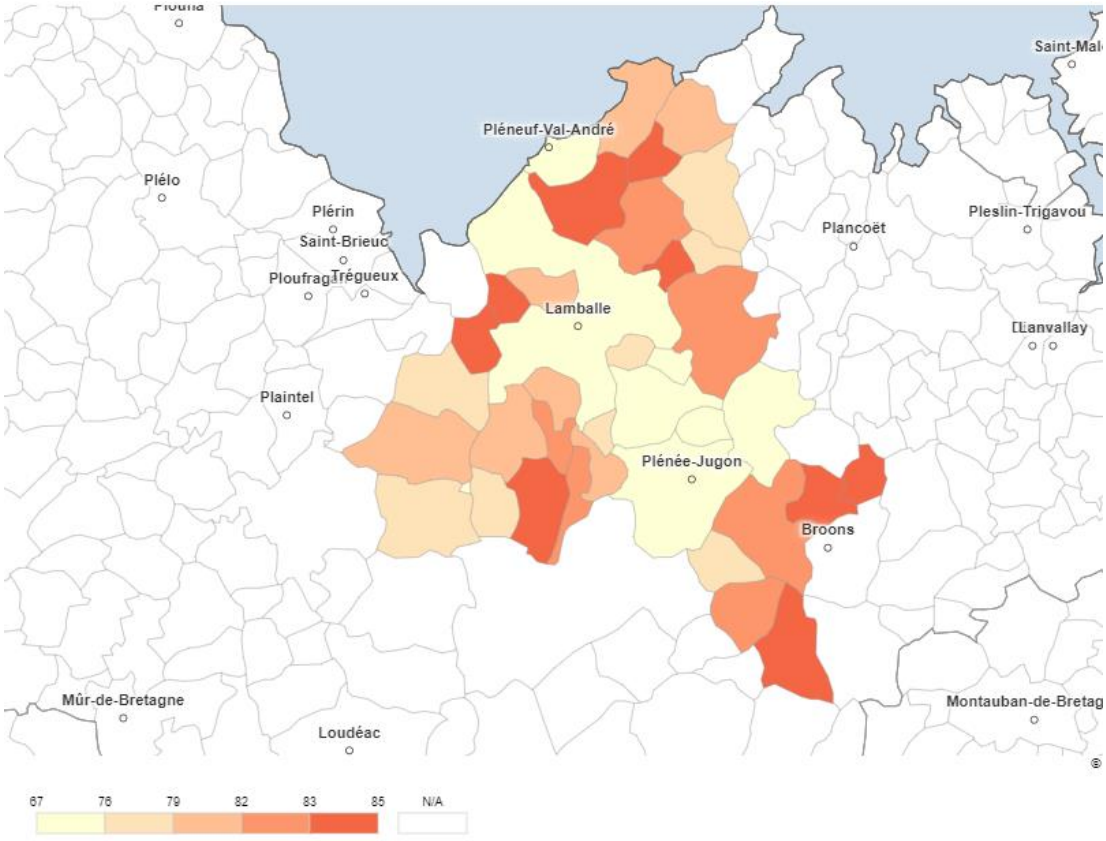
Comme l'illustre la carte ci-dessous, nous observons que le secteur rural Sud-Est, en particulier les communes de Trémeur, Trédias et Lanrelas, présente une grande majorité de résidents propriétaires. Cette tendance est similaire dans le secteur littoral Est, notamment à St-Alban et La Bouillie, où respectivement 83 % et 84 % des habitants sont propriétaires.

Il est important de noter que le seuil minimal sur l'échelle de la carte ci-dessous est de 67 %, représentant la part la plus basse de résidences principales occupées par des propriétaires.

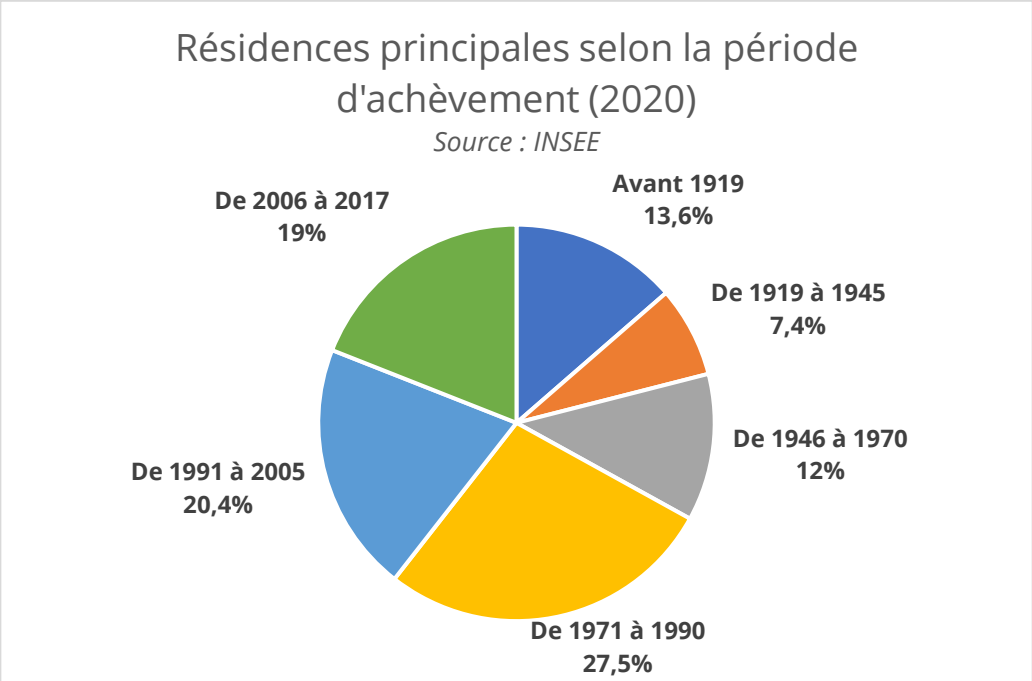
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Part des résidences principales occupées par des propriétaires (2020)

Source : INSEE



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Le parc de logements de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer est majoritairement récent, avec 39,4 % des résidences principales (soit 11 783 habitations) construites après 1990.

Ce chiffre est significatif lorsqu'on le compare à la part des résidences principales construites avant 1990 au niveau départemental (32,3 %) ou régional (35,6 %) selon l'INSEE en 2020.

Comme le montre le tableau ci-dessous, le parc comprend cependant plus de 18 000 résidences construites avant 1990, près de 10 000 résidences construites avant 1970, et plus de 4 000 résidences avant 1919, ce qui souligne des besoins importants en rénovation du parc immobilier. Le tableau met en évidence les chiffres significatifs des périodes de construction des résidences principales. Par exemple, le secteur rural Sud-Est compte plus de 1 000 propriétés datant d'avant 1919 (soit 23 %), avec près de la moitié des résidences achevées avant 1970.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Résidences principales selon la période d'achèvement par secteurs (2020)

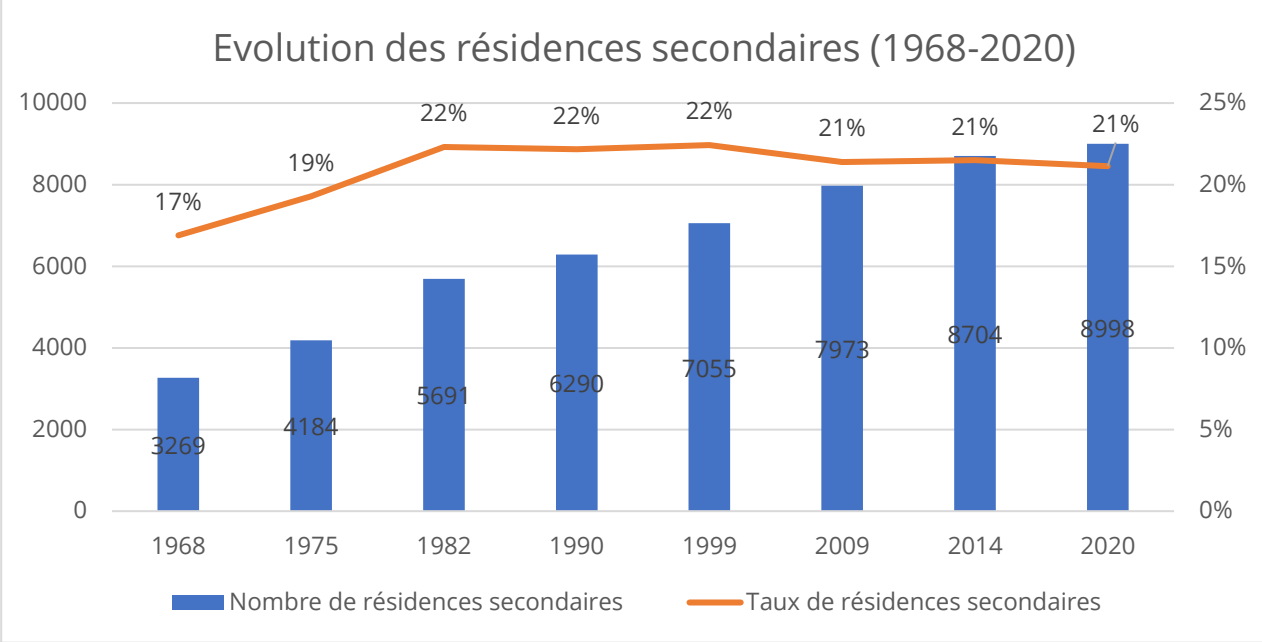
Source : INSEE

	Total	Secteur Littoral Est	Secteur rural Est	Secteur rural Sud centre	Secteur rural Sud Est	Secteur urbain de Lamballe
Avant 1919	4 074	16%	13%	24%	25%	23%
1919 à 1945	2 215	20%	15%	21%	16%	28%
1946 à 1970	3 597	26%	9%	16%	14%	35%
1971 à 1990	8 232	21%	10%	19%	13%	37%
1991 à 2005	6 089	20%	9%	17%	10%	43%
2006 à 2017	5 694	22%	13%	17%	12%	37%
Part de résidences principales achevées avant 1990		45%	43%	45%	44%	47%
Dont part de résidences principales achevées avant 1970		33%	32%	33%	34%	33%

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – La question des résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires au sein de l'EPCI Lamballe Terre & Mer n'a cessé d'augmenter depuis 1968, avec près de 2 000 nouvelles résidences secondaires entre 1999 et 2020. Toutefois, le taux de résidences secondaires est resté stable, oscillant entre 21 % et 22 % depuis 1982, ce qui indique une croissance proportionnelle du nombre de résidences principales.



Comme nous pouvons l'observer dans le tableau ci-dessous, le nombre le plus élevé de résidences secondaires se situe dans le secteur littoral Est, avec 6 682 résidences, soit 49 % du parc total du secteur en 2020. Ce secteur a également vu la plus forte augmentation depuis 2014, avec près de 400 nouvelles résidences secondaires, soulignant une attractivité particulière de cette zone côtière.

Les autres secteurs ont une proportion bien plus basse de résidences secondaires, avec une diminution de celles-ci dans tous les secteurs sauf le secteur rural Sud-Est.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Résidences secondaires par secteur (2014 et 2020)

Source : INSEE

	Résidences secondaires en 2014		Résidences secondaires en 2020			
	En nombre	En % du parc total du secteur	En nombre	En % du parc total du secteur	Evolution 2014-2020	% évolution
Secteur littoral Est	6283	49%	6682	49%	399	6,35%
Secteur rural Est	434	11%	380	9%	-54	-12,44%
Secteur rural Sud centre	467	7%	417	6%	-50	-10,71%
Secteur rural Sud-Est	770	14%	799	14%	29	3,77%
Secteur urbain de Lamballe	749	6%	720	6%	-29	- 3,87%
Total	8703	87%	8998	84%	295	3,39%

Une présentation plus détaillée de la répartition des résidences secondaires dans la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer est fournie ci-dessous. À partir de ce tableau, nous pouvons dresser plusieurs constats.

Dans le secteur littoral Est, Pléneuf-Val-André et Erquy sont les deux communes avec le plus de résidences secondaires, tant en nombre qu'en pourcentage du parc total de la commune. En effet, la somme des résidences secondaires de ces deux communes est de près de 6000 logements, représentant presque la totalité des résidences secondaires du secteur.

Dans le secteur rural Est, les résidences secondaires de Hénanbihen représentent une grande partie des résidences secondaires du secteur (135 résidences en 2020), tandis que Plédéliac a connu une baisse de résidences secondaires entre 2014 et 2020 (-33 résidences).

Le secteur rural Sud-Est est le deuxième secteur avec le plus de résidences secondaires (799 en 2020). Jugon-les-Lacs est la commune avec le plus de résidences secondaires, avec 286 résidences, soit 20 % du parc total de la commune en 2020.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Enfin, le secteur urbain de Lamballe compte 720 résidences secondaires, avec Lamballe-Armor abritant la grande majorité de celles-ci : 626 résidences, représentant 7 % du parc total de la commune en 2020. Cependant, ce chiffre est en baisse depuis 2014, avec une diminution de 30 résidences en six ans.

Résidences secondaires par commune (2014 et 2020)

Source : INSEE

	Résidences secondaires en 2014		Résidences secondaires en 2020		
Commune	**En nombre**	**En % du parc total de la commune**	**En nombre**	**En % du parc total de la commune**	**Evolution 2014-2020**
Secteur Littoral Est	**6283**	**49%**	**6682**	**49%**	**+399**
La Bouillie	69	16%	73	15%	+3
Erquy	2803	57%	2923	57%	+120
Pléneuf-Val-André	2812	55%	3067	56%	+255
Plurien	391	35%	416	34%	+24
Saint-Alban	207	18%	204	16%	-3
Secteur rural Est	**434**	**11%**	**380**	**9%**	**-54**
Hénanbihen	139	18%	135	17%	-4
Hénansal	75	13%	61	10%	-14
La Malhoure	11	4%	11	4%	+1
Plédéliac	126	16%	93	11%	-33
Plestan	30	4%	34	4%	+4
Quintenic	13	8%	9	6%	-4
Saint-Denoual	28	12%	19	8%	-8
Saint-Rieul	13	5%	17	7%	+5
Secteur rural Sud centre	**467**	**7%**	**417**	**6%**	**-50**
Bréhand	59	8%	47	6%	-12
Hénon	81	8%	75	7%	-6
Moncontour	51	14%	49	14%	-2
Penguily	15	6%	9	3%	-6
Plémy	46	6%	44	5%	-2
Quessoy	56	3%	60	3%	+4
Saint-Glen	36	11%	23	7%	-13
Saint-Trimoël	27	11%	23	9%	-4
Trébry	77	16%	72	15%	-5
Trédaniel	19	5%	15	3%	-4
Secteur rural Sud Est	**770**	**14%**	**799**	**14%**	**+29**
Éréac	39	9%	53	12%	+14
Jugon-les-Lacs	268	19%	286	20%	+18
Lanrelas	96	18%	92	17%	-4
Plénée-Jugon	120	9%	103	8%	-17
Rouillac	44	17%	45	18%	+1
Sévignac	108	17%	104	15%	-4

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Tramain	28	8%	28	8%	+0
Trédias	21	7%	33	11%	+12
Trémeur	47	12%	55	13%	+8
Secteur urbain de Lamballe	**749**	**6%**	**720**	**6%**	**-30**
Andel	8	2%	10	2%	+2
Coëtmieux	27	4%	23	3%	-3
Lamballe-Armor	656	7%	626	7%	-30
Landéhen	27	5%	33	5%	+5
Noyal	10	2%	8	2%	-2
Pommeret	22	2%	20	2%	-2
CA LTM	**8704**	**21%**	**8998**	**21%**	**+294**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

C – Des logements familiaux

Évolution de la taille des ménages de LTM en historique depuis 1968 (2020)

Source : INSEE

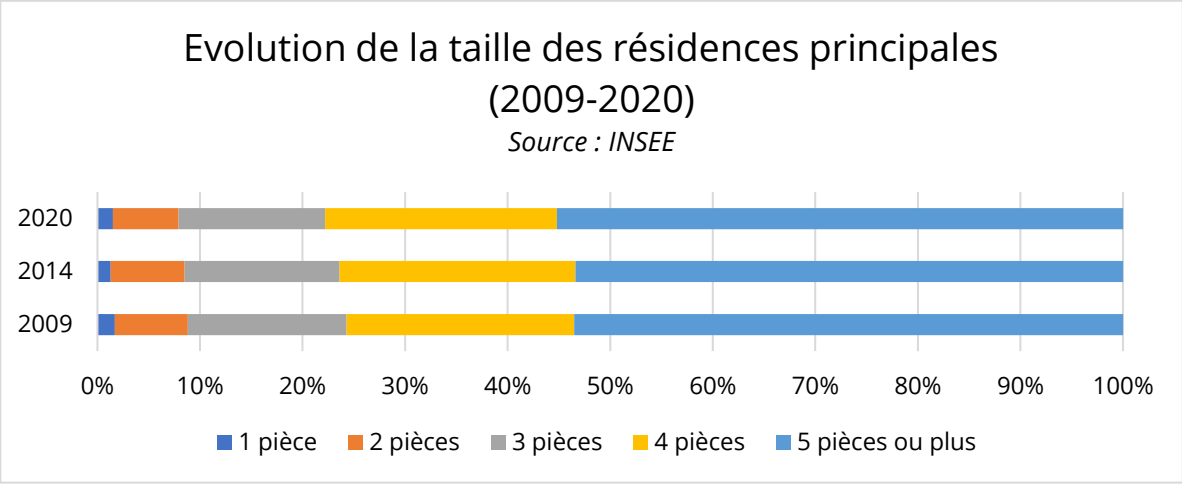
	1968*	1975*	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,38	3,14	2,9	2,65	2,43	2,3	2,27	2,2

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Malgré la diminution constante du nombre moyen d'occupants par résidence principale, la taille des résidences de la communauté d'agglomération de Lamballe Terre & Mer ne cesse de croître. En effet, en 2020, la part des logements avec 5 pièces ou plus représente plus de la moitié des résidences principales de Lamballe Terre & Mer (55,2 %). Si l'on ajoute les T4, le taux de grands logements atteint alors près de 78 % du parc. La part des logements avec 5 pièces ou plus a augmenté de 1,2 % depuis 2015, et de 2,2 % depuis 2010. Il existe donc un vrai enjeu sur le territoire à tendre vers une adéquation entre offre et demande dans les nouvelles constructions afin de répondre aux besoins de petits ménages.

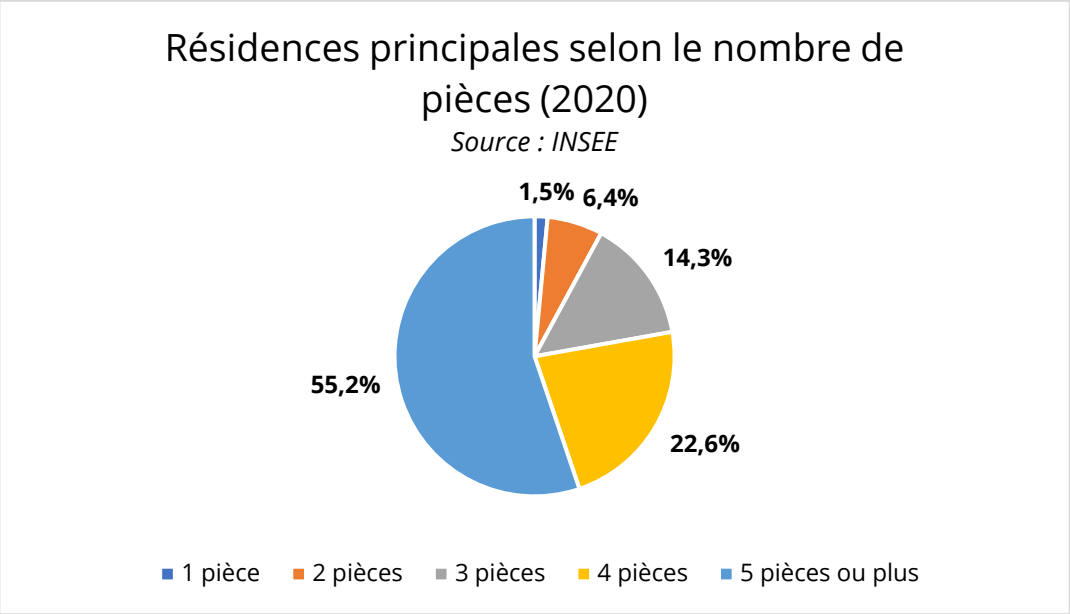
Le territoire fait face à un desserrement des ménages nécessitant une meilleure adéquation offre/demande : une taille moyenne des ménages passée de 3,38 en 1968 à 2,20 en 2021. Desserrement qui conduit inévitablement à augmenter le phénomène de sous occupation.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



La proportion des logements de 2 et 3 pièces diminue au profit des logements de plus grande taille. Selon les chiffres de l'INSEE de 2010, la part des logements de 2 pièces a légèrement diminué de 7,2 % à 6,4 % en 2020, tandis que celle des logements de 3 pièces est passée de 15,2 % à 14,3 % sur la même période ce qui ne modifie structurellement la composition du parc. En revanche, la proportion des résidences d'une pièce et de 4 pièces n'a pas connu de changements significatifs, avec une légère évolution des T1 de 1,2 % en 2015 à 1,5 % en 2020, et une légère diminution des T4 de 23 % en 2015 à 22,6 % en 2020.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Résidences principales par nombre de pièces et secteurs (2020)

Source : INSEE

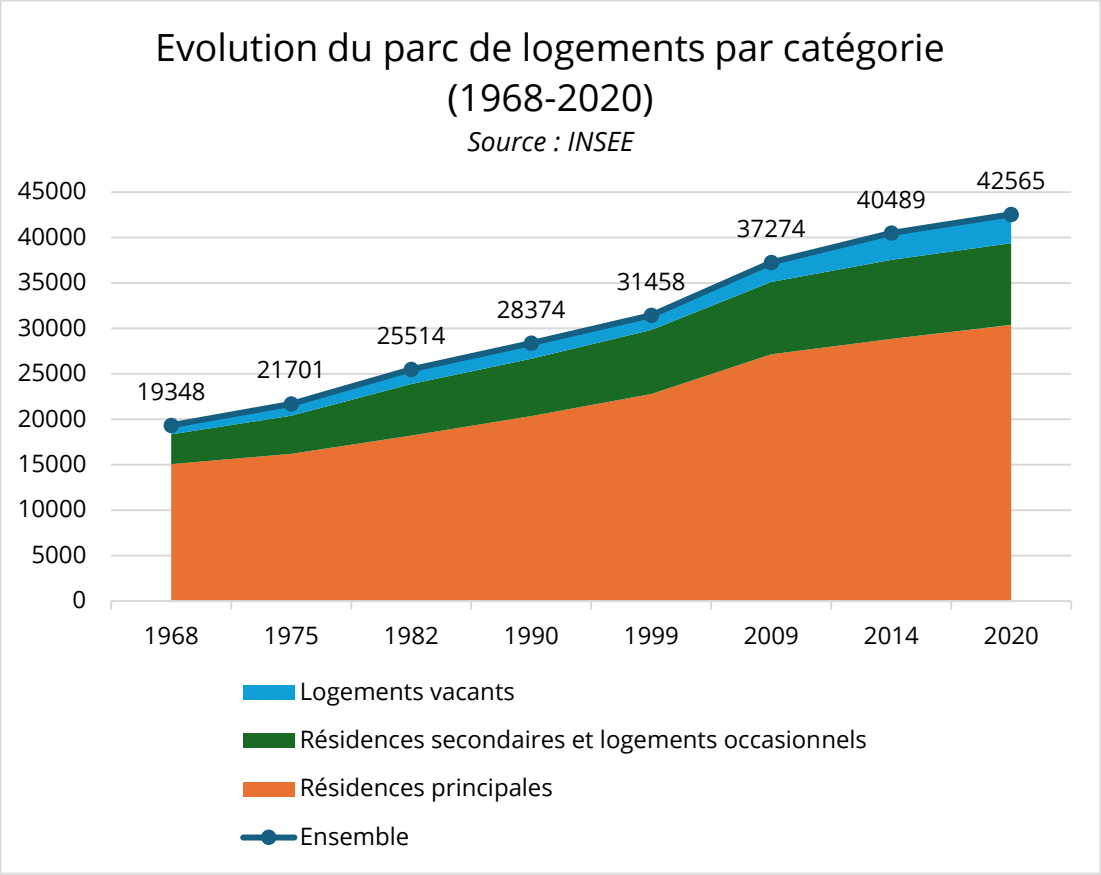
	1 pièces	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Secteur Littoral Est (pôle)	21%	22%	21%	20%	21%
Secteur rural Est	5%	8%	11%	11%	11%
Secteur rural Sud centre	7%	14%	19%	18%	20%
Secteur rural Sud Est	15%	12%	13%	15%	14%
Secteur urbain de Lamballe	53%	44%	36%	35%	33%
Total général	441	1959	4332	6870	16781

La répartition des logements par secteur révèle que 33 % des résidences principales de 5 pièces ou plus se situent dans le secteur urbain de Lamballe. Le secteur littoral Est et le secteur rural Sud-Centre en contiennent respectivement 21 % et 20 %.

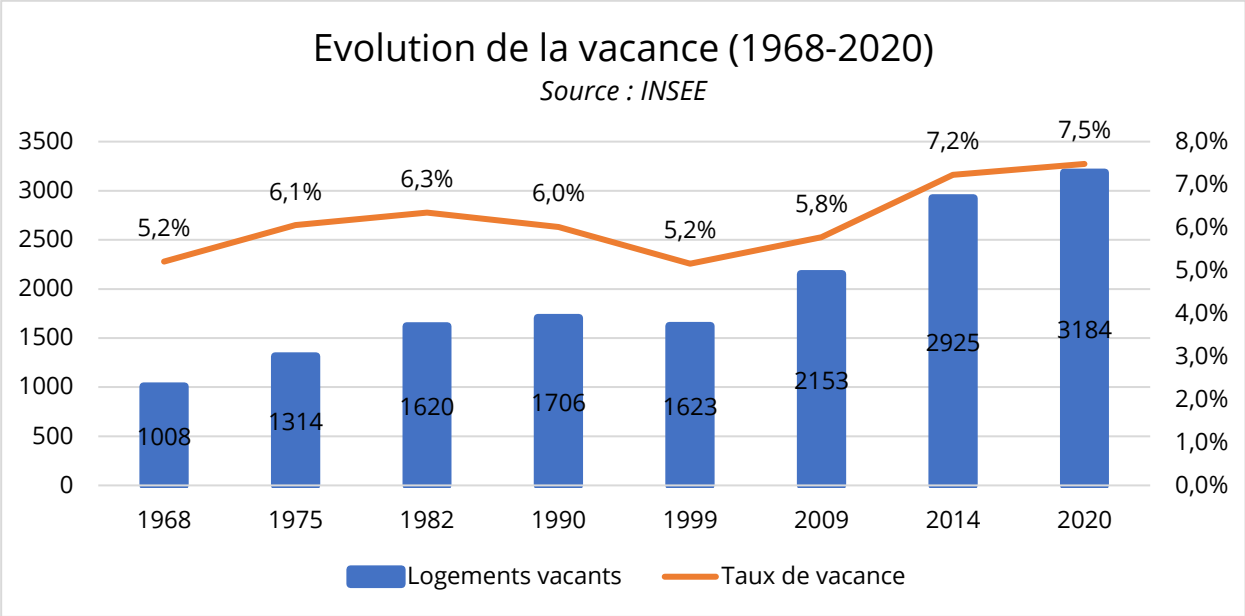
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

D – Les logements vacants

L'EPCI Lamballe Terre & Mer se compose à 71% de résidences principales. Les résidences secondaires représentent près d'un quart du parc (21%) tandis que le taux de vacance est de 7%. Ce taux de vacance est similaire à celui de la Bretagne qui est de 7,07% en 2021 et des Côtes-d'Armor qui est de 8,29% en 2021 selon l'INSEE.



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Le taux de vacance ne cesse d'évoluer, avec une hausse de plus de 2 % depuis 1999, et une augmentation de plus de 1 500 logements vacants depuis cette année-là. Notons tout de même que si les chiffres de l'INSEE ne vont que jusqu'en 2021, il semblerait qu'un certain nombre de logements ait été remis sur le marché récemment.

Logements vacants (résidences principales) en 2020

Source : INSEE

Secteur	Somme de logements vacants	Part des logements vacants (% du total des logements vacants)	Somme de Résidences principales	Part des logements vacants (% du parc total)
Secteur Littoral Est (pôle)	485	15%	6427	8%
Secteur rural Est	371	12%	3265	11%
Secteur rural Sud centre	673	21%	5685	12%
Secteur rural Sud Est	645	20%	4308	15%
Secteur urbain de Lamballe	1010	32%	10699	9%
Total général	3184	100%	30384	10%

En observant la part des logements vacants, nous pouvons constater que le secteur urbain de Lamballe comprend près d'un tiers (32%) des logements vacants de l'EPCI

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Lamballe Terre & Mer. Le secteur rural Sud centre et Sud Est comptent respectivement 21% et 20% du total des logements vacants. Cependant, c'est dans le secteur rural Sud-Est que l'on trouve la plus grande concentration de logements vacants en pourcentage du parc total. En 2020, 15% des résidences principales de ce secteur sont des logements vacants.

Une étude a été réalisée par l'Université Rennes 2 sur les logements vacants de 4 communes (voir annexe 3), cette étude souligne le manque de données sur les logements vacants. Ce besoin de mise en place de repérage pour avoir plus de données fiables et exploitables pourra être inscrit dans le programme d'actions de ce PLH.

Pour répondre à ces tendances, le territoire à mis en place plusieurs actions telles que :

- L'instauration de la Taxe sur les logements vacants, soit par les communes, soit par LTM.
- La mise en place d'une subvention de 1 500 € pour les acquéreurs de logements vacants depuis plus de 2 ans, éligibles à l'aide à l'accession à la propriété.
- La mise en place d'une subvention de 2 000 € pour les propriétaires bailleurs qui réhabilitent des logements en convention avec l'État.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 2 : ANALYSE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE

SYNTHÈSE

Le territoire de Lamballe Terre & Mer affiche une stabilité démographique globale, principalement soutenue par un solde migratoire positif.

Cependant, la répartition de la population est hétérogène entre les secteurs, avec le secteur urbain de Lamballe regroupant 35 % des habitants de l'EPCI. Le vieillissement de la population représente un défi majeur, marqué par une augmentation significative de la proportion des plus de 60 ans. Ce vieillissement, associé à des disparités de revenus entre zones rurales et urbaines, exige une adaptation des infrastructures et des logements. Par ailleurs, l'économie locale repose essentiellement sur des emplois peu qualifiés, ce qui limite l'attractivité du territoire pour les travailleurs qualifiés, tandis que de nombreux jeunes quittent la région, confrontés à la hausse des prix immobiliers et au manque d'opportunités professionnelles.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I. Analyse démographique

A – Des secteurs équilibrés

La communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer (CA LTM) compte un total de 68 589 habitants au recensement de 2021.

Population de la CA LTM par secteurs (2021)

Source : INSEE

	Population en 2021	% de la population de la CA LTM
Secteur Littoral Est	**12674**	**18%**
Erquy	3909	**6%**
La Bouillie	865	**1%**
Pléneuf-Val-André	4063	**6%**
Plurien	1528	**2%**
Saint-Alban	2309	**3%**
Secteur rural Est	**7798**	**11%**
Hénanbihen	1378	**2%**
Hénansal	1231	**2%**
La Malhoure	616	**1%**
Plédéliac	1541	**2%**
Plestan	1640	**2%**
Quintenic	363	**1%**
Saint-Denoual	484	**1%**
Saint-Rieul	545	**1%**
Secteur rural Sud centre	**13721**	**20%**
Bréhand	1707	**2%**
Hénon	2320	**3%**
Moncontour	745	**1%**
Penguily	607	**1%**
Plémy	1589	**2%**
Quessoy	3891	**6%**
Saint-Glen	662	**1%**
Saint-Trimoël	513	**1%**
Trébry	801	**1%**
Trédaniel	886	**1%**
Secteur rural Sud	**10058**	**15%**
Éréac	678	**1%**
Jugon-les-Lacs	2529	**4%**
Lanrelas	856	**1%**
Plénée-Jugon	2487	**4%**
Rouillac	396	**1%**
Sévignac	1116	**2%**
Tramain	697	**1%**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Trédias	502	**1%**
Trémeur	797	**1%**
Secteur urbain de Lamballe	**24338**	**35%**
Andel	1156	**2%**
Coëtmieux	1812	**3%**
Lamballe-Armor	16845	**25%**
Landéhen	1442	**2%**
Noyal	962	**1%**
Pommeret	2121	**3%**
Total général	**68589**	**100%**

Le secteur urbain de Lamballe concentre 35% de la population de l'EPCI, avec ses 24338 habitants. Il est suivi du secteur rural Sud centre (20% ; 10058 habitants), du secteur Littoral Est (18% ; 12674 habitants), du secteur rural Sud-Est (15% ; 10058 habitants) et du secteur rural Est (11% ; 7798 habitants).

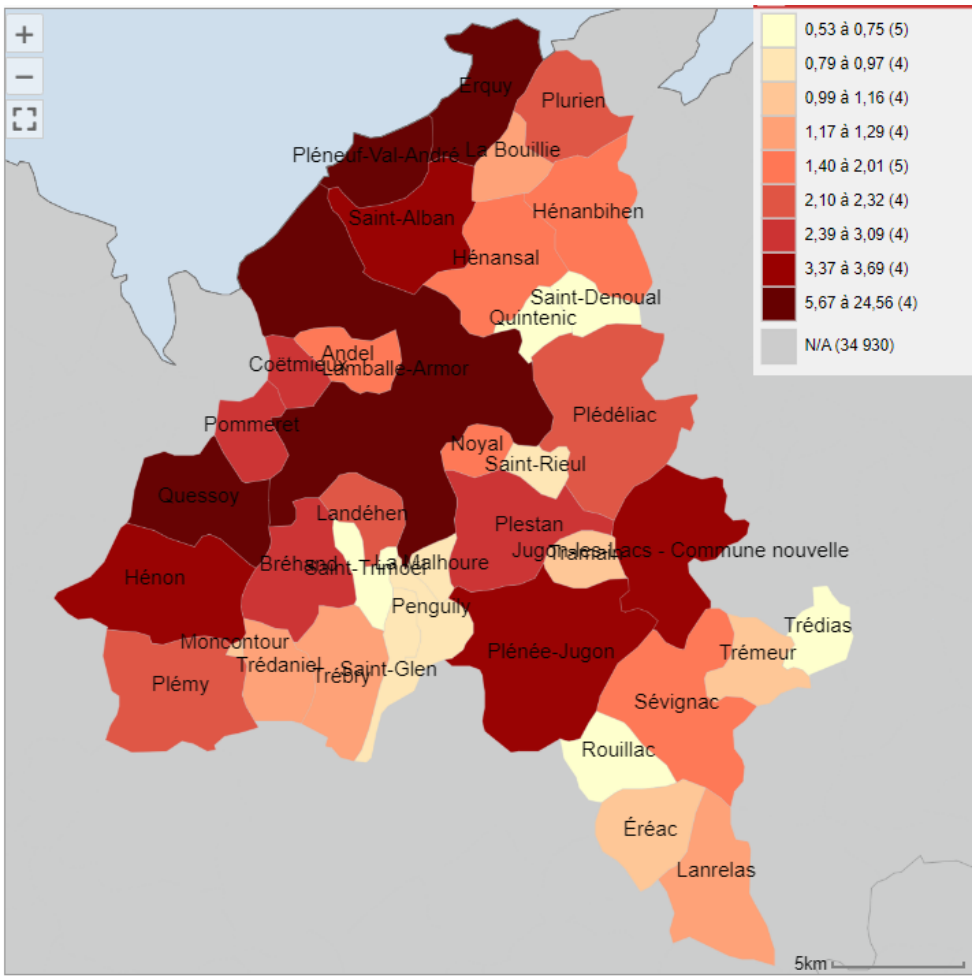
En 2021, le poids démographique des 38 communes de la CA LTM variait de 363 habitants (Quintenic) à 16 845 habitants (Lamballe-Armor). Avec ses 16 845 habitants, la ville de Lamballe-Armor à elle seule concentre 25% de la population de l'EPCI.

Le territoire de l'EPCI est composé d'une majorité de petites (< 1000 habitants) et moyennes (entre 1000 et 2000 habitants) communes. Malgré cela, les communes de plus de 2000 habitants représentent la majorité du poids démographique (59% des habitants de la CA).

La ville de Lamballe-Armor, qui compte pour 25% du poids démographique global de la CA LTM, est par ailleurs la seule commune de plus de 5000 habitants.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Poids démographique des communes de Lamballe Terre & Mer (2021)
Source : INSEE



B – Une population globalement stable

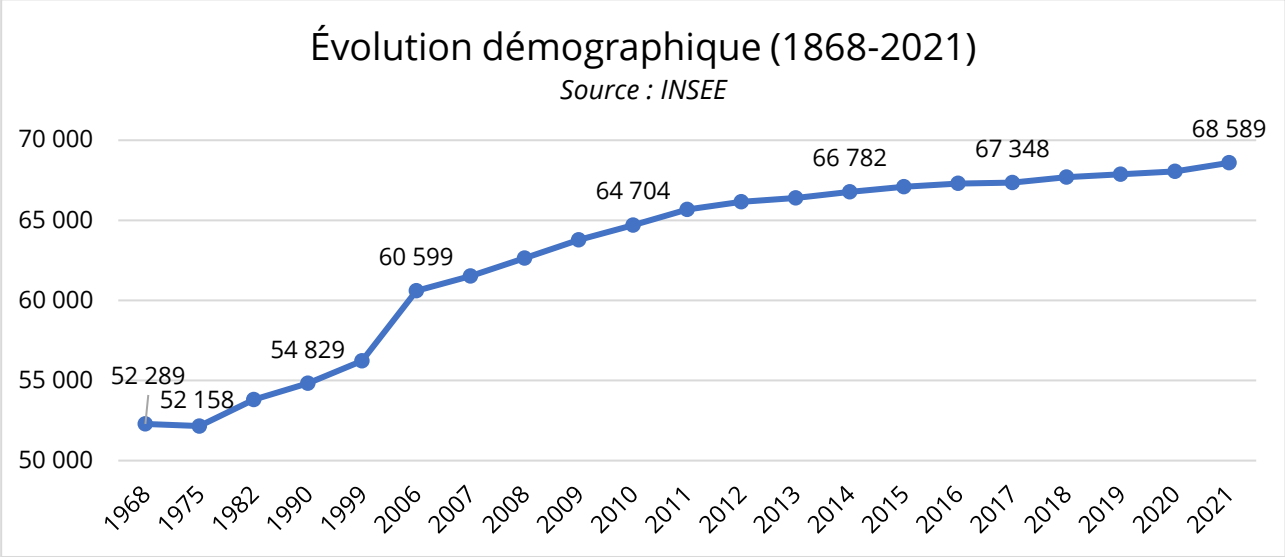
La communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer connait une population en augmentation constante depuis 1975 (52 158 habitants). Si elle perd en population (-131 habitants) sur la période 1968-1975, elle gagne des habitants de manière constante depuis. Cette accélération de la croissance démographique est particulièrement visible sur la période 2006 à 2010, avec un taux de croissance annuelle moyen de 2% et une augmentation de 4105 habitants en 4 ans. Après cela, sur la période 2011-2021, la croissance annuelle se stabilise (0.4% de croissance

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

annuelle moyenne) et l'EPCI gagne 2917 habitants en 10 ans. En 2021, la CA LTM atteint son plus haut niveau de population jamais enregistré : 68589 habitants

Taux de variation annuelle moyens :

- Entre 1968 et 2006 : 0.4%
- Entre 2006 et 2010 : 2%
- Entre 2011 et 2021 : 0.4%

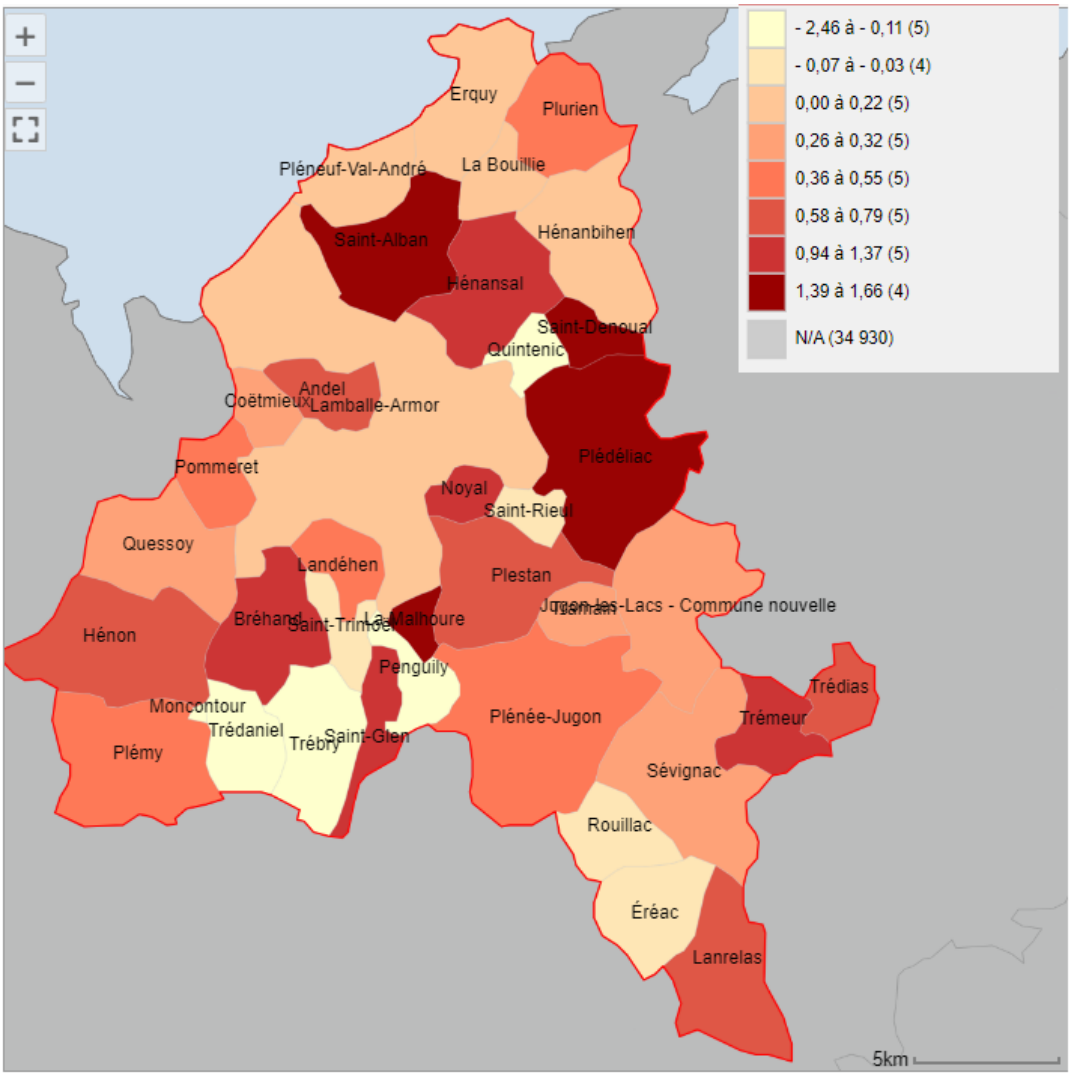


Cependant, cette évolution démographique constante à l'échelle de Lamballe Terre & Mer cache des disparités entre les différentes communes. La carte et le tableau ci-après présentent l'évolution démographique par commune.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

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

Source : INSEE



Evolution de la population de la CA Lamballe Terre & Mer (2010-2021)

Source : INSEE

	EVOLUTIONS ANNUELLES MOYENNES

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Commune	Population en 2021	Population en 2015	Population en 2010	2015/2021 (en %)	2015/2021 (en nombre)	2010/2015 (en %)	2010/2015 (en nombre)
Andel	1 156	1 103	1 098	0,8%	9	0,1%	1
Bréhand	1 707	1 600	1 438	1,1%	18	2,2%	32
Coëtmieux	1 812	1 781	1 599	0,3%	5	2,2%	36
Éréac	678	681	644	-0,1%	-1	1,1%	7
Erquy	3 909	3 898	3 852	0,0%	2	0,2%	9
Hénanbihen	1 378	1 364	1 365	0,2%	2	0,0%	0
Hénansal	1 231	1 164	1 123	0,9%	11	0,7%	8
Hénon	2 320	2 233	2 204	0,6%	15	0,3%	6
Jugon-les-Lacs	2 529	2 481	2 337	0,3%	8	1,2%	29
La Bouillie	865	855	847	0,2%	2	0,2%	2
La Malhoure	616	558	479	1,7%	10	3,1%	16
Lamballe-Armor	16 845	16 647	16 022	0,2%	33	0,8%	125
Landéhen	1 442	1 408	1 346	0,4%	6	0,9%	12
Lanrelas	856	820	862	0,7%	6	-1,0%	-8
Moncontour	745	865	940	-2,5%	-20	-1,6%	-15
Noyal	962	888	836	1,3%	12	1,2%	10
Penguily	607	611	613	-0,1%	-1	-0,1%	0
Plédéliac	1 541	1 408	1 284	1,5%	22	1,9%	25
Plémy	1 589	1 555	1 682	0,4%	6	-1,6%	-25
Plénée-Jugon	2 487	2 406	2 434	0,6%	14	-0,2%	-6
Pléneuf-Val-André	4 063	4 009	4 054	0,2%	9	-0,2%	-9
Plestan	1 640	1 575	1 546	0,7%	11	0,4%	6
Plurien	1 528	1 494	1 417	0,4%	6	1,1%	15

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Pommeret	2 121	2 065	1 916	0,4%	9	1,5%	30
Quessoy	3 891	3 823	3 492	0,3%	11	1,8%	66
Quintenic	363	366	315	-0,1%	-1	3,0%	10
Rouillac	396	397	364	0,0%	0	1,8%	7
Saint-Alban	2 309	2 125	1 963	1,4%	31	1,6%	32
Saint-Denoual	484	440	416	1,6%	7	1,1%	5
Saint-Glen	662	610	596	1,4%	9	0,5%	3
Saint-Rieul	545	546	458	0,0%	0	3,6%	18
Saint-Trimoël	513	514	444	0,0%	0	3,0%	14
Sévignac	1 116	1 099	1 114	0,3%	3	-0,3%	-3
Tramain	697	684	649	0,3%	2	1,1%	7
Trébry	801	836	762	-0,7%	-6	1,9%	15
Trédaniel	886	961	994	-1,3%	-13	-0,7%	-7
Trédias	502	485	515	0,6%	3	-1,2%	-6
Trémeur	797	735	684	1,4%	10	1,4%	10
TOTAL LTM	**68 589**	**67 090**	**64 704**	**0,4%**	**250**	**0,7%**	**477**

On remarque que sur la période 2015-2021, la croissance démographique de la plupart des communes ralentit par rapport à la période 2010-2015. En effet, la population de certaines communes augmente, notamment en secteur rural, comme St. Glen, St. Denoual, ou encore Trédias.

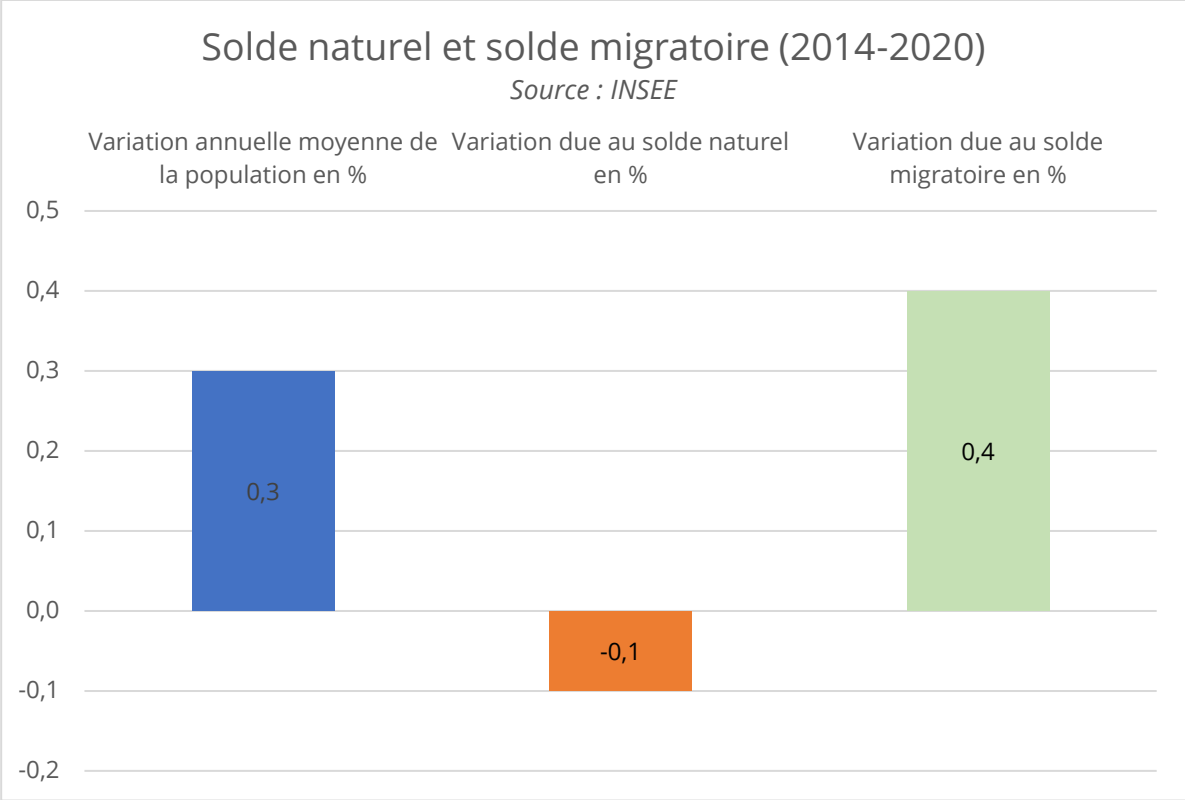
Sur la période 2015-2021, aucune commune ne connait un taux de croissance démographique annuel moyen supérieur à 2%. Les communes qui connaissent une croissance annuelle moyenne supérieure à 1% sont : Bréhand (1,1%), La Malhoure

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

(1,7%), Plédéliac (1,5%), Saint-Alban (1,4%), Saint-Denoual (1,6%), Saint-Glen (1,4%) et Trémeur (1,4%).

C – Une évolution démographique portée par le solde migratoire

Entre 2014 et 2020, la croissance démographique est portée par le solde migratoire. Ce dernier s'établit à +0.4% par an, tandis que le solde naturel affiche un résultat négatif : -0.1% par an.



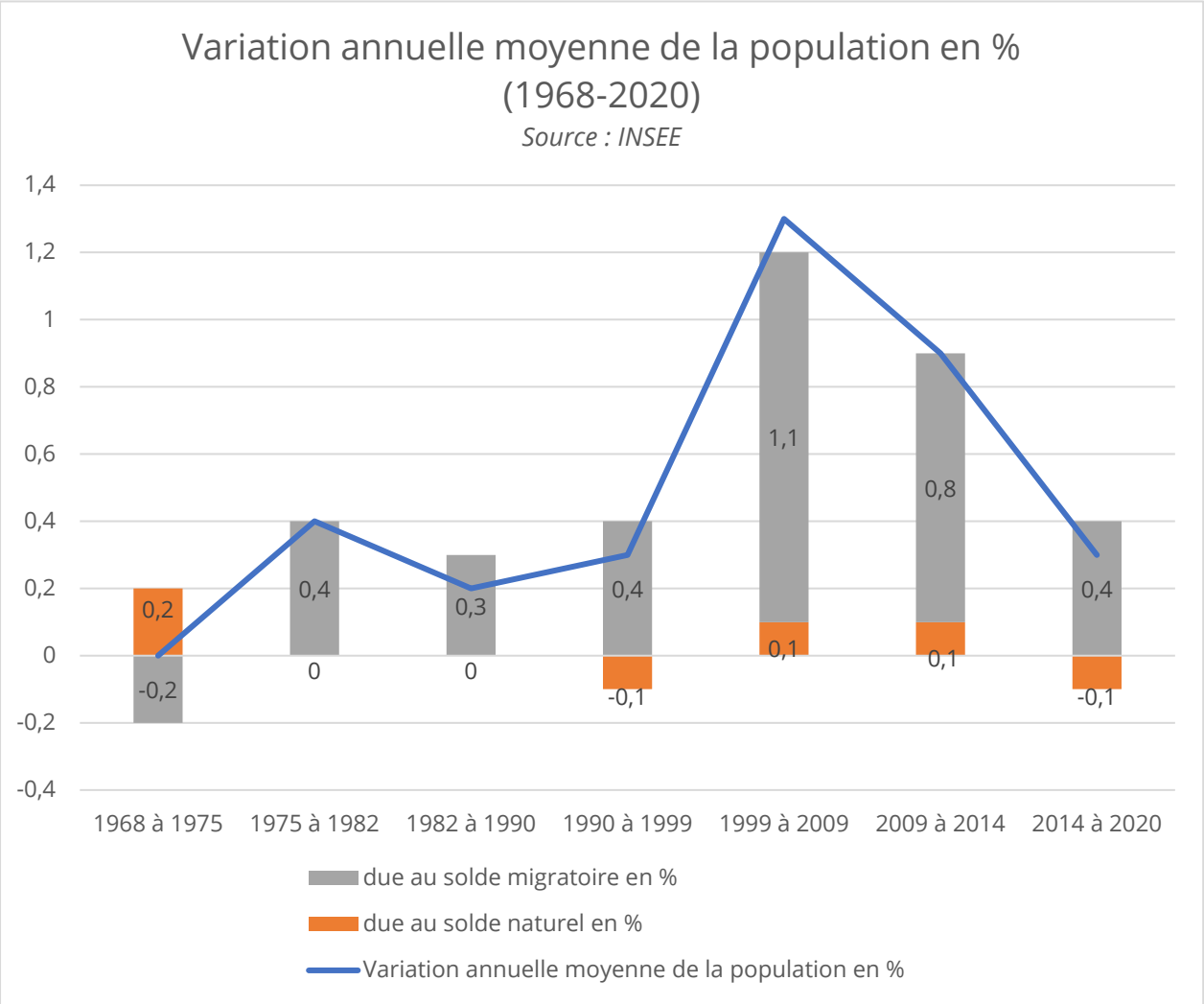
C'est une réduction de dynamique pour le solde migratoire et une inversion de la tendance pour le solde naturel par rapport au dernier diagnostic établi en 2018, lequel

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

portait sur la période 2010-2015 et affichait un solde migratoire de +0.6% par an et un solde naturel de +0.1% par an.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Depuis 1975, le solde migratoire de Lamballe Terre & Mer est positif. La croissance de la population a été particulièrement forte entre 1999 et 2009 (+1.3%/an) et 2009 et 2014 (0.9%/an). Le solde naturel, déjà faible, est négatif (-0.1%/an) sur la période 2014-2020.



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Evolution de la population 2014-2020 - INSEE

Secteur	Commune	Evolution 2014-2020	Solde naturel annuel moyen	Solde migratoire annuel moyen
Secteur urbain de Lamballe	Andel	39	0,5	0,1
	Coëtmieux	42	0,5	-0,1
	Lamballe-Armor	228	-0,1	0,3
	Landéhen	34	0,5	-0,1
	Noyal	91	0,7	1
	Pommeret	64	0,6	0
Total Secteur urbain de Lamballe		**498**		
Secteur Littoral Est (pôle)	Erquy	25	-1,8	1,9
	La Bouillie	34	-0,1	0,8
	Pléneuf-Val-André	70	-1,4	1,7
	Plurien	64	-0,6	1,4
	Saint-Alban	143	0,0	1,1
Total Secteur Littoral Est (pôle)		**336**		
Secteur rural Est	Hénanbihen	-73	0,4	-1,2
	Hénansal	41	0,0	0,5
	La Malhoure	71	0,6	1,4
	Plédéliac	85	0,5	0,5
	Plestan	68	0,6	0,1
	Quintenic	3	0,5	-0,3
	Saint-Denoual	51	0,4	1,5
	Saint-Rieul	0	0,6	-0,6
Total Secteur rural Est		**246**		
Secteur rural Sud Est	Éréac	3	-1,8	1,9
	Jugon-les-Lacs Commune nouvelle	48	0,2	0,2
	Lanrelas	35	0,0	0,8
	Plénée-Jugon	16	-0,4	0,5
	Rouillac	-10	-0,3	-0,1
	Sévignac	2	0,0	0
	Tramain	18	0,4	0
	Trédias	8	0,3	0
	Trémeur	70	0,5	1,1
Total Secteur rural Sud Est		**190**		
Secteur rural Sud centre	Bréhand	103	0,2	0,8
	Hénon	91	0,3	0,4
	Moncontour	-138	0,0	2
	Penguily	-10	0,4	-0,7
	Plémy	32	0,1	0,3
	Quessoy	11	0,5	-0,4
	Saint-Glen	43	0,4	0,7

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	Saint-Trimoël	15	0,8	-0,3
	Trébry	-76	0,1	-1,7
	Trédaniel	-61	0,2	-1,3
Total Secteur rural Sud centre		**10**		
Total général		**1 280**		

On s'aperçoit que les 6 communes perdant en population sur la période 2014-2020 sont exclusivement des communes situées en secteur rural, toutes au sud du territoire (excepté Hénanbihen) : Rouillac, Moncontour, Penguily, Trébry et Trédaniel.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

D – Un territoire confronté au vieillissement de la population

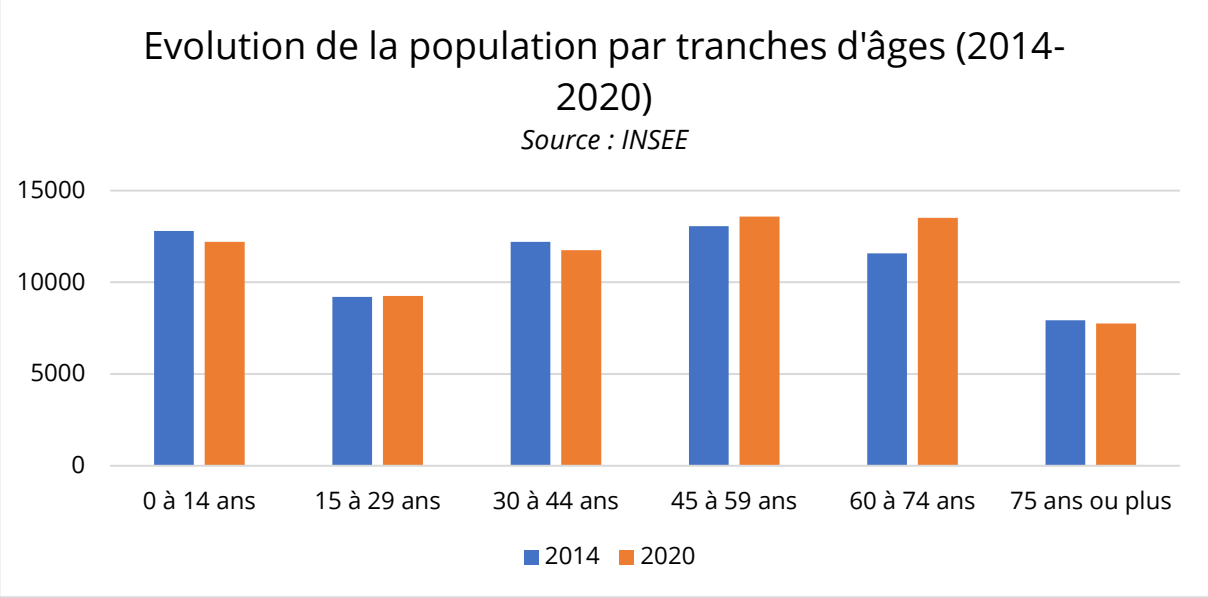
On observe une légère restructuration de la population suivant les tranches d'âges, entre 2014 et 2020, sur le territoire de l'EPCI.

La tendance générale est au vieillissement de la population : la part des plus de 60 ans dans la population de la CA LTM a augmenté de 2,1 points en 6 ans (de 29,2% à 31,3%). Cette évolution correspond à la tendance générale au niveau national. Si la part des 75 ans et plus augmente, la population des 60-74 ans connait une augmentation significative : 2,6 points en 6 ans (+ 1938 habitants de 60-74 ans).

Il convient également de noter que le poids démographique des 0-14 ans, qui avait augmenté entre 2010 et 2014, a diminué sur la période 2014-2020.

La population des 15-29 ans reste à un niveau constant (9251 habitants, soit 13,6% de la population, contre 9200 habitants et 13,8% en 2014).

Les tranches d'âge 30-44 ans (11744 habitants, 17,3% de la population) et 45-59 ans (13582 habitants, 20% de la population) constituent quant à elles 37,3% de la population.



Evolution de la population par tranches d'âges (2014-2020)

Source : INSEE

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	2014	2014 (en %)	2020	2020 (en %)	% évolution
0 à 14 ans	12805	19,2	12204	17,9	-4,69%
15 à 29 ans	9200	13,8	9251	13,6	0,55%
30 à 44 ans	12206	18,3	11744	17,3	-3,79%
45 à 59 ans	13065	19,6	13582	20	3,96%
60 à 74 ans	11584	17,3	13522	19,9	16,73%
75 ans ou plus	7922	11,9	7758	11,4	-2,07%

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

II. Structure des emplois

A – Une activité économique portée par l'emploi peu qualifié

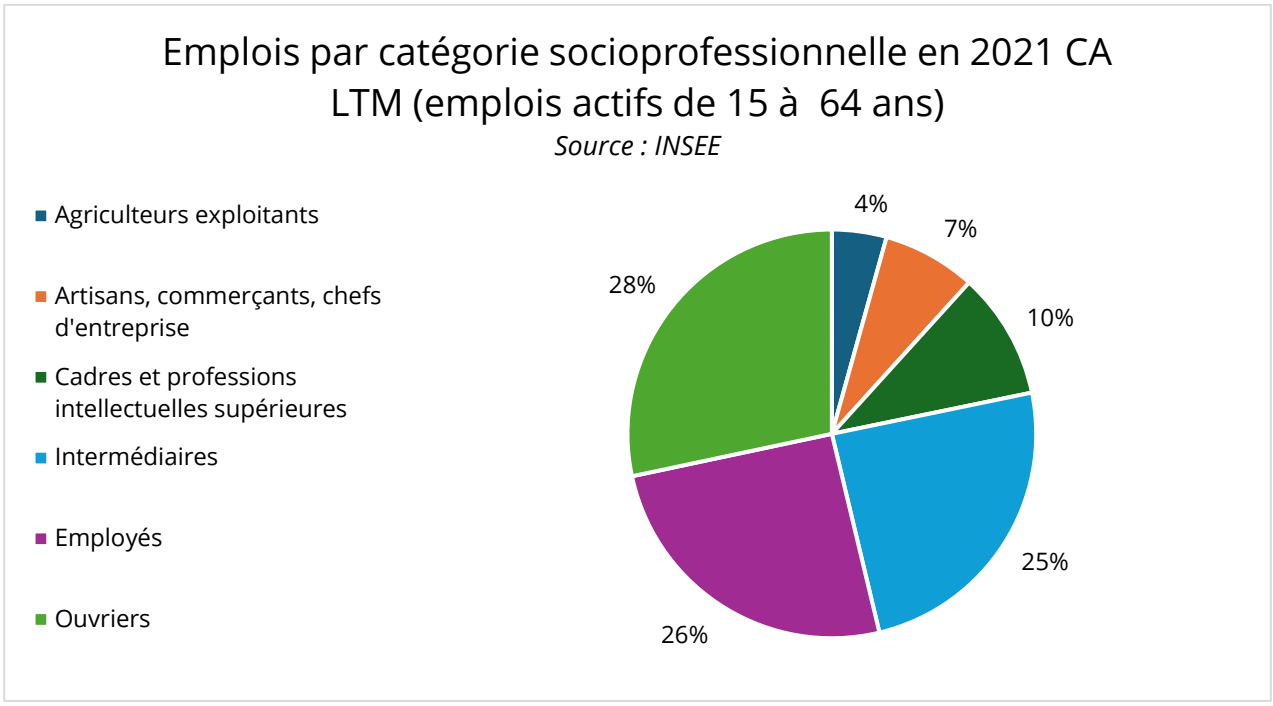
Lamballe Terre & Mer compte une forte proportion d'ouvriers (28%), d'employés (26%) et de professions intermédiaires (25%) qui représentent plus de 79% des emplois du territoire chez la population en âge de travailler. Ce chiffre est légèrement plus élevé que la proportion en Côtes d'Armor (77%) et en Bretagne (76%).

Structure de l'emploi régional et départemental (2021)
Source : INSEE

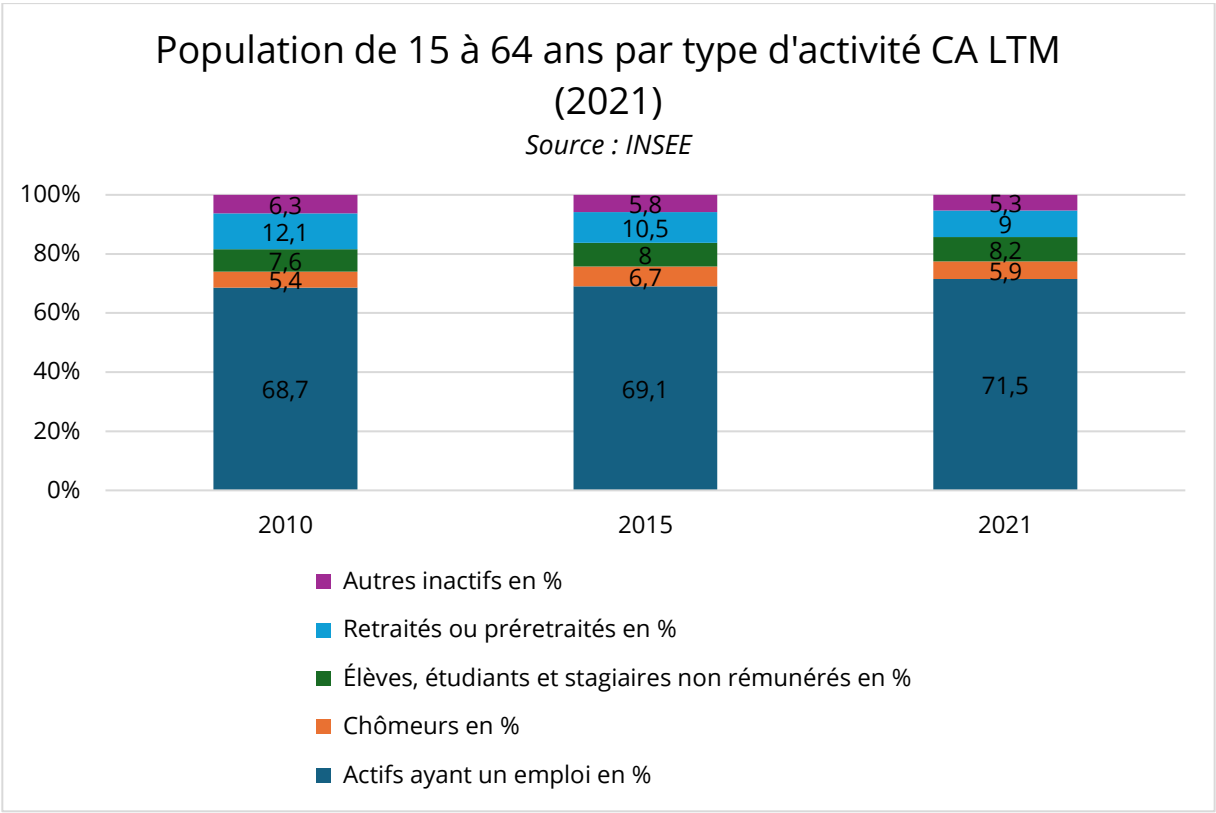
	Lamballe Terre & Mer	Côtes d'Armor	Bretagne
Ouvriers	28%	26%	23%
Employés	26%	27%	27%
Professions intermédiaires	25%	24%	26%
Total	79%	77%	76%

Cette répartition est semblable à celle de l'agglomération de St Brieuc où les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires représentent près de 80%.

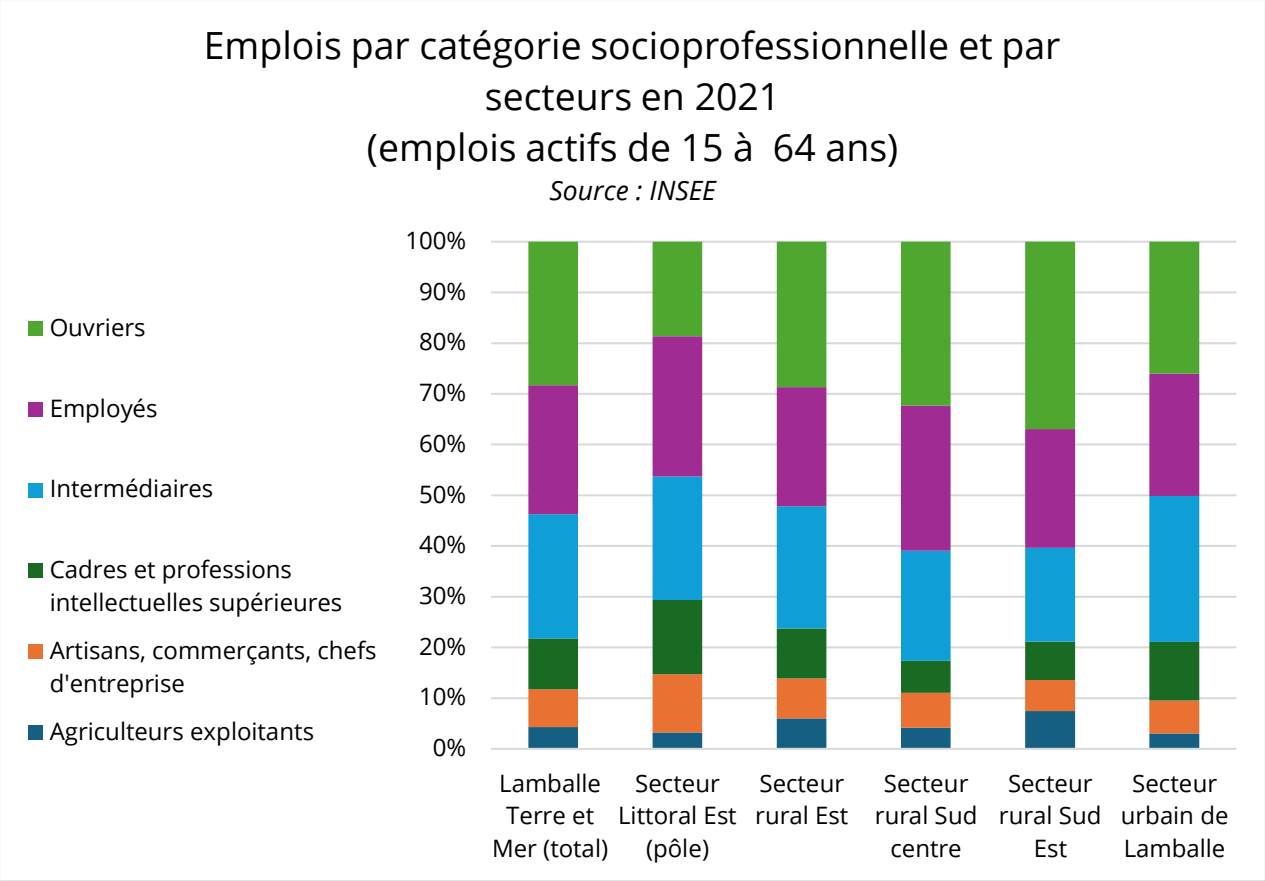
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



La part des retraités est importante sur l'agglomération et celle-ci a augmenté entre 2010 et 2021 : +1,7 point. Cela en lien direct avec le vieillissement de la population.

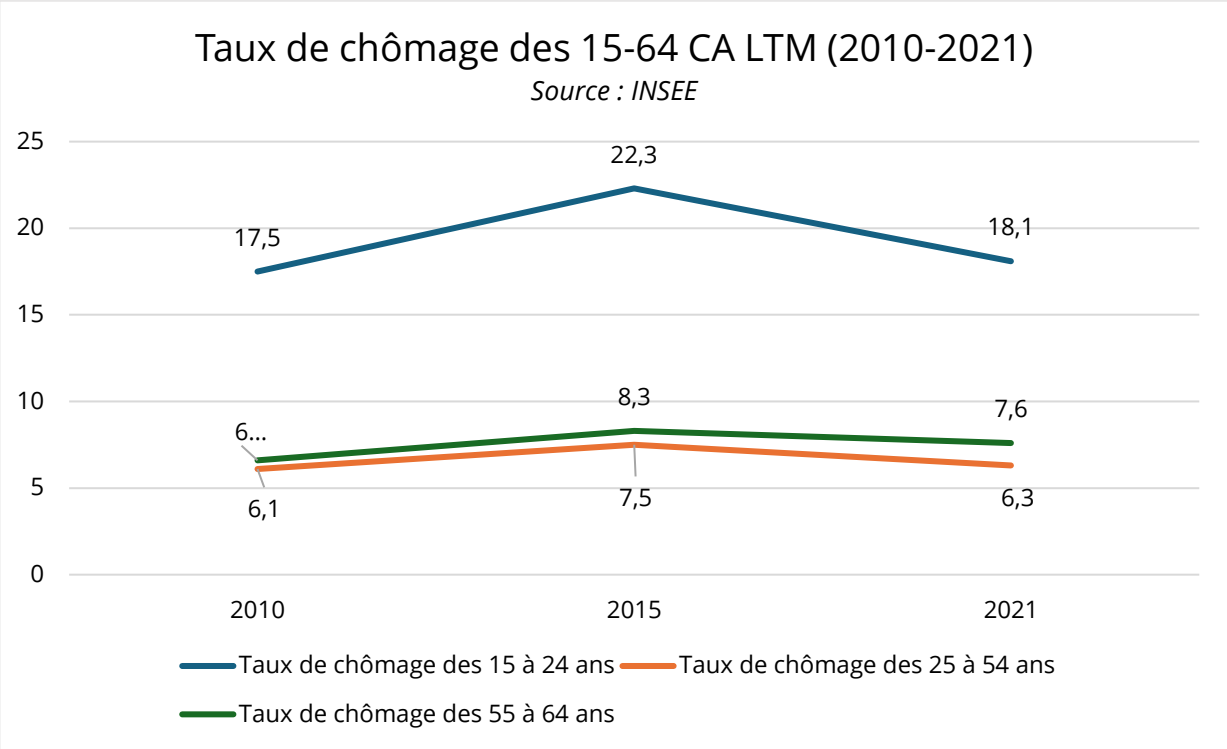


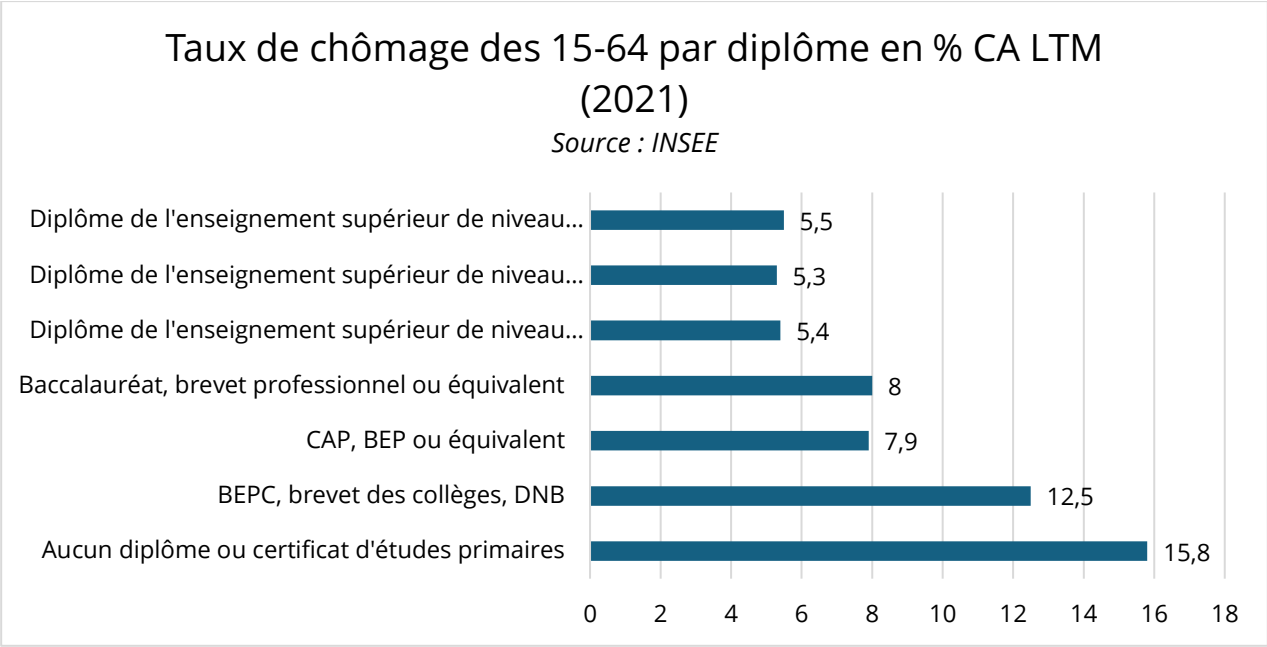
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



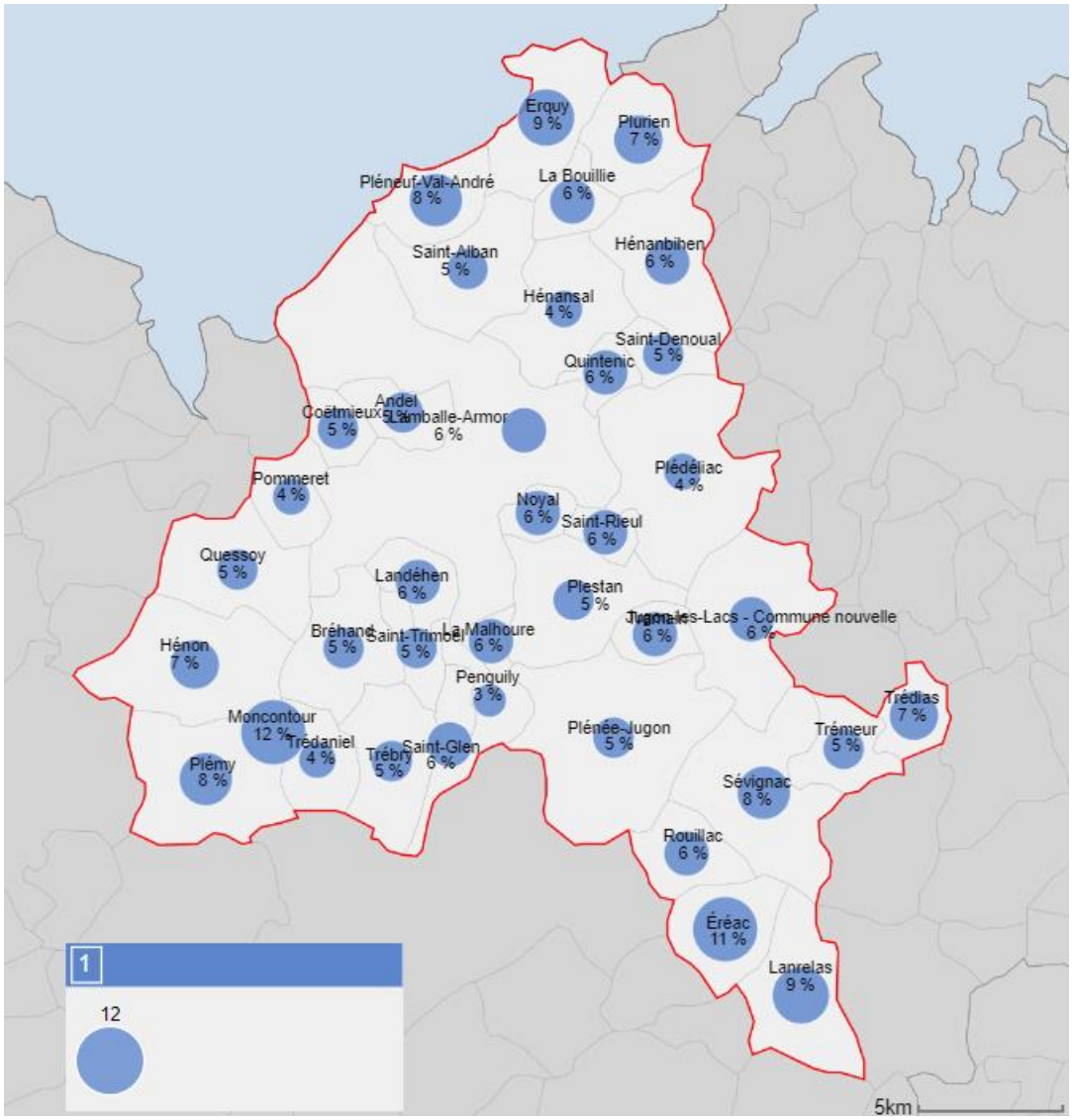
Un taux de chômage particulièrement faible au sein de LTM avec 5,9% contre 7,7% à l'échelle de département et 7,5% à l'échelle régionale (INSEE 2021). LTM est le 2e territoire de la région avec le taux de chômage le plus faible.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE





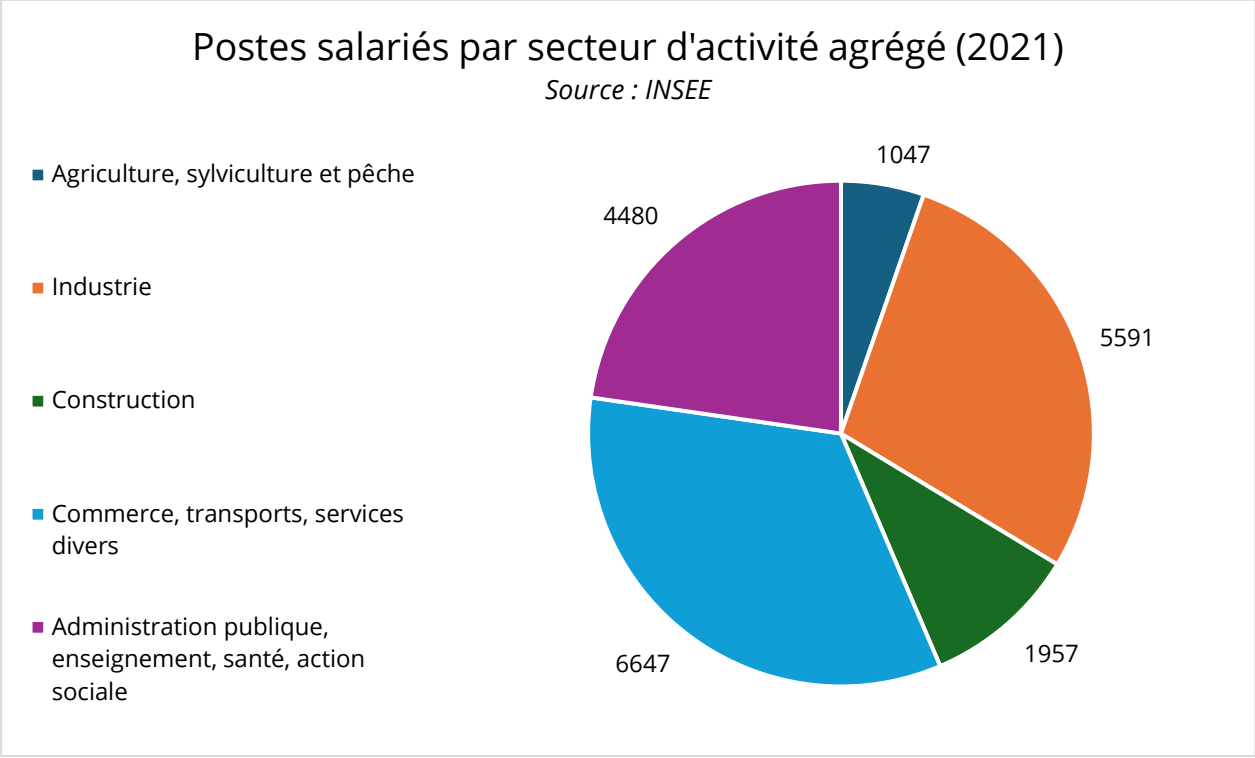
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Nombre de chômeurs de 15 à 64 ans en 2021 *Source : INSEE*

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	15-24	%	25-54	%	54-64	%	Total secteurs	%
Secteur Littoral est (pôle)	79	17%	285	62%	97	21%	461	20%
Secteur rural est	54	23%	142	61%	38	16%	234	10%
Secteur rural sud centre	95	20%	290	62%	80	17%	465	20%
Secteur rural sud est	84	22%	240	62%	64	16%	388	17%
Secteur urbain de Lamballe	214	27%	480	60%	100	13%	794	34%
Lamballe Terre et Mer	526	22%	1437	61%	379	16%	2342	



L'activité économique du territoire est portée par l'industrie agro-alimentaire tandis que les services représentent le second secteur d'activité de l'EPCI.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Une majorité d'ouvriers (28% des emplois actifs des 15-64 ans) mais à noter tout de même une tendance émergente de développement d'une offre de postes de cadres.

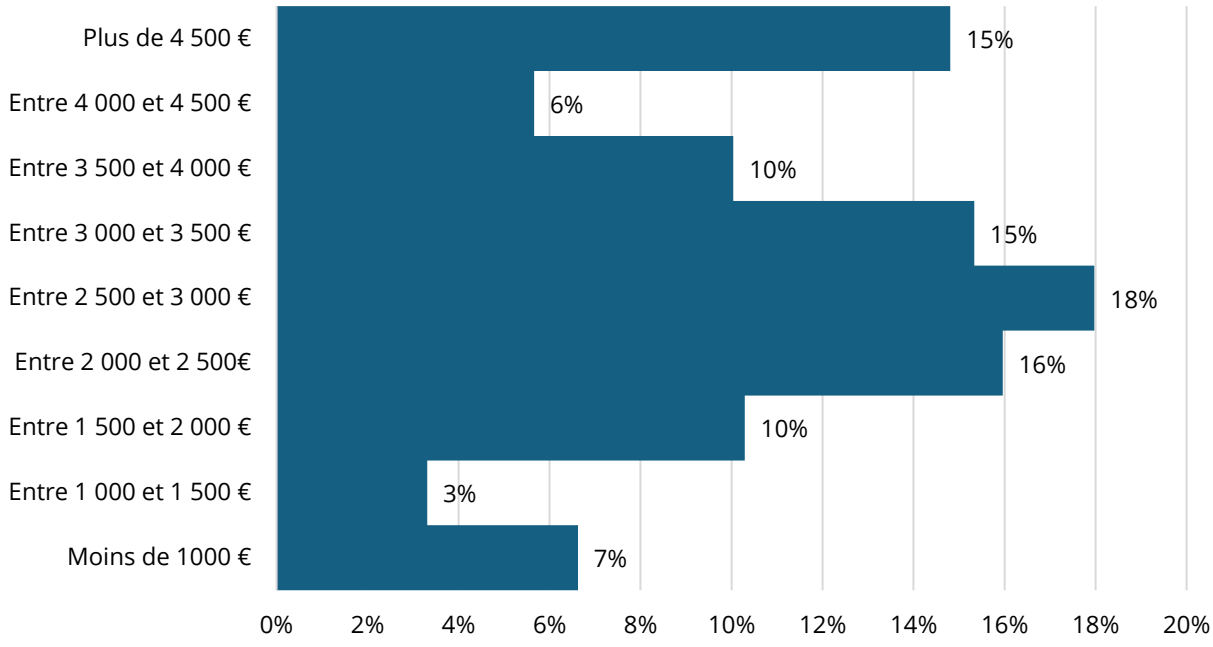
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

III. Structuration des revenus : des revenus en hausse

Le revenu mensuel médian des ménages de Lamballe Terre & Mer est de 1 935 € (INSEE 2021). Celui-ci est quasi identique à celui de la ville centre de Lamballe-Armor (1 959 €) et légèrement plus élevé que ce que l'on observe à échelle départementale (1 889€).

Pyramide des revenus mensuels des ménages de trois personnes de Lamballe Terre & Mer

(Source : FiLoSoFi 2021)



Globalement, les revenus des ménages du territoire se situent à un niveau plutôt intermédiaire dans la mesure ou plus de la moitié des ménages de 3 personnes disposent de revenus inférieurs à 3000€ mensuels. Les ménages des communes littorales sont au contraire les ménages aux plus hauts revenus médians.

Ce que l'on observe sur le territoire sont notamment des revenus qui augmentent moins chez les jeunes, combinés à une hausse des prix pouvant expliquer que

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

certains d'entre eux quittent le territoire. Sur la période 2017-2021, les revenus du premier décile des moins de 30 ans ont augmenté de 13% contre 17% pour les 30 - 39 ans.

Nous pouvons effectivement observer cette tendance dans le tableau ci-dessous. La commune avec les revenus les plus bas est Eréac avec une médiane de 1 615 €, cette commune a aussi le pourcentage de jeunes actifs le plus haut du territoire (13%) mais un des pourcentages de jeunes actifs occupés le plus bas du territoire (65%) (cf. partie 4). La situation est comparable dans le reste du secteur rural Sud Est avec la commune de Sévignac où 13% des actifs sont des jeunes entre 15 et 24 ans, mais le revenu médian est de 1 668 € par mois.

Les secteurs avec les revenus médians les plus hauts sont le secteur littoral Est, et le secteur urbain de Lamballe. Le revenu médian le plus haut (2 228 €) se trouve dans la commune de Pléneuf-Val-André, avec une différence de 613 € par mois avec Eréac.

Distribution des revenus déclarés par unité de consommation et composition du revenu déclaré (sur l'année 2021)

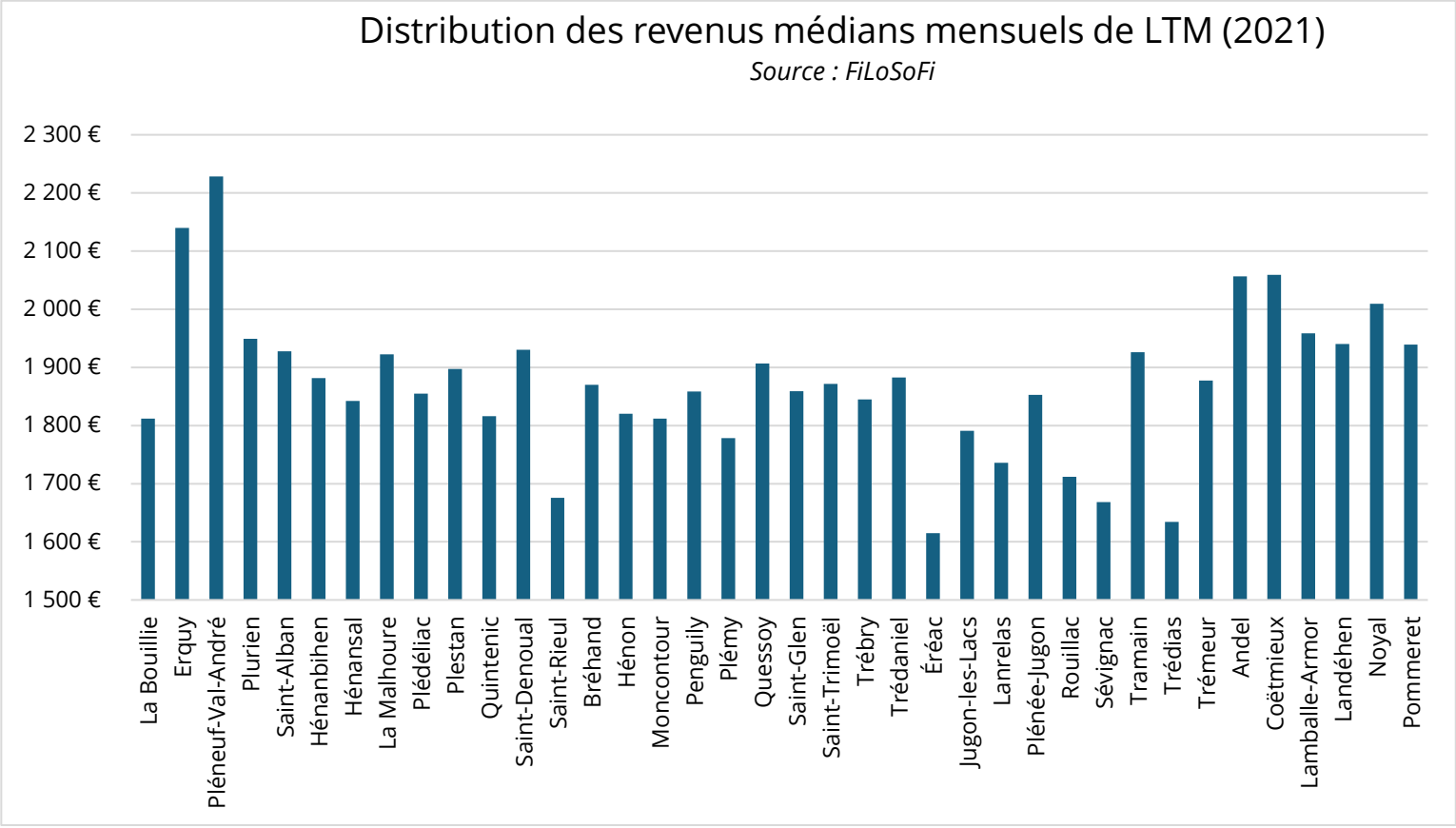
Source : FiLoSoFi

Secteur	Commune	Nombre de ménages fiscaux	Médiane sur l'année	Médiane par mois
Secteur littoral Est	La Bouillie	386	21 740 €	1 812 €
	Erquy	2231	25 680 €	2 140 €
	Pléneuf-Val-André	2515	26 740 €	2 228 €
	Plurien	770	23 390 €	1 949 €
	Saint-Alban	1035	23 130 €	1 928 €
Secteur rural Est	Hénanbihen	641	22 580 €	1 882 €
	Hénansal	506	22 110 €	1 843 €
	La Malhoure	246	23 070 €	1 923 €
	Plédéliac	715	22 260 €	1 855 €
	Plestan	714	22 770 €	1 898 €
	Quintenic	147	21 790 €	1 816 €
	Saint-Denoual	188	23 160 €	1 930 €
	Saint-Rieul	218	20 110 €	1 676 €
	Bréhand	684	22 440 €	1 870 €

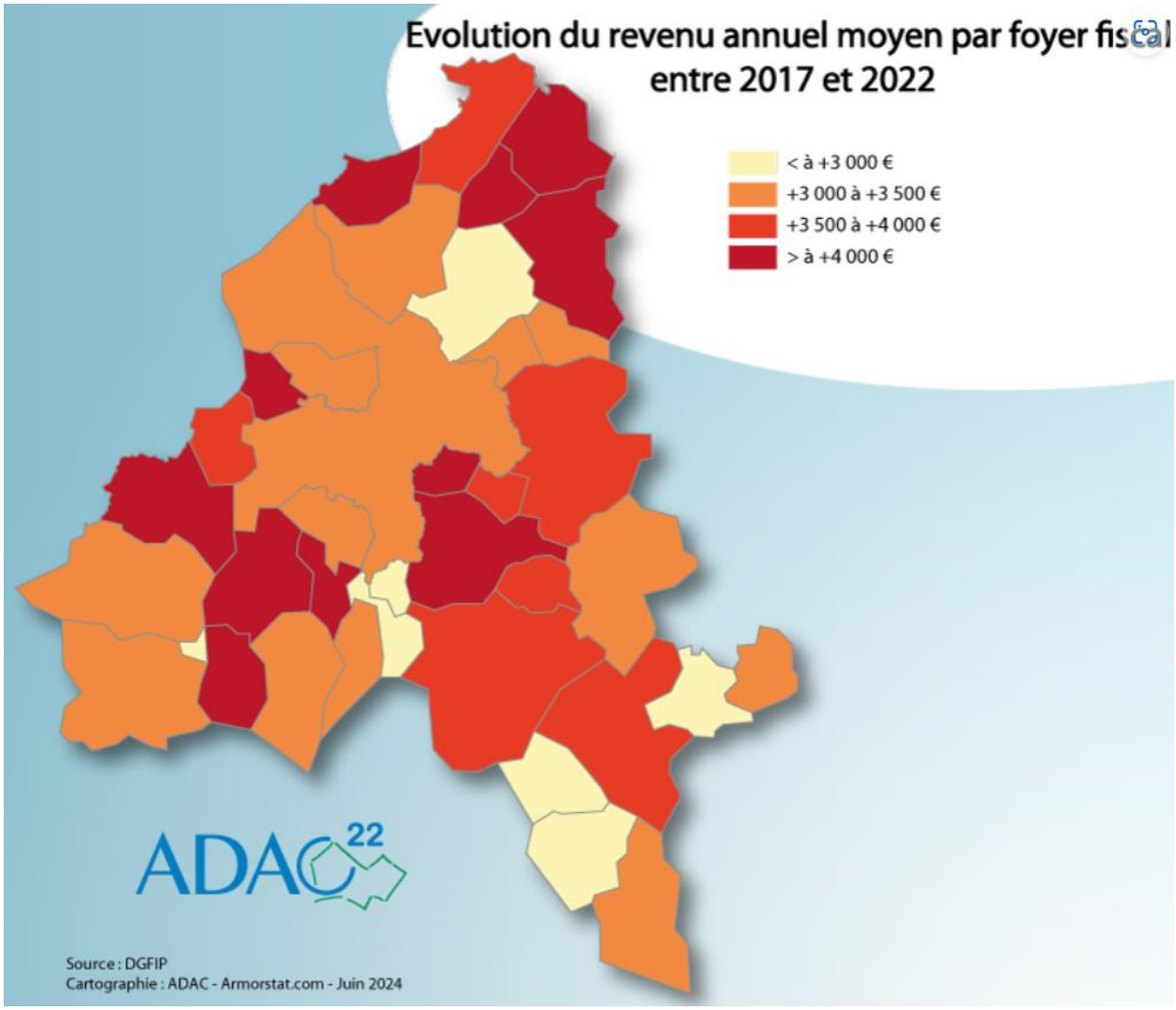
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Secteur rural Sud centre	Hénon	921	21 840 €	1 820 €
	Moncontour	210	21 740 €	1 812 €
	Penguily	229	22 300 €	1 858 €
	Plémy	686	21 340 €	1 778 €
	Quessoy	1651	22 880 €	1 907 €
	Saint-Glen	281	22 310 €	1 859 €
	Saint-Trimoël	213	22 460 €	1 872 €
	Trébry	352	22 140 €	1 845 €
	Trédaniel	381	22 590 €	1 883 €
Secteur rural Sud Est	Éréac	298	19 380 €	1 615 €
	Jugon-les-Lacs - Commune nouvelle	1082	21 490 €	1 791 €
	Lanrelas	400	20 830 €	1 736 €
	Plénée-Jugon	1064	22 230 €	1 853 €
	Rouillac	186	20 540 €	1 712 €
	Sévignac	476	20 020 €	1 668 €
	Tramain	295	23 110 €	1 926 €
	Trédias	222	19 610 €	1 634 €
	Trémeur	321	22 530 €	1 878 €
Secteur urbain de Lamballe	Andel	464	24 680 €	2 057 €
	Coëtmieux	708	24 710 €	2 059 €
	Lamballe-Armor	7952	23 500 €	1 958 €
	Landéhen	558	23 280 €	1 940 €
	Noyal	396	24 110 €	2 009 €
	Pommeret	868	23 270 €	1 939 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



L'évolution du revenu annuel par foyer a aussi évolué dans la plupart des communes du territoire notamment avec une forte hausse du secteur littoral Est et du nord du secteur rural Sud Est. A titre comparatif, le revenu net annuel moyen du territoire de Lamballe Terre & Mer a augmenté de 3 746 € de 2017 à 2022, plus de 700 € de plus qu'au niveau départemental et près de 200 € de plus qu'au niveau régional.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Revenu net annuel moyen (2017-2022)

Source : Armorstat (2022)

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

A titre indicatif, nous constatons que les loyers par appartements de Lamballe-Armor semblent alignés sur les revenus médians que nous pouvons observer dans le secteur urbain de Lamballe, le loyer médian étant entre 425 € et 545 € et le revenu médian étant autour des 2 000 €. Cependant, pour le reste du territoire de Lamballe Terre & Mer, les prix des loyers restent similaires à ceux de Lamballe-Armor bien que les revenus fluctuent bien plus dans le reste du territoire, notamment avec des revenus atteignant 1 615 € dans le secteur rural Sud Est.

Loyer par appartements en 2023

Source : Adil des Côtes d'Armor

Lamballe Armor



Appartements	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité		
Fourchette basse	400 €	489 €
Loyer médian	**425 €**	**545 €**
Fourchette haute	444 €	556 €
Loyer/m² médian	**10,0 €**	**8,3 €**
Surface médiane	42 m²	67 m²

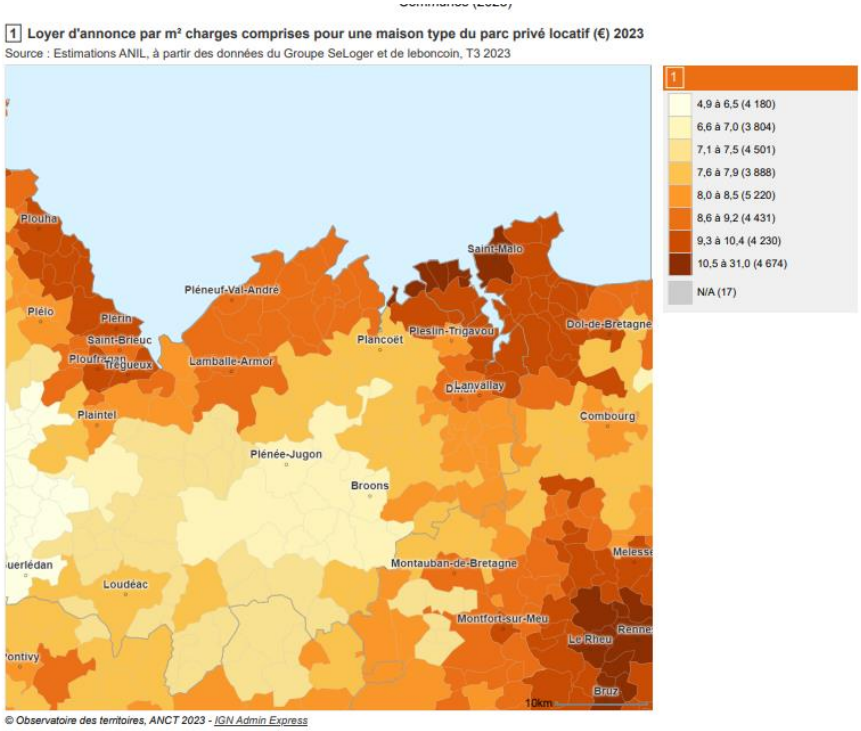
Reste de Lamballe Terre et Mer

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Appartements	2 pièces	3 pièces
Indicateur de fiabilité		
Fourchette basse	407 €	509 €
Loyer médian	**434 €**	**534 €**
Fourchette haute	466 €	585 €
Loyer/m² médian	**10,4 €**	**9,3 €**
Surface médiane	42 m²	58 m²

En ce qui concerne les loyers pour les maisons nous pouvons voir que ceux-ci sont bien plus élevés sur le littoral. Cependant, le prix par m^2 est bien plus bas que celui des appartements. Cette donnée souligne le manque de petits logements sur le territoire.



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 3 : LES MARCHES DE L'HABITAT

SYNTHÈSE

Le marché immobilier de Lamballe Terre & Mer présente une majorité de transactions concernant des maisons individuelles, tandis que les appartements restent minoritaires. Les prix ont connu une hausse constante, accentuant la difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété, notamment pour les jeunes ménages ou ceux aux plus faibles revenus. La demande en logements sociaux dépasse de loin l'offre, créant une forte tension sur ce segment, exacerbée par une population en demande de logements de taille intermédiaire (T3 et T4). En parallèle, la question foncière devient cruciale au regard de la nécessité d'équilibrer développement économique, réponse aux besoins en logement, et préservation de l'environnement.

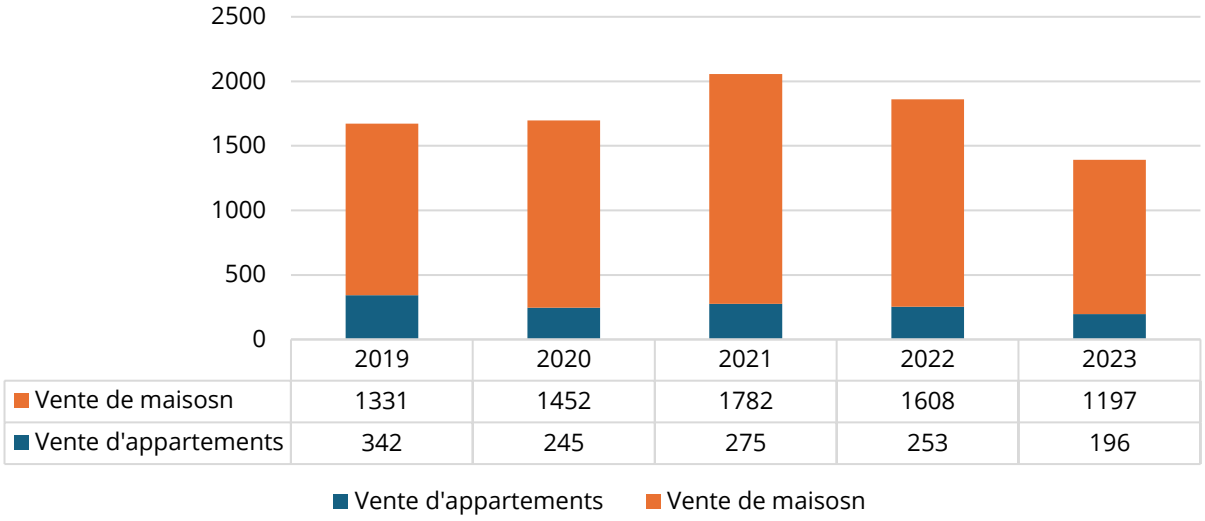
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I. Les transactions

A – Les types de transactions

Evolution des ventes dans le parc existant (2019-2023)

Source : DV3F

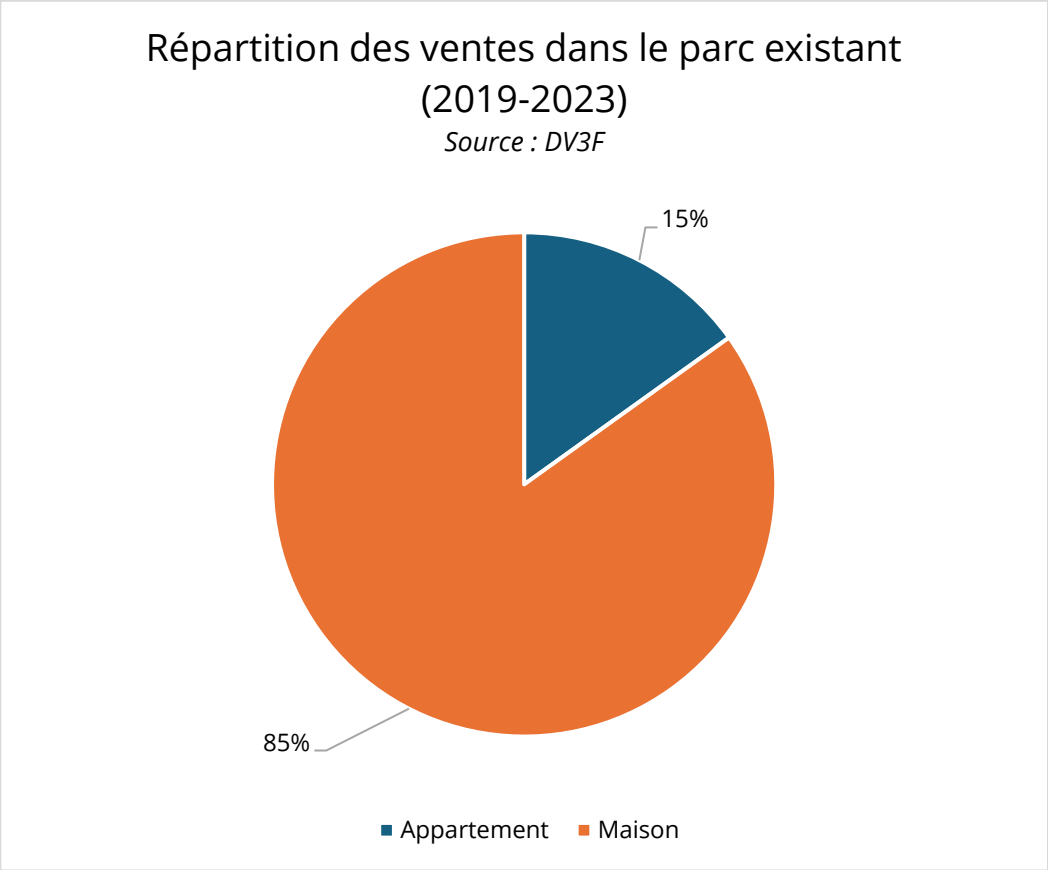


	2019	2020	2021	2022	2023
Vente de maisosn	1331	1452	1782	1608	1197
Vente d'appartements	342	245	275	253	196

L'évolution des ventes dans le parc existant de l'EPCI Lamballe Terre & Mer démontre que la grande majorité de ces ventes concernent des maisons. Entre 2019 et 2023, les ventes d'appartements dans le parc existant représentent uniquement 15% du total des ventes. Ce chiffre a fluctué depuis 2019, atteignant 20% des ventes du parc en 2019, avec une diminution allant jusqu'à 13% en 2021.

L'évolution globale des ventes est en diminution depuis 2019, passant de 1673 ventes en 2019 à 1393 ventes en 2023.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



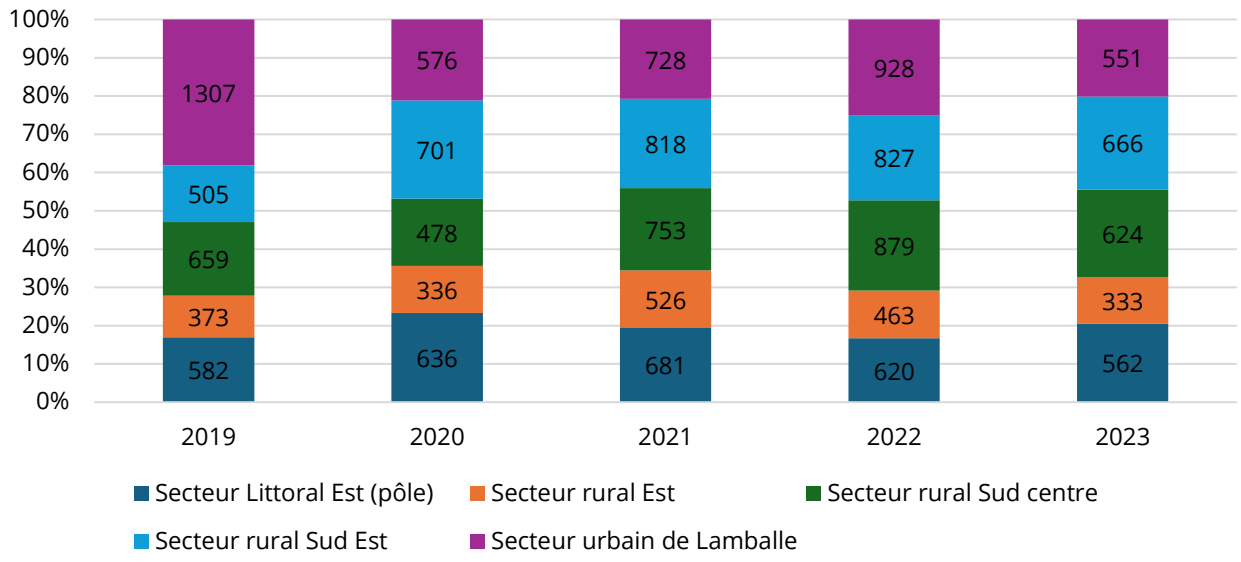
En termes de répartition du nombre total de ventes par secteur depuis 2019, le secteur urbain de Lamballe et le secteur rural sud Est se distinguent avec la part la plus élevée de ventes depuis 2019. Cependant, la proportion des ventes du secteur urbain de Lamballe a diminué depuis 2019 arrivant à 551 ventes en 2023.

D'autre part, les ventes totales du secteur rural Sud Est ont considérablement augmenté, atteignant jusqu'à 827 ventes en 2022. Les parts du nombre total de ventes des autres secteurs du territoire ont légèrement fluctué tout en restant stable de 2019 à 2023.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Evolution du nombre total de vente, par secteur (2019-2023)

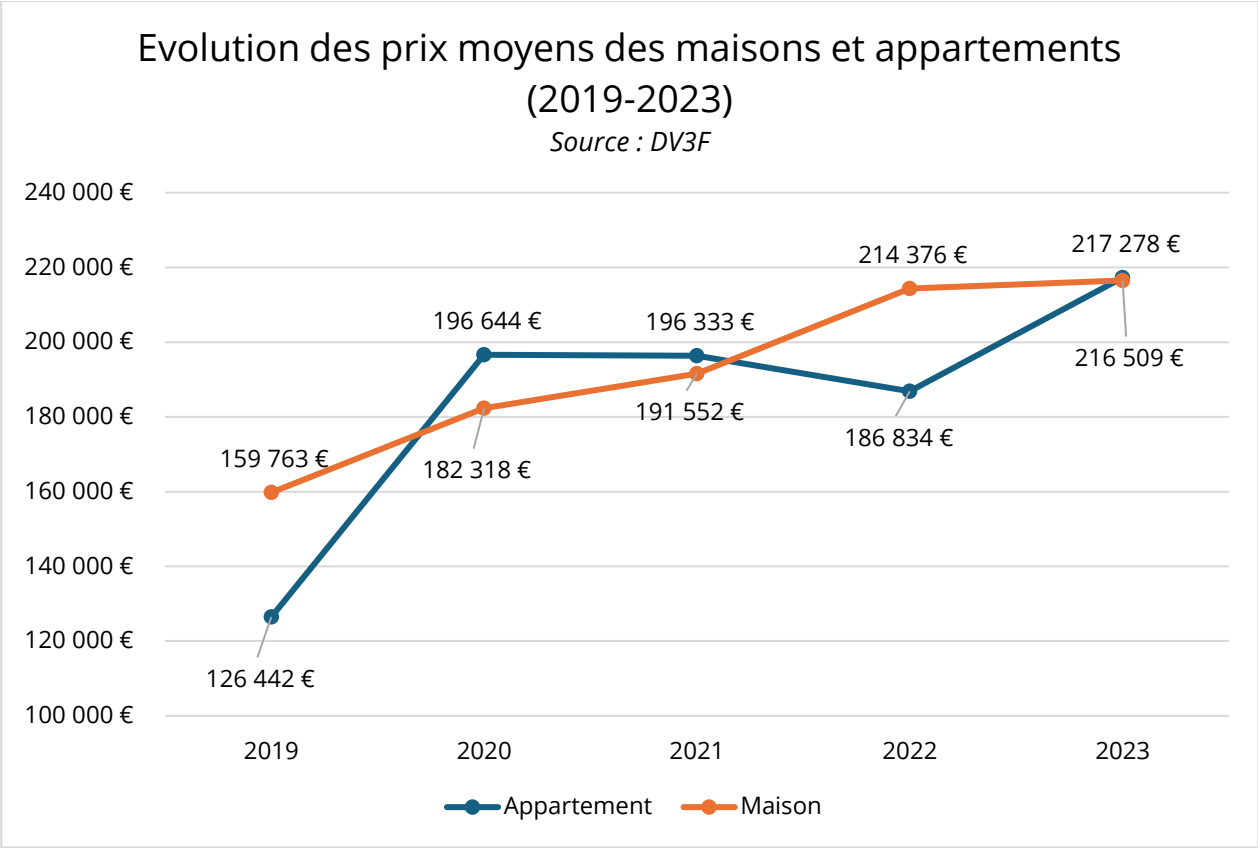
Source : DV3F



Dans notre analyse, nous n'avons pas inclus les Ventes en État Futur d'Achèvement (VEFA) en raison de leur très faible nombre.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – Des prix en hausse



Le prix moyen des maisons dans l'EPCI Lamballe Terre & Mer est en constante hausse depuis 2019. Nous pouvons constater une hausse de 36% entre 2019 et 2023.

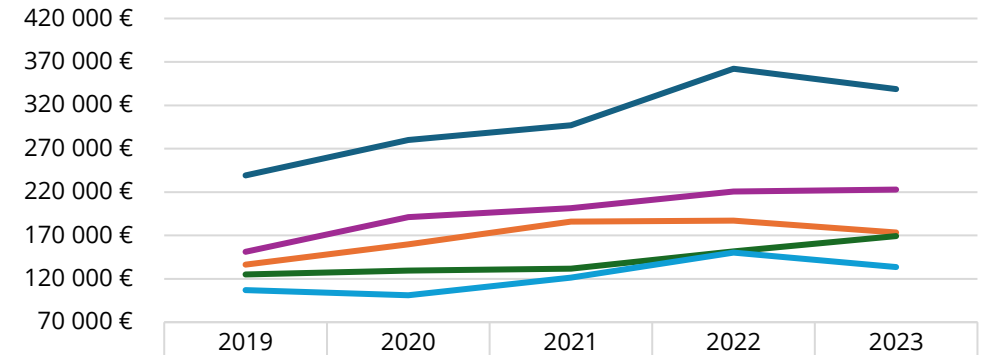
Le prix moyen des appartements à Lamballe Terre & Mer est aussi en hausse constante depuis 2019, avec une forte hausse de 56% en 2020 qui s'est stabilisée dans les années suivantes. Entre 2019 et 2023, le prix moyen des appartements a augmenté de 71%.

Dans l'ensemble, les prix des maisons et appartements montrent une tendance à la hausse.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

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

Source : DV3F



	2019	2020	2021	2022	2023
Secteur Littoral est (pôle)	239 149 €	280 112 €	297 085 €	362 102 €	338 610 €
Secteur rural Est	136 340 €	159 757 €	185 785 €	187 053 €	173 186 €
Secteur rural Sud centre	125 008 €	129 531 €	131 539 €	151 531 €	169 229 €
Secteur rural Sud Est	106 789 €	101 034 €	121 450 €	150 201 €	133 531 €
Secteur urbain de Lamballe	151 117 €	190 967 €	201 488 €	220 712 €	222 844 €

En termes d'évolution de prix moyen par maison par secteur, nous pouvons observer que les prix sont bien plus élevés dans le secteur littoral Est, et que l'augmentation de ces derniers est la deuxième plus importante avec 42% d'augmentation entre 2019 et 2023.

Le secteur urbain de Lamballe est le deuxième secteur avec le prix moyen par maison le plus élevé. Le prix moyen par maison dans le secteur urbain de Lamballe est passé de 151 117 € en 2019 à 222 844 € en 2023, ce qui représente une augmentation d'environ 70 000 €, soit 47% d'augmentation.

Le secteur rural Sud-Est affiche les prix les plus bas et la hausse la moins marquée. En effet, le prix moyen par maison dans ce secteur a augmenté de légèrement plus de 26 000 €, soit 25% d'augmentation depuis 2019, atteignant un prix moyen par maison de 133 531 € en 2023.

Globalement, et comme nous avons pu l'observer sur le graphique de la page précédente, le prix moyen par maisons de Lamballe Terre & Mer montre une tendance à la hausse. De plus, les secteurs avec les prix moyens les plus élevés semblent connaître des augmentations plus significatives.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Logements vendus par année par secteur (2019-2023)

Source : DV3F

		Secteur Littoral Est	Secteur rural Est	Secteur rural sud centre	Secteur rural Sud Est	Secteur urbain de Lamballe
2019	Appartement	60	6	3	6	45
	Maison	237	102	201	140	234
2020	Appartement	28	5	3	3	21
	Maison	249	87	188	181	260
2021	Appartement	17	7	4	5	17
	Maison	212	119	197	176	249
2022	Appartement	7	6	2	3	16
	Maison	149	82	169	158	190
2023	Appartement	12	2	1	2	7
	Maison	136	59	118	113	143

Prix des logements vendus par année par secteur (2019-2023)

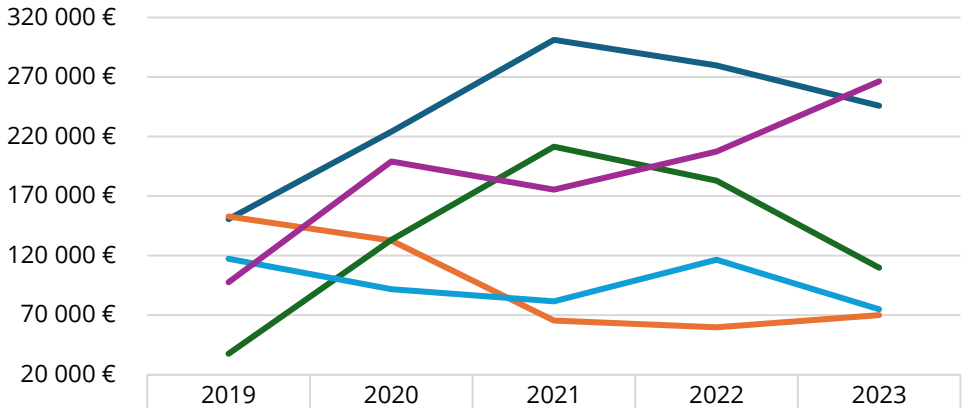
Source : DV3F

		Secteur Littoral Est	Secteur rural Est	Secteur rural Sud centre	Secteur rural Sud est	Secteur urbain de Lamballe
2019	Appartement	9 042 260 €	917 450 €	113 000 €	704 502 €	4 395 800 €
	Maison	56 678 305 €	13 906 701 €	25 126 555 €	14 950 455 €	35 361 443 €
2020	Appartement	6 278 103 €	663 527 €	399 900 €	276 000 €	4 181 098 €
	Maison	69 747 923 €	13 898 834 €	24 351 766 €	18 287 205 €	49 651 381 €
2021	Appartement	5 120 800 €	458 184 €	846 000 €	407 750 €	2 983 940 €
	Maison	62 982 078 €	22 108 446 €	25 913 189 €	21 375 181 €	50 170 391 €
2022	Appartement	1 958 245 €	359 285 €	366 000 €	349 480 €	3 319 336 €
	Maison	53 953 228 €	15 338 322 €	25 608 750 €	23 731 820 €	41 935 374 €
2023	Appartement	2 950 106 €	140 000 €	110 000 €	150 000 €	1 864 572 €
	Maison	46 050 959 €	10 217 966 €	19 968 971 €	15 088 976 €	31 866 647 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

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

Source : DV3F



	2019	2020	2021	2022	2023
Secteur Littoral est (pôle)	150 704 €	224 218 €	301 224 €	279 749 €	245 842 €
Secteur rural Est	152 908 €	132 705 €	65 455 €	59 881 €	70 000 €
Secteur rural Sud centre	37 667 €	133 300 €	211 500 €	183 000 €	110 000 €
Secteur rural Sud Est	117 417 €	92 000 €	81 550 €	116 493 €	75 000 €
Secteur urbain de Lamballe	97 684 €	199 100 €	175 526 €	207 459 €	266 367 €

Les données sur l'évolution du prix moyen par appartement et par secteur de Lamballe Terre & Mer démontrent une tendance différente à celle du prix moyen par maison par secteur. Effectivement, les prix moyens ont diminué depuis 2019, avec une tendance similaire des secteurs rural Sud centre et littoral Est qui ont vu une chute des prix depuis 2021. Le prix moyen par appartement du secteur littoral Est reste le deuxième le plus important du territoire.

Le prix moyen par appartement du secteur urbain de Lamballe est le seul à avoir augmenté depuis 2019 avec une forte hausse en 4 ans atteignant 266 367 €, représentant une hausse de 173%. Cette tendance s'explique par une diminution du nombre de ventes d'appartements en parallèle à une hausse des prix de vente des appartements. Cela reste similaire à ce que l'on observe à l'échelle nationale avec des conditions d'accès à la propriété qui deviennent de plus en plus difficile à satisfaire, notamment pour les jeunes ménages primo-accédants.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

La pression des prix dans les communes littorales et urbaines pousse les jeunes à se tourner vers des communes moins recherchées, situées à l'intérieur des terres, où l'accès au logement est plus facile.

Les acquéreurs des communes avec les prix moyens des terrains les plus hauts, Pléneuf-Val-André (101 065 €) et Erquy (75 956 €) sont les plus âgés (53 ans et 62 ans). Les acquéreurs des communes avec les prix moyens des terrains les plus bas, Trébry (18 176 €) et Bréhand (28 492 €) sont les moins âgés (36 ans et 40 ans). Le tableau ci-dessous ne représente qu'une partie du territoire car toutes les données ne sont pas diffusables.

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

Source : DV3F

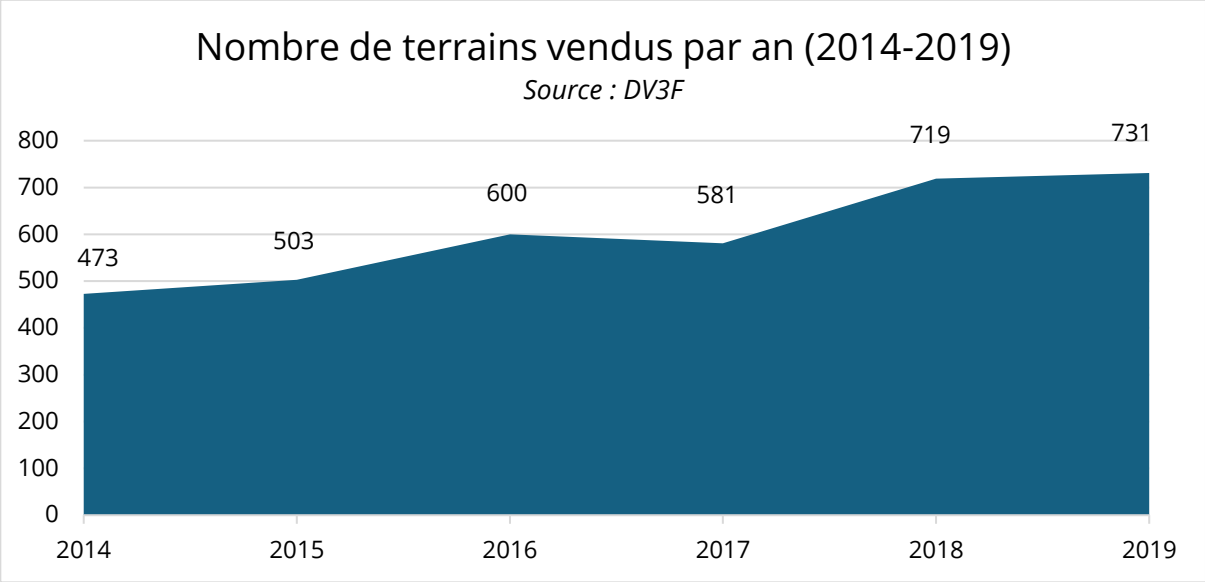
	Commune	Âge moyen des acquéreurs d'appartements 2022	Âge moyen des acquéreurs de maisons 2022	Prix moyen des terrains à bâtir 2021
Secteur rural sud centre	Trébry		36,4	18 176 €
	Bréhand		39,6	28 492 €
Secteur littoral Est	Pléneuf-Val-André	53,2	52,8	101 065 €
	Erquy	61,8	56,1	75 956 €
	Plurien		55,9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

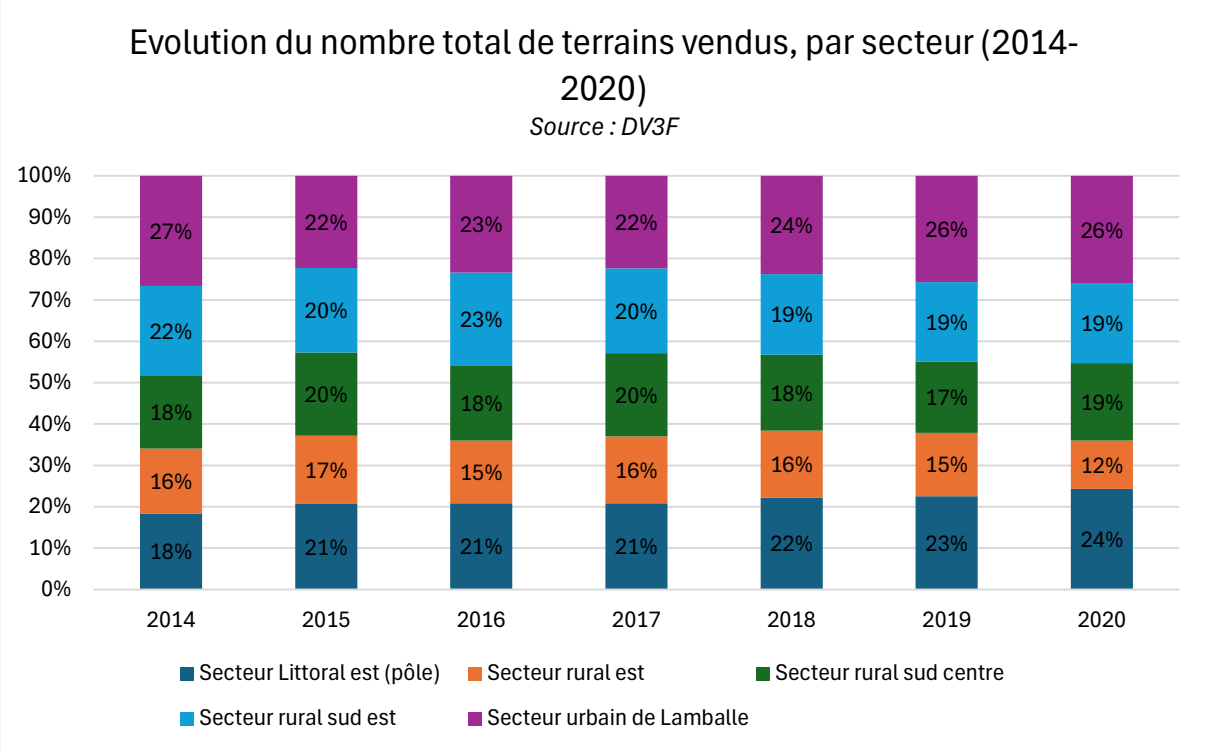
C – La question du foncier : un enjeu majeur

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I.C.1Un volume croissant de transactions de terrains

Ci-dessous nous pouvons observer une croissance constante du nombre de terrains vendus par an à Lamballe Terre & Mer de 2014 à 2019. En effet, le nombre de terrains vendus est passé de 473 en 2014 à 731 en 2019.



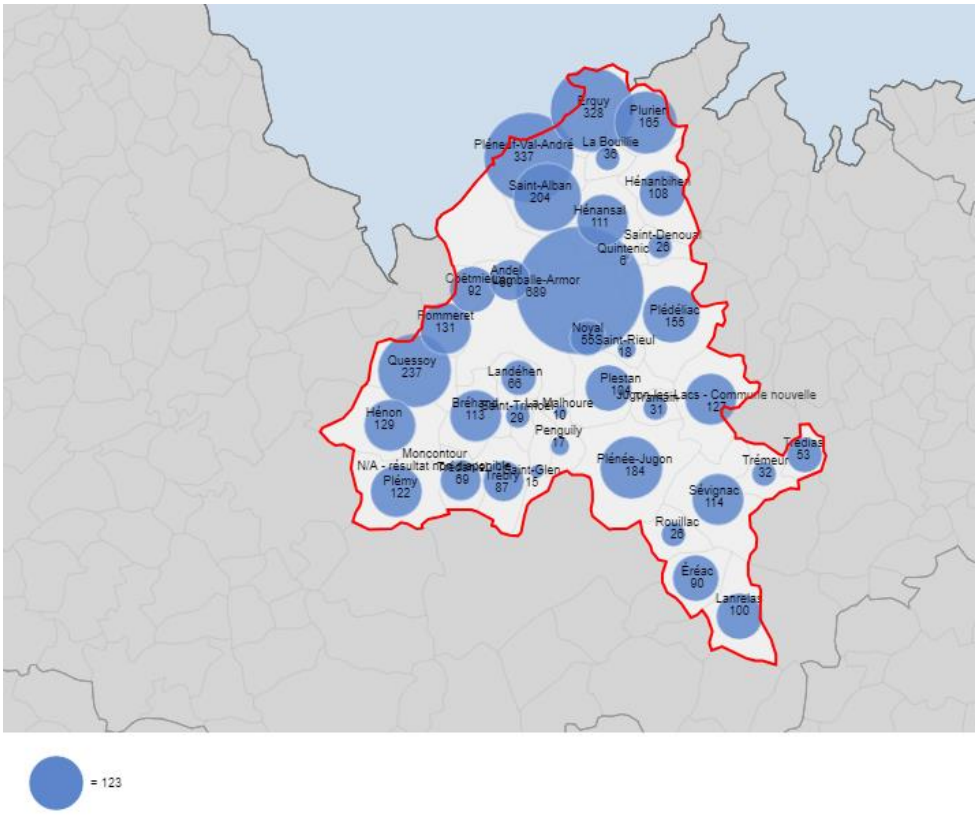


Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Nous pouvons constater que depuis 2014, le secteur urbain de Lamballe est celui qui a la part la plus élevée de ventes de terrains dans le parc existant. Cette part a augmenté pour atteindre 26% des ventes totales du parc en 2019 et 2020, au détriment du secteur rural Est qui ne représentait que 12% des ventes totales en 2020. En revanche, la part du secteur littoral Est a connu une augmentation constante depuis 2014, passant de 18% du nombre total des terrains vendus en 2014, à 24% en 2020. Les parts des autres secteurs ont évolué de manière relativement stable, avec une répartition presque égale entre eux.

Nombre de terrains vendus par commune (2014-2020)
Source : DV3F

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



La carte ci-dessus représente les terrains vendus par commune entre 2014 et 2020. Nous pouvons observer que Lamballe-Armor, avec 689 terrains vendus, est la commune qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de terrains. Elle est suivie par les communes du littoral Est, comme le montre également le graphique ci-dessus, avec une forte augmentation des ventes de terrains depuis 2014 dans ce secteur.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I.C.2 Déploiement de la stratégie foncière territoriale

La loi Climat et résilience de 2021 impose un objectif de "zéro artificialisation nette" (ZAN) d'ici 2050 et une réduction de la consommation du foncier à horizon 2030. Avec le ZAN l'Etat cherche à encadrer l'étalement urbain avec des aménagements de foncier qui restent possibles sur les territoires mais conditionnés à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés sur le territoire concerné.

En parallèle de l'élaboration du PLH, les élus de Lamballe Terre & Mer ont validé une stratégie foncière territoriale pour la période 2021 – 2031 en s'appuyant sur cinq grands axes.

Le premier axe, conformément à la législation, est celui de l'équilibre entre développement et préservation. La stratégie foncière doit répondre à l'objectif de "zéro artificialisation nette" fixé par la loi Climat et Résilience, ce qui implique de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant aux besoins en matière de logement, d'activités économiques et d'équipements. Cela doit être mis en œuvre dans l'optique de favoriser la préservation des nombreuses terres agricoles du territoire. Cette protection est essentielle pour maintenir la production agricole et la vitalité économique du territoire. Cela contribue également à la sécurité alimentaire et à la promotion des circuits courts, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre liées au transport des aliments.

Le second axe identifié est celui du développement économique. Dans ce cadre, l'EPCI va chercher à optimiser les Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes en priorisant la densification et le renouvellement urbain plutôt que l'extension. Les ZAE sont classées en parcs d'activités structurants majeurs, parcs d'activités communautaires et zones d'activités de proximité communales. Avec cette optimisation, LTM va pouvoir développer l'attractivité du Territoire. En effet, Lamballe Terre & Mer doit pouvoir maintenir et renforcer son attractivité pour les entreprises et les nouvelles populations, notamment par le développement, la revitalisation des centres-bourgs et l'amélioration des mobilités douces et des énergies renouvelables.

Le troisième enjeu de la politique foncière est de pouvoir répondre aux besoins de logements. Avec une population croissante et une structure démographique évolutive, il est nécessaire de produire plus de logements tout en maîtrisant l'étalement urbain. Cela passe par le renouvellement urbain et la maîtrise de l'urbanisation en extension. L'objectif est de faire des centralités et des secteurs

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

urbains les lieux privilégiés pour la production de logements afin de dynamiser les centres-bourgs et garantir un développement démographique équilibré.

Au-delà des enjeux sociaux économique, le quatrième axe identifié dans la politique foncière de Lamballe Terre & Mer est la question de l'environnement et du climat. Au travers du ZAN, il s'agit également de favoriser la protection de la Biodiversité. Ainsi, la stratégie intègre la protection de la biodiversité, notamment par la préservation des sols agricoles et naturels qui jouent un rôle crucial dans le stockage du carbone et la régulation climatique. Sur un territoire hétérogène comme LTM, il s'agit également de s'interroger sur les ressources ainsi que la gestion de l'eau et des risques. La préservation des ressources en eau et la réduction des risques d'inondation sont également des enjeux majeurs, nécessitant une gestion attentive des sols et des espaces naturels.

Enfin, LTM chercher à créer une politique territoriale. Pour cela, l'EPCI cherche notamment à favoriser l'implication des acteurs locaux. La stratégie foncière a été élaborée en concertation avec les élus, les collectivités et la population pour garantir une adhésion et une mise en œuvre efficace. Cela inclut la répartition équitable des ressources foncières selon les besoins spécifiques des différents secteurs du territoire. Il est également question de s'assurer la compatibilité réglementaire de la stratégie. Celle-ci se veut conforme aux documents de planification régionaux et locaux (SRADDET, SCoT, PLU) pour une cohérence d'ensemble et une efficacité accrue dans l'application des politiques publiques.

Ces enjeux montrent l'importance d'une approche intégrée et durable pour la gestion foncière de Lamballe Terre & Mer, visant à équilibrer développement économique, besoins en logement, et préservation de l'environnement. Pour répondre à ces enjeux, la stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer propose d'ores-et-déjà la répartition du foncier en fonction d'une première estimation des besoins :

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain	Densité minimale en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Lamballe	**1 760**	**48%**	**25**	**34**
Pôle urbain de Lamballe-Armor	1 330	50%	27	23
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 350**	**53%**	**24**	**25**
Pôle littoral et rétrolittoral Est	880	60%	27	12
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Est	**340**	**35%**	**20**	**11**
Secteur rural Sud centre	**550**	**35%**	**20**	**18**
Pôle rural Sud centre	200	35%	23	5
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	**350**	**35%**	**20**	**11**
Pôle rural Sud Est	190	35%	23	5
Autres communes	160	35%	18	6

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

Sur le volet économique, la stratégie de Lamballe Terre & Mer fixe trois objectifs :

- Privilégier la densification sans nouvelle consommation d'ENAF ;
- Investir en priorité sur les parcs d'activités structurants majeurs ;
- Limiter l'extension des parcs d'activités structurants EPCI.

La stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer définit également la programmation foncière par destination sur la période 2021 – 2031 :

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

La consommation de foncier "autorisée", c'est-à-dire calculée à partir des autorisations du droit des sols délivrées entre le 1er janvier 2020 et le 30 avril 2024

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

pour des projets d'habitat, est de 69 hectares d'ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers) pour l'ensemble de l'agglomération.

Ce chiffre peut être comparé à l'enveloppe de 99 hectares prévue par le SCOT de la Baie de Saint-Brieuc pour l'habitat sur la période 2021-2031. Cette consommation correspond à la construction de maisons individuelles, de logements collectifs et de lotissements. Une partie de ces terrains concerne des lots non bâtis.

Actuellement, la CA travaille à enrichir l'observatoire du foncier avec un volet habitat qui vise à préciser le nombre de nouveaux logements construits, avec ou sans utilisation d'ENAF.

Au travers de cette stratégie foncière, Lamballe Terre & Mer cherche à assurer le maintien du foncier agricole, de la dynamique économique et du logement des populations dans une perspective de développement durable.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

II. Une tension de plus en plus forte sur le logement social

A – Structuration du parc social

Au vu des difficultés partagées qu'elles rencontrent pour réaliser des logements sociaux, les quatre communes du territoire concernées par les objectifs de rattrapage SRU et Lamballe Terre & Mer ont conclu un **contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025**.

En effet, les communes d'Erquy, Lamballe-Armor, Pléneuf-Val-André et Quessoy, sont toutes soumises à un taux cible de 25% de logement social sur leur territoire—taux qu'elles peinent à atteindre pour le moment.

Taux SRU actuel et cible dans les communes SRU de la CA LTM (au 1er janvier 2022)

Source : données SRU

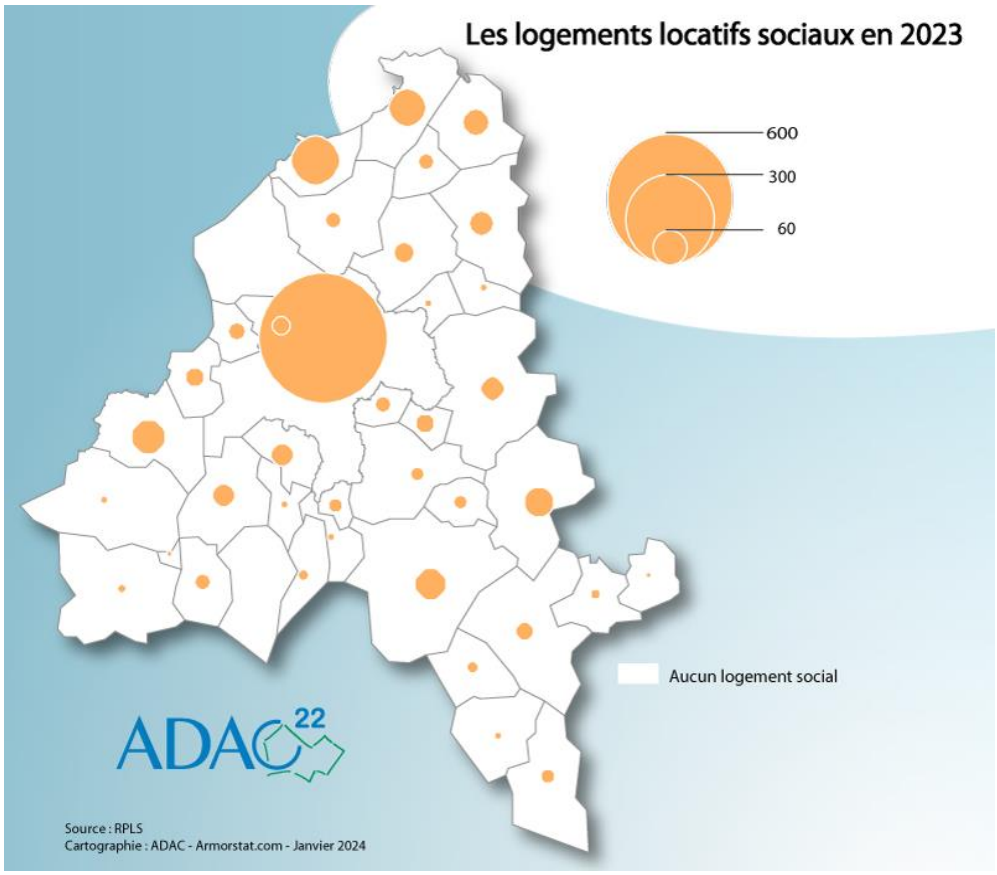
Nom de la commune	Taux SRU au 1er janvier 2022	Taux cible de la commune 2023-2025
ERQUY	5,52%	25%
LAMBALLE-ARMOR	9,20%	25%
PLENEUF-VAL-ANDRE	7,15%	25%
QUESSOY	4,84%	25%

Par ailleurs, en 2022, d'après les données RPLS, deux communes de la communauté d'agglomération n'avaient aucun logement social sur leur territoire : Penguily et Trébry, toutes deux dans le secteur rural sud centre.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

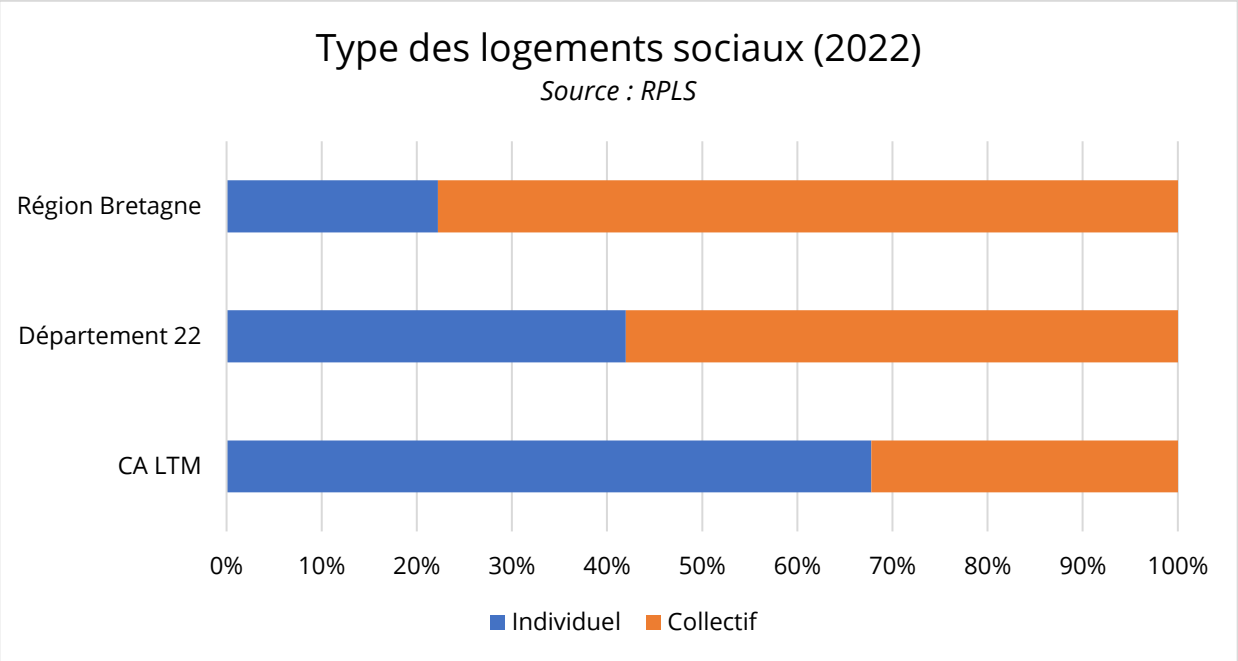
Nombre de logements locatifs sociaux sur les communes de la CA LTM (2023)

Source : RPLS, cartographie ADAC



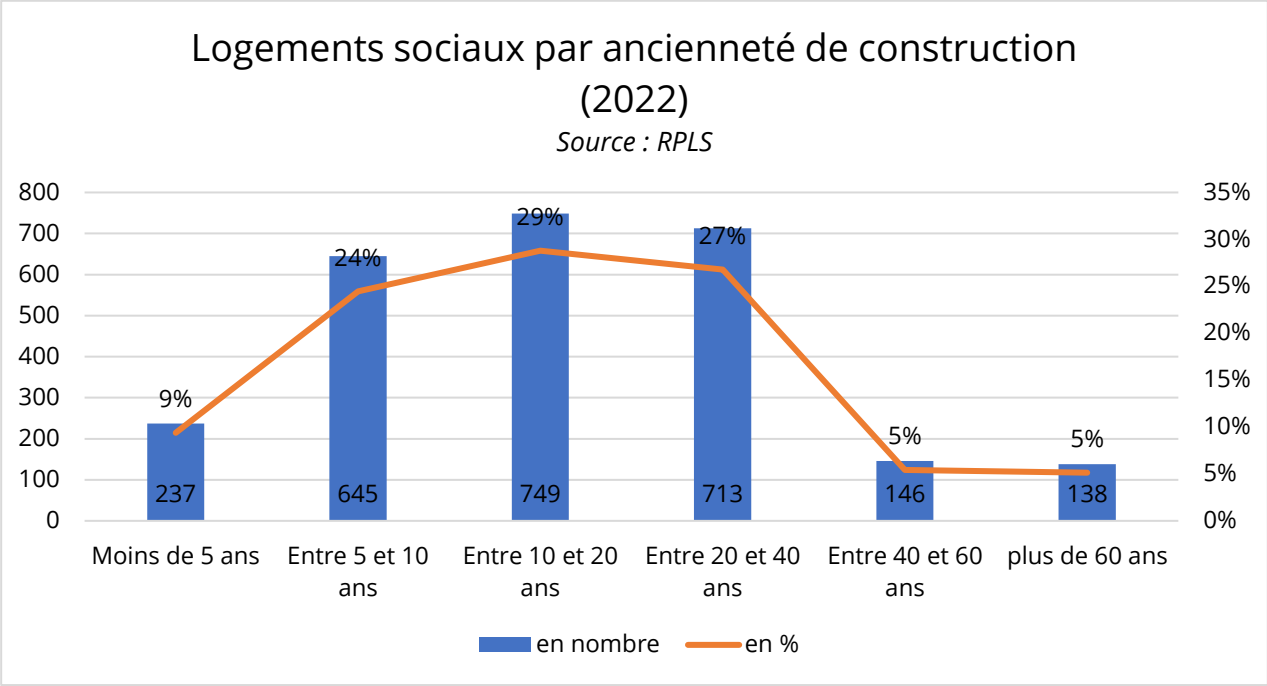
Le parc social de Lamballe Terre & Mer a la particularité de comporter une grande proportion de logement individuel, notamment en comparaison de la typologie des parcs sociaux du département et de la région.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



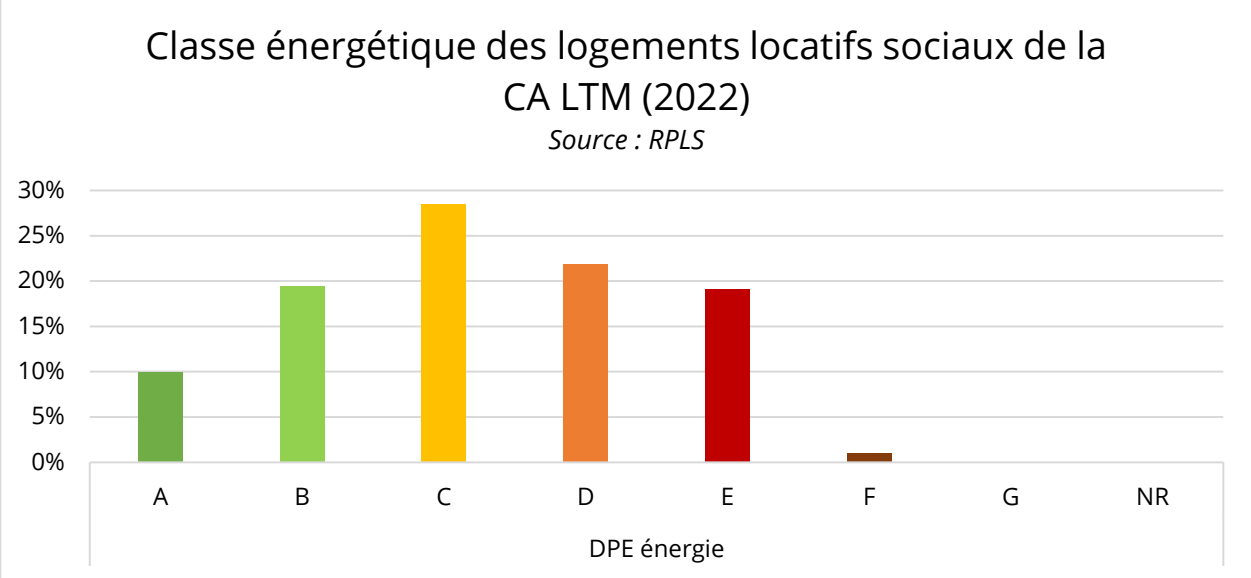
Le parc social de la CA LTM est relativement « jeune », si l'on suit la définition de la loi SRU, laquelle considère comme "ancien" un logement de plus de 20 ans. En effet, en 2022, sur le territoire de l'EPCI, 62% des logements sociaux avaient été construits il y a moins de 20 ans. Néanmoins, avec 30% de logements compris dans la tranche d'ancienneté « entre 10 et 20 ans (depuis la construction) », une attention particulière sera à porter d'ici quelques années au vieillissement du parc social, afin d'anticiper le phénomène.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Il en va de même pour la qualité énergétique des logements locatifs sociaux : si le parc ne comportait en 2022 pas de logements étiquetés G et peu de logements étiquetés F, la part des logements sociaux en classe E était proche de 20%. La part des logements en classe D s'élevait à 22%, ce qui représente un risque en cas de bascule d'un nombre important d'entre eux, par exemple à l'occasion d'une évolution de la réglementation et/ou d'une réforme du système de DPE.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – La demande

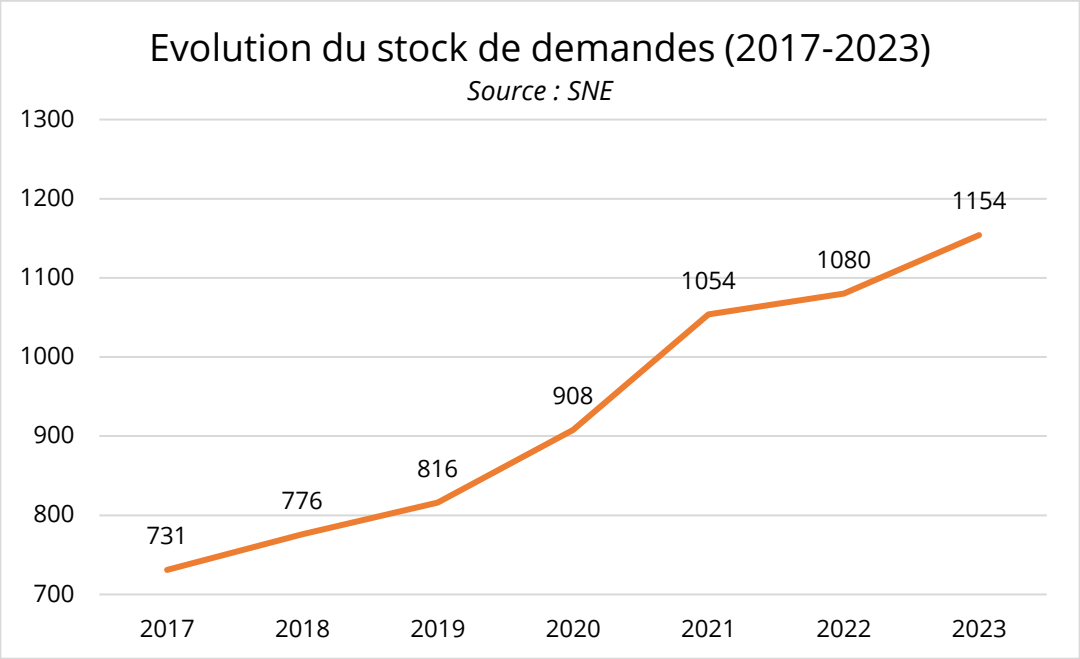
Evolution annuelle du nombre de demandes actives (de 2021 à 2023)

Source : SNE

		2021	2022	2023
France	N° de demandes	2267734	2433279	2610817
	% d'augmentation		7,30%	7,30%
Bretagne	N° de demandes	87657	92122	97853
	% France	3,87%	3,79%	3,75%
	% d'augmentation		5,09%	6,22%
Côtes-d'Armor	N° de demandes	12562	12935	13781
	% Région	14,33%	14,04%	14,08%
	% d'augmentation		2,97%	6,54%
CA Lamballe Terre et Mer	N° de demandes	1 054	1 080	1 154
	% Département	8,39%	8,35%	8,37%
	% d'augmentation		2,47%	6,85%

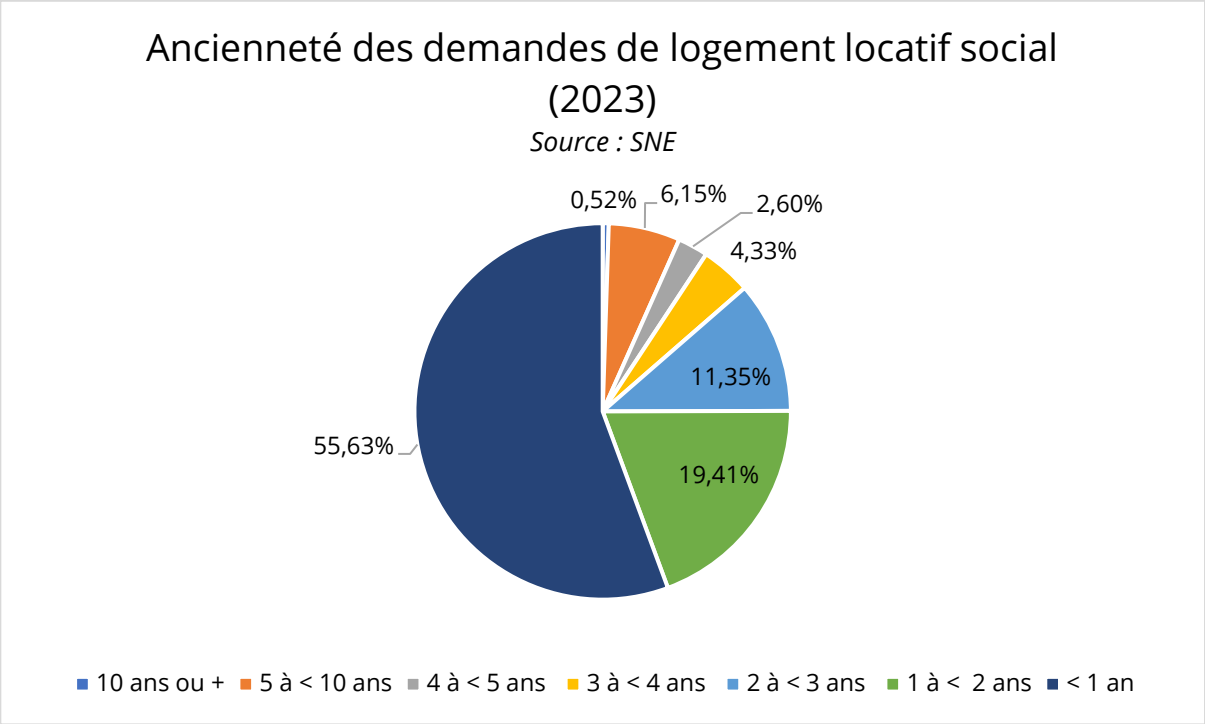
Les demandes de logements sociaux au sein de la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer sont en augmentation depuis 2021, avec une hausse de 6,85% entre 2022 et 2023. Cette augmentation est nettement plus marquée que celle observée entre 2021 et 2022 qui était de 2,47%. L'évolution de la demande sur l'EPCI est similaire à celle observée au niveau départemental, où la hausse était de 2,97% entre 2021 et 2022 et de 6,54% entre 2022 et 2023. À l'échelle régionale et nationale, l'évolution reste plus stable.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Nous pouvons observer une croissance significative du stock de demandes au sein de l'EPCI depuis 2017, avec une augmentation de 423 demandes de 2017 à 2023. En 2023, l'EPCI a enregistré 1154 demandes au total, ce qui représente une augmentation de 58 % par rapport à 2017.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Plus de la moitié (55,63%) des demandes enregistrées en 2023 ont moins d'un an d'ancienneté tandis que seulement 25% ont plus de 2 ans d'ancienneté. À l'échelle du département, les demandes ayant entre 5 et 10 ans d'ancienneté à Lamballe Terre & Mer représentent 13 % du total des demandes.

Répartition des demandes en cours par tranche d'ancienneté (2023)

Source : SNE

		Total	10 ans ou +	5 à < 10 ans	4 à < 5 ans	3 à < 4 ans	2 à < 3 ans	1 à < 2 ans	< 1 an
CA Lamballe Terre & Mer	N° de demandes	1154	6	71	30	50	131	224	642
	% EPCI	-	0,52%	6,15%	2,6%	4,33%	11,35%	19,41%	55,63%
	% Département	8,39%	7,79%	12,91%	7,79%	6,5%	8,55%	7,87%	8,46%

			Total	10 ans ou +	5 à < 10 ans	4 à < 5 ans	3 à < 4 ans	2 à < 3 ans	1 à < 2 ans	< 1 an
Secteur Littoral est (pôle)	Erquy	N° de demandes	81		5	2	1	9	17	47
		% EPCI	7,02%		7,04%	6,67%	2%	6,87%	7,59%	7,32%

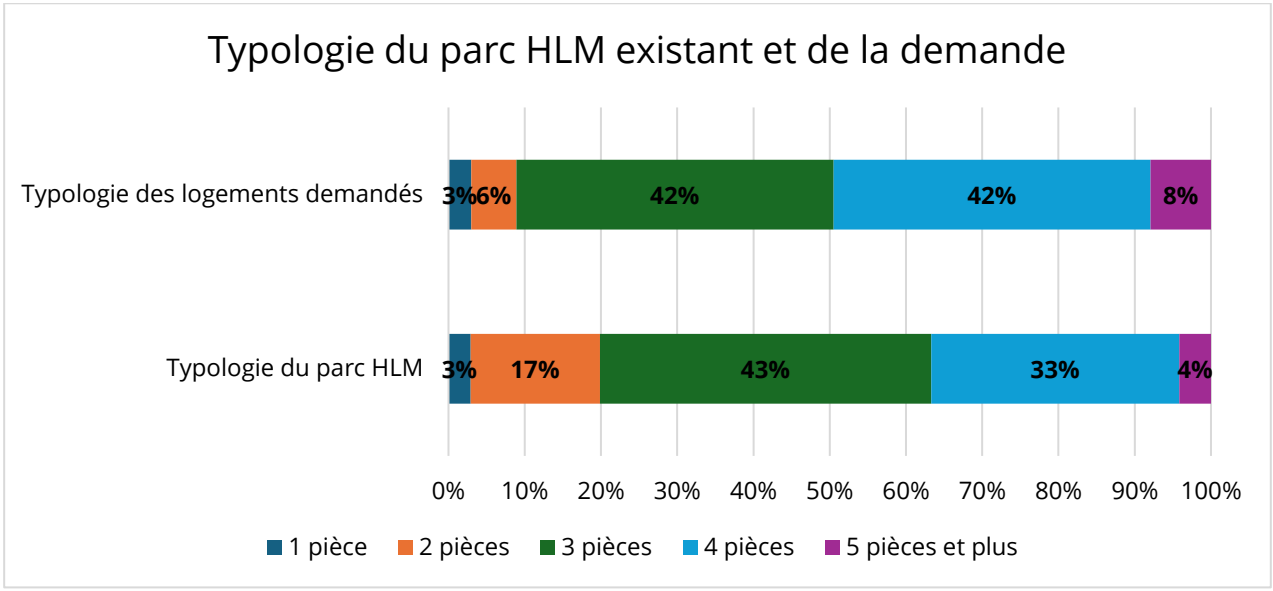
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

	Pléneuf-Val-André	N° de demandes	96		5	1	3	11	11	65
		% EPCI	8,32%		7,04%	3,33%	6%	8,4%	4,91%	10,12%
	Plurien	N° de demandes	35	1	2		1	2	8	21
		% EPCI	3,03%	16,67%	2,82%		2%	1,53%	3,57%	3,27%
	Saint-Alban	N° de demandes	20		2		1	3	2	12
		% EPCI	1,73%		2,82%		2%	2,29%	0,89%	1,87%
Total		N° de demandes	232	1	14	3	6	25	38	145
		% EPCI	20,1%	16,67%	19,7%	10%	12%	19,1%	17,0%	22,6%
Secteur rural est	Hénanbihen	N° de demandes	16				2	1		13
		% EPCI	1,39%				4%	0,76%		2,02%
	Hénansal	N° de demandes	10				1		6	3
		% EPCI	0,87%				2%		2,68%	0,47%
Total		N° de demandes	26				3	1	6	16
		% EPCI	2,26%				6%	0,76%	2,68%	2,49%
Secteur rural sud est	Jugon-les-Lacs - Commune nouvelle	N° de demandes	23	1	4		1	3	4	10
		% EPCI	1,99%	16,67%	5,63%		2%	2,29%	1,79%	1,56%
	Plénée-Jugon	N° de demandes	16		1		1	2	2	10
		% EPCI	1,39%		1,41%		2%	1,53%	0,89%	1,56%
Total		N° de demandes	39	1	5		2	5	6	20
		% EPCI	3,38%	16,67%	7,04%		4%	3,82%	2,68%	3,12%
Secteur rural sud centre	Quessoy	N° de demandes	57		1		1	11	7	37
		% EPCI	4,94%		1,41%		2%	8,4%	3,13%	5,76%
Total		N° de demandes	57		1		1	11	7	37
		% EPCI	4,94%		1,41%		2%	8,4%	3,13%	5,76%
Secteur urbain de Lamballe	Lamballe-Armor	N° de demandes	682	3	45	25	30	81	150	348
		% EPCI	59,1%	50%	63,38%	83,33%	60%	61,83%	66,96%	54,21%
	Noyal	N° de demandes	13		1			1	2	9
		% EPCI	1,13%		1,41%			0,76%	0,89%	1,4%
	Pommeret	N° de demandes	12					1	1	10
		% EPCI	1,04%					0,76%	0,45%	1,56%

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Total		N° de demandes	707	3	46	25	30	83	153	367
		% EPCI	61,27%	50%	64,79%	83,33%	60%	63,35%	68,3%	57,17%
	Autres Communes	N° de demandes	93	1	5	2	8	6	14	57
		% EPCI	8,06%	16,67%	7,04%	6,67%	16%	4,58%	6,25%	8,88%

À l'échelle de l'EPCI, les demandes sont principalement concentrées dans la commune de Lamballe-Armor. En effet, plus de 83% des demandes ayant entre 4 et 5 ans d'ancienneté, ainsi que plus de 68% des demandes ayant entre 1 et 2 ans d'ancienneté sont localisées à Lamballe-Armor. De plus, Lamballe-Armor concentre près de 60 % de l'ensemble des demandes de logements sociaux au sein de l'EPCI. Par ailleurs, le secteur littoral Est, notamment les communes d'Erquy et de Pléneuf-Val-André, représentent plus de 20 % de la demande totale de logements sociaux de l'EPCI.



La comparaison entre la typologie des logements existants et la demande met en évidence un déséquilibre dans le parc social de Lamballe Terre & Mer, notamment concernant les logements de 4 pièces et de 2 pièces. En effet, il y a une demande plus forte que l'offre pour les logements de 4 pièces, tandis que les logements de 2 pièces sont moins recherchés. Dans les deux cas, un écart d'environ 10 % est observé. Pour les autres types de logements, l'offre et la demande sont plus équilibrés.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

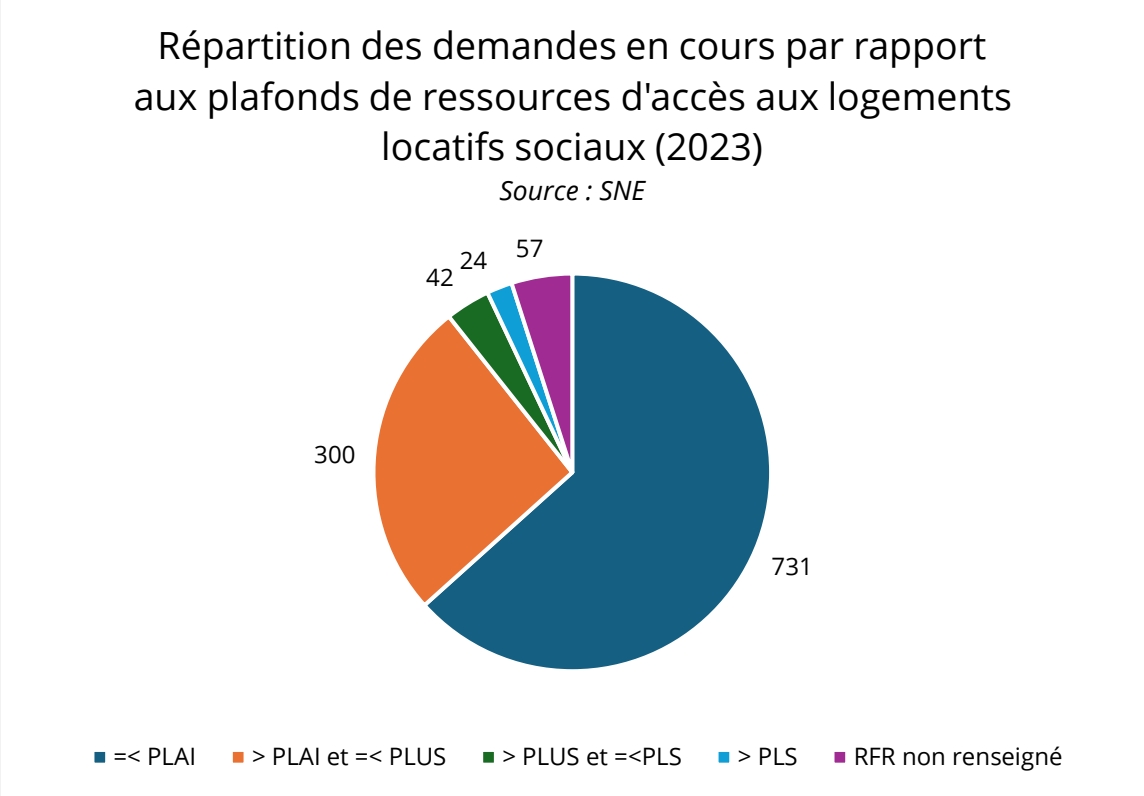
Répartition des demandes en cours selon le premier motif de demande (2023)

Source : SNE

Premier motif de la demande	Nombre	% du total de demandes actives
Logement non décent	232	20,10%
Logement trop cher	149	12,91%
Logement trop petit	134	11,61%
Logement repris	125	10,83%
Divorce, séparation	113	9,79%
Inadapté handicap	107	9,27%
Regroupement familial	48	4,16%
Logement indigne	35	3,03%
Non renseigné	35	3,03%
Mobilité professionnelle	30	2,60%
Violences familiales	29	2,51%
Logement trop grand	28	2,43%
Logement éloigné travail	27	2,34%
Logement éloigné services	22	1,91%
Logement éloigné famille	17	1,47%
En procédure d'expulsion	10	0,87%
Décohabitation	7	0,61%
Démolition	5	0,43%
Publics suivis par l'ASE	1	0,09%
Total	1154	

En analysant la répartition des demandes selon leur motif principal, il est clair qu'une part significative (20%) des demandes est motivée par des logements jugés non décents. Nous constatons également que plus de la moitié des motifs principaux (55,45%) des demandes de logements sociaux sont liés à des conditions de logement inadéquates (logement non décent, logement trop cher, logement trop petit et logement repris). Ces données soulignent le fait que les conditions de logement inadéquates constituent un défi majeur pour les autorités locales en charge du logement social.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



En ce qui concerne la répartition des demandes par rapport aux plafonds de ressources, la majorité des demandes proviennent de demandeurs ayant un revenu égal ou inférieur au plafond du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), représentant 63,3% du total. Cette donnée souligne que la plupart des demandeurs appartiennent à la catégorie des revenus les plus faibles.

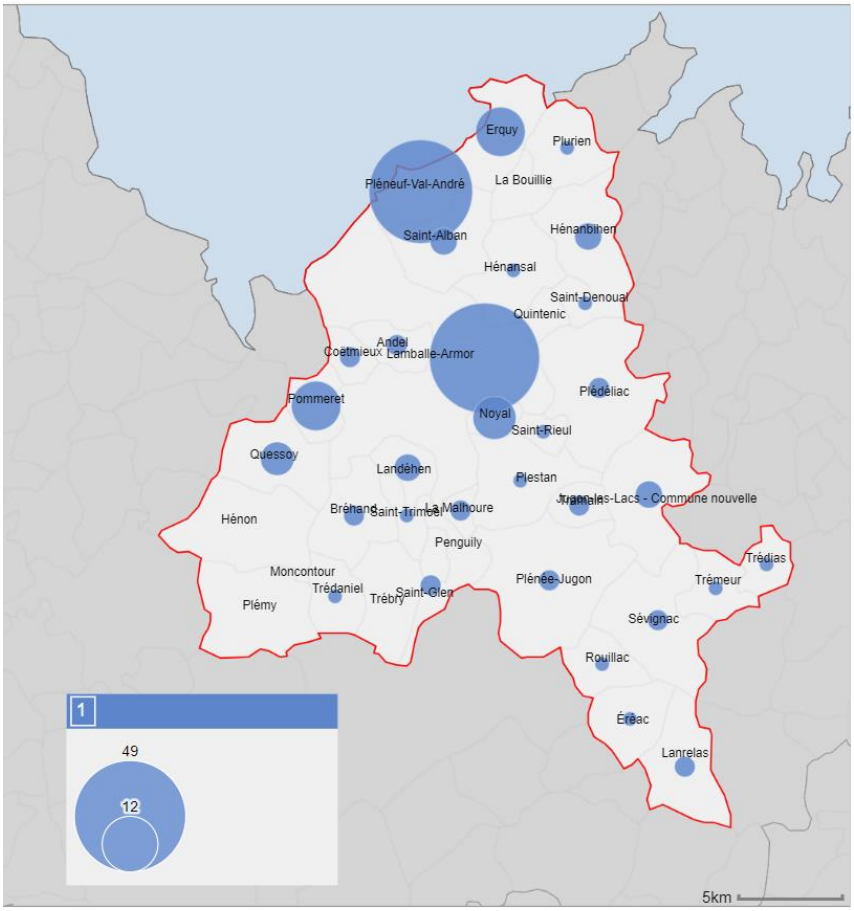
La seconde part la plus importante des demandes provient de demandeurs dont le revenu est supérieur au plafond du PLAI et inférieur ou égal au plafond du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS). Cette catégorie représente 26% du total des demandes enregistrées en 2023.

C – Les attributions

En 2023, les attributions de logements sociaux dans l'EPCI Lamballe Terre & Mer de 2023 sont principalement concentrées à Lamballe-Armor, avec 49 attributions, suivie de Pléneuf-Val-André avec 44 attributions, et Erquy et Pommeret, chacune avec 10 attributions respectivement. Le reste des attributions est réparti de manière homogène sur les autres communes de l'EPCI.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Répartition des attributions par communes (2023) *Source : SNE*



Evolutions des attributions CA LTM (2017-2023)

Source : SNE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Évolution attributions	148	165	155	150	142	136	166

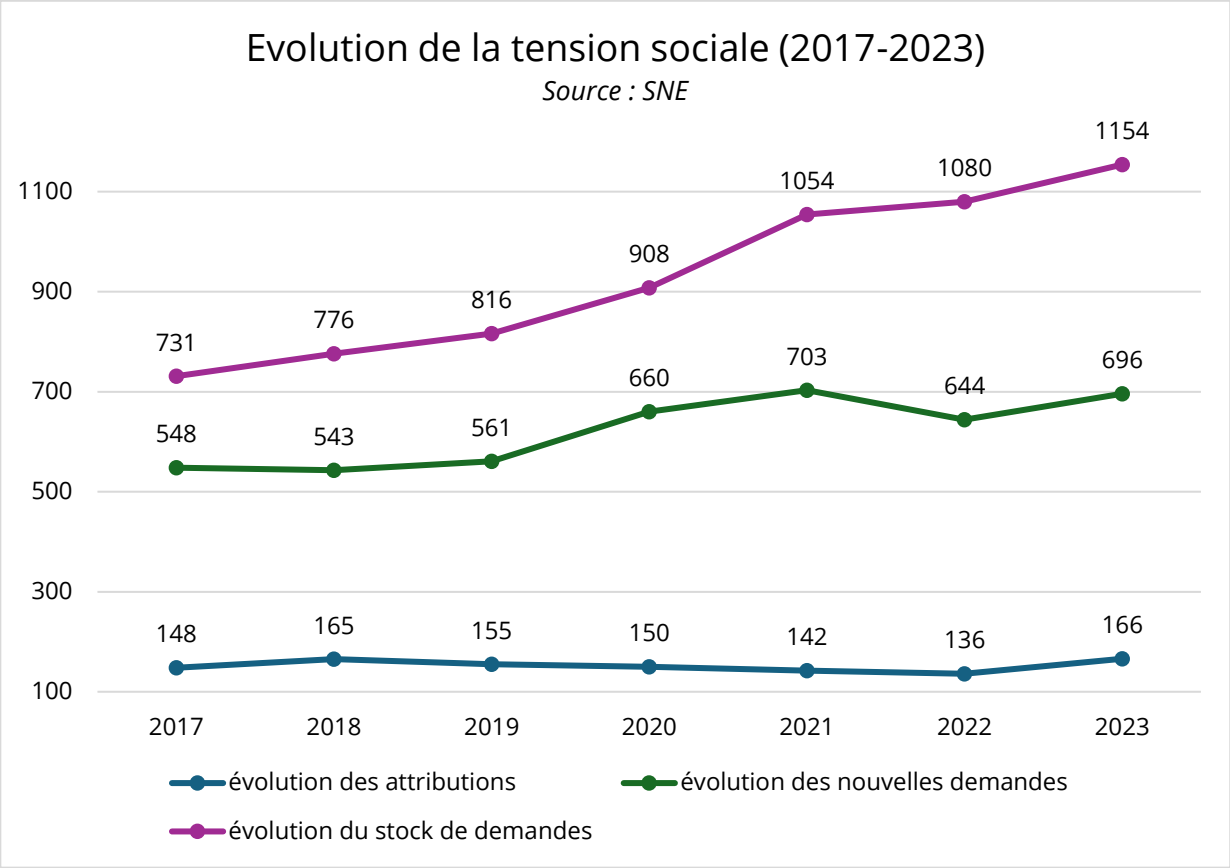
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

% des attributions pour le total de radiations de l'EPCI	27,21%	31,98%	29,75%	26,79%	26,06%	22,08%	26,69%

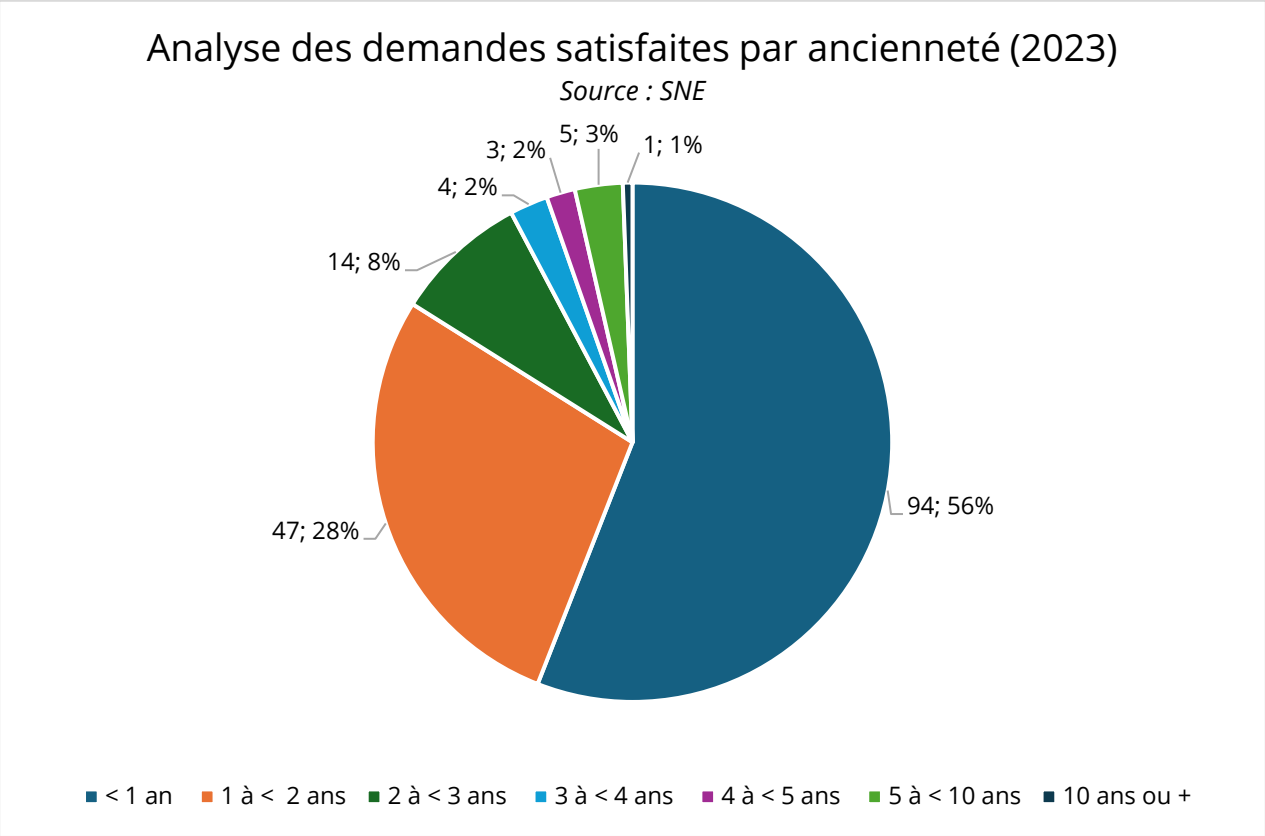
Les attributions du parc social de Lamballe Terre & Mer ont très légèrement augmenté (peu structurant), passant de 148 en 2017 à 165 en 2018 avec des fluctuations entre les deux dates. Cette faible augmentation s'est également traduite par une augmentation du pourcentage d'attributions par rapport au total des radiations de l'EPCI, passant de 27% à près de 32%. À la suite de cette hausse, les attributions et leur part dans le total des radiations de l'EPCI ont diminué jusqu'en 2023, avant de connaître une forte augmentation, passant de 136 attributions en 2022 à 166 en 2023.

Cependant, malgré ces variations, les attributions de logements sociaux restent relativement stables par rapport aux nouvelles demandes, qui ont augmenté de manière constante depuis 2017, passant de 548 à 696 en 2023. Les taux d'augmentation des nouvelles demandes et des attributions sont significativement différents, et les attributions représentent seulement une fraction des nouvelles demandes. En 2023, l'EPCI a reçu 696 demandes, mais n'a pu attribuer que 166 logements.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



En 2023, plus de la moitié (56%) des logements attribués répondaient à des demandes de moins d'un an d'ancienneté. Cela indique que la majorité des bénéficiaires ont obtenu leur logement relativement rapidement après avoir fait leur demande. En revanche, seulement 16% des attributions concernaient des demandes datant de plus de deux ans.

À l'échelle départementale, les attributions de l'EPCI Lamballe Terre & Mer représentent 8,14% du total des attributions. Parmi les attributions de logements ayant une ancienneté comprise entre 5 et 10 ans, 10,42% proviennent spécifiquement de Lamballe Terre & Mer.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Répartition des attributions selon le premier motif de demande (2023)

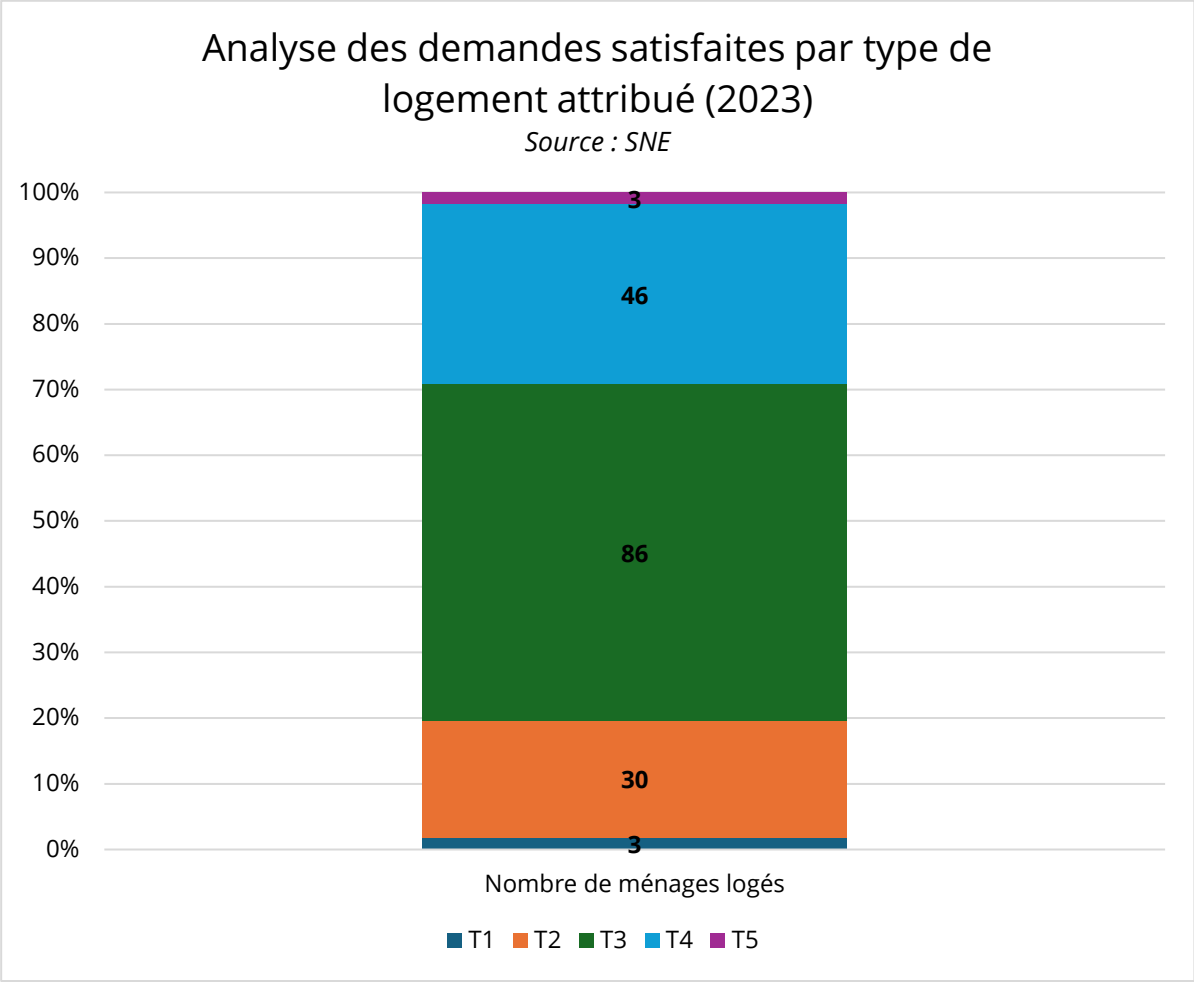
Source : SNE

Premier motif de la demande	Nombre	% du total de demandes actives
Logement non décent	31	18,45%
Logement trop cher	25	14,88%
Logement trop petit	24	14,29%
Divorce, séparation	22	13,10%
Logement repris	17	10,12%
Inadapté handicap	11	6,55%
Violences familiales	9	5,36%
Logement éloigné travail	7	4,17%
Démolition	6	3,57%
Non renseigné	5	2,98%
Regroupement familial	3	1,79%
Logement indigne	3	1,79%
Mobilité professionnelle	2	1,19%
Logement trop grand	1	0,60%
Logement éloigné famille	1	0,60%
Décohabitation	1	0,60%
Total	168	100,00%

En analysant la répartition des attributions selon leur motif principal, nous constatons qu'une grande partie des attributions (18%) répondent à des demandes motivées par un logement non décent. Ces données sont cohérentes avec les premiers motifs de demande, où le logement non décent représente 20% du total des demandes actives.

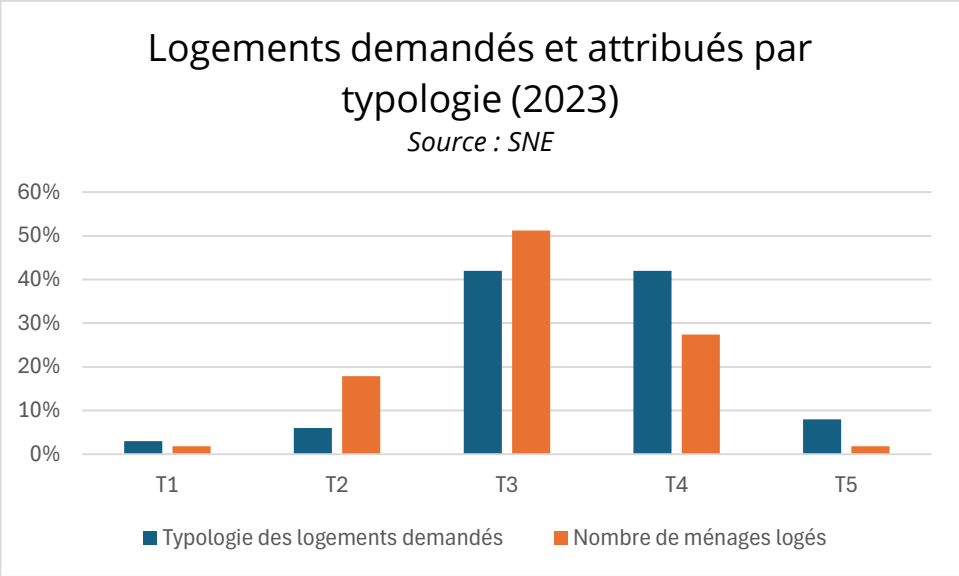
De plus, près de la moitié (47,62%) des attributions de logements sociaux sont attribuées suite à des demandes motivées par des conditions de logement inadéquates (logement non décent, logement trop cher, logement trop petit). Ce chiffre correspond également aux motifs principaux des demandes, où plus de la moitié (55,45%) des demandes de logements sociaux sont dues à des conditions de logement inadéquates.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



En ce qui concerne la typologie des logements attribués, une large majorité de ceux-ci sont des T3. Les logements de 3 pièces représentent 51,2% du total des attributions en 2023, soit 86 logements. Les logements de 4 pièces sont également significativement attribués, avec 46 logements, soit 27,4% du total des attributions en 2023. Ces données montrent une cohérence avec les types de logements demandés, où une forte demande pour des logements de 3 et 4 pièces est observée dans l'EPCI (84% du total des demandes).

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

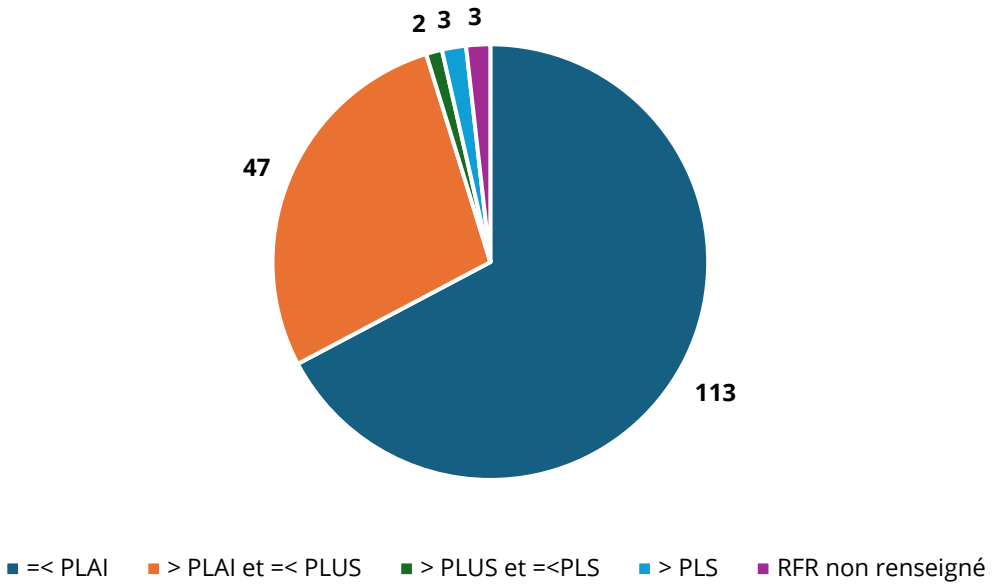


Lorsque nous comparons les demandes de logements aux logements attribués par typologie, nous pouvons constater qu'il y a plus de demandes pour les logements T4 et T5 qui ne sont pas attribuées, tandis que les logements de taille plus petite sont moins demandés mais plus souvent attribués.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Analyse des demandes satisfaites par rapport aux plafonds de ressources d'accès aux logements locatifs sociaux (2023)

Source : SNE



En ce qui concerne la répartition des attributions par rapport aux plafonds de ressources, la majorité des logements attribués le sont à des demandeurs dont le revenu est égal ou inférieur au plafond du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), représentant 67,26% du total des attributions en 2023, soit 113 attributions.

La seconde part la plus importante des attributions concerne des demandeurs dont le revenu est supérieur au plafond du PLAI mais inférieur ou égal au plafond du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), représentant 28% du total des attributions en 2023, soit 47 attributions.

Ces chiffres sont cohérents avec la répartition des demandes par rapport aux plafonds des ressources. En effet, 63,3% de celles-ci sont proviennent de demandeurs ayant un revenu égal ou inférieur au PLAI et 26% d'entre elles proviennent de demandeurs dont le revenu est supérieur au plafond du PLAI mais inférieur ou égal au plafond du PLUS.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

III. Un lien important entre habitat et mobilité

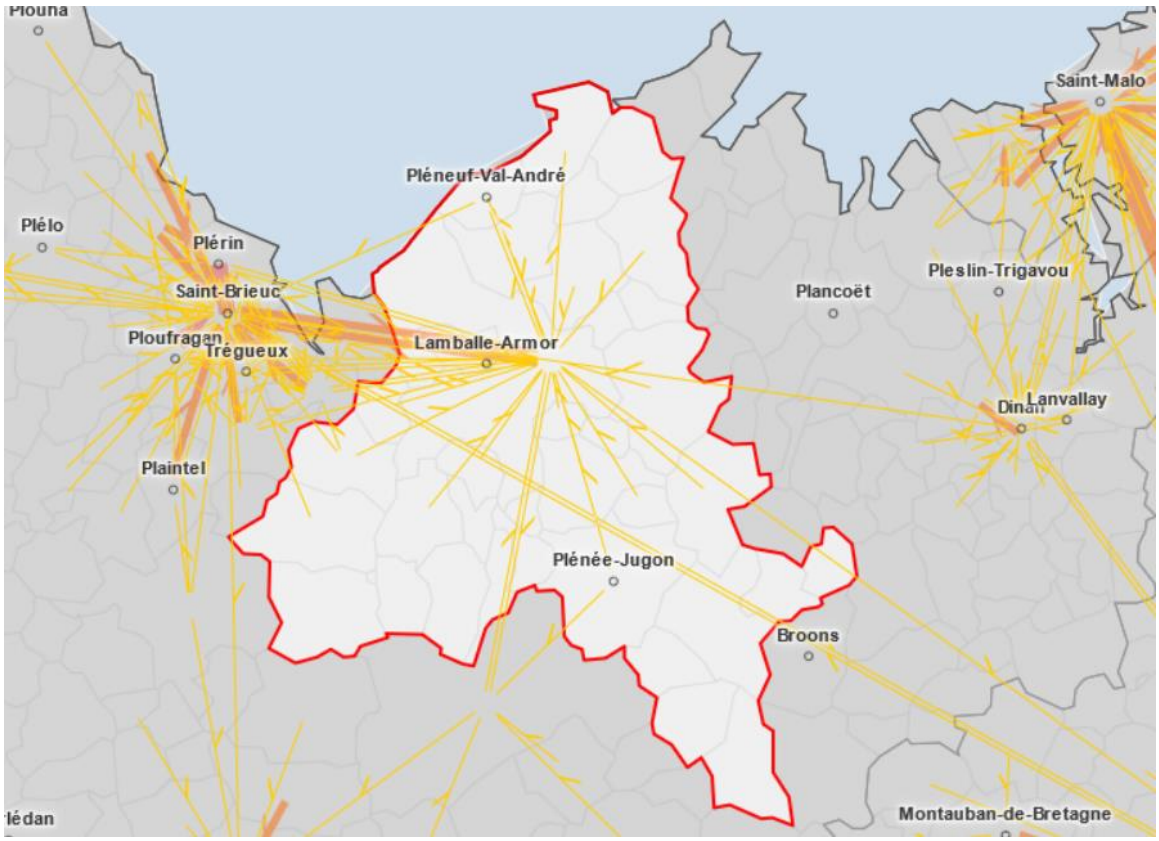
A – Des flux important vers l'extérieur

Habiter un territoire, c'est également pouvoir s'y déplacer de façon aisée afin d'accéder à son lieu de travail, à des loisirs… L'analyse de la desserte locale par des infrastructures routières, ferroviaires ou par des transports en commun permet une approche plus complète du territoire notamment pour réfléchir ensuite aux communes qui pourront plus facilement répondre à la demande des ménages, aujourd'hui très attentives à ces éléments du cadre de vie.

Les flux domicile-travail sur le territoire de Lamballe Terre & Mer sont influencés par plusieurs facteurs clés. Le territoire, qui regroupe 38 communes, est marqué par des déplacements pendulaires significatifs, avec une forte proportion des résidents travaillant à l'extérieur de leur commune de résidence. Lamballe-Armor, en tant que centre administratif et économique, est une destination principale pour les travailleurs, tandis que d'autres se dirigent vers des pôles économiques régionaux tels que Saint-Brieuc et Rennes.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Carte des flux domicile - travail en 2020 - INSEE



27% des ménages de Lamballe Terre & Mer vivent et travaillent dans la même commune, ce qui représente un pourcentage plus faible qu'à l'échelle départementale (29% pour les Côtes d'Armor). Par ailleurs, 87,4% des actifs se rendent au travail en voiture.

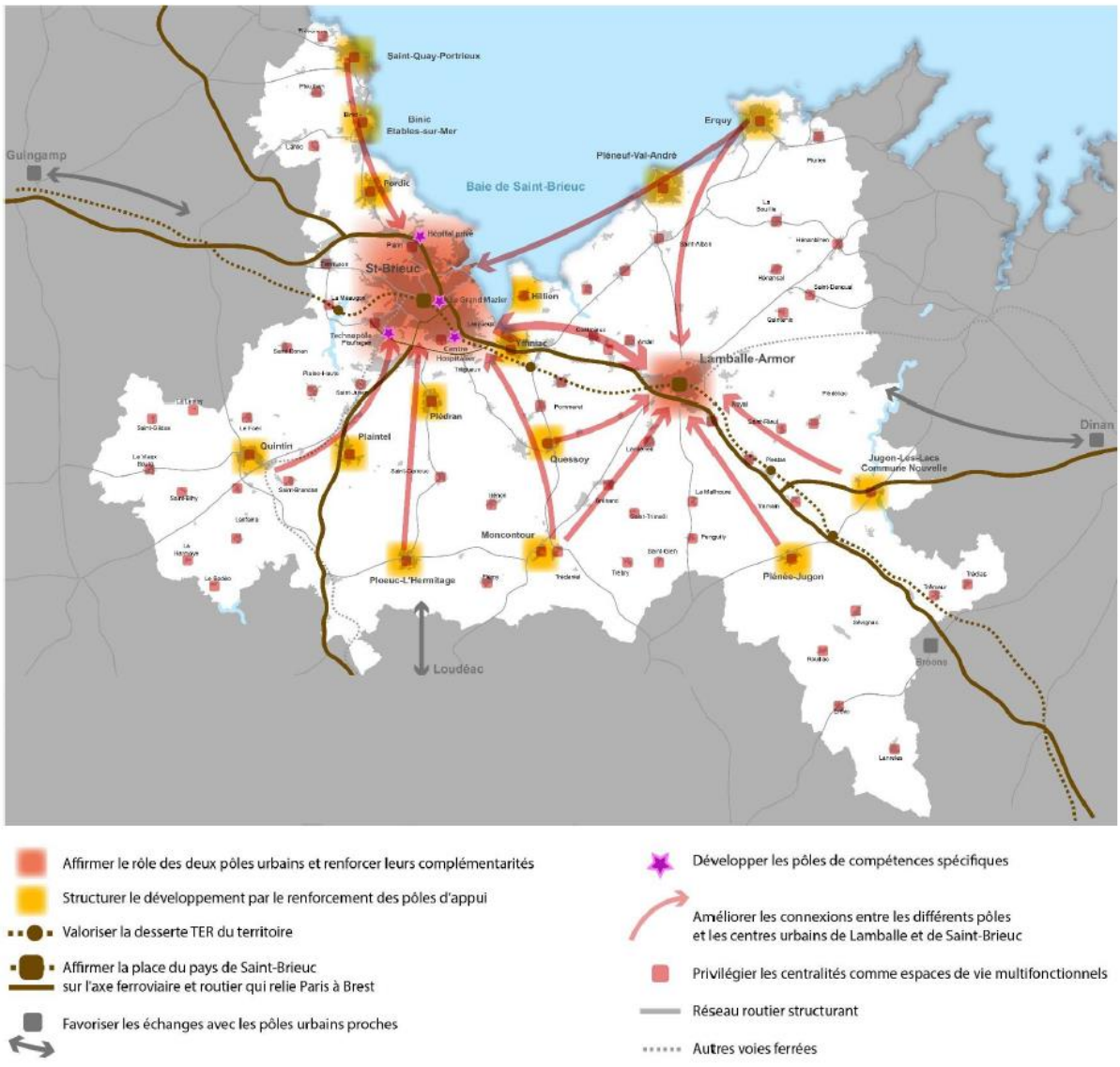
Dans le cadre du PADD, il est notamment mentionné le besoin de renforcer les interconnexions entre les pôles urbains de Saint-Brieuc et de Lamballe-Armor, ainsi que les pôles d'appui du littoral. Cela vise à faciliter les échanges, l'accès aux pôles d'emplois et à promouvoir le développement touristique. Une offre de transport public efficace est nécessaire pour maintenir l'attractivité des territoires ruraux et périurbains

B – Mobilité : Un axe fort de développement territorial

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

L'agglomération travaille activement sur des initiatives pour améliorer la mobilité et réduire les émissions de carbone, alignées avec sa stratégie climat et en lien avec le PCAET. Le développement des infrastructures de transport, comme les circuits de transports scolaires ou le Distribus et les projets de modernisation en réflexion, joue un rôle crucial dans ces efforts.

Structuration du territoire autour d'une armature urbaine clairement identifiée



Source : Projet d'aménagement et de développement durables – SCoT du Pays de Saint-Brieuc

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Saint-Brieuc, incluant Lamballe Terre & Mer, met en lumière plusieurs projets et enjeux liés à la mobilité qu'il est important de considérer.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

L’un des points remontés par les acteurs du territoire est le fait de réduire la dépendance à la voiture en développant des alternatives de mobilité, c’est tout du moins ce que réclamerait une partie des habitants du territoire. Les projets incluent le développement des infrastructures pour les déplacements à pied et à vélo. L'objectif est de sécuriser et d'augmenter le confort des usagers non motorisés en réorganisant les espaces pour favoriser la cohabitation avec les autres modes de transport. Ceci passe par la création de pistes cyclables sécurisées et des zones piétonnes, ainsi que l'amélioration des infrastructures existantes.

Par ailleurs, dans les territoires ruraux, certains acteurs et notamment les acteurs économiques indiquent que l'offre de mobilité doit être complétée par des solutions de transport solidaire et participatif, notamment le covoiturage et l'autopartage.

Le développement d'une mobilité durable sur le territoire de Lamballe Terre & Mer est au cœur des préoccupations des élus locaux. Les projets visent à offrir des alternatives à la voiture individuelle, à sécuriser les déplacements doux, à améliorer les réseaux de transport en commun, et à s'adapter aux évolutions des pratiques de mobilité et de travail. Ces initiatives s'inscrivent dans une stratégie globale de requalification urbaine et d'amélioration de la qualité de vie des habitants, tout en respectant les enjeux environnementaux et sociaux.

Enfin, d’un point de vue du développement économique, le territoire doit s’appuyer sur ses atouts. Lamballe Terre & mer bénéficie de la présence d’une gare majeure sur son territoire au sein de la ville centre. Cette gare bénéficie d’une desserte « nationale » via le TGV et régionale.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 4 : LES PUBLICS SPECIFIQUES

SYNTHÈSE

La population de Lamballe Terre & Mer comprend des segments de population spécifiques nécessitant une attention particulière, notamment les seniors, les jeunes ménages, et les travailleurs saisonniers. En effet, l'offre de logement à destination des saisonniers est inégalement répartie sur le territoire et souvent insuffisante. Quant aux jeunes ménages, l'inadéquation de l'offre, principalement constituée de maisons individuelles, freine leur installation. Le défi est de créer des logements plus petits et abordables, adaptés à leurs besoins, pour retenir cette population cruciale pour l'avenir démographique et économique du territoire. De plus, la part croissante des personnes âgées dans la population nécessite une adaptation du parc immobilier, avec des logements mieux adaptés à leurs besoins et une offre de services adaptée, d'autant plus que la hausse des plus de 60 ans exacerbe la pression sur les infrastructures sociales et de santé. Par ailleurs, l'offre de logements d'urgence et d'insertion est encore insuffisante et doit être renforcée. Le territoire doit également faire face à des besoins spécifiques pour l'accueil des gens du voyage, avec un enjeu de structuration de l'offre d'hébergement adapté pour ces publics.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

I. Une volonté de favoriser les séniors et saisonniers

A – Un besoin exprimé par les jeunes ménages

D'après les élus rencontrés, l'accès des jeunes au logement est un enjeu important sur le territoire qui accueille de nombreux jeunes. Le public « jeunes » n'est cependant pas homogène, on distingue ainsi :

- Les étudiants, apprentis et stagiaires
- Les jeunes actifs
- Les jeunes relevant de dispositifs d'accompagnent spécifiques

De nombreuses réalités et diversités de situation caractérisent ce public, auxquelles il faut venir apporter une réponse adaptée.

Les niveaux de prix du parc privé sur le territoire peuvent rendre l'accès au logement difficile, notamment pour les jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou en situation d'insertion professionnelle.

Cette problématique touche en premier lieu la centralité de Lamballe-Armor mais également les communes périurbaines et rurales qui regrettent l'absence d'offre permettant de retenir les jeunes de leur territoire (logements plus petits, offre locative, accession plus abordable…). Parmi les communes rencontrées, certaines ont notamment rappelé cette situation. Les ménages se reportent alors sur Saint-Brieuc et sa périphérie.

En outre, le parc de logements des communes les plus rurales, composé en majorité de maisons individuelles, ne convient pas nécessairement aux besoins des jeunes. Certaines municipalités notent ainsi le manque de T2 et de T3 pour conserver les jeunes sur le territoire.

En effet comme nous pouvons l'observer ci-dessous, la population des jeunes actifs (15-24 ans) en 2020 représente 9% des actifs du territoire. Certaines communes atteignent jusqu'à 13% de jeunes actifs, notamment Plurien, Eréac, et Sévignac. La grande partie des jeunes actifs sont occupés en 2020, celle-ci représente 90% des jeunes actifs du territoire de Lamballe Terre & Mer. La part des jeunes actifs occupés est très importante dans des communes telles que Penguily et Trémeur. Cependant,

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

dans la commune d'Eréac, uniquement 65% des jeunes actifs sont occupés. Enfin, dans la commune de Moncontour la population de jeunes actifs occupés est aussi plutôt basse, avec 67% de jeunes actifs occupés en 2020.

Population jeunes actifs LTM 2020

INSEE : 2020

Secteur	Commune	Actifs 15-64 ans en 2020	Actifs 15-24 ans en 2020	% pop actifs 15-64	Actifs occupés 15-24 ans en 2020	% pop actifs occupés 15-24
Secteur Littoral Est (pôle)	La Bouillie	390	47	12%	40	85%
	Erquy	1230	108	9%	82	76%
	Pléneuf-Val-André	1375	99	7%	76	77%
	Plurien	591	74	13%	61	82%
	Saint-Alban	947	90	9%	78	87%
Total		4533	418	9%	338	81%
Secteur rural Est	Hénanbihen	581	47	8%	36	76%
	Hénansal	590	51	9%	38	74%
	La Malhoure	348	33	9%	26	78%
	Plédéliac	732	60	8%	47	78%
	Plestan	814	84	10%	71	84%
	Quintenic	184	18	10%	14	78%
	Saint-Denoual	237	18	8%	15	83%
	Saint-Rieul	253	16	6%	12	75%
Total		3739	328	9%	259	79%
Secteur rural Sud centre	Bréhand	840	90	11%	78	87%
	Hénon	1073	78	7%	59	76%
	Moncontour	218	15	7%	10	67%
	Penguily	321	39	12%	36	92%
	Plémy	732	71	10%	52	73%
	Quessoy	1763	149	8%	120	80%
	Saint-Glen	316	28	9%	23	82%
	Saint-Trimoël	275	26	9%	22	85%
	Trébry	363	33	9%	29	87%
	Trédaniel	461	46	10%	39	86%
Total		6362	576	9%	469	81%

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Secteur rural Sud Est	Éréac	248	31	13%	20	65%
	Jugon-les-Lacs - Commune nouvelle	1181	102	9%	81	79%
	Lanrelas	344	27	8%	20	74%
	Plénée-Jugon	1155	102	9%	86	84%
	Rouillac	178	16	9%	14	88%
	Sévignac	518	65	13%	53	82%
	Tramain	354	36	10%	29	81%
	Trédias	205	16	8%	14	88%
	Trémeur	369	34	9%	32	94%
Total		4552	429	9%	349	81%
Secteur urbain de Lamballe	Andel	580	46	8%	37	80%
	Coëtmieux	877	60	7%	48	80%
	Lamballe-Armor	7384	749	10%	595	80%
	Landéhen	732	75	10%	59	79%
	Noyal	472	29	6%	23	79%
	Pommeret	1021	67	7%	54	82%
Total		11065	1026	9%	817	80%
TOTAL LTM		30250	2776	9%	2232	80%

Un étudiant est, selon l'INSEE, une personne inscrite dans un établissement d'enseignement post-secondaire.

La communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer compte environ 8% d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés chez les 15-64 ans (INSEE 2020). Cette part a légèrement progressé au cours des dernières années puisqu'elle était de 7,6% en 2021.

Concernant l'offre de résidence étudiante, la couverture du CROUS est inexistante sur le territoire, puisque les résidences CROUS du département sont localisées à Saint-Brieuc et Lannion. Un développement de ce type de résidence ne parait pas adapté au territoire au vu de la part relativement faible d'étudiants post-bac.

Carte des résidences CROUS sur le département des Côtes-d'Armor

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Source : https://www.lokaviz.fr/logement-crous/annuaire-des-residences-crous/liste-des-residences-crous/n:88/?departement_id=19

La couverture du territoire en résidence privée est également inexistante et l'ensemble des résidences étudiantes recensées est localisée à Saint-Brieuc ou dans son EPCI.

S'il n'apparait pas forcément nécessaire de créer un volume important de nouvelles places en résidences privées, il existe néanmoins un besoin non couvert à destination des étudiants venus de l'extérieur et ne relevant des CROUS. Ces résidences viennent également répondre à une demande spécifique de la part des étudiants, notamment de premier cycle et venus de l'extérieur.

Si de nouveaux projets de résidences étudiantes privées sont lancés, il s'agira de s'assurer que l'offre soit très bien localisée (centre-ville, proximité commerces, services, lieux d'étude) et de taille mesurée.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

En ce qui concerne les jeunes précarisés, un seul foyer situé à Lamballe-Armor a été recensé. Ce foyer de 25 places accueille les jeunes de 16 à 25 ans exerçant une activité professionnelle.

Le PDALHPD identifie la nécessité de développer l'offre, afin que les jeunes les plus en difficulté puissent trouver une solution de logements malgré l'absence de ressources.

Cependant, pour le public jeune, il existe une vraie problématique de mobilité à prendre en compte, la voiture étant indispensable et les coûts afférents élevés.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – Les seniors

L'indice de jeunesse est un indicateur qui affiche le niveau de vieillissement de la population. Il s'agit du rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et la population âgée de 60 ans et plus. S'il est supérieur à 100%, il témoigne de la prédominance d'une population jeune. A l'inverse, un indice de jeunesse bas témoigne d'une population plus âgée.

Indice de jeunesse (2020)

Source : INSEE

Commune	Indice de jeunesse
Erquy	22
Moncontour	22
Pléneuf-Val-André	28
Plurien	35
Éréac	48
Saint-Alban	65
Lanrelas	66
Hénanbihen	68
Lamballe-Armor	74
Trédias	79
Trébry	80
Rouillac	81
La Bouillie	85
Plénée-Jugon	85
Plédéliac	91
Saint-Glen	91
Plémy	92
Sévignac	92
Quessoy	97
Jugon-les-Lacs	100
Tramain	103
Trédaniel	103
Trémeur	104
Noyal	105
Plestan	105
Bréhand	112

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Andel	115
Quintenic	118
Saint-Denoual	119
Hénansal	121
Saint-Rieul	121
Pommeret	128
Hénon	136
Penguily	144
Saint-Trimoël	148
Landéhen	158
La Malhoure	199
INDICE MOYEN LTM	**75**

Le public sénior est très divers. On compte les préretraités ou retraités actifs, les séniors en entrée dans la dépendance, ou encore le grand âge, avec parfois perte d'autonomie et besoins de soins médicalisés.

La population des seniors se distingue par une faible mobilité résidentielle, ce qui s'explique à la fois par la propension à la propriété et par le coût psychologique d'un déménagement qui croit avec l'âge. Plusieurs « pics » de mobilités peuvent être identifiés mais il est important de noter qu'ils concernent une minorité de seniors :

A partir de 60 ans

- **Mobilité de confort** : maison individuelle, résidence secondaire

A partir de 70 ans

- **Mobilité d'ajustement** : logement plus petit, adapté, retour centre-ville, rapprochement familial

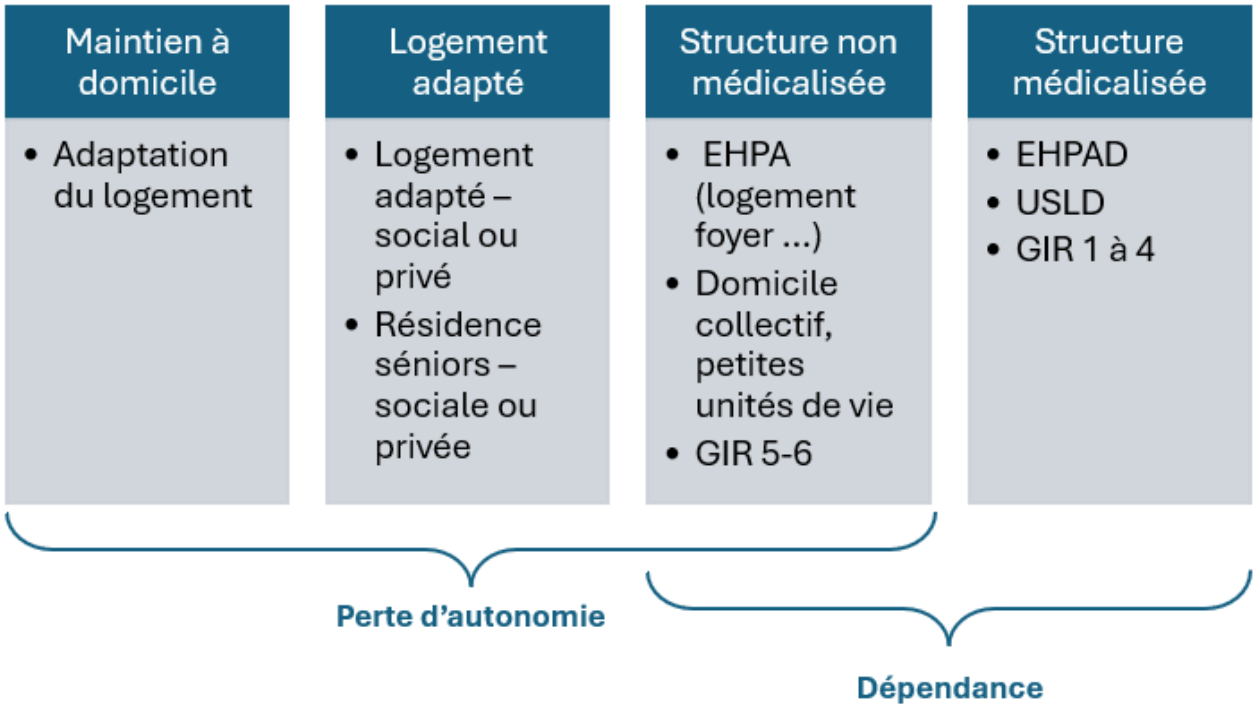
A partir de 85 ans

- **Mobilité d'adaptation à la dépendance** : EHPAD, maintien à domicile ou logement adapté avec services à la personne

La catégorie des seniors est définie à partir de 60 ans. C'est cependant à partir de 70 ans que se pose le plus souvent la question de la nécessité d'adapter son logement

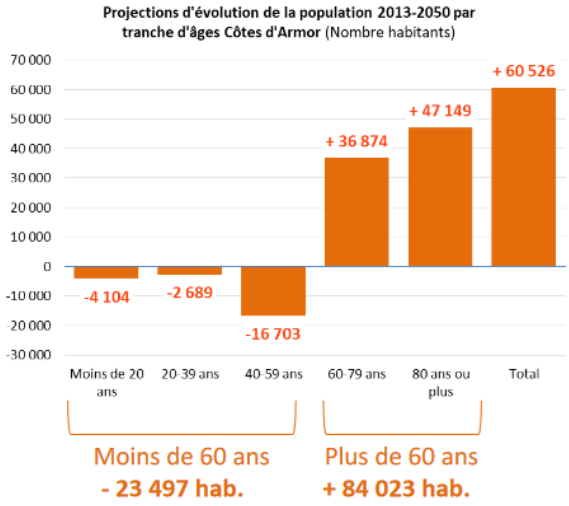
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

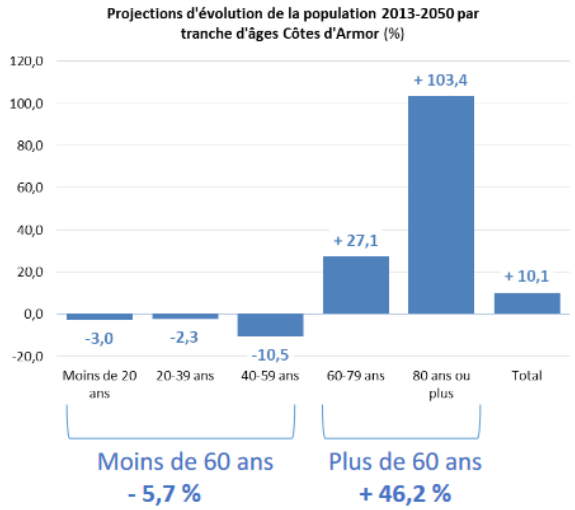
ou de s'orienter vers une offre dédiée, adaptée au niveau de dépendance de la personne âgée. Plusieurs solutions s'offrent alors aux personnes âgées, selon leurs revenus et leur niveau de dépendance. Plusieurs solutions de logements sont proposées en fonction des difficultés des séniors :



Bien que le vieillissement de la population soit globalement moins fort à Lamballe Terre & Mer qu'à l'échelle nationale, la tendance existe, en particulier pour les 60-75 ans et les plus de 75 ans.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE





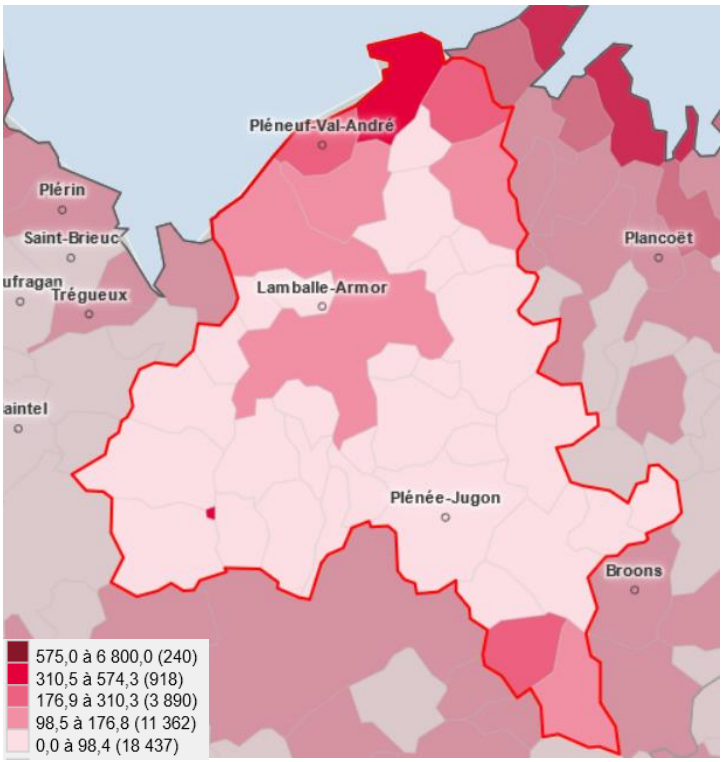
Source : Portrait Social du Département des Côtes d'Armor 2022 – CD22

L'INSEE projette notamment une augmentation de la population âgée de plus de 60 ans de 46,2% à l'horizon 2050. Cela implique donc des enjeux en termes d'hébergement des séniors et d'actions en faveur de l'adaptation des logements.

Si l'ensemble de l'EPCI est concerné par ce phénomène de vieillissement, il semble impacter les communes de manière relativement différente.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

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



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

Pour répondre à cet enjeu du vieillissement, le territoire doit se questionner sur son offre d'hébergement à destination des séniors. On recense 1 125 places d'hébergement pour personnes âgées en EHPAD ou résidences autonomie, réparties de la manière suivante.

Tableau de localisation des EPHAD et autres résidences autonomie

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Commune	Secteur	Nom de la résidence	Type de résidence	Capacité	Part dans l'offre de l'EPCI	Adresse
Éréac	Rural sud Est	A - Le Châtelier	EHPAD	59 places	5%	6 rue des Canadiens
Erquy	Littoral Est	B - Les Jardins d'Erquy C - L'Horizon Bleu	Résidence services EHPAD	49 places 30 places	7%	37 rue St-Michel 2 rue de l'Horizon Bleu
Hénon	Rural Sud centre	D - EHPAD de Henon	EHPAD	31 places	3%	Rue de l'Armel
Jugon-les-Lacs	Rural Sud Est	E - Résidence du Prieure	EHPAD	47 places	4%	3 venelle du Prieuré
Lamballe-Armor	Secteur urbain de Lamballe	F - Foyer Logement du Gouëssant G - EHPAD de Lamballe	Résidence Autonomie / EHPA EHPAD	56 places 469 places	47%	2, Rue Charles de Blois 13 rue du Jeu de Paume
Moncontour	Rural Sud centre	H - Maison de Moncontour	EHPAD HSTV	275 places	24%	1 place du Chauchix
Plénée-Jugon	Rural Sud Est	I - EHPAD Plénée-Jugon	EHPAD	34 places	3%	1 Rue des Frères Gauthier
Pléneuf-Val-André	Littoral Est	J - La Roseraie	EHPAD Résidence Autonomie / EHPA	50 places (EHPAD) 25 places (FL)	7%	9, Allée La Roseraie

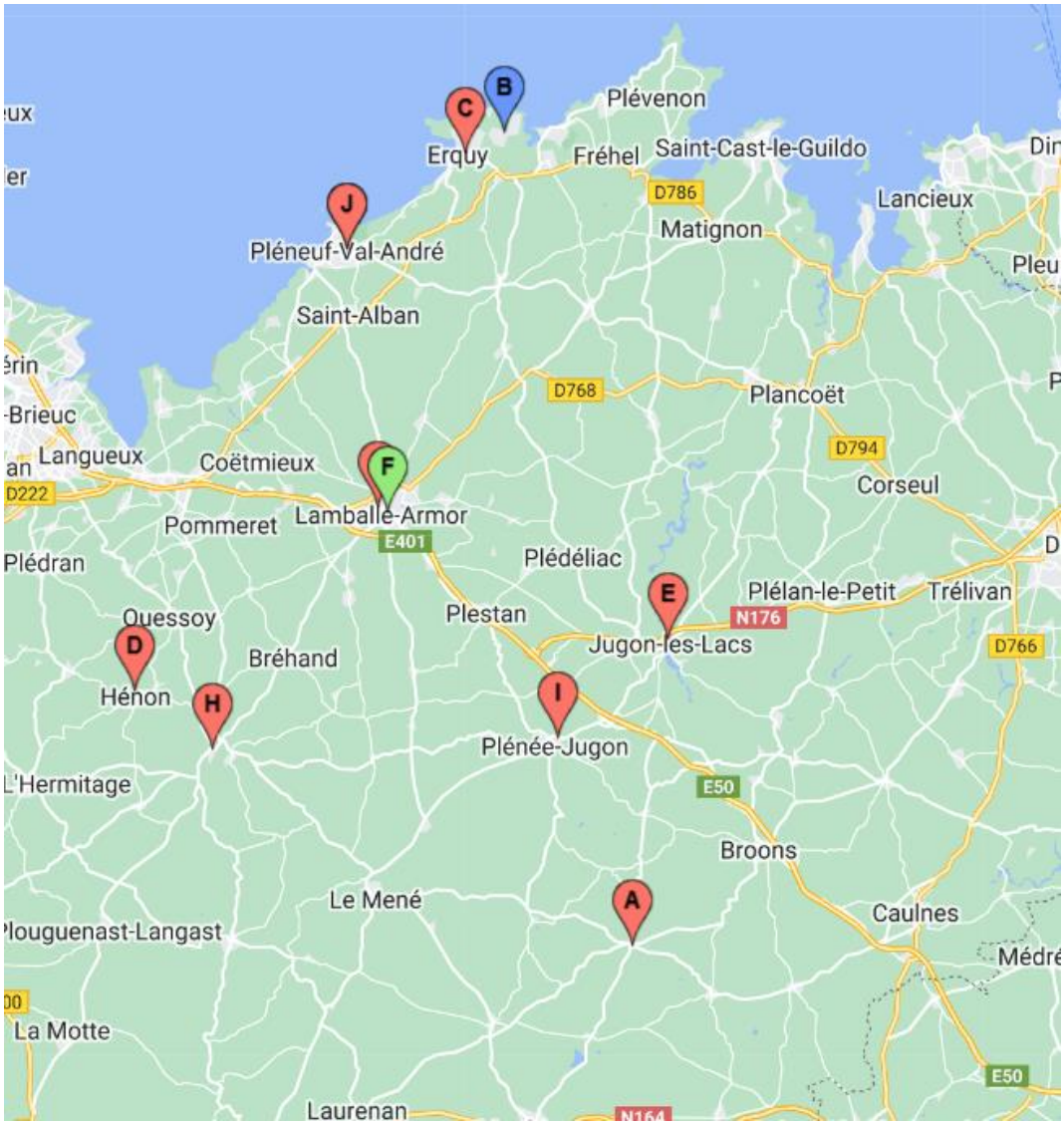
Source : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

L'offre d'EHPAD est relativement bien développée pour les séniors en perte d'autonomie avec un total de 995 places pour 8 structures. L'offre se concentre en partie à Lamballe-Armor dont la structure représente 47% de l'offre du territoire. Au total l'offre pour les séniors représente 1 125 places soit taux de 143 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans.

Si le poids de l'offre à destination des séniors se concentre sur Lamballe-Armor en ce qui concerne le volume de places, la répartition géographique des établissements est quant à elle plus équilibrée.

Carte des établissements à destination des séniors

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



L’offre de résidences services privées doit compléter celles en résidences autonomies soumises à des plafonds de ressources. Cette offre est relativement limitée sur le territoire avec seulement trois établissements pour 186 places réparties entre trois communes.

Commune	Secteur	Nom de la résidence	Type de résidence	Capacité	Part dans l'offre de l'EPCI	Adresse

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Pléneuf-Val-André	Littoral Est	Les Jardins d'Arcadie - Résidence de la Mer	Résidence Services séniors	94 appartements	51%	14, rue de la Mer
Lamballe	Secteur urbain de Lamballe	Résidence Gouëssant	Résidence Autonomie	58 appartements	31%	2 rue Charles de Blois
Plénée-Jugon	Rural Sud Est	Foyer-Logement de Plénée-Jugon	Résidence Autonomie	34 appartements	18%	1 rue des Frères Gauthier

L'offre globale d'établissements à destination des séniors doit être étoffée afin de pouvoir répondre au phénomène de vieillissement de la population et ce, même si l'un des enjeux fort du PLH mis en avant par les élus du territoire est l'enjeu du maintien à domicile, cette solution n'étant pas viable de manière systématique.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

C – Quelle réponse au handicap ?

Dans le parc social, l'accueil des personnes à mobilité réduite est géré par les bailleurs sociaux, qui proposent des logements adaptés dans leur parc. Il n'existe cependant pas de dispositif sur le territoire permettant de recenser les logements adaptés existants. Pour les personnes handicapées ne pouvant rester chez elles ou nécessitant un accompagnement, il existe des structures spécialisées : foyers d'accueil médicalisés (FAM) et maisons d'accueil spécialisées (MAS).

Nom de la structure	Type	Nombre de places	Commune
Habitat Handi-Citoyen Résidence Ker Galop	Habitat / Vie sociale Habitat inclusif	16 places	Lamballe
SESSAD Lamballe	Enfance / Adolescence Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile	36 places	Lamballe
SAAAIS Plénée-Jugon	Enfance / Adolescence Service d'Education Spéciale et de Soins à Domicile Service d'Aide à l'Acquisition de l'Autonomie et à l'Intégration Scolaire	28 places	Plénée-Jugon
Foyer de vie / FAM Le Bel Horizon	Habitat / Vie sociale Foyer d'accueil médicalisé Foyer de vie	27 places	Lamballe
ESATCO SITE DU PAYS DE LAMBALLE	Travail / Insertion ESAT	46 places	Lamballe
Foyer Hospitalité St Thomas de Villeneuve	Habitat / Vie sociale Foyer de vie	52 places (hébergement permanent et temporaire, accueil d'urgence et chambre pour familles)	Moncontour
Association Athéol	Habitat / Vie sociale Accueil temporaire	22 places	Lamballe
Centre pour Déficients Visuels	Enfance / Adolescence Institut pour Déficients Visuels	49 places	Plénée-Jugon
Foyer de vie Le Val Quiloury	Habitat / Vie sociale Foyer de vie	55 places	Plénée-Jugon

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

D – L'hébergement des saisonniers : un sujet qui ne concerne pas l'ensemble du territoire

L'enjeu du logement des saisonniers constitue un aspect essentiel à prendre en compte dans l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de Lamballe Terre & Mer. Les travailleurs saisonniers sont principalement employés dans des secteurs tels que le tourisme, l'agriculture, et l'hôtellerie-restauration et selon les échanges avec les différents élus, le secteur littoral est particulièrement concerné par ce sujet. Leur présence est souvent concentrée sur des périodes spécifiques de l'année, notamment l'été, ce qui entraîne une demande temporaire mais intense de logements.

L'enjeu est de préserver leur présence sur le territoire. En effet, les saisonniers contribuent significativement à l'économie locale, soutenant les activités touristiques et agricoles. Un logement adapté et accessible est essentiel pour attirer et retenir cette main-d'œuvre indispensable. Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, la question du logement saisonnier se heurte à plusieurs problématiques :

- Une disponibilité limitée de logements adaptés aux besoins des saisonniers,
- Des logements disponibles pouvant être insuffisants en nombre ou ne pas répondre aux critères de qualité et de confort entrainant un besoin de diversification de l'offre.
- Les solutions de logement peuvent inclure des foyers de jeunes travailleurs, des hébergements collectifs, des logements temporaires ou des mobil-homes.
- Des prix de location qui peuvent être prohibitifs pour un public dont les revenus sont souvent modestes et irréguliers.
- Une concurrence avec le marché touristique (type AirBnB) faisant augmenter les prix pendant les périodes de haute saison.

Afin de répondre à ces enjeux, plusieurs pistes ont été évoquées avec l'ensemble des acteurs rencontrés durant la phase de diagnostic. Parmi ces pistes, la coopération avec les employeurs est un sujet majeur. En effet, il a été sujet d'encourager les employeurs à participer à la recherche de solutions de logement pour leurs employés saisonniers, par exemple en proposant des logements ou en contribuant à leur coût.

Au-delà de la volonté des employeurs, l'objectif pour le territoire est de pouvoir investir dans la création de logements spécifiques pour les saisonniers, comme des

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

résidences de travailleurs temporaires, ou encore adapter certains logements existants pour les rendre accessibles et abordables pour cette population.

Dans le cadre des orientations, une réflexion devra être entreprise afin de réfléchir au déploiement de mesures pour réguler le marché locatif saisonnier et éviter des hausses de prix excessives pendant les périodes de forte demande. Il s'agira notamment de pouvoir instaurer des partenariats avec les agences immobilières et les propriétaires pour favoriser la mise à disposition de logements pour les saisonniers.

Le logement des saisonniers représente un enjeu majeur pour le territoire de Lamballe Terre & Mer. Intégrer cette problématique dans le PLH permet de garantir une approche cohérente et adaptée, favorisant ainsi la stabilité économique et sociale du territoire tout en répondant aux besoins des travailleurs temporaires.

En effet, une étude menée par Habiter Demain (voir annexe 4) a identifié les besoins des saisonniers en 2023-2024 : « les besoins en logements temporaires sont observés dans tous les territoires, révélant l'ampleur des besoins ».

Profils des travailleurs saisonnier/temporaires	Saisonnier ou actif local	Saisonnier ou actif extérieur	Saisonnier ou actif long-terme	Saisonnier / actif pic d'activité	Formation (initiale ou continue)
Ages moyens	16-25 ans	20 ans et plus	20 ans et plus	18 ans et plus	15 ans à fin d'activité
Durées moyennes des contrats	1 ou 2 mois	5 à 10 mois / remplacements été	8 à 10 mois annualisés	Quelques jours ou semaines	Quelques jours ou semaines
Expérience & qualification de l'activité	Job d'été / peu qualifié	Expérimenté et qualifié	Expérimenté et qualifié	Tous niveaux	Tous niveaux dont très qualifié
Types de contrats	CDD CDD saisonniers	CDD CDD saisonniers	CDI CDD	CDD / Intérim CDD saisonniers	Stage, alternance, apprentissage, CDI, CDD
Secteurs d'activités	CHR, Tourisme, Camping, Animation, Agriculture, Services, etc.	CHR / Animation / Tourisme / Santé	CHR : Café, Hôtel, Restaurant	Agriculture, métiers de la mer, IAA, Industrie,	Tous secteurs
Problématique mobilité	Parfois	Rarement	Rarement	Parfois	Parfois
Problématique logement	Rarement	Très souvent	Parfois	Souvent	Très souvent

La forte diversité des saisonniers mène à une extension des périodes d'activité. Les "saisons" s'étendent aisément sur 6 à 8 mois dans des secteurs traditionnels tels que les cafés, hôtels et restaurants (CHR), allant de Pâques à la Toussaint, sans oublier les fêtes de fin d'année. D'autres secteurs, comme l'agriculture, la pêche, l'ostréiculture ou encore l'agroalimentaire et l'industrie, nécessitent également de la main-d'œuvre pendant ces périodes, avec des spécificités propres. Cela implique de considérer

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

presque toute l'année comme référence, bien que la saison estivale reste une période particulièrement tendue en raison de la concurrence touristique, notamment pour les locations de courte durée.

Enfin, l'étude rappelle que les secteurs littoraux attractifs, en raison de la pression touristique, connaissent une forte demande en main-d'œuvre saisonnière, notamment dans les cafés, hôtels et restaurants (CHR). Cependant, l'accès au logement est devenu extrêmement difficile pour les résidents permanents et saisonniers, en raison de la hausse des prix immobiliers et de la prolifération des résidences secondaires et locations touristiques. Pour pallier ce manque, certaines initiatives ont été lancées, telles que des hébergements financés par les employeurs ou les collectivités.

Dans les zones rurales et rétro-littorales, la situation est similaire, bien que moins tendue. La faible offre locative et la domination de la propriété occupante compliquent l'accès au logement pour les travailleurs saisonniers. Des initiatives locales, souvent menées par des collectivités ou des employeurs, visent à répondre à ces besoins, même si elles restent limitées et ponctuelles.

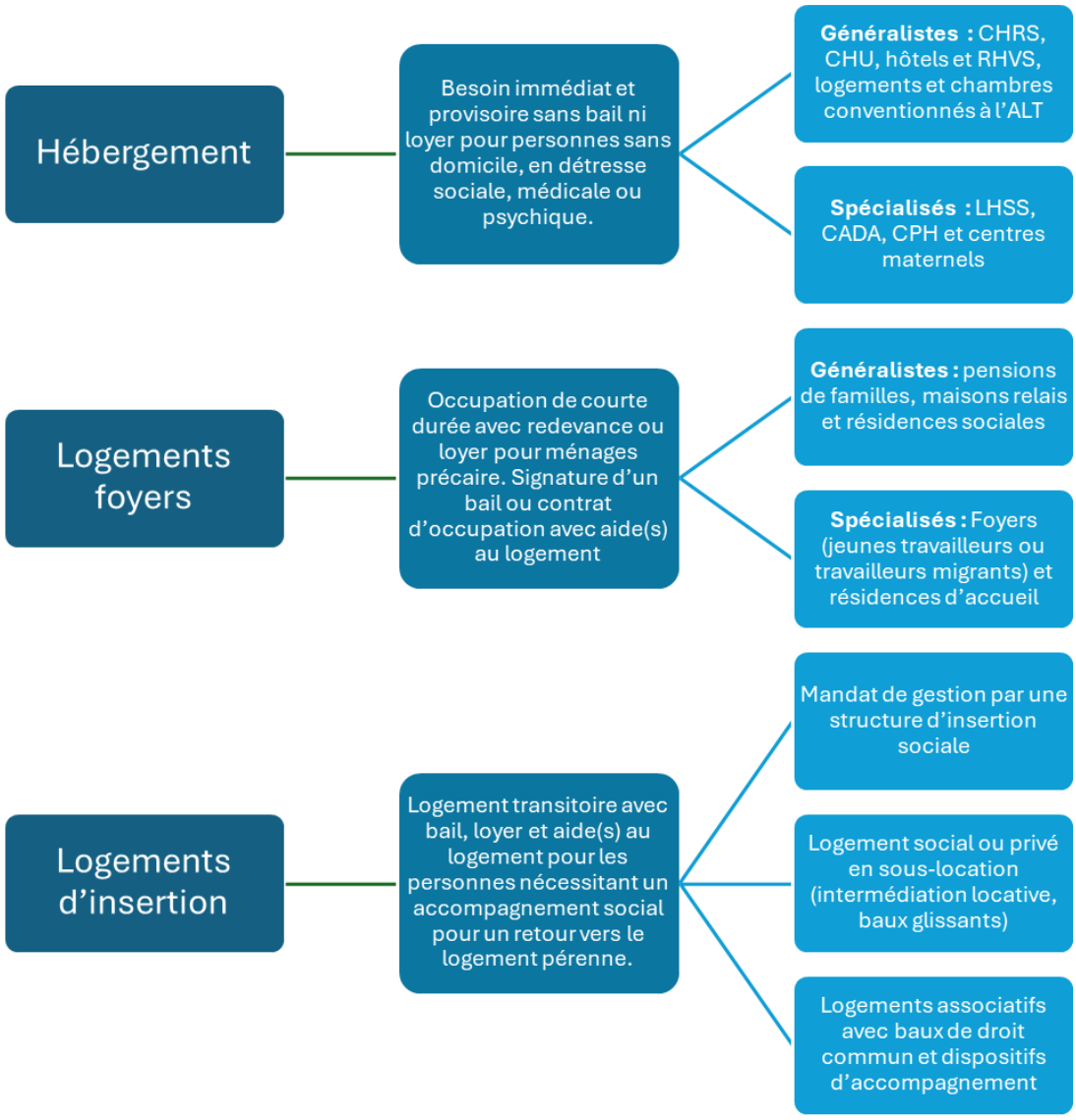
La demande d'une étude plus spécifique et quantitative sur le territoire sera incluse dans les orientations du PLH.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

II. Un besoin de renforcer l'offre en hébergement

A – Lamballe Terre & Mer et l'hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence et d'insertion et le logement d'insertion regroupent une grande diversité de structures, qui se distinguent par la typologie de l'habitat, le statut d'occupation, le public cible ou encore le niveau d'accompagnement proposé. On distingue trois catégories, l'hébergement pur, les logements foyers et les logements d'insertion.



Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

L'hébergement d'urgence et le logement adapté sont numériquement assez restreints sur le territoire Lamballe Terre & Mer. D'après les données du bilan d'activité du SIAO des côtes d'Armor datant de mars 2023, la répartition de l'offre d'hébergement de LTM se structure de la manière suivante :

- 5 places en abri de nuit ;
- 4 logements d'urgence pour femmes victimes de violences
- 5 places en pension de famille
- 20 places ALT (9 logements)
- 5 places en CHRS
- 1 place en foyer de jeune travailleur
- 50 places en centre d'accueil pour demandeurs d'asile

L'offre s'est donc étoffée depuis le diagnostic initial du dernier PLH, qui recensait 2 logements d'urgence et 6 places en abris de nuit. D'après les chiffres du SIAO, Lamballe Terre & Mer représente environ 4% de la demande d'hébergement à l'échelle des Côtes d'Armor et 2% des réponses favorables. Le niveau de tension à l'échelle de l'EPCI serait d'environ 4 demandes d'hébergement pour une attribution.

Les personnes sollicitant un hébergement à l'échelle de département sont majoritairement des hommes (69%), français (76%), vivant seuls (72%). Le profil type est demandeur d'hébergement ou de logement d'insertion suite à une rupture familiale (36%), principalement en situation d'hébergement par un tiers au moment de la demande (20%) et sans activité (70%). En outre, il existe des situations présentant des spécificités, comme les seniors en situation de très grande exclusion ou de précarité. La précarité des situations induit une durée de séjour toujours plus longue (de 148 jours en 2010 à 244 jours en 2015).

Par ailleurs, certaines communes réservent une partie de leurs logements communaux pour accueillir les personnes en grande difficulté face au logement. L'enjeu est de compléter l'offre locale pour rééquilibrer géographiquement les possibilités d'accueil et de créer une ou plusieurs structures adaptées pour le public jeune.

Afin de répondre à ces problématiques, l'Etat et le Conseil départemental des Côtes-d'Armor ont conjointement mis en œuvre un Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) pour la période

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

2024 – 2029. Dans ce cadre, 12 actions ont été définies à la suite de l'identification d'un certain nombre de difficultés rencontrées sur le territoire.

Dans le cadre du PDALHPD (voir annexe 2), plusieurs constats ont été mis en lumière. Tout d'abord, le vieillissement de la population est particulièrement marquant, avec une augmentation projetée de 103 % des personnes de plus de 80 ans d'ici 2050, soulevant la question de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Parallèlement, bien que la demande de logements sociaux (HLM) soit en hausse, le taux de rotation dans ces logements a diminué, entraînant une réduction du nombre d'attributions.

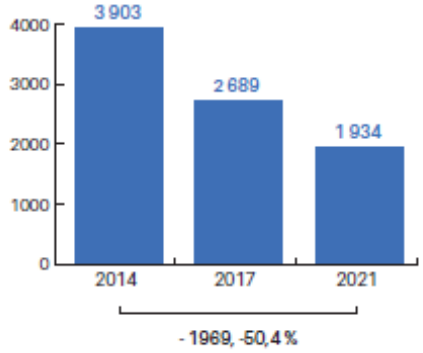
Les sollicitations auprès du 115 ont également augmenté, mais paradoxalement, les attributions de places en hébergement ont diminué. De plus, on observe une prolongation continue des séjours en hébergement d'insertion. Enfin, bien que les procédures contentieuses aient connu une baisse légère, les expulsions locatives, elles, sont en augmentation.

En plus de ce diagnostic, l'ADAC a consulté divers partenaires pour identifier les priorités à suivre dans le cadre du nouveau plan. Plusieurs axes de travail sont ressortis, parmi lesquels la simplification des dispositifs d'aide et d'accompagnement, la lutte contre la précarité énergétique, la prévention des expulsions locatives, la facilitation de l'accès au logement, ainsi que le développement de dispositifs permettant un passage de la rue au logement.

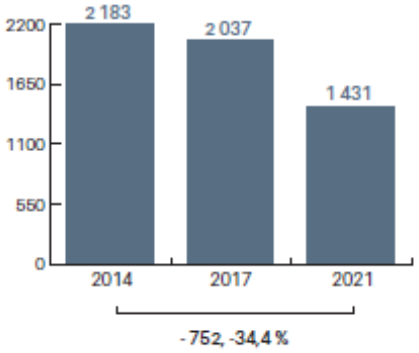
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Des propositions et attributions d'hébergement d'urgence (HU) en nette diminution

Nombre de propositions d'hébergement d'urgence *(HU)* réalisées, Côtes d'Armor



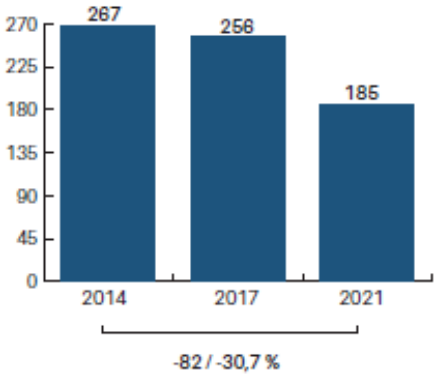
Nombre de ménages attributaires d'un hébergement d'urgence *(HU)*, Côtes d'Armor



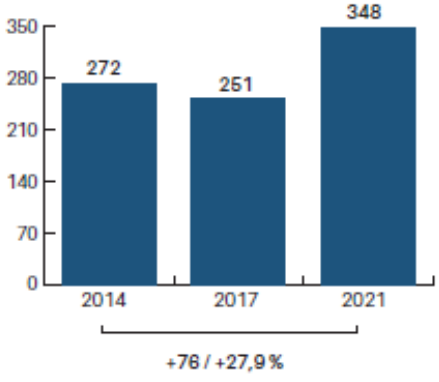
En parallèle, le volume de propositions d'HU réalisées s'est réduit dans une proportion significative (-50 %) de même que celui des ménages attributaires (-34 %).

Des attributions d'Hébergements d'Insertion (HI) à la baisse et des ménages en attente de solution plus nombreux

Nombre de ménages attributaires de logements en hébergement d'insertion (HI), Côtes d'Armor



Nombre de ménages en attente d'hébergement d'insertion (HI) au 31/12, Côtes d'Armor

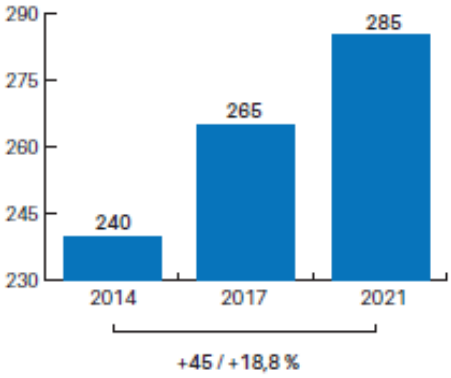


La forte pression locative et les difficultés de réalisation des parcours résidentiels ont pour conséquence des durées de séjours plus longues et une forme d'embolisation du dispositif d'hébergement d'insertion.

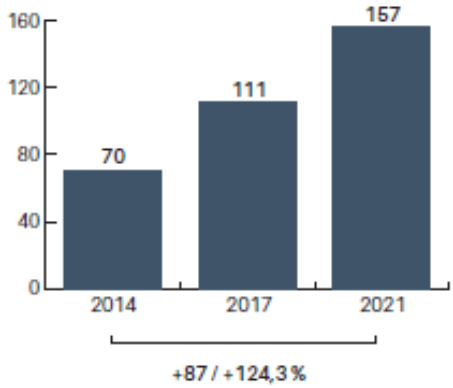
Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Une baisse des procédures contentieuses mais des expulsions et recours à la force publique plus fréquents

Expulsions locatives :
Nombre de commandements de quitter les lieux, Côtes d'Armor



Expulsions locatives :
Nombre de demandes de Concours de la force publique (CFP) accordées, Côtes d'Armor



Malgré une baisse des procédures contentieuses (- 9,1 % entre 2014 et 2021), le nombre de commandements de quitter les lieux (+ 19 %) et de demandes de CFP accordées (+ 124 %) ne cesse de croître.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

III. Accueillir les gens du voyage

A – Structuration de l'offre

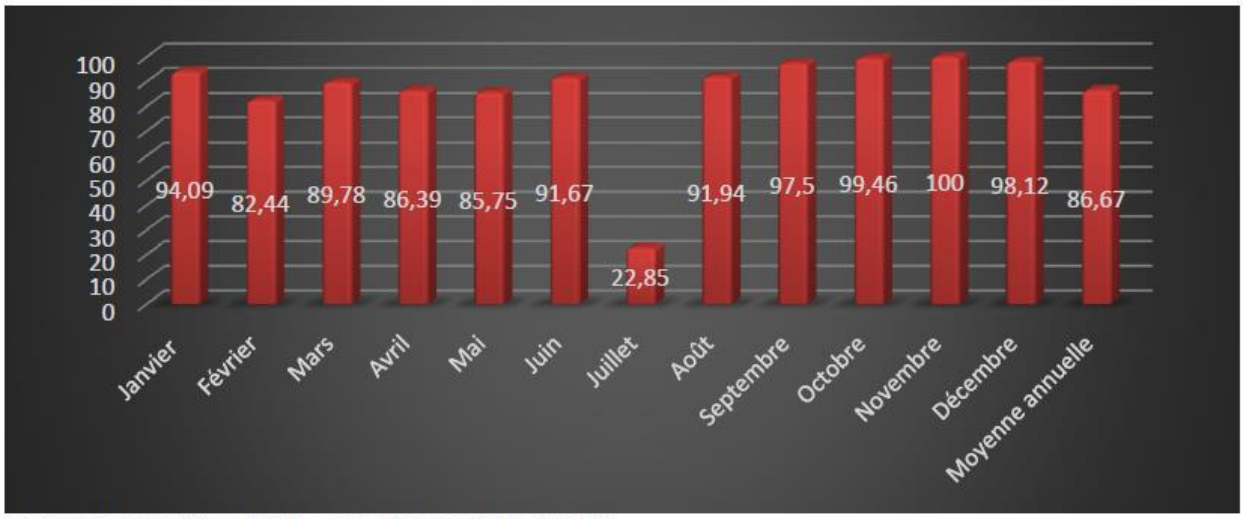
Dans la règlementation, il existe quatre grands types de dispositifs d'accueil pour les gens du voyage :

- Les aires permanentes d'accueil : ce sont des aires prévues pour le séjour temporaire de résidences mobiles pendant une période maximale de trois mois en principe mais qui peut être prolongée pour diverses raisons. Ayant une vocation d'habitat, elles sont situées au sein ou à proximité des zones urbaines6
- Les aires de grand passage : elles ont vocation à accueillir, temporairement, des groupes importants pouvant représenter jusqu'à 200 caravanes voyageant ensemble qui convergent ensuite, ou non, vers des lieux de grands rassemblements traditionnels ou occasionnels
- Les aires de petite capacité pour groupes familiaux : ces aires sont de faible capacité (entre 10 et 40 caravanes) et ont vocation à permettre des stationnements de courte durée pour des familles isolées ou pour quelques caravanes voyageant en groupe.
- La simple halte, terrain permettant dans toute commune le stationnement des véhicules des gens du voyage pour une durée brève de 48 heures minimum (exercice de la liberté constitutionnelle d'aller et venir). Ces terrains ne sont pas obligatoires.

On dénombre une seule aire d'accueil sur le territoire sur la commune de Lamballe Armor pour un total de 24 places. Par ailleurs, le territoire dispose d'un terrain dédié pour l'accueil des groupes familiaux d'environ un demi-hectare et un projet de terrain familial pour les gens du voyage dimensionné pour 6 familles qui est en cours d'étude avec un bailleur.

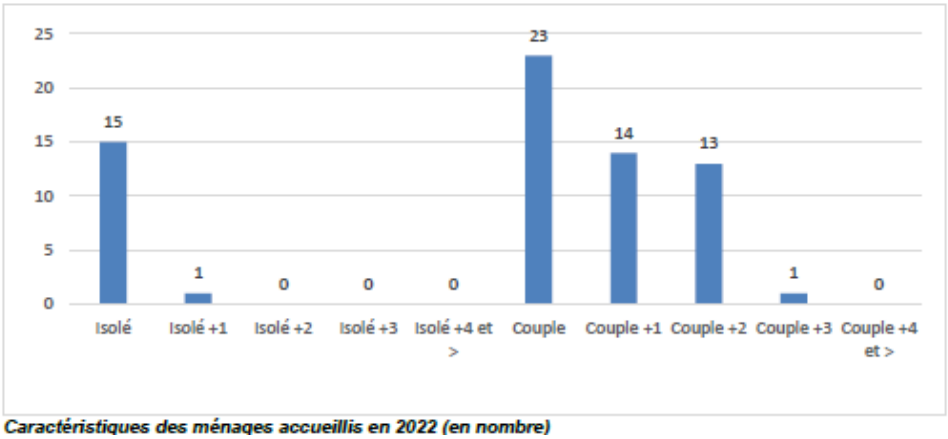
D'après les chiffres présentés dans l'étude gestion des aires d'accueil des gens du voyage (voir annexe 5), l'aire d'accueil située à Lamballe-Armor présente un taux de remplissage de 86,67% en 2023 ce qui atteste de l'intérêt de disposer de cet espace et ce même d'autant plus en considérant que 65 % des séjours ont duré plus de 3 mois. Les séjours sont renouvelés en raison de la scolarisation des enfants ou pour raisons médicales ou professionnelles.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Taux d'occupation 2023 – aire de Lamballe (en %)

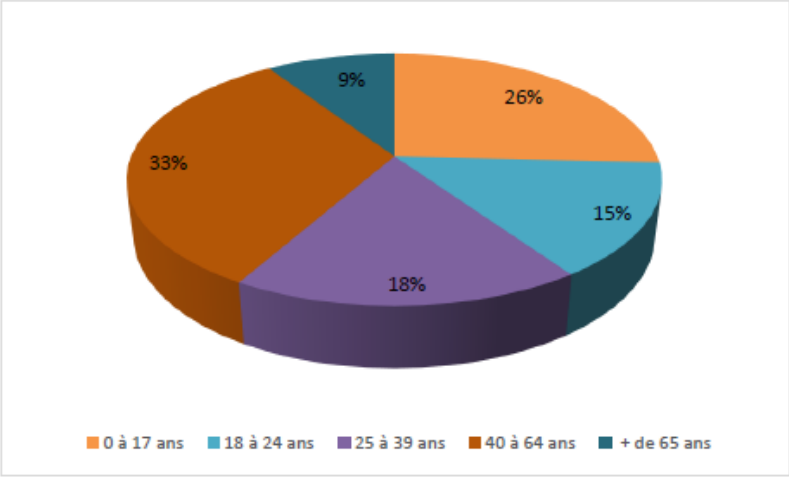
Selon le SDAHGDV, l'aire est principalement habitée par des ménages familiaux qui sont « sédentaires ». La majorité des profils de l'aire sont des familles, avec 75,75 % des ménages composés de couples avec ou sans enfants. Les familles qui y résident sont de taille moyenne.



Caractéristiques des ménages accueillis en 2022 (en nombre)

La population présente sur l'aire de Lamballe-Armor est très hétérogène. Les mineurs constituent 26 % de la population totale, tandis que les seniors en représentent 9 %.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



Répartition de la population par tranches d'âge (en %)

Parmi les résidents de l'aire, hors retraités, 55,46 % sont sans emploi. Ce phénomène touche surtout les femmes, dont seulement 1,61 % ont une activité professionnelle, principalement dans le commerce. En revanche, 78,94 % des hommes ont un emploi, la majorité travaillant dans le secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP), qui est l'activité dominante sur l'aire de Lamballe-Armor. Certains hommes travaillent également dans l'entretien des espaces verts ou comme commerçants.

	Commerçants	Ferrailleurs	Espaces verts	BTP	Retraités	Sans emploi	TOTAL
Hommes	2		6	37	4	8	**57**
Femmes	1				3	58	**62**
TOTAL	**3**		**6**	**37**	**7**	**66**	**119**

En ce qui concerne la scolarisation, la plupart des enfants âgés de 3 à 11 ans sont inscrits à l'école primaire. Cependant, il est observé que la scolarisation des enfants issus de familles de passage reste souvent irrégulière, comme sur d'autres aires d'accueil. Chaque départ ou arrivée de famille est signalé à la collectivité Lamballe Terre & Mer ainsi qu'à la préfecture, conformément aux protocoles liés à la scolarisation.

La législation impose aujourd'hui aux communes de plus de 5000 habitants de disposer d'aires d'accueil. Avec celle présente à Lamballe-Armor, la communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer n'est tout de même pas en conformité par rapport au schéma département qui impose la création d'un terrain locatif familial. Par ailleurs, lors des différents échanges avec les communes du territoire, il ne semble pas prévu de développer de nouveaux sites d'accueil à court termes.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

B – L'accueil des gens du voyage

Les situations locales sont contrastées, entre entente à l'amiable ou occupation indésirable. Les communes les plus éloignées de la polarité urbaine sont peu concernées par la problématique des gens du voyage, tandis que les communes de la première couronne expriment davantage de préoccupations sur le sujet.

En effet, la plupart des communes rencontrées en entretien n'ont pas émis de remarques particulières liées au gens du voyage, car elles n'en accueillent pas. Dans certaines communes, les gens du voyage ne passent plus, passent peu ou de façon périodique : elles sont donc concernées de manière plus indirecte par les problématiques liées aux gens du voyage.

Il y a plusieurs familles sédentarisées sur le territoire de Lamballe Terre & Mer. La sédentarisation est un phénomène accepté, et plusieurs solutions d'habitat adapté peuvent être trouvées. La sédentarisation demande cependant un investissement de la part des municipalités, sur la question de l'accompagnement social. Pour l'heure, aucun projet en ce sens n'est évoqué par les élus de Lamballe Terre & Mer et aucune aire supplémentaire n'est requise par le SDAHGDV 2019 – 2025.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 5 : DES PREMIERS AXES STRATEGIQUES IDENTIFIES

A partir de l'ensemble des éléments du diagnostic, mais aussi des échanges avec les élus et les partenaires locaux de l'habitat, rencontrés lors d'entretiens et d'ateliers, **des premiers axes stratégiques ont été identifiés** :

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

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Les grands enjeux issus du diagnostic

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

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

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

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE 6 : ANNEXE

1 – Bilan triennal PLH 2020-2022

2 – Plan Départemental Action Logement Hébergement Personnes Défavorisées 2024-2029

3 – Etude sur la vacance par l'Université Rennes 2

4 – Rapport Final URHAJ LMC Logement des Saisonniers mai 2024

5 – Bilan annuel gens du voyage Lamballe 2023

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2026-2031

Document d'Orientation

10 février 2026

LAMBALLE TERRE&MER
Communauté d'agglomération

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10/02/2026

PARTIE I :

Démarche d'élaboration des orientations et rappel du contexte législatif et réglementaire

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10/02/2026

I-Cadre réglementaire

L'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation encadre les objectifs et principes d'une politique locale de l'habitat.

« II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins **en logements et en hébergement**, à favoriser le **renouvellement urbain** et la **mixité sociale** et à améliorer la **performance énergétique** de l'habitat et **l'accessibilité** du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune **une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre** de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte

- de l'évolution démographique et économique
- de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs
- de la desserte en transports, des équipements publics,
- de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent
- du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,
- du schéma départemental d'accueil des gens du voyage
- le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 ».

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa version en vigueur depuis le 2 mars 2018, détaille les attendus du document d'orientation.

« 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 ;

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10/02/2026

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 ».

II- rapport de compatibilité avec les autres documents de planification

Le PLH s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autres documents de planification :

- le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) : les orientations du PLH tiennent compte des options d'aménagement et des objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logements.
- le PLU doit être compatible avec le PLH

Conformément aux articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec le nouveau PLH, le PLU doit être révisé dans un délai de 3 ans. Ce délai de mise en compatibilité est ramené à un an lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements identifiés dans des secteurs de la commune par le PLH pour les projets qui nécessitent une simple modification du plan (et non une révision). Par ailleurs, le préfet peut désormais empêcher qu'un PLU devienne exécutoire s'il compromet la réalisation du PLH. **Le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient.**

- Le PLH doit également tenir compte des orientations et dispositions des politiques publiques sectorielles telles que le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), …

Dans le cadre d'un rapport de compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. La notion de compatibilité induit une obligation de non-contrariété de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure. Le PLH devra donc respecter les orientations fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu. Les PLU favoriseront quant à eux la mise en œuvre du PLH.

III- Focus sur les options d'aménagement et objectifs du SCOT

Le schéma de cohérence territoriale du Syndicat Mixte du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 7 février 2025 et rendu exécutoire le 12 avril 2025.

III-1- L'armature urbaine

Le territoire du SCOT du pays de Saint-Brieuc est composé de deux EPCI, Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) et Lamballe Terre et Mer (LTM), qui comptent respectivement 32 et 38 communes.

Le territoire est structuré par deux pôles urbains dont, pour Lamballe Terre & Mer, le pôle urbain composé notamment par le centre urbain de Lamballe-Armor.

Ces deux pôles urbains créent une dynamique importante sur le territoire (gare TGV, concentration d'emplois, de services et d'habitants, présence d'équipements…). La consolidation de l'attractivité de ces deux pôles est un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire. En misant sur la qualité du cadre de vie, l'offre d'équipements structurants, de services et le nombre d'emplois, il s'agit de confirmer et de renforcer les fonctions centrales des deux pôles urbains. Il est nécessaire d'assurer dans la durée le dynamisme démographique afin de pérenniser la croissance à Lamballe-Armor.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

En complément des pôles urbains, les pôles d'appui jouent un rôle structurant dans l'organisation des services et des équipements sur le territoire, autant dans l'espace périurbain, sur le littoral que dans les territoires plus ruraux. Ils se distinguent par leur attractivité et leur rayonnement sur les territoires proches. Leur renforcement permet d'assurer une offre optimisée de services à l'échelle des bassins de vie, un accès facilité pour tous vers les emplois et les équipements.

Les pôles d'appui sont sur le territoire de LTM : Erquy, Jugon-les-Lacs, Moncontour, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Quessoy.

III-2 Objectifs de développement résidentiel

Pour différencier les objectifs en matière de développement résidentiel, le territoire est découpé en 9 secteurs géographiques (correspondant aux micros-bassins de vie de l'INSEE et aux programmes locaux de l'habitat (PLH) en vigueur) qui présentent des problématiques communes.

Sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, il s'agit des :

- secteur urbain de Lamballe, qui comprend la ville de **Lamballe-Armor** et ses communes directement agglomérées de Andel, Coëtmieux, Landéhen, Noyal et Pommeret

- secteur rural Est qui comprend les communes de deuxième couronne de l'agglomération de Lamballe à l'Est qui sont Hénanbihen, Hénansal, La Malhoure, Plédéliac, Plestan, Quintenic, Saint-Denoual, Saint-Rieul,

- secteur littoral Est qui comprend les communes de Plurien, **Erquy**, Saint-Alban, La Bouillie et **Pléneuf-Val-André,**

- secteur rural Sud Centre qui comprend les communes de Bréhand, Hénon, Penguily, Plémy, **Moncontour, Quessoy**, Saint-Glen, Saint-Trimoël, Trébry et Trédaniel.

- secteur rural Sud Est qui comprend les communes de Eréac, Lanrelas, **Plénée-Jugon, Jugon-les-Lacs**, Rouillac, Sévignac, Tramain, Trédias et Trémeur.

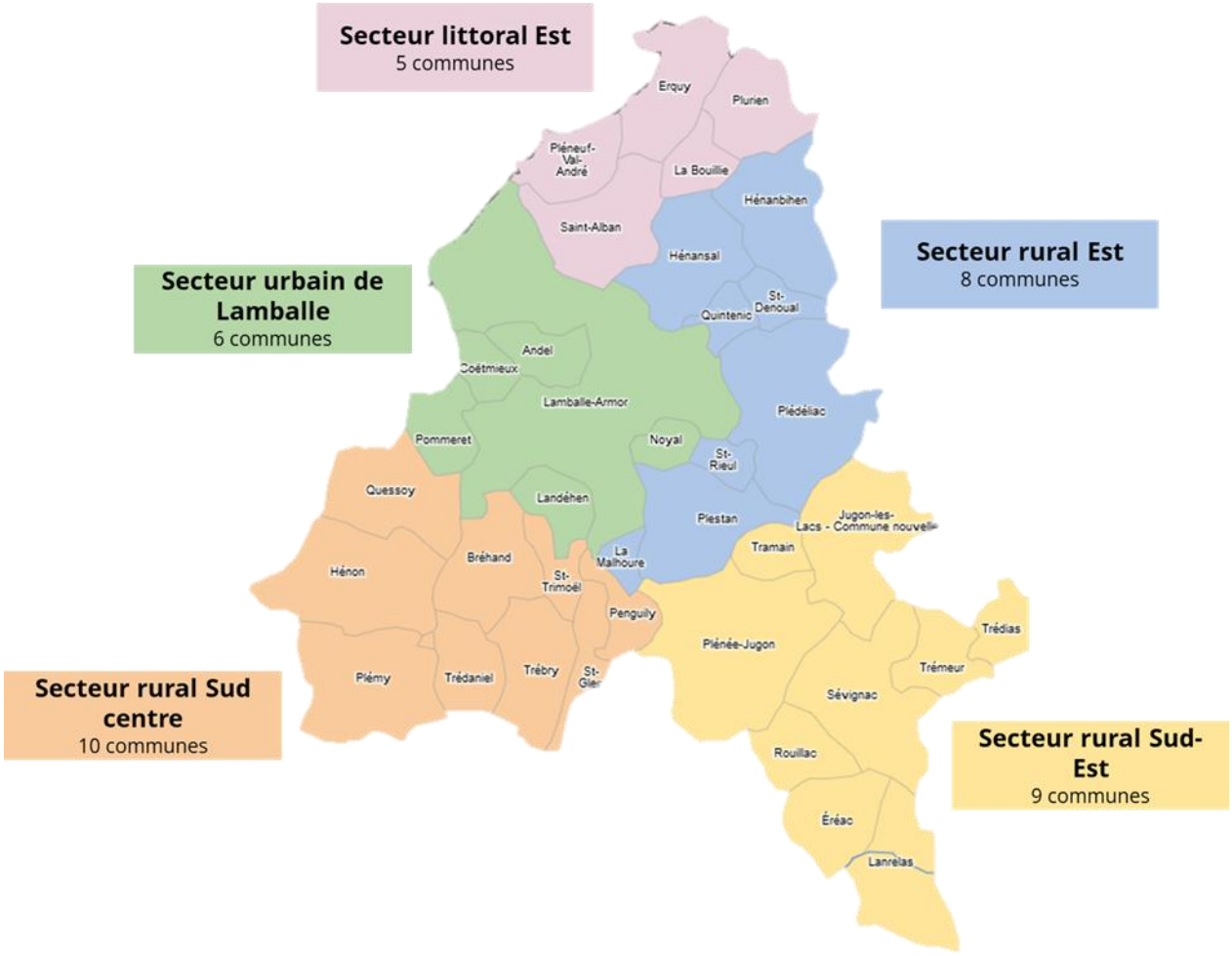
Pour assurer un développement équilibré entre les différents secteurs du territoire, les objectifs démographiques du SCOT sont pour le territoire de LTM :

- le maintien de la dynamique forte du secteur urbain de Lamballe-Armor, corrélés à un développement plus maîtrisé dans le secteur rural Est de Lamballe,

- Une maîtrise de la croissance démographique dans les secteurs littoraux et rétro littoraux Est,

- Une dynamique de renouvellement démographique dans les secteurs ruraux Sud centre et Sud-Est

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE



L'estimation des besoins de production de logements pour la période 2021-2031 est basée sur les hypothèses suivantes :

Secteurs géographiques et pôles	Objectif de développement démographique 2021-2031 (TCAM)	Estimation du besoin en résidences principales 2021-2031	Estimation du besoin en logements occasionnels, saisonniers et résidences secondaires 2021-2031	Estimation du besoin en logements de compensation du renouvellement du parc sans consommation foncière 2021-2031
Secteur urbain de Lamballe	**0,94%**	**1 630**	**35**	**100**
Lamballe-Armor	*1,00%*	*1 230*	*25*	*75*
Autres communes	0,80%	400	10	25
Secteur rural Est	**0,50%**	**330**	**5**	**0**
Autres communes	0,50%	330	5	0
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**0,46%**	**560**	**725**	**60**
Erquy, Pléneuf-Val-André	*0,50%*	*360*	*465*	*50*
Autres communes	0,40%	200	260	10
Secteur rural Sud Centre	**0,43%**	**530**	**0**	**20**
Quessoy, Moncontour	*0,50%*	*190*	*0*	*15*
Autres communes	0,40%	340	0	5
Secteur rural Sud Est	**0,35%**	**340**	**5**	**10**
Jugon-Les-Lacs, Plénée-Jugon	*0,40%*	*180*	*5*	*7*
Autres communes	0,30%	160	0	3

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

III-3 Sobriété foncière et renouvellement urbain

Le développement résidentiel s'articule autour de 2 axes majeurs :

- **Une priorité donnée au renouvellement urbain**

Confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines
Requalifier l'espace public qui respecte et met en valeur le patrimoine bâti et naturel
Faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements
Mobiliser les potentiels de renouvellement urbain
Réduire la dépendance aux véhicules motorisés et favoriser les centralités
Maîtriser l'urbanisation en extension

- **Concilier les besoins d'hébergement et les objectifs de sobriété foncière**

Garantir un développement démographique rééquilibré
Favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux
Respecter l'objectif de sobriété foncière en matière résidentielle pour les extensions
Héberger les travailleurs saisonniers
Répondre aux besoins d'une démographie qui évolue
Proposer une offre pour les gens du voyage

Les objectifs de sobriété foncière sont encadrés par les critères suivants :

Secteurs géographiques et pôles	Estimation du besoin de logements à produire	Part de logements à produire en renouvellement urbain sans consommation foncière dans l'enveloppe urbaine	Densité moyenne en extension (log/ha)	Objectif de consommation maximale de foncier ENAF (ha)
Secteur urbain de Lamballe	**1 760**	**48%**	**25**	**34**
Lamballe-Armor	*1 330*	*50%*	*27*	*23*
Autres communes	430	40%	22	11
Secteur rural Est	**340**	**36%**	**20**	**11**
Autres communes	340	36%	20	11
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**1 350**	**53%**	**24**	**25**
Erquy, Pléneuf-Val-André	*880*	*60%*	*27*	*12*
Autres communes	470	40%	22	13
Secteur rural Sud Centre	**550**	**35%**	**20**	**18**
Quessoy, Moncontour	*200*	*35%*	*23*	*5*
Autres communes	350	35%	18	12
Secteur rural Sud Est	**355**	**35%**	**20**	**11**
Jugon-Les-Lacs, Plénée-Jugon	*195*	*35%*	*23*	*5*
Autres communes	160	35%	18	6

IV – Modalités d'élaboration du document d'orientation

Les services de Lamballe Terre & Mer ont élaboré le document d'orientation et le plan d'actions en interne. Le parti pris a été d'élaborer ces deux documents de façon conjointe. Les différents ateliers menés ont permis d'alimenter la réflexion mais aussi de conforter et compléter le diagnostic.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

01/09 au 30/11 2024 : plateforme en ligne – questionnaires à l'attention des habitants

25 et 26/9 - 03/10/2024 – concertation citoyenne avec ateliers thématiques

08 et 09/11/2024 : salon de l'habitat – plateforme en questionnement direct avec les habitants

19/12/2024 : atelier partenarial institutionnel : retour sur la plateforme de concertation et échanges autour des propositions d'orientations

20/02/2025 : Atelier partenarial élus – propositions d'orientation

1er/04/2025 : conférence des maires : méthode élaboration des orientations et du plan d'actions

2/04/2025 : envoi du courrier aux communes avec un délai de réflexion d'1 mois pour validation ou proposition de modification de la trajectoire d'estimation des besoins en logements

23/04/2025 : commission habitat élargie aux maires sur les modalités d'estimation des besoins en logements

28/04/2025 : atelier « densification douce », atelier mixte composé d'élus et de professionnels visant à affiner le diagnostic et proposer des pistes d'actions

6/05/2025 : atelier « parcours résidentiel sénior », atelier mixte composé d'élus et de professionnels visant à affiner le diagnostic et proposer des pistes d'actions

20/05/2025 : bureau communautaire : éléments de cadrage sur le projet de plan d'actions

21/05/2025 : commission habitat : débrief des ateliers et travail sur plan d'actions

3/06/2025 : bureau communautaire : présentation et échanges sur plan d'actions

10/06/2025 : conférence des maires : présentation et échanges sur plan d'actions

8/07/2025 : conseil communautaire : approbation du PLH (diagnostic + orientations + plan d'actions)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PARTIE II :

LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

A - Les choix de développement de Lamballe Terre & Mer

1°) Bilan de l'évolution démographique sur le territoire

Pour établir des hypothèses de scénario de développement, il est nécessaire de faire le bilan des évolutions récentes. Aussi le scénario de développement s'appuie sur le bilan des évolutions démographiques des périodes récentes.

Croissance de la population : Entre 2016 et 2022, la communauté d'agglomération de Lamballe Terre et Mer a vu sa population augmenter de 1 790 habitants, atteignant ainsi 69 087 habitants en 2022, soit une hausse de 2,7 % sur cette période (0.44% par an).

Évolution du nombre de ménages : En 2021, le territoire comptait 30 740 ménages, enregistrant une augmentation de 5,6 % par rapport à 2015. La taille moyenne des ménages était de 2,20 personnes, et 70,4 % des ménages étaient composés d'une ou deux personnes.

Disparités communales : Certaines communes ont connu des croissances significatives entre 2015 et 2021. Par exemple, La Malhoure a enregistré une augmentation de 13,3 % du nombre de ménages, tandis que Saint-Alban a vu une hausse de 11,5 %. En revanche, des communes comme Moncontour et Trébry ont connu une diminution du nombre de ménages, avec respectivement -8,1 % et -0,1 % sur la même période.

2°) Hypothèse et objectifs du scénario de développement retenu

Nous avons utilisé les dernières références disponibles au niveau de l'INSEE, la période 2015-2021. Quand cela a été possible nous avons complété l'analyse avec des chiffres plus récents : le recensement de la population 2022 (données INSEE au 1er/01/2025), les estimations de logements livrés à partir des données SITADEL jusqu'en 2024, le nombre de logements vacants de plus de 2 ans en 2025 à partir de la plateforme LOVAC…

- la trajectoire 2015-2021 corrigée du nombre de logements livrés entre 2022 et 2024 et du nombre de logements vacants LOVAC 2024 a été prolongée pour la période 2026-2031 ; la prolongation a été faite à l'identique ou pas, fonction de l'importance des variations.
- il a été acté le principe d'enrayer la perte de population dans les communes concernées (le taux de croissance annuel a été amené à 0)
- pour les communes ayant subi une stagnation voire une baisse de population provoquée par l'impossibilité de délivrer des permis de construire en lien avec une station d'épuration non conforme (Tramain, Saint-Rieul, Sévignac…), il a été décidé de retenir un taux de croissance démographique plus important
- il a été décidé de poursuivre la baisse des logements vacants ; sur les 6 ans du PLH il est envisagé de remettre sur le marché environ 120 logements ; les communes les plus concernées sont celles dont le taux de vacance structurelle (plus de 2 ans) sur le nombre de logements total est supérieur à 5% (Rouillac, Sévignac, Trédias, Moncontour…).
- le principe de stabiliser le poids des résidences secondaires sur le parc de logements a été retenu
- l'évolution du parc de logements par démolition, changement d'usage, transformation est considéré nul, les créations de logements équilibrant les suppressions

3°) Scénario de développement retenu

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Besoin en logements neufs pour	LTM 2026-2031	LTM par an
+ Compenser la diminution du nombre de personnes par logement (desserrement)	1 114	186
+ Stabiliser les résidences secondaires	391	65
+ Evolution du parc	0	0
- Réduire le nombre de logements vacants	122	20
+ Accueillir une population nouvelle	1 269	212
TOTAL	**2 656**	**442**

4°) Critères par secteur

Secteurs géographiques et pôles	Besoin en logements / an	TCAM	TMM	Evolution LV	Evolution RS
Secteur urbain de Lamballe	**172**	**0,73%**	**2,11**	**-30**	**0**
Lamballe-Armor	*132*	*0,73%*	*2,00*	*-30*	*0*
Autres communes	40				0
Secteur rural Est	**48**	**0,91%**	**2,27**	**0**	**8**
Autres communes	48		2,27	0	8
Secteur littoral et rétrolittoral Est	**124**	**0,43%**	**1,86**	**-45**	**371**
Erquy, Pléneuf-Val-André	*84*			*-40*	*362*
Autres communes	40			-5	9
Secteur rural Sud Centre	**59**	**0,53%**	**2,26**	**-18**	**3**
Quessoy, Moncontour	*20*			*-8*	*5*
Autres communes	39			-10	-2
Secteur rural Sud Est	**39**	**0,63%**	**2,23**	**-29**	**10**
Jugon-Les-Lacs, Plénée-Jugon	*19*			*-5*	*10*
Autres communes	20			-24	0
TOTAL LTM	442	0,64%	2,12	-122	392

5°) Evolution du parc entre 2021 et 2031

PLH 2026-2031		
Population 2021 Population 2031	68 589 73 107	4 518
Logement total 2021 Logement total 2031	42 884 46 352	3 468

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Logements vacants 2021 Logements vacants 2031	3 047 2 925	7.1% 6.3%
Résidences secondaires 2021 Résidences secondaires 2031	9 096 9 488	21.2% 20.5%

PARTIE III :

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Les orientations de la politique communautaire de l'habitat

Pour permettre la réalisation des objectifs du scénario de développement retenu, les communes de Lamballe Terre & Mer devront mettre en œuvre une politique de l'habitat adaptée au territoire.

L'agglomération de Lamballe Terre & Mer a retenu un ensemble d'orientations stratégiques visant à répondre aux enjeux identifiés lors du diagnostic. Ces orientations sont déclinées en modalités opérationnelles dans le programme d'actions.

Orientation n°1	Répondre à la demande par la production de logement neuf
Orientation n°2	Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant
Orientation n°3	Répondre à la demande par la production de logement social
Orientation n°4	Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques
Orientation n°5	Accompagner le territoire vers le ZAN
Orientation n°6	**Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n°1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs

Les enjeux identifiés sont :

- Remédier à un marché tendu qui se traduit par des difficultés à accéder au logement, tant locatif que pour l'accession
- Remédier à un territoire qui se développe de façon déséquilibrée : installation des ménages les plus fragiles et souvent les plus jeunes dans les secteurs ruraux, installation des ménages les plus aisés et plus âgés dans le secteur littoral et de façon moindre dans le secteur urbain
- Faire vivre l'armature urbaine et penser l'aménagement du territoire en intégrant la question des mobilités (éloignement des pôles d'emploi, d'équipements et services …)
- Renforcer la production de petites typologies pour répondre aux évolutions démographiques (vieillissement) et sociétales (augmentation des ménages composés d'une seule personne notamment, logement occasionnel…)
- Limiter la construction de résidences secondaires neuves (en 2024, 9% des nouvelles constructions sont des RS et jusqu'à 1 sur 5 sur le secteur littoral)

Pour mémoire le SRADDET et le SCOT encadre ce volet :

SRADDET - Règle I-3 Développement des polarités : *Les documents d'urbanisme définissent des objectifs d'accueil de population et d'activités garantissant le développement du poids démographique de leurs* ***polarités principales et intermédiaires*** *et son maintien dans toutes les centralités.*

SCOT - 1 Valoriser les pôles gare

Prescription A : Dans les secteurs gare des pôles urbains doivent être favorisés :
La densification autour de la gare de Lamballe, notamment pour le développement de l'habitat et des services.
Prescription B : Le foncier autour des gares TER du territoire doit être réservé pour :
Les gares de ***Plestan*** *et de la Méaugon, le développement et la densification de l'habitat et des services des centre-bourg, l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centralités des communes concernées*
Les gares d'Yffiniac et de ***Plénée-Jugon*** *: l'amélioration de l'accessibilité multimodale par des itinéraires sécurisés pour les modes doux depuis les centres-bourgs et les quartiers situés à proximité et l'organisation du stationnement autour de ces gares.*

Les principes correspondants sont :

- Produire 2 653 logements en réponse aux évolutions démographiques et sociologiques
- Répartir cette production sur les 5 secteurs du territoire afin de répondre aux besoins différents
- Limiter la construction de logements neufs destinés à être une résidence secondaire
- Accompagner la première acquisition pour les ménages les plus fragiles sans compromettre les objectifs de préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc de logement existant

Les enjeux identifiés sont :

- Optimiser l'usage du parc existant, lutter contre la sous-occupation
- Adapter les logements existants à la perte d'autonomie
- Lutter contre la vacance des logements et autres bâtiments pouvant changer de destination
- Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques les moins utilisés
- Lutter contre la précarité énergétique
- Pour participer à l'atteinte des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et pour réduire la consommation d'énergie sur le territoire, le PCAET de Lamballe Terre & Mer a identifié plusieurs actions liées à l'habitat :

  Action 10 - Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat

  Action 11 – Pérenniser le conseil et le soutien aux habitants pour favoriser la sobriété énergétique, la rénovation thermique et la production d'énergies renouvelables

Les principes correspondants sont les suivants :

- **Poursuivre les missions, le développement et la vocation de « Bonjour Habitat » en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration du parc de logements privés**

L'objectif est de favoriser l'amélioration du parc de logements existant en poursuivant le Pacte Territorial France Rénov' et en renforçant les synergies autour de la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne.
Il s'agira de favoriser l'amélioration du parc privé en accession et en location, de remettre aux normes une partie du parc (notamment le plus énergivore), d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population…
La plateforme « bonjour Habitat » et le SLIME contribueront à améliorer et optimiser les performances énergétiques des logements existants.

L'amélioration du parc existant doit également concerner le parc public communal. Lamballe Terre & Mer veillera à mobiliser les partenaires et les communes dans l'amélioration de la qualité énergétique de ce parc.

- **Cibler et renforcer l'accompagnement des opérations d'amélioration de l'habitat sur des secteurs particuliers (PVD, Village d'Avenir…)**

Lamballe Terre & Mer souhaite appuyer les initiatives et les démarches en faveur de la revitalisation des centres bourgs et centres villes, dans la poursuite de l'OPAH-RU engagée sur Lamballe Armor et Jugon-Les-Lacs (bourg de Dolo). Une étude pré-opérationnelle pourrait être menée sur la commune de Moncontour.

- **Remettre les logements vacants sur le marché**

Lamballe Terre & Mer souhaite agir activement sur le logement vacant, notamment en centre-bourg ou centre-ville. L'objectif est de susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier ou favoriser l'accession dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10/02/2026

- **Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques pour privilégier les résidences principales**

Les résidences secondaires représentent 21.2% du parc soit 9 100 logements. Les ¾ sont concentrées sur le marché littoral et rétro littoral. Sur ce marché, 39% des mutations du marché de l'occasion concernent des résidences secondaires et une construction neuve sur cinq y est dédié. L'objectif est de stabiliser le poids des résidences secondaires dans le parc total en limitant fortement la construction neuve de RS notamment.

- **Adapter le logement à la perte d'autonomie**

L'adaptation des logements est un enjeu important sur le territoire de Lamballe Terre & Mer, que ce soit dans le parc locatif public que privé.
La diffusion de l'information en lien avec les partenaires locaux/acteurs habitat que ce soit à destination des aidés et des aidants devra être valorisée via la plateforme « Bonjour Habitat ».

- **Transformer les logements existants (grands vers petits) et changement d'usage**

La transformation du parc de logements existants constitue un levier stratégique pour répondre aux évolutions démographiques, aux besoins en logement des publics spécifiques (personnes âgées, jeunes, ménages modestes, etc.) et aux enjeux de sobriété foncière.
Dans certaines communes, le parc ancien est majoritairement composé de logements de grande taille, parfois sous-occupés. Encourager leur division ou leur réaménagement en logements plus petits et mieux adaptés permettrait d'élargir l'offre disponible sans artificialiser de nouveaux sols.
Ce travail de reconfiguration nécessite un accompagnement technique des propriétaires, un soutien financier adapté, ainsi qu'une vigilance sur la qualité des logements créés.
Par ailleurs, la question du **changement d'usage**, notamment la transformation de locaux vacants ou de bâtiments non résidentiels (bureaux, commerces, dépendances agricoles) en logements, offre une opportunité pour redynamiser les centres-bourgs ou requalifier certains secteurs urbains.
Cette démarche implique cependant de concilier les objectifs de diversification de l'offre avec les exigences réglementaires (urbanisme, sécurité, confort d'usage) et les équilibres locaux.
Le PLH peut ainsi favoriser une approche proactive de ces mutations, en lien avec les documents d'urbanisme, les acteurs du bâtiment et les dispositifs d'amélioration de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social

Les enjeux identifiés sont :

- Développer l'offre locative publique face à l'augmentation des niveaux de loyers sur le parc privé et au renforcement de la tension sur le parc social.
- Répondre aux besoins des ménages les plus modestes.
- Promouvoir la mixité sociale pour construire des villes inclusives.

Les principes correspondants :

- Produire 225 logements locatifs sociaux.

Sur la durée du PLH, Lamballe Terre & Mer doit produire 225 logements locatifs sociaux.
Afin de fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire de Lamballe Terre & Mer et répondre aux obligations SRU, le nouveau PLH se dote d'un objectif ambitieux de production de logements locatif social.
Cette production devra se concentrer sur les communes SRU ou 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 / d'aménagement du territoire.

- Renforcer la production de PLAIA pour les ménages en situation de forte précarité.

Une diversification de production de logements sociaux est nécessaire sur le territoire de Lamballe Terre & Mer et notamment à destination des ménages les plus précaires.
Ainsi une production de 5 PLAI-A devra être réalisée.

- Mettre en place une programmation pluriannuelle territorialisée

Une programmation pluriannuelle territorialisée permettra d'anticiper et de structurer l'offre de logements sociaux en fonction des besoins spécifiques d'un territoire sur plusieurs années. Elle vise à assurer une répartition équilibrée des logements sociaux, à lutter contre la ségrégation urbaine et à favoriser la mixité sociale.
L'élaboration d'un contrat d'objectif territorial avec le bailleur départemental concourra à cet objectif.

- Soutenir financièrement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins de tous les ménages en intégrant les obligations SRU

Lamballe Terre & Mer s'attachera à soutenir financièrement les bailleurs pour la réalisation de leur projet. Afin de répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sur les communes de Lamballe-Armor, Erquy, Pléneuf-Val-André et Quessoy, les subventions accordées à ces 4 communes seront plus conséquentes.
Les aides seront également conditionnées au respect des objectifs de sobriété foncière : bonus pour la réhabilitation, la construction dans l'enveloppe urbaine sans consommation de foncier 'déconstruction/dépollution…).

- Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements locatifs sociaux

Lamballe Terre & Mer développera des outils pour construire son projet de mixité et de solidarité afin d'accompagner la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire.
Ses actions seront complétées à travers la Conférence Intercommunale du logement (CIL), la Convention intercommunale d'attribution (CIA), la cotation et le Plan partenarial de Gestion et d'information des demandeurs (PPGDID).

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Les enjeux identifiés sont :

- Prendre en compte des orientations et actions inscrites dans les autres plans, schémas ou services s'appliquant sur le territoire : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), service Intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.
- Répondre aux besoins des populations dites « spécifiques », à savoir : les personnes âgées et/ou à mobilité réduite, les personnes en difficulté ou défavorisées, les gens du voyage en voie de sédentarisation, …
- Faciliter les réponses à apporter aux ménages les plus fragiles en particulier pour l'accès et le maintien au logement pour ceux qui éprouvent des difficultés à le faire seuls.
- Développer une offre de logements à coût abordable
- Animer et mobiliser le réseau des partenaires locaux pour fluidifier des parcours résidentiels

Les principes correspondants sont :

- **Evaluer les besoins des communes en termes de logements d'urgence et établir un partenariat avec le SIAO**

Le SIAO assure la réponse téléphonique pour le 115. Le SIAO évalue les besoins de chaque commune pour le logement d'urgence ainsi un accord-cadre avec la DDETS sera à réaliser.

- **Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD**

Le plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2024-2029 prévoit 4 axes prioritaires :

- Répondre aux besoins de logements et d'hébergement des Costarmoricains les plus fragiles
- Garantir à tout costarmoricain de vivre dans un logement décent
- Aider les Costarmoricains les plus fragiles à se maintenir dans leurs logements
- Garantir un pilotage fort et resserré du plan sur les 5 années d'existence

Ainsi, Lamballe Terre & Mer assurera un partenariat avec les instances du PDALHPD afin d'inscrire certaines actions dans son PLH.

- **Développer l'offre de logements temporaires à destination notamment des publics fragiles**

Un partenariat avec des associations telles que Penthièvre Actions sera à mettre en place afin de soutenir la réalisation d'une structure pour l'accueil de personnes en insertion ou reprise d'emploi dans l'attente d'accéder à un logement ordinaire (logement passerelle ou hôtel social).

- **Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor**

L'objectif de cette orientation est de répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2026-2031, 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 2026-2031. Pour Lamballe Terre & Mer, 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. La mise en place d'un terrain grands passages et d'un terrain soupape devra être étudiée.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- **Accueillir des travailleurs étrangers et leur famille**

Pour les travailleurs étrangers, souvent indispensables à l'économie locale (secteurs agroalimentaires, industriels, BTP, etc.), la question du logement conditionne directement l'attractivité du territoire et la pérennité de leur installation. Il convient de promouvoir des solutions de logement dignes, adaptées et abordables, tout en accompagnant les employeurs dans la responsabilisation autour de cette question.

- **Accueillir des migrants (cada, pré cada…)**

L'accueil des travailleurs étrangers et des migrants, notamment ceux hébergés dans des structures de type CADA (Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) ou pré-CADA, constitue un enjeu croissant pour les politiques locales de l'habitat.

Ces publics, souvent en situation de grande précarité, rencontrent d'importantes difficultés d'accès au logement autonome en raison de freins économiques, administratifs et sociaux. Leur intégration dans les territoires nécessite une réponse coordonnée entre les services de l'État, les opérateurs associatifs, les bailleurs sociaux et les collectivités. Le PLH doit ainsi anticiper les besoins spécifiques de ces populations, en lien avec les dispositifs d'hébergement existants, et encourager la mise à disposition de logements passerelles, temporaires ou durables, adaptés à leurs parcours de vie.

- **Développer l'offre à destination des jeunes actifs, apprentis, stage longue durée, saisonniers**

Les publics en mobilité professionnelle ou en transition de vie tout comme les nouveaux travailleurs (saisonniers, intérimaires, jeunes actifs, agents mutés, etc.) sont souvent confrontés à un déficit d'offres locatives accessibles et flexibles à court terme.

L'enjeu est de favoriser un accès temporaire au logement pour le plus grand nombre, tout en offrant un cadre souple et sécurisé pour les propriétaires.

- **Accompagner le développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap**

Le nombre de personnes en situation de handicap va mécaniquement augmenter avec le vieillissement de la population. Adapter l'offre, c'est préparer une société inclusive pour tous, dès aujourd'hui.

- **Accompagner le parcours résidentiel des séniors**

Le territoire doit se préparer à l'augmentation des populations âgées (+ 1962 pour la classe 75-84 ans et +936 pour la classe des 85 ans et +) d'ici à 2035.

Il s'agit de développer un parc de logements adaptés à cette population et d'accompagner les séniors dans leur parcours résidentiel avec l'idée d'anticiper le changement avant qu'il ne soit subi.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 5 : Accompagner le territoire vers le ZAN

Les enjeux identifiés sont :

- Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des objectifs de sobriété foncière définis par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc dans un objectif de Zéro Artificialisation net à l'horizon 2050
- Limiter la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers pour préserver la capacité de production agricole, pour préserver et favoriser la biodiversité, pour protéger les paysages, pour limiter l'imperméabilisation, pour limiter l'extension urbaine et les déplacements…
- Reconstruire la ville sur la ville en préservant la qualité architecturale et le cadre de vie
- Trouver un équilibre entre densification, nouvelles formes urbaines et qualité de vie

Les principes correspondants sont :

- **Optimiser le foncier par la densification des opérations d'habitat et la diversification des formes urbaines**

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et de lutte contre l'artificialisation des sols, l'optimisation du foncier constitue un enjeu majeur pour les politiques locales de l'habitat.
Il s'agit de favoriser une utilisation plus efficiente du sol en densifiant les opérations d'habitat là où cela est pertinent, tout en veillant à la qualité urbaine et architecturale des projets.
Cette densification peut passer par la mobilisation des dents creuses, la surélévation ou la réhabilitation avec extension, mais également par la requalification de secteurs sous-occupés. Elle doit s'accompagner d'une diversification des formes urbaines, permettant de répondre à une pluralité de besoins : maisons en bande, petits collectifs, habitats intermédiaires ou partagés, etc.

- **Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain par la mise en œuvre de la stratégie foncière communautaire qui permet d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette**

Le PLH doit prioriser la mobilisation du foncier déjà artificialisé, en s'appuyant sur une stratégie de renouvellement urbain ambitieuse et coordonnée à l'échelle communautaire.
Cette orientation suppose de valoriser en priorité les gisements fonciers existants : friches, dents creuses, parcelles mutables, bâtiments vacants ou sous-occupés. Le suivi et l'actualisation régulière de la stratégie foncière communautaire sont essentiels pour identifier les opportunités de reconversion ou de densification, sécuriser l'action publique et orienter les projets vers les secteurs les plus adaptés. Ce travail doit être mené en synergie avec le volet planification. En compatibilité avec les objectifs du SCOT, il appartient aux documents d'urbanisme de fixer les règles nécessaires à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.
Les partenaires tels que l'Etablissement public Foncier de Bretagne et les foncières sont mobilisés à cette fin.

- **Apporter un soutien en ingénierie aux communes pour définir la stratégie et les outils de mobilisation du foncier**

La mise en œuvre d'une stratégie foncière cohérente et efficace nécessite un accompagnement renforcé des communes, en particulier les plus petites ou les moins dotées en ressources techniques. Le PLH doit ainsi intégrer un volet d'appui en ingénierie pour aider les collectivités locales à diagnostiquer leur potentiel foncier, à définir des orientations adaptées à leurs enjeux locaux (dynamique démographique, typologie des besoins en logement, préservation des espaces naturels et agricoles), et à mobiliser les outils juridiques et opérationnels disponibles (préemption, veille foncière, OAP, etc.).
Ce soutien peut prendre la forme de dispositifs partagés d'expertise, de mise à disposition de données foncières et urbaines à jour, ou encore d'un accompagnement dans le montage des projets. Il s'agit de permettre à chaque commune de s'inscrire pleinement dans les objectifs du PLH, tout en articulant leurs actions avec la

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

stratégie communautaire globale, notamment en matière de sobriété foncière et de réponse aux besoins en logement.

- **Réflexion sur l'acceptabilité de la densification**

La densification des tissus urbains constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins en logement tout en limitant l'artificialisation des sols. Toutefois, sa mise en œuvre se heurte fréquemment à la réticence des propriétaires, liées à la crainte de la perte de qualité de vie, de dégradation du paysage urbain, ou encore à une pression accrue sur les équipements et services.
Il est donc indispensable d'engager une réflexion approfondie sur les conditions de l'acceptabilité sociale de la densification. Cela suppose de mieux expliquer ses objectifs et ses bénéfices, de promouvoir une densification qualitative, maîtrisée et contextuelle, et d'associer étroitement les habitants aux projets de transformation de leur cadre de vie.
La concertation, la pédagogie par l'exemple, la qualité architecturale, l'intégration de végétalisation, ou encore le maintien de respirations urbaines (espaces publics, trames vertes) sont autant de leviers pour favoriser une appropriation positive des opérations.

- **Accompagnement des particuliers qui souhaitent construire dans leur jardin**

Face aux enjeux de sobriété foncière et à la nécessité de diversifier l'offre de logement, la construction de logements en dent creuse ou en division parcellaire, notamment dans les jardins de particuliers, représente un potentiel non négligeable.
Toutefois, ce type de projet soulève de nombreuses interrogations pour les ménages concernés : faisabilité réglementaire, impact sur le cadre de vie, coûts, démarches administratives, ou encore articulation avec les documents d'urbanisme.
Afin de sécuriser et d'encourager ces initiatives, le PLH a pour objectif d'intégrer un dispositif d'accompagnement des particuliers, associant un appui en ingénierie (information, conseil architectural et urbanistique, aide au montage de projet) et un soutien financier, le cas échéant, pour les études préalables ou les travaux. En mobilisant les acteurs compétents (CAUE, services urbanisme, opérateurs habitat), il est possible de faire de ces projets des leviers d'optimisation foncière vertueuse, tout en garantissant la qualité urbaine et l'acceptabilité locale.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

Les enjeux identifiés sont :

- Structurer et mettre en œuvre les politiques de l'habitat sur le territoire de Lamballe Terre & Mer afin de jouer un rôle clé dans leur mise en œuvre.
- Piloter, fédérer coordonner les actions des différents acteurs – collectivités, bailleurs, opérateurs privés et associations – afin de garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous.
- Renforcer cette dynamique pour assurer une gestion cohérente et efficace du développement résidentiel, tout en répondant aux enjeux de mixité sociale, de transition écologique et d'attractivité du territoire.

Les principes sont les suivants :

- **Piloter et animer le Programme Local de l'Habitat**

Le Programme Local de l'Habitat constitue l'outil stratégique de planification et de mise en œuvre des actions en faveur du logement sur le territoire. Son pilotage implique une coordination étroite entre les élus, les services de l'agglomération et les acteurs locaux afin d'adapter l'offre de logement aux besoins identifiés. Cela passe par la définition d'objectifs clairs en matière de production de logements, de renouvellement urbain, de lutte contre l'habitat indigne et de développement de logements abordables et adaptés aux populations spécifiques (jeunes, seniors, personnes en situation de précarité).

- **Piloter et animer le réseau des partenaires**

L'efficacité d'une politique locale de l'habitat repose sur la mobilisation et la coordination d'un réseau d'acteurs variés : collectivités, bailleurs sociaux et privés, promoteurs, associations, services de l'État, aménageurs et habitants. Lamballe Terre & Mer doit jouer un rôle de facilitateur en favorisant les échanges et en structurant des partenariats solides autour d'enjeux communs. Cela passe par l'organisation de rencontres régulières, la mise en place de conventions et d'outils collaboratifs permettant un suivi concerté des projets. L'objectif est d'assurer une mise en cohérence des interventions, d'optimiser les financements mobilisables et d'encourager l'innovation en matière d'habitat et d'aménagement.

- **Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat**

L'évaluation est un levier essentiel pour ajuster et améliorer l'action publique en matière d'habitat. Elle repose sur des indicateurs précis permettant de mesurer l'impact des politiques menées : évolution de la production de logements, qualité de l'offre, répartition territoriale des nouveaux logements, accès au logement pour les publics prioritaires, impact des actions de rénovation et d'amélioration du cadre de vie. Des bilans réguliers doivent être réalisés et partagés avec les élus et partenaires afin d'identifier les réussites, les marges de progression et les éventuels ajustements à apporter. Cette démarche d'évaluation contribue également à valoriser les initiatives locales et à renforcer l'engagement des acteurs impliqués.

- **Poursuivre l'information et la communication sur la politique Habitat de Lamballe Terre & Mer**

Une communication claire et efficace est essentielle pour sensibiliser les habitants et partenaires aux enjeux et aux actions menées en matière d'habitat. Il s'agit de rendre visible les dispositifs existants, d'informer sur les opportunités de logement, les aides disponibles et les projets en cours. La diffusion d'informations peut se faire à travers différents supports : publications, site internet de Lamballe Terre & Mer, réunions publiques, newsletters, forums ou événements dédiés à l'habitat. En renforçant la communication, l'agglomération favorise la transparence, l'adhésion des habitants aux projets et l'implication des acteurs locaux dans la mise en œuvre de la politique habitat. La plateforme Bonjour Habitat est renforcée dans son rôle de guichet unique et joue un rôle clef en termes de communication auprès des particuliers.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
2026-2031

Programme d'Actions

10 février 2026

LAMBALLE TERRE&MER
Communauté d'agglomération

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

TABLE DES MATIERES

ORIENTATION 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs 6

Fiche action 1.1 : Produire 2 653 logements sur la durée du PLH en réponse aux trajectoires démographiques et pour assurer l'équilibre territorial 7
Fiche action 1.2 : Soutenir financièrement les premières acquisitions pour l'accession d'un logement neuf (la taille du terrain étant limitée par la densité des secteurs du SCOT) 11
Fiche action 1.3 : Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires 12
Fiche action 1.4 : Etudier le lien à la mobilité (proximité des gares, liaisons douces, proximité des zones d'emploi, des équipements, des services…) avec l'offre de logements 13

ORIENTATION n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant 15

Fiche action 2.1 : Poursuivre les missions, le développement et la vocation de « Bonjour Habitat » en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés ..17
Fiche action 2.2 : Cibler et renforcer l'accompagnement des opérations d'amélioration de l'habitat sur des secteurs particuliers (PVD, Village d'Avenir…) 19
Fiche action 2.3 : Remettre les logements vacants sur le marché et encourager le changement de destination des autres bâtis vacants 20
Fiche action 2.4 : Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques pour privilégier les résidences principales 22
Fiche action 2.5 : Adapter le parc de logements aux personnes en situation de handicap et au vieillissement 23
Fiche action 2.6 : Améliorer la qualité énergétique et adapter aux PMR le parc public communal existant ainsi qu'augmenter le nombre de logements 24
Fiche action 2.7 : Transformer les logements existants (grand vers petit) et accompagner le changement d'usage ou de destination 25
Fiche action 2.8 : Accompagner l'accession sociale à la propriété dans l'ancien 26

ORIENTATION 3 – Répondre à la demande par la production de logement social 28

Fiche action 3.1 : Déterminer les besoins en logements sociaux à produire 29
Fiche action 3.2 : Mettre en place une programmation pluriannuelle territorialisée 31
Fiche action 3.3 : Soutenir financièrement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins de tous les ménages en intégrant les obligations SRU 33

ORIENTATION n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques 38

Fiche action 4.1 : Répondre aux orientations et actions inscrites dans les autres plans, schémas ou services..39
Fiche action 4.2 : Développer l'offre de logements temporaires à destination des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières 41
Fiche action 4.3 : Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor et assurer la gestion de l'aire d'accueil et du terrain familial existants 42
Fiche action 4.4 : Accueillir des populations étrangères 44
Fiche action 4.5 : Développer l'offre à destination des jeunes actifs, apprentis, stage longue durée, saisonniers 45

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Nombre de logements mis à disposition et nombre de personnes hébergées....45
Fiche action 4.6 : Accompagner le développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap 46
Fiche action 4.7 : Accompagner le parcours résidentiel des séniors....47
Fiche action 5.1 : Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des enveloppes foncières définies par le SCOT dans un objectif de Zéro Artificialisation net à l'horizon 2050....50
Fiche action 5.2 : Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain et optimiser l'utilisation du foncier le cas échéant....51

ORIENTATION n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire ...53

Fiche action 6.1 : Piloter et animer le programme Local de l'Habitat....54
Fiche action 6.2 : Piloter et animer le réseau des partenaires- Adhérer aux associations en lien avec l'habitat55
Fiche action 6.3 : Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat....56
Fiche action 6.4 : Poursuivre l'information et la communication sur la politique de l'habitat de Lamballe Terre & Mer....58

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

PREAMBULE

La Communauté d'agglomération Lamballe Terre & Mer a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en 2020, marquant ainsi une étape majeure dans la structuration de sa politique de l'habitat. Ce document stratégique a permis de définir une vision partagée du développement résidentiel, une diversité de l'offre, et une adaptation aux besoins de ses habitants.

Forte de l'expérience acquise au cours de ces six dernières années, la collectivité souhaite aujourd'hui poursuivre et amplifier une politique de l'habitat à la fois ambitieuse, cohérente avec les spécificités de son territoire, et adaptée aux enjeux contemporains. Elle s'appuiera pour cela sur les outils mis en place dans le cadre du premier PLH (observatoire de l'habitat, partenariats locaux, mobilisation du foncier, dispositifs d'accompagnement, etc.) tout en intégrant les évolutions réglementaires et les nouveaux défis, notamment la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la transition écologique, ou encore la lutte contre les inégalités territoriales, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages.
Ce nouveau PLH devra ainsi conforter les actions engagées, les ajuster en fonction des réalités locales et des retours d'expérience, mais aussi formuler des objectifs renouvelés et opérationnels, à la hauteur des ambitions de Lamballe Terre & Mer pour un territoire solidaire, attractif et durable.

Pour rappel, les orientations sont déclinées de la manière suivante :

Orientation n°1	Répondre à la demande par la production de logements neufs
Orientation n°2	Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc de logements existants
Orientation n°3	Répondre à la demande par la production de logement social
Orientation n°4	Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques
Orientation n°5	Accompagner le territoire vers le ZAN
Orientation n°6	**Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire**

Le programme d'actions a pour but de mettre en œuvre la politique intercommunale définie dans ces 6 orientations, dans une optique de développement maîtrisé et respectueux des principes du développement durable.
Le programme d'actions, présenté dans les pages suivantes, décline ces axes en actions opérationnelles à mettre en œuvre durant les six années du PLH.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

CONTEXTE JURIDIQUE

L'article R302-1-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que :

« *Le programme d'actions indique :*

*a) Les modalités de **suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat** et les **conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier**.*

*b) **Les objectifs quantifiés par typologie de logement** à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, **la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique** défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8.*

*c) **La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*

*d) La description **des opérations de rénovation urbaine** et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social.*

*e) **Les interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme.*

*Le programme d'actions indique, le cas échéant, **les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.*

*Il évalue **les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation*** ».

Le présent document précise les éléments mentionnés ci-dessus. En effet, il comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. Cette partie constitue le programme d'actions du PLH 2026-2031 de Lamballe Terre & Mer. Il s'agit d'un document opérationnel qui décline la politique locale de l'habitat en définissant les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par les élus.

Les fiches-actions suivantes présentent les éléments de mise en œuvre de la politique habitat :

1. les actions détaillées pour répondre aux orientations,
2. les objectifs quantitatifs à atteindre,
3. les moyens mis en œuvre,
4. les partenaires qui peuvent être sollicités,
5. les calendriers prévisionnels,
6. les coûts prévisionnels et les modalités de financement,
7. les modalités de suivi et d'observation de la politique habitat.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION 1 : REPONDRE A LA DEMANDE PAR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

ACTIONS	MODALITES
1.1 **Produire 2 653 logements sur la durée du PLH en réponse aux trajectoires démographiques et pour assurer l'équilibre territorial, soit 442 logements par an.**	Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale en intégrant l'armature urbaine définie dans le SCOT.
	Accompagner les communes dans la production de logements.
1.2 **Accompagner l'accession sociale à la propriété.**	Soutenir financièrement les premières acquisitions pour l'accession d'un logement neuf (la taille du terrain étant limitée par la densité des secteurs du SCOT)
1.3 **Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires.**	Expérimenter les différents outils permettant de limiter les résidences secondaires dont la servitude qui permet de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.
1.4 **Etudier le lien à la mobilité (proximité des gares, liaisons douces, proximité des zones d'emploi, des équipements, des services…)**	Faire le lien avec l'étude mobilité en cours sur la politique de mobilité du territoire, avec pour objectif de définir une nouvelle offre de mobilité, dont l'actuelle DSP prend fin au 1er juillet 2027.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs

Fiche action 1.1 : Produire 2 653 logements sur la durée du PLH en réponse aux trajectoires démographiques en assurant l'équilibre territorial

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	■ Programmation	■ Planification

Enjeux

- Maintenir un niveau de production de logements qui respecte l'équilibre de développement entre les communes et les secteurs en adéquation avec la croissance démographique du territoire

Décliner la règle I-3 du SRADDET Développement des polarités : les objectifs d'accueil de population et d'activités garantissent le développement du poids démographique des polarités principales et intermédiaires et le maintien dans toutes les centralités.
Les pôles jouent un rôle structurant dans l'organisation des services et des équipements sur le territoire, autant dans l'espace périurbain, sur le littoral que dans les territoires plus ruraux. Ils se distinguent par leur attractivité et leur rayonnement sur les territoires proches. Leur renforcement permet d'assurer une offre optimisée de services à l'échelle des bassins de vie, un accès facilité pour tous vers les emplois et les équipements.
Les pôles définis au niveau du SCOT sont : Lamballe-Armor, Erquy, Jugon-les-Lacs, Moncontour, Plénée-Jugon, Pléneuf-Val-André, Quessoy.

Décliner la règle du SCOT - **1 Valoriser les pôles gare**, en particulier la prescription A qui prévoit la densification autour de la gare de Lamballe, notamment pour le développement de l'habitat et des services et la prescription B qui prévoit de réserver le foncier autour des gares TER du territoire et notamment la gare de Plestan pour le développement et la densification de l'habitat et des services et pour la gare de Plénée-Jugon, l'amélioration de l'accessibilité multimodale.

Modalités

- Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale

Le programme Local de l'Habitat vise la production de 2 656 logements, soit une production de 442 logements par an. Cette production a été répartie entre les 5 secteurs et les 38 communes. Cette ventilation se fonde sur une clé de répartition qui vise à assurer une production au moins égale au poids démographique des polarités identifiées. Les 7 polarités identifiées concentrent 50% des habitants du territoire. Il est proposé de maintenir ce taux, ce qui conduit à leur consacrer environ 58% de la production nouvelle de logements à l'horizon 2031.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Secteurs géographiques	Nombre de logements à produire par secteur	Communes et pôles	Nb de logements à produire par commune (sur 6 ans de PLH)
Secteur littoral est	745	La bouillie	32
		Erquy	**192**
		Pléneuf-Val-André	**313**
		Plurien	88
		Saint-Alban	120
Secteur rural est	289	Hénanbihen	61
		Hénansal	50
		La Malhoure	27
		Plédéliac	53
		Plestan	35
		Quintenic	16
		Saint-Denoual	22
		Saint-Rieul	25
Secteur rural sud centre	356	Bréhand	59
		Hénon	38
		Moncontour	**0**
		Penguily	28
		Plémy	26
		Quessoy	**121**
		Saint-Glen	14
		Saint-Trimoël	24
		Trébry	28
		Trédaniel	18
Secteur rural sud est	233	Eréac	6
		Jugon-Les-Lacs	**58**
		Lanrelas	17
		Plénée-Jugon	**55**
		Rouillac	9
		Sévignac	24
		Tramain	25
		Trédias	12
		Trémeur	27
Secteur urbain de Lamballe	1 033	Andel	49
		Coëtmieux	59
		Lamballe-Armor	**794**
		Landéhen	47
		Noyal	39
		Pommeret	45
Lamballe Terre & Mer			**2 656**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Définir un type de logements d'intérêt communautaire dont le nombre ne serait pas attribué à la commune et dont la consommation potentielle d'ENAF serait intégrée dans l'enveloppe « équipements d'intérêt communautaire » de la stratégie foncière de l'agglomération : par ex. village Alzheimer, aire de regroupement familiale pour les gens du voyage…
- Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs de production de logements

Tout au long du PLH, les services communautaires assisteront les communes dans leurs projets, en lien avec la plateforme « Bonjour Habitat » et le service planification qui accompagne les communes dans la révision de leur PLU pour la déclinaison des politiques communautaires.
Cet accompagnement technique pourra porter sur :

- la programmation des opérations d'habitat,
- la mise en relation avec les opérateurs,
- la prise en compte de projets lors des modifications/révisions de documents d'urbanisme
- les outils à disposition des communes en matière de foncier, d'aides financières, de partenaires…

VOLET URBANISME :
Pour s'assurer de l'atteinte des objectifs de production, ces derniers devront être traduits dans les documents d'urbanisme (PLU…). Pour ce faire, les communes disposent d'outils (règlement, OAP, emplacements réservés, servitude de projet…) :
Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement peuvent définir des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Cet outil permet de privilégier certains secteurs pour le développement d'une offre diversifiée.

VOLET HABITAT :
Le service habitat accompagnera les communes dans la réalisation des objectifs de production. Les communes feront remonter les projets à Lamballe Terre & Mer afin de permettre au service de suivre l'atteinte des objectifs.

Lamballe Terre & Mer pourra également venir en appui des communes pour mobiliser les partenaires : aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs...

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, DDTM22, EPF, aménageurs, lotisseurs, investisseurs, promoteurs

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service Habitat LTM

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Accompagnement des communes dans les opérations d'habitat : accompagnement dans la programmation de logements, coordination avec les partenaires.
  - Prise en compte des objectifs de production de logements dans les documents d'urbanisme (PLU…) et des évolutions nécessaires à la réalisation des objectifs de production.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Suivi des objectifs en lien avec les communes et l'observatoire du foncier.

Evaluation et indicateurs

Suivi des objectifs de production de logements à l'échelle de l'intercommunalité par commune dans une base de données interne intégré à l'observatoire du foncier et de l'habitat :

- nombre de logements mis en chantier par commune sur la durée du PLH avec bilan à mi-parcours durée du PLH. Il s'agira de suivre annuellement le nombre de logements mis en chantier à partir des ADS autorisées : nombre de logements commencés en Individuel pur et groupé, et collectifs (hors résidence)
- remontée annuelle par les communes des projets
- évaluation des besoins en logement à mi-parcours au regard des hypothèses retenues dans le PLH :
  - Evolution de la population des ménages et de la taille moyenne des ménages à partir des données de l'Insee
  - Evolution des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants à partir des données de l'Insee et Lovac
  - Evaluation du renouvellement qui exprime la construction nécessaire liée à l'évolution du parc : logements construits (Année N-1) Sitadel moins la variation du nombre de logement selon l'Insee.
- Nombre de logements créés par les communes

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs

Fiche action 1.2 : Soutenir financièrement les premières acquisitions pour l'accession d'un logement neuf (la taille du terrain étant limitée par la densité des secteurs du SCOT)

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	■ Contractualisation
■ Aide financière	■ Programmation	■ Planification

Enjeux

- Permettre aux ménages modestes ou intermédiaires de devenir propriétaires, notamment dans des zones tendues ou en reconquête.
- Sécuriser les parcours résidentiels, en aidant les locataires à franchir le cap de l'achat.
- Réduire les inégalités territoriales d'accès à la propriété, surtout dans les zones où les prix sont élevés.
- Limiter l'étalement urbain en conditionnant l'aide à l'achat au respect de la densité indiquée dans le SCOT.

Modalités

- Lamballe Terre & Mer propose de reconduire la prime existante pour une première accession pour l'accession d'un logement neuf (la taille du terrain étant limitée par la densité des secteurs du SCOT) : 50 ménages
  - dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PSLA : prime de 3 000 euros avec un objectif de 25 ménages aidés par an
  - dont les revenus sont supérieurs de 10% aux plafonds PSLA : prime de 2 000 euros avec un objectif de 25 ménages aidés par an

Les modalités et critères d'éligibilité de cette prime seront précisés par délibération communautaire.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, ALEC, ADIL

Coûts et financements

Ménages sous les plafonds PLSLA : 3000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an
Ménages dont les revenus sont de 10% supérieur aux plafonds PLSLA : 2000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an
125 000 €/an

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs et bilan

Evaluation et indicateurs

- Prime à l'accession dans le neuf :
  - Ménages sous les plafonds PLSLA : 3000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an
  - Ménages dont les revenus sont de 10% supérieur aux plafonds PLSLA : 2000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs

Fiche action 1.3 : Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Préserver le parc de logements pour les résidences principales afin d'éviter que le marché local ne soit accaparé par des résidences secondaires, au détriment des besoins en logement des habitants à l'année.
- Lutter contre la spéculation immobilière. La multiplication des résidences secondaires fait flamber les prix du foncier et du logement.
- S'adapter au changement climatique et à la sobriété foncière (ZAN). Limiter la construction inutile, lorsqu'une résidence n'est occupée que quelques jours ou semaines par an, dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette

Modalités

- Le PLU peut réserver certaines zones au logement principal et/ou limiter la constructibilité dans des secteurs à forte pression touristique.
- LTM accompagne les communes volontaires dans la mise en place / et l'expérimentation de cette servitude. La loi Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 a créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Les auteurs du PLU peuvent désormais, sous certaines conditions, délimiter des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logement seront soumises à une obligation d'usage de résidence principale. Il s'agit en particulier de favoriser les logements permanents en exigeant que les logements concernés soient à usage exclusif de résidence principale au sens de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 2), c'est-à-dire qu'ils doivent être utilisés ou loués en tant que résidence principale.
- Il peut être proposer une modulation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Cet outil fiscal est possible dans les zones tendues (article 1407 ter du Code Général des Impôts), pour décourager l'achat de résidences secondaires. Ce peut être un levier à mobiliser par les communes.
- Il sera mis en place un observatoire local de l'habitat pour suivre l'évolution entre résidences principales et secondaires (déclarations fiscales).

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, ADIL, AUDIAR

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service Habitat LTM

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi de l'observatoire de l'habitat

Evaluation et indicateurs

Nombre de nouvelles résidences secondaires créées, part dans le parc de logement total.
Nombre de documents d'urbanisme ayant intégré la servitude dite Le Meur

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs

Fiche action 1.4 : Etudier le lien à la mobilité (proximité des gares, liaisons douces, proximité des zones d'emploi, des équipements, des services…) avec l'offre de logements

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	■ Contractualisation
■ Aide financière	■ Programmation	■ Planification

Enjeux

Construire les logements dans les centres-villes et centre-bourgs, à proximité des équipements et services, permet de :

- Réduire la dépendance à la voiture individuelle
- Favoriser les alternatives à la voiture : transports en commun, vélo, marche et de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en cohérence avec les politiques climat-air-énergie.
- Réduire les inégalités d'accès à l'emploi et aux services. Les ménages modestes ou non motorisés peuvent accéder plus facilement à l'emploi, aux études, aux soins, etc. Cela favorise la mixité sociale en améliorant l'attractivité de certains secteurs bien desservis.
- Réduire les coûts pour les ménages. Il n'y a plus besoin de plusieurs véhicules par foyer, cela baisse les dépenses (carburant, entretien...).
- Améliorer le reste à vivre, en particulier pour les jeunes et les ménages précaires.
- Limiter l'étalement urbain, concentrer l'effort de construction là où il y a déjà des réseaux de transport.
- Limiter l'artificialisation des sols (enjeu ZAN). Cela permet une densification maîtrisée dans les zones déjà urbanisées ou à urbaniser.

Modalités

- Prendre en compte les orientations de la politique mobilité pour définir la localisation des nouveaux logements afin de limiter les déplacements contraints et pendulaires.
- Une nouvelle offre de mobilité en cours de réflexion sera opérationnelle en 2027.
- Objectifs de production de logements fléchés vers les zones desservies

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, service mobilité.

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service Habitat LTM

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Travail avec le service mobilités

Evaluation et indicateurs

Nombre de logements fléchés vers les zones desservies.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION 1 : Répondre à la demande par la production de logement neuf

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 1.1. Produire 2 641 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial	-	-	-	-	-	-	-
Répartir la production sur l'ensemble du territoire dans un objectif de cohérence territoriale	-	-	-	-	-	-	-
Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs de production de logements	-	-	-	-	-	-	-
Action 1.2 Accompagner l'accession sociale à la propriété dans le neuf							
Soutenir financièrement les premières acquisitions pour l'accession d'un logements neuf	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	750 000 €
Action 1.3 Limiter la construction de nouvelles résidences secondaires							
Application de la loi Le Meur (Art. L. 151-14-1.- le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale).							
Action 1.4 Etudier le lien à la mobilité (proximité des gares, liaisons douces, proximité des zones d'emploi, des équipements, des services…)							
Faire le lien avec l'étude mobilité en cours							
TOTAL	**125 000 €**	**125 000€**	**125 000€**	**125 000€**	**125 000€**	**125 000€**	**750 000 €**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION N° 2 : REPONDRE A LA DEMANDE PAR LA REHABILITATION, L'ADAPTATION, LA TRANSFORMATION DU PARC EXISTANT

ACTIONS	MODALITES
2.1 **Poursuivre les missions, le développement et la vocation de « Bonjour Habitat » en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés**	Logements à rénover via le Pacte Territorial France Rénov' (mission ALEC + PIG)
	Poursuivre la communication en lien avec la Plateforme Bonjour Habitat
	Convention avec les compagnons bâtisseurs
	Suivre l'expérimentation sur le permis de louer
	Poursuivre le SLIME (Service local d'intervention pour la maitrise de l'énergie)
2.2 **Cibler et renforcer l'accompagnement des opérations d'amélioration de l'habitat sur des secteurs particuliers (PVD, Village d'Avenir…)**	Poursuite de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Lamballe-Armor et Dolo
	Lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur la commune de Moncontour
2.3 **Remettre les logements vacants sur le marché**	Mettre en place un suivi des logements vacants et communiquer sur les dispositifs d'accompagnements existants Maintenir la taxe sur les logements vacants
	Abonder financièrement l'acquisition d'un bien vacant et encourager le changement de destination des autres bâtis vacants
2.4 **Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques pour privilégier les résidences principales**	Faciliter l'expérimentation de quotas de résidences secondaires par commune Renforcer la capacité des communes à réguler les meublés de tourisme
2.5 **Adapter le parc de logements aux personnes en situation de handicap et au vieillissement**	Adapter le logement à la perte d'autonomie
2.6 Améliorer la qualité énergétique et l'adaptation PMR du parc public communal	Soutenir financièrement les communes qui améliorent la qualité énergétique et l'adaptation PMR de leurs logements communaux

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10 février 2026

	Accompagner le développement du parc locatif communal conventionné ou social en recyclage du bâti existant
2.7 **Transformer les logements existants (grands vers petits) et accompagner les changements d'usage**	Accompagner / Encourager financièrement la transformation des grands logements en petits logements ainsi que les logements qui changent d'usage
2.8 **Accompagner l'accession sociale à la propriété dans l'ancien**	Soutenir financièrement les premières acquisitions pour les logements anciens

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.1 : Poursuivre les missions, le développement et la vocation de « Bonjour Habitat » en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Décliner les actions du PCAET de l'agglomération approuvé le 9 juillet 2024
  - 1.3.10 « Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat »
  - 1.3.11 « Pérenniser le conseil et le soutien aux habitants pour favoriser la sobriété énergétique, la rénovation thermique et la production d'énergies renouvelables »
    - 11A- optimiser les dispositifs d'aides à la rénovation
    - 11B- structurer une offre de rénovation performante pour les ménages du territoire grâce à l'accompagnement des artisans du territoire dans leur stratégie de développement
- Favoriser l'amélioration du parc de logements existant et lutter contre l'habitat indigne, anticiper les nouvelles réglementations :

Depuis le 1er janvier 2023, en France métropolitaine, un logement est dit « énergétiquement décent » si sa consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique (DPE) et exprimée en énergie finale est inférieure à 450 kWh/m²/an. Le critère de décence énergétique évolue au fil du temps. De ce fait, pour être qualifié de « décent » un logement devra :

- à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ;
- à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE.

Ces mesures s'appliqueront aux nouveaux contrats de location et aux renouvellements ou reconductions tacites de contrats.

- Renforcer les synergies autour de la lutte contre le mal logement et l'habitat indigne.

Modalités

- Animer le pacte Territorial France rénov via la plateforme « Bonjour Habitat » et l'Agence Locale de l'Energie et du Climat
  Afin de renforcer son accompagnement en matière de rénovation et d'amélioration de l'habitat auprès des particuliers et des professionnels, Lamballe Terre & Mer poursuivra le développement de la plateforme « Bonjour Habitat ». L'espace info énergie et le partenariat avec l'ALEC seront valorisés tout au long de la durée du PLH.
  Rénover 100 logts PO énergie + 10 logts PB énergie
- Poursuivre la communication en lien avec la plateforme Bonjour Habitat
- Poursuivre le SLIME : le service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie repère, analyse et traite les dossiers de précarité énergétique. Les visites sont réalisées par un agent de l'ALEC. Du petit matériel (mousseurs, ampoules basse consommation, boudins de portes…) est acheté par le service Habitat et mis en place chez certains ménages (environ 70 dossiers/an).

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Soutenir l'auto-réhabilitation accompagnée : en partenariat avec les Compagnons Bâtisseurs, Lamballe Terre & Mer souhaite développer l'auto-réhabilitation accompagnée afin de permettre à certains ménages en difficulté de pouvoir assurer physiquement et/ou financièrement la rénovation de leur logement.

Ainsi, la collectivité soutient sur la durée des missions d'accompagnement et des chantiers qu'elle confiera aux compagnons bâtisseurs pour un coût de 32 600 €
15 pré-visites de chantier
5 prévention-accession à la propriété
25 jours de travaux locataires ou propriétaires
5 jours d'intervention post visites SLIME via le bricobus

- Suivre l'expérimentation sur le permis de louer : faire le bilan du permis de louer et étudier la possibilité de l'élargir si le bilan est favorable.
- Accompagner les artisans du territoire dans leur stratégie de développement
- Utiliser et diffuser le tableau de bord partagé pour le suivi des projets des particuliers (SARENOV')

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, ALEC, Région Bretagne, Compagnons bâtisseurs, artisans, CCI, CMA…

Coûts et financements annuel

- Pacte Territorial (mission ALEC) : 97 500 €
- Pacte Territorial (ex PIG) : 96 000 € (suivi animation) + 50 000 € (aide aux travaux)
- SLIME : 45 000 € + 2000 € petits matériels.
- Compagnons bâtisseurs : 32 600 €
- OPAH- RU : 96 370 € suivi animation + 60 000 € (aide aux travaux)
- Etude pré-opérationnelle Moncontour : 30 000 €
- Adapter les logements PMR : 96 000 €

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs et bilan

Evaluation et indicateurs

Nombre d'appels reçus par la plateforme Bonjour Habitat
Nombre de dossiers orientés sur chaque dispositif d'aide
Nombre de dossiers engagés
Nombre et montant des aides versées par l'ANAH et par LTM
Bilan de la Plateforme Bonjour Habitat
Bilan du SLIME
Bilan du Pacte Territorial
Bilan permis de louer

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.2 : Cibler et renforcer l'accompagnement des opérations d'amélioration de l'habitat sur des secteurs particuliers (PVD, Village d'Avenir…)

Nature de l'action

□ Animation
■ Aide financière
■ Ingénierie
■ Programmation
■ Contractualisation
■ Planification

Enjeux

➢ Revitaliser les centres bourgs et centres villes les plus fragiles (vacance, vieillissement, pauvreté…)

Modalités

- Poursuite de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Lamballe-Armor et le bourg de Dolo à Jugon-Les-lacs
- Lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur la commune de Moncontour
- Si besoins avérés, lancer une OPAH-RU sur la commune de Moncontour

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : commune de Jugon-Les-Lacs, Lamballe-Armor, Moncontour, Etat, DDTM, ANAH

Coûts et financements

- OPAH-RU : marché avec SOLIHA : 96 370 €
- Etude OPAH-RU sur Moncontour : 30 000 €
- OPAH-RU sur Moncontour : si besoin un avenant au PLH sera réalisé

Moyens humains

□ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel de l'OPAH-RU
Bilan de l'Etude pré-opérationnelle

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.3 : Remettre les logements vacants sur le marché et encourager le changement de destination des autres bâtis vacants

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Mobiliser les logements vacants contribuant ainsi à limiter l'artificialisation des sols
- Susciter l'intérêt des propriétaires pour remettre leur bien sur le marché immobilier
- Encourager le changement de destination des autres bâtis vacants situés dans l'enveloppe urbaine ou en diffus en veillant à que cela ne rentre pas en contradiction avec les objectifs de préservation de l'espace agricole, de réduction des émissions de GES liées à la mobilité et de confortement des centres-villes et centres-bourgs.
- Favoriser l'accession préférentiellement dans les centralités afin de contribuer à leur redynamisation.

Modalités

- Faire un suivi des logements vacants et communiquer avec les propriétaires pour comprendre les causes de la vacance structurelle et tenter d'y remédier
- Pérenniser la taxe sur les logements vacants si elle n'est pas mise en place par les communes
- Abonder financièrement l'aide aux premières acquisitions si l'acquisition concerne un bien vacant de plus de 2 ans (identifié comme logement ou pas) : 2 500 €

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, EPF

Coûts et financements

- 15 logts /an 2 500 € = 37 500 €

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs
  - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

- Evolution du taux de vacance structurel

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10 février 2026

- Nombre de biens subventionnés
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de bâtis ayant changé de destination

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.4 : Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques pour privilégier les résidences principales

Nature de l'action

□ Animation ■ Ingénierie □ Contractualisation
□ Aide financière □ Programmation □ Planification

Enjeux

- Freiner la transformation de logements en résidences secondaires ou meublés touristiques, notamment en zones tendues ou touristiques afin de maintenir le nombre de résidences principales

Modalités

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite loi Le Meur, vise à freiner la transformation de logements en résidences secondaires ou meublés touristiques, notamment en zones tendues ou touristiques. Elle renforce la capacité des communes à réguler les meublés de tourisme, encourage l'usage pérenne du parc de logements, elle facilite l'expérimentation de quotas de résidences secondaires par commune
Le PLH peut intégrer ces avancées comme leviers d'action, notamment en recommandant aux communes concernées d'appliquer les nouveaux outils ouverts par cette loi :

- Faciliter l'expérimentation de quotas de résidences secondaires par commune
- Renforcer la capacité des communes à réguler les meublés de tourisme

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, AUDIAR, ADIL

Coûts et financements

Coût induit dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

- Commune ayant mis en place des quotas
- Evolution du taux de RS dans le parc de logements

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.5 : Adapter le parc de logements aux personnes en situation de handicap et au vieillissement

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Permettre aux ménages en perte d'autonomie ou en situation de handicap de rester dans leur domicile ou d'accéder à un logement adapté

Modalités

- Augmenter le nombre de logements adaptés à la perte d'autonomie
- Engager l'action dans le Pacte Territorial afin que les ménages puissent mobiliser Maprimeadapt'
- Créer des liens avec les aides à domicile et professionnels du secteur social (CIAS, ADMR, CLIC…) pour mieux faire connaitre les dispositifs d'aide

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, CIAS, ADMR, CLIC…

Coûts et financements

Suivi animation Maprimeadapt : 100 dossiers : 960 €/dossiers : 96 000 €

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Nombre de dossiers Maprime adapt

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.6 : Améliorer la qualité énergétique et adapter aux PMR le parc public communal existant ainsi qu'augmenter le nombre de logements

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Lutter contre la précarité énergétique
- Répondre à la demande en location en augmentant le nombre de logements communaux

Modalités

- **Améliorer la qualité énergétique du parc public communal existant en lien avec le PCAET**
  Lamballe Terre & Mer soutiendra des projets de réhabilitation du parc locatif communal en participant financièrement à la réalisation de travaux d'amélioration du parc existant dans les logements communaux, à hauteur de 30% du montant des travaux HT plafonné à 3 000 €/logt. La collectivité se fixe pour objectif 35 logements sur la durée du PLH (soit 6 logt/an).
- **Adapter le parc communal pour les personnes à mobilité réduite**
  Lamballe Terre & Mer soutiendra des projets d'adaptation pour les personnes PMR du parc locatif communal en participant financièrement à la réalisation de travaux d'amélioration du parc existant dans les logements communaux, à hauteur de 30% du montant des travaux HT plafonné à 3 000 €/logt. La collectivité se fixe pour objectif 35 logements sur la durée du PLH (soit 6 logt/an).
- **Accompagner le développement du parc locatif communal conventionné ou social en recyclage du bâti existant**
  Lamballe Terre & Mer participera également au développement d'une offre de logement communal conventionné ou social dans le parc existant, et plus particulièrement localisée dans les centres bourgs et centres villes. Les aides versées de 5 000 euros par logement concernent des opérations en acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction, avec un objectif maximum de 38 logements à produire sur 6 ans.

Partenaires à associer

- Partenaires : communes

Coûts et financements

6 logts/an pour des travaux d'énergie, 6 logts par an pour des travaux d'adaptation, 38logts sur la durée du PLH pour des nouveaux logements

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Nombre de logements réhabilités et créés

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.7 : Transformer les logements existants (grands vers petits) et accompagner le changement d'usage ou de destination

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Le diagnostic fait apparaitre un parc existant majoritairement constitué de grands et très grands logements alors que la demande actuelle et future porte sur de plus petits logements (lutter contre la sous-occupation).
- Valoriser le parc existant, le transformer pour éviter qu'il ne devienne vacant et éviter de construire des logements neufs éloignés des bourgs et consommant du foncier
- Préserver le patrimoine bâti du territoire en permettant le changement de destination

Modalités

- Accompagner les particuliers dans leur réflexion sur l'évolution de leur bien, comment le transformer, comment l'adapter, comment le diviser… en proposant un accompagnement par les architectes conseils du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) des Côtes d'Armor et par les architectes du territoire, en organisant des visites, des portes ouvertes…
- Accompagner les communes volontaires dans la réalisation des inventaires du bâti d'intérêt patrimonial en zone N et A de leur PLU afin d'autoriser les changements de destination, être attentif aux modalités d'attribution des aides (par ex transfo d'une grange en logement ; aujourd'hui le PIG ne donne pas accès aux aides si ce n'est pas déjà un logement) ; question de la définition d'une ruine

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, EPF, CAUE, architectes, maitres d'œuvre, service inventaire de la Région Bretagne, étudiants des Masters AUDIT…

Coûts et financements

Suivi animation, coût des permanences, cout des prestations d'accompagnement (cheque conseil)

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer, CAUE, architectes

Evaluation et indicateurs

- Nombre de permanences
- Nombre de personnes reçues
- Nombre de projets accompagnés
- Nombre de logements créés

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant

Fiche action 2.8 : Accompagner l'accession sociale à la propriété dans l'ancien

Nature de l'action

□ Animation ■ Ingénierie □ Contractualisation
■ Aide financière □ Programmation □ Planification

Enjeux

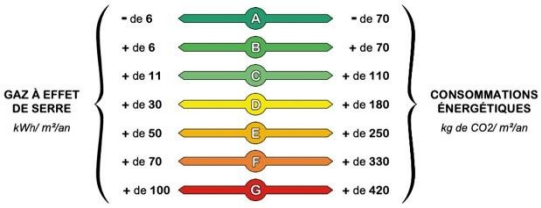
- Accompagner l'accession à la propriété
- Inciter la remise sur le marché de logements anciens en favorisant les travaux de rénovation énergétique
- Alerter les ménages sur les répercussions d'acquérir un bien dégradé.

Modalités

- *Soutenir financièrement les premières acquisitions des ménages pour des logements anciens*

Lamballe Terre & Mer octroie une aide financière de 3 000 € ou 2000 € suivant le revenu fiscal de référence.
*Première acquisition : **ne jamais avoir été propriétaire** pour tous les occupants du logement.*
Eco-conditionnalité :

- *Pour un logement ancien, atteindre une performance énergétique d'au maximum 180 kwep/m2/an ainsi qu'une prise en compte des émissions de gaz à effet de serre de 30 kg CO_2/ m^2/an après travaux éventuels et faire certifier son projet par l'ALEC.*



Logement vacant :
Prime de 1500 euros supplémentaire si le logement est vacant depuis plus de 2 ans.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, ALEC, Notaires, Banques, Agences immobilières

Coûts et financements

- □ Prime à l'accession dans l'ancien:
  - Ménages sous les plafonds PLSLA : 3000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an : 75 000 €
  - Ménages dont les revenus sont de 10% supérieur aux plafonds PLSLA : 2000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an : 50 000 €
- □ Visites ALEC (coût inclus dans la plateforme Bonjour Habitat).

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

- □ Nombre de primes à l'accession dans l'ancien:
  - Ménages sous les plafonds PLSLA : 3000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an
  - Ménages dont les revenus sont de 10% supérieur aux plafonds PLSLA : 2000€/dossier -Objectifs : 25 dossiers/an

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 2.1 Poursuivre les missions, le développement et la vocation de "Bonjour Habitat" en tant que guichet unique pour renforcer l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements privés							
Assurer le suivi du Pacte Territorial France Rénov' Mission ALEC	97 500 €	97 500 €	97 500 €	97 500 €	97 500 €	97 500 €	585 000 €
Assurer le suivi du Pacte Territorial France Rénov'(PIG précarité énergétique)	146 000 €	146 000 €	146 000 €	146 000 €	146 000 €	146 000 €	876 000 €
Poursuivre la communication en lien avec la Plateforme Bonjour Habitat	-	-	-	-	-	-	-
Convention avec les compagnons bâtisseurs	32 600 €	32 600 €	32 600 €	32 600 €	32 600 €	32 600 €	195 600 €
Poursuivre le SLIME	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	47 000 €	282 000 €
Action 2.2 Favoriser et accompagner la sortie des opérations en renouvellement urbain							
Poursuite de l'OPAH-RU sur le centre-ville de Lamballe-Armor et Dolo	157 370 €	157 370 €	157 370 €	157 370 €			629 480 €
Lancer une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur la commune de Moncontour	30 000 €						30 000 €
Action 2.3 Soutenir les acquisitions dans le parc ancien afin de remettre les logements vacants sur le marché							
Abonder financièrement l'acquisition d'un bien vacant	37 500 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	37 500 €	225 000 €
Mettre en place un suivi des logements vacants et communiquer							
Action 2.4 Limiter le nombre de résidences secondaires et meublés touristiques pour privilégier les résidences principales							
Faciliter l'expérimentation de quotas de résidences secondaires par commune							
Action 2.5 Adapter le logement à la perte d'autonomie							
Pacte Territorial	96 000 €	96 000 €	96 000 €	96 000 €	96 000 €	96 000 €	576 000 €
Action 2.6 Transformer les logements existants (grands vers petits) et changement d'usage							
Accompagner, encourager financièrement la transformation des grands logements en petits logements et changement d'usage	159 120 €	159 120 €	159 120 €	159 120 €	159 120 €	159 120 €	954 720 €
Améliorer la qualité énergétique et adaptation des logements communaux + création de nouveaux logements	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	400 000 €
Action 2.7 Aide à l'accession à la propriété dans l'ancien							
Accompagner financièrement les premières acquisitions	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	750 000 €
TOTAL	998 090 €	968 090 €	968 090 €	968 090 €	810 720 €	810 720 €	5 523 800 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION 3 – REPONDRE A LA DEMANDE PAR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

ACTIONS	MODALITES
3.1 **Produire 225 /an logements locatifs sociaux sur la durée du PLH afin d'accueillir les ménages notamment les plus modestes**	Déterminer les besoins en logements sociaux à produire et les répartir en tenant compte des contraintes liées à la loi SRU
	Travailler sur une production diversifiée entre PLS, PLUS – PLAI-O et PLAI-A – BRS – usufruit locatif social
3.2 **Mettre en place une production annuelle territorialisée**	Rédiger un accord-cadre avec les bailleurs
	Renouveler le contrat de mixité sociale
3.3 **Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux**	Définir le montant de financement en fonction de la commune et du projet
	Poursuivre les garanties d'emprunts des logements sociaux publics
3.4 **Construire une approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements locatifs sociaux**	Réunir la Conférence Intercommunale du logement au moins 1 fois par an
	Faire un bilan annuel de la convention Intercommunale d'attribution de logements sociaux en fin de chaque année
	Finaliser la rédaction du Plan partenarial de la gestion de d'information du demandeur
	Mettre en place la cotation sur le territoire de Lamballe Terre & Mer

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social

Fiche action 3.1 : Déterminer les besoins en logements sociaux à produire

Nature de l'action

□ Animation ■ Ingénierie □ Contractualisation
□ Aide financière ■ Programmation ■ Planification

Enjeux

- Répondre aux obligations règlementaires liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU,
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire et veiller à la réalisation des objectifs
- Diversifier l'offre de logements sociaux pour faciliter les parcours résidentiels.
- Construire une approche de la mixité sociale sur le territoire
- Expérimenter d'autres modalités de production comme le BRS, l'usufruit locatif social

Modalités

Lamballe Terre & Mer se fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux de 1 350 logements sur les 6 années du PLH (soit 225 par an).
Cet objectif vise à répondre aux obligations règlementaires liées à l'article 55 de la loi SRU auxquelles sont soumis Les 4 communes du territoire ayant plus de 3 500 habitants : Lamballe-Armor, Erquy, Pléneuf Val André et Quessoy. Celles-ci sont tenues d'avoir un minimum de 25% de logements sociaux par rapport à leur nombre total de résidences principales à l'horizon 2033 (objectifs à atteindre à la fin des 5 périodes triennales).

Concernant la répartition des logements locatifs aidés, le PLH préconise 1350 logements locatifs PLUS-PLAI-PLS ;
Les communes réaliseront des logements communaux conventionnés qui viendront s'ajouter à la production de logements sociaux. LTM avec son Pacte Territorial incitera les ménages à réaliser des logements locatifs privés conventionnés sur l'ensemble du territoire.
Parmi les 1350 logements locatifs HLM qui devront être produits, 70% devront être financés en PLUS et 30% en PLAI-O.
Une diversification de production de logements sociaux est nécessaire notamment à destination des ménages les plus précaires. Ainsi une production d'au moins 5 PLAI-A devra être réalisée sur les 6 années.

	Taux visé à l'horizon 2031	Objectif de production annuelle PLUS PLAI PLS	Objectif de production sur 6 ans
Lamballe-Armor - SRU	**25%**	106	636
Pléneuf-Val-André - SRU	**25%**	35	210
Erquy - SRU	**25%**	40	240
Quessoy - SRU	**25%**	29	174
Autres communes (x34)		15	90
TOTAL LTM		**225**	**1350**

L'objectif de production de logement social des communes SRU est indicatif et sera ajusté lorsque les objectifs de la prochaine période triennale (2027-2029) auront été définis par la préfecture.

- Étudier l'opportunité de recourir au BRS sur le territoire, en lien avec les Organismes Foncier Solidaire (OFS)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Identifier les secteurs prioritaires pour le développement de logements en BRS, notamment en zones tendues, à proximité des services, des transports et des centralités ;
Mobiliser le foncier public ou maîtrisé par les collectivités pour faciliter des opérations en BRS ;
Sensibiliser les opérateurs immobiliers et les élus locaux aux principes et avantages du BRS (réunions techniques, fiches pédagogiques, retours d'expérience) ;
Évaluer les freins juridiques, techniques ou financiers à son déploiement, et proposer des mesures d'accompagnement (garanties, aides à l'accession, etc.) ;
Inscrire des objectifs chiffrés de production en BRS, dans la mesure du possible, dans les futures conventions d'objectifs ou documents de programmation.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, DDTM, DDETS, CD, bailleurs sociaux, EPF, réservataires,

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs
  - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

Bilan annuel du PLH (quantitatif et qualitatif) : nombre de logements sociaux réalisés par typologie et localisation

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social

Fiche action 3.2 : Mettre en place une programmation pluriannuelle territorialisée

Nature de l'action

□ Animation □ Ingénierie ■ Contractualisation
□ Aide financière ■ Programmation ■ Planification

Enjeux

- Répondre aux obligations règlementaires liées à l'application de l'article 55 de la loi SRU,
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire,
- Diversifier l'offre de logements sociaux pour faciliter les parcours résidentiels
- Permettre d'anticiper et de structurer l'offre de logements sociaux en fonction du territoire sur plusieurs années
- Assurer une répartition équilibrée des logements sociaux et lutter contre la ségrégation urbaine et à favoriser la mixité sociale
- Maîtriser de la politique de logement social sur son territoire

Modalités

- **Mettre en place un accord-cadre avec les bailleurs**
  Lamballe Terre & Mer a un projet ambitieux de production de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire. Pour veiller à la réalisation des objectifs et favoriser la mixité sociale et la solidarité territoriale, la collectivité mettra en place une convention-cadre avec les différents bailleurs présents sur le territoire.
  La convention constitue un document de contractualisation précisant les engagements de chacune des parties. Le document précisera le projet communautaire en matière d'habitat et indiquera les modalités d'aides. Les bailleurs intervenant sur le territoire devront respecter les objectifs de production ainsi que la répartition géographique prévue.
  La convention avec les bailleurs sociaux prendra en compte aussi bien la production de logements, la réhabilitation de logement que la vente du parc locatif social.

- **Renouveler le contrat de mixité sociale avec les bailleurs, les services de l'Etat, l'EPFR et les 4 communes SRU**

Introduit par la loi dite « 3DS » du 21 février 2022, le Contrat de Mixité Sociale (CMS) est un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs de rattrapage SRU. Conclu pour une durée de 3 ans renouvelable, entre une commune, l'Etat et l'EPCI, il peut également être signé par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer aux objectifs de rattrapage SRU.
Au vu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, les communes d'Erquy, Lamballe-Armor, Pléneuf-Val-André et Quessoy concernées par les objectifs de rattrapage SRU et l'agglomération ont souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025. Ce contrat regroupe toutes les communes dans un document unique mais la situation de chacune est examinée spécifiquement et les objectifs de rattrapage sont individualisés.
Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale est également un moyen d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de périodes triennales. L'établissement public foncier de Bretagne ainsi que les bailleurs implantés sur le Territoire de Lamballe Terre & Mer sont signataires de ce contrat de mixité sociale.

Les prochaines périodes triennales sont 2026-2028 et 2029-2031.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- **Mettre en place et suivre le contrat d'objectifs avec le bailleur départemental Terres d'Armor Habitat (TAH)**

Le contrat d'objectifs est un document partenarial qui formalise les engagements réciproques entre LTM et TAH en matière de politique du logement social, dans un périmètre donné. Il s'agit d'aligner les actions de TAH sur les priorités de la collectivité en matière de :

- production de logements sociaux,
- réhabilitation du parc existant,
- gestion sociale (attributions, vacance, tranquillité résidentielle),
- transition énergétique, etc.

Il fixe un cadre de travail pluriannuel avec un suivi régulier. Il permet de planifier sur 3 à 6 ans les interventions du bailleur (constructions, réhabilitations, démolitions, mutations patrimoniales…).

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, EPF

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs
  - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

Rédaction de la convention cadre
Renouvellement et bilan annuel du contrat de mixité social
Signature du contrat d'objectifs avec TAH

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social

Fiche action 3.3 : Soutenir financièrement la production de logement locatif social pour répondre aux besoins de tous les ménages en intégrant les obligations SRU

Nature de l'action

□ Animation	□ Ingénierie	■ Contractualisation
■ Aide financière	■ Programmation	■ Planification

Enjeux

- Le soutien de l'agglomération (subvention, foncier à prix modéré...) permet de réduire le reste à financer, voire d'éviter l'abandon du projet.
- Un bailleur qui travaille avec l'agglomération est mieux intégré dans la stratégie locale (PLH, politique sociale, renouvellement urbain).
- L'appui de l'agglomération est un levier de production de logements sociaux sur le territoire.
- Il sécurise l'activité du bailleur sur le long terme (volume d'opérations, attractivité du territoire, partenariat durable).

Modalités

- Soutenir financièrement les bailleurs pour la réalisation de leur projet
  - Communes SRU :
  - Lorsque la commune cède le terrain à l'euro symbolique, Lamballe Terre & Mer verse une subvention de 5 000 €/logement au bailleur et 5 000 €/logement à la commune.
  - Pour la réalisation des opérations qui correspondent à une ou plusieurs des situations suivantes :
    - VEFA ou BRS
    - le bailleur achète le terrain à un lotisseur, promoteur, commune…
    - le bailleur achète des logements non conventionnés

    Lamballe Terre & Mer verse une subvention de 10 000 €/logement au bailleur.

  - Communes non SRU :
  - Lorsque la commune cède le terrain à l'euro symbolique, Lamballe Terre & Mer verse une subvention de 5 000 €/logement au bailleur.
  - Pour la réalisation des opérations qui correspondent à une ou plusieurs des situations suivantes :
    - VEFA
    - le bailleur achète le terrain à un lotisseur, promoteur, commune…
    - le bailleur achète des logements non conventionnés

    Lamballe Terre & Mer verse une subvention de 5000 €/logement au bailleur. La commune verse, également, une subvention de 5000 €/logement au bailleur.

  - Dans les secteurs en renouvellement urbain suivant la définition inscrite dans le SCOT, les aides suivantes viennent compléter celles énoncées précédemment :
  - En cas de démolition/reconstruction, une aide de 10 000 €/logement construit sera accordée au porteur du projet. La subvention ne peut être supérieure au montant du coût de la déconstruction/dépollution en tenant compte des financements complémentaires.
  - En cas d'acquisition amélioration et si le logement est vacant depuis plus de 2 ans, une aide de 5 000 €/logement est versée au porteur du projet.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Etudier au cas par cas l'apport d'une aide pour le financement des hébergements en structure lorsqu'il s'agit de logements sociaux
- Poursuivre les garanties d'emprunts des logements sociaux publics
    - LTM garantit à hauteur de 50% les emprunts des bailleurs sociaux.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, EPF

Coûts et financements

210 LLS * 10 000 € = 2 100 000 €
15 LLS * 5000 € = 75 000 €
20 LLS* 10 000 = 200 000 € (démolition/reconstruction) *Le nombre de dossiers n'est pas limité à 20 logts/an

Aide à la production PLUS/PLAI : 5000 €/logt en PLUS et PLAI (Objectifs sur 6 ans) et 10 000 €/logt en PLAIa (objectif 5) + Prime complémentaire de 10000 €/logt en acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction (Objectifs 60)
Aide à la production en logements communaux : 5 000 €/logt en acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction – 50 à produire maximum sur 6 ans
Aide à la production de logement locatif privé conventionné : 2 500 €/logt en acquisition/amélioration ou démolition/reconstruction (complémentaire ANAH) – 94 à produire sur 6 ans. Si logement vacant depuis plus de 3 ans : 2 000 €/logt complémentaire (objectif 47)

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
    - Suivi des objectifs
    - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

Suivi du financement du logement social
Nombre de logements BRS, ULS

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social

Fiche action 3.4 : Construire l'approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements locatifs sociaux

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	■ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Garantir l'équité d'accès au logement et favoriser la mixité sociale
- Faciliter les parcours résidentiels et répondre aux différentes demandes
- Construire un projet de mixité et de solidarité afin d'accompagner la diversification de l'offre de logement sur l'ensemble du territoire

Modalités

- Suivre les politiques d'attribution dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et du Plan Partenarial de Gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLS), de la convention intercommunale d'attribution et de la cotation.

Lamballe Terre & Mer complète son action au travers de l'élaboration d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). L'objectif est de renforcer la mise en œuvre des règles et des processus communs dans l'attribution des logements sociaux pour garantir l'équité d'accès au logement et favoriser la mixité sociale. La loi ALUR vient conforter le rôle de l'EPCI dans la politique habitat. La CIL rassemble les maires, représentants locaux de l'Etat, bailleurs sociaux, Département, réservataires, associations de locataires ou d'insertion…
Cette instance adopte des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- les attributions et les mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire,
- les modalités de relogement des personnes relevant des accords collectifs (départemental ou intercommunal), déclarées prioritaires au titre du DALO ou relevant des projets de renouvellement urbain,
- les modalités de coopération inter-partenariale.

Les orientations de la CIL sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires. La définition de ces orientations s'appuie sur un diagnostic partagé et territorialisé portant sur un socle minimal :

- le parc de logements locatifs sociaux,
- l'occupation sociale du parc de logements locatifs sociaux,
- la demande locative sociale en cours et satisfaite, comprenant l'analyse des attributions des demandeurs les plus pauvres et publics prioritaires.

En parallèle, Lamballe Terre & Mer met en place un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) qui définit les orientations destinées à :

- assurer une gestion partagée des demandes de logement social,
- satisfaire le droit à l'information du demandeur,
- mettre en place un service d'information et d'accueil du demandeur.

La mise en place de la cotation viendra compléter ces dispositifs.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

La cotation désigne un système de points mis en place par certains bailleurs sociaux ou collectivités pour classer les demandes de logement en fonction de critères objectifs et transparents. C'est un outil d'aide à la décision, pas une attribution automatique.
Elle vise à plus de transparence et d'égalité de traitement dans l'examen des demandes.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, EPF, DEETS

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

- Bilan de la CIA
- Rédaction du PPGDID
- Mise en place de la cotation
- Nombre de LLS réalisé

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION 3 – Répondre à la demande par la production de logement social

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 3-1 Produire 225 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH afin d'accueillir les ménages notamment les plus modestes	-	-	-	-	-	-	-
Répartir les logements en tenant compte des contraintes liées à la loi SRU	-	-	-	-	-	-	-
Travailler sur une production diversifiée entre PLS, PLUS , PLAI-O et PLAI-A - BRS	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	**14 250 000 €**
Action 3.2 Mettre en place une production annuelle territorialisée							
Rédiger un accord-cadre avec les bailleurs							
Renouveler le contrat de mixité sociale							
Action 3.3 Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux							
Définir le montant des subventions pour le logement social							
Action 3.5 Construire une approche intercommunale de la mixité sociale en diversifiant la production de logements locatifs sociaux							
Réunir la conférence intercommunale du logement au moins 1 fois par an							
Faire un bilan annuel de la convention Intercommunale d'attribution de logements sociaux							
Finaliser la rédaction du Plan partenarial de la gestion et d'information du demandeur							
Mettre en place la cotation							
TOTAL	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	2 375 000 €	14 250 000 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION N° 4 : REPONDRE A LA DEMANDE AVEC DES PROPOSITIONS ADAPTEES AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES

ACTIONS	MODALITES
4.1 Répondre aux orientations et actions inscrites dans les autres plans, schémas ou services	Etablir les besoins des communes en termes de logements d'urgence et établir un partenariat avec le SIAO
	Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD
4.2 Développer l'offre de logements temporaires à destination des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;	Mettre en place un partenariat avec des structures locales dont Penthièvre Actions
4.3 Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor Assurer la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage	Réalisation d'un TFL Réalisation d'1 terrain grands passages Réalisation d'un terrain soupape Suivre le marché avec le gestionnaire, actuellement Hacienda
4.4 Accueillir des populations étrangères	Accueillir des travailleurs étrangers
	Accueillir des migrants (CADA, pré CADA)
4.5 Développer l'offre à destination des jeunes actifs, apprentis, stage longue durée, saisonniers	Expérimenter les baux mobilité, les partenariats avec Sillage, 1 Toit 2 générations, Réfléchir à l'agrandissement du FJT… Gérer les logements saisonniers de St Pabu
4.6 Accompagner le développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap	Mettre en place un partenariat avec des structures locales dont Gwitibunan…
4.7 Accompagner le parcours résidentiel des séniors	Mettre en place un observatoire des logements adaptés existants sur le territoire, créer un guide sur le « bien vieillir sur LTM », donner la possibilité d'expérimenter le changement de logement avant de mettre sa résidence principale en vente, travailler le partenariat avec le volet accompagnement (projet de vie partagée, animation sociale…)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.1 : Répondre aux orientations et actions inscrites dans les autres plans, schémas ou services

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	■ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Le cadre réglementaire d'un PLH spécifie que ce document doit tenir compte des orientations et actions inscrites dans les autres plans, schémas ou services s'appliquant sur le territoire : le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le service Intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Sont concernées plusieurs catégories de populations dites « spécifiques », à savoir : les personnes en situation de handicap et/ou à mobilité réduite, les personnes en difficulté ou défavorisées, les gens du voyage en voie de sédentarisation, …

Modalités

- **Evaluer les besoins des communes en termes de logements d'urgence et établir un partenariat avec le SIAO**
  Le SIAO assure la réponse téléphonique pour le 115. Le SIAO évalue les besoins de chaque commune pour le logement d'urgence ainsi un accord-cadre avec la DDETS sera à réaliser. Pour le SIAO, augmenter la captation de l'offre de logements au déploiement du dispositif intermédiation locative (IML). Cible visée 15 logements (3 logements pour le dispositif un chez soi d'abord, 12 logements IML SIAO).

- **Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD**
  Le plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2024-2029 prévoit 4 axes prioritaires :
  - Répondre aux besoins de logements et d'hébergement des Costarmoricains les plus fragiles
  - Garantir à tout costarmoricain de vivre dans un logement décent
  - Aider les Costarmoricains les plus fragiles à se maintenir dans leurs logements
  - Garantir un pilotage fort et resserré du plan sur les 5 années d'existence

  Ainsi, Lamballe Terre & Mer assurera un partenariat avec les instances du PDALHPD afin d'inscrire certaines actions dans son PLH.

- **Contribuer au Fonds Solidarité Logement**
  Le FSL accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers…). Lamballe Terre & Mer contribue au FSL afin de participer à l'accompagnement des ménages rencontrant des difficultés à accéder au logement ou se maintenir dans leur logement et afin de mieux suivre les besoins sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10 février 2026

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service Habitat de LTM + contribution FSL : 40 000 €

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Rédaction de la convention cadre avec le SIAO
  - Bilan annuel à présenter dans les instances de LTM
  - Participer aux instances du PDALHPD

Evaluation et indicateurs

Rédaction de la convention cadre + suivi
Nombre de réunions PDALHPD
Nombre de ménages aidés dans le cadre du FSL

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.2 : Développer l'offre de logements temporaires à destination des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières

Nature de l'action

■ Animation	□ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	■ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Le territoire connaît une diversité croissante des parcours résidentiels, marquée par des mobilités professionnelles, des situations de précarité ou encore des transitions de vie (formation, séparation, arrivée sur le territoire, etc.). Dans ce contexte, **le développement d'une offre de logements temporaires** constitue un levier stratégique pour :
- **Répondre aux besoins d'hébergement de publics fragiles** (personnes en rupture, en insertion, femmes victimes de violence, jeunes sortants de l'aide sociale à l'enfance, etc.) pour éviter les situations d'errance ou d'hébergement non pérenne.
- Permettre une transition résidentielle entre l'hébergement d'urgence et le logement pérenne, en accompagnant les parcours vers l'autonomie.

Modalités

- Identifier les besoins spécifiques de logements temporaires sur le territoire par typologie de publics.
- Soutenir le développement ou la réhabilitation de structures adaptées : résidences sociales, pensions de famille, foyers de jeunes travailleurs, colocations sociales, logements passerelles…
- Encourager les partenariats avec les bailleurs sociaux, les opérateurs associatifs, et les entreprises (logement des salariés).
- Intégrer une offre de logements temporaires dans les projets d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Associations sociales, bailleurs sociaux

Coûts et financements

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer

Evaluation et indicateurs

Nombre de places créées ou pérennisées en logement temporaire.
Part des publics accompagnés vers un logement pérenne.
Taux d'occupation des dispositifs existants.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.3 : Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor et assurer la gestion de l'aire d'accueil et du terrain familial existants

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	■ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2026-2031, 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 2026-2031.
- Pour Lamballe Terre & Mer, 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. La mise en place d'un terrain grands passages et d'un terrain soupape devra être étudiée.
- Poursuivre la gestion de l'aire d'accueil et du terrain familial

Modalités

- Travailler en partenariat avec les services de L'Etat et du Département
- Identifier et aménager les terrains nécessaires à la réalisation d'une aire de sédentarisation
- Identifier et aménager les terrains grands passages et le terrain soupape
- LTM est propriétaires d'une aire d'accueil en bordure de la RN12 et en a confié la gestion à Hacienda. Il est proposé de renouveler ce partenariat sur la durée du PLH.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, DDTM22, Coordinateur du schéma Départemental, Hacienda

Coûts et financements

81 000 € annuel pour la gestion
70 000 € pour la création d'un terrain grands passage et soupape

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer
  Suivi de la gestion de l'aire d'accueil
  Suivi du schéma départemental gens du voyage
- □ Services techniques
  Lien avec Hacienda pour travaux
  MO pour la terrain grands passages

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE
10 février 2026

Evaluation et indicateurs

Fréquentation de l'aire d'accueil

Réalisation du TFL, terrain soupape et terrain grands passages

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.4 : Accueillir des populations étrangères

Nature de l'action

■ Animation	□ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	■ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Accueillir des travailleurs étrangers et leur famille
- Pour les travailleurs étrangers, souvent indispensables à l'économie locale (secteurs agroalimentaires, industriels, BTP, etc.), la question du logement conditionne directement l'attractivité du territoire et la pérennité de leur installation. Il convient de promouvoir des solutions de logement dignes, adaptées et abordables, tout en accompagnant les employeurs dans la responsabilisation autour de cette question.
- Accueillir des migrants (cada, pré cada…)
- L'accueil des travailleurs étrangers et des migrants, notamment ceux hébergés dans des structures de type CADA (Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile) ou pré-CADA, constitue un enjeu croissant pour les politiques locales de l'habitat.

Modalités

- Apporter des réponses coordonnées entre les services de l'État, les opérateurs associatifs, les bailleurs sociaux et les collectivités.
- Anticiper les besoins spécifiques de ces populations, en lien avec les dispositifs d'hébergement existants, et encourager la mise à disposition de logements passerelles

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : Etat, DDTM, Bailleurs, Associations, CADA

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.5 : Développer l'offre à destination des jeunes actifs, apprentis, stage longue durée, saisonniers

Nature de l'action

■ Animation	□ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	■ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Favoriser l'accès temporaire au logement pour les publics en mobilité professionnelle ou en transition de vie, tout en offrant un cadre souple et sécurisé pour les propriétaires.
- Faciliter l'accueil des nouveaux travailleurs (saisonniers, intérimaires, jeunes actifs, agents mutés, etc.), souvent confrontés à un déficit d'offres locatives accessibles et flexibles à court terme.

Modalités

- Accompagner l'expérimentation du bail mobilité en partenariat avec les entreprises locales : bail signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire considéré comme occupant temporaire (étudiant, salarié en mission temporaire ou en formation professionnelle...). D'une durée allant de 1 à 10 mois, il ne peut pas être renouvelé.
- Assurer un partenariat avec Sillage, 1 Toit 2 générations,
- Réfléchir à l'agrandissement FJT…
- Lamballe Terre & Mer est propriétaire des 11 logements saisonniers de St Pabu et en a confié la gestion à la commune d'Erquy. Il est proposé de renouveler ce partenariat sur la durée du PLH.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : Etat, DDTM, Bailleurs, Associations, communes, entreprises locales

Coûts et financements

Participation à Sillage : 6300 €/an
Participation 1T2G : 3200 €/an

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Nombre de logements mis à disposition et nombre de personnes hébergées
Nombre de binôme pour 1T2G
Nombre de logements accessibles via un bail mobilité

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.6 : Accompagner le développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap

Nature de l'action

□ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Adapter l'offre (logement, emploi, transports, loisirs…) permet aux personnes en situation de handicap de vivre de façon autonome et intégrée dans la société.
- Lutter contre l'isolement social, renforcer le lien social et participer à la cohésion nationale
- Favoriser l'autonomie et l'inclusion
- Le nombre de personnes en situation de handicap va mécaniquement augmenter avec le vieillissement de la population, adapter l'offre, c'est préparer une société inclusive pour tous, dès aujourd'hui.

Modalités

- Mettre en place un partenariat avec des structures locales dont Gwitibunan…
- Etudier au cas par cas l'apport d'une aide pour le financement des hébergements en structure lorsqu'il s'agit de logements sociaux

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : Etat, DDTM, Bailleurs, Associations

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques

Fiche action 4.7 : Accompagner le parcours résidentiel des séniors

Nature de l'action

■ Animation ■ Ingénierie □ Contractualisation
□ Aide financière □ Programmation □ Planification

Enjeux

- Préparer le territoire à l'augmentation des populations âgées (+ 1962 pour la classe 75-84 ans et +936 pour la classe des 85 ans et +) d'ici à 2035
- Accompagner les séniors dans leur parcours résidentiel (anticiper le changement avant qu'il ne soit subi)
- Libérer les logements sous-occupés pour faciliter l'accueil de familles

Modalités

- Produire des petits logements adaptés aux séniors à proximité des services et commerces
- Recenser les logements adaptés existants sur le territoire (en intégrant les initiatives privées comme les colocations, avec ou sans espaces communs, les habitats partagés, inclusifs…)
- Créer un guide sur le « bien vieillir sur LTM » (ressources, aides, contacts)
- Donner la possibilité d'expérimenter le changement de logement avant de mettre sa résidence principale en vente
- Développer les partenariats avec les EPHAD pour des solutions intermédiaires (ex logements autonomes adjacents)
- Travailler le partenariat avec le volet accompagnement pour de l'habitat inclusif (projet de vie partagée, animation sociale…)
- Soutenir financièrement la réalisation d'études de faisabilité pour les résidences seniors autonomes visant à
    - Identifier des sites adaptés (centralités, proximité services, transports).
    - Évaluer les besoins (typologies de logements, services associés).
    - Tester des modèles économiques (coûts de construction, loyers, aides mobilisables).

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : Etat, DDTM, Conseil Départemental (CLIC…), CIAS, La Boussole, CCAS, ADAC, …

Coûts et financements

Suivi, animation
Co-financement des études « résidences autonomes » : jusqu'à 30 % du coût des études (plafonné à 15 000 € par projet) – partenariat Région Bretagne via le Pacte Territorial d'Insertion et Mobilisation du fonds "Bien Vieillir" (via l'ARS).

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer, CIAS, service communication.

Evaluation et indicateurs

Nombre de logements adaptés et répartition sur le territoire (accès PMR, situé à proximité des commerces et services…)

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 4.1 Répondre aux actions inscrites dans les autre schémas, plans	-	-	-	-	-	-	-
Etablir les besoins des communes en termes de logements d'urgence et établir un partenariat avec le SIAO	-	-	-	-	-	-	-
Répondre aux besoins des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement en lien avec le PDALHPD	-	-	-	-	-	-	-
FSL	40 000 €	40000	40000	40 000	40 000	40 000	**240 000**
Action 4.2 Développer l'offre de logements temporaires à destination notamment des nouveaux travailleurs, des publics fragiles							
Mettre en place un partenariat avec des structures locales dont Penthièvre Actions							
Action 4.3 : Répondre aux préconisations du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Côtes d'Armor							
Réalisation d'un TFL	100 000 €						100 000 €
Réalisation d'un terrain grands passages	70 000 €						70 000 €
Réalisation d'un terrain soupape	20 000 €						20 000 €
Assurer le suivi de la gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage	81 000 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	81 000 €	486 000 €
Action 4.4 : Accueillir des populations étrangères							
Accueillir des travailleurs étrangers							
Accueillir des migrants (CADA, pré CADA)							
Action 4.5							
Baux mobilités							
Sillage	6 300 €	6 300 €	6 300 €	6 300 €	6 300 €	6 300 €	37 800 €
1T2G	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	3 200 €	19 200 €
Agrandissement FJT							
Gestion des logements saisonniers de St Pabu	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €	51 000 €
Action 4.6 Accompagner le développement de l'offre pour les personnes en situation de handicap							
Mettre en place un partenariat avec des structures locales dont Gwitibunan							
4.7 Accompagner le parcours résidentiel des séniors							
Etude faisabilité « résidences autonomes »	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	15 000€	90 000€
TOTAL	344 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	154 000 €	1 114 000 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION n° 5 : Accompagner le territoire vers le ZAN

ACTIONS	MODALITES
5.1 Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des objectifs de sobriété foncière définis par le SCOT dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050	Mettre à jour les documents d'urbanisme (compatibilité SCOT et PLH, lien stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer)
	Mettre à jour et animer l'observatoire du foncier et de l'habitat
5.2 Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain et optimiser l'utilisation du foncier le cas échéant	Identifier les secteurs de renouvellement urbain dont les friches, les dents creuses, les fonds de jardin…
	Mobiliser les outils juridiques et opérationnels disponibles (préemption, veille foncière, etc.).
	Favoriser une utilisation plus efficiente du sol en densifiant les opérations d'habitat là où cela est pertinent, tout en veillant à la qualité urbaine et architecturale des projets.
	Partage d'expertise

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 5 : Accompagner le territoire vers le ZAN

Fiche action 5.1 : Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des objectifs de sobriété foncière définis par le SCOT dans un objectif de Zéro Artificialisation net à l'horizon 2050

Nature de l'action

▪ Animation	▪ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	▪ Planification

Enjeux

- Adapter une approche intégrée des opérations d'aménagement ; répondre à la demande en logement tout en intégrant les enjeux climatiques et environnementaux
- Lutter contre l'artificialisation des sols
- Optimiser l'utilisation du foncier en adaptant les formes urbaines aux nouveaux enjeux
- Densifier en conservant la qualité de vie sur le territoire
- Respecter les enveloppes foncières dédiées à l'habitat et déterminées par secteur et par pôle au niveau du SCOT

Modalités

- Accompagner les communes dans la mise à jour des documents d'urbanisme (lien stratégie foncière de Lamballe Terre & Mer)
- Accompagner de façon particulière la réalisation des OAP (en y associant des architectes pour tester l'opérationnalité, en y associant les propriétaires actuels et/ou habitants futurs…)
- Mettre à jour et animer l'observatoire du foncier et de l'habitat
- Alerter les communes en cas de dépassement, au moment du bilan annuel mais également au moment de l'instruction via le service commun d'instruction des ADS
- Accompagner les communes pour faire évoluer les projets d'habitat vers des modalités moins consommatrices de foncier
- Accompagner les communes volontaires dans l'expérimentation autour de l'habitat léger

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer Direction Planification Prospective Habitat

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, EPFB, AUDIAR, Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, Région bretagne, architectes, habitants…

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs
  - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

Etat de la consommation par secteur lors de la mise à jour de l'observatoire (2 à 3 fois par an)
Nombre de logements produits avec et sans consommation de foncier
Nombre de PLU communaux « climatisés »

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 5 : Accompagner le territoire vers le ZAN

Fiche action 5.2 : Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain et optimiser l'utilisation du foncier le cas échéant

Nature de l'action

▪ Animation ▪ Ingénierie □ Contractualisation
□ Aide financière □ Programmation □ Planification

Enjeux

- Accompagner la reconstruction de la ville sur la ville
- Favoriser une utilisation plus efficiente du sol en densifiant les opérations d'habitat là où cela est pertinent, tout en veillant à la qualité urbaine et architecturale des projets.
- Accompagner la densification pour une meilleure acceptation sociale et des projets plus qualitatifs (intégration dans le tissu urbain existant, attention aux ombres portées, au respect de l'intimité…)

Modalités

- Identifier les secteurs de renouvellement urbain dont les friches, les dents creuses, les fonds de jardin…
- Mobiliser les outils juridiques et opérationnels disponibles pour aménager ces secteurs (oap, veille foncière, préemption, etc.).
- Accompagner les communes dans la mise en œuvre de ces projets d'aménagement
- Accompagnement des communes sur les partenariats et montages possibles (appel à projet, appel à manifestation d'intérêt, concession…)
- Animer et faire vivre la convention cadre d'actions foncières avec l'EPFB (intervention en renouvellement urbain visant à la maitrise foncière des secteurs de projet) : apport d'ingénierie foncière et immobilière, réalisation d'études, portage foncier, déconstruction/dépollution des friches…
- Veille sur les appels à projet, recherche de financements
- Accompagner les particuliers : ingénierie en amont des projets (permanence CAUE, cheque conseil avec les architectes du territoire…), décloisonner les différents volets de la politique de l'habitat pour une approche plus intégrée et proposer plusieurs réponses possibles à une demande ; utiliser et diffuser le tableau de bord partagé pour le suivi des projets des particuliers (SARENOV')
- Expérimenter une bourse de mise en relation entre particuliers ayant du terrain à valoriser et particuliers en recherche – test possible du quartier via habitat léger
- Partage d'expertise, retour d'expériences, visites

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer, Direction Planification, Prospective, habitat

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, EPFB, AUDIAR, Syndicat Mixte de la Baie de Saint-Brieuc, Région bretagne, architectes, habitants…

Coûts et financements

Formation élus, agents, partenaires Villes Vivantes, CAUE, chèque conseil architectes…

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 5.1 Inscrire le développement de l'habitat dans le respect des enveloppes foncières définies par le SCOT dans un objectif de Zéro Artificialisation net à l'horizon 2050	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
Action 5.2 Mobiliser prioritairement l'offre en renouvellement urbain et optimiser l'utilisation du foncier le cas échéant							
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

ORIENTATION N° 6 : ANIMER, ACCOMPAGNER, EVALUER, AJUSTER LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

ACTIONS	MODALITES
6.1 **Piloter et animer le PLH**	Définir des objectifs clairs et mettre en place une gouvernance
	Faire vivre la commission habitat
	Assurer la cohérence avec les autres politiques communautaires
6.2 **Piloter et animer le réseau des partenaires**	Organiser des rencontres régulières avec les partenaires
	Participer aux réunions des partenaires institutionnels habitat
	Mettre en place des conventions et des outils collaboratifs
6.3 **Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat**	Développer l'observatoire de l'habitat
6.4 **Poursuivre l'information et la communication sur la politique de l'Habitat de Lamballe terre & Mer**	Effectuer une communication claire et efficace à travers différents supports : publications, site internet de LTM et des communes, newsletters, réseaux sociaux
	Organiser des réunions publiques
	Participer au salon de l'habitat Participer à des forums ou des réunions dédiés Organiser des animations en partenariat avec l'ALEC
	Sourcing pour rechercher des porteurs de projets (promoteurs, bailleurs, investisseurs…)
	Organiser des partages d'expérience entre les communes

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

Fiche action 6.1 : Piloter et animer le programme Local de l'Habitat

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
■ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Mettre en œuvre la politique habitat et faire le lien avec les autres politiques communautaires (PCAET, mobilité, enfance-jeunesse, environnement, santé…)
- Consolider les instances de gouvernance et de suivi (CIL, CMS, …)
- Suivre régulièrement les actions mises en œuvre
- Ajuster les dispositifs en fonction des évolutions démographiques, économiques et sociales du territoire

Modalités

- Définir des objectifs clairs et mettre en place une gouvernance
- Faire vivre la commission habitat qui aura pour fonction d'informer les élus, de débattre sur les dispositifs ou les projets à mettre en œuvre et de formuler des propositions pour la mise en œuvre du PLH
- Assurer la mise en cohérence avec les autres politiques communautaires

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer – Service Habitat

Partenaires à associer

- Partenaires : communes

Coûts et financements

Coût inclus dans le fonctionnement du service habitat

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Evaluation et indicateurs

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

Fiche action 6.2 : Piloter et animer le réseau des partenaires- Adhérer aux associations en lien avec l'habitat

Nature de l'action

■ Animation ■ Ingénierie □ Contractualisation
□ Aide financière □ Programmation □ Planification

Enjeux

- Mobiliser et coordonner un réseau d'acteurs variés
- Jouer un rôle de facilitateur en favorisant les échanges et en structurant des partenariats solides autour d'enjeux communs
- Valoriser les initiatives locales
- Renforcer l'engagement des acteurs impliqués

Modalités

- Organiser des rencontres régulières avec les partenaires (à minima comité de suivi annuel)
- Participer aux réunions des partenaires institutionnels
- Mise en place de conventions et d'outils collaboratifs
- Adhésion au club décentralisation et Habitat
- Adhésion au Créha-Ouest
- Adhésion ADIL, ALEC, CAUE

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, partenaires habitat

Coûts et financements

Adhésion ADIL : 11 000 €
Creha Ouest : 4 325 €
Adhésion au club décentralisation : 2 500 €

Moyens humains

- Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Suivi des objectifs
  - Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

- Nombre de rencontres
- Conventions

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

Fiche action 6.3 : Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Ajuster et améliorer l'action publique en matière de l'habitat de façon continue

Modalités

- Animer, alimenter, développer l'observatoire de l'habitat et du foncier

Le Code de la Construction et de l'Habitation définit à l'article L302-1 le rôle de l'observatoire de l'habitat et du foncier. Il a notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :
1° Des friches constructibles ;
2° Des locaux vacants ;
3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;
4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;
5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.
L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.
Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

- Mettre en place un observatoire de la vacance
- Effectuer un bilan annuel et triennal de la politique locale de l'habitat et le partager

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Etat, bailleurs sociaux, EPF, partenaires institutionnels, services de Lamballe Terre & Mer

Coûts et financements

AUDIAR : 15 000 €/an

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

- Suivi des objectifs
- Rédaction des documents

Evaluation et indicateurs

Suivi des objectifs de production de logements à l'échelle de l'intercommunalité par commune dans une base de données interne intégré à l'observatoire de l'habitat et du foncier :
nombre de logements autorisés par commune (en individuel, intermédiaire et collectif)
nombre de logements sociaux autorisés par commune
nombre de logements autorisés avec et sans consommation de foncier (ENAF d'après le référentiel MOS)
densité moyenne par commune et par secteur
taux de logements en renouvellement urbain par commune et par secteur
mis en chantier par commune sur la durée du PLH avec bilan à mi-parcours durée du PLH. Il s'agira de suivre annuellement le nombre de logements mis en chantier via les données Sitadel : nombre de logements commencés en Individuel pur et groupé, et collectifs (hors résidence)
remontée annuelle par les communes des projets
évolution des résidences principales, des résidences secondaires, des logements vacants à partir des données de l'Insee et Lovac
évaluation des besoins en logement à mi-parcours au regard des hypothèses retenues dans le PLH :
Evolution de la population des ménages et de la taille moyenne des ménages à partir des données de l'Insee
Evolution des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants à partir des données de l'Insee et Lovac
Evaluation du renouvellement qui exprime la construction nécessaire liée à l'évolution du parc : logements construits (Année N-1) Sitadel moins la variation du nombre de logement selon l'Insee.

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

Fiche action 6.4 : Poursuivre l'information et la communication sur la politique de l'habitat de Lamballe Terre & Mer

Nature de l'action

■ Animation	■ Ingénierie	□ Contractualisation
□ Aide financière	□ Programmation	□ Planification

Enjeux

- Sensibiliser les élus, les habitants et les partenaires aux enjeux et aux actions menées en matière d'habitat
- Rendre visible les dispositifs existants
- Favoriser l'adhésion des habitants aux projets et l'implication des acteurs locaux

Modalités

- Effectuer une communication claire et efficace à travers différents supports : publications, site internet de LTM et des communes, newsletters, réseaux sociaux
- Réaliser des réunions publiques
- Participer au salon de l'habitat
- Participer à des forums ou des réunions dédiés
- Organiser des animations en partenariat avec l'ALEC
- Favoriser le partage d'expérience : afin d'établir une culture commune, des formations, séminaires et visites de communes seront organisés en lien avec les partenaires. Le but est de faire partager aux élus des expériences et échanger, lors de visites de terrain, avec des partenaires ayant engagé des opérations exemplaires et innovantes.

Pilotage

- Lamballe Terre & Mer

Partenaires à associer

- Partenaires : communes, Région, EPF, ALEC, BRUDED, service communication

Coûts et financements

Moyens humains

- □ Service habitat de Lamballe Terre & Mer :
  - Rédaction des documents
- □ ALEC
  - Animations

Evaluation et indicateurs

Nombre d'animations
Communication

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire

BUDGET LAMBALLE TERRE & MER							
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	TOTAL
Action 6.1 Piloter et animer le PLH	-	-	-	-	-	-	-
Définir des objectifs clairs et mettre en place une gouvernance	-	-	-	-	-	-	-
Faire vivre la commission habitat	-	-	-	-	-	-	-
Assurer la cohérence avec les autres politiques communautaires							
Action 6.2 Piloter et animer le réseau des partenaires							
Organiser des rencontres régulières avec les partenaires							
Participer aux réunions des partenaires							
Adhésion ADIL	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	11 000 €	66 000 €
Adhésion Créha Ouest	4 325 €	4 325 €	4 325 €	4 325 €	4 325 €	4 325 €	25 950 €
Adhésion club décentralisation et habitat	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €
Adhésion CAUE	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	7 000 €	42 000 €
Mettre en place des conventions et des outils collaboratifs							
Action 6.3 Evaluer les effets de la politique locale de l'habitat							
Développer l'observatoire de l'habitat AUDIAR	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	150 000 €
Mettre en place des conventions et des outils collaboratifs							
Action 6.4 Poursuivre l'information et la communication sur la politique de l'habitat de Lamballe terre & Mer							
Effectuer une communication claire et efficace à travers différents supports : publications, site internet, newsletters, réseaux sociaux							
Organiser des réunions publiques							
Participer à des salons, réunions dédiées, animations							
Sourcing pour rechercher des porteurs de projet (promoteurs, bailleurs, investisseurs…)							
Organiser des partages d'expérience entre les communes							
TOTAL	**49 825 €**	49 825 €	49 825 €	49 825 €	49 825 €	49 825 €	298 950 €

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

Synthèse budget de la politique locale de l'habitat de Lamballe Terre & Mer

ORIENTATIONS	Budget
Orientation n° 1 : Répondre à la demande par la production de logements neufs	**750 000 €**
Orientation n° 2 : Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant	**5 511 800 €**
Orientation n° 3 : Répondre à la demande par la production de logement social	**14 250 000 €**
Orientation n° 4 : Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques	**1 114 000 €**
Orientation n° 6 : Animer, accompagner, évaluer, ajuster la politique de l'habitat sur le territoire	**298 950 €**
PLH Lamballe Terre & Mer	**21 924 750 €**

FONCTIONNEMENT	**4 807 750 €**
INVESTISSEMENT	**17 109 000 €**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026
Reçu en préfecture le 25/02/2026
Publié le
ID : 022-200069391-20260210-2026_014_DELIB-DE

GLOSSAIRE

ADIL : Association Départementale d'Information sur le Logement
ALEC : Agence Locale de l'Energie et du Climat
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale de Rénovation Urbaine
BRS : Bail Réel Solidaire
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CRHH : Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DALO : Droit Au Logement Opposable
DDETS : Direction Départementale de l'emploi, du Travail et des solidarités
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DSP : Délégation de service public
DPE : Diagnostic Performance Energie
EIH : Espace Info Habitat
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPF : Etablissement Public Foncier
FJT : Foyers de Jeunes Travailleurs
FNAP: Fonds National des Aides à la Pierre
FSL : Fonds de Solidarité Logement
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS: Logement Locatif Social
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain
OPH : Office Public de l'Habitat
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI-A : Prêt Locatif aidé d'Intégration - Adapté
PLAI O: Prêt Locatif Aidé d'Intégration - Ordinaire
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLRH : Plateforme locale de la rénovation de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
SLIME : Service Locale d'intervention pour la Maîtrise de l'énergie
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain