



Diagnostic territorial

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 JUILLET 2025



Table des matières

Les dynamiques démographiques	4
Evolutions démographiques	4
Evolutions des ménages	11
La structure de la population par âges	14
La population âgée	14
La jeunesse	16
Données sociodémographiques	17
La population active occupée	17
Les demandeurs d'emploi	19
Scolarisation et niveau de qualification	20
Revenus des ménages et disparités sociales	21
Les dynamiques de l'offre en logements et de leurs occupants	26
Le parc de résidences principales	27
Le parc de résidences secondaires	30
Une vacance de logements modérée, plus présente dans certaines centralités	31
Un récent développement du parc de logements, mais une part significative de logements anciens entraînant des enjeux de réhabilitation	33
Une prédominance du logement individuel reflétant l'identité rurale du territoire	35
Un parc dominé par les grands logements (T4, T5)	36
Un parc social à développer pour répondre à la demande	38
Une offre en hébergements aux publics spécifiques à renforcer pour répondre aux enjeux du territoire	40
Le parc de locations saisonnières	41
Le contexte général du marché immobilier local	43
Une dynamique de production neuve importante, mais corrélée au marché briochin pour une partie du territoire	43
Les prix du marché immobilier local : une disparité entre le nord et le sud du territoire	44
Etat d'avancement des actions prévues dans le volet habitat du PLUi-H	48
Architecture du programme d'actions	48
Etat des lieux par action	49



Suivi financier	63
Dynamiques économiques	65
Les opportunités d'implantation et de développement pour les entreprises	65
Les tendances générales de l'emploi.....	68
Localisation et concentration des emplois	70
Répartition des emplois : structures d'activités, catégories socio-professionnelles et secteurs clés	72
Dynamiques des établissements	74
Offre commerciale.....	77
Dynamiques agricoles.....	81
Les exploitations agricoles.....	81
Les surfaces agricoles	83
Evolutions générales sur la période 2010 – 2020.....	84
Synthèse des dynamiques agricoles	85
Enjeux identifiés	85
Dynamiques touristiques	86
Mobilités	91
L'usage prépondérant de la voiture individuelle.....	91
Une desserte ferroviaire à optimiser.....	94
Une utilisation marginale des transports collectifs liée à la ruralité du territoire.....	95
Des aménagements pour les déplacements doux à conforter.....	96
Equipements	98
La répartition des équipements.....	98
Des équipements scolaires sous tension et parfois insuffisants.....	100
Des équipements d'accueil pour la petite enfance insuffisants face à l'augmentation du nombre de naissances.....	101
Une densité médicale inégalement répartie et sous tension	103
Des activités sportives facilitées par les infrastructures existantes	106
Des équipements culturels emblématiques du territoire intercommunal	107



Démarche accompagnée par :



(ADEUPa
Agence de l'eau Adour Garonne



PLUi.H

Révision générale n° 1 – Diagnostic territorial

LEFFARMOR
communauté

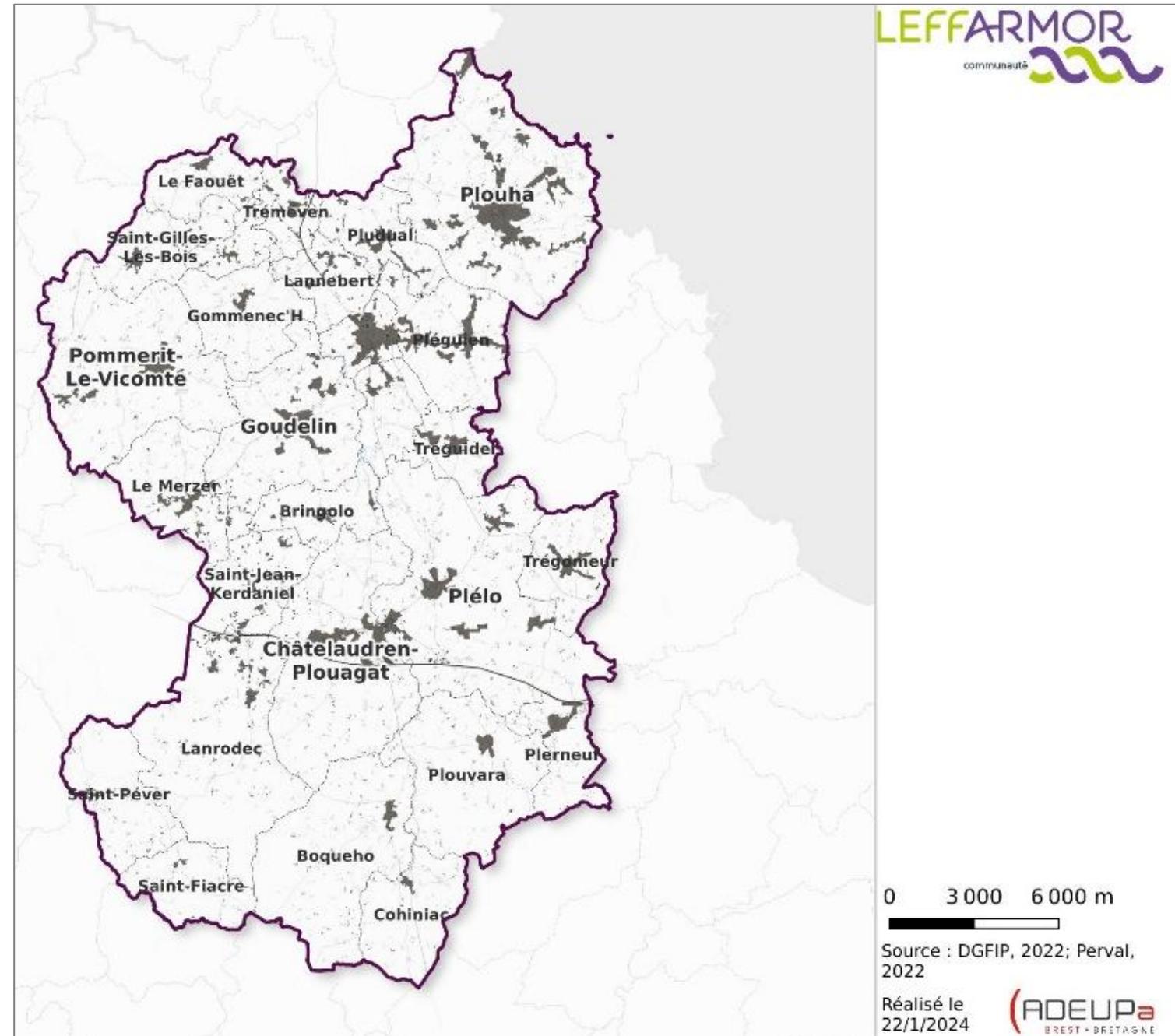
Présentation du territoire

La communauté de communes de Leff Armor Communauté a été créée en 2017 par le rapprochement des territoires de Lanvollon-Plouha et de Le Leff Communauté. Elle est composée de 27 communes et comptait 31 782 habitants en 2021.

S'étendant sur 429 kms², Leff Armor Communauté occupe un positionnement stratégique en se situant entre les agglomérations de Guingamp-Paimpol et de Saint-Brieuc.

Le territoire ne s'organise pas autour d'un pôle urbain unique à l'échelle intercommunale, mais présente une structuration multipolaire, reposant sur plusieurs bourgs. Cette configuration le distingue des agglomérations voisines, plus fortement centralisées.

La route nationale 12 (RN12) traverse le territoire d'est en ouest. En partant de Brest, elle passe par le côté sud de Guingamp avant de traverser l'agglomération de Saint-Brieuc. Cette route scinde le territoire en deux parties et représente la frontière entre des paysages distincts : au nord, des plateaux vallonnés caractérisent le paysage du Leff, tandis qu'au sud, des collines et de petits monts marquent les contreforts des Monts d'Arrée.



Population par communes en 2021

Communes	Population municipale en 2021
Boqueho	1 056
Bringolo	503
Châtelaudren-Plouagat	3 961
Cohiniac	380
Gommenech'h	550
Goudelin	1 720
Lannebert	439
Lanrodec	1 375
Lanvollon	1 846
Le Faouët	410
Le Merzer	961
Pléguien	1 412
Plélo	3 230
Plerneuf	1 115
Plouha	4 596
Plouvara	1 154
Pludual	730
Pommerit-le-Vicomte	1 834
Saint-Fiacre	213
Saint-Gilles-Les-Bois	392
Saint-Jean-Kerdaniel	680
Saint-Péver	380
Trégomeur	948
Tréguidel	631
Tréméven	352
Tressignaux	694
Trévérec	220

Indicateurs clés

- Leff Armor communauté se caractérise par une **forte attractivité résidentielle**, qui permet au territoire d'accueillir à la fois des ménages avec enfants et de jeunes retraités.
- La **population est relativement âgée** : plus de 30 % des habitants ont 60 ans ou plus, tandis que les moins de 20 ans représentent un peu moins d'un quart de la population.
- Le parc de logements est composé en grande majorité de **maisons individuelles occupées par leur propriétaire**. Le logement social reste peu développé et la tension locative est marquée sur certaines communes.
- Le territoire accueille de **nombreux actifs qui travaillent dans les pôles urbains voisins**, en particulier Saint-Brieuc et Guingamp, ce qui confirme son **profil résidentiel**.
- L'économie du territoire repose sur un **tissu plutôt productif**, avec une forte présence des secteurs de l'agriculture, de l'industrie et du bâtiment.
- Le territoire, à **dominante rurale**, est marqué par une **activité agricole dynamique**, centrée sur l'élevage.
- Les revenus médians des ménages sont légèrement inférieurs à la moyenne départementale, ce qui peut refléter un **besoin d'adaptation de l'offre de logements** aux besoins de l'ensemble de la population.



Diagnostic territorial : Démographie

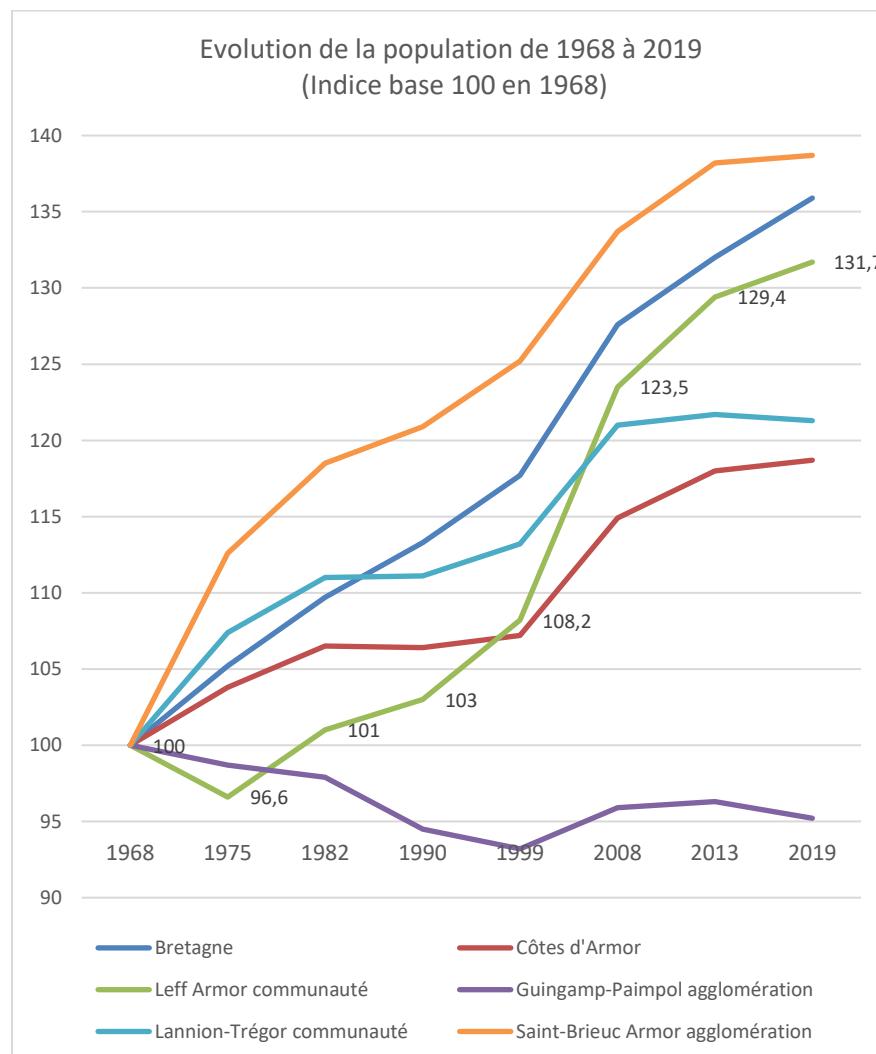


Révision générale n° 1 – Diagnostic territorial



Les dynamiques démographiques

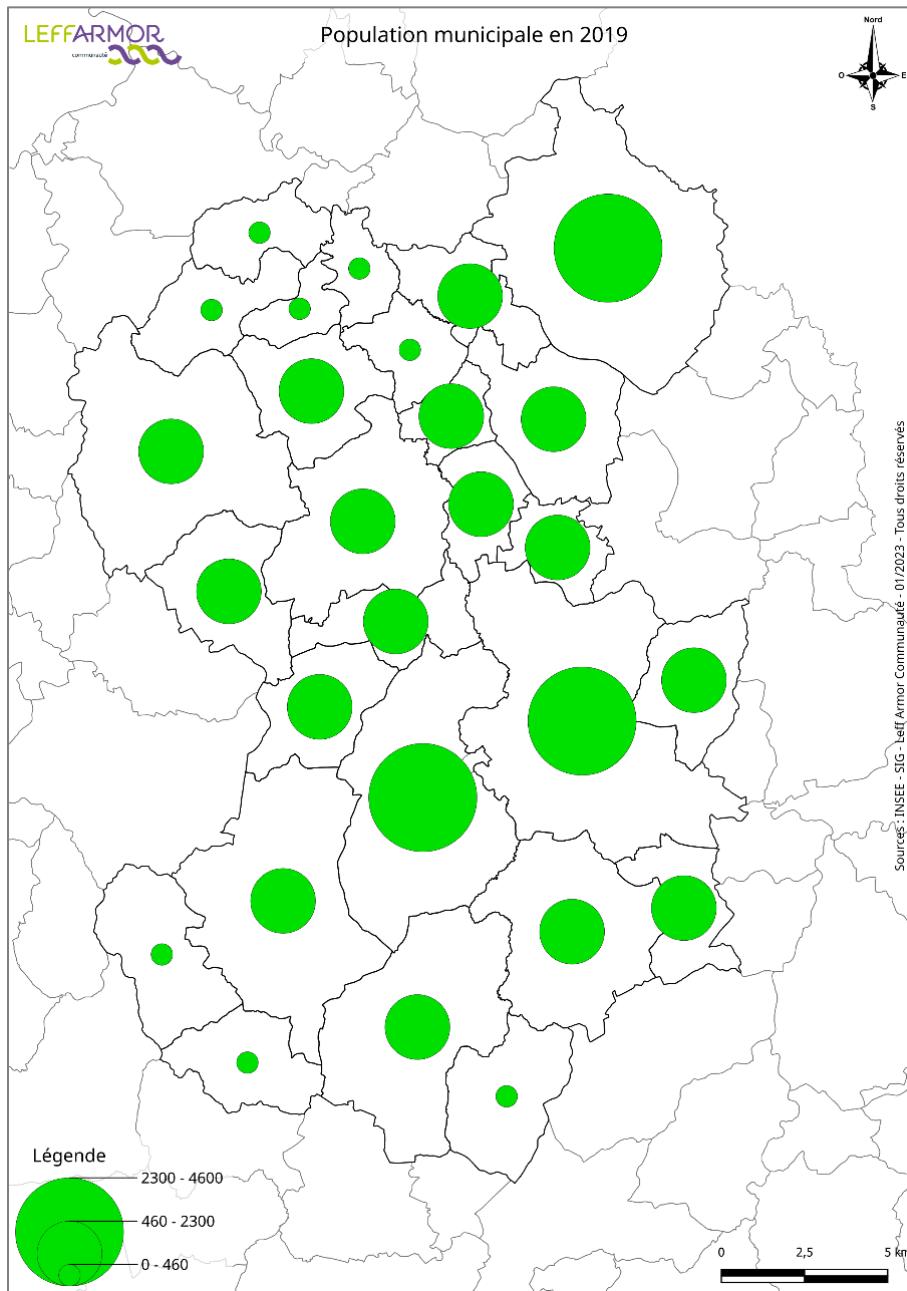
Evolutions démographiques



Source : INSEE – RP



Une population essentiellement répartie autour de 3 pôles



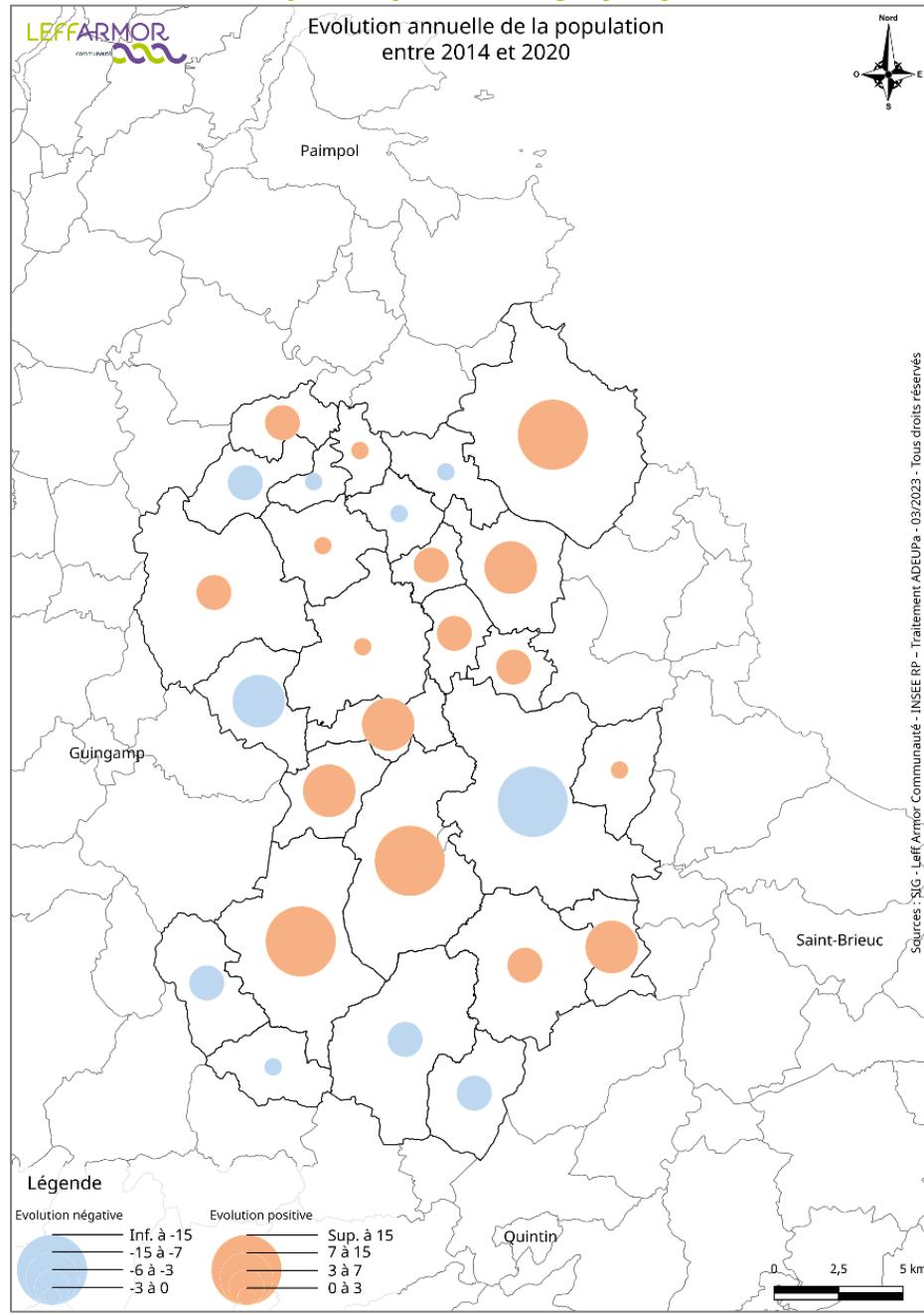
La population est essentiellement répartie autour de trois pôles, situés sur le littoral ainsi qu'à mi-chemin sur l'axe Guingamp – Saint-Brieuc :

- Plouha, qui comptabilise 14,4% de la population de Leff Armor communauté ;
- Châtelaudren-Plouagat, qui comptabilise 12,5% de la population de Leff Armor communauté ;
- Plélo, qui comptabilise 10,3% de la population de Leff Armor communauté.

Un second niveau de concentration de la population correspond au long de l'axe Guingamp – Plouha :

- Pommerit-le-Vicomte, qui comptabilise 5,8% de la population de Leff Armor communauté ;
- Lanvollon, qui comptabilise 5,6% de la population de Leff Armor communauté ;
- Goudelin, qui comptabilise 5,5% de la population.

Un territoire aux dynamiques démographiques contrastées



Une croissance démographique significative sur des communes rurales situées en périphérie des pôles

Entre 2014 et 2020, les communes ayant connu une forte augmentation annuelle moyenne de la population sont situées en périphérie des pôles de :

- Lanvollon : Bringolo (+1,7%), Le Faouët (+1,2%) et Pléguien (+1,1%);
- Châtelaudren-Plouagat : Saint-Jean-Kerdaniel (+1,5%), Plerneuf (+1,3%) et Lanrodec (+1,2%).

Cette augmentation de la population est notamment due au roulement naturel permettant la vente d'habitations occupées par des personnes âgées seules à des couples avec enfants. Elle s'explique aussi par le positionnement stratégique de certaines communes qui attire des jeunes ménages, avec une proximité des axes routiers reliant Leff'Armor communauté aux territoires de Guingamp et de Saint-Brieuc. Par ailleurs, de récentes opérations d'habitat ont permis de proposer de nouveaux logements attirant la population.

La proximité des équipements, des services et des axes routiers au sein d'un cadre de vie rural semble donc être un facteur déterminant pour la population du territoire intercommunal.

Toutefois, l'augmentation de la population sur des communes rurales entraîne un développement résidentiel dans des communes moins équipées que les pôles, ce qui soulève l'enjeu de l'aménagement et de l'accès aux services pour les nouveaux ménages.

Par ailleurs, le développement résidentiel de ces communes engendre des besoins en déplacements croissants et des distances domicile-travail potentiellement plus longues, qui se traduisent par un renforcement de l'usage de la voiture individuelle. De plus, la dispersion du bâti en milieu rural rend difficile la desserte en transport en commun ou la mise en place d'alternatives à la voiture individuelle.

Une croissance démographique mesurée en communes pôles

Quant à elles, les communes pôles connaissent une croissance démographique plus mesurée (+0,8% à Châtelaudren-Plouagat, +0,4% à Lanvollon et à Plouha).

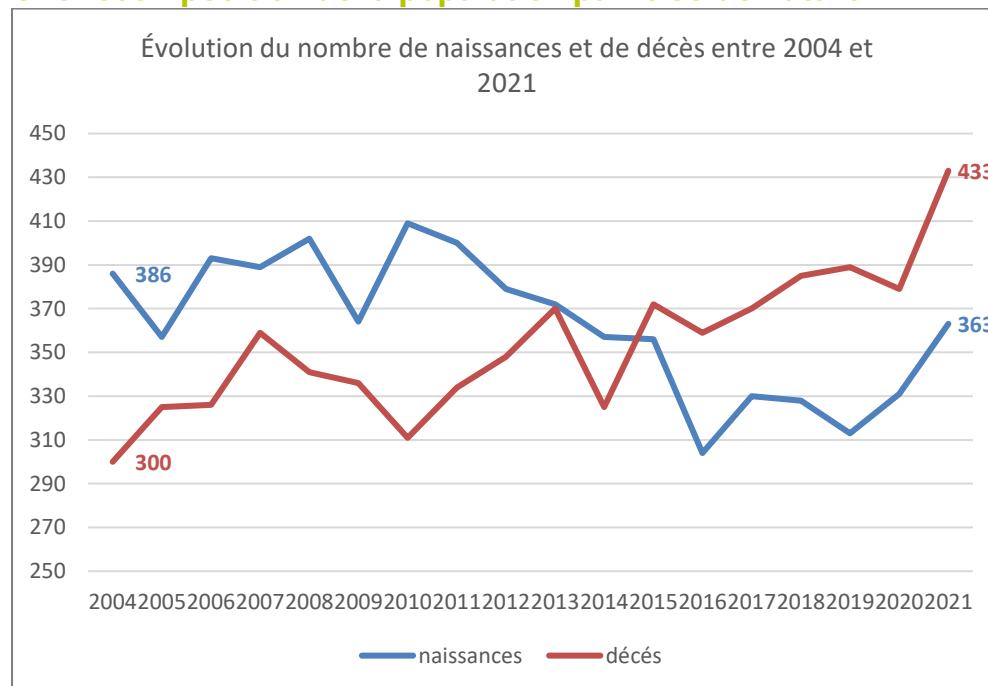


Dans une dynamique récente d'attractivité de certaines communes rurales, notamment situées à proximité d'axes routiers majeurs, le défi pour le territoire est de garantir la vitalité des communes pôles et de préserver leur fonction centrale auprès des habitants.

Une croissance démographique à la baisse sur des communes rurales plus éloignées des pôles

La population diminue sur des communes rurales plus éloignées des pôles, au nord et au sud du territoire. La population diminue également sur la commune de Plélo (-0,6%) sur laquelle divers lotissements ont été créés il y a de nombreuses années afin d'accueillir de grands ménages. Au fil des années, la taille des ménages a diminué sur le territoire communal (passant de 2,50 à 2,43 entre 2008 et 2019), pouvant justifier une cette décroissance, notamment par un départ des enfants du foyer familial.

Une recomposition de la population par le solde naturel



Source : INSEE – Etat civil – Traitement ADEUPa

En comptant 23 naissances de moins et 133 décès supplémentaires entre 2004 et 2021, la tendance illustre un vieillissement de la population par le solde naturel, précisément marqué depuis 2015, année à laquelle le nombre de décès a commencé à dépasser celui des naissances.

Cette recomposition démographique est constatée au niveau national dans un contexte de diminution de la fécondité et du nombre d'enfants par couple.

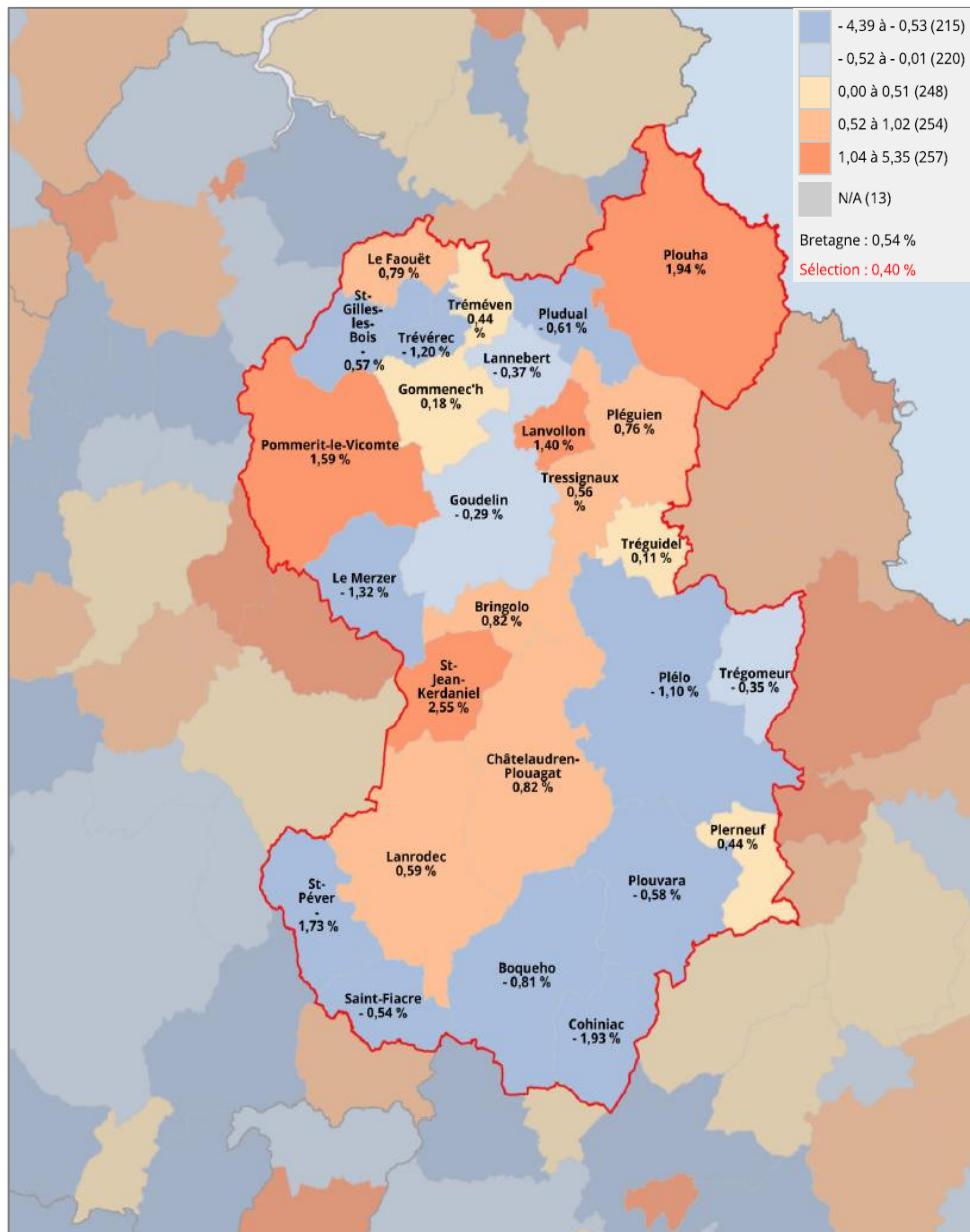
Dans une poursuite de cette dynamique du solde naturel, seul un solde migratoire excédentaire peut permettre d'inverser la tendance, à condition d'accueillir des populations plus jeunes sur le territoire.

Une croissance démographique portée par le solde migratoire

En prenant en compte l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire, le solde migratoire représente le principal facteur de croissance démographique de Leff Armor communauté. A hauteur de 0,40% sur la période 2014 – 2020, ce solde permet de compenser la baisse du solde naturel et illustre l'attractivité du territoire intercommunal.

Les communes attirant le plus de nouveaux habitants sont Saint-Jean-Kerdaniel (+ 2,55% par an en moyenne) et Pommerit-le-Vicomte (+1,59%), limitrophes au territoire de Guingamp, ainsi que celles de Plouha (+1,94%) et Lanvollon (1,40%), ce qui illustre la volonté des nouveaux habitants de s'installer notamment à proximité ou au cœur des communes les plus équipées du territoire.

En revanche, les communes les moins attractives pour les nouveaux habitants sont situées au sud et au sud-est du territoire, ainsi qu'entre Guingamp et Plouha.

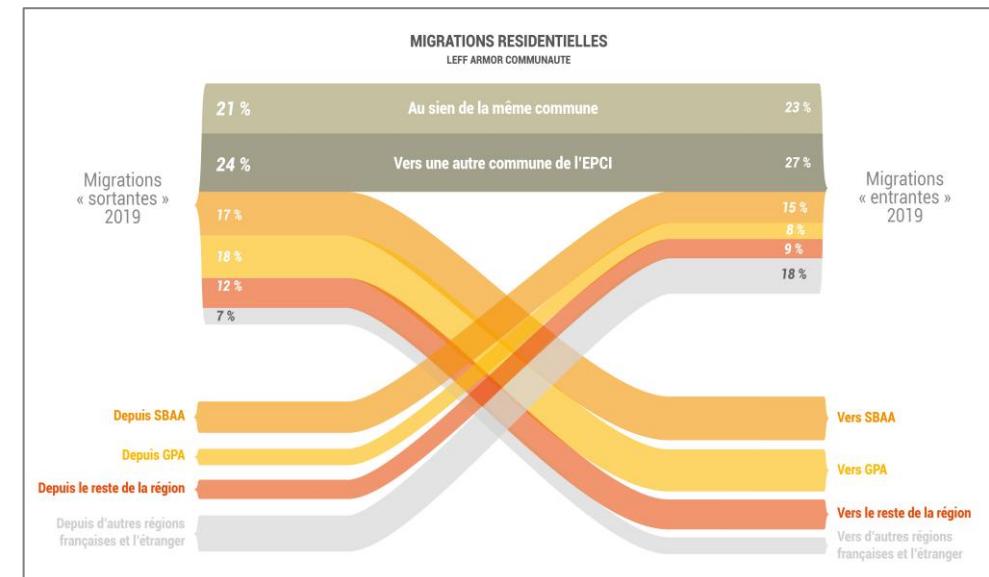


Taux d'évolution annuel moyen de la population due au solde migratoire entre 2014 et 2020

(Source INSEE 2019 – traitement ADEUPa)



Une grande partie de nouveaux habitants provenant de l'extérieur du territoire



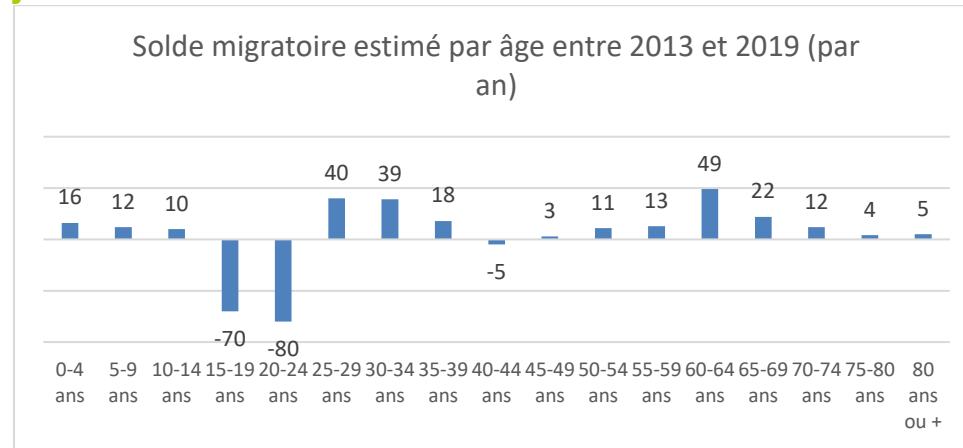
Source : INSEE - modélisation ADEUPa

Seulement la moitié des ménages s'installant sur Leff Armor communauté sont également issus du territoire, en déménageant au sein d'une même commune ou d'une commune à l'autre de l'intercommunalité. Cette part est assez faible, en étant représentant plutôt les deux tiers ou trois quarts des installations sur les autres territoires de l'Ouest breton.

Une part importante des nouveaux habitants au sein du territoire provient donc de l'extérieur, et notamment d'autres régions françaises et de l'étranger (18 %), ce qui reflète l'attractivité de ce territoire rural.

De nombreux nouveaux arrivants proviennent également de Saint-Brieuc Armor agglomération (15 %), et de façon plus réduite de Guingamp-Paimpol Agglomération (9 %), laissant penser que de nombreux actifs travaillant sur ces territoires voisins choisissent de s'installer à Leff Armor.

Un territoire attirant principalement des jeunes familles et des jeunes retraités



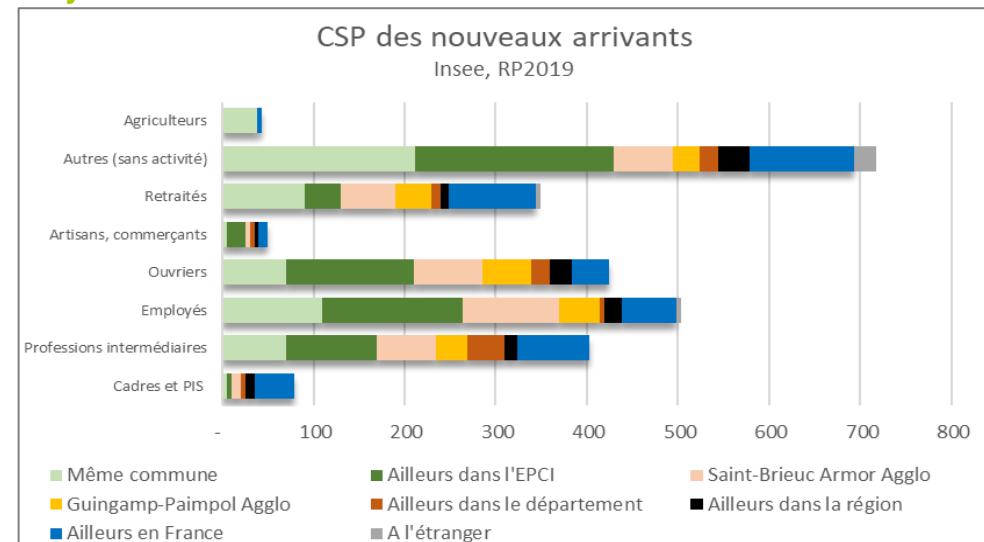
Source : INSEE, RP 2019 ; modélisation ADEUPa

En accueillant principalement des jeunes familles (de 25 à 40 ans), avec des enfants âgés de moins de 14 ans, Leff Armor communauté se montre comme étant un territoire familial. Le territoire attire également des jeunes retraités (60-64 ans), induisant que le vieillissement de la population du territoire est en partie accélérée par les migrations qui s'y opèrent.

Cependant, le territoire connaît un grand nombre de départs de jeunes de 15 à 24 ans, qui s'explique notamment par l'absence de lycées et d'établissements d'enseignement supérieur. Les lycéens et étudiants se rapprochent ainsi des villes voisines de Paimpol, Guingamp ou Saint-Brieuc pour poursuivre leur scolarité.

Dans ce contexte, l'accueil d'enfants est essentiel pour permettre un renouvellement démographique face au vieillissement de la population. Afin de continuer à attirer des familles avec jeunes enfants, la présence d'un maillage équilibré en offre de services et d'équipements de petite enfance, d'éducation et de santé est essentiel sur le territoire.

Un territoire principalement attractif pour les classes moyennes



Traitement ADEUPa

En termes de catégories socio-professionnelles, le territoire attire principalement des employés, des ouvriers, ainsi que des professions intermédiaires. Le territoire attire également un grand nombre d'enfants (autres, sans activité), reflétant son caractère familial, ainsi que des retraités, comme mentionné précédemment.

La majeure partie des travailleurs provient de la même commune, d'une autre commune du territoire intercommunal ou de Saint-Brieuc Armor agglomération. Une grande partie des retraités provient également de l'extérieur du département. Cette même tendance se constate pour les cadres venant s'installer sur le territoire, mais qui sont peu nombreux.

Synthèse des évolutions démographiques

- Une croissance démographique modérée depuis 2008 ;
- Une population essentiellement répartie autour de Plouha, Châtelaudren-Plouagat et Plélo ;
- Une augmentation de la population essentiellement sur des communes périphériques aux pôles ;

- Une diminution de la population sur des communes rurales éloignées des pôles ;
- Un solde migratoire positif, portant la croissance démographique et permettant de compenser la baisse du solde naturel ;
- Une attractivité résidentielle du territoire, notamment pour les 25 – 39 ans et les 60 – 64 ans ;
- Un territoire attirant principalement des employés, ouvriers et professions intermédiaires.

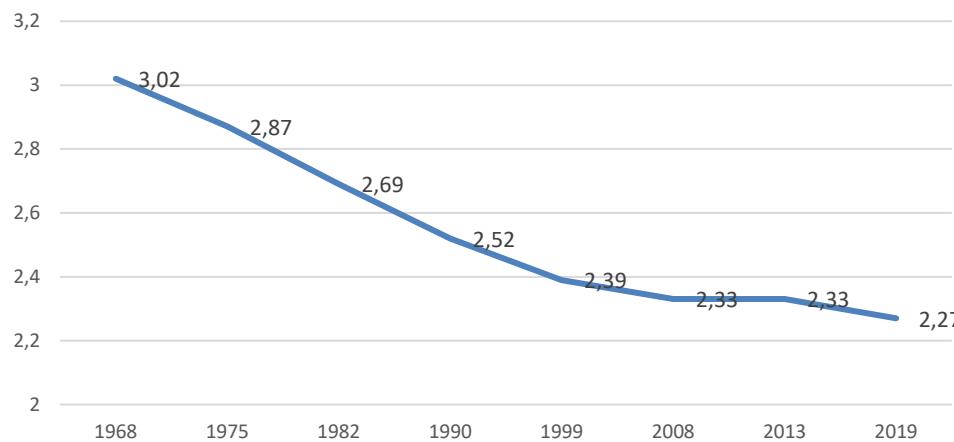
Enjeux des évolutions démographiques

- Soutenir une croissance démographique équilibrée pour favoriser un développement durable du territoire ;
- Optimiser l'aménagement du territoire pour renforcer l'attractivité et les services autour des secteurs les plus peuplés ;
- Attirer des populations plus jeunes pour compenser le solde naturel négatif et atténuer la tendance au vieillissement démographique ;
- Renforcer l'offre de services éducatifs et de santé pour attirer et retenir les familles avec jeunes enfants, afin de soutenir le renouvellement démographique face au vieillissement de la population ;
- Diversifier l'attractivité socio-professionnelle pour attirer un plus large éventail de catégories de travailleurs, afin de renforcer la dynamique économique du territoire.

Evolutions des ménages

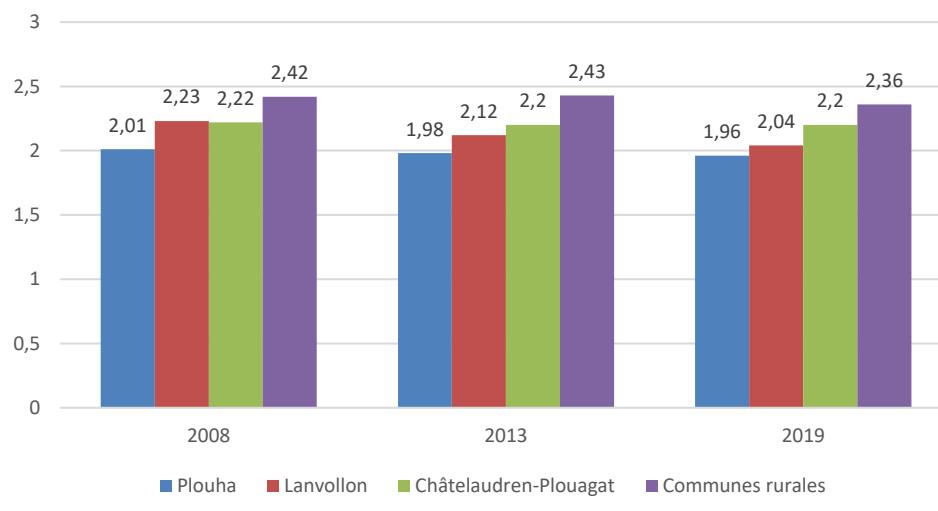
Une baisse de la taille des ménages globalement constatée sur l'ensemble du territoire

Evolution de la taille des ménages depuis 1968



Source : INSEE – RP 2019

Evolution de la taille des ménages entre 2008 et 2019



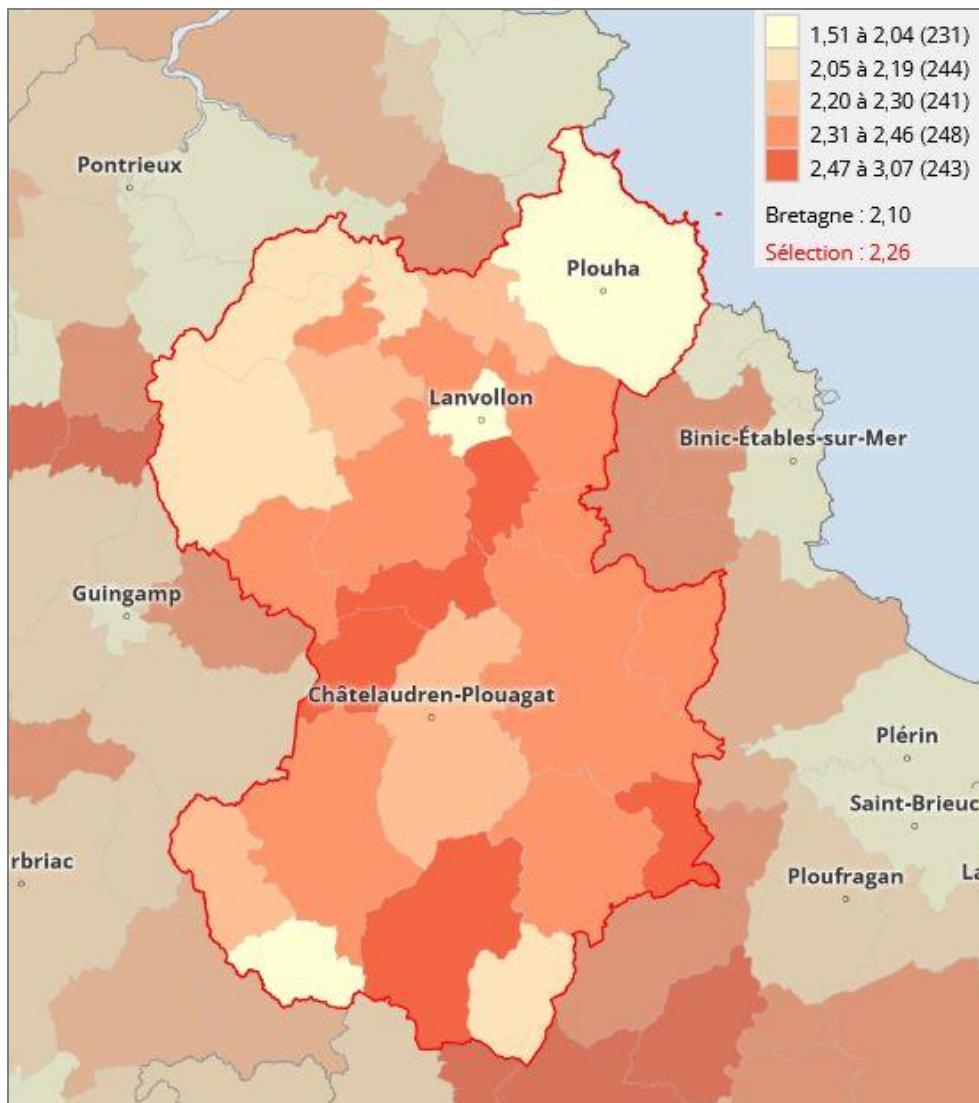
Source : INSEE – RP 2019

Entre 1968 et 2019, la taille moyenne des ménages sur le territoire intercommunal a chuté de 3,02 à 2,27 personnes. Malgré cela, Leff Armor communauté affiche des ménages légèrement plus grands que ceux des territoires voisins, avec une moyenne de 2,27 contre 2,03 à Guingamp-Paimpol agglomération et 2,08 à Saint-Brieuc Armor agglomération, ce qui témoigne d'un caractère plutôt familial du territoire.

Cette diminution de la taille des ménages est généralisée, touchant aussi bien les communes pôles que les communes rurales. Une inadéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages devient évidente : en 2019, 68% des ménages étaient composés d'une ou de deux personnes, alors que 80% des résidences principales comptent 4 pièces ou plus. La majorité des logements individuels sont donc trop spacieux pour la typologie de ménages présente sur le territoire.

Pour répondre à cette problématique, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements. Il s'agit de développer de plus petites typologies pour mieux répondre aux besoins des ménages et adapter l'offre à la réalité démographique du territoire.

Une présence de grands ménages principalement à proximité des axes routiers et sur des communes périphériques aux pôles

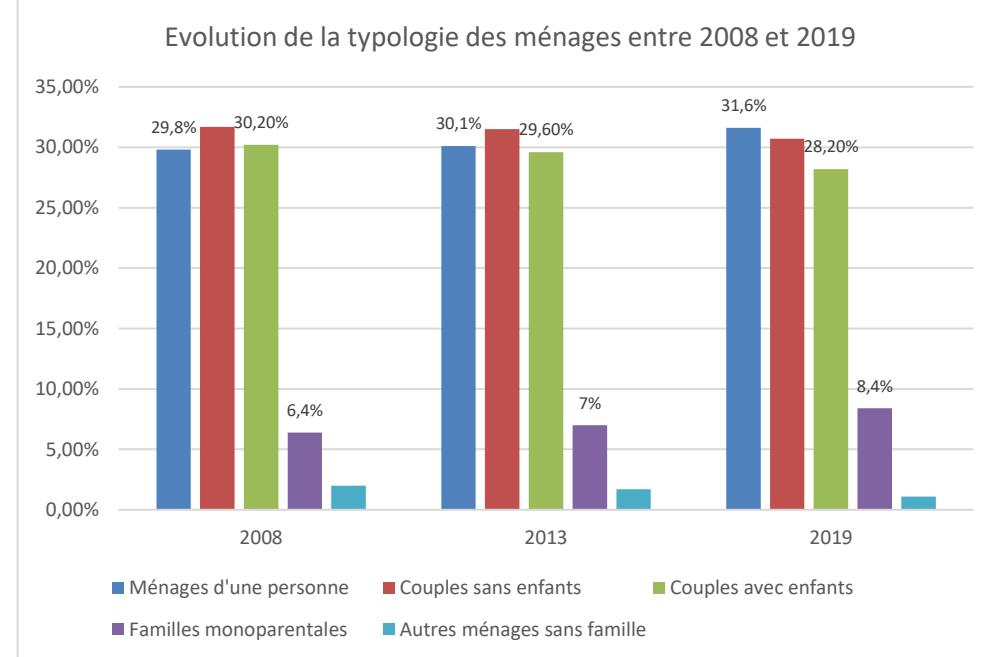


Une certaine périurbanisation peut être constatée sur le territoire, les communes abritant les tailles de ménages les plus grandes étant souvent situées à proximité des axes de communication qui relient le territoire aux pôles de Guingamp et de Saint-Brieuc. C'est notamment le cas de Saint-Jean-Kerdaniel (2,71 personnes par ménage), Boqueho (2,49), Plerneuf (2,55) et Plouvara (2,45).

Par ailleurs, des communes limitrophes aux pôles de Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat sont également composées de grands ménages par rapport à la moyenne intercommunale (2,60 à Tressignaux et Bringolo).

De par leur emplacement géographique, ces communes à proximité des axes routiers et périphériques aux pôles semblent plus attractives pour l'installation de familles.

Un desserrement des ménages



La diminution du nombre de personnes par ménages (desserrement) s'accompagne d'une recomposition de ces derniers, liée au vieillissement de la population ainsi qu'à l'évolution des modes de cohabitation (séparations plus nombreuses, mise en couple plus tardive des jeunes, diminution du nombre d'enfants par couple, ...).

Ainsi, les ménages d'une personne sont les plus nombreux sur le territoire (près de 32%), et ont augmenté de près de 2 points entre 2008 et 2019. Le nombre de familles monoparentales a également augmenté de 2 points sur cette même période, représentant 8,4% des ménages en 2019. En revanche, même s'il représente toujours 28% des ménages, le nombre de couples avec enfants a diminué de 2 points entre 2008 et 2019.

Cette recomposition de la population amène donc à repenser l'offre de logements sur le territoire, avec des typologies adaptées aux petits ménages mais également financièrement accessibles. Par ailleurs, de par les décohabitations constatées, un besoin plus important en nouveaux logements pour accueillir un même nombre d'habitants est à prévoir.

Synthèse des évolutions des ménages

- Une diminution de la taille des ménages (2,27 en 2019) ;
- Une inadéquation entre l'offre de logements (80% de T4, T5 ou +) et la taille des ménages (68% de ménages composés d'une ou de deux personnes) ;
- Une attractivité des communes périphériques aux pôles et à proximité des axes routiers pour les grands ménages ;
- Une recomposition de la population avec une augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales.

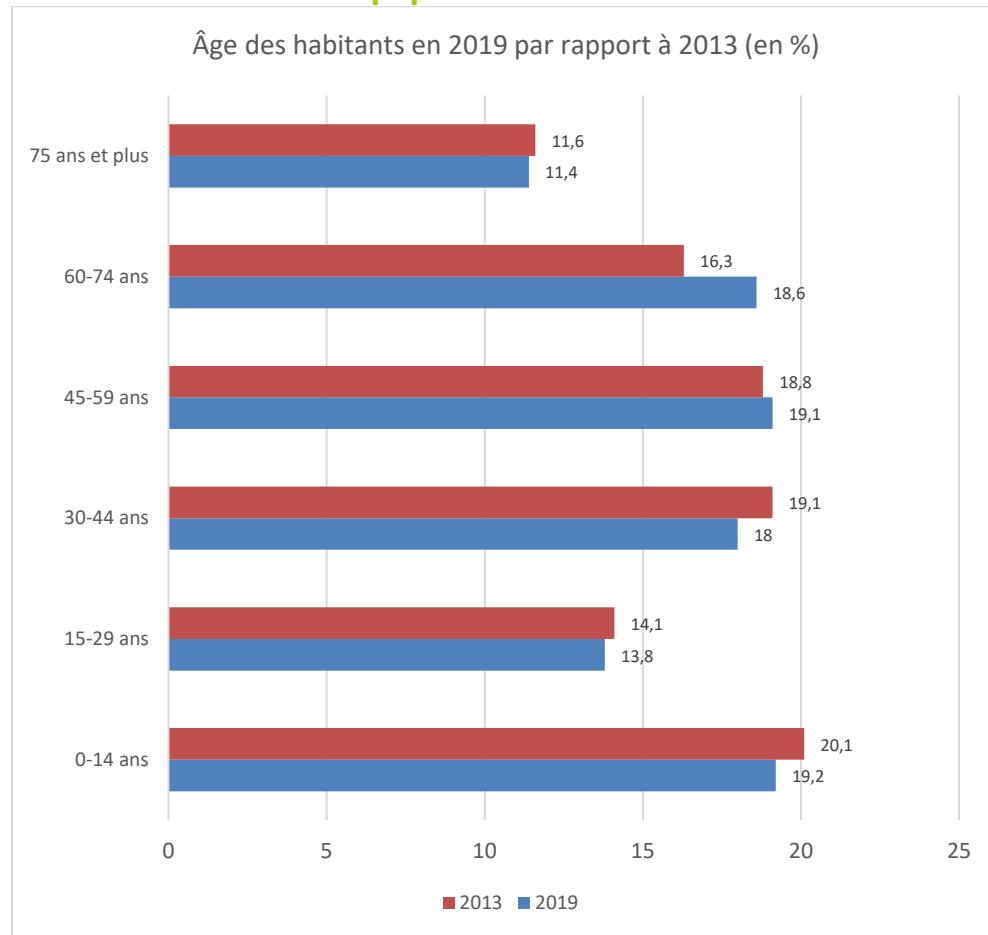
Enjeux des évolutions des ménages

- Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des ménages et à la réalité démographique du territoire ;
- Proposer plutôt des petites typologies dans les communes pôles, où les ménages sont plus petits, et des logements pour les familles en communes « périurbaines ».

La structure de la population par âges

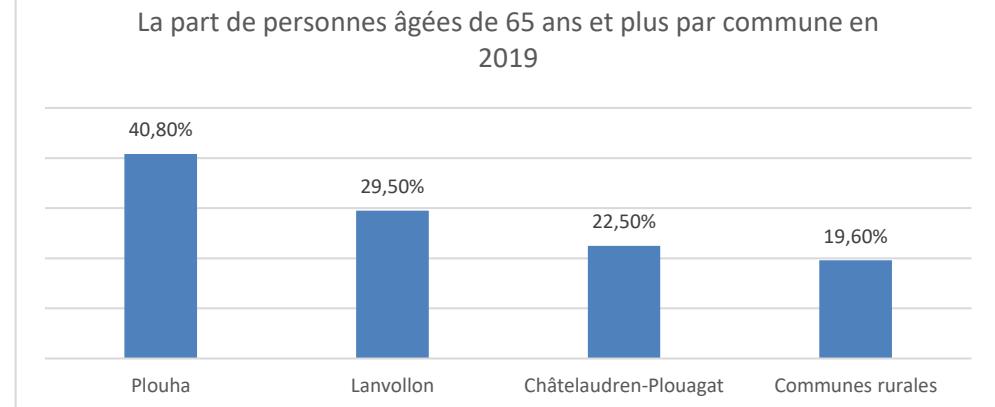
La population âgée

Un vieillissement de la population avéré



En 2019, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent 30% de la population. Leur part est d'ailleurs en hausse depuis 2013 (+2 points), alors que, sur la même période, les parts des 15-29 ans et des 30-59 ans sont en baisse (respectivement de -1,2 point et de -0,8 point).

Des personnes âgées vivant principalement en communes pôles



Source : INSEE – RP 2019

Globalement, les habitants des communes pôles sont plus âgés que ceux des communes rurales et périphériques. Notamment, à Plouha, plus de 40% des habitants ont 65 ans ou plus. Pommerit-le-Vicomte, Saint-Fiacre et Lanvollon ont également une population plutôt âgée, avec respectivement 31%, 30% et 29% d'habitants âgés de 65 ans ou plus.

La présence d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) à Plouha, Lanvollon, Châtelaudren-Plouagat et Pommerit-le-Vicomte peut en partie expliquer ces taux élevés.

Mais, cette dynamique illustre également une volonté de certaines personnes âgées de se rapprocher des commerces, équipements et services.

Entre 2008 et 2019, alors que la population a connu un rajeunissement sur 4 communes du territoire avec une diminution de la part de 65 ans et plus (Saint-Jean-Kerdaniel, Pléguien, Le Faouët, Bringolo), un vieillissement de la

population a été constaté sur la grande majorité du territoire, avec une augmentation de la part des 65 ans et plus. C'est particulièrement le cas de Pommerit-le-Vicomte (+8%), Saint-Fiacre (+7,3%), Lannebert (+7,1%) et Plouha (+5,1%), illustrant la nécessité d'adapter le modèle d'aménagement de l'ensemble du territoire à une population vieillissante, par une offre de logement et d'hébergements adéquats, ainsi qu'une accessibilité aux équipements et services.

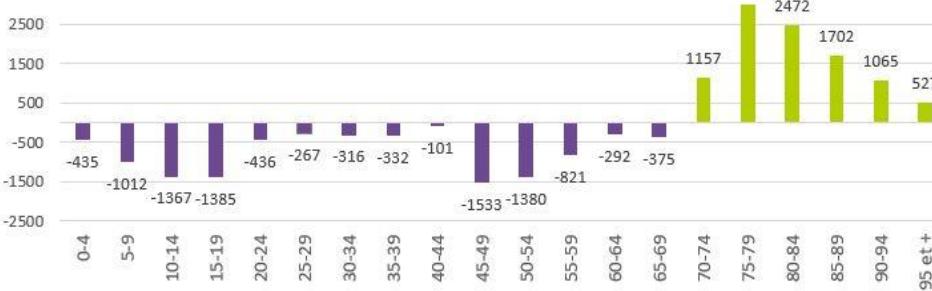
Une dynamique de vieillissement de la population qui devrait se renforcer

Le modèle Omphale 2022, outil de l'INSEE, permet la réalisation de projections démographiques à horizon 2045 sur des périmètres d'au moins 50 000 habitants. Ces projections démographiques, réalisées à l'échelle du Pays de Guingamp, laissent entrevoir une accentuation du vieillissement de la population dans les années à venir.

Notamment, de par l'allongement de la durée de vie et l'arrivée aux âges avancés de la génération nombreuse des baby-boom, une hausse importante du nombre de personnes de 75 ans et plus est à prévoir, avec une légère diminution du nombre de « jeunes seniors », ainsi qu'une diminution du nombre de jeunes et du nombre de personnes en âge d'être actives.

Evolution des projections de population par classes d'âge entre 2020 et 2045 – Pays de Guingamp

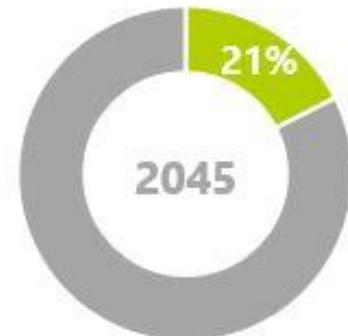
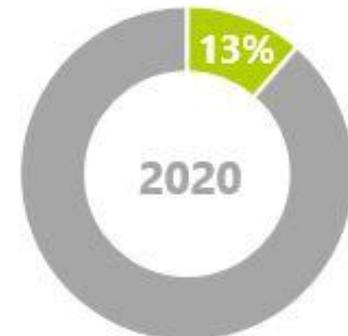
Source : INSEE, Omphale 2022- scenario central



Production ADEUPa

Part des 75 ans et plus dans la population

Source: Insee, Omphale 2022- scénario central



Production ADEUPa

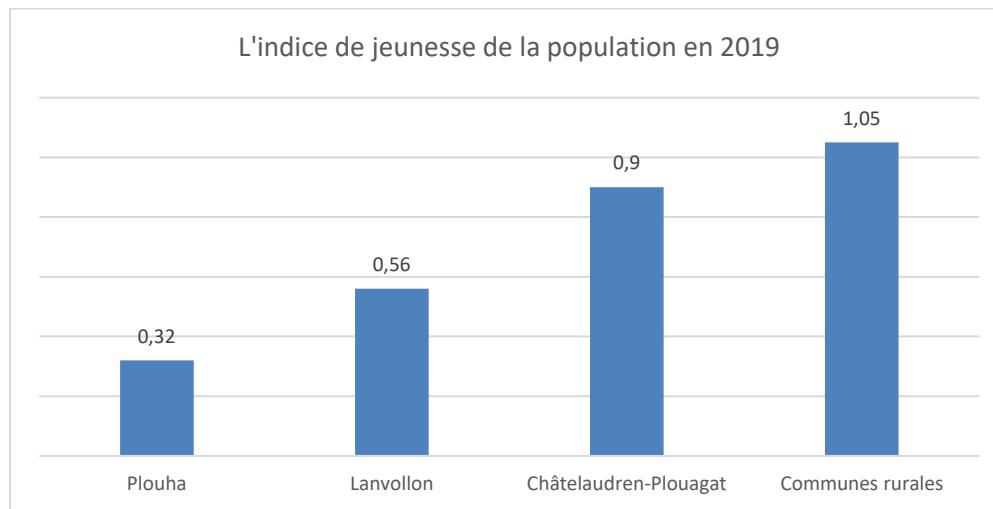
La part des 75 ans et plus dans la population devrait en effet passer de 13% en 2020 à 21% en 2045, une adaptation du modèle d'aménagement sur l'ensemble du territoire s'avère essentielle. Notamment, et afin de la perte en autonomie des personnes âgées, il sera important de repenser la typologie des logements et leur localisation, la proximité des commerces et des services, l'offre en équipements et infrastructures de santé ainsi que le développement du secteur d'aide à la personne.

Une attention particulière sera à apporter aux centralités du territoire, particulièrement propices à un mode de vie de proximités, plus adapté à une population vieillissante.

Par ailleurs, la forte présence de personnes de plus de 75 ans laisse craindre des cas de précarité énergétique et de logements indignes sur le territoire. En effet, ces ménages ne disposent souvent pas de revenus suffisants pour entreprendre d'importants travaux d'entretien de leur logement. De plus, la communication sur les aides disponibles est difficile auprès de ce public. Une attention particulière devra alors être portée sur ce sujet également.

La jeunesse

Définition : L'indicateur de jeunesse ou *indice jeune* est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux personnes âgées. Inversement, plus il est élevé plus il est favorable aux jeunes.



Source : INSEE – RP 2019

Faisant écho aux précédents constats, l'indice de jeunesse est en moyenne bien plus élevé sur les communes rurales que sur les communes pôles de Leff Armor. C'est notamment le cas de Lanrodec (indice de 1,52), Plerneuf (1,50) ou encore Plouvara (1,42), qui ont une population particulièrement jeune par rapport au reste du territoire intercommunal.

En pratique, il s'agit de communes limitrophes aux territoires Guingamp et de Saint-Brieuc, et proches de la RN12. La proximité des axes routiers et des villes voisines, couplée à une dynamique de construction récente, représente un critère important pour les jeunes vivant sur le territoire intercommunal, qui effectuent alors la grande majorité de leurs déplacements en voiture individuelle.

Synthèse de la structure de la population par âges

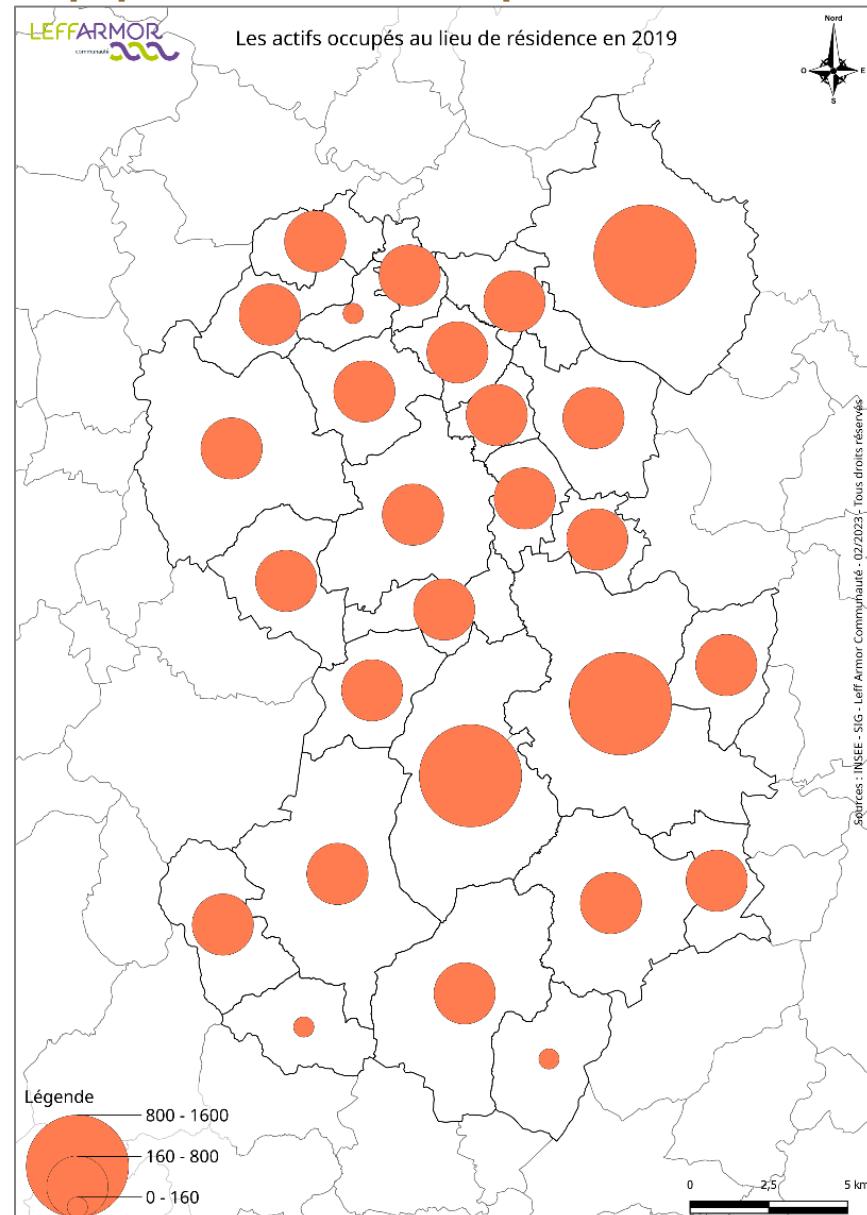
- Près d'un tiers de la population du territoire âgée de plus de 60 ans ;
- Une population âgée résidant plutôt dans les communes pôles, à proximité des équipements et services ;
- Une population plus jeune en communes rurales, à proximité de villes voisines et d'axes routiers majeurs.

Enjeux

- Développer une offre de logements et d'hébergements adéquate pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, tout en garantissant l'accessibilité aux équipements et services ;
- Répondre aux besoins des personnes âgées en repensant la typologie des logements et la proximité des services ;
- Poursuivre l'accueil de jeunes afin de favoriser un équilibre entre les générations.

Données sociodémographiques

La population active occupée



Une population active occupée en hausse

Le taux d'actifs occupés habitant le territoire intercommunal est nettement supérieur à celui de Guingamp-Paimpol agglomération, ainsi qu'à celui du département. En effet, pour un indice base 100 en 1968, ce taux est de 136,6 pour Leff Armor communauté, de 89,4 pour Guingamp-Paimpol agglomération et de 112,8 pour les Côtes d'Armor en 2019.

Sur le territoire intercommunal, ce taux augmente d'ailleurs depuis 1990. Plus récemment, entre 2013 et 2019, 111 actifs supplémentaires ont été comptabilisés sur Leff Armor communauté.

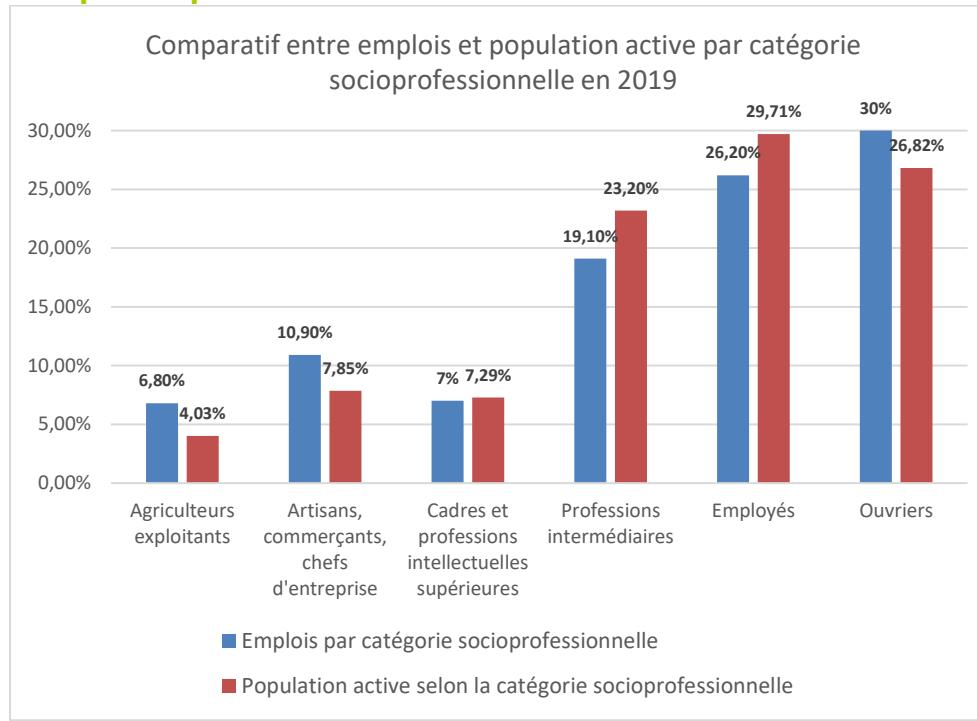
Des actifs occupés résidant essentiellement sur les communes de Châtelaudren-Plouagat, Plélo et Plouha

Les communes de résidence attirant le plus d'actifs occupés sont celles de Châtelaudren-Plouagat (qui compte 1598 actifs occupés), de Plélo (qui en compte 1481) et de Plouha (qui en compte 1320).

Outre la fonction de pôles structurants de ces communes au sein du territoire intercommunal, leur proximité aux principaux axes routiers du territoire peut y favoriser l'installations d'habitants actifs occupés. Notamment, les communes de Châtelaudren-Plouagat et de Plélo sont desservies par la RN12, permettant d'accéder facilement aux bassins d'emplois des villes voisines de Guingamp et de Saint-Brieuc (cf. diagnostic économique).



Une part importante d'ouvriers



Source : INSEE - RP 2019

En 2019, près d'un tiers des emplois du territoire intercommunal étaient occupés par des ouvriers (30%). Cette proportion est nettement plus élevée que dans les agglomérations voisines, telles que Guingamp-Paimpol agglomération (24,2%) et Saint-Brieuc Armor agglomération (20,7%). Cette tendance reflète la prédominance de la catégorie socioprofessionnelle ouvrière parmi la population active du territoire, qui représente 27% des actifs.

Les employés et les professions intermédiaires constituent également une part importante des emplois, représentant respectivement 26,2% et 19,1%. Ces catégories sont encore plus présentes parmi les métiers exercés par la population active résidant sur le territoire, avec des proportions de 29,71% et 23,20%. Cela suggère que de nombreux habitants exerçant ces professions travaillent à l'extérieur du territoire, là où l'offre d'emploi pour ces catégories est plus abondante.

En revanche, les cadres et les professions intellectuelles supérieures sont relativement sous-représentés sur le territoire, tant au niveau des emplois que des actifs, représentant environ 7%. En comparaison, ces catégories sont plus présentes dans les agglomérations voisines (9,7% à GPA et 12,9% à SBAA).

Depuis 2008, le territoire a connu des évolutions légères dans la structure de l'emploi. La proportion d'emplois ouvriers a légèrement diminué (-1,2%), tandis que celle des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté (+1,4%).

Le secteur agricole, bien qu'encore présent, a vu son offre d'emploi diminuer de 2% entre 2008 et 2019. La population d'agriculteurs a également connu une légère baisse de 1,24% sur la même période, indiquant un recul progressif de cette profession (cf. *diagnostic Agriculture*).

Synthèse de la population active occupée

- Un taux d'actifs occupés en hausse et supérieur à celui du département ;
- De nombreux actifs occupés résidant dans des communes situées à proximité des principaux axes routiers et des bassins d'emplois voisins ;
- 30% des emplois occupés par des ouvriers, une proportion plus élevée que dans les agglomérations voisines, malgré une légère baisse ;
- Une légère augmentation de la proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Enjeux

- Diversifier l'offre d'emploi pour attirer et retenir une population de plus en plus qualifiée ;
- Soutenir le secteur agricole pour ralentir son déclin et maintenir l'emploi dans ce secteur ;
- Promouvoir la création d'emplois locaux pour réduire les déplacements vers d'autres territoires.

Les demandeurs d'emploi

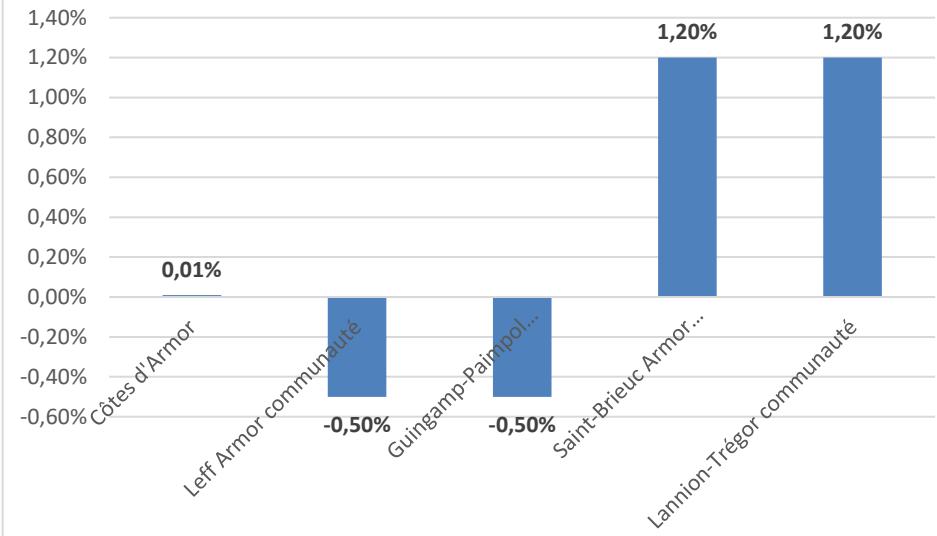
Définition : Les **demandeurs d'emploi** sont les personnes qui s'inscrivent à Pôle Emploi. Les données portent sur les demandeurs d'emploi inscrits en moyenne sur le trimestre à Pôle emploi en catégories A, B, C. Elles sont brutes et de légers écarts peuvent donc apparaître entre la somme des données individuelles et la série agrégée. Ces demandeurs sont enregistrés à Pôle Emploi dans différentes catégories de demandes d'emploi en fonction de leur disponibilité, du type de contrat recherché et de la quotité de temps de travail souhaitée : Sans emploi (Catégorie A), ayant travaillé moins de 78 h dans le mois (Catégorie B) ou plus de 78 h (Catégorie C).

En 2023, le territoire intercommunal comptait 2 229 demandeurs d'emploi, dont une répartition prépondérante dans les communes les plus peuplées : 349 à Plouha, 288 à Châtelaudren-Plouagat et 211 à Plélo. Au niveau du département, 7,3% des habitants sont demandeurs d'emploi. Onze communes dépassent cette moyenne, notamment au nord du territoire : Gommenec'h (10 %), Tréméven (9,9 %), Saint-Péver (8,1 %), Pommerit-le-Vicomte (8 %), Pludual (7,9 %), Saint-Fiacre (7,9 %), Saint-Gilles-les-Bois (7,9 %), Trévérec (7,7 %), et Plouha (7,6 %).

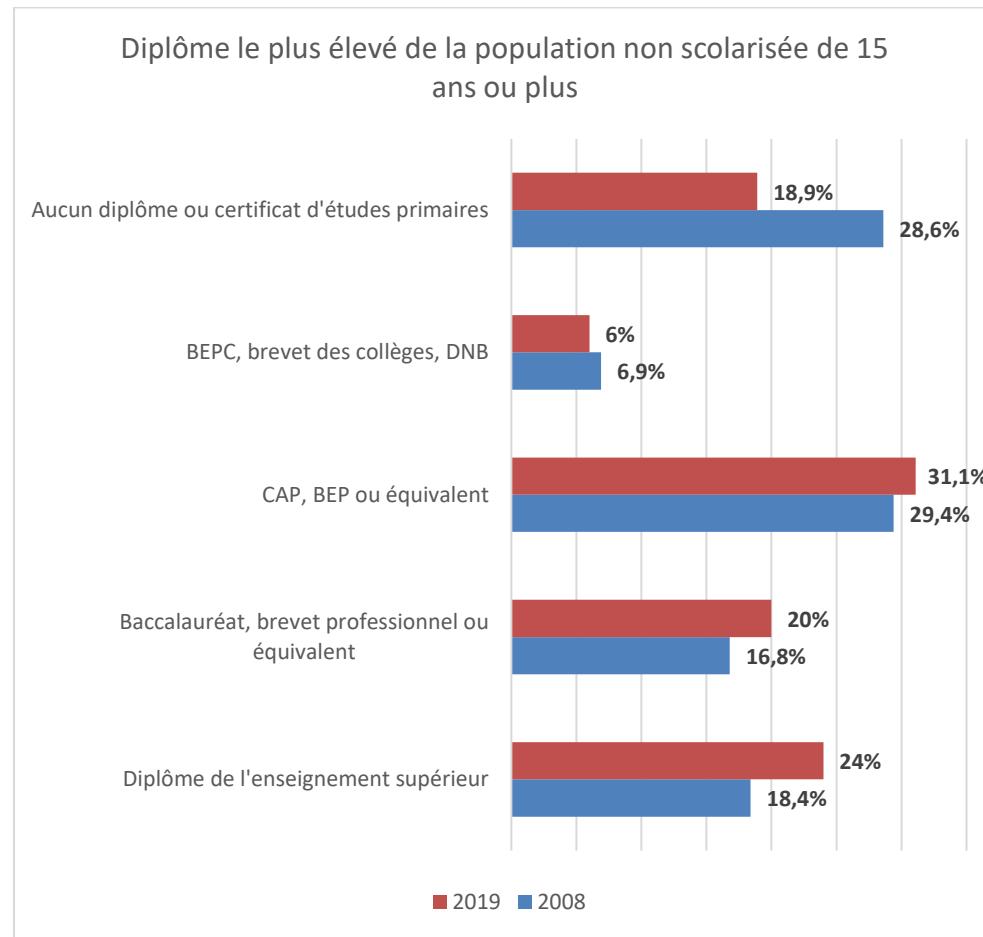
La répartition par classe d'âge des demandeurs d'emploi montre que 12,6% ont moins de 25 ans, légèrement en dessous de la moyenne départementale des Côtes d'Armor (13,5%). En revanche, 28,9% des demandeurs d'emploi ont 50 ans et plus, proche de la moyenne départementale de 29,6%. De plus, 47,1% des demandeurs d'emploi sont inscrits depuis plus d'un an, un taux supérieur à celui du département (45,1%).

Le territoire a connu une légère baisse du nombre de demandeurs d'emploi au cours de l'année 2023 (-0,5%), identique à celle du territoire de Guingamp-Paimpol agglomération. Ces évolutions contrastent avec une légère augmentation de 0,01% observée au niveau départemental des Côtes d'Armor, ainsi qu'une augmentation plus prononcée sur certains territoires voisins (1,2% à Saint-Brieuc Armor agglomération et Lannion-Trégor communauté).

Evolution du nombre de demandeurs d'emploi à 1 an d'intervalle (2022-2023) en %



Scolarisation et niveau de qualification



Source : INSEE – RP 2019

Une élévation des niveaux de diplômes de la population

Entre 2008 et 2019, le territoire intercommunal a observé une élévation significative des niveaux de diplômes parmi ses habitants. La proportion de la population détenant un diplôme de l'enseignement supérieur a augmenté de 5,6 points, tandis que celle des habitants ne disposant d'aucun diplôme ou seulement d'un certificat d'études primaires a diminué de près de 10 points.

Cette tendance indique que les habitants du territoire détiennent désormais des diplômes de niveaux de plus en plus élevés. Cette évolution témoigne potentiellement d'une amélioration de leur qualité de vie, corrélée à une augmentation de leur niveau de qualification et à une recherche de meilleures opportunités d'emploi. Le défi pour le territoire est de maintenir cette attractivité en proposant une offre d'emploi adaptée aux ambitieux de cette population de plus en plus qualifiée.

Une faible part de jeunes scolarisés

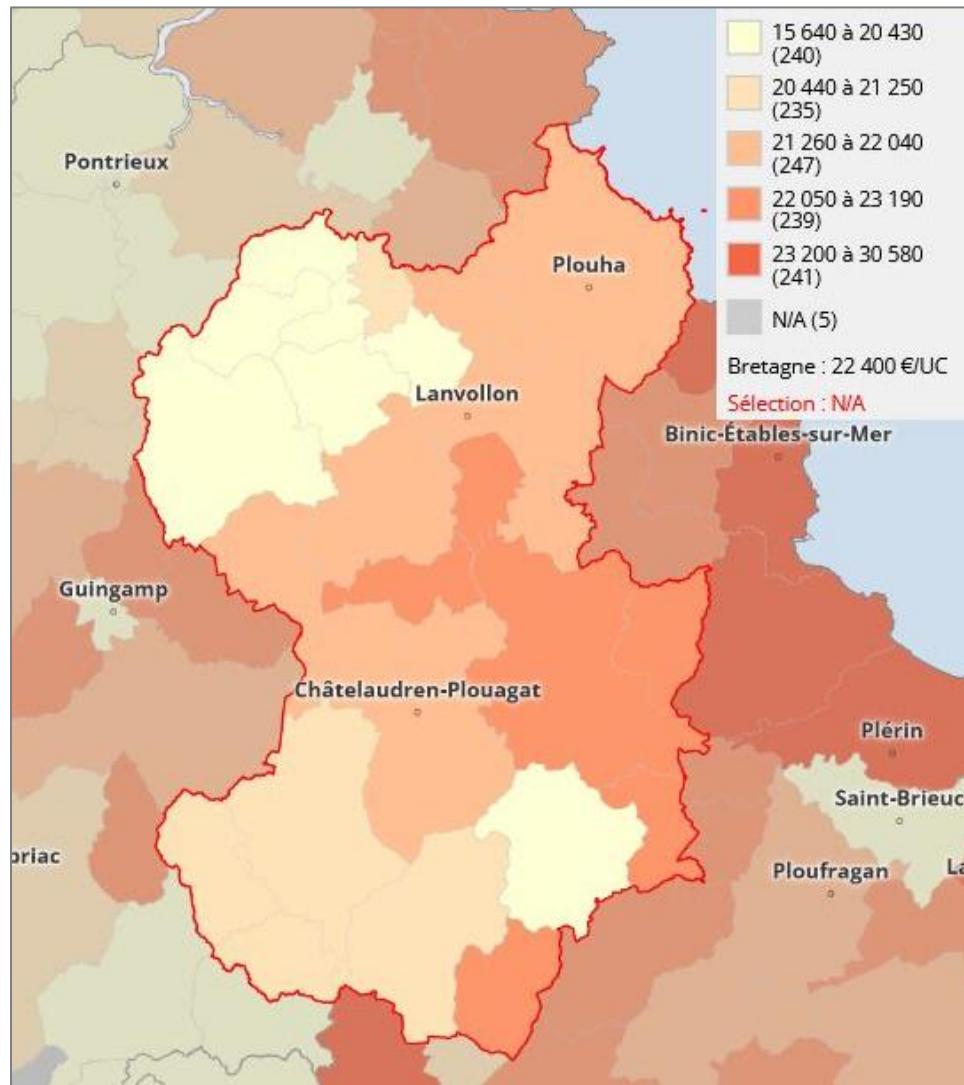
	Ensemble (2019)	Population scolarisée (2019)
2 à 5 ans	1 497	1 217
6 à 10 ans	2 100	2 073
11 à 14 ans	1 770	1 743
15 à 17 ans	1 216	1 191
18 à 24 ans	1 704	592
25 à 29 ans	1 420	24
30 ans ou plus	21 037	131

Source : INSEE – RP 2019

Moins de 35% des jeunes de 18 à 24 ans vivant sur le territoire sont scolarisés. Cette faible proportion s'explique par l'absence d'établissements d'études supérieures sur le territoire, incitant les jeunes résidents à déménager pour poursuivre leur scolarité.

Dans un contexte où la poursuite d'études supérieures devient la norme, l'émigration de jeunes vers des territoires dotés d'établissements d'enseignement supérieur contribue à une diminution de la population jeune sur le territoire. Ce phénomène accélère également le vieillissement de la population locale, posant un défi majeur pour le maintien d'une démographie équilibrée et dynamique.

Revenus des ménages et disparités sociales



Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020

(Source INSEE 2019 – traitement ADEUPa)

Des revenus inférieurs à ceux du département, notamment au nord-ouest du territoire

Sur le territoire intercommunal, la médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élevait à 21 510 euros en 2020. Ce montant est inférieur aux revenus médians observés dans le département (21 850 euros) et la région (22 400 euros), soulignant une disparité économique locale. Le revenu médian est le plus faible au nord-ouest du territoire intercommunal, tandis qu'il est plus élevé en périphérie des communes de Lanvollon et de Châtelaudren-Plouagat, ainsi qu'à la limite du territoire intercommunal de Saint-Brieuc.

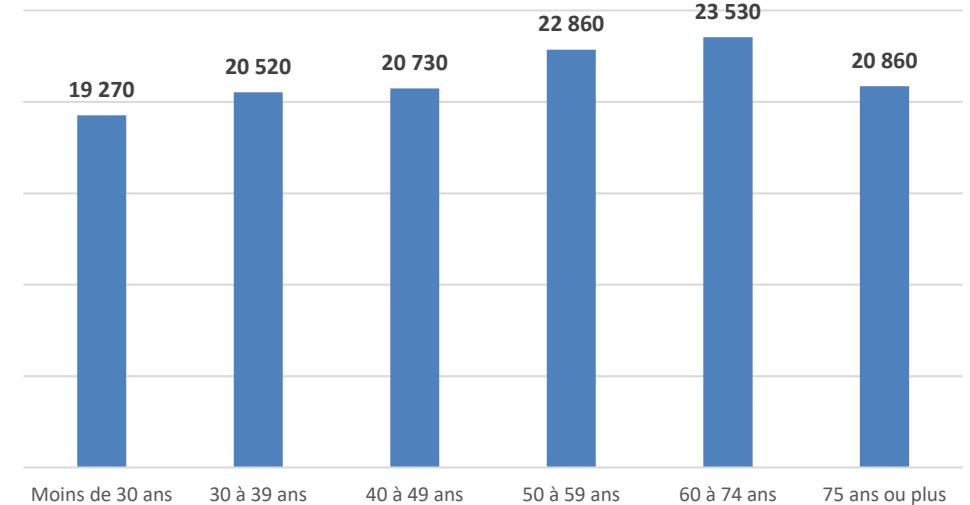
Cette réalité économique est également illustrée par le salaire net moyen horaire qui atteint 13,4 euros sur Leff Armor communauté en 2020, comparativement à 13,8 euros au niveau départemental. Des écarts plus marqués se manifestent dans la rémunération des cadres, avec un salaire net horaire moyen de 23 euros au niveau intercommunal, contre 25 euros au niveau départemental.

Des revenus plus élevés pour les actifs seniors et les jeunes retraités

Les revenus au sein de la population présentent des variations marquées en fonction de l'âge. Les jeunes de moins de 30 ans affichent un revenu modeste de 19 270 euros, une tendance qui évolue progressivement avec le temps. Pour la tranche d'âge de 30 à 39 ans, le revenu s'accroît légèrement à 20 520 euros, puis à 20 730 euros pour les 40 à 49 ans. Cependant, c'est à partir de la cinquantaine que l'on observe une augmentation plus significative.

Les habitants du territoire intercommunal enregistrent leurs revenus les plus élevés entre 50 et 59 ans, avec un revenu médian disponible de 22 860 euros. Cette tendance se renforce encore davantage chez les individus âgés de 60 à 74 ans, où le revenu médian atteint 23 530 euros. Cette dynamique s'explique en partie par la présence significative de personnes âgées de 65 ans et plus sur le territoire. Il est également à noter que cette catégorie démographique comprend des retraités attirés par la qualité de vie de la région, contribuant ainsi à la hausse des revenus dans ces tranches d'âge.

Médiane du revenu disponible en fonction de l'âge du référent fiscal du ménage (en euros) en 2020



Source : INSEE - RP 2020

Une précarité significative sur le territoire

Leff Armor est le deuxième EPCI avec le taux le plus faible de bénéficiaires du RSA dans le département, ce taux s'élevant à 2,2% (en hausse). La précarité est inégalement répartie sur le territoire, avec une proportion plus élevée de bénéficiaires dans le nord (64% des bénéficiaires du RSA) par rapport au sud (36%).

Selon les données de la CAF de 2021 :

- 32% des allocataires bénéficient de la prime d'activité, soit 5,2% de la population ;
- 27% des allocataires reçoivent une aide au logement, représentant 4,3% de la population ;
- 50% des familles monoparentales sont des allocataires à bas revenus¹ ;

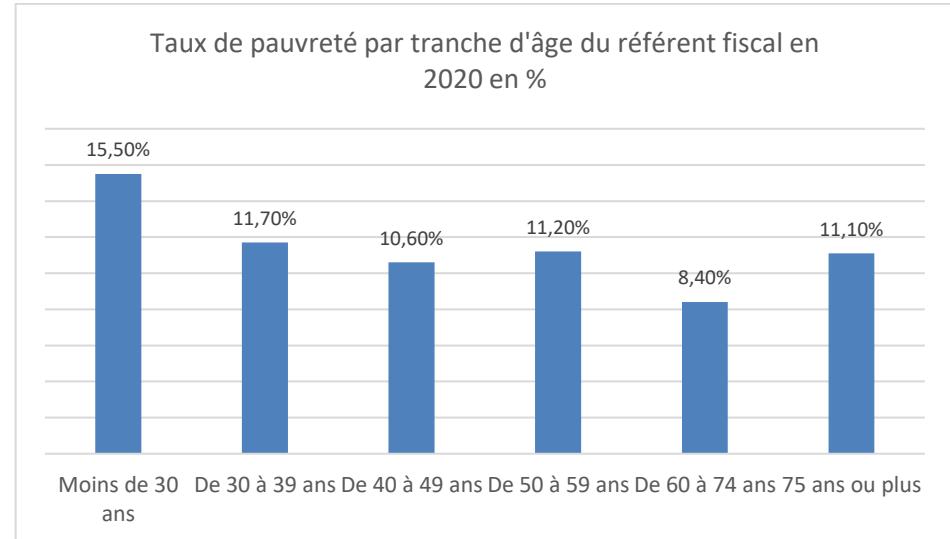
¹ Les bas revenus désignent les allocataires qui disposent de moins de 60% du niveau de vie médian.

- 9% des couples avec enfants se trouvent également dans cette situation.

Ces chiffres soulignent les difficultés financières rencontrées, notamment par les familles monoparentales, dont le nombre a augmenté ces dernières années sur le territoire, nécessitant une attention particulière à leurs besoins, notamment en matière de logement.

De plus, un nombre significatif de retraités aux ressources limitées réside sur le territoire, avec 20% d'entre eux exonérés de la CSG, bien que leur niveau de patrimoine soit dans la moyenne (89% des plus de 65 ans sont propriétaires). Par ailleurs, on observe une hausse du nombre de bénéficiaires du minimum vieillesse, avec une augmentation de 5,5% entre 2015 et 2020 (stable depuis 2020, soit 6 931 retraités de plus de 65 ans). Dans un contexte de vieillissement de la population, ce constat souligne la nécessité de mieux prendre en compte les besoins des personnes âgées.

Un taux de pauvreté touchant principalement les jeunes



Source : INSEE, RP 2020

Avec un taux de pauvreté de 10,80% en 2020, le territoire intercommunal présente des chiffres inférieurs à ceux du département, qui s'élèvent à 12,10%. Ce taux est particulièrement bas pour la tranche d'âge des 60-74 ans avec 8,40%, tandis qu'il est le plus élevé chez les moins de 30 ans, atteignant 15,50%.

Cette prévalence de la pauvreté parmi les jeunes peut être attribuée à plusieurs facteurs, tels qu'un accès limité à l'éducation et à la formation, ainsi qu'un manque d'opportunités d'emploi adaptées. Cette situation peut entraîner des difficultés d'accès au logement pour les populations concernées.

Synthèse des revenus des ménages et disparités sociales

- Des revenus inférieurs au département et avec des disparités géographiques sur le territoire ;
- Les revenus les plus élevés du territoire pour les actifs âgés de 50 à 74 ans ;
- Une précarité ressentie notamment au nord du territoire ;
- Une part significative de retraités vivant avec des ressources limitées ;
- Un taux de pauvreté inférieur à celui du département, mais qui touche 15,5% des moins de 30 ans.

Enjeux

- Renforcer les opportunités d'emploi pour éviter la précarité, notamment pour les moins de 30 ans ;
- Améliorer l'accès au logement pour les populations vulnérables et en situation de précarité, afin de favoriser leur autonomie.

Diagnostic territorial : Habitat

Préambule : les bassins de vie comme base d'analyses statistiques

Selon la définition de l'INSEE (Institut national de la statistique et des études économiques), le bassin de vie est une unité géographique qui vise à représenter une zone de vie quotidienne des habitants.

En termes de dynamiques de l'habitat, l'analyse sur la base des bassins de vies a été retenu. Ce découpage territorial offre une approche géographique et sociale pertinente pour comprendre les dynamiques de l'habitat à échelle intercommunale. Par ailleurs, il prend en compte les interactions quotidiennes des habitants avec leur environnement proche, fournissant ainsi une vision plus réaliste des réalités locales.

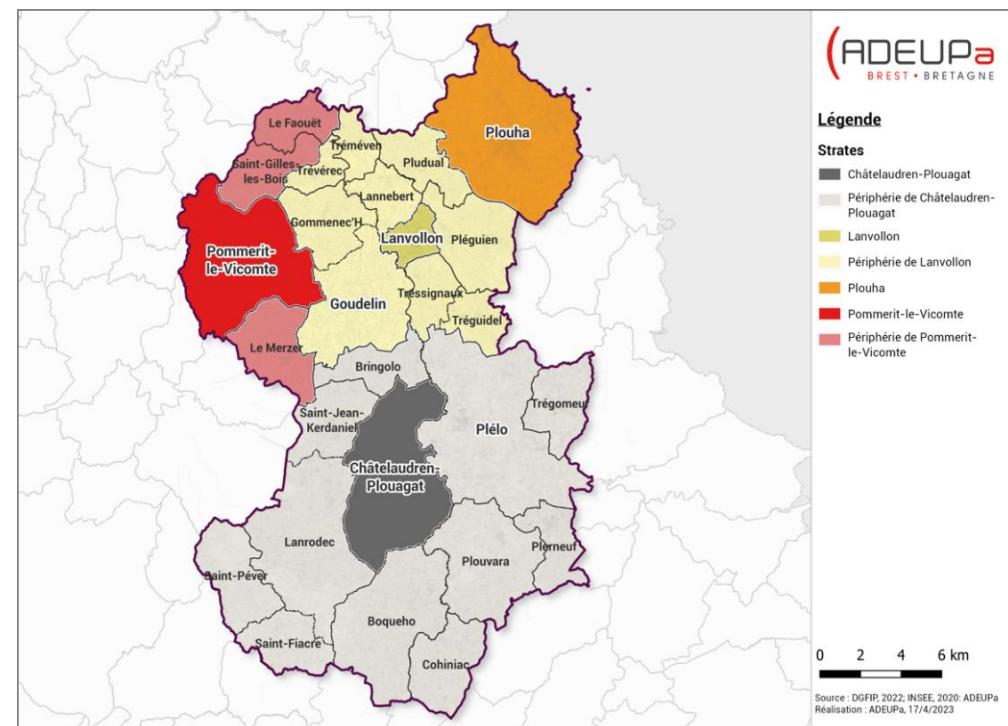
Cette base d'analyse offre également la possibilité de comparer les différentes zones distinguées pour identifier des tendances, disparités ou spécificités dans les dynamiques de l'habitat au sein du territoire intercommunal.

Bassins de vie identifiés au sens de l'INSEE :

- 3 bassins de vie pleinement inclus dans Leff Armor communauté
 - Lanvallon et 9 communes périphériques
 - Châtelaudren-Plouagat et 6 communes périphériques
 - Plouha, qui influence Lanloup, hors Leff Armor communauté
- 4 bassins de vie qui influencent Leff Armor communauté
 - Guingamp, sur 5 communes à l'Ouest de Leff Armor communauté (Saint-Gilles-les-Bois, Pommerit-le-Vicomte, Le Merzer, Saint-Péver, Saint-Fiacre)
 - Paimpol sur Le Faouët
 - Quintin sur Cohiniac
 - Saint-Brieuc sur Trégomeur et Plerneuf

3 secteurs sont ainsi distingués au sein du territoire intercommunal :

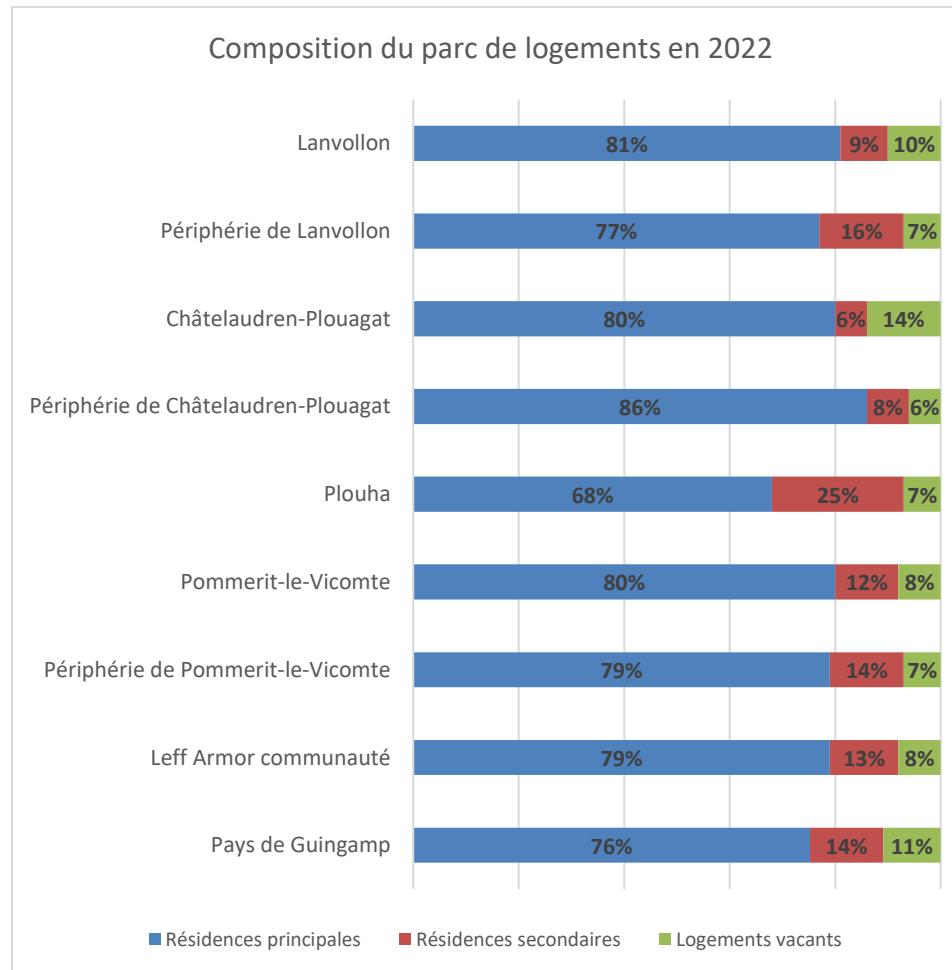
- Châtelaudren-Plouagat et les communes de son bassin de vie (Plélo, Bringolo, Saint-Jean-Kerdaniel, Lanrodec, Boqueho, Plouvara) en incluant 5 communes multipolarisées (Saint-Péver, Saint-Fiacre, Trégomeur et Plerneuf) ;
- Lanvallon et les communes de son bassin de vie (Pléguien, Lannebert, Pludual, Tréméven, Trévérec, Gommenec'h, Goudelin, Tressignaux, Tréguidel) ;
- Pommerit-le-Vicomte et les communes de l'ouest, influencées par Guingamp et Paimpol (Le Faouët, Saint-Gilles-les-Bois, Le Merzer).



Les dynamiques de l'offre en logements et de leurs occupants

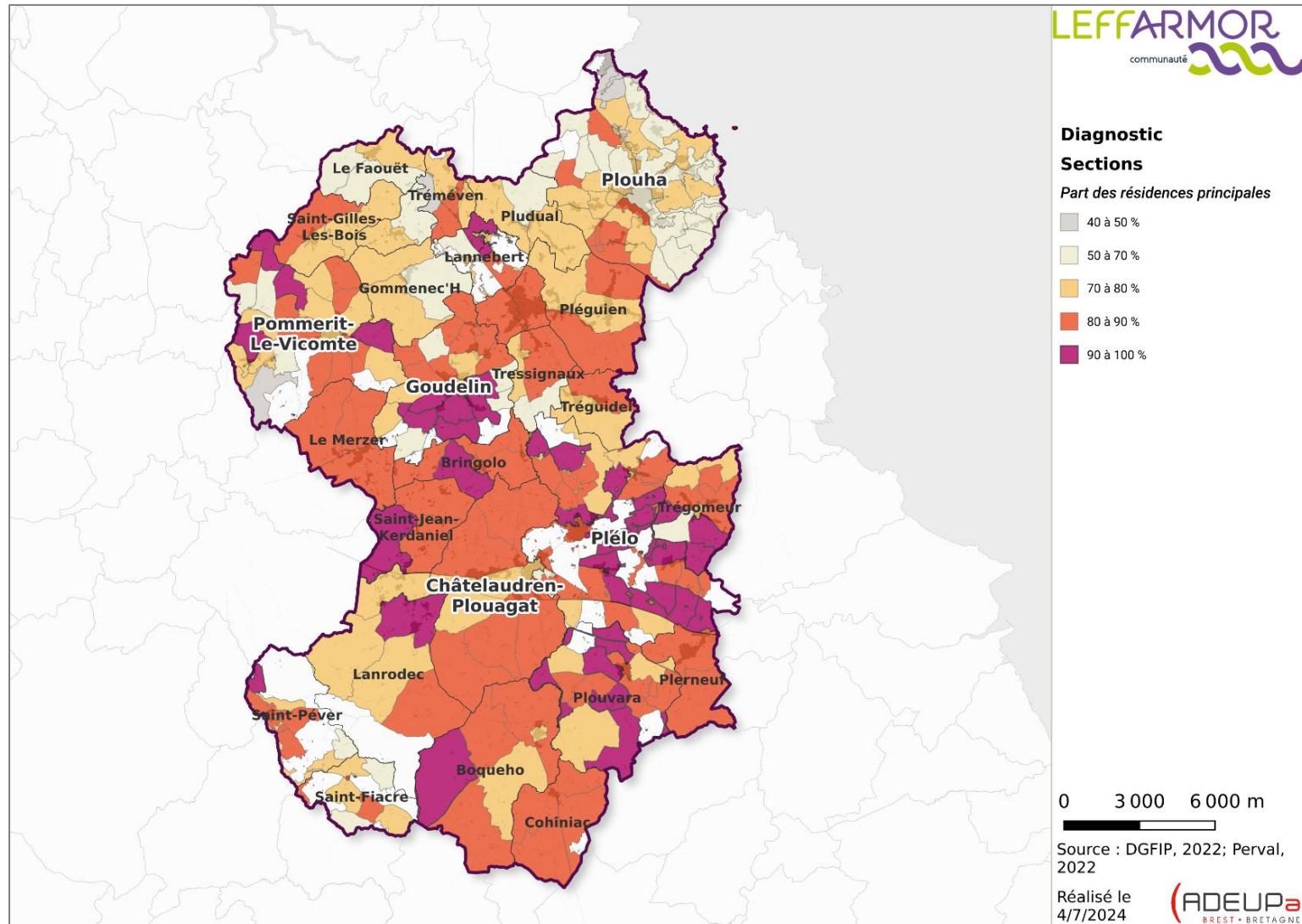
Les volumes de résidences en 2022 :

- 14 454 résidences principales
- 2 454 résidences secondaires et logements occasionnels
- 1 674 logements vacants



Source : Fichiers fonciers – Traitement ADEUPa

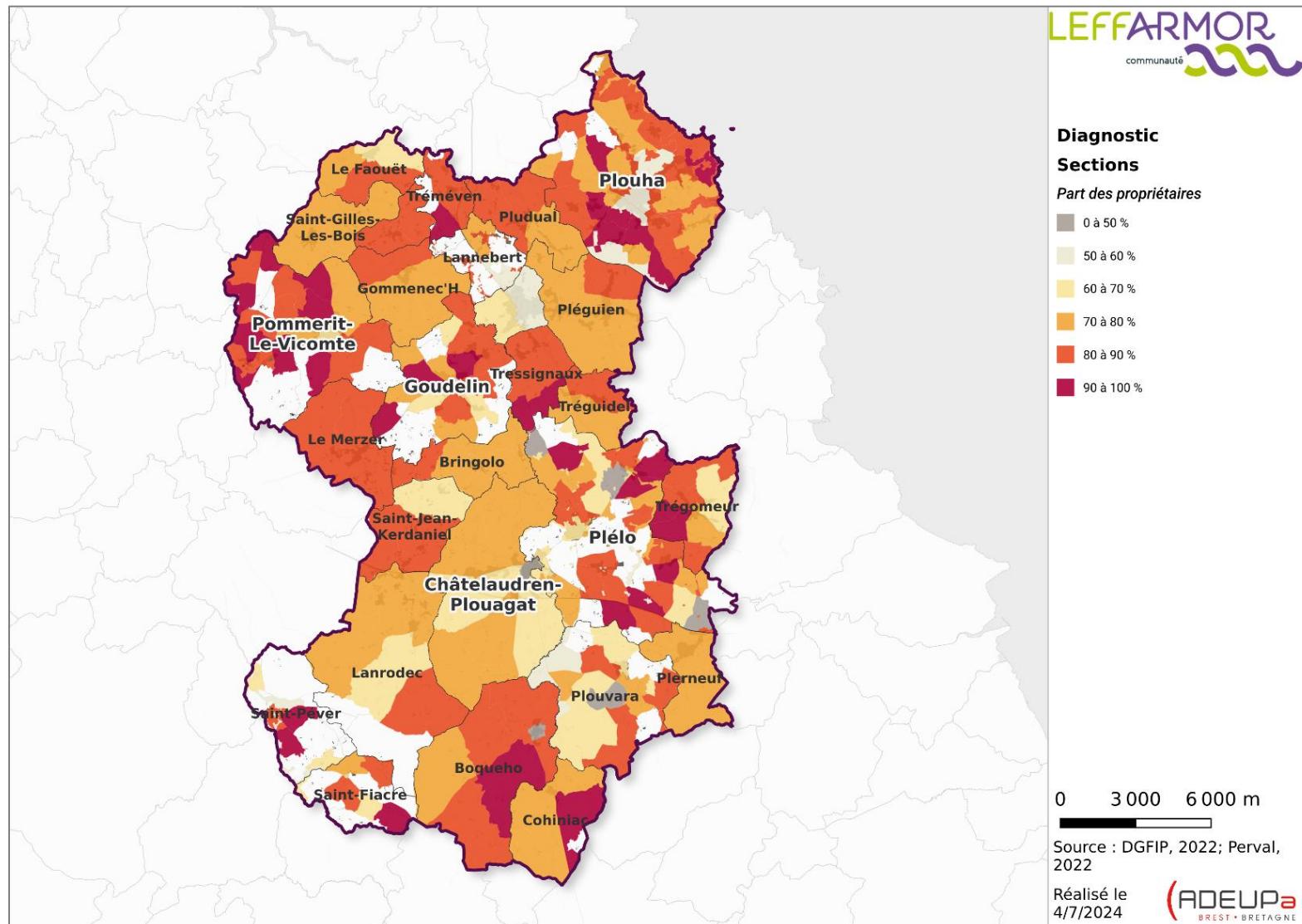
Le parc de résidences principales



Le parc de logements de Leff Armor communauté est composé à 79% de résidences principales, soit 3% de plus qu'au niveau du Pays. Cette caractéristique reflète une tendance notable de stabilité résidentielle sur le territoire, avec des proportions particulièrement élevées à Châtelaudren-Plouagat (80% de résidences principales), sa périphérie (86%), Lanvollon (81%), et Pommerit-le-Vicomte (80%).

Cette dynamique illustre la présence d'une population permanente sur le territoire, impliquant une diversification du parc de logements, pour qu'il soit accessible aux différentes tranches de la population, ainsi qu'une présence d'infrastructures et services qui répondent aux besoins des résidents.

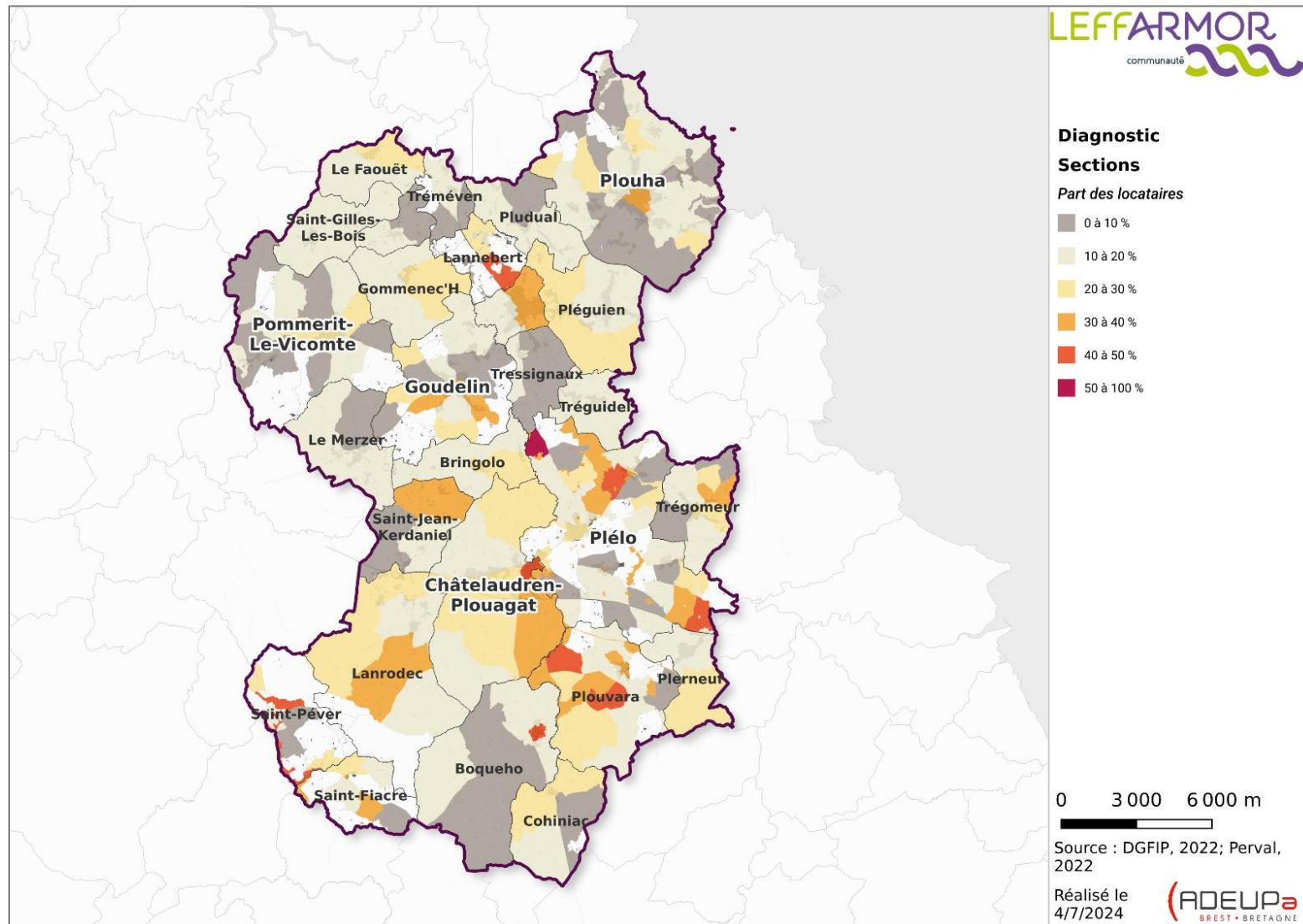
Un parc de logements très largement tourné vers la propriété privée



Dans un territoire où la durée moyenne de résidence dépasse les 20 ans, la propriété privée prédomine fortement : 75% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Cette proportion s'élève même à 79% dans les périphéries de Lanvollon et de Pommerit-le-Vicomte, témoignant d'une stabilité résidentielle marquée et d'une homogénéité socio-économique notable au sein de la population locale.

Une faible offre locative

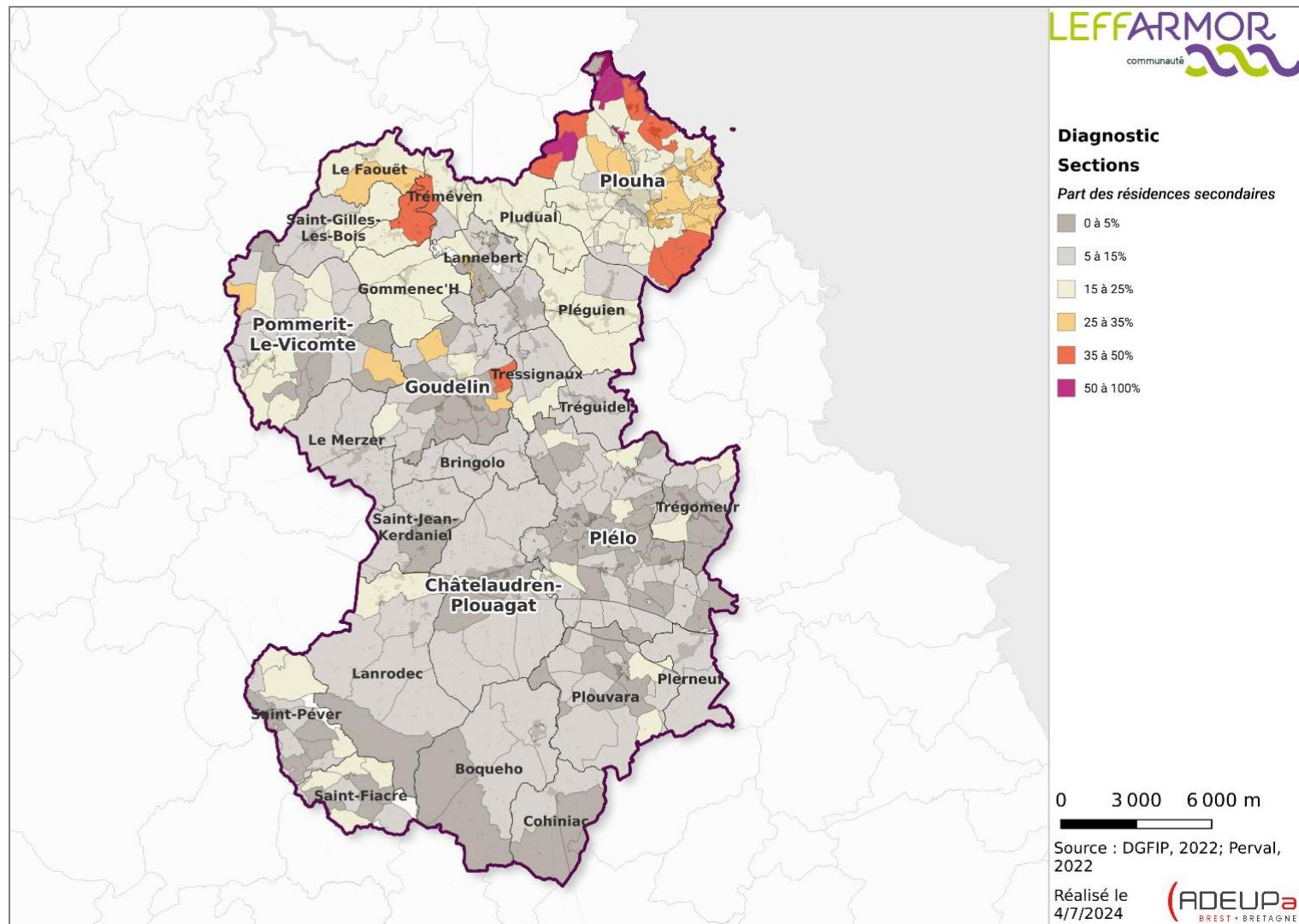


Les résidences principales sont majoritairement occupées par leurs propriétaires, avec seulement 20% de locataires. La concentration la plus élevée de logements locatifs se trouve à Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat, qui accueillent 29% des locataires du territoire.

Cette faible proportion de logements locatifs pose des défis d'accessibilité pour certains segments de la population, comme les jeunes travailleurs, les personnes seules, et les familles monoparentales. La réduction de la taille moyenne des ménages, conjuguée à des prix immobiliers élevés, accentue ces difficultés. Pour répondre à ces besoins, le développement d'une offre locative en centre-ville, à proximité des équipements et services, pourrait faciliter l'installation de ces ménages.

Le parc de résidences secondaires

Une concentration des résidences secondaires sur le littoral

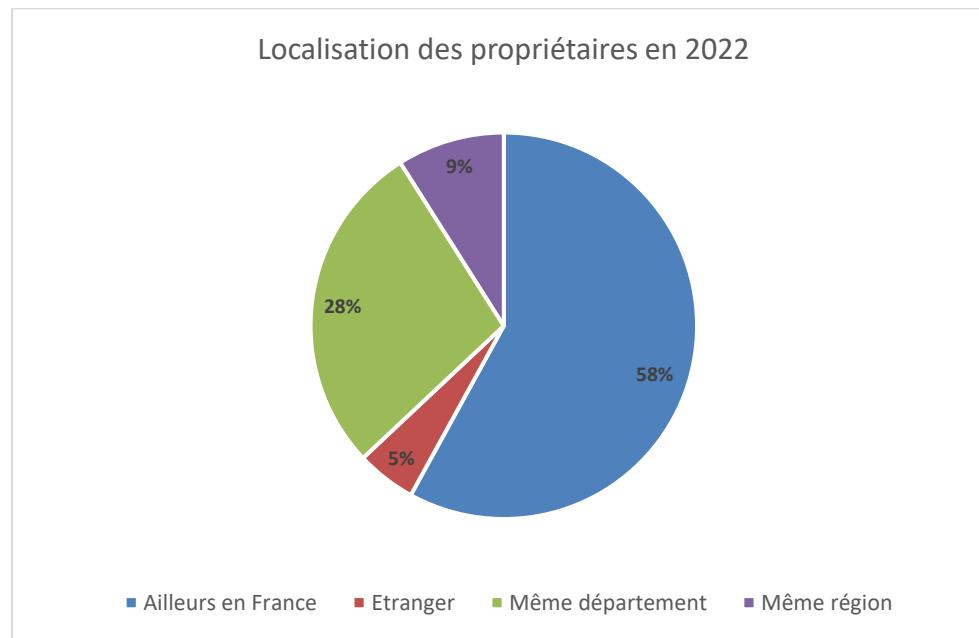


La répartition géographique des résidences secondaires dans le territoire intercommunal révèle une concentration marquée près du littoral, avec Plouha comme épicentre, ainsi que des d'autres secteurs situés au nord du territoire intercommunal. En revanche, le sud du territoire présente une faible proportion de résidences secondaires.

Plouha abrite près de 40% des résidences secondaires de l'intercommunalité, représentant 25% de son parc de logements. Les communes autour de Lanvallon (comme Tréméven, Trévérec, et Goudelin) comptent pour 16% des résidences secondaires, tandis que Pommerit-le-Vicomte et ses environs (notamment Le Faouët) en regroupent 14%.

Cette répartition impacte l'accès à la propriété, particulièrement à Plouha, où la forte présence de résidences secondaires limite l'offre immobilière disponible pour les acheteurs.

Une majorité de propriétaires provenant de l'extérieur de la Bretagne



Source : Fichiers fonciers - Traitement ADEUPa

65% des propriétaires de résidences secondaires ne sont pas résidents bretons. Cette tendance est encore plus prononcée à Plouha, où 75% des propriétaires de résidences secondaires proviennent de l'extérieur de la région. Cette dynamique, qui illustre l'attrait de ce secteur littoral pour les non-résidents, pose des défis en termes d'équilibre entre l'attrait touristique et les besoins et priorités de la population locale.

Une vacance de logements modérée, plus présente dans certaines centralités

La vacance des logements sur le territoire de Leff Armor Communauté est modérée, avec un taux global de 9%, inférieur à la moyenne de 11% observée au niveau du Pays de Guingamp.

La vacance de longue durée, c'est-à-dire des logements vacants depuis plus de deux ans, concerne 4,8% des logements. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les communes de Lannion (4,5%), Pommerit-le-Vicomte (4,4%), et Châtelaudren-Plouagat (3,9%). Dans ces communes, la vacance de longue durée est souvent concentrée dans les centres-bourgs, alors que les nouveaux habitants préfèrent s'installer en secteurs pavillonnaires, ce qui contribue à une perte de dynamisme des centralités.

Ces logements vacants de longue durée représentent un potentiel pour répondre aux besoins en logements, limitant ainsi la nécessité de nouvelles constructions. Cependant, une étude de l'ADEUPa en 2020 a révélé que 75% de ces logements vacants ont été construits avant 1946, contre 68% à l'échelle du Pays. Cette ancienneté expose ces logements à des problèmes de précarité énergétique ou d'indignité. En outre, 37% des logements vacants depuis plus de deux ans sont en indivision, compliquant l'identification et la mobilisation des propriétaires pour des interventions. Par conséquent, ces logements nécessitent généralement des travaux de rénovation importants avant leur remise sur le marché.

Dans ce contexte, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) engagée sur le territoire vise notamment à adapter l'habitat en centre-bourg et à lutter contre la vacance dans les centralités. Les secteurs d'intervention définis dans le cadre de cette démarche incluent les centres-villes des communes Petites Villes de Demain (PVD), à savoir Châtelaudren-Plouagat, Lannion et Plouha. Cette initiative doit permettre d'accompagner la réhabilitation du bâti ancien et de renforcer l'attractivité résidentielle en centralité afin d'inverser la tendance à la vacance prolongée.

Diagnostic

Sections

Taux de vacance structurelle

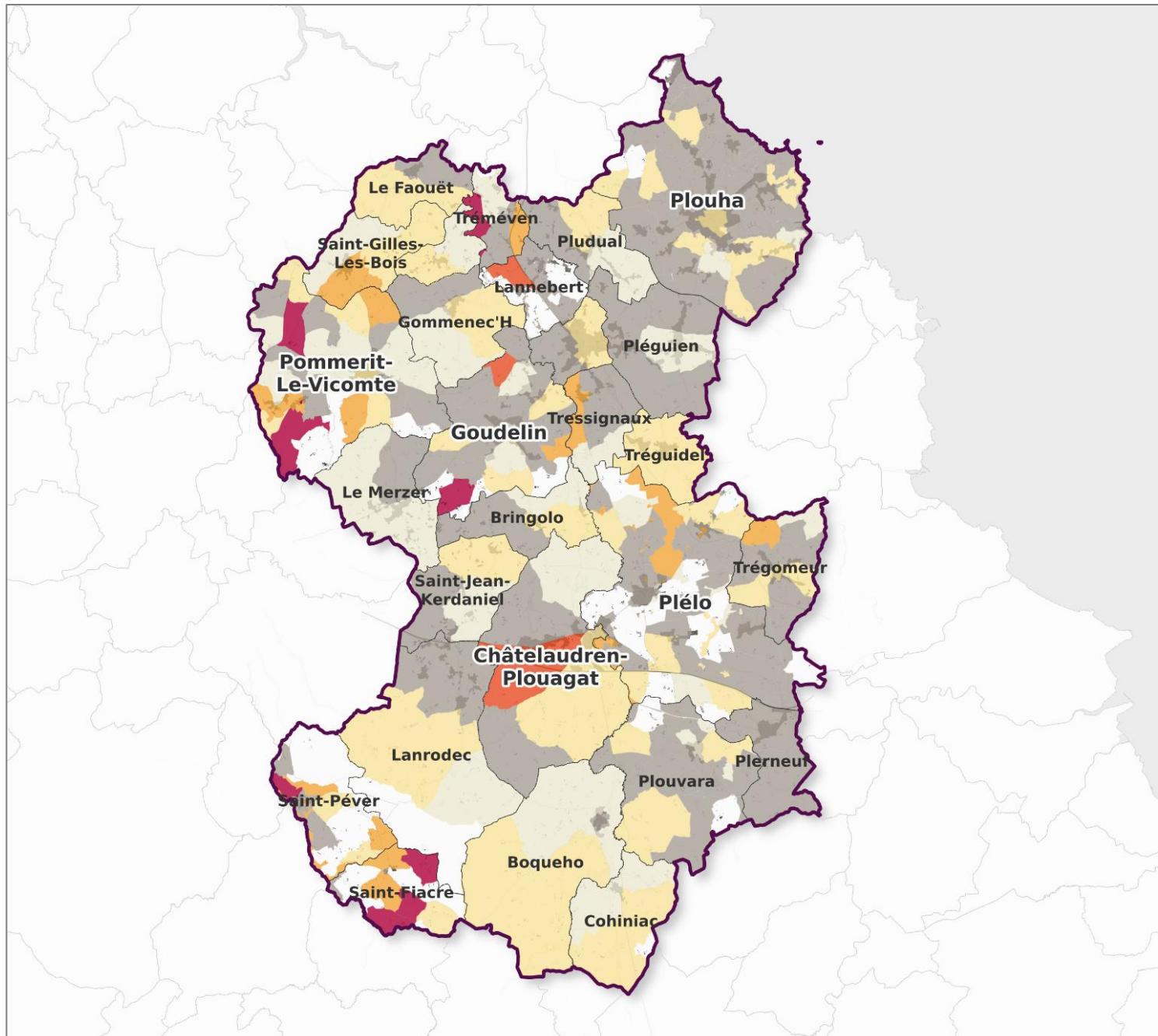
- moins de 2,5 %
- 2,5 à 4 %
- 4 à 8 %
- 8 à 12 %
- 12 à 15 %
- 15 % et plus

0 3 000 6 000 m

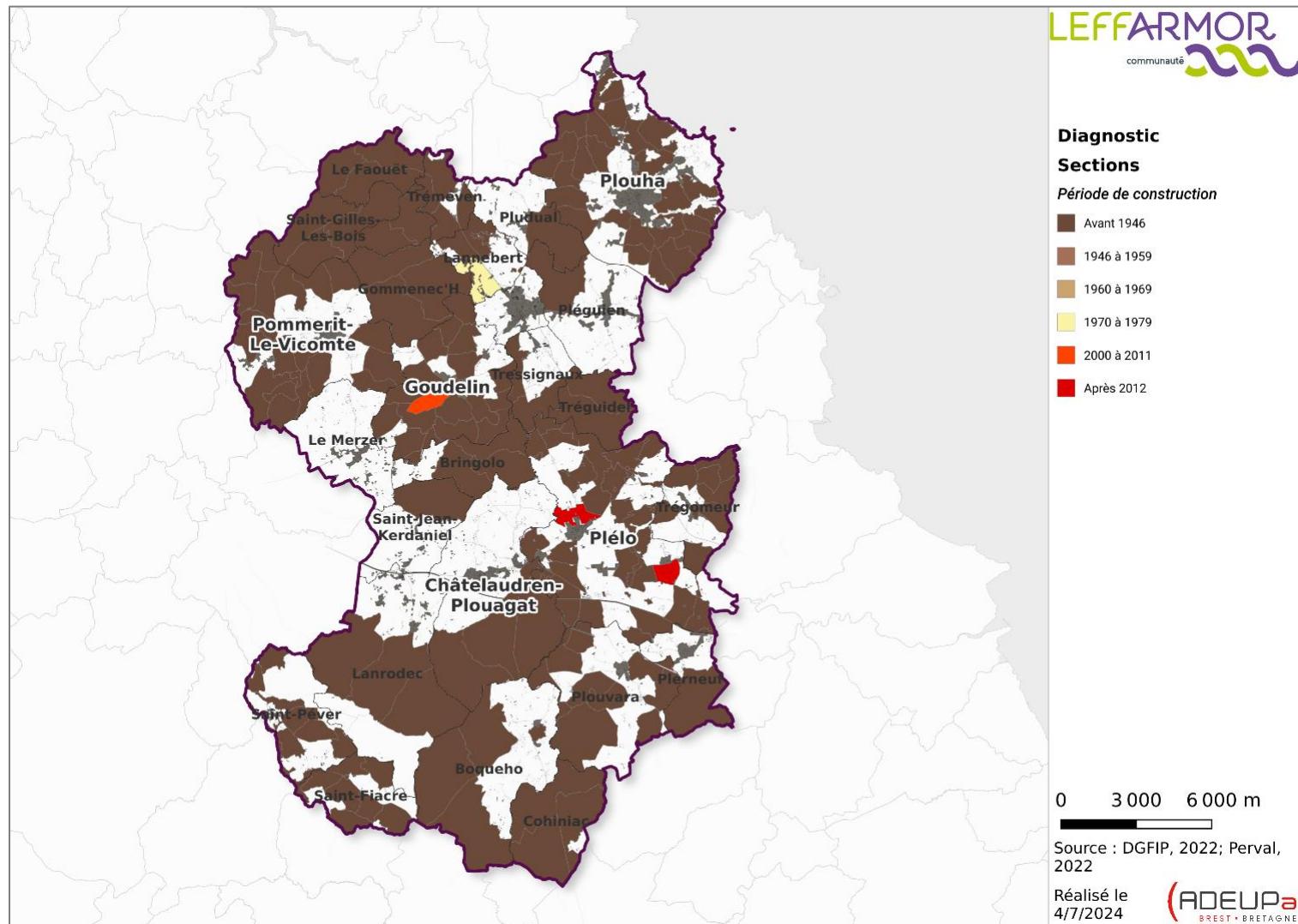
Source : DGFIP, 2022; Perval, 2022

Réalisé le
4/7/2024

 BREST • BRETAGNE



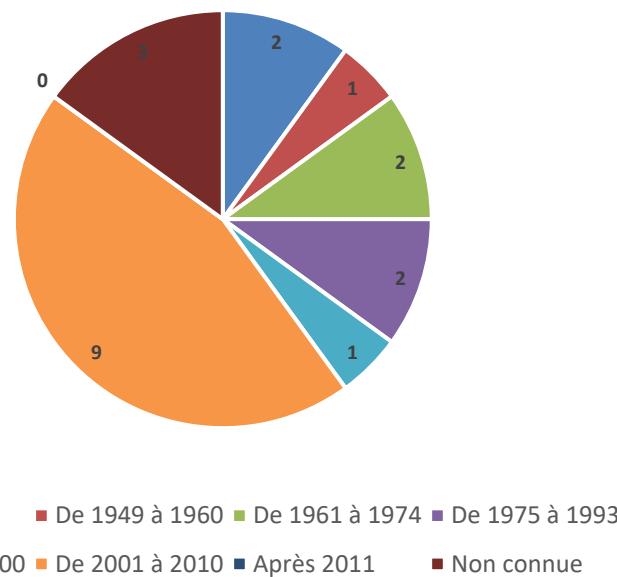
Un récent développement du parc de logements, mais une part significative de logements anciens entraînant des enjeux de réhabilitation



Le territoire de Leff Armor Communauté présente une proportion plus élevée de logements récents par rapport au reste du Pays de Guingamp, avec 21% des logements construits après 2000, contre 17% pour le Pays. La commune de Lanvollon se distingue par un parc immobilier particulièrement récent, avec 29% des logements construits après 2000.

Malgré cette présence notable de constructions récentes, le parc de logements de Leff Armor Communauté demeure globalement ancien : 45% des logements datent d'avant 1959, comparativement à 43% au niveau du Pays de Guingamp. La périphérie de Lanvollon abrite le parc le plus ancien, avec 52% de ses logements construits avant 1959.

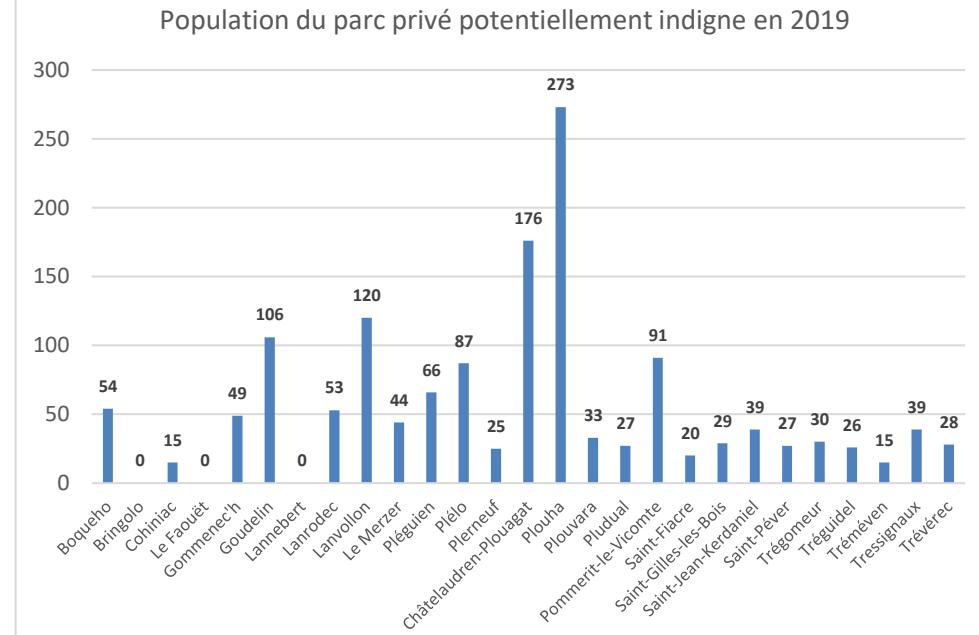
Période de construction des copropriétés



Registre national des copropriétés, 2022

Concernant le parc des copropriétés, au nombre de 20 réparties sur les communes pôles (15 à Plouha, 3 à Châtelaudren-Plouagat et 2 à Lanvollon), 2 d'entre elles ont été construites avant 1949. Par ailleurs, au moins 3 bâtiments de copropriétés sont concernés par une étiquette énergie D/E/F/G selon le registre national des copropriétés.

Des situations d'habitat indigne impactant principalement les personnes âgées



Source : PPPI FILOCOM 2019, MTE d'après DGFiP, traitement PPPI Anah

En 2019, Leff Armor Communauté comptait 792 logements considérés comme indignes, soit 5,8% des résidences principales privées. Plus de 34% de ces logements sont localisés dans la commune de Plouha, suivie de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon et Goudelin. Les ménages affectés par cette situation sont principalement de petite taille, avec une moyenne de 1,95 personne par foyer.

Près de 58% de ces logements indignes ont été construits avant 1949, et plus de la moitié des occupants sont des propriétaires. Les personnes âgées représentent la catégorie la plus touchée, constituant 46% des ménages vivant dans des logements potentiellement indignes.

La forte prévalence de logements indignes parmi les ménages âgés, souvent propriétaires de leurs logements, pose des défis significatifs en termes de vulnérabilité, de maintien en bon état des habitations, et de besoins en

interventions spécifiques. Pour garantir des conditions de vie décentes à ces populations, des politiques de logement adaptées et inclusives sont nécessaires.

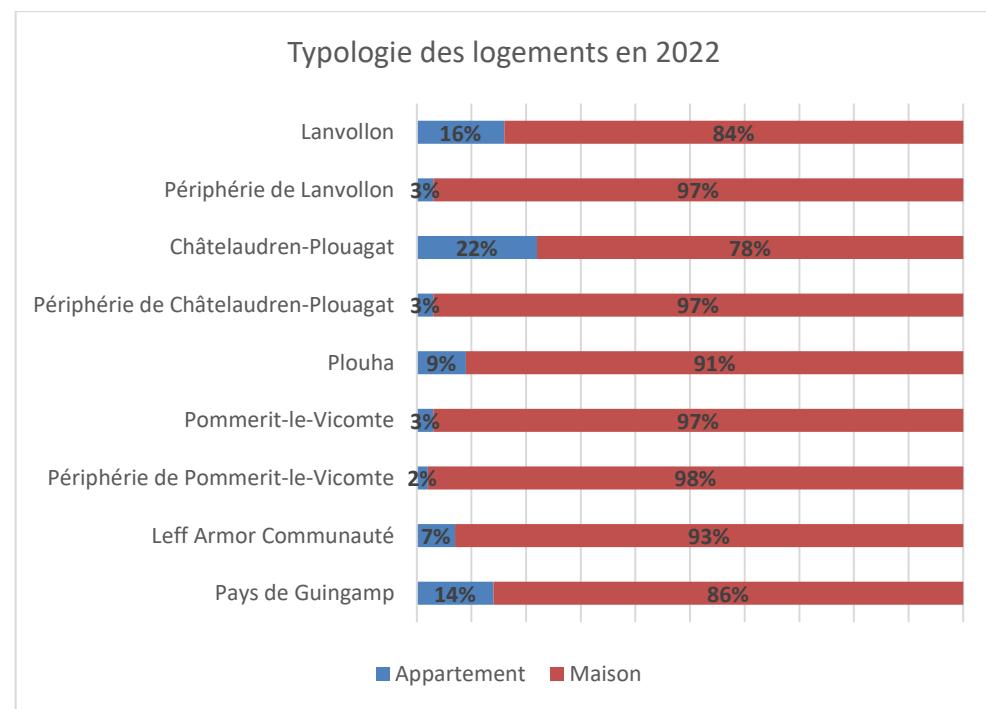
Une politique volontariste en faveur de la rénovation énergétique

Les logements anciens constituent un enjeu important de réhabilitation en augmentant le risque de situations de précarité énergétique voire d'indignité pour les occupants qui n'auraient pas les moyens de réaliser les travaux de remise en norme.

Plus de 17% des ménages du territoire étant en situation de précarité énergétique logement (représentant 2 325 ménages), Leff Armor communauté poursuit une politique volontariste en terme d'amélioration de l'habitat privé. Ces actions sont notamment menées via :

- L'espace conseil France Rénov' : ce service d'informations et de conseils sur l'énergie vise à guider les habitants dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Il a permis de renseigner 287 ménages depuis le 1^{er} janvier 2023 sur l'ensemble du territoire ;
- Le programme SLIME, visant la lutte contre la précarité énergétique en accompagnant les ménages modestes sur leurs usages quotidiens et les bonnes pratiques pour favoriser les économies d'énergie ;
- Le programme d'intérêt général (PIG), visant à aider les habitants à adapter leur habitat privé, par exemple en cas de situation de précarité énergétique, mais également pour l'adaptation des logements aux personnes âgées et en situation de handicap.

Une prédominance du logement individuel reflétant l'identité rurale du territoire



Source : Fichiers fonciers – Traitement ADEUPa

En 2022, le territoire compte 93% maisons et seulement 7% d'appartements, soulignant une prépondérance marquée du logement individuel. Cette tendance est plus prononcée qu'au niveau du Pays de Guingamp, qui compte 86% de maisons et 14% d'appartements.

Notamment, les périphéries de Lanvallon et de Châtelaudren-Plouagat sont particulièrement dominées par les maisons, représentant 97% des logements. Cette tendance s'observe également à Pommerit-le-Vicomte et dans sa périphérie, où les maisons constituent 97% et 98% du parc respectivement.

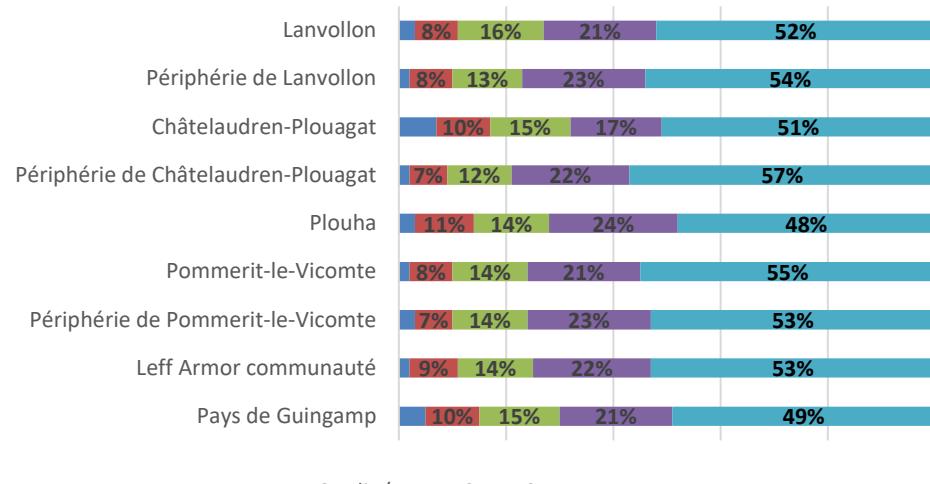
Les logements collectifs, bien que minoritaires, sont essentiellement concentrés à Châtelaudren-Plouagat, Lanvallon et Plouha.

Cette répartition, marquée par une faible diversité de typologies de logements, reflète la ruralité du territoire intercommunal et la dispersion de son bâti. La maison individuelle reste le mode d'habitat dominant, mettant en évidence une homogénéité dans les types de logements disponibles et une prédominance de l'habitat pavillonnaire.



Un parc dominé par les grands logements (T4, T5)

Nombre de pièces des logements en 2022

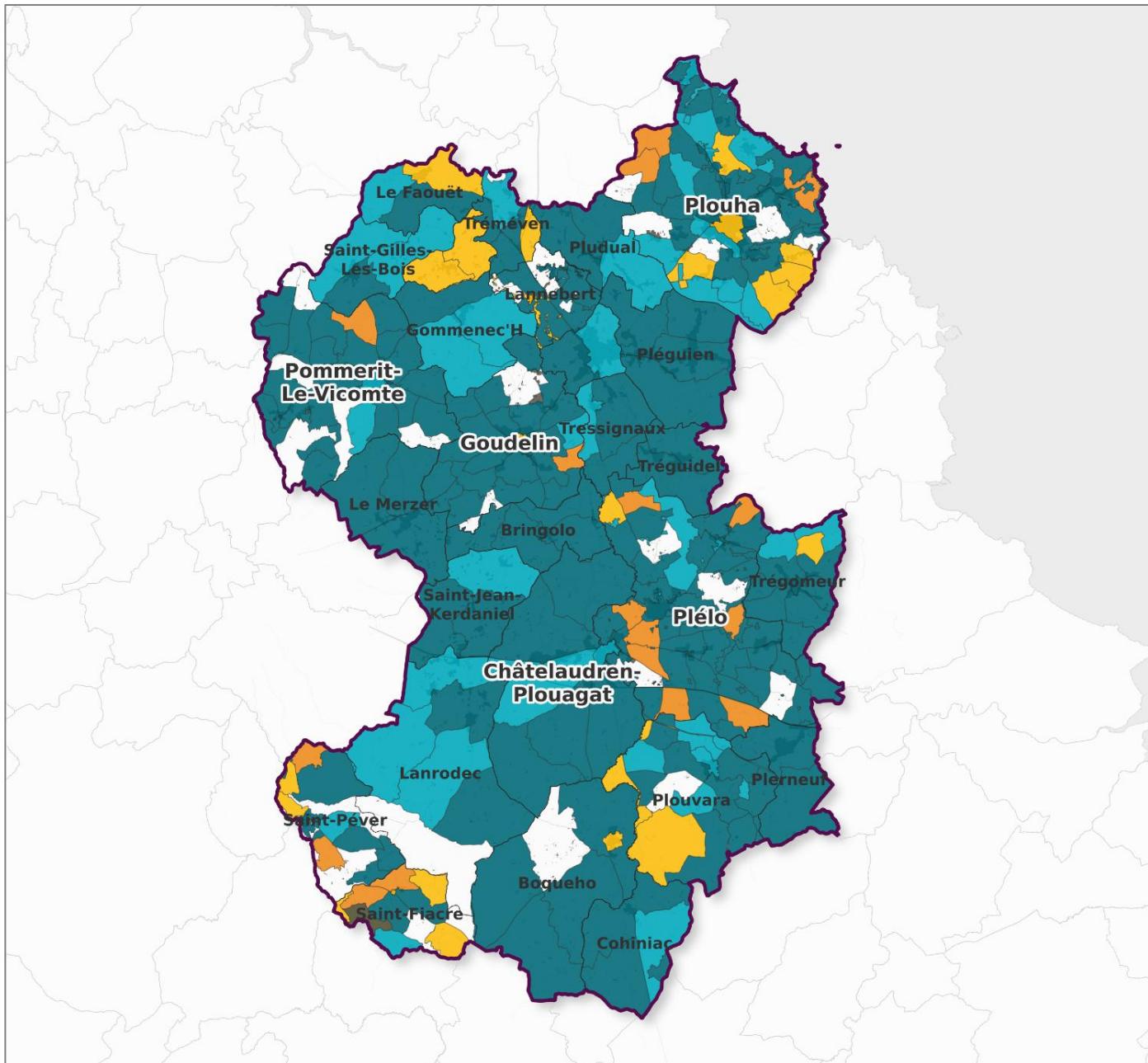


Source : Fichiers fonciers - Traitement ADEUPa

Les logements de grande taille, notamment les T4 et T5+, prédominent dans le parc de logements de Leff Armor Communauté, représentant 75% des logements, contre 70% à l'échelle du Pays de Guingamp.

Les logements de petite taille (T1 et T2) sont sous-représentés sur le territoire intercommunal, ne constituant que 11% du parc de logements. Cette typologie est particulièrement présente à Châtelaudren-Plouagat et Plouha, avec respectivement 16% et 14% de T1-T2.

Dans un contexte de recomposition de la population, marqué par le vieillissement et la décohabitation, la taille des ménages a tendance à diminuer. Or, seulement 25% des logements sur le territoire sont des T1, T2 ou T3, ce qui pourrait entraîner une inadaptation croissante entre la typologie des logements disponibles et les besoins des ménages, majoritairement composés d'une ou deux personnes.



Source : DGFiP, 2022; Perval, 2022

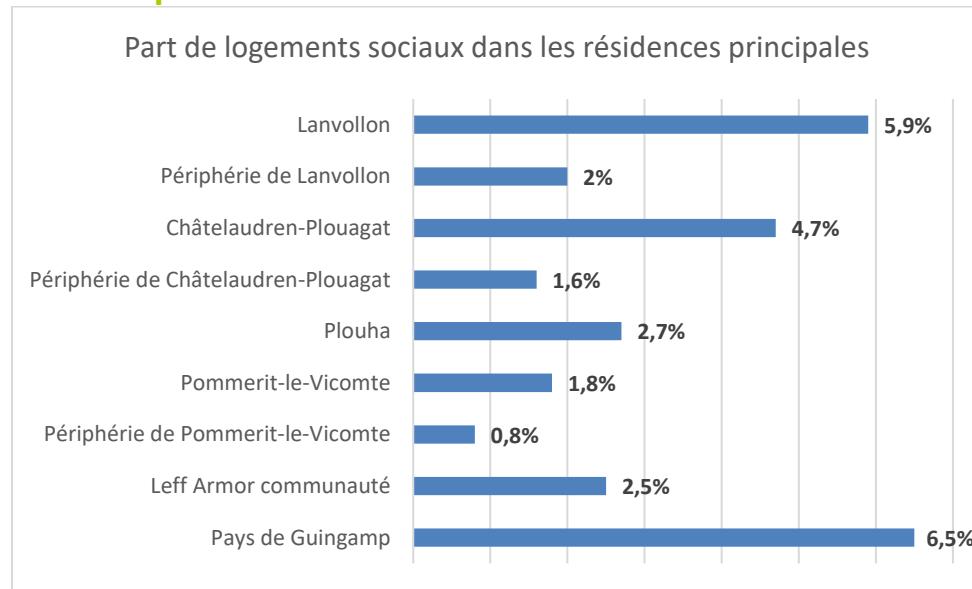
Réalisé le
4/7/2024

Un parc social à développer pour répondre à la demande

5 bailleurs sociaux sont représentés sur le territoire intercommunal : Armorique Habitat, BSB Les Foyers, La Rance, Terre et Baie Habitat, Terres d'Armor Habitat.

Le parc social du territoire est plutôt récent, près de la moitié des logements ayant moins de 20 ans.

Une offre locative sociale réduite, essentiellement concentrée sur deux pôles



Source : RPLS 2022 - Traitement ADEUPa

En représentant moins de 3% du parc de résidences principales (388 logements) contre 6,5% à échelle du pays, l'offre en logements sociaux sur le territoire intercommunal est réduite.

Le parc le plus important en volume se trouve à Châtelaudren-Plouagat avec 83 logements, représentant 4,7% du parc de résidences principales de la commune. A Lanvallon, le parc social est le mieux représenté au sein du parc de logements de la commune en constituant 5,9% des résidences

principales, soit 50 logements.

Une faible représentation du parc social dans les constructions neuves récentes

Ces six dernières années, 18 logements sociaux ont été produits, représentant 3% de la production neuve. Cette dernière est très hétérogène sur l'ensemble du territoire, les 2/3 de ces logements sociaux ayant été produits sur la seule commune de Plouha, et le reste sur celle de Pommerit-le-Vicomte et sa périphérie.

Un parc de logements communaux et intercommunaux significatif

Le territoire compte 106 logements sociaux communaux et 17 intercommunaux, traduisant la volonté des communes et de l'intercommunalité de participer à la réponse aux besoins des ménages précaires.

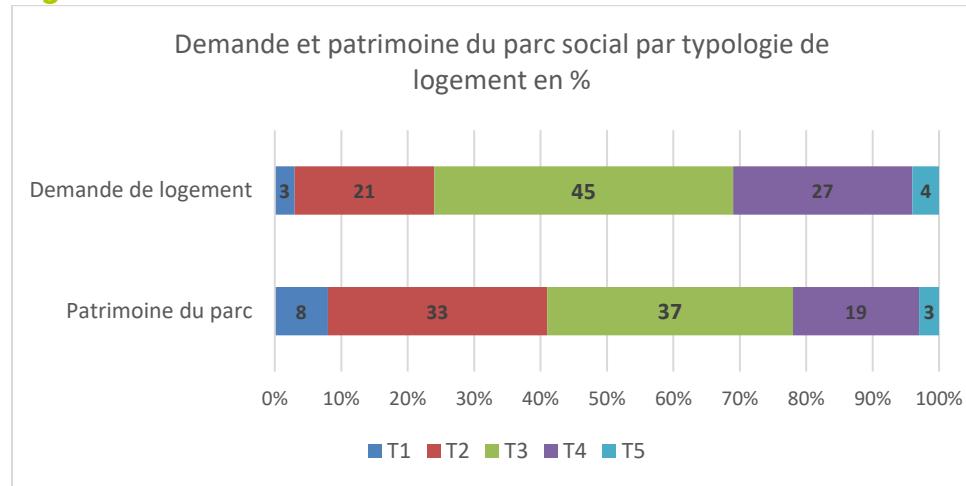
Une demande de logements sociaux traduisant une tension forte sur certaines centralités

Les communes du territoire les plus demandées sont les centralités de Plouha, Lanvallon et Châtelaudren-Plouagat.

Avec un délai moyen d'attribution de 11 mois et plus de 5 demandes pour une attribution en 2022, la pression sur le marché locatif social est notable sur le territoire, et principalement dans les communes de Lanvallon et de Plouha, qui parviennent difficilement à satisfaire la forte demande des ménages sur leur territoire.

Cette situation souligne la volonté des demandeurs de se loger en centralité, à proximité des équipements et des services, traduisant un besoin de développement accru de l'offre sociale dans ces secteurs pour répondre à la demande.

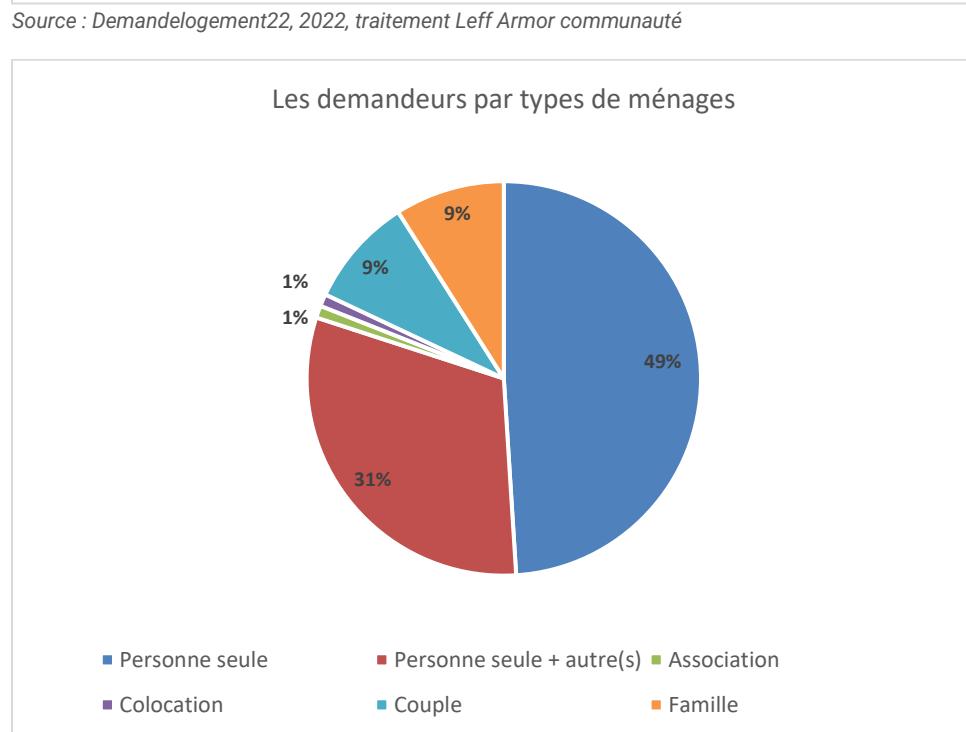
Une demande de logements sociaux axée sur les petits logements



Bien que les grands logements (T4 et T5) constituent plus de 30% du parc social, la demande pour cette catégorie n'est que de 22%. En contraste, la demande pour des typologies plus petites (T1 et T2) est significative, représentant plus de 40% de l'ensemble des demandes, alors que l'offre correspondante ne représente que 24% de la totalité du parc.

Cette disparité souligne la nécessité de réexaminer la typologie des logements sociaux à produire, en privilégiant la création de logements de plus petite taille.

En effet, 80% des demandeurs sont des ménages composés d'une seule personne. Dans un contexte de diminution de la taille des ménages, cette tendance devrait se poursuivre, rendant essentiel l'ajustement de la production de logements sociaux pour mieux répondre à la demande croissante pour des logements de petite taille.



Une offre en hébergements aux publics spécifiques à renforcer pour répondre aux enjeux du territoire

L'hébergement des personnes âgées

Le territoire dispose de 7 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), comptabilisant 548 lits et étant répartis sur 5 communes (2 à Plouha, 2 à Châtelaudren-Plouagat, 1 à Lanvollon, 1 à Pommerit-le-Vicomte et 1 à Saint-Jean-Kerdaniel).

Face à une tendance au vieillissement de la population qui va s'accentuer, notamment concernant les habitants de 85 ans et plus, un accroissement de la demande d'accueil est à prévoir au sein des établissements.

Par ailleurs, l'attractivité du territoire pour les personnes retraitées s'ajoute au vieillissement naturel de la population en place. Cette situation pose la question de l'adaptation des logements aux personnes âgées autonomes, le parc existant ne permettant pas de répondre aux besoins d'une population vieillissante (logements trop grands et inadaptés : escaliers, vétusté, entretien difficile etc.).

L'accueil des personnes porteuses de handicap

Deux centres permettent de répondre à l'accueil des personnes porteuses de handicap sur le territoire.

Le Foyer de Vie « Résidence Henri-Terret » à Lanvollon accueille des personnes en situation de handicap psychique stabilisé. Ce foyer propose 30 places en hébergement ainsi que 3 places en accueil de jour.

La Maison d'accueil spécialisée (MAS) « Le Chêne Vert » située à Plouha accueille quant à elle les personnes polyhandicapées adultes à déficience motrice intellectuelle. Cet établissement propose 34 places d'hébergement.

L'accueil des gens du voyage

Leff Armor communauté est conforme au Schéma Départemental d'Accueil

et d'Habitat des Gens du Voyage, avec deux aires de grand passage de petite capacité à Plouha (Poulfang) et à Goudelin (Chapelle de L'Isle) permettant chacune l'accueil de 7 familles, ainsi qu'un terrain tampon à Lanvollon (Blanchardeau) permettant l'accueil de 5 familles. Sur la période estivale 2023, ces trois sites ont accueilli 55 caravanes au total.

Le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2017-2022 vise à améliorer l'accès au logement pour les populations défavorisées. Les enjeux majeurs sont de faciliter l'hébergement des publics les plus fragiles, lutter contre l'habitat indigne et indécent et faciliter le parcours résidentiel des publics les plus modestes, notamment par un développement du parc locatif social.

L'hébergement des jeunes

Le PDALHPD vise également à prévenir les ruptures dans le parcours résidentiel des jeunes de 18 à 25 ans ayant un besoin d'hébergement ou déjà en situation d'hébergement. Bien que le territoire ne réponde pas adéquatement aux besoins des étudiants en raison d'un manque d'offre de formation, une solution mieux adaptée pour les jeunes pourrait être trouvée en favorisant l'accueil de jeunes travailleurs.

Actuellement, il n'existe aucun foyer pour jeunes travailleurs sur le territoire, soulevant ainsi des préoccupations quant à l'hébergement de cette population. La localisation des foyers les plus proches à Guingamp, Paimpol et Saint-Brieuc peut également avoir des répercussions sur la mobilité et l'accessibilité à l'emploi du territoire pour ces jeunes travailleurs.

Par ailleurs, au sein d'un territoire concerné par la présence d'activités saisonnières sur le littoral, il serait opportun pour le territoire d'attirer davantage de jeunes travailleurs saisonniers en leur offrant des solutions d'hébergement adaptées.

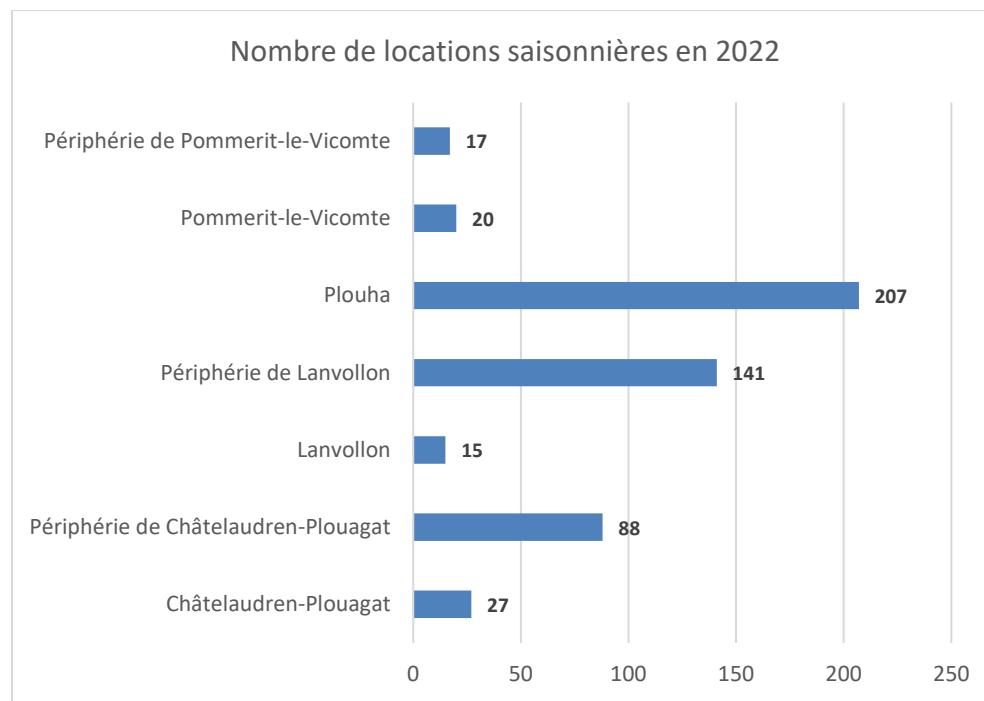
Le développement du parc social, des logements temporaires, l'accession sociale à la propriété sont des pistes pour l'accueil de ces publics. Des réflexions sur les modes d'habiter : colocations, colocations intergénérationnelles... sont également à mener.



Le parc de locations saisonnières

Un parc principalement présent sur la commune littorale de Plouha

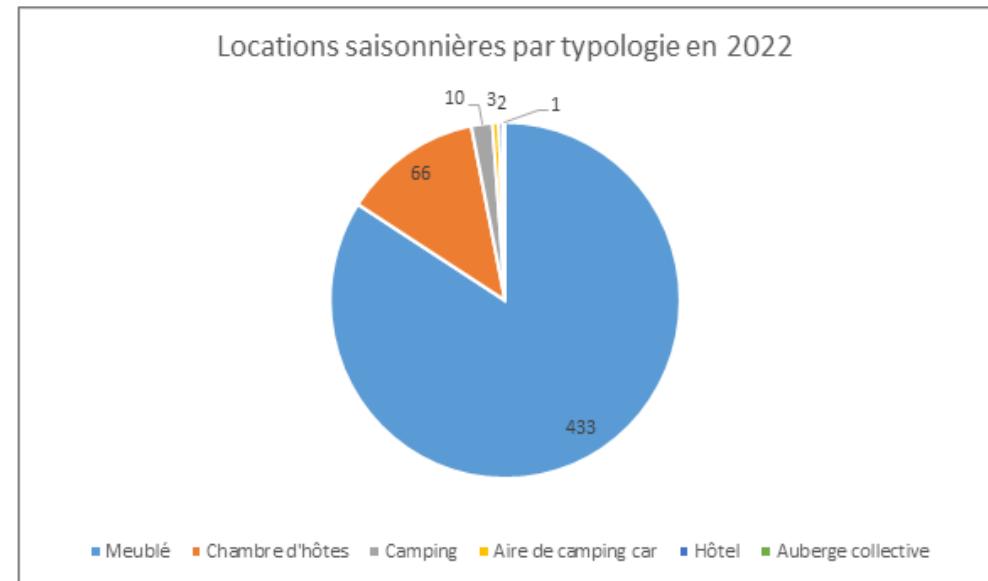
Le territoire regroupe 515 locations saisonnières (meublés, chambres d'hôtes, campings, aires de camping-cars, hôtels et auberges collectives confondus).



Source : Taxe foncière, Leff Armor communauté

A elle seule, la commune littorale de Plouha compte près de la moitié des locations saisonnières (207). Globalement, le parc de locations saisonnières est plutôt représenté au nord du territoire intercommunal.

Une majorité de locations saisonnières privées



Source : Taxe foncière, Leff Armor communauté

Le territoire se caractérise par une forte présence de locations saisonnières privées, avec une très grande majorité de meublés (433 unités), ainsi que de gîtes, qui contribuent également à l'offre (66 chambres d'hôtes).

L'offre hôtelière reste limitée, se résumant à seulement 2 hôtels et 1 auberge, traduisant une faible diversification de l'offre d'hébergement touristique territoriale.

Synthèse des dynamiques de l'offre en logements et de leurs occupants

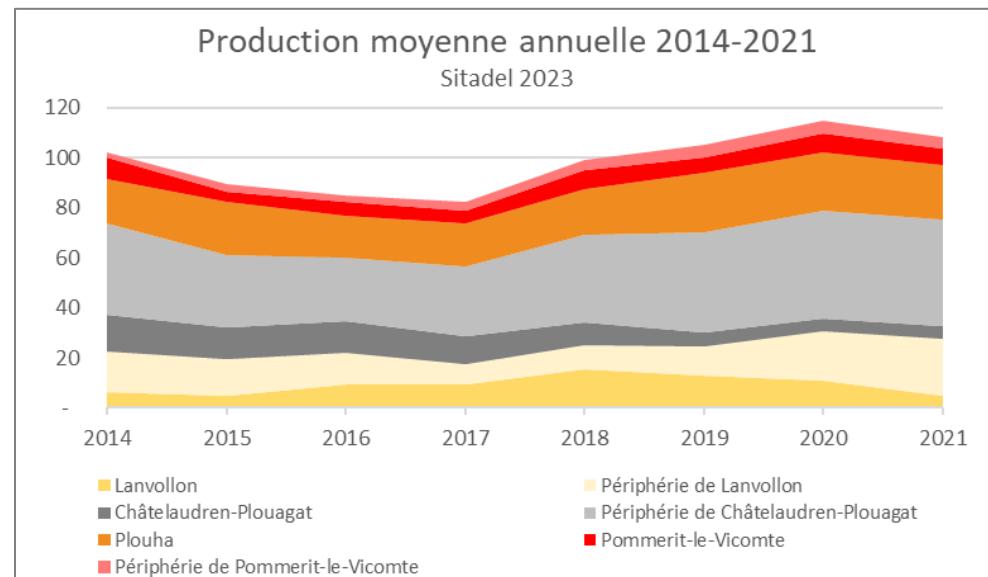
- Une part importante de résidences principales (79%) du parc ;
- Un parc dominé par la propriété privée, avec 75% de résidences principales occupées par des propriétaires ;
- Un parc de logements locatifs pas assez représenté sur le territoire ;
- Une part significative de résidences secondaires, notamment à Plouha (25% du parc de la commune) ;
- Une vacance de logement modérée (3,4% de logements vacants depuis plus de 2 ans = vacance de longue durée) ;
- Une concentration de la vacance à Lanvollon, Pommerit-le-Vicomte et Châtelaudren-Plouagat ;
- Une part de logements récents, avec 21% de logements construits à partir de 2000...
- ... Mais un parc de logements plutôt ancien, avec 45% des logements construits avant 1959, soulevant des enjeux de réhabilitation significatifs ;
- Un parc de logements très largement tourné vers les logements individuels (93% de maisons) ;
- 63% du parc de logements collectifs concentrés à Châtelaudren-Plouagat et à Plouha ;
- Une majorité de grands logements (T4 et T5), en partie inadaptés aux besoins de la population (vieillissement, desserrement des ménages) ;
- Une offre locative sociale réduite avec une tension qui se ressent principalement à Plouha et Lanvollon ;
- Près de la moitié des locations saisonnières localisées à Plouha.

Enjeux identifiés

- Varier les typologies de logements pour répondre aux besoins de la population ;
- Equilibrer la répartition entre propriétés privées et logements locatifs afin d'améliorer l'accessibilité au logement pour toutes les catégories sociales ;
- Proposer une offre de logements pour les petits ménages, notamment afin d'attirer des jeunes et de favoriser le maintien des séniors à domicile ;
- Favoriser la production et la rénovation de logements dans les centralités afin de limiter l'étalement urbain ;
- Réduire la vacance des logements, notamment en revitalisant les centres-bourgs et en encourageant la réutilisation des logements vacants ;
- Poursuivre les actions en matière de rénovation énergétique et de réhabilitation des logements ;
- Développer l'offre de logements sociaux afin de répondre à la fragilité socio-économique de la population.

Le contexte général du marché immobilier local

Une dynamique de production neuve importante, mais corrélée au marché briochin pour une partie du territoire



En moyenne, 100 logements par an ont été produits sur les 6 dernières années, avec une dynamique particulièrement importante sur les communes proches de Châtelaudren-Plouagat (36% de la production neuve) et à Plouha (20% de la production neuve).

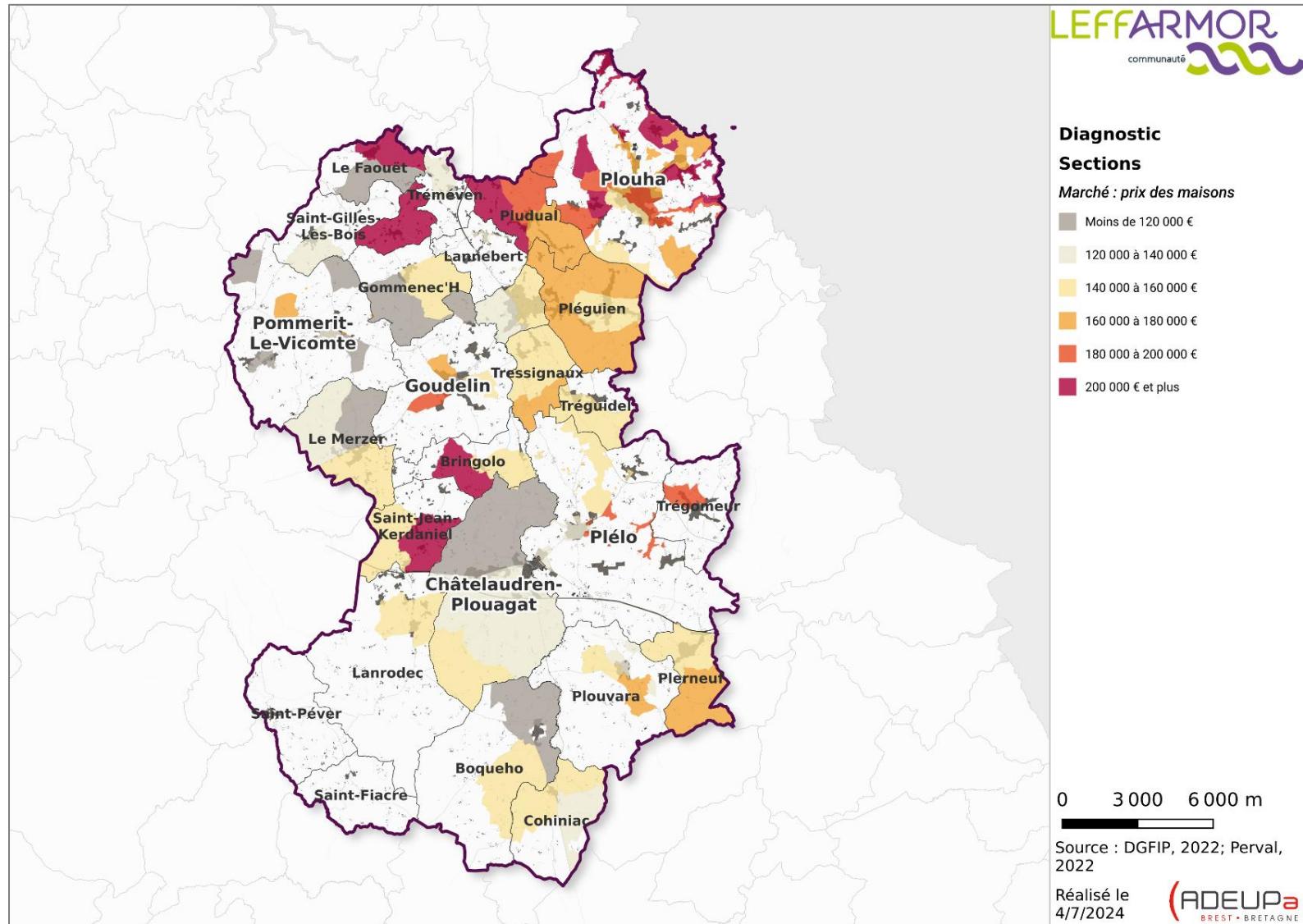
Récemment, une accélération de la production neuve s'observe principalement en périphérie des bassins de vie de Châtelaudren-Plouagat et de Lanvallon, plutôt qu'au cœur de ces bassins.

Cette production neuve significative peut favoriser l'augmentation du nombre de logements vacants, relativement élevé au cœur de ces bassins de vie.

Par ailleurs, une influence du marché briochin est observée sur une partie du territoire, illustrant l'attractivité des territoires voisins. Au niveau du bassin de vie de Châtelaudren-Plouagat, une tendance au ralentissement de la production neuve peut être constatée lorsque le marché briochin s'accélère.

Les prix du marché immobilier local : une disparité entre le nord et le sud du territoire

Des prix contrastés sur l'ensemble du territoire



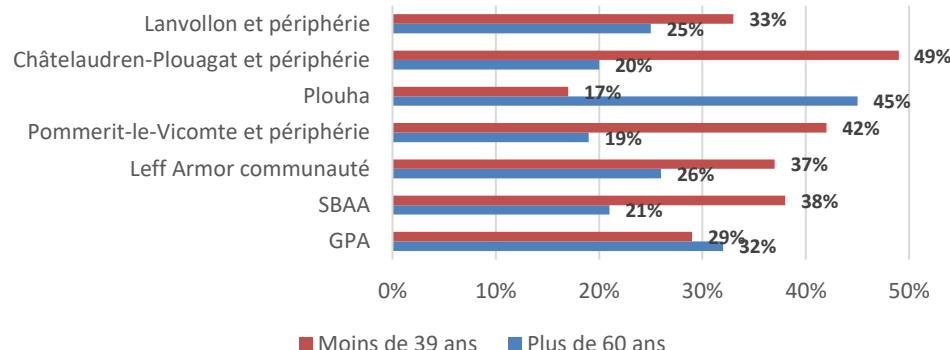
En 2021, les prix moyens des terrains à bâtir pour des constructions individuelles atteignaient 38 475 euros (soit 59,7 euros du m²) sur le territoire de Leff Armor communauté, dépassant la moyenne observée au niveau du Pays de Guingamp (56,5 euros du m²). Les maisons affichaient également un prix moyen de 171 404 euros, supérieur à la moyenne du Pays de 161 703,5 euros. Les secteurs les plus onéreux se situent principalement au nord du territoire, particulièrement sur la commune de Plouha où le prix moyen du terrain atteint 68,6 euros du m² et celui des maisons est évalué à 207 634 euros. En revanche, le marché immobilier dans le sud du territoire est plus abordable, avec un prix moyen de terrain de 36 euros du m² à Boqueho et de 80 600 euros pour une maison à Saint-Péver.

Concernant les appartements, le prix moyen d'un T3 est établi à 123 775 euros, légèrement supérieur à la moyenne du Pays de Guingamp de 123 097 euros.

Cette tendance à des prix élevés pour le foncier et l'immobilier résidentiel, en comparaison avec le reste du Pays, suggère une possible difficulté d'accès au marché immobilier pour les résidents locaux. Pour prévenir une fuite vers les territoires voisins, il est essentiel de rendre le logement plus accessible aux habitants locaux. Cela pourrait passer par une diversification des typologies de logements et des terrains proposés, ainsi que par l'équilibrage des disparités territoriales, visant à promouvoir une offre immobilière plus abordable et adaptée aux besoins spécifiques de la population locale.

Un marché immobilier attirant principalement des jeunes ménages et des retraités

Âge des acquéreurs de maisons - Synthèse

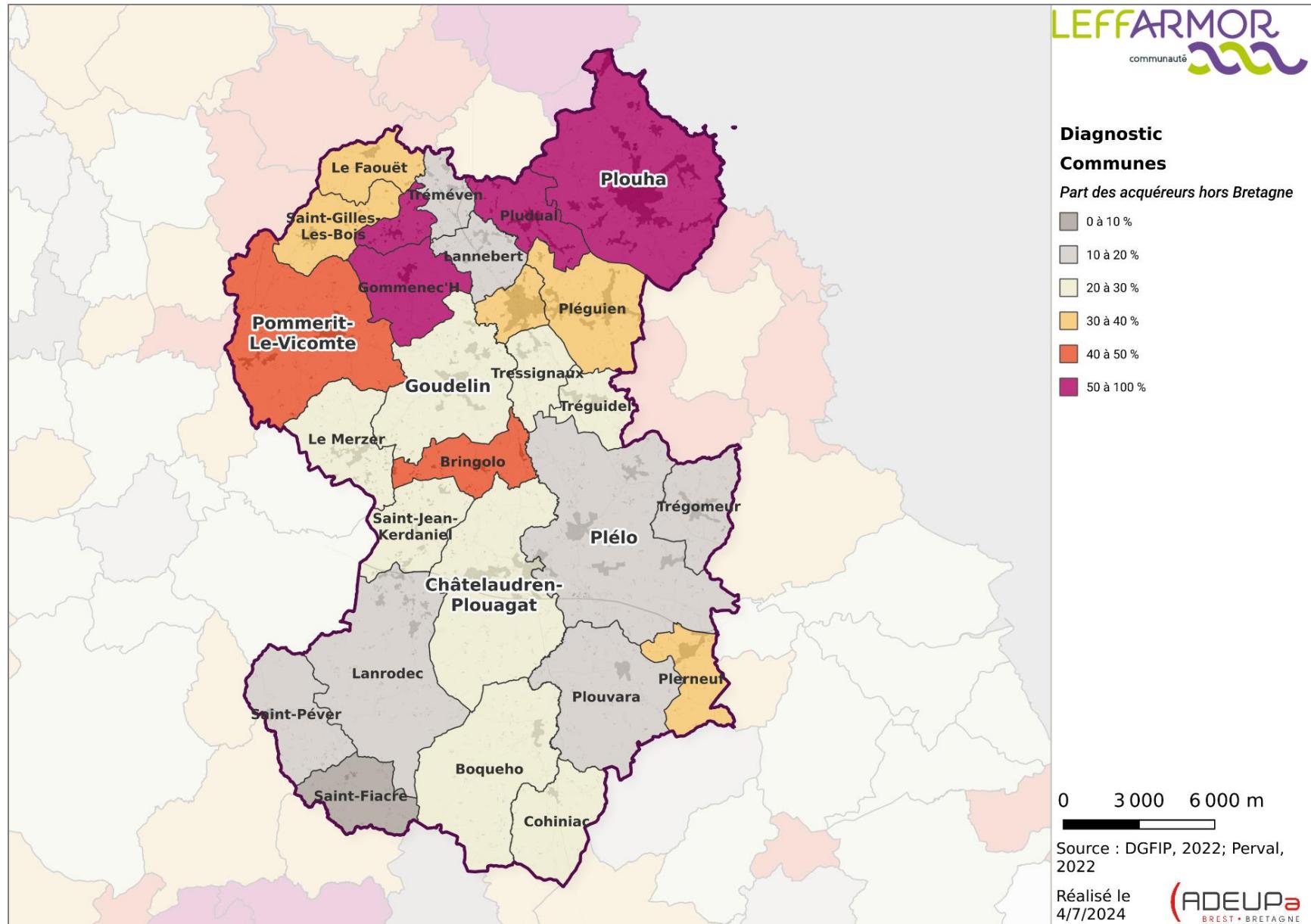


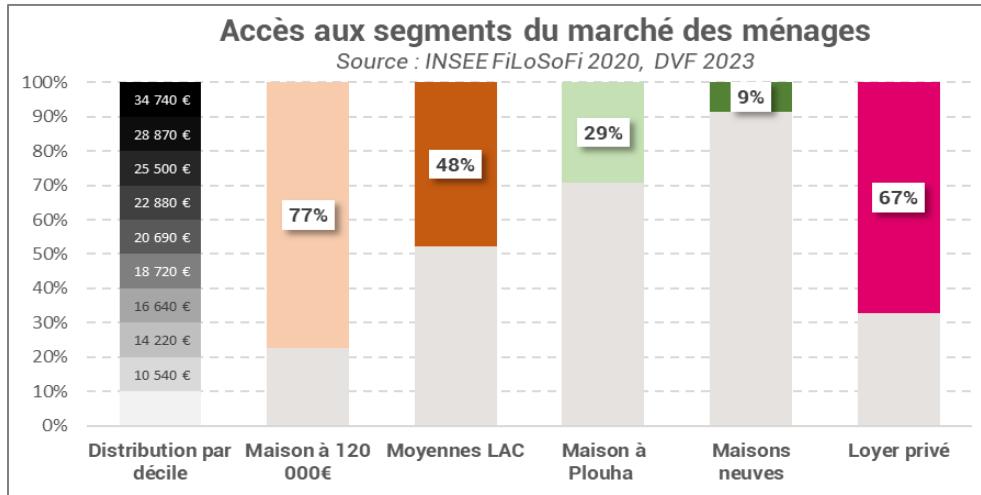
Source : Perval, 2020-2021, Traitement ADEUPa

Leff Armor communauté présente une attractivité marquée auprès des jeunes par rapport au reste du Pays, avec 38% des acquéreurs de maisons ayant moins de 39 ans, concentrés principalement en périphérie des communes de Châtelaudren-Plouagat (49%) et de Pommerit-le-Vicomte (42%). En revanche, la commune de Plouha se distingue par une proportion notable d'acquéreurs âgés de plus de 60 ans, représentant 45% des achats, contre 26% pour l'ensemble du territoire intercommunal.

Le territoire attire principalement des classes moyennes et des retraités, présentant un profil similaire à celui de Saint-Brieuc Armor agglomération, mais avec moins de cadres et une plus grande proportion de retraités. Les profils d'acquéreurs varient nettement à travers le territoire, révélant l'existence de deux marchés distincts : les communes proches de Saint-Brieuc (notamment la périphérie de Châtelaudren-Plouagat) et de Guingamp (Pommerit-le-Vicomte et sa périphérie) attirent des familles et des jeunes ménages (moins de 39 ans). En revanche, Plouha attire principalement des retraités, influencés par les prix élevés de l'immobilier sur les communes littorales.

Une capacité d'accès au marché limitée pour les habitants locaux





Traitements ADEUPa

Le territoire de Leff Armor communauté présente une situation contrastée en termes d'accessibilité au logement. Près de la moitié des ménages (48%) ont la capacité d'acquérir une maison sur le territoire, mais des disparités significatives se manifestent. À Plouha, seulement 29% des ménages locaux peuvent prétendre à l'accession à la propriété, principalement en raison des prix élevés des maisons. L'accessibilité aux maisons neuves est encore plus limitée, seuls 9% des ménages étant en mesure d'y accéder.

L'analyse révèle que les jeunes âgés de 30 à 39 ans représentent une part importante des acquéreurs potentiels, bien que l'accessibilité reste relativement faible à Plouha et à Lanvollon pour cette tranche d'âge. En revanche, les personnes âgées de 60 à 74 ans, également actives sur le marché immobilier, disposent de revenus légèrement inférieurs à la moyenne, une situation inhabituelle pour cette catégorie d'âge. Seuls 43% d'entre elles sont financièrement en mesure d'acheter un bien moyen sur le territoire intercommunal.

Au nord du territoire, une proportion importante des acquéreurs provient d'autres régions, en particulier du bassin de vie de Plouha (40 à 100%) et de Pommerit-le-Vicomte (30 à 40%). Cette observation met en lumière une pression croissante sur le marché immobilier local, accentuée par des défis d'accessibilité au logement pour différentes catégories de la population.

Pour répondre à ces enjeux, une stratégie axée sur la proposition de

logements abordables et adaptés aux besoins spécifiques des jeunes ménages et des retraités s'avère essentielle.

Synthèse du contexte général du marché immobilier local

- Une production de logements neufs en partie corrélée au marché briochin ;
- Une accélération de la production neuve principalement en périphérie des bassins de vie de Châtelaudren-Plouagat et de Lanvollon, plutôt qu'au cœur de ces bassins ;
- Des prix du foncier et de l'immobilier en moyenne plus élevés que sur le reste du Pays ;
- Des acheteurs représentés principalement par les classes moyennes (à proximité des pôles) et les retraités (Plouha) ;
- Une difficulté d'accès au marché immobilier pour la moitié des ménages du territoire ;
- Une grande partie d'acquéreurs provenant de l'extérieur du territoire.

Enjeux identifiés

- Eviter une augmentation de la vacance, notamment au cœur des bassins de vie ;
- Faciliter l'accès au marché immobilier pour les résidents locaux, notamment par une diversification des typologies de logements et des terrains disponibles.

Etat d'avancement des actions prévues dans le volet habitat du PLUi-H

Architecture du programme d'actions



Etat des lieux par action

ORIENTATION 1 Créer les conditions d'un développement durable de l'habitat, adapté aux besoins des habitants

ACTION 1

Mettre en place une stratégie foncière intercommunale

Objectifs

- Accompagner les communes dans une démarche de développement durable de l'habitat
- Réduire la consommation foncière
- Affiner la connaissance du foncier et suivre son utilisation pour l'habitat dans le territoire

Actions engagées

1.1. Définition d'une charte d'utilisation du foncier

- Non engagé

1.2. Signer une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

- Convention cadre 2021-2025 signée le 29 décembre 2021

1.3. Accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets

- Mise en place d'une mission d'accompagnement en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme

1.4. Suivre et affiner la connaissance du foncier sur le territoire

- Observatoire du foncier et de l'habitat à mettre en place
- Participation au MOS foncier de l'Adeupa dans le cadre de la révision du SRADDET

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Mettre en place l'Observatoire de l'habitat et du foncier afin de réinterroger les actions du POA le cas échéant



ACTION 2

Optimiser la gestion du parc locatif

Objectifs

- Permettre d'avoir une meilleure connaissance du parc de logements communaux
- Permettre aux élus de mieux connaître le parc de logements locatifs sociaux présent sur le territoire
- Mieux informer les ménages en recherche de logement
- Suivre l'évolution de ces parcs, leur développement, leur état, afin de prévoir des interventions

Actions engagées

2.1. Effectuer un recensement des logements communaux et intercommunaux conventionnés

- Questionnaire adressé aux communes afin de débuter le recensement des logements communaux
- Mise à disposition par la DDTM de l'enquête 2022 des logements conventionnés communaux
- Tableau de suivi des logements conventionnés intercommunaux

2.2. Intégrer les logements locatifs sociaux HLM pour disposer d'une base commune

- Données en accès libre sur le site demandelogement22.fr pour l'intercommunalité et par commune

2.3. Etudier la possibilité d'y intégrer le parc locatif privé conventionné

- Pas d'actions engagées à part les données des Programmes d'Intérêts Généraux – difficulté du recensement, méconnaissance de l'état de ce parc

2.4. Suivi du fichier de recensement et mise à jour

- Une partie du recensement est effectué (logements conventionnés communaux et intercommunaux, HLM)

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Cette action est à réinterroger = lourdeur du recueil des données / doublon avec le recensement DDTM / données disponibles sur le site géré par l'ensemble des organismes d'habitat social du département et leurs partenaires
- Une étude thermique du parc de logements intercommunaux en inscrite au budget 2023

ORIENTATION 2 Répondre aux besoins des ménages modestes

ACTION 3

Encourager une production modérée de logements locatifs sociaux

Objectifs

- Développer le parc existant pour répondre à la demande des ménages en place et des nouveaux arrivants
- Garantir les conditions de sortie de ces opérations complexes à équilibrer pour les bailleurs

Actions engagées

3.1. Définir des objectifs de production et les intégrer à une contractualisation avec les bailleurs

- Nombre de logements et territorialisation définis dans le POA en fonction des projets des communes - 84 logements sur 6 ans (cf. tableau territorialisation page 46 du POA)
- La production est ciblée prioritairement sur les communes et pôles et les bourgs de services

3.2. Production de logements sociaux intercommunaux

- Dans le cadre du pacte solidaire, il a été acté l'arrêt de cette compétence

3.3. La production de logements sociaux communaux

- Poursuite du fonds de concours de 2 000 € par logement locatif social créé ou rénové

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Favoriser les opérations en centre bourg et en renouvellement urbain
- Privilégier les opérations en acquisition/amélioration et les petites typologies
- Acter la fin de la production de logements sociaux intercommunaux et réorienter l'action vers une aide à la production de logements HLM pour les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire
- Réinterroger le fonds de concours : favoriser la rénovation du bâti ancien et non la production en neuf, montant des aides, définition des critères...

ORIENTATION 2 Répondre aux besoins des ménages modestes

ACTION 4

Accompagner
l'amélioration du parc de
logements communaux et
intercommunaux

Objectifs

- Développer le parc de logements à bas loyers
- Améliorer le parc de logements communaux et intercommunaux

Actions engagées

4.1. Définir les priorités d'intervention sur le parc communal

- Recensement des logements communaux conventionnés
- Prévision d'une étude thermique sur l'ensemble du parc intercommunal en 2023

4.2. Initier une opération de bail à réhabilitation

- 16 des 24 logements intercommunaux sont des baux à réhabilitation

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Réinterroger le fonds de concours attribué aux communes : favoriser l'amélioration du parc existant, les opérations en acquisition/amélioration et non la production en neuf, montant des aides, définition des critères
- Prévoir d'intégrer une opération en bail à réhabilitation dans la convention avec les bailleurs sociaux
- Quid de l'OFS départemental ? cf. BRS pour favoriser l'accession aux ménages modestes

ORIENTATION 2 Répondre aux besoins des ménages modestes

ACTION 5

Promouvoir les aides à l'accession à la propriété

Objectifs

- Faire connaître les différents dispositifs d'aides à l'accession existants
- Inciter les particuliers à recourir à ces aides

Actions engagées

5.1. Capitalisation des dispositifs et des critères

- Poursuite du partenariat avec l'ADIL, lien sur le site internet de l'intercommunalité
- Création d'un Espace Conseil France Rénov' au 1^{er} janvier 2023
- Renouvellement du programme d'intérêt général en 2023

5.2. Accompagnement des ménages primo-accédants

- Poursuite du partenariat avec l'ADIL, lien sur le site internet de l'intercommunalité
- Création d'un Espace Conseil France Rénov' au 1^{er} janvier 2023
- Renouvellement du programme d'intérêt général en 2023
- De nombreux flyers sur le site de l'ADIL
- Communication auprès des communes sur la possibilité de réserver des lots aux primo-accédants

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Poursuivre les différents partenariats initiés lors du lancement de l'ECFR (notaires, banques, associations, bailleurs, ...) et communiquer pour inciter les acquéreurs à s'informer en amont des projets
- Prévoir des animations dans le cadre du partenariat avec l'ALEC

ACTION 6

Le Programme d'intérêt général « précarité énergétique – adaptation »

Objectifs

- Améliorer le parc existant

Actions engagées

- Renouvellement du PIG en 2023 avec un objectif de 110 logements sur un an
- Poursuite de l'abondement de 500 € des aides de l'ANAH
- Chiffres clés du PIG en 2022 :
 - 85 habitations réhabilitées et/ou améliorées
 - 1 900 149 € de travaux sur le territoire
 - 867 199 € d'aides accordées (Anah + Habiter Mieux + LAC)
 - dont 42 500 € d'aides par Leff Armor communauté aux propriétaires occupants
 - taux moyen de subvention par dossier propriétaire occupant = 55 %
 - Un effet de levier de 2,19

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Etre vigilant quant à la poursuite du PIG sous sa forme actuelle
- Quid de Mon accompagnateur Rénov' ?

ORIENTATION 3 Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

ACTION 7

Résorber la vacance

Objectifs

- Identifier les logements vacants et connaître les raisons de la vacance
- Définir une stratégie d'intervention adaptée
- S'appuyer sur les aides déjà en place

Actions engagées

7.1. Repérer les situations de vacance et les qualifier

- Première identification des logements avec le diagnostic du PLUiH
- Mise à disposition des fichiers LOVAC
- Adhésion au Club des collectivités contre le logement vacant
- Lancement en 2023 d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU sur l'ensemble du territoire

7.2. Développer des outils adaptés permettant la mobilisation des logements vacants dans les communes rurales

- Mise en œuvre de la THLV en 2023

7.3 Renforcer l'information et la sensibilisation des élus aux questions de vacance en zones rurales

- Sensibilisation des élus dans le cadre d'ateliers lors de la révision du PLUiH
- Repérage des logements vacants lors des rencontres avec les maires

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Prendre en compte les préconisations de l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU
- Définir un programme d'actions
- Développer un outil de suivi de la vacance (ZLV ?)
- Dans le cadre du ZAN, sensibiliser les élus aux logements vacants qui constituent un potentiel de logements à reconquérir pouvant être remis sur le marché
- Poursuivre le travail engagé avec les partenaires de l'habitat (notaires, agences immobilières, banques, ...) pour faire connaître les aides existantes



ORIENTATION 3 Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

ACTION 8

Lutter contre l'habitat dégradé

Objectifs

- Outiller les élus face aux situations d'habitat dégradé
- Orienter les habitants et les accompagner

Actions engagées

8.1. Mise en place d'une boîte à outils à destination des élus et des habitants

- Guide AMF : Le maire, le président d'intercommunalité et la lutte contre l'habitat indigne
- Signature du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
- Programme d'intérêt général de Leff Armor
- Mise en œuvre de visites eau-énergie permettant le repérage
- Instauration de la THLV en 2023

8.2. Formation des élus et du personnel

- Offre de formation à destination des élus et des agents des collectivités par les services de la DDTM sur la lutte contre l'habitat indigne

8.3 Communication

- Informations sur le site internet de Leff Armor communauté

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Etre vigilant et ne pas se substituer au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
- Proposer régulièrement des « mises à niveau »
- Présentation du pôle LHI aux élus
- Mettre à jour régulièrement les informations sur le site internet de LAC
- Rédaction d'articles pour les bulletins municipaux



ORIENTATION 3 Mobiliser des moyens spécifiques pour lutter contre les dysfonctionnements dans le parc privé

ACTION 9

Mettre en place un chantier pilote pour promouvoir de nouveaux modèles de projets

Objectifs

- Permettre aux potentiels acheteurs de se projeter dans un logement vacant afin de motiver l'achat
- Permettre aux propriétaires d'imaginer les effets de la rénovation et les décider ainsi à effectuer des travaux dans leur logement
- Démontrer la faisabilité économique d'une telle opération pour un ménage aux revenus moyens
- Obtenir un produit logement concurrentiel au neuf en termes de confort

Actions engagées

9.1. Définition des objectifs et caractéristiques de l'opération

- Du fait de la rareté des biens mis en vente depuis la crise sanitaire, cette action n'a pas été engagée jusqu'à présent

9.2. Montage du projet de chantier pilote

- Non engagée

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Réinterroger la pertinence de cette action lors de la révision
- Appel à manifestation d'intérêt en lien avec les 3 communes Petites Villes de Demain ?

ORIENTATION 4 Développer l'accueil des publics spécifiques

ACTION 10

Mieux accueillir les publics spécifiques

Objectifs

- Mesurer les besoins des jeunes et notamment des jeunes saisonniers
- Mettre en place des solutions adaptées

Actions engagées

10.1. Renforcer la connaissance des solutions habitat des jeunes

- Les travaux du GLEF se sont terminés fin 2021
- Participation à la réflexion des groupes de travail de la CTG avec la CAF concernant la jeunesse
- Lancement d'une étude-action « Logement temporaire pour les travailleurs saisonniers en Bretagne » initiée par DEPS Habitat sur 11 EPCI de la frange nord littorale

10.2 Mettre en place des solutions

- Réflexion menée en CoPil PLUiH pour favoriser la production de petites typologies
- Interrogation du service jeunesse quant à la poursuite du dispositif « 1 toit, 2 générations »
- Réflexion en cours dans le cadre de la révision : permettre les solutions « d'habitat léger »

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- S'appuyer sur l'étude sur la jeunesse effectuée dans le cadre des actions de la CTG et l'étude sur le logement des travailleurs saisonniers initiée par DEPS Habitat
- Se rapprocher du service économique pour connaître les structures et les employeurs saisonniers
- Permettre à terme la solution d'habitat léger dans le PLUiH
- Favoriser les petites typologies pour l'obtention d'un fonds de concours

ACTION 11

Répondre aux besoins en sédentarisation des gens du voyage

Objectifs

- Mesurer les besoins en sédentarisation des gens du voyage
- Mettre en place des solutions

Actions engagées

11.1 Mesurer la sédentarisation de fait

- Non engagée

11.2 Répondre aux attendus du schéma départemental des gens du voyage

- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025 stipule que Leff Armor doit être dotée d'une aire d'accueil de petite capacité, dans les 2 ans de l'approbation dudit schéma (soit juillet 2021 au plus tard). Le 22 juillet 2021, Leff Armor a obtenu une dérogation, prolongeant les délais jusqu'à juillet 2023.
- A ce jour, pour la saison 2023 (mai-août), Leff Armor est conforme au schéma départemental avec deux aires de grand passage de petite capacité à Plouha (Poulfang) et à Goudelin (Chapelle de L'Isle) permettant chacune l'accueil de 7 familles, ainsi qu'un terrain tampon à Lanvollon (Blanchardeau) permettant l'accueil de 5 familles

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Conforter le schéma départemental
- Améliorer les équipements des terrains après évaluation de la saison 2023 (fosse, toilettes)
- Réinterroger l'action sur la sédentarisation des gens du voyage

ORIENTATION 4 Développer l'accueil des publics spécifiques

ACTION 12

Proposer des solutions aux ménages défavorisés

Objectifs

- Renforcer l'offre d'hébergement aux ménages en difficulté
- Anticiper les besoins en hébergement pour les réfugiés

Actions engagées

- Poursuite du dispositif Allo TAD en favorisant l'accès aux soins des personnes isolées
- Information des bailleurs concernant l'intermédiation locative dans le cadre du PIG
- Mandat de gestion donné à SOLIHA AIS pour le parc de logements intercommunaux
- Participation aux travaux pour l'élaboration du nouveau PDALHPD
- Mise en œuvre par le Département de son droit de réservation lui permettant de réserver 20% des programmes de construction ou réhabilitation de logements sociaux
- Recensement des logements communaux et privés disponibles pour l'accueil des ménages en difficultés et des réfugiés ukrainiens
- Appel à la solidarité communale pour le financement des aléas (ex : financement des obsèques d'un ukrainien)

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Réinterroger l'action
- Mobiliser les communes



ACTION 13

Mettre en place l'observatoire de l'habitat et du foncier

Objectifs

- Disposer d'un outil de suivi dynamique afin d'avoir une visibilité sur l'avancement des actions du POA
- Obtenir une base d'indicateurs actualisables permettant la mise en place et le suivi de la politique locale de l'habitat
- Définir le processus d'animation, de suivi et d'évaluation des indicateurs pour mesurer l'évolution du territoire

Actions engagées

13.1 Procéder au montage de l'observatoire

- Participation au Club PLUi sur la construction des Observatoires de l'Habitat et du Foncier
- Mise à disposition par l'ADEUPa de l'outil Lizmap

13.2 Faire vivre l'observatoire

- Recrutement en cours d'une assistante en charge, en partie, de mettre à jour l'OHF

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Monter l'observatoire avant la fin de la 3^{ème} année du programme d'actions
- S'assurer de la pérennité et de la régularité des informations
- Mise à jour des données, autant que possible, organisée et automatisée

ACTION 14

Evaluer et suivre les impacts du POA sur le territoire

Objectifs

- Poursuivre la mobilisation des acteurs et des élus tout au long du PLH
- Réinterroger les objectifs afin d'adapter la stratégie aux évolutions du territoire
- Définir de nouvelles pistes d'intervention le cas échéant
- Evaluer et mettre en avant les avancées positives du territoire et identifier les freins

Actions engagées

14.1 Réaliser les bilans

- Un premier état de l'avancement des actions avec le diagnostic de la révision du PLUiH
- Définition des enjeux et perspectives en vue de la révision

14.2 Organiser des instances de suivi et de travail

- La commission Urbanisme et Habitat est l'instance de suivi du POA

Enjeux et perspectives en vue de la révision du POA

- Elaborer le premier bilan à 3 ans

Suivi financier

Années		2021		2022		2023		2024		2025		2026		Total	
		Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé	Prévu	Réalisé
Orientation 1	Action 1														0 €
	Action 2														0 €
Orientation 2	Action 3	170 000 €	329 000 €	170 000 €	257 150 €	170 000 €		170 000 €		170 000 €		170 000 €		1 020 000 €	
	Action 4	10 000 €	0 €	10 000 €	0 €	10 000 €		10 000 €		10 000 €		10 000 €		60 000 €	
	Action 5	2 500 €	4 750 €	1 500 €	4 750 €	1 500 €		1 500 €		1 500 €		1 500 €		10 000 €	
Orientation 3	Action 6	83 000 €	87 040 €	83 000 €	121 095 €	83 000 €		83 000 €		83 000 €		85 000 €		500 000 €	
	Action 7	24 000 €	0 €											24 000 €	
	Action 8			2 500 €	0 €	2 500 €								5 000 €	
	Action 9	42 000 €	0 €	42 000 €	0 €	42 000 €		32 000 €		22 000 €		-180 000 €		0 €	
Orientation 4	Action 10													0 €	
	Action 11													0 €	
	Action 12													0 €	
Orientation 5	Action 13			2 000 €	0 €	2 000 €		2 000 €		2 000 €		2 000 €		10 000 €	
	Action 14													0 €	
Total		331 500 €	420 790 €	311 000 €	382 970 €	311 000 €		298 500 €		288 500 €		88 500 €		1 629 000 €	

Diagnostic territorial : Economie

Dynamiques économiques

Les opportunités d'implantation et de développement pour les entreprises

Caractéristiques des zones d'activités économiques

Le territoire de Leff Armor communauté compte 16 zones d'activités économique réparties sur 13 communes, couvrant un total de 212 hectares. Ces zones, gérées par la communauté, sont à vocations mixtes et abritent des secteurs d'activités tels que le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration, la construction et l'industrie. Cette diversité sectorielle permet d'attirer une variété d'entreprises et favoriser un tissu économique dynamique et varié.

Une concentration des zones sur deux pôles principaux

Les zones d'activités sont stratégiquement implantées le long des grands axes de communication, maximisant l'accessibilité et la visibilité pour les entreprises. Deux pôles essentiels se démarquent :

- Le long de la RN12, de Saint-Jean-Kerdaniel à Plerneuf, représentant 74% du foncier économique communautaire, principalement dédiées aux activités industrielles ;
 - Le long des routes départementales 6 et 7, principalement autour de Lanvollon, ces zones présentent une capilarité plus fine, souvent de petites tailles, plutôt dédiées aux activités artisanales.

Une faible proportion d'entreprises situées en zones d'activités

En 2023, les zones d'activité hébergent 290 entreprises, soit 13.3% des entreprises du territoire intercommunal. Cette proportion modeste reflète la présence significative d'entreprises commerciales, artisanales et de services disséminées dans le reste du territoire, notamment dans les bourgs. Une grande partie des entreprises sont également implantées à domicile, conférant une vitalité économique aux zones résidentielles.



Des espaces économiques tendant à la banalisation des paysages

Les zones d'activités, bien que essentielles au dynamisme économique du territoire, tendent à uniformiser le paysage urbain.

Les zones industrielles sont particulièrement visibles depuis la RN12 et ses voies d'accès, qui représentent les points d'entrée majeurs du territoire. Ces zones présentent des structures dispersées composées de bâtiments imposants. Les espaces publics, principalement fonctionnels avec des voies généreuses, sont souvent vieillissants. Les constructions respectent des retraits importants par rapport aux limites parcellaires, renforçant ainsi un sentiment d'échelle disproportionnée.

Parallèlement, les zones artisanales et commerciales implantées le long des axes secondaires présentent un développement linéaire, avec des constructions aux volumes cubiques et des matériaux principalement fonctionnels, accompagnées d'une signalétique commerciale abondante. Ces caractéristiques marquent distinctement le paysage local, notamment à proximité des zones résidentielles.

Pour une lecture plus fine des formes urbaines des zones d'activités, se référer au chapitre du diagnostic consacré aux dynamiques urbaines du territoire.



Des disponibilités foncières limitées

Depuis 2020, le territoire intercommunal connaît un dynamisme économique fort, mettant en exergue une problématique croissante : la disponibilité foncière pour l'implantation de nouvelles entreprises. En fin d'année 2023, seulement 15 000 m² de terrains commercialisables étaient disponibles, représentant moins de 1% du foncier économique du territoire. Cette offre se concentre essentiellement sur des espaces économiques peu attractifs, exacerbant les défis liés à la gestion du foncier.

Entre début 2021 et septembre 2023, 8,33 hectares de terrains dans les zones d'activités économiques ont été vendus par Leff Armor communauté. Toutefois, les besoins des entreprises restent supérieurs à l'offre disponible : en 2023, 50 porteurs de projets ont exprimé un besoin cumulé de 8 hectares, illustrant clairement la tension entre l'offre foncière et les demandes des entreprises.

Par ailleurs, l'offre immobilière communautaire, bien que largement utilisée, demeure également limitée. Les bâtiments relais et l'espace de coworking du Petit Echo de la Mode à Châtelaudren-Plouagat sont pleinement occupés, avec des vacances conjoncturelles limitées.

Des facteurs d'attractivité des zones d'activités identifiés

Une enquête réalisée auprès des entreprises implantées en zones d'activités économiques par les services de Leff Armor communauté a révélé les principaux critères d'attractivité recherchés :

- Accessibilité : la proximité avec les axes routiers majeurs, notamment la RN12, est un facteur déterminant pour les entreprises.
- Visibilité : les zones d'activités situées en bordure de grands axes bénéficient d'une visibilité accrue, offrant ainsi une vitrine significative pour les entreprises implantées.

Synthèse des opportunités d'implantation et de développement

- 16 ZAE à vocations mixtes, avec une forte présence des secteurs du commerce, de la construction et de l'industrie ;
- Une concentration des ZAE autour des grands axes routiers et notamment de la RN12 et autour du secteur de Lanvollon ;
- Une nécessaire adaptation de l'offre foncière en ZAE pour répondre aux besoins des entreprises dans un contexte de raréfaction du foncier.

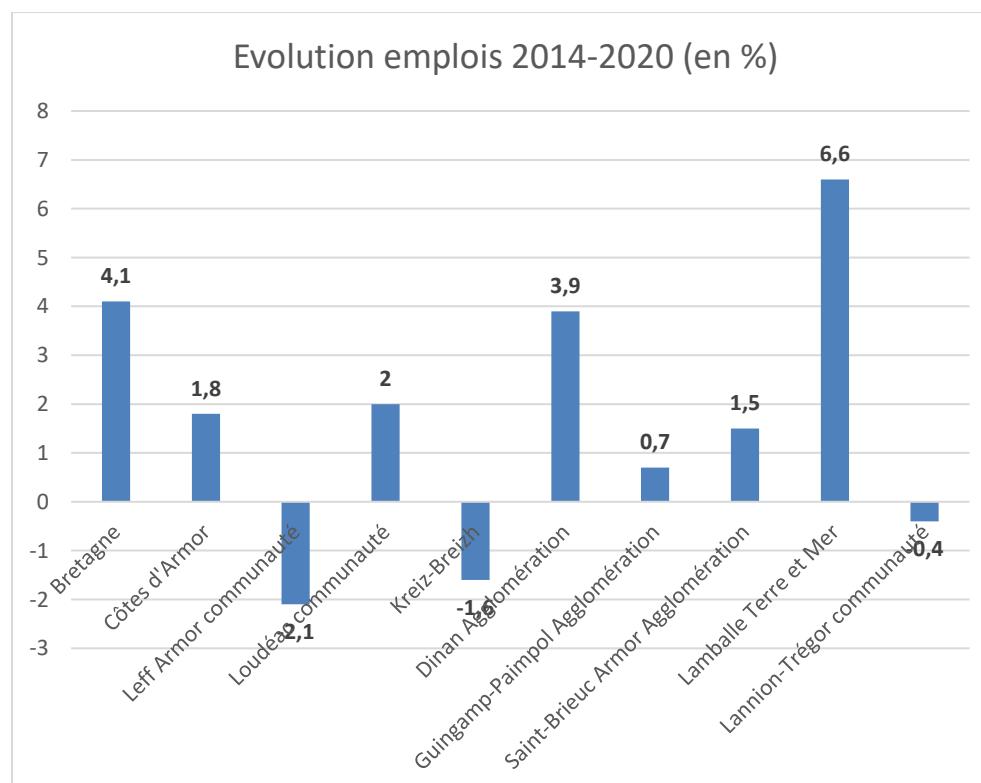
Enjeux identifiés

- Accroître l'offre foncière des zones d'activités économiques pour répondre aux besoins des entreprises tout en optimisant l'utilisation des terrains disponibles dans des zones peu attractives ;
- Renforcer l'intégration paysagère des zones d'activités pour éviter la banalisation et mieux harmoniser avec le tissu urbain et rural environnant.

Les tendances générales de l'emploi

En 2020, le territoire de Leff Armor communauté comptait 7 604 emplois, ce qui représente 3,41% de l'ensemble des emplois du département, et 22% des emplois du Pays de Guingamp, avec 78% des emplois situés sur le territoire de Guingamp-Paimpol Agglomération, concentrés autour du pôle de Guingamp.

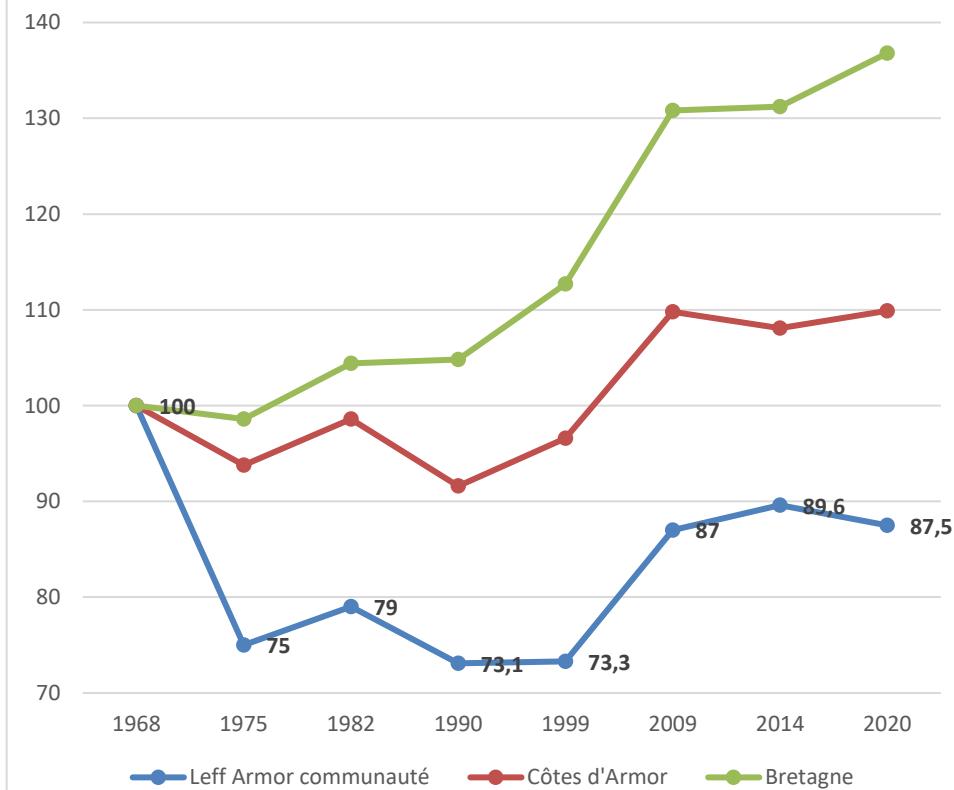
Alors que la majorité des territoires du département ont connu une croissance de l'emploi entre 2014 et 2020, le territoire intercommunal enregistre la plus forte baisse d'emplois du département (-2,1%), contrastant avec les tendances départementales et régionales de hausse de l'emploi (respectivement +1,8% et +4,1%).



Source : ADAC 22



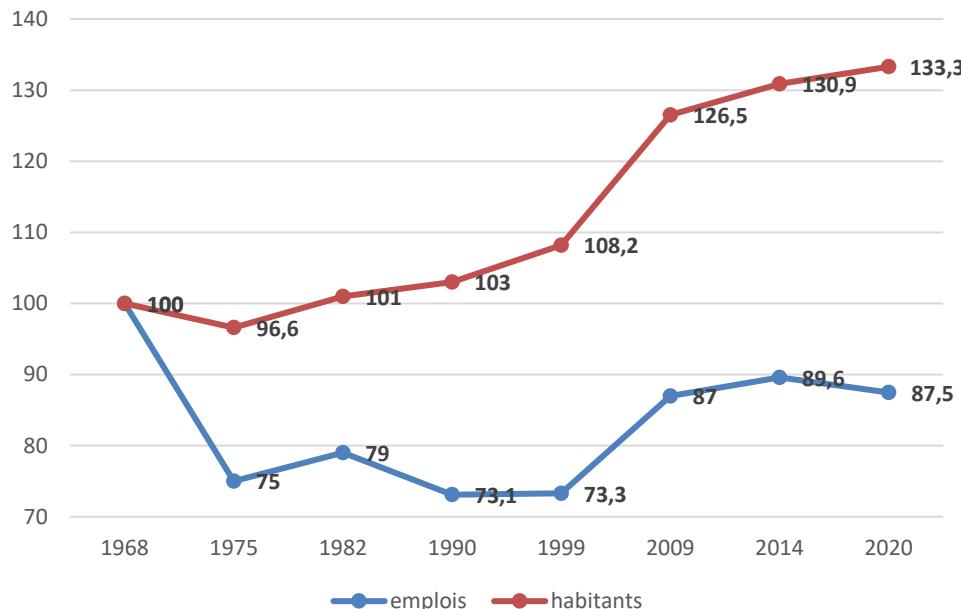
Evolution comparative du nombre d'emplois en base 100 entre 1968 et 2020



Source : ADAC 22

Sur un intervalle plus important, l'emploi est globalement en hausse sur le territoire intercommunal, avec une augmentation de 14,4% entre 1990 et 2020. Après avoir connu une forte hausse jusqu'à 2014 (+16,5%), il est en léger recul sur la récente période 2014-2020.

Evolution comparative du nombre d'emplois et du nombre d'habitants en base 100 entre 1968 et 2020



Source : INSEE RP

L'évolution de l'emploi à Leff Armor communauté, parallèle à celle de sa population sur la même période, illustre une tendance à la résidentialisation du territoire. Cette tendance se caractérise par une croissance continue de la population, alors que celle de l'emploi connaît des fluctuations périodiques à la baisse.

Cette dynamique se traduit par l'arrivée constante de nouveaux résidents sur le territoire, bien que le nombre d'emplois créés n'ait pas la même trajectoire. Ainsi, une partie significative de la population de Leff Armor communauté travaille en dehors de sa commune de résidence, voire en dehors du territoire intercommunal.

Cette réalité économique et démographique souligne l'importance des déplacements quotidiens pour l'emploi (cf. *flux domicile-travail*).

Synthèse des tendances générales de l'emploi

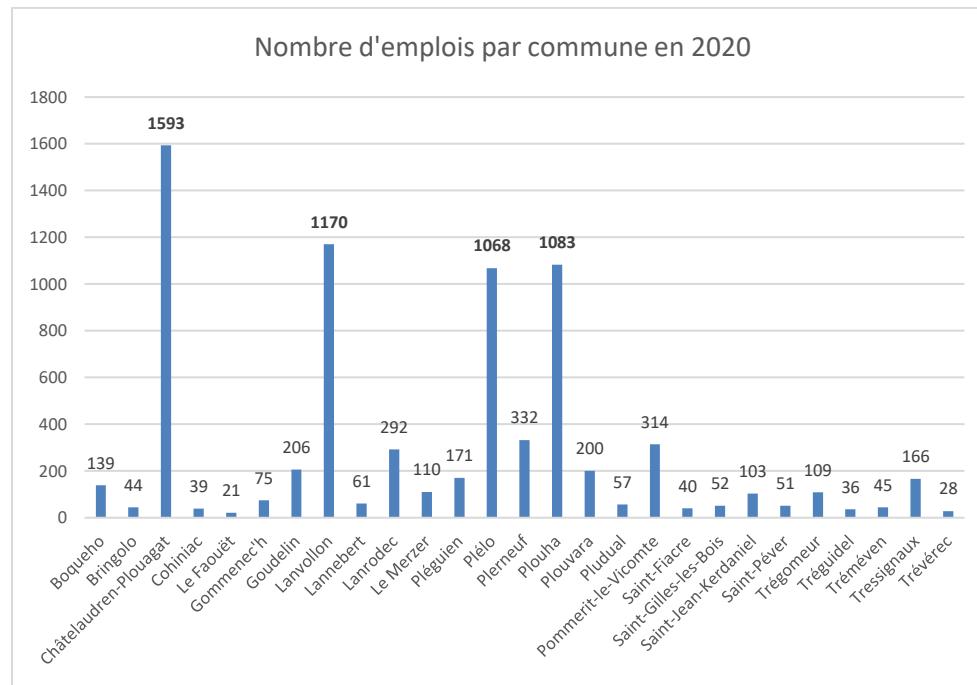
- Un territoire intercommunal dont le poids en termes d'emploi est relativement faible comparé à celui des territoires voisins ;
- Une croissance de l'emploi jusqu'en 2014, mais une récente évolution de l'emploi à la baisse (-2,1% entre 2014 et 2020), alors que la population continue d'augmenter.

Enjeux identifiés

- Renforcer l'attractivité économique du territoire pour attirer de nouvelles entreprises et encourager la création d'emplois ;
- Concilier croissance résidentielle et développement économique pour offrir aux habitants des opportunités d'emploi sur place.

Localisation et concentration des emplois

Des emplois concentrés sur quatre communes du territoire

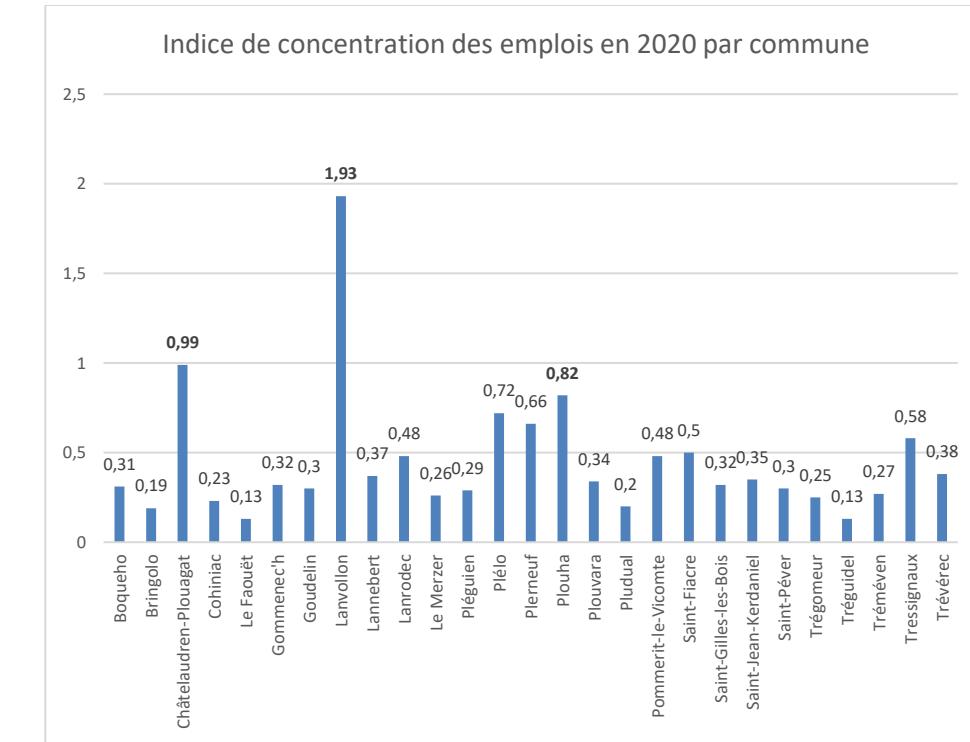


Source : INSEE RP 2020

Près de 65% des emplois du territoire de Leff Armor communauté sont concentrés dans les communes de Châtelaudren-Plouagat (1 593), Lanvallon (1 170), Plouha (1 083) et Plélo (1 068).

Châtelaudren-Plouagat, Lanvallon et Plouha sont des communes pôles du territoire, et Plélo une commune associée au pôle de Châtelaudren-Plouagat, caractérisées par une forte attractivité résidentielle et économique. Ces communes accueillent un grand nombre de résidents et concentrent une part significative des emplois en raison de leurs infrastructures et services diversifiés.

Ces communes disposent par ailleurs de zones d'activités économiques, ce qui favorise l'implantation et le développement d'entreprises, renforçant ainsi leur rôle dans la création et la concentration d'emplois.

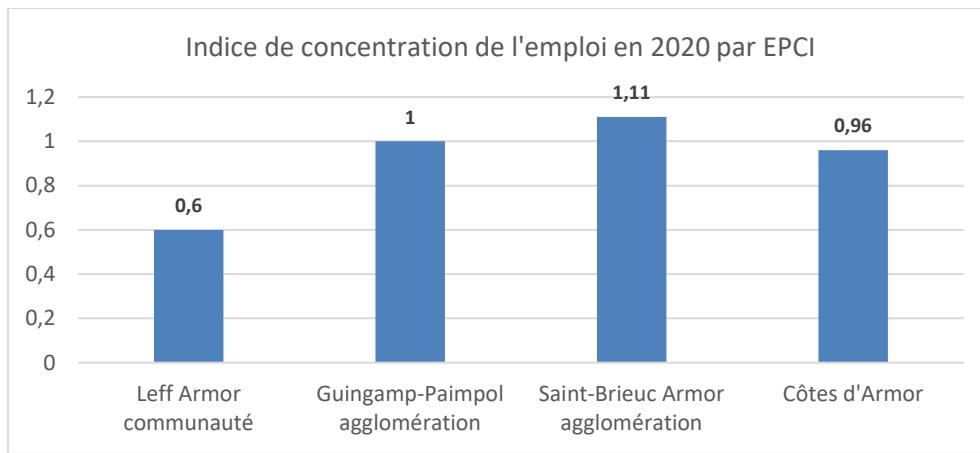


Source : INSEE RP 2020

Définition : l'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. *Plus l'indice est élevé (>1), plus le territoire exerce une fonction de pôle d'emploi. Inversement, plus il est faible (<0,60), plus le territoire est résidentiel.*

Lanvallon se distingue par un indice de concentration de l'emploi particulièrement élevé (1,93), reflétant son dynamisme économique et son rôle clé en tant que pôle d'emploi au sein du territoire intercommunal.

La majorité des autres communes du territoire se caractérisent par une attractivité essentiellement résidentielle, notamment en raison de leur caractère rural, inscrivant le territoire de Leff Armor communauté dans les influences économiques des territoires voisins.



Source : INSEE RP 2020

L'indice de concentration de l'emploi pour l'EPCI est de 0,60, ce qui confirme le caractère majoritairement résidentiel du territoire intercommunal. Cela signifie que le nombre d'emplois disponibles sur le territoire est largement inférieur au nombre de résidents actifs.

À l'inverse, les territoires voisins de Guingamp-Paimpol Agglomération (GPA) et de Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) jouent un rôle de pôles d'emploi, avec des indices de concentration de 1,01 et 1,12 respectivement. Par conséquent, les actifs résidant à Leff Armor communauté trouvent majoritairement des opportunités d'emploi à l'extérieur, en particulier dans les villes voisines de Guingamp et de Saint-Brieuc.

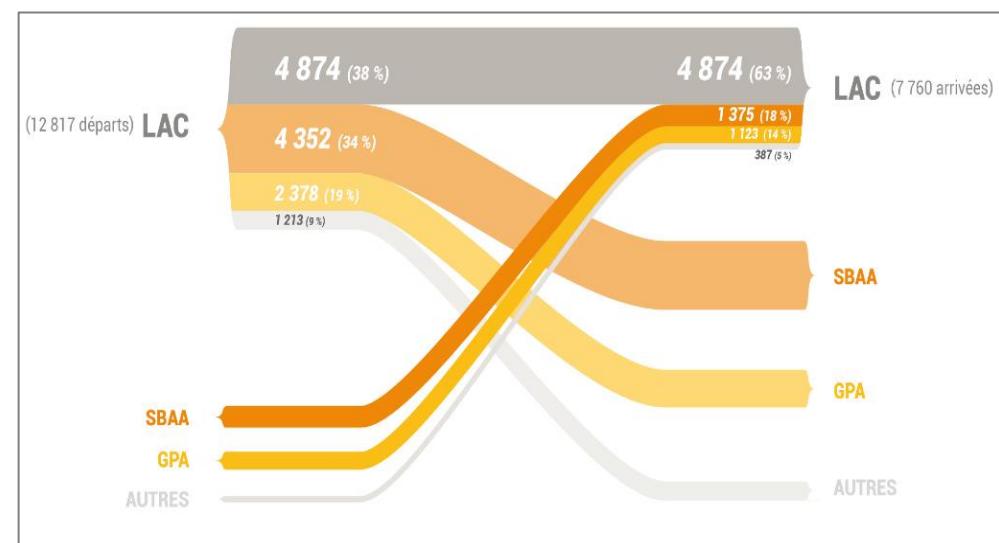
Une dépendance aux bassins d'emplois extérieurs

Les flux domicile – travail illustrent une forte interdépendance entre Leff Armor communauté et les territoires voisins en matière d'emploi, puisque 62% des actifs du territoire travaillent à l'extérieur. Cette interdépendance s'observe notamment avec SBAA, qui accueille quotidiennement 34% des actifs résidant à Leff Armor communauté (LAC), tandis que seulement 18% des résidents de SBAA viennent travailler à LAC.

De plus, GPA accueille 19% des actifs résidant à LAC, contre 14% résidents de GPA se déplaçant pour travailler à LAC. Ces flux migratoires pendulaires importants montrent que Leff Armor communauté occupe en partie une

fonction résidentielle pour les travailleurs de GPA et, dans une plus grande mesure, de SBAA.

Cependant, avec l'essor du télétravail, ces flux pourraient diminuer à l'avenir, modifiant ainsi la dynamique de l'interdépendance territoriale en matière d'emploi.



Source : INSEE RP 2019 – Traitement ADEUPA

Synthèse de la localisation et de la concentration de l'emploi

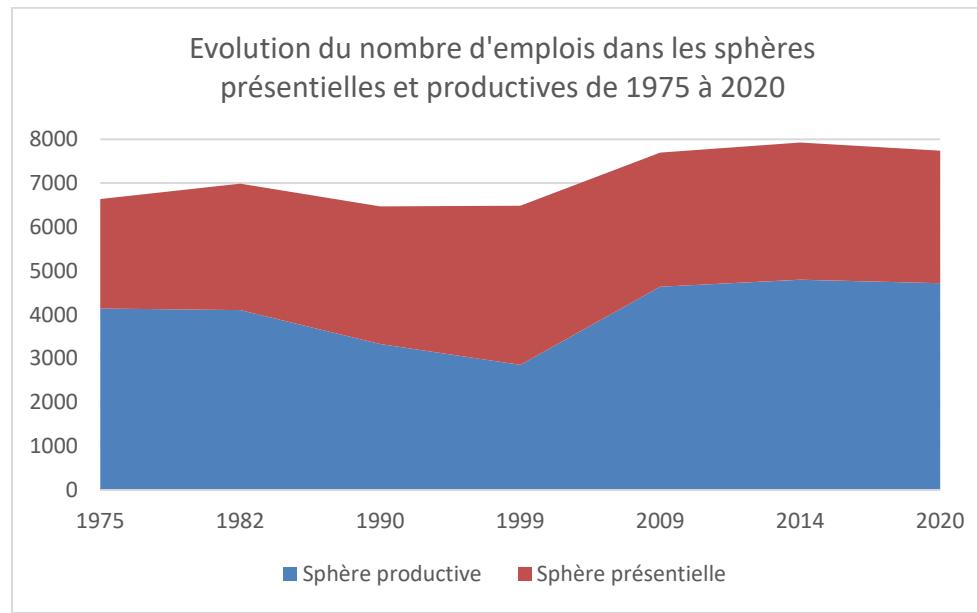
- 65% des emplois du territoire concentrés sur les communes de Châtelaudren-Plouagat, Lanvollon, Plouha et Plélo ;
- Un territoire dont la fonction est plutôt résidentielle, avec une commune exerçant une fonction de pôle d'emploi : Lanvollon ;
- Une majorité d'actifs travaillant à l'extérieur du territoire, avec des flux domicile-travail importants vers les pôles d'emplois voisins de Guingamp et de Saint-Brieuc.

Enjeux identifiés

- Renforcer l'attractivité économique locale ;
- Réduire la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs ;
- Garantir une qualité de vie sur le territoire intercommunal, qui exerce une fonction principalement résidentielle.

Répartition des emplois : structures d'activités, catégories socio-professionnelles et secteurs clés

Un territoire principalement productif



Source : INSEE - RP - Traitement ADEUPa

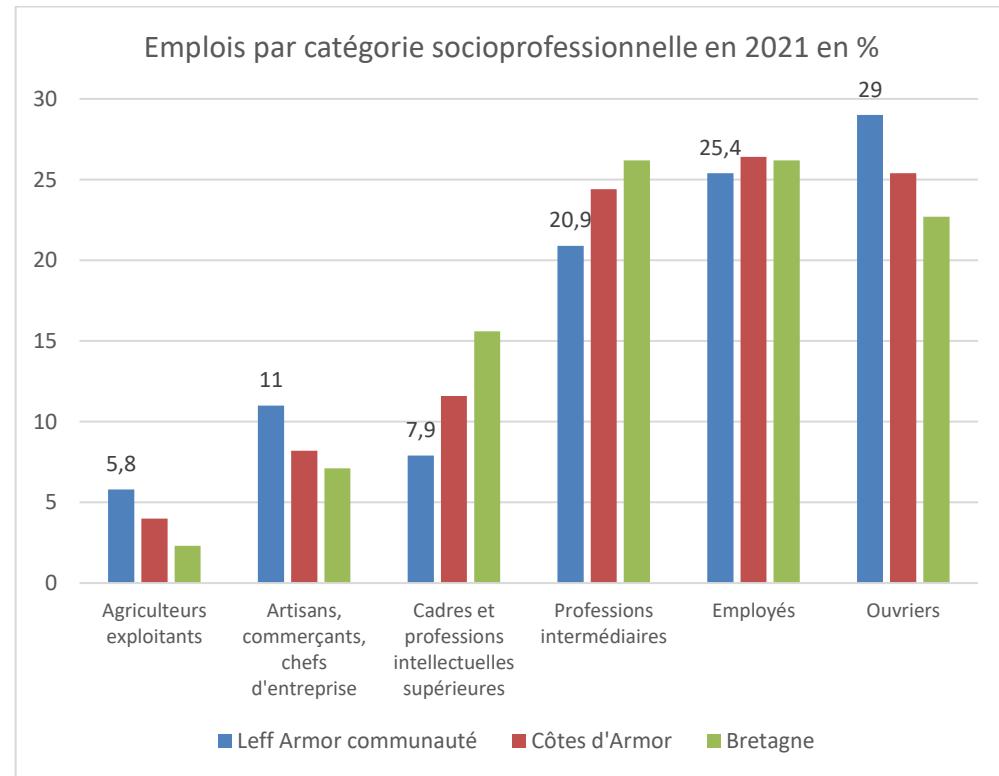
L'économie peut être distinguée en deux sphères :

- La sphère présentielle, qui comprend les activités visant à satisfaire les besoins de la population présente sur le territoire, qu'elle soit résidente ou touristique. Cela inclut les commerces, les services, et autres activités locales.
- La sphère productive, qui englobe les activités liées à la production de biens majoritairement consommés hors du territoire, comme l'industrie et l'agriculture.

Entre 1975 et 2020, le territoire s'est principalement caractérisé par une économie productive. En 2020, le territoire comptait 4 719 emplois dans la sphère productive et 3 021 dans la sphère présentielle. Près de la moitié des emplois du territoire sont concentrés dans les secteurs productifs de l'agriculture, de l'industrie et de la construction.

Avec plus d'emplois productifs que de services locaux, les résidents peuvent avoir à se déplacer pour accéder à des services et commodités, augmentant les flux de mobilités. Pour attirer et retenir des habitants, il est essentiel de développer des services et des infrastructures de vie quotidienne, qui améliorent la qualité de vie et répondent aux besoins des résidents.

Une présence importante d'ouvriers



Source : INSEE – RP 2021

L'analyse de la répartition des emplois selon les catégories socioprofessionnelles révèle une nette prédominance des ouvriers et des employés sur le territoire de Leff Armor communauté. En 2021, les ouvriers représentaient 29% des emplois et les employés 25,4%. La proportion d'ouvriers est particulièrement élevée, dépassant celle observée au niveau départemental (25,4%) et régional (22,7%).

En revanche, la proportion de cadres et de professions intellectuelles supérieures est nettement inférieure sur le territoire intercommunal par rapport aux niveaux départemental et régional, se situant à 7,9% contre 11,6% et 15,6% respectivement.

Ces dernières années, des évolutions légères ont été observées sur cette répartition au niveau du territoire intercommunal, avec une diminution de la proportion d'emplois ouvriers depuis 2008 (-1,1%) et une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (+1,3%).

Concernant les emplois d'agriculteurs, ils représentent 5,8% des emplois au niveau intercommunal, contre seulement 2,3% au niveau régional, soulignant le caractère agricole prédominant du territoire.

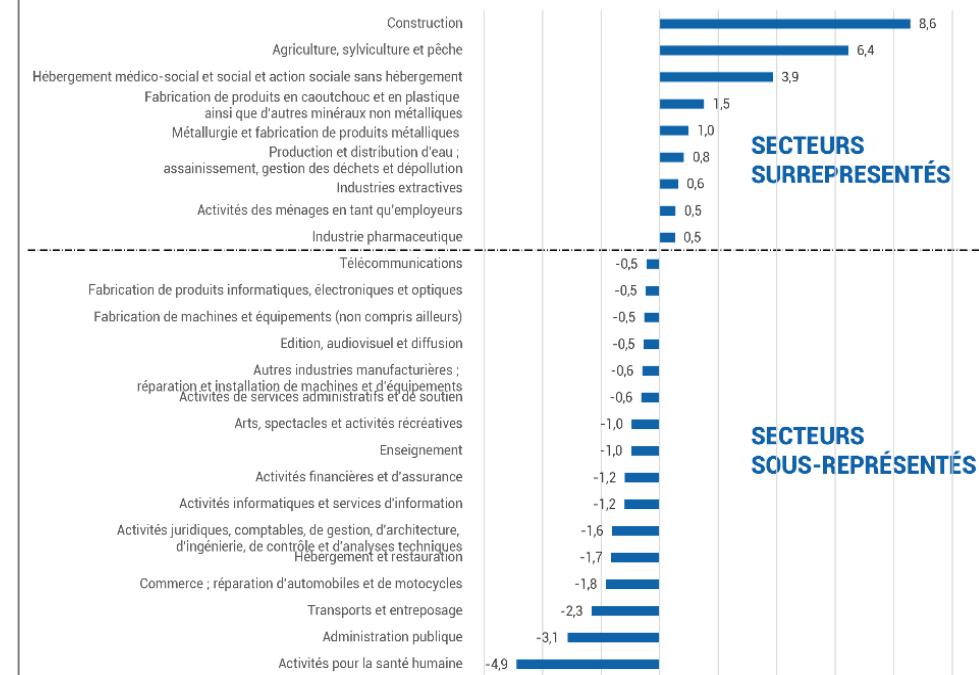
Comme pour la sphère productive, cette répartition des emplois découle naturellement de la structure des activités économiques du territoire, majoritairement orientées vers les filières de la construction et de l'agriculture, ce qui explique la forte présence des catégories socioprofessionnelles correspondantes et la moindre représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Des secteurs d'activités clés renforçant le caractère productif de l'économie du territoire

Comparé à la moyenne régionale, les secteurs économiques de la construction, de l'agriculture, des services à la personne (hébergement médico-social et social, action sociale) et de l'industrie sont particulièrement bien représentés sur le territoire de Leff Armor communauté. Les secteurs de l'industrie et de la construction, à eux seuls, constituent un tiers des emplois du territoire.

En particulier, la construction est significativement surreprésentée sur le territoire, représentant 15,3% des emplois locaux contre seulement 6,8% au niveau régional. Cette dynamique économique « productive » se traduit par des besoins spécifiques en termes de foncier économique, nécessaire pour le développement de ces activités qui sont particulièrement consommatrices d'espace.

Spécificités économiques de la CC Leff Armor Communauté par rapport à la moyenne régionale
Source : Insee, RP 2019, traitement ADEUPa



Zoom sur l'agriculture

L'économie de Leff Armor communauté se distingue par la forte présence de l'agriculture, un secteur structurant qui contribuent significativement à l'identité économique du territoire.

En 2021, l'agriculture représentait 9,5% des emplois du territoire intercommunal, soit 746 emplois. Cela est 2,6% supérieur à la proportion au niveau départemental. Cependant, la proportion des emplois dans ce secteur a diminué au fil des ans, puisqu'elle était de 13,3% en 2010 et de 12,6% en 2015.

L'agriculture regroupe également 17,2% des établissements implantés sur le territoire, soulignant son poids important dans l'économie locale.

Pour plus de détails, se référer au diagnostic Agricole ci-après.

Zoom sur la construction

Le secteur de la construction joue également un rôle majeur dans l'économie de Leff Armor communauté.

En 2021, ce secteur représentait 15,1% des emplois du territoire intercommunal, soit 1 186 emplois. Ce chiffre est nettement supérieur à la moyenne départementale, où ce secteur ne représentait que 7,5% des emplois.

L'évolution de l'emploi dans le secteur de la construction sur le territoire intercommunal montre une tendance à la hausse. En 2010, ce secteur représentait 14,2% des emplois, ce qui signifie une augmentation de 0,9% sur cette période. A l'inverse, au niveau du département, la proportion des emplois dans la construction a diminué de 0,8% sur la même période.

Le secteur de la construction regroupe quant à lui 18,1% des établissements implantés sur le territoire, soulignant également son poids significatif dans l'économie locale.

Synthèse de la répartition des emplois

- Une prédominance de l'économie productive, qui regroupe 4 719 emplois sur l'ensemble du territoire ;
- Une forte concentration d'emplois dans l'agriculture, l'industrie et la construction ;
- Une proportion élevée d'emplois ouvriers et d'employés, avec une proportion d'ouvriers qui dépasse les moyennes départementale et régionale ;
- 15,3% des emplois locaux dans le secteur de la construction.

Enjeux identifiés

- Encourager la diversification économique ;
- Optimiser l'utilisation du foncier économique pour répondre aux besoins des secteurs en croissance ;
- Accompagner la transition et la modernisation des secteurs d'activités majeurs pour maintenir la compétitivité et l'attractivité des entreprises du territoire.

Dynamiques des établissements

Un établissement se définit comme une unité de production localisée géographiquement, intégrée dans une entreprise et caractérisée par une activité économique stable et durable, soit la production de biens ou de services. Chaque établissement bénéficie d'une autonomie de gestion et contribue à la production économique de l'entreprise à laquelle il appartient.

Une croissance notable du nombre d'établissements malgré un tissu modeste à échelle du département

En 2021, l'INSEE recensait 2 718 établissements au sein du territoire de Leff Armor communauté, soit 4,70% des établissements du département, ce qui souligne un tissu d'établissements relativement faible. Le secteur du commerce, du transport et des services constitue près de la moitié de ces établissements.

Etablissements par secteur d'activité en 2021

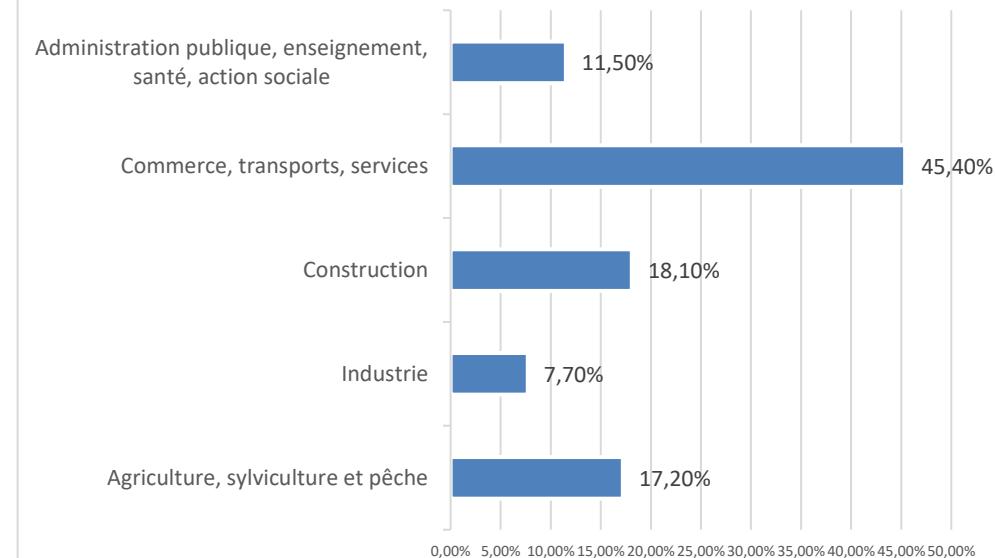
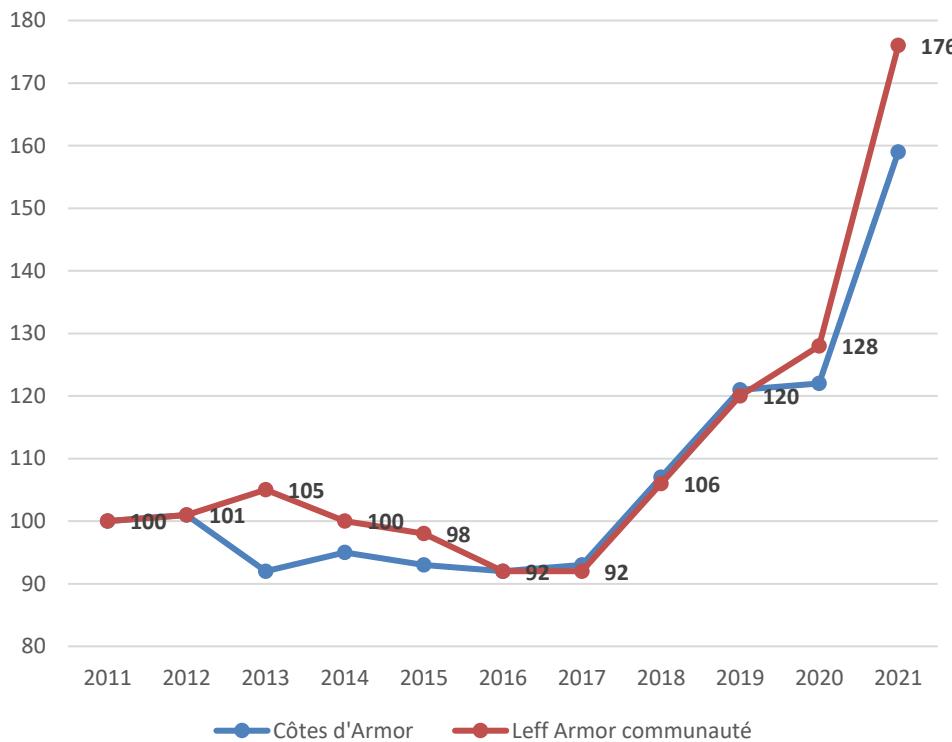


Figure 1 Source : INSEE - RP 2021

Evolution du nombre de créations d'établissements en base 100 entre 2011 et 2021



Source : INSEE - RP 2021

Toutefois, la création d'établissements s'accélère de manière significative au sein du territoire intercommunal par rapport au niveau du département au cours des dernières années. Entre 2016 et 2021, 84 nouveaux établissements ont été créés sur le territoire intercommunal, comparativement à 67 au niveau départemental, marquant une dynamique favorable. Notamment, une croissance notable a été observée entre 2020 et 2021 avec une augmentation du nombre d'établissements de 36,7%, surpassant la croissance observée au niveau départemental, qui était de 29,6% et témoignant d'une dynamique économique renforcée au sein du territoire intercommunal.

Une prédominance d'établissements de petite taille

Etablissements actifs employeurs par taille en 2021

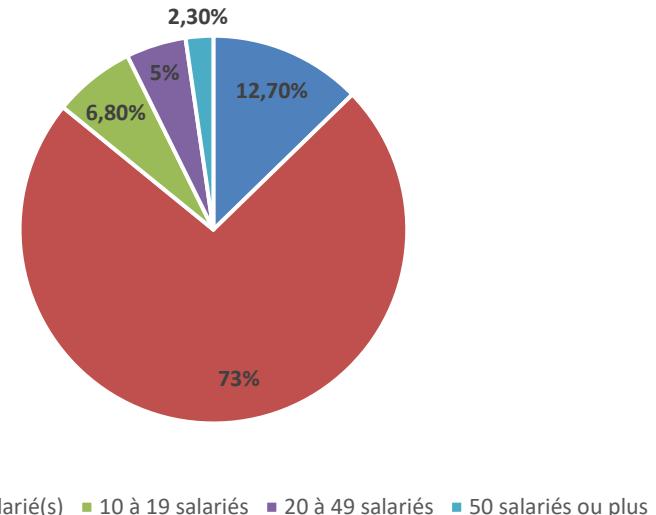


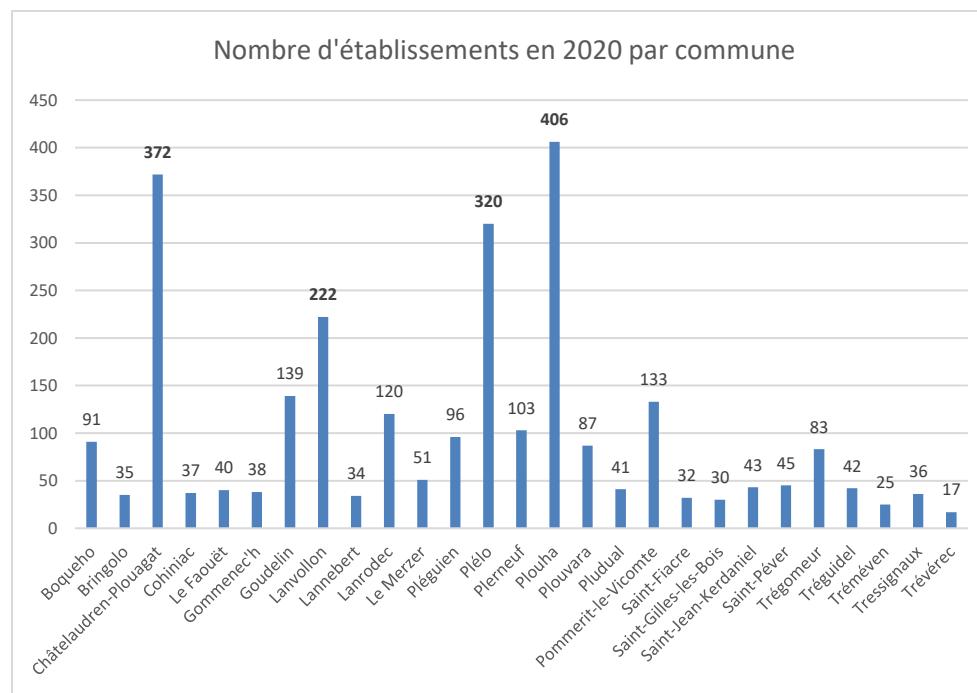
Figure 2 Source : INSEE - RP 2021

Le tissu économique de Leff Armor communauté est principalement constitué de petits établissements, représentant près de 86% des établissements avec 9 salariés ou moins, notamment des exploitants agricoles.

La prédominance de ces structures de petite taille, moins enclines à la délocalisation, exerce une dynamique favorable sur l'économie locale. Ces entreprises jouent d'ailleurs un rôle clé dans l'attractivité du territoire pour les grandes entreprises extérieures.

Les établissements de 50 salariés ou plus présents sur le territoire incluent Celigel, Secanim, Lidl, Le Dû, Constructions Bois EGM, Rault TP, ainsi que le Super U. Ces entreprises, relevant majoritairement des secteurs de l'industrie et de la construction, témoignent du caractère productif du territoire.

Une corrélation entre la dynamique des établissements et celle de l'emploi local



Source : INSEE - RP 2020

En 2020, les communes de Leff Armor communauté comptant le plus grand nombre d'établissements sont Plouha (406), Châtelaudren-Plouagat (372), Plélo (320) et Lanvallon (222). Entre 2020 et 2021, ce sont également ces communes qui se sont démarquées avec le plus grand nombre de créations d'établissements (respectivement +41, +40, +30 et +32).

Une cohérence entre la répartition des établissements (existants et créés) et la répartition de l'emploi local peut être soulevée. En effet, les communes enregistrant le plus grand nombre d'établissements et de créations d'établissements sont également celles qui accueillent une proportion significative de l'emploi dans le territoire. Cette corrélation vient renforcer la dynamique économique locale dans la création d'emplois et le développement des activités sur Leff Armor communauté.

Synthèse des dynamiques des établissements

- 2 718 établissements répartis sur le territoire intercommunal, qui représentent 4,70% du total départemental, majoritairement dans le commerce, le transport et les services ;
- Une création d'établissements marquant une croissance de 36,7%, surpassant la moyenne départementale de 29,6% ;
- Une grande majorité d'établissements de petite taille (9 salariés ou moins), favorisant une dynamique locale ;
- Des établissements de grande taille (50 salariés ou plus) relevant des secteurs de l'industrie et de la construction ;
- Une surreprésentation des établissements dans les communes de Plouha, Châtelaudren-Plouagat, Plélo et Lanvallon, montrant une corrélation avec la répartition de l'emploi local.

Enjeux identifiés

- Favoriser un équilibre entre le développement des grandes et des petites entreprises, en ciblant des zones d'activités adaptées à leurs besoins spécifiques ;
- Garantir l'attractivité du territoire pour les grandes entreprises tout en maintenant un équilibre avec les petites structures locales.

Offre commerciale

Une offre commerciale de proximité

Le territoire intercommunal se caractérise principalement par la présence de commerces de proximité, lesquels jouent un rôle essentiel dans l'économie locale et dans le maintien des services de base pour les habitants.

Commerces de proximité

Selon la définition de l'INSEE, les commerces de proximité désignent les établissements de vente au détail de biens courants, facilement accessibles à pied pour la population locale. Ces commerces répondent aux besoins quotidiens des habitants en proposant des produits alimentaires (boulangerie, épicerie), ainsi que des services de première nécessité (pharmacie, presse, tabac, etc.). Ils sont souvent implantés dans le cœur des villages, et constituent un maillage économique vital pour le maintien de la vie locale et l'animation des centres-bourgs.

Sur les 27 communes du territoire intercommunal, 13 disposent d'au moins un commerce de proximité. Cette répartition géographique montre que près de la moitié des communes peuvent offrir à leurs habitants un accès aux services de base, les commerces constituant un facteur d'attractivité pour les communes. Toutefois, cette présence reste inégale, avec certaines communes rurales faiblement dotées, créant un risque de désertification commerciale dans ces territoires.

Commerces spécialisés

Les commerces spécialisés, au sens de l'INSEE, sont ceux qui proposent des biens ou des services dans un domaine particulier (vêtements, électroménager, culture, décoration, etc.), nécessitant souvent un déplacement spécifique des clients pour répondre à des besoins plus ponctuels.

Au sein du territoire intercommunal, la grande majorité des commerces spécialisés se concentrent dans les communes pôles du territoire, ainsi qu'à proximité des grands axes routiers, où les flux de population et les

infrastructures commerciales sont plus denses.

Commerces de grande distribution

Les commerces de grande distribution, selon l'INSEE, regroupent les établissements de vente au détail à grande surface (supermarchés, hypermarchés). Ces commerces sont souvent localisés dans des zones périphériques, avec une accessibilité favorisée par la voiture, et sont capables de répondre à la majorité des besoins des consommateurs.

Seules les communes pôles disposent de ce type de commerces au sein du territoire intercommunal, en raison de la densité de population plus élevée et des infrastructures adaptées.

La concentration des commerces spécialisés et de grande distribution renforce la dépendance des habitants des communes périphériques à ces pôles, posant des enjeux en termes de mobilité et d'accès aux services commerciaux pour les populations plus éloignées des pôles. La préservation du tissu commercial de proximité est alors particulièrement importante pour garantir une offre de services de base accessible à tous, limiter les déplacements et favoriser la vitalité économique et sociale de l'ensemble des communes du territoire.

Cet enjeu est d'autant plus crucial dans les communes connaissant une croissance récente de leur population, notamment autour des pôles de Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat. Il est essentiel de mettre en cohérence l'offre commerciale avec le développement territorial futur, afin d'assurer une accessibilité suffisante aux commerces pour ces nouveaux habitants et d'accompagner l'évolution démographique du territoire intercommunal.



COMMUNE	COMMERCES SPECIALISES	COMMERCES DE PROXIMITE	COMMERCES DE GRANDE DISTRIBUTION
BOQUEHO		1	
BRINGOLO	1		
COHINIAC		1	
LE FAOUET			
GOMMENEC'H			
GOUDELIN	1	2	
LANNEBERT			
LANRODEC		2	
LANVOLLON	12	4	3
LE MERZER		1	
PLEGUIEN		2	
PLELO	1	2	
PLERNEUF	1	1	
CHATELAUDREN-PLOUAGAT	10	7	2
PLOUHA	10	8	1
PLOUVARA			
PLUDUAL		1	
POMMERIT-LE-VICOMTE	3	2	
SAINT FIACRE			
SAINT-GILLES-LES-BOIS			
SAINT JEAN KERDANIEL			
SAINT PEVER			
TREGOMEUR			
TREGUIDEL			
TREMEVEN			
TRESSIGNAUX	1		
TREVEREC			

Un maintien nécessaire de l'offre commerciale en centre-bourg



Au cours des dernières décennies, un déplacement progressif des commerces vers la périphérie a été constaté, avec des installations telles que des petits commerces alimentaires, des commerces de bouche et des boutiques dans des zones d'activités économiques. Bien que cette stratégie permette de capter les flux de consommateurs autour d'axes routiers très fréquentés, elle fragilise grandement les centres-bourgs, en y augmentant le risque de vacance des cellules commerciales.

Le déplacement des zones commerciales vers la périphérie a d'ailleurs bouleversé les habitudes des consommateurs, en conduisant à une motorisation accrue des ménages, rendant les espaces de consommation de plus en plus éloignés des zones d'habitat. Par conséquent, cette fragmentation des espaces induit une concurrence directe entre les commerces périphériques et ceux situés en centre-bourg.

Dans ce contexte, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) engagée sur le territoire vise à renforcer l'attractivité des centralités en y consolidant l'offre commerciale et en préservant la présence de commerces et de services de proximité. Les communes de Châtelaudren-Plouagat, Plouha et Lanvollon, identifiées comme Petites Villes de Demain (PVD), sont au cœur de cette démarche, qui cherche à limiter la vacance commerciale et à favoriser l'implantation d'activités en centre-bourg.

Le maintien d'une offre commerciale en centre-bourg est fondamental pour garantir un cadre de vie aux habitants et réduire leurs déplacements quotidiens. Ce besoin est particulièrement accentué dans un contexte de vieillissement de la population, où la proximité des commerces est essentielle pour assurer un accès facile aux biens de première nécessité.

Zoom sur les commerces des communes pôles

Châtelaudren-Plouagat, Plouha et Lanvollon sont les trois communes pôles du territoire intercommunal, distinguées par leur forte population et leur riche dotation en commerces, équipements, services et infrastructures à échelle intercommunale. Grâce à cette offre diversifiée, ces communes jouent un rôle central dans le dynamisme et le développement de Leff Armor communauté. Réparties sur différents secteurs (Plouha et Lanvollon au nord, Châtelaudren-Plouagat au sud), elles facilitent l'accès à leurs services pour l'ensemble des habitants du territoire.

Châtelaudren-Plouagat



La commune de Châtelaudren-Plouagat bénéficie d'une vitalité commerciale avec Châtelaudren comme centre commercial bien identifié. Les activités sont concentrées autour des places de la République et des sapeurs-pompiers. Par ailleurs, un marché hebdomadaire est organisé tous les lundis matin.

Un enjeu relevé est celui de l'accessibilité des commerces : les trottoirs élevés, les seuils d'entrée et l'absence de rampes d'accès constituent des

obstacles pour les personnes âgées et celles à mobilité réduite. Dans un contexte de vieillissement démographique, il est essentiel d'améliorer ces infrastructures pour garantir l'inclusion et l'accessibilité de tous aux commerces de proximité.

9 locaux vacants sont repérés sur la commune en 2024, majoritairement regroupés le long de la rue Pasteur.

Plouha



La commune de Plouha connaît également une vitalité commerciale avec une concentration de commerces autour de la place centrale. Cette dynamique est renforcée par l'organisation d'un marché hebdomadaire, tous les mercredis matin.

Cependant, la commune fait face à un déplacement de certains commerces essentiels, tels que les pharmacies, en périphérie. Ce phénomène pourrait affaiblir davantage le centre-ville, en réduisant l'accessibilité des biens de première nécessité pour les résidents.

6 locaux vacants, principalement situés dans les rues Pierre Lotti et autour de la place centrale sont répertoriés dans le bourg de la commune en 2024.

Lavallon



Un marché hebdomadaire est également présent en centre-bourg de Lavallon chaque vendredi matin.

Quant à elle, cette commune est touchée par une perte plus importante de commerces en centre-bourg. Au cours des dernières décennies, de nombreux commerces se sont en effet déplacés vers les zones d'activités économiques situées en périphérie de la commune. Celles-ci étant traversées par des flux de circulation importants, cette situation a conduit à un déséquilibre commercial au détriment du centre-bourg.

15 locaux vacants sont répertoriés dans le centre-bourg de la commune en 2024, notamment dans la rue du Commerce et la place du Martray.

Une problématique qui découle de ce phénomène est l'accessibilité des

logements situés aux étages des commerces vacants. Ces logements représentent un potentiel important pour la revitalisation du centre-bourg, mais leur accès se fait souvent par le commerce qui est lui aussi vacant, ce qui complique leur utilisation.

Synthèse de l'offre commerciale

- Une concentration de l'offre commerciale en communes pôles ;
- Une dépendance des résidents aux villes voisines pour effectuer leurs achats occasionnels ;
- Une relocalisation des commerces en périphérie venant multiplier les déplacements quotidiens des habitants multipliés pour effectuer leurs achats ;
- Une vacance commerciale menaçant l'attractivité des centres-bourgs, notamment à Lavallon.

Enjeux identifiés

- Maintenir et assurer une présence commerciale dynamique en centre-bourg, notamment des communes pôles, et éviter leur fuite vers les périphéries ;
- Résorber la vacance commerciale en centre-bourg ;
- Encourager la réhabilitation des commerces et des logements vacants situés à l'étage pour garantir une vitalité des centres-bourgs.

Dynamiques agricoles

Les exploitations agricoles

Taille des exploitations

En 2020, Leff Armor Communauté comptait 513 exploitations agricoles, avec une taille moyenne de 52 hectares. Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations a diminué de 15%, tandis que la taille moyenne des exploitations a augmenté de 9 hectares. Cela suggère une tendance à l'agrandissement des terres, potentiellement pour améliorer la rentabilité et l'efficacité des activités agricoles.

Statut juridique des exploitations

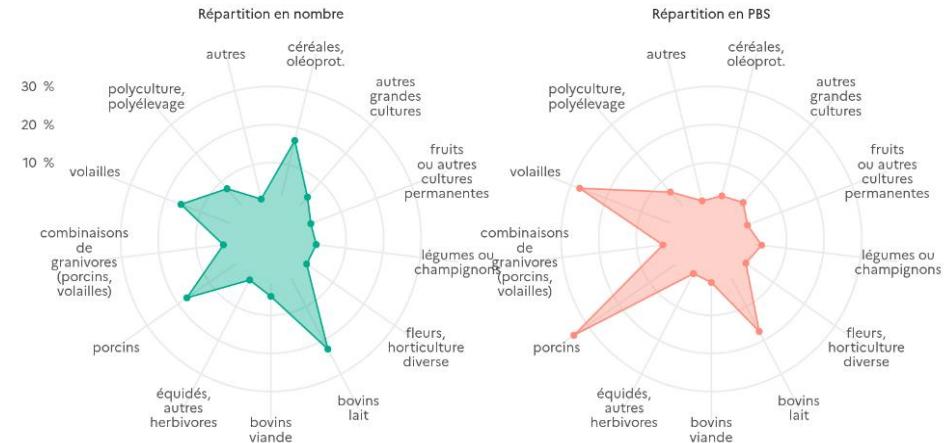
La majorité des exploitations sont individuelles (40%) ou des Exploitations Agricoles à Responsabilité Limitée (EARL) (37%). Les autres statuts juridiques, tels que les Groupements Agricoles d'Exploitations en Commun (GAEC) et autres statuts sont présents en moindre mesure.

D'une part, la forte présence d'exploitations individuelles (40%) indique une prédominance du travail en autonomie, potentiellement en lien avec l'héritage culturel de cette pratique, le territoire étant particulièrement marqué par la présence historique de l'agriculture.

D'autre part, bien que peu présentes sur le territoire, les sociétés agricoles telles que les Groupements Agricoles d'Exploitations en Commun (GAEC) enregistrent une augmentation de 4% entre 2010 et 2020. Ce phénomène souligne une tendance vers une gestion collective et partagée des exploitations agricoles, avec un statut qui permet de mutualiser les ressources, les risques et les responsabilités, particulièrement avantageux pour les grandes exploitations.

Orientation technico-économique des exploitations

Orientation technico-économique CC Leff Armor Communauté



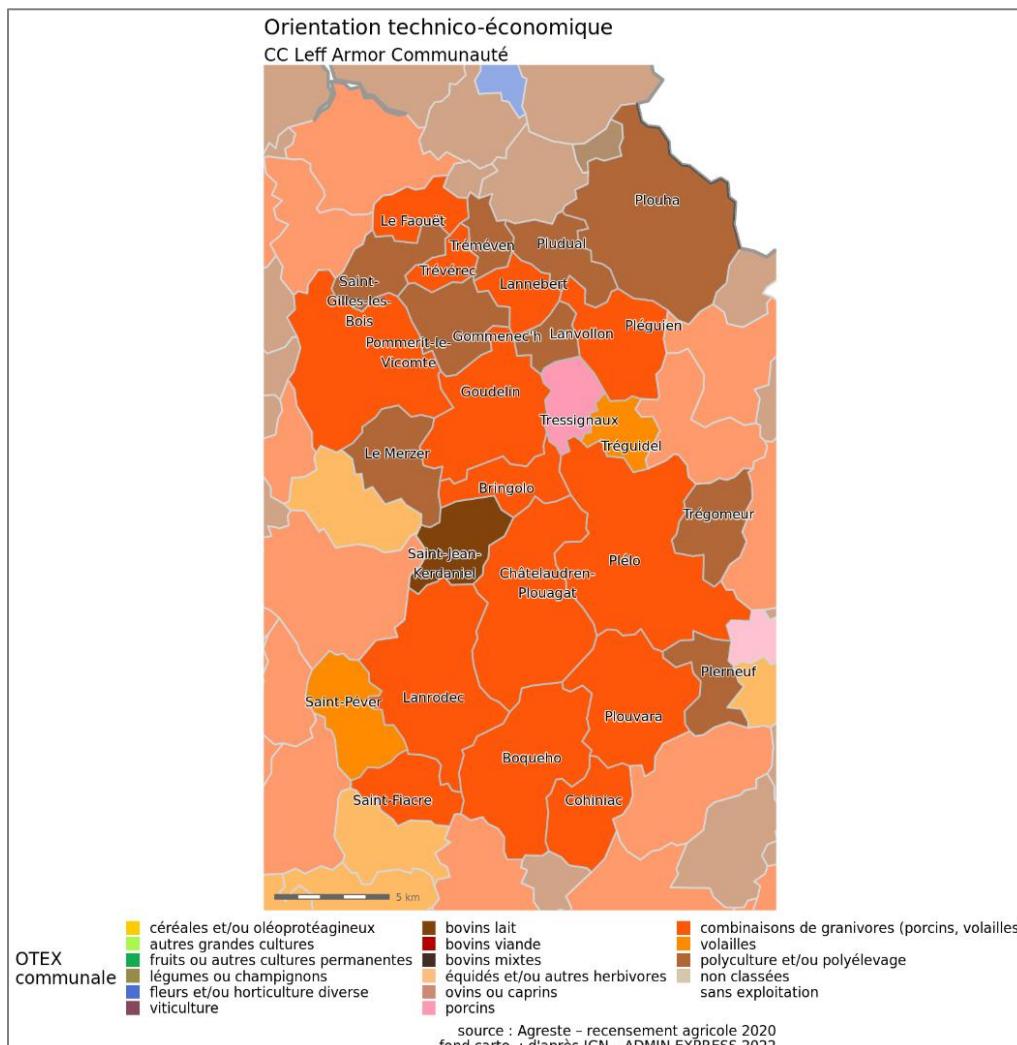
source : Agreste – recensement agricole 2020

Sur les 513 exploitations agricoles recensées en 2020, 28% sont principalement dédiées à l'élevage bovin (lait et viande : 142 exploitations), 17% à l'élevage porcin (88 exploitations) et 16,5% aux cultures céréaliers (85 exploitations).

Avec 142 exploitations, l'élevage bovin constitue une part significative de l'agriculture dans la région. Toutefois, cette catégorie a subi une baisse notable au cours de la décennie, avec une diminution de 30 exploitations laitières bovines.

Le secteur porcin et l'élevage de volailles montrent également une réduction du nombre d'exploitations, avec -17 et -25 exploitations respectivement entre 2010 et 2020.

En revanche, les cultures céréaliers ont augmenté en nombre d'exploitations, passant de 79 à 85 exploitations entre 2010 et 2020, illustrant une évolution du marché en faveur des cultures végétales.



Trois grands bassins de production aux dynamiques différentes peuvent être distingués sur le territoire intercommunal :

- La frange littorale où les surfaces maraîchères sont en augmentation, traduisant le dynamisme de la filière, même si les exploitations de bovins restent dominantes ;
- La zone intermédiaire des bassins versants dominée par les élevages de granivores hors sols et les cultures de type céréales d'hiver et maïs grain ;
- L'amont de bassins versant dominé par l'élevage bovin et un assolement basé sur les prairies et les cultures fourragères (maïs ensilage, etc...).

La population des chefs d'exploitation

Le nombre de chefs d'exploitation s'élève à 676 en 2020, avec une diminution de 15% depuis 2010, ce qui soulève des questions sur l'attractivité des métiers agricoles, notamment en termes de formation et d'installation. Par ailleurs, cette population est vieillissante, l'âge moyen des chefs d'exploitation étant passé de 48 à 51 ans entre 2010 et 2020. L'augmentation de l'âge moyen des chefs d'exploitation reflète un vieillissement de cette population. Avec 94 exploitations dirigées par des agriculteurs de plus de 60 ans, le secteur fait face à des défis importants en termes de succession et de renouvellement générationnel.

Au sein de ces exploitations, une reprise est prévue par un co-exploitant, un membre de la famille ou un tiers pour 42 d'entre elles, ce qui montre une continuité et une transmission certaine.

Pour 21 exploitations, aucun départ du chef ou du co-exploitant n'est envisagé dans l'immédiat, indiquant une stabilité à court terme mais une incertitude à plus long terme.

Pour 26 exploitations, le chef d'exploitation ne sait pas encore ce qu'il adviendra de son exploitation dans les trois prochaines années, créant une incertitude quant à la continuité de ces exploitations.

Enfin, pour 5 exploitations, une disparition est prévue au profit de l'agrandissement d'autres exploitations, ce qui montre une tendance à la consolidation des terres agricoles mais aussi une perte de diversité des exploitations.

La facilitation de la transmission des exploitations agricoles est cruciale pour assurer la continuité et la viabilité du secteur. Des mesures telles que des incitations à l'installation de jeunes agriculteurs, des programmes de formation adaptés, et des mécanismes de soutien à la transmission pourraient être nécessaires pour éviter un déclin du nombre d'exploitations et favoriser le renouvellement générationnel.

Les surfaces agricoles

Surfaces agricoles cultivées

La surface agricole utilisée (SAU) représente la superficie totale des terres agricoles cultivées pour la production agricole, totalisant 26 676 hectares, ce qui couvre plus de 62% du territoire intercommunal. Entre 2010 et 2020, la surface agricole utilisée a augmenté de 2,8%, malgré la baisse du nombre d'exploitations et d'agriculteurs.

La croissance de 2,8% de la SAU dans un contexte de réduction du nombre d'exploitations et d'agriculteurs indique une tendance vers des exploitations plus grandes et potentiellement plus mécanisées et efficientes.

Un enjeu majeur pour le territoire est de préserver la SAU et la fonctionnalité de l'espace agricole afin de limiter l'étalement urbain, éviter les conflits d'usage et préserver le potentiel agronomique du sol.

Types de cultures

Les cultures céréaliers occupent 12 041 hectares, soit 45% de la SAU. Cette superficie a augmenté de 1,5% depuis 2010, parallèlement à une hausse du nombre d'exploitations spécialisées dans ces cultures. Cela indique une tendance à la hausse de la production céréalière, qui est une source importante d'alimentation locale et d'exportation.

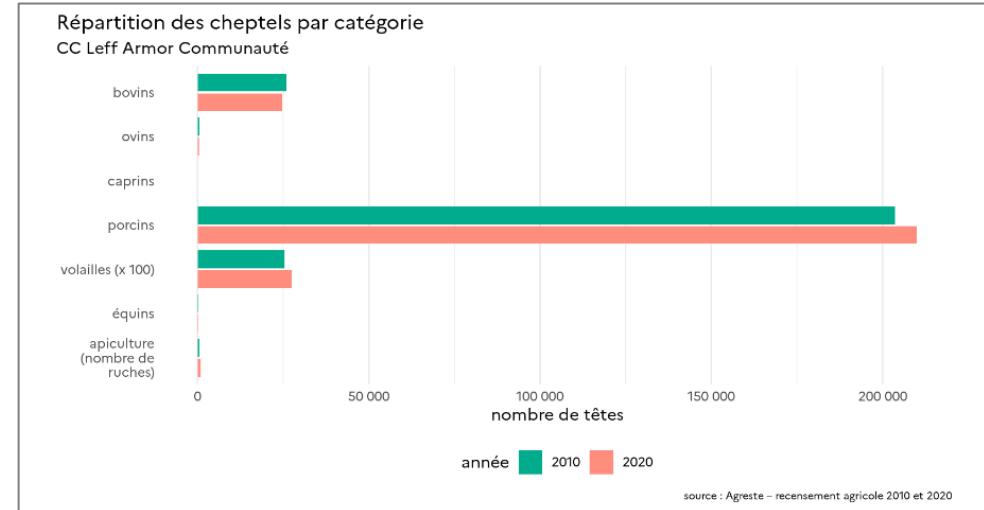
Les prairies représentent 28% de la SAU, témoignant d'une augmentation de 4% depuis 2010. Afin de préserver la biodiversité et stocker le carbone dans les sols, le maintien des prairies est un enjeu essentiel. Ces surfaces maintiennent des milieux ouverts, favorisant le développement de nombreuses espèces végétales et animales, et assurent une capacité de

stockage de carbone dans le sol.

Les surfaces destinées au fourrage représentent 17% de la SAU, mais ont diminué de plus de 3% depuis 2010. La préservation de ces terres est cruciale pour maintenir la capacité alimentaire locale, particulièrement pour les élevages de vaches laitières, dont le nombre est passé de 146 en 2010 à 116 en 2020.



Cheptels



Le cheptel principal est celui des porcins, soulignant l'importance de l'élevage porcin dans le tissu agricole régional. Cette concentration de l'élevage porcin engendre des enjeux spécifiques pour le secteur agricole local, notamment la gestion durable des ressources, en ce qui concerne

l'alimentation animale et la gestion des déchets, nécessitant une gestion des impacts environnementaux qui en découlent.

Entre 2010 et 2020, les évolutions des principaux cheptels du territoire montrent des tendances contrastées. Alors qu'une baisse de 5,23% du cheptel bovin est constatée, le cheptel porcin a augmenté de 3,11%, renforçant la position de cet élevage comme secteur clé de l'agriculture locale. Le cheptel de volailles connaît quant à lui une hausse significative de 8,12%.

Evolutions générales sur la période 2010 – 2020

Augmentation des grandes cultures

Une forte augmentation des grandes cultures peut être observée, illustrant le poids de l'agriculture dans les filières commerciales du territoire. Notamment, il y a eu une augmentation de la surface utilisée pour la culture de céréales, d'oléagineux, et de fruits et légumes. Cette tendance montre une possible amélioration des techniques de culture et de la productivité. Elle illustre également le poids économique significatif de l'agriculture dans les filières commerciales locales et régionales, renforçant la position de l'agriculture comme pilier économique.

Spécialisation des exploitations

Le nombre d'exploitations spécialisées en productions végétales a augmenté de 15% entre 2010 et 2020, tandis que le nombre d'exploitations spécialisées dans les productions animales est diminué de 22% sur la même période.

Ces tendances montrent une reconfiguration du paysage agricole, avec une possible concentration des exploitations animales restantes pour maintenir leur compétitivité.

Initiatives valorisant l'agriculture

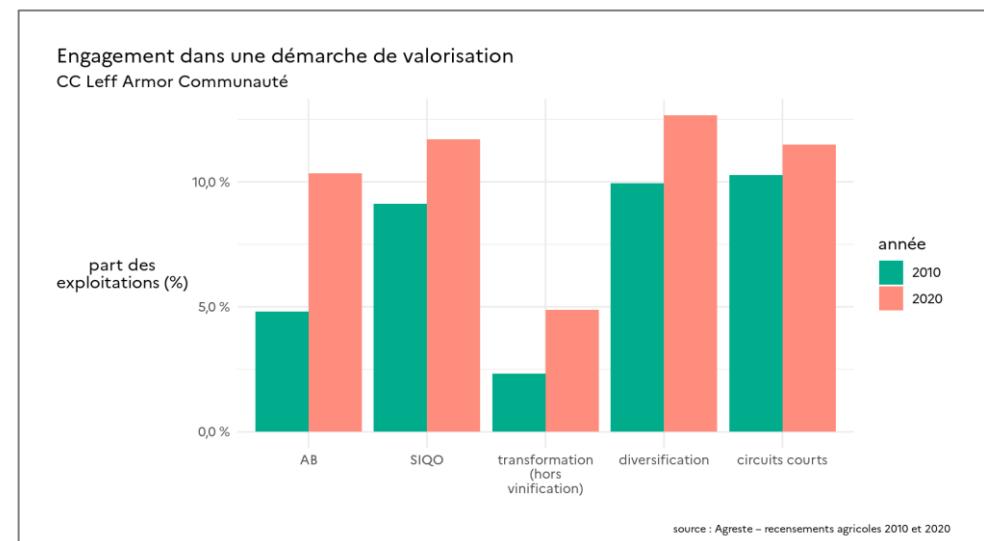
Une augmentation des exploitations certifiées SIQO (Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine) est observée, garantissant la

qualité et l'origine des produits.

Également, une croissance des pratiques de diversification et des circuits courts montre une tendance à réduire les intermédiaires, augmenter la valeur ajoutée pour les producteurs, et répondre à la demande des consommateurs pour des produits locaux et de qualité.

Par ailleurs, la part des exploitations en agriculture biologique a presque doublé en dix ans, passant de 4,8 % à 10,3 %. Cela illustre une conscience alimentaire de plus en plus présente, ainsi qu'une volonté de préserver l'environnement et de favoriser la biodiversité.

Ces tendances sont positives pour la résilience économique et écologique du territoire.



Synthèse des dynamiques agricoles

- Une diminution du nombre d'exploitations (-15% entre 2010 et 2020) accompagnée d'une augmentation de leur taille (+ 9 hectares en moyenne sur la même période) ;
- Une agriculture principalement tournée vers l'élevage bovin (28% des exploitations), porcin (17%) et les cultures céréalières (16,5%) ;
- Un vieillissement de la population des chefs d'exploitation et une diminution de leur nombre ;
- Une baisse des surfaces destinées au fourrage et une diminution du nombre d'exploitations bovines laitières questionnant la diversité des productions et la capacité alimentaire locale ;
- Une augmentation des cheptels porcins et de volailles, tandis que le cheptel bovin diminue ;
- Des évolutions montrant une augmentation des grandes cultures, mais une diminution des exploitations spécialisées dans les productions animales ;
- Des initiatives de valorisation agricoles telles que l'augmentation des certifications SIQO, le développement des circuits courts, et la croissance de l'agriculture biologique, indiquant un engagement vers des pratiques plus durables et une meilleure valorisation des produits agricoles.

Enjeux identifiés

- Favoriser une agriculture durable et diversifiée, tout en adaptant ce secteur aux défis économiques et écologiques ;
- Faciliter la transmission des exploitations agricoles afin d'assurer la continuité et la viabilité du secteur ;
- Préserver les surfaces agricoles et les prairies pour assurer la durabilité du territoire, tant sur le plan écologique qu'économique ;
- Soutenir les démarches de valorisation de l'agriculture.

Dynamiques touristiques

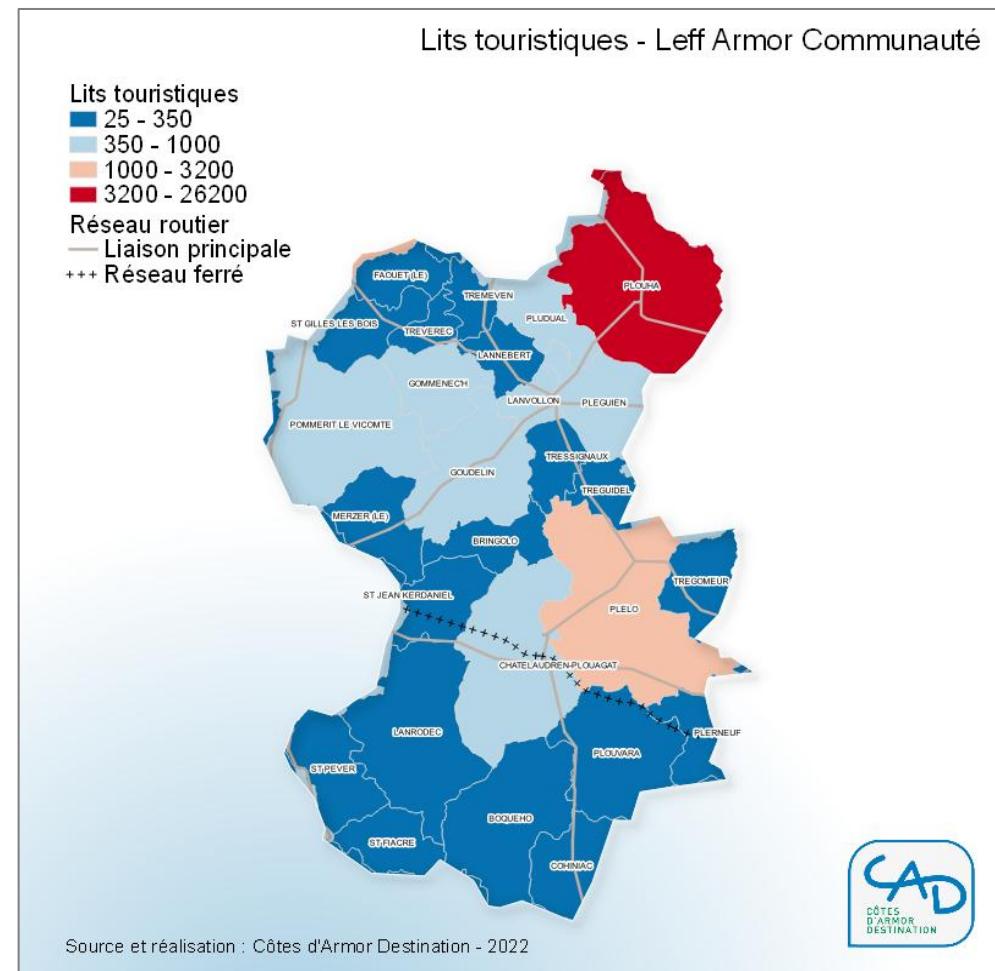
Un tourisme de passage favorisé par la position géographique du territoire

En raison de sa position centrale en Côtes d'Armor et de son passage par l'un des principaux axes touristiques du département, Leff Armor communauté attire principalement un tourisme de passage, avec des flux particulièrement importants en période estivale.

Voisin de deux territoires historiquement touristiques, Leff Armor mise depuis 2017 sur son authenticité et la richesse de son patrimoine naturel, culturel et historique pour se développer. Cette stratégie lui confère une visibilité accrue au sein de la Destination Touristique Régionale « Baie de St-Brieuc, Paimpol, Les Caps ».

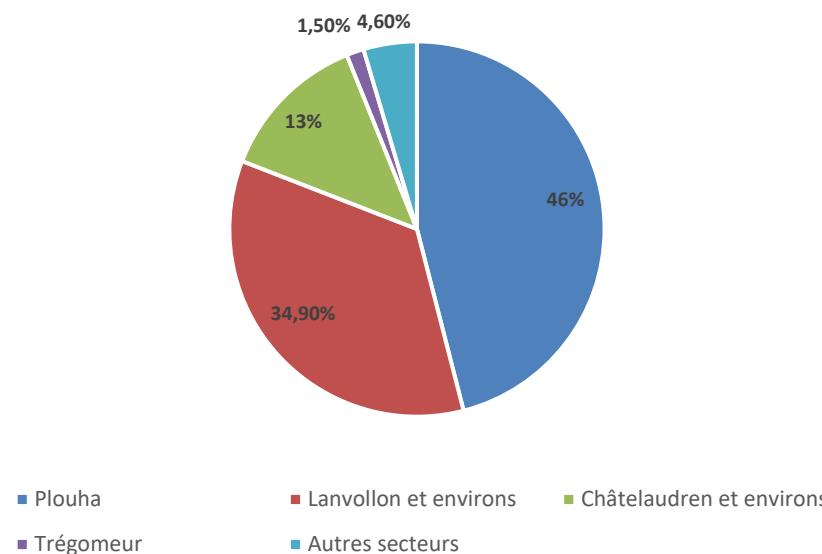


Une capacité d'hébergements touristiques limitée et inégalement répartie sur le territoire



Au sein du territoire intercommunal, la tendance générale de consommation de séjours de courte durée est très marquée, les capacités d'hébergement étant limitées sur la majorité du territoire. En effet, le territoire de Leff Armor comptabilise 14 532 lits touristiques en 2022, soit 4% des lits des Côtes d'Armor.

Répartition des lits touristiques par secteurs en 2022



Source : Côtes d'Armor tourisme

La capacité d'hébergement du territoire est majoritairement concentrée dans la commune littorale de Plouha, qui compte 46% des lits touristiques. Grâce à sa position stratégique, Lanvallon abrite également une part significative de l'hébergement touristique (34,9%).

Une prédominance des résidences secondaires dans l'hébergement

Les résidences secondaires dominent l'hébergement touristique à 77,2%, contrastant avec la part d'hébergements marchants (22,8%), moins représentés sur le territoire (meublés, gîtes, chambres d'hôtes, hôtels, campings). Cette situation reflète une forte préservation de l'identité locale du territoire, mais conduit également à une forte saisonnalité avec une occupation des résidences secondaires concentrée durant l'été.

Des sites d'intérêt touristique variés et attractifs

Leff Armor communauté dispose d'une multitude de sites touristiques

diversifiés, attirant une variété de profils de visiteurs. Parmi eux, les plus hautes falaises de Bretagne à Plouha (104 m) longées par le GR34 sur environ 14 km, le Chemin de Compostelle, la Forêt d'Avaugour-Bois Meur, ainsi que plusieurs itinéraires tels que Mon Tro Breizh et la Vélo Maritime. Châtelaudren-Plouagat se distingue avec son label de petite cité de caractère, tandis que le terrarium de Kerdanet et le Zoo de Trégomeur ajoutent des points d'intérêt majeurs (fréquentations annuelles respectives de 6 866 et 67 444 visiteurs en 2021).



Un tourisme centré sur les activités de plein air



Le tourisme à Leff Armor communauté s'est particulièrement développé autour de l'activité nature immersive telle que la randonnée, le nautisme, mais aussi des activités pionnières et nouvelles créées et animées par l'Office de Tourisme telles que le Coasteering (canyoning de falaises), l'Ice Swimming (nage hivernale) ou le Wild Swimming (randonnée à la nage). De même, c'est au travers d'animations et de visites accompagnées inédites que le patrimoine local est valorisé (Application mobile Shelburn, Urbex, soirées Brigands, Trail et Patrimoine, etc.).

Le développement des mobilités douces sur le territoire est par ailleurs devenu un enjeu majeur pour répondre aux aspirations de la clientèle touristique majoritairement citadine et qui pratique le vélo utile toute l'année. Aussi, pour pallier le déficit d'itinéraires cyclotouristiques sécurisés, des lignes vélos invitant la clientèle à emprunter des voies secondaires sont désormais proposées aux visiteurs.

L'opportunité de conforter l'offre touristique selon la logique littoral/rétro-littoral « Vallée du Leff »

Au-delà du renforcement des capacités d'accueil touristique, le territoire présente de nombreuses potentialités de circuits de découverte et d'animations diversifiées, notamment à travers son positionnement de plus en plus « nordique » ou à l'Islandaise et le développement de la notion de « sports d'hiver à la mer. »

A la condition d'une requalification à terme des eaux de surface et particulièrement de la rivière du Leff, la valorisation touristique du territoire avec la vallée comme fil directeur et en résonnance avec l'axe de fréquentation nord-sud (RN12 - Châtelaudren – zoo-parc de Trégomeur – Lanvollon – Plouha) est à penser. Elle représenterait une opportunité d'étoffer l'offre touristique rétro-littorale complémentaire de l'offre littorale de Plouha et des stations balnéaires traditionnelles voisines.



D'une part, il s'agit de miser sur des offres thématiques complémentaires au tourisme balnéaire autour notamment de la randonnée, de l'itinérance et de la découverte de sites naturels et patrimoniaux d'exception ou en lien avec l'histoire du territoire, tels que :

- Les falaises de Plouha et ses faune, flore et géologie préservées ainsi que les ports de Gwin Zegal et Bréhec ;
- Les patrimoines naturels et architecturaux en lien avec la vallée du Leff : le Petit Echo de la Mode, le périmètre de protection des captages d'eau de Kério, la forêt d'Avaugour - Bois Meur, les nombreux moulins et les ouvrages hydrauliques et savoir-faire autour du lin, de la grande pêche ;
- Le patrimoine archéologique et architectural diffus : chapelles et manoirs dont deux chapelles remarquables et très fréquentées (ND du Tertre, à Châtelaudren-Plouagat et Kermaria an Iskuit, à Plouha), les hameaux patrimoniaux, les mégalithes et mottes castrales, etc.
- Le parc éolien offshore de la Baie de Saint-Brieuc.

D'autre part, ce « tourisme complémentaire » suppose un développement d'activités et d'animations locales audacieuses et différentes qui s'organisent notamment autour du « sport nature » (parapente, coasteering, nautisme, longe côte, équestre, base VTT communautaire etc.), ainsi que des activités culturelles et ludiques organisées par l'Office de Tourisme et à partir d'acteurs de loisirs existants, tels que le Petit Echo de la Mode de Châtelaudren-Plouagat, le Zoo-parc de Trégomeur, le Terrarium de Kerdanet, à Châtelaudren-Plouagat, ou encore la Pagode, à Pommerit-le-Vicomte, lieu de résidence et diffusion artistique prioritairement équestre.

Synthèse des enjeux identifiés

- Optimiser l'accueil des touristes de passage pour prolonger leur séjour et encourager la découverte du territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire par l'authenticité et la valorisation du patrimoine local ;
- Valoriser et diversifier les sites d'intérêt touristique pour renforcer leur attractivité ;
- Renforcer et diversifier les activités de plein air pour attirer un public varié ;
- Développer les mobilités douces pour faciliter l'accès aux sites et activités tout en favorisant un tourisme respectueux de l'environnement ;
- Equilibrer l'offre touristique littorale et rétro-littorale en valorisant la vallée du Leff ;
- Faire du tourisme un levier du développement économique.

Diagnostic territorial : Mobilités et équipements

Mobilités

L'usage prépondérant de la voiture individuelle

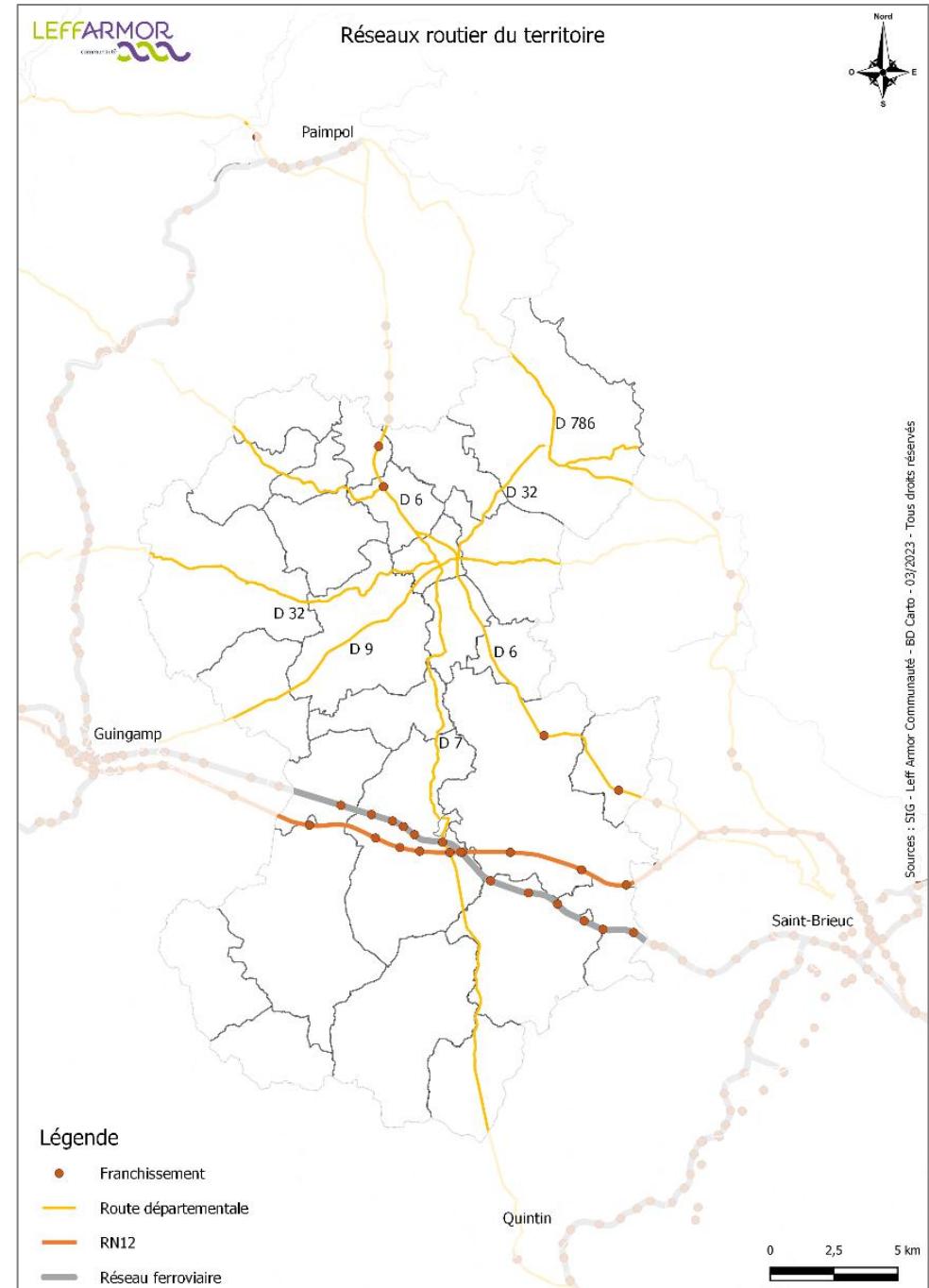
Leff Armor communauté occupe une position géographique centrale au sein du département, entre deux pôles urbains majeurs, favorisant ainsi un accès routier fluide à différentes échelles, tant départementales que locales.

Un territoire inscrit dans les dynamiques routières d'échelle départementale

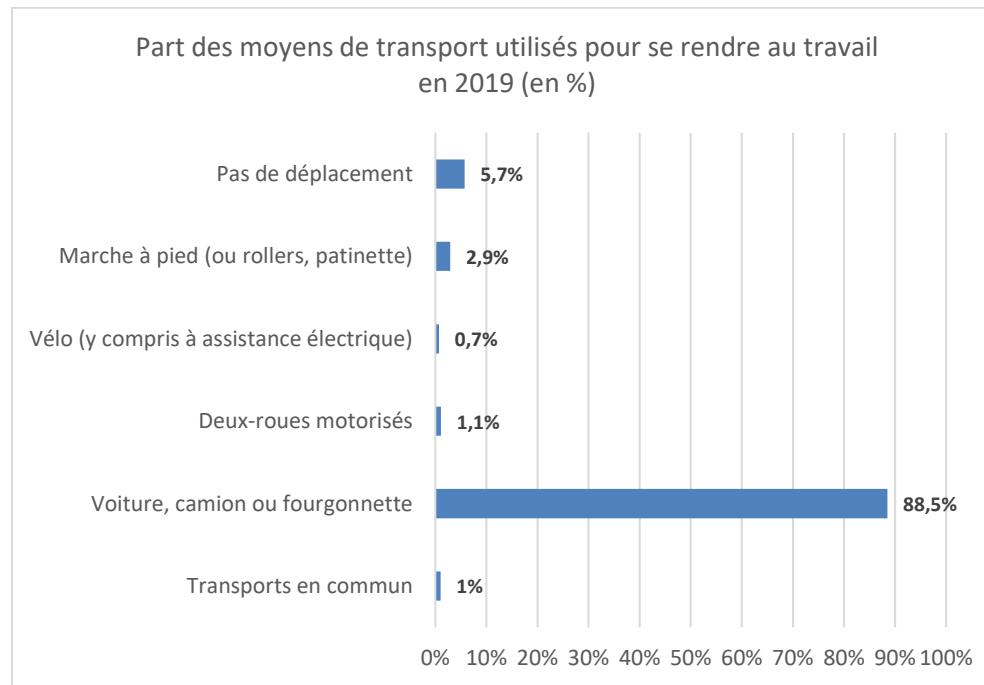
La Route Nationale 12 (RN12), axe principal reliant Rennes à Brest, traverse Châtelaudren-Plouagat et dessert plusieurs communes du territoire : Plerneuf, Plélo, Châtelaudren-Plouagat, Lanrodec et Saint-Jean Kerdaniel. Elle permet un accès direct à Saint-Brieuc et Guingamp. La Route Départementale 6 (RD6), parcourant le territoire du nord au sud, ainsi que les routes départementales 7,9 et 32, rayonnant depuis Lanvollon, forment un réseau de maillage efficace. La RD786, reliant Saint-Brieuc à Paimpol, traverse Plouha, assurant une large couverture du territoire.

Un réseau routier secondaire dense

Le territoire bénéficie d'un réseau secondaire dense, composé de petites routes communales et départementales qui desservent les nombreux hameaux. Grâce à ce réseau, la quasi-totalité du territoire intercommunal est accessible en moins de 30 minutes en voiture, facilitant les déplacements vers Guingamp et Saint-Brieuc.



En 2019, 93,4% des ménages du territoire possédaient une voiture, chiffre en augmentation de 2,5% par rapport à 2008. Le taux de multi-motorisation, avec près de 50% des ménages disposant de deux voitures ou plus, a également augmenté de 4%.



Source : INSEE – RP 2019

88,5% des actifs de Leff Armor utilisaient la voiture pour se rendre au travail en 2019, chiffre en augmentation de 1,5% par rapport à 2014. Cette dépendance à la voiture s'explique par le caractère périurbain du territoire, où les lieux de vie sont éloignés des bassins d'emplois comme Saint-Brieuc et Guingamp. La dispersion des fonctions urbaines, avec de nombreux hameaux, augmente la distance entre les résidences, les services, les commerces et les équipements, rendant la voiture indispensable pour les déplacements du quotidien.

Des difficultés engendrées par l'utilisation prépondérante de la voiture

Bien que la voiture individuelle offre flexibilité et autonomie, elle entraîne des nuisances sonores et une congestion potentielle, notamment dans les centres-bourgs comme Lanvollon, affectés par le trafic dense de poids lourds. Ce mode de transport limite aussi la mobilité des jeunes et des personnes âgées, une partie significative de la population (près d'un tiers de la population du territoire a plus de 60 ans). Les coûts associés à l'utilisation de la voiture (achat, assurance, carburant, entretien) pèsent lourdement sur les ménages, en particulier les plus modestes.

Face à ces inconvénients, la réflexion sur le développement de modes de transport alternatifs devient essentielle pour améliorer la qualité de vie des habitants et réduire l'impact environnemental de la voiture individuelle.



Une offre de stationnement suffisante

Communes	Voitures	Voitures hybrides électriques	Vélos	Aires mutualisées
Bringolo	45			
Boquého	230		14	
Châtelaudren-Plouagat	1141	6	20	17
Cohiniac	90		4	
Gommenec'h	114		4	
Goudelin	92			
Lannebert	24		3	
Lanrodec	200 à 250	1	4	6
Lanvollon	413		4	
Le Faouët	54			
Le Merzer	109	2	19	
Pléguien	118		36	5
Plélo	550	1	12	
Plerneuf	300		8	
Plouha	1180	2	36	
Plouvara	190	2	5	
Pludual	21		11	
Pommerit-le-Vicomte	166			
Saint-Fiacre	70			
Saint-Gilles-les-Bois	54		5	
Saint-Jean-Kerdaniel	100			
Saint-Péver	43		1	
Trégomeur	150	1	2	
Tréméven	58		5	
Tréguidel	30		4	
Tressignaux	76		4	
Trévérec	20		4	

Un questionnaire a été transmis aux communes du territoire afin de connaître leur capacité de stationnement en 2023 (hors stationnement résidentiel compris dans les espaces privatifs et stationnement sur rue). La quantité et la diversité de l'offre de stationnement varie en fonction de la taille des communes.

Le développement du covoiturage et de l'électrique

Un potentiel de développement des aires de covoiturage

Leff Armor communauté dispose de deux aires de covoiturage officielles : l'aire de Kertédevant à Plouagat, très fréquentée, située à proximité de l'échangeur de la RN12, et l'aire de Pont-Lô à Lanvollon. Une troisième aire est prévue dans la zone de Plélo Sud 2.

Cependant, leur accessibilité à pied ou à vélo est entravée par le trafic dense sur les zones d'activités économiques qui les entourent, ainsi que par le manque d'infrastructures cyclables dédiées reliant ces aires aux centres-bourgs. Avec plus de 6 000 habitants résidant à moins de 10 minutes à vélo des aires existantes, il existe un potentiel significatif pour développer les mobilités douces vers ces sites. Par ailleurs, la présence de nombreux parkings utilisés comme des aires de covoiturage « non officielles » indique un besoin de formaliser et d'étendre l'offre de covoiturage pour répondre aux habitudes des résidents.

Une offre en bornes de recharge électrique à étoffer

Le territoire compte actuellement 15 bornes de recharge pour véhicules électriques. À l'approche de l'échéance de 2035, où la vente de véhicules thermiques neufs sera interdite, il devient crucial d'anticiper et de planifier l'installation de bornes supplémentaires. Un maillage adéquat est essentiel pour soutenir la transition vers les véhicules électriques, en répondant aux besoins croissants des usagers tout en facilitant leur adoption à grande échelle.

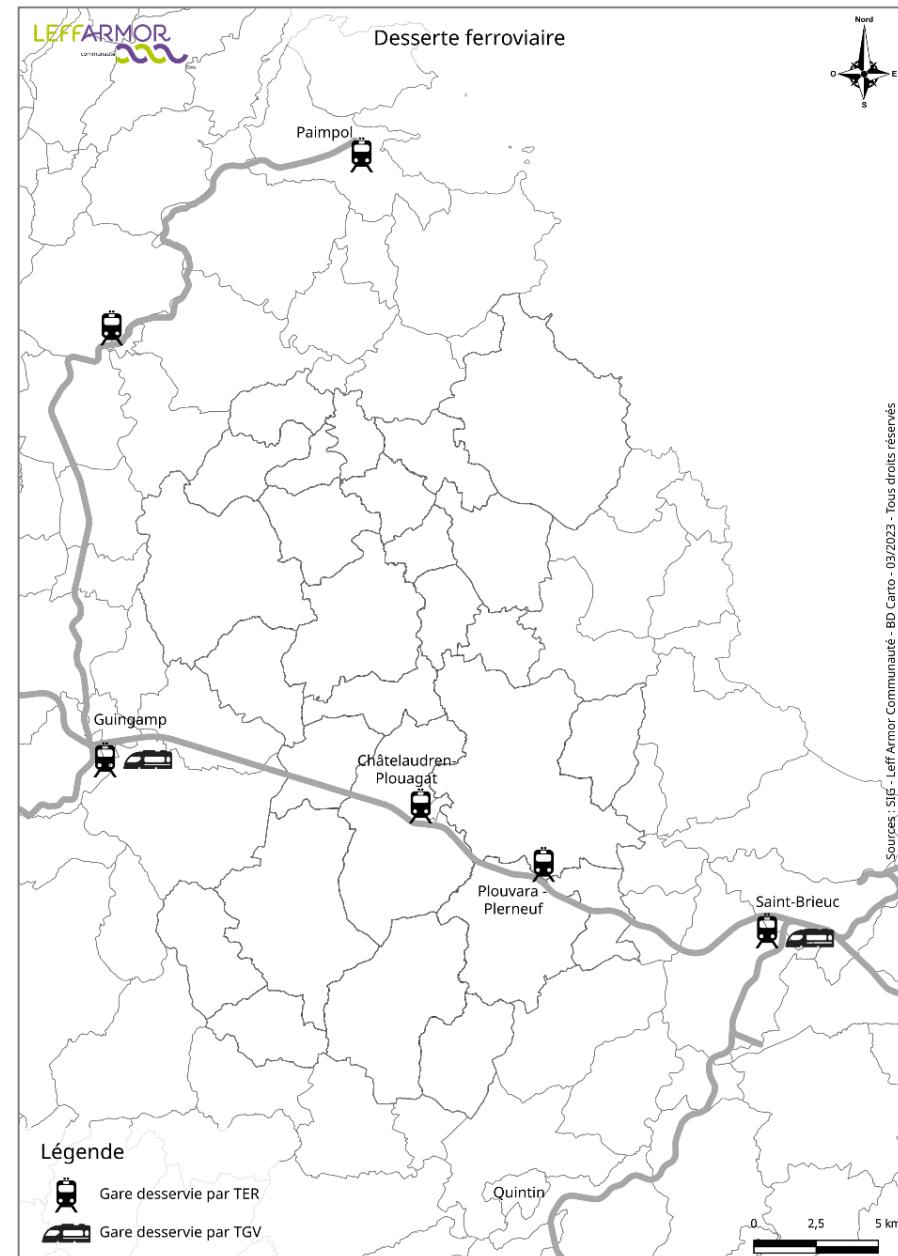
Un service de transport à la demande facilitant la mobilité des habitants du territoire



Le service de transport à la demande (TAD) "Allo TAD" de Leff Armor Communauté offre une solution de mobilité pour les résidents sans véhicule ou permis de conduire, ainsi que pour ceux temporairement ou définitivement incapables de conduire. Pour un tarif accessible de 3 euros par trajet simple et 6 euros pour un aller-retour, Allo TAD dessert toutes les communes du territoire, avec une extension vers Guingamp, Paimpol, Plérin, et Saint-Brieuc pour des motifs médicaux. L'amplitude horaire va de 8h30 à 13h le lundi et le samedi, et jusqu'à 19h30 les mardi, mercredi, et vendredi.

Ce service, encore assez peu connu par la population, a enregistré 329 courses en 2021 pour 365 utilisateurs, avec une distance moyenne de 18,5 km par trajet. Comparativement à 2019, le nombre de courses a augmenté de 9, et 27 nouveaux habitants ont utilisé le service. La limitation à 12 trajets mensuels (ou six aller-retours) peut restreindre l'accès des usagers à une mobilité plus fluide, mais son expansion pourrait substantiellement améliorer la mobilité des résidents dépourvus de moyens de transport, notamment pour effectuer leurs déplacements essentiels.

Une desserte ferroviaire à optimiser



Le territoire de Leff Armor Communauté est desservi par deux haltes ferroviaires. La première, située à Châtelaudren-Plouagat, est bien intégrée au réseau régional des TER Bretagne. Elle permet un accès direct aux pôles d'emploi de Guingamp et Saint-Brieuc, avec des horaires adaptés aux besoins des actifs. En 2020, cette halte a enregistré une fréquentation de 9 087 voyageurs, montrant son rôle clé pour les déplacements domicile-travail.

En revanche, la halte de Plouvara-Plerneuf est moins fréquentée, avec seulement 455 voyageurs en 2020, marquant une baisse notable par rapport à 2014. Cette faible fréquentation est due à des horaires limités à un seul aller-retour quotidien vers Saint-Brieuc, principalement aux heures scolaires. De plus, la localisation de cette gare, éloignée des centres-bourgs et dépourvue d'infrastructures de stationnement adaptées pour les voitures et les vélos, réduit son attractivité et son utilisation.

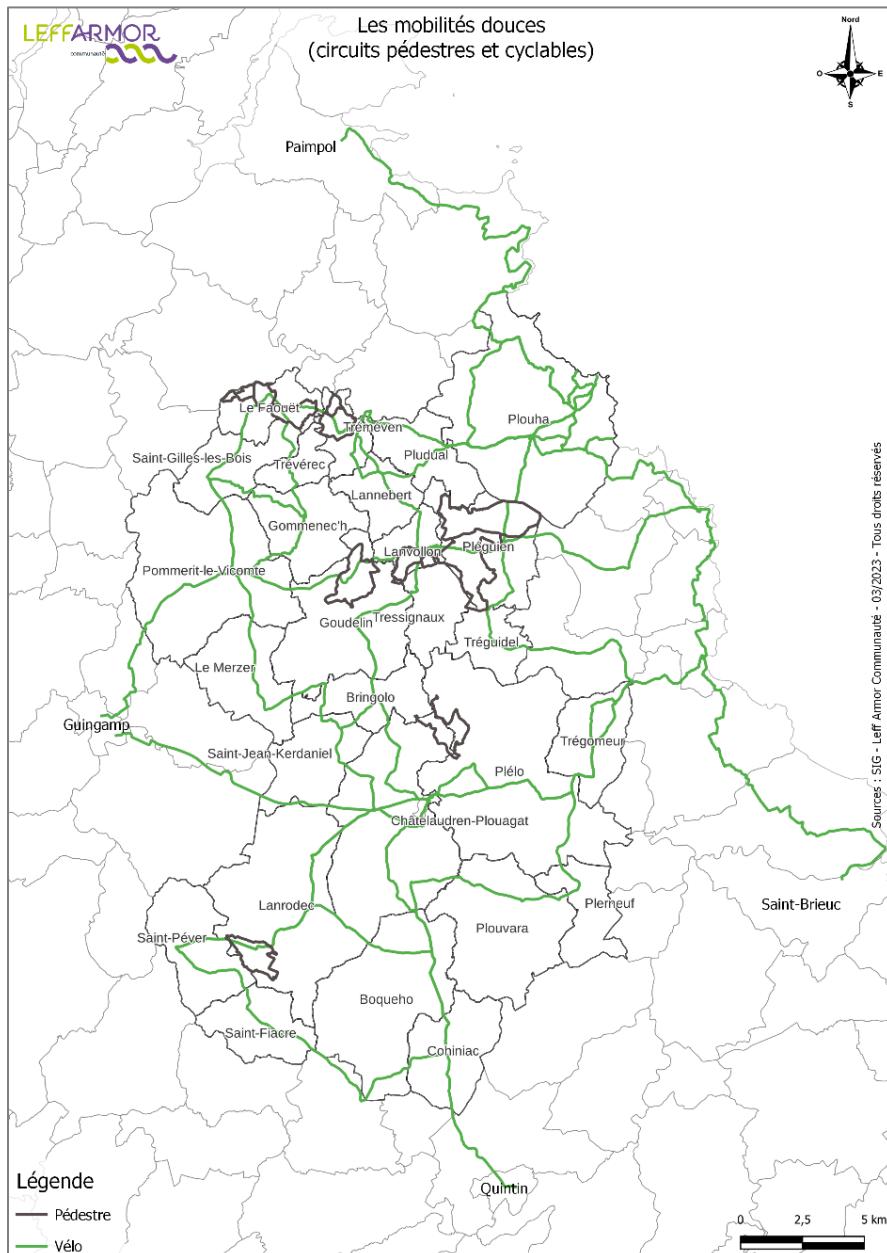
Une utilisation marginale des transports collectifs liée à la ruralité du territoire

La dispersion du bâti dans le territoire rural de Leff Armor Communauté rend difficile la mise en place d'une desserte efficace par les transports collectifs. Les lignes BreizhGo assurent des liaisons entre Plouha et Saint-Brieuc, ainsi que Lanvollon et Châtelaudren-Plouagat vers Saint-Brieuc et Guingamp. Cependant, ces services sont majoritairement orientés vers les besoins scolaires et peinent à attirer les actifs. Seulement 1% des déplacements domicile-travail s'effectuent en transports en commun, principalement à cause de la durée de trajet prolongée par rapport à la voiture et des horaires incompatibles avec les journées de travail classiques.

Les données montrent que, hors voyageurs scolaires, les lignes enregistrent une faible utilisation quotidienne : 130 utilisateurs pour la ligne Plouha-Saint-Brieuc, 150 pour Châtelaudren-Plouagat-Saint-Brieuc, 24 pour Lanvollon-Saint-Brieuc, et seulement 3 pour Châtelaudren-Plouagat-Guingamp. Ces chiffres reflètent l'inadéquation entre l'offre actuelle et les besoins des habitants pour des trajets rapides et directs.



Des aménagements pour les déplacements doux à conforter



Une inadéquation des aménagements pour les pratiques quotidiennes de marche et dé vélo

Le territoire de Leff Armor Communauté dispose de nombreux circuits de randonnée équestre et pédestre, ainsi que de chemins ruraux et petites routes propices aux loisirs. Le dernier aménagement réalisé est celui de la Chaussée à Voie Centrale Banalisée sur la commune de Plouha, afin de rejoindre la plage du Palus et le port de Gwin Zegal. Cependant, ces aménagements bénéficient principalement au tourisme mais sont moins adaptés aux déplacements quotidiens.

Certaines portions de la voirie permettent des déplacements à vélo sur le territoire, tel que sur la commune de Plouha en lien avec le site touristique des falaises et l'itinéraire de la Vélomaritime (itinéraire cyclotouriste national). Des aménagements pour piétons et cyclistes existent également en bordure de la route départementale sur les communes de Plélo, de Châtelaudren-Plouagat et pour relier Lanvallon et Pléguien.

Une enquête réalisée en 2020 pour le Schéma directeur des mobilités a souligné la perception d'un territoire peu adapté à la pratique quotidienne du vélo. L'insuffisance des aménagements pour le vélo constitue le principal obstacle.

Un potentiel significatif de report modal vers le vélo ou la marche

Une étude sur les mobilités en 2023 a révélé un potentiel significatif pour le report modal vers le vélo ou la marche. Alors qu'en 2019, seulement 0,7% des habitants se rendaient au travail à vélo et 2,9% à pied, 23% des actifs résident et travaillent dans la même commune sur le territoire intercommunal. Les communes de Plouha, Lanvallon, Châtelaudren-Plouagat, et Plélo sont particulièrement concernées.

De plus, 36% des habitants résident à moins de 10 minutes à vélo de l'un des trois pôles (Châtelaudren-Plouagat, Lanvallon ou Plouha), et 4 280 personnes habitent à moins de 10 minutes à pied de ces centralités. 33% des élèves sont scolarisés dans leur commune de résidence. Ces données montrent que de nombreux trajets quotidiens, notamment vers les pôles d'équipements et de services, pourraient potentiellement être effectués à



vélo ou à pied, renforçant ainsi la vitalité sociale et commerciale des bourgs.

Synthèse des enjeux identifiés

- Développer des solutions de mobilité innovantes (services de covoiturage, véhicules partagés) qui offrent la même flexibilité que la voiture individuelle ;
- Renforcer la place des voies douces (piétonnes, cyclables) au sein des espaces publics ;
- Améliorer l'accessibilité des aires de covoiturage ainsi que des gares ;
- Améliorer les infrastructures pour les déplacements doux afin d'encourager les déplacements quotidiens à vélo.

Equipements

La répartition des équipements

Une offre d'équipements disparate et globalement limitée

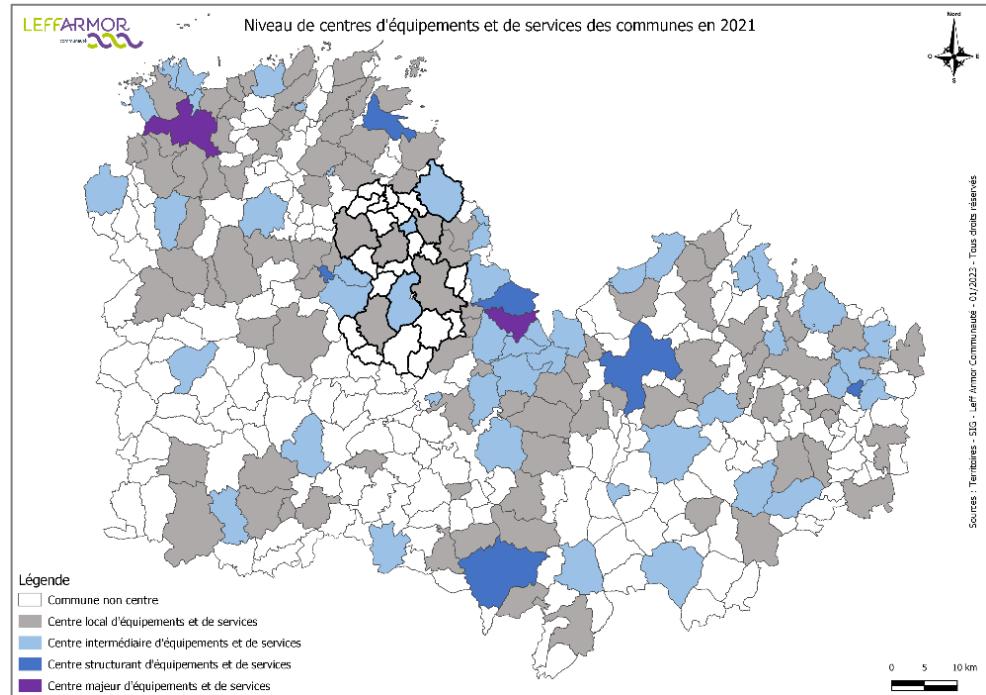
La base permanente des équipements (BPE) de l'INSEE fournit le niveau d'équipements et de services rendus par un territoire à la population.

La gamme d'équipements pris en compte par cette base est large, relevant des services aux particuliers, des commerces, de l'enseignement, de la santé et du social, des transports et déplacements, des sports, des loisirs et de la culture, ainsi que du tourisme.

La BPE classe les communes en cinq niveaux distincts en fonction de leur offre d'équipements et de services :

- Les communes non centres : elles possèdent des équipements et des services mais leur offre est insuffisante par rapport à celle des communes identifiées comme centres ;
- Les centres locaux d'équipements et de services : leur offre est restreinte autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et/ou de proximité (coiffeur, école élémentaire, restaurant, boulangerie, artisans du bâtiment) ;
- Les centres intermédiaires d'équipements et de services : l'offre s'enrichie d'une trentaine de commerces et services, faisant de ces centres de véritables foyers d'activité du quotidien (offre de soin de premier recours complète, activité commerciale renforcée, etc.) ;
- Les centres structurants d'équipements et de services : proposent une quarantaine d'équipements supplémentaires, certains essentiels, mais dont le recours n'est pas quotidien : équipements commerciaux plus spécialisés (librairie, épicerie, magasin de chaussures, de sports, d'électroménager ou d'ameublement), hôtels, agences de travail temporaire. Ces centralités accueillent aussi des services de santé plus spécialisés (laboratoire d'analyse, ophtalmologie, cardiologie, gynécologie) ;
- Les centres majeurs d'équipements et de services : offrent les services les plus rares tels que certaines spécialités médicales hospitalières, des services de l'aide sociale aux personnes

fragiles, des tribunaux, des établissements universitaires, de grands équipements sportifs et culturels et la grande distribution.



Le territoire intercommunal est majoritairement composé de communes identifiées comme « non centres » ou comme « centres locaux d'équipements » par la BPE, en proposant une offre limitée d'équipements du quotidien et/ou de proximité (coiffeur, école, restaurant, boulangerie, etc.).

Les trois pôles du territoire (Lanvollon, Châtelaudren-Plouagat et Plouha) sont classés comme étant des « centres intermédiaires d'équipements » et se distinguent ainsi des communes plus rurales par leur densité plus importante en équipements. Elles proposent une offre enrichie de commerces et de services, faisant de ces centres de véritables foyers d'activité du quotidien (offre de soin de premier recours complète, activité commerciale renforcée...).

Si l'offre en équipements est répartie de manière à répondre aux besoins des habitants, en étant plus dense sur les communes les plus peuplées du territoire, la présence d'équipements à échelle intercommunale n'est pas uniforme, avec des disparités entre les pôles de Lanvollon, Châtelaudren-



Plouagat et Plouha et le reste du territoire.

Face aux évolutions démographiques récentes et à l'importance croissante accordée aux loisirs par la population, l'offre en équipements, inégalement répartie sur l'ensemble du territoire, pourrait s'avérer insuffisante. En effet, une récente croissance de la population peut être constatée des communes rurales qui disposent de peu d'équipements. De même, la population est en augmentation sur les communes pôles qui proposent une offre enrichie d'équipements du quotidien, mais qui ne permettent pas de répondre entièrement aux besoins plus ponctuels de la population.

Un territoire dépendant de SBAA et de GPA pour les grands équipements

Le territoire intercommunal ne dispose d'aucun « centre structurant », qui puisse proposer des équipements supplémentaires pour des besoins (librairie, épicerie, magasins de chaussures, etc.) ni d'aucun « centre majeur », offrant des services plus rares (tribunaux, universités, grands équipements sportifs et culturels, etc.).

Cette situation entraîne une nécessaire complémentarité entre Leff Armor communauté et les territoires voisins. Pour des achats et besoins ponctuels, les habitants doivent se rendre vers des villes voisines telles que Guingamp et Paimpol (centres structurants d'équipements), ou Saint-Brieuc (centre majeur d'équipements). Cela concerne notamment l'accès aux équipements de loisirs tels que les piscines ou les cinémas.

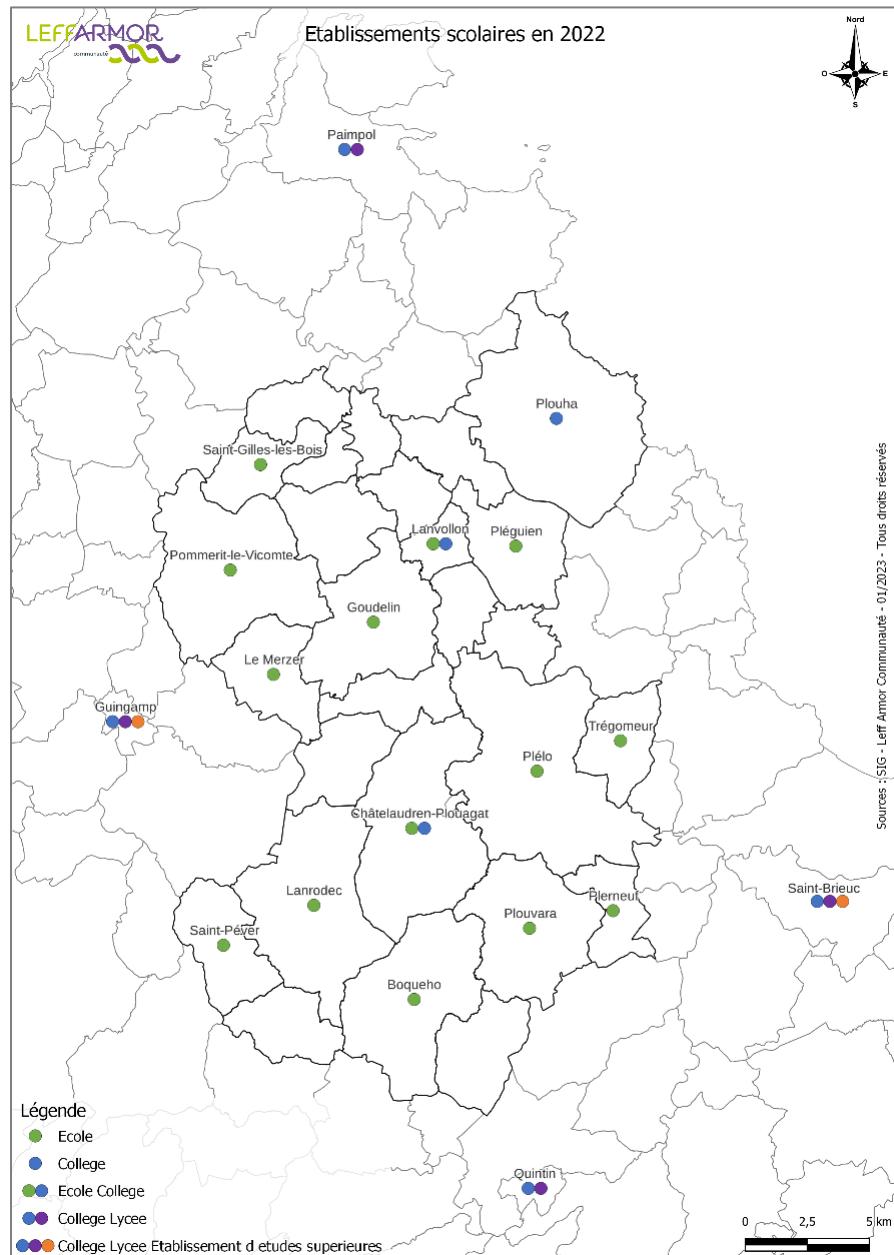
Cette configuration soulève une problématique de consommation et d'accès à certains équipements qui s'effectuent en dehors du territoire intercommunal, générant des répercussions économiques et sociales locales.

En outre, la question de l'allongement des distances parcourues se pose également, étant donné que l'offre de transports en commun reliant Leff Armor Communauté aux territoires voisins est peu développée. Les habitants se voient donc contraints d'utiliser systématiquement la voiture pour accéder à des services et équipements parfois éloignés de leur domicile.

Enjeux et besoins identifiés

- Maintenir et renforcer la présence d'équipements essentiels et de proximité sur l'ensemble du territoire ;
- Proposer une offre d'équipements suffisante, qui permette de répondre à la variété des besoins de la population déjà présente sur le territoire et à venir ;
- Consolider l'offre d'équipements et d'animations cohérente avec l'organisation urbaine du territoire.

Des équipements scolaires sous tension et parfois insuffisants



Un territoire attractif pour les familles avec enfants

La majorité des communes du territoire intercommunal disposent d'une école maternelle et/ou primaire, avec 21 établissements recensés. Malgré l'absence d'écoles dans 10 communes, principalement due à la baisse des effectifs, l'offre existante répond aux besoins des habitants. Les trajets vers les écoles des communes voisines sont assurés par les transports scolaires.

Seules les communes de Plouha, Lanvollon, et Châtelaudren-Plouagat sont dotées d'un collège. Grâce aux transports scolaires qui desservent ces établissements, l'offre en établissements scolaires de premiers et seconds degrés est attractive pour les familles avec enfants en âge d'être scolarisés.

Un territoire dépendant des grandes villes concernant les lycées et l'enseignement supérieur

Le territoire de Leff Armor Communauté ne compte aucun lycée ni établissement d'enseignement supérieur, et aucun projet en ce sens n'est prévu. Par conséquent, les jeunes habitants doivent se rendre dans les villes voisines (Guingamp, Paimpol ou Saint-Brieuc) pour poursuivre leur scolarité après le collège. Ces pôles urbains offrent également un accès aux études supérieures, certaines formations de l'Université de Rennes étant dispensées à Saint-Brieuc. De plus, une université privée propose des formations à Guingamp.

Cette absence d'offre de formation pour les jeunes impacte les dynamiques démographiques de Leff Armor Communauté. Peu de jeunes âgés de plus de 15 ans restent sur le territoire, quittant souvent le secteur pour poursuivre leurs études sans y revenir systématiquement par la suite. Le défi pour le territoire est donc d'attirer des jeunes travailleurs après leurs formations en proposant des opportunités professionnelles et en maintenant un dynamisme économique.

Enjeux et besoins identifiés

- **Assurer la présence d'infrastructures éducatives** permettant la scolarisation des enfants du territoire jusqu'au niveau collégial ;



- **Améliorer l'accès aux transports en commun** pour faciliter les déplacements vers les établissements éducatifs et les services situés dans les villes voisines ;
- **Encourager le retour des jeunes adultes** après leurs études en incitant à l'installation sur le territoire.

Des équipements d'accueil pour la petite enfance insuffisants face à l'augmentation du nombre de naissances

Les équipements d'accueil Petite Enfance doivent s'adapter aux nouveaux besoins des familles, notamment en raison du double-emploi des ménages. Au sein du département, Leff Armor Communauté affiche le taux de familles monoparentales le plus faible et le taux de familles doubles-actives le plus élevé, accentuant ainsi le besoin en modes de garde.

Par ailleurs, l'offre d'accueil doit être maintenue pour garantir la présence d'actifs sur le territoire. Une offre insuffisante de services de garde pour la petite enfance constitue un frein à l'attraction de jeunes actifs avec enfants. Or, sans population active, le territoire ne pourra pas répondre aux enjeux d'accompagnement d'une population vieillissante.

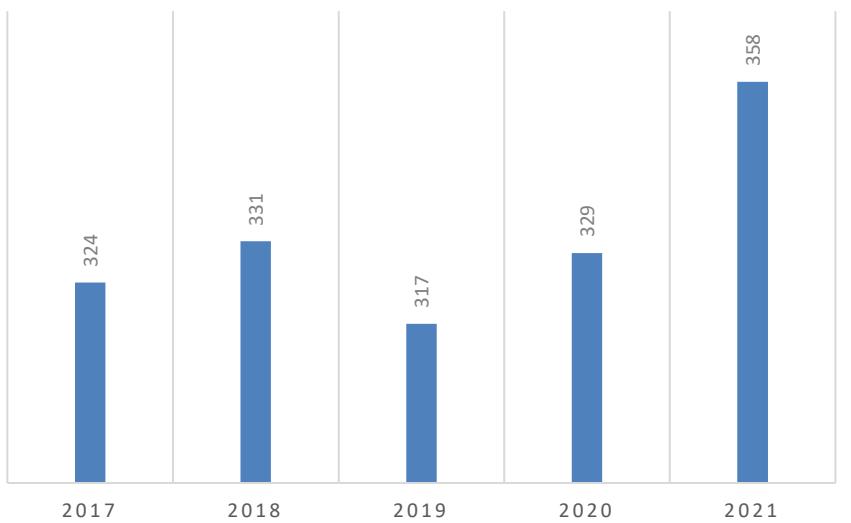
Une augmentation du nombre de naissances...

Sur le territoire intercommunal, 34 naissances supplémentaires ont été comptabilisées en 2021 par rapport à 2017. Une augmentation significative du nombre de naissances est notamment observée entre 2020 et 2021, avec une hausse de 8,8 % en un an. Les communes enregistrant le plus grand nombre de naissances sur le territoire intercommunal sont Plélo, Châtelaudren-Plouagat, Plouha et Pommerit-le-Vicomte.

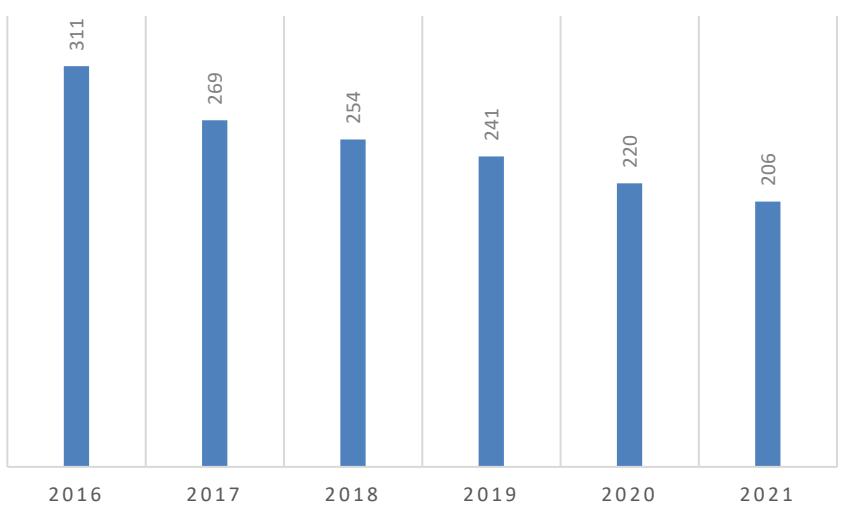
... Mais une diminution du nombre d'assistantes maternelles

Entre 2016 et 2021, le nombre d'assistantes maternelles a considérablement diminué sur le territoire. En 2016, 311 assistantes maternelles agréées étaient en activité, mais ce chiffre est tombé à 206 en 2021, entraînant une perte de 105 assistantes maternelles en cinq ans.

EVOLUTION DU NOMBRE DE NAISSANCES



EVOLUTION DU NOMBRE D'ASSISTANTES MATERNELLES AGREES



Une offre d'équipements d'accueil en développement pour répondre aux besoins grandissants de la population

Le territoire de Leff Armor communauté dénombre :

- **3 crèches communautaires**
 - Tressignaux (45 places) (La maison de la petite enfance)
 - Plouagat (25 places) (La cabane des P'tits Loups)
 - Plerneuf (15 places) (Leff'Rimouz)
- **206 assistantes maternelles**
- **2 maisons d'assistantes maternelles (MAM)**
 - Le Merzer (2 assistantes maternelles)
 - Lanrodec (4 assistantes maternelles)

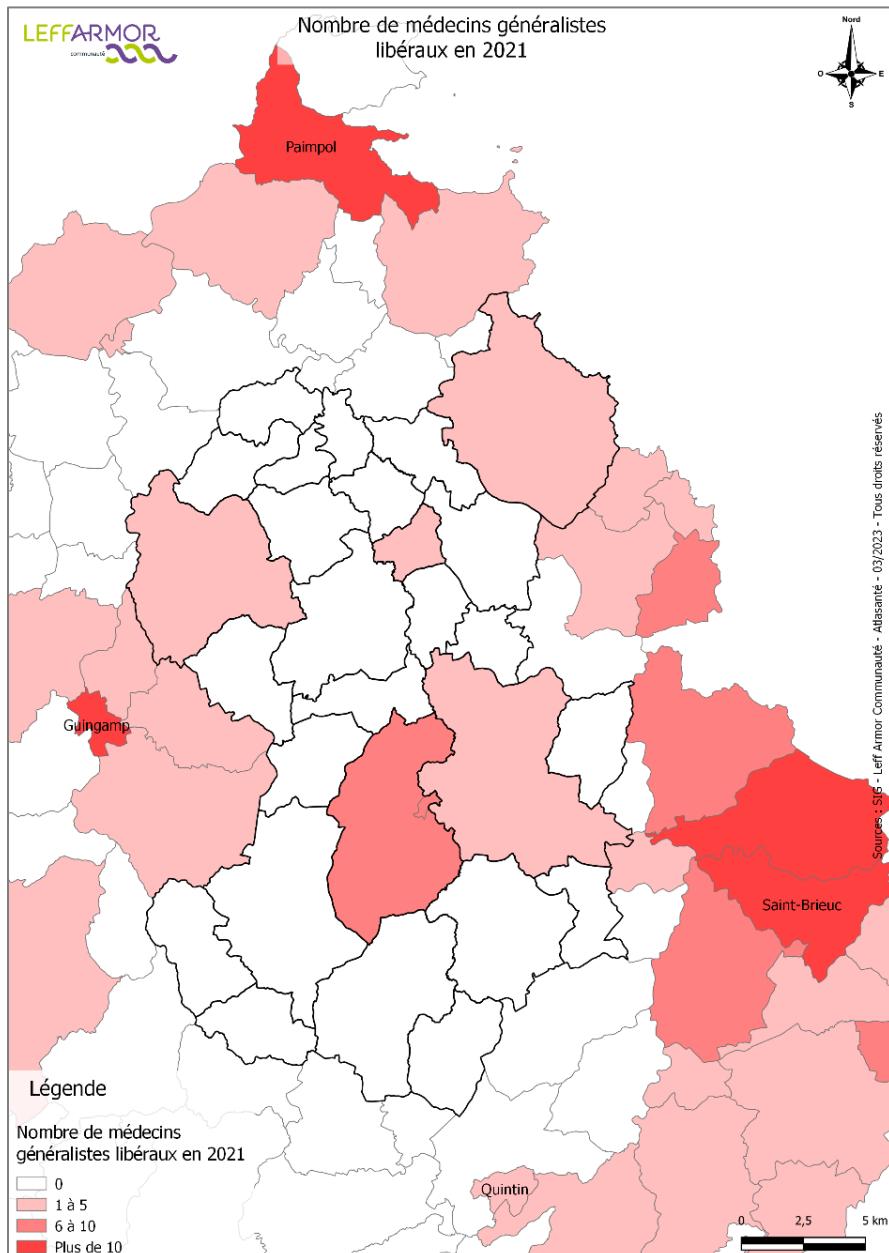
Face à l'augmentation des naissances sur le territoire, il existe un déséquilibre entre la demande et l'offre d'accueil, cette dernière étant essentiellement portée par les assistantes maternelles. Afin de répondre à cette problématique, plusieurs projets d'accueil sont en cours :

- Une étude de faisabilité pour une extension de 5 places à la cabane des P'tits Loups, crèche de Plouagat ;
- Deux projets de MAM ayant ouvert en juin 2022 : une à Châtelaudren-Plouagat et une à Plélo ;
- Un projet de MAM à Tréguidel ;
- Un projet de micro-crèche (12 places) à Plouagat.

Enjeux et besoins identifiés

- **Renforcer l'offre d'accueil pour la petite enfance**, à proximité des lieux de domicile, de travail, des trajets domicile-travail des familles ;
- **Proposer des réponses d'accueil diversifiées**, répondant aux besoins des familles en fonction de leur profil et de leurs horaires ;
- **Assurer la disponibilité de main d'œuvre pour la garde d'enfants**, en attirant et en maintenant un nombre suffisant d'assistantes maternelles et de personnel qualifié pour répondre à la demande croissante sur le territoire ;
- **Faciliter le logement de la main d'œuvre sur le territoire**, en mettant en place des solutions de logement accessibles pour les travailleurs afin de soutenir la disponibilité et la stabilité de la main-d'œuvre locale.

Une densité médicale inégalement répartie et sous tension

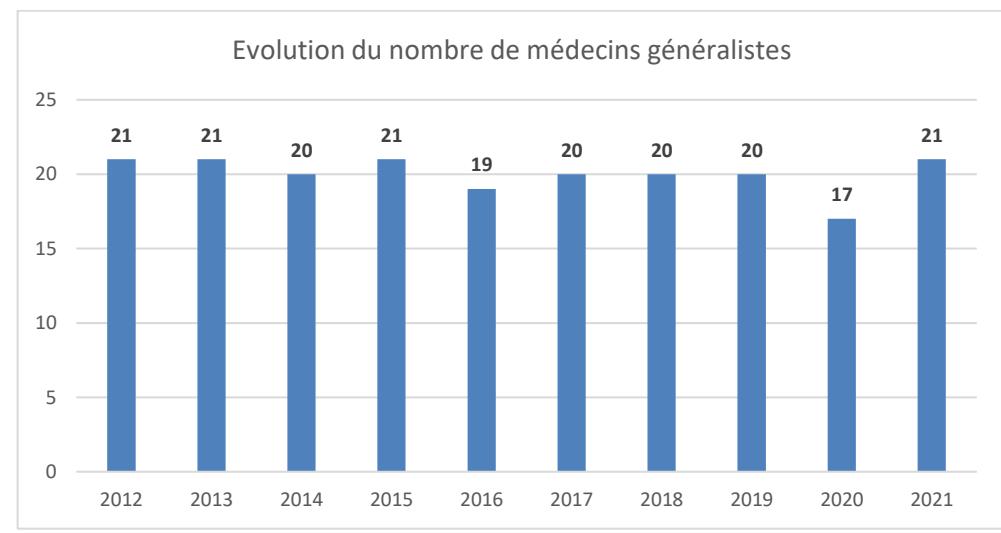


Une présence de médecins insuffisante sur le territoire

En milieu rural, l'accès aux soins représente un défi majeur, accentué par le vieillissement de la population qui entraîne une augmentation des besoins médicaux. En 2021, Leff Armor Communauté compte seulement 21 médecins généralistes, soit un médecin pour 1500 habitants, comparé à 1,16 pour le voisinage de Guingamp-Paimpol et à 2,3 à l'échelle régionale. Cette insuffisance de médecins compromet l'accès aux soins de la population.

Selon le zonage de l'Agence Régionale de Santé, cinq communes du territoire intercommunal sont classées en zone d'intervention prioritaire, signalant ainsi une pénurie de médecins (Pommerit-le-Vicomte, Le Merzer, Saint-Gilles-les-Bois, Saint-Fiacre et Saint-Péver). Seize autres communes sont classées en zone d'action complémentaire, où des mesures doivent être prises pour prévenir une détérioration de la situation.

Ce manque de médecins affecte principalement les zones rurales, entraînant un risque d'inégalité d'accès aux soins pour les habitants. Dans ce contexte de vieillissement démographique, il est crucial de renforcer la présence médicale pour garantir une offre de soins adaptée et de qualité, répondant aux besoins croissants de la population.

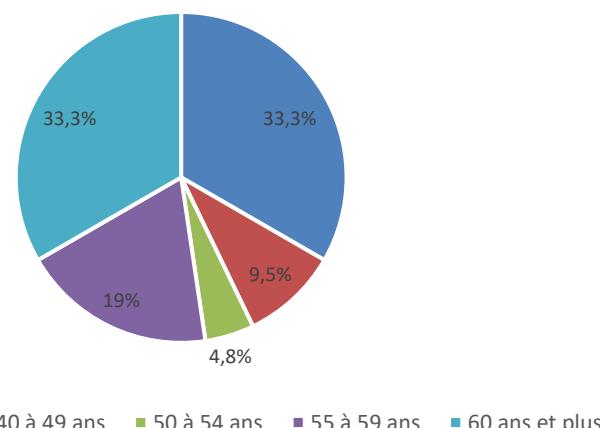


Entre 2015 et 2020, le territoire a subi une perte nette de 4 médecins, passant de 21 à 17 praticiens. Toutefois, cette tendance a été inversée entre 2020 et 2021, avec un retour à un nombre stable de médecins. Ces professionnels exercent principalement dans cinq communes de l'intercommunalité, Châtelaudren-Plouagat accueillant le plus grand nombre avec 8 médecins en 2021. Cette répartition géographique reste relativement constante au fil des années, bien que certaines communes, comme Goudelin, aient perdu la présence de deux médecins sur la période.

Cette distribution inégale des médecins sur le territoire intercommunal allonge les distances à parcourir pour les patients, surtout dans les zones rurales. Par exemple, des habitants comme ceux de Saint-Fiacre se trouvent à environ 12 kilomètres du médecin le plus proche. Cette réalité nécessite souvent des déplacements en voiture individuelle, ce qui peut constituer un obstacle pour les personnes âgées, de plus en plus nombreuses sur le territoire. Pour prévenir un risque de renoncement aux soins, notamment chez les personnes âgées et à mobilité réduite, il est impératif que le territoire attire et soutienne l'installation de nouveaux médecins.

Un vieillissement des médecins exerçant sur le territoire

Répartition des médecins par tranche d'âge en 2021



Source : Atlasanté



En 2021, un tiers des médecins du territoire intercommunal ont 60 ans et plus, marquant une tendance à la hausse par rapport à 2016, où seulement un médecin se situait dans cette tranche d'âge, contre sept en 2021.

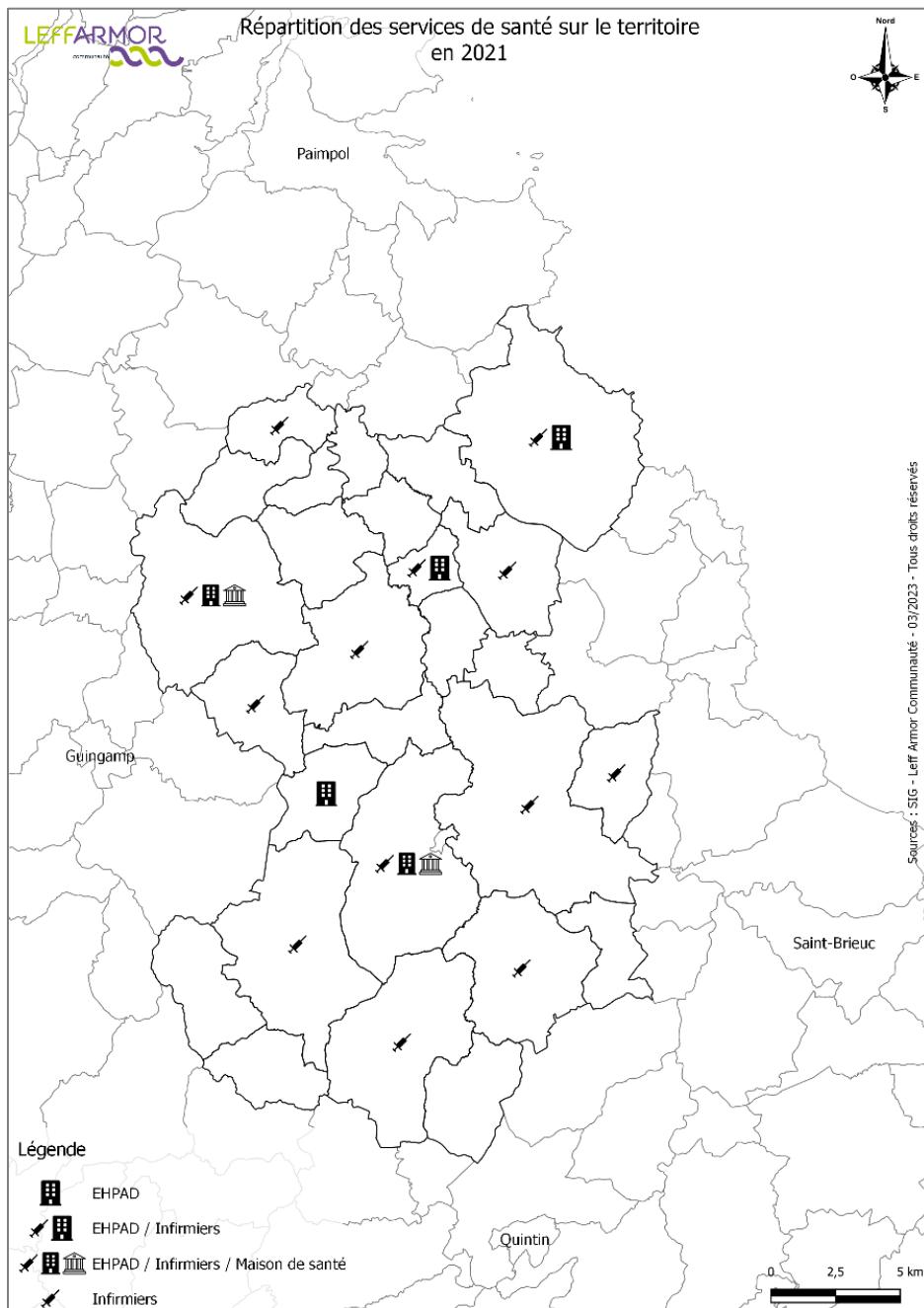
Ce vieillissement de la population médicale généraliste soulève des préoccupations quant au renouvellement générationnel. L'arrivée de jeunes médecins sur le territoire est donc cruciale pour répondre aux besoins croissants d'une population vieillissante.

Leff Armor Communauté est engagé dans le Contrat Local de Santé (CLS) du Pays de Guingamp, une initiative visant à mobiliser les acteurs locaux autour des enjeux de santé publique. Pour la période 2021-2026, les objectifs de ce contrat incluent notamment la promotion de l'attractivité du territoire auprès des jeunes professionnels de santé. Par exemple, le contrat vise à accueillir des internes en médecine générale en facilitant leurs stages sur le territoire, ainsi qu'en encourageant leur installation durable, y compris celle de leur famille.

Une offre satisfaisante en équipements et services de santé

Le territoire bénéficie d'une offre relativement complète en équipements et services de santé. Les principales infrastructures médicales comprennent des cabinets infirmiers et des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD). De plus, deux Maisons de Santé Pluri professionnelle (MSP) sont en activité à Châtelaudren-Plouagat et à Pommerit-le-Vicomte, regroupant divers professionnels de la santé.

Grâce à un nombre important d'infirmiers et à des structures adaptées pour les personnes âgées, les services de santé sur le territoire intercommunal sont globalement adéquats. Pour répondre à une demande croissante, des projets d'amélioration sont en cours, notamment la création de maisons de santé à Lanvollon et à Plélo, ainsi que la réhabilitation d'un bâtiment à Plouha pour renforcer l'offre de professionnels de santé dans la région.



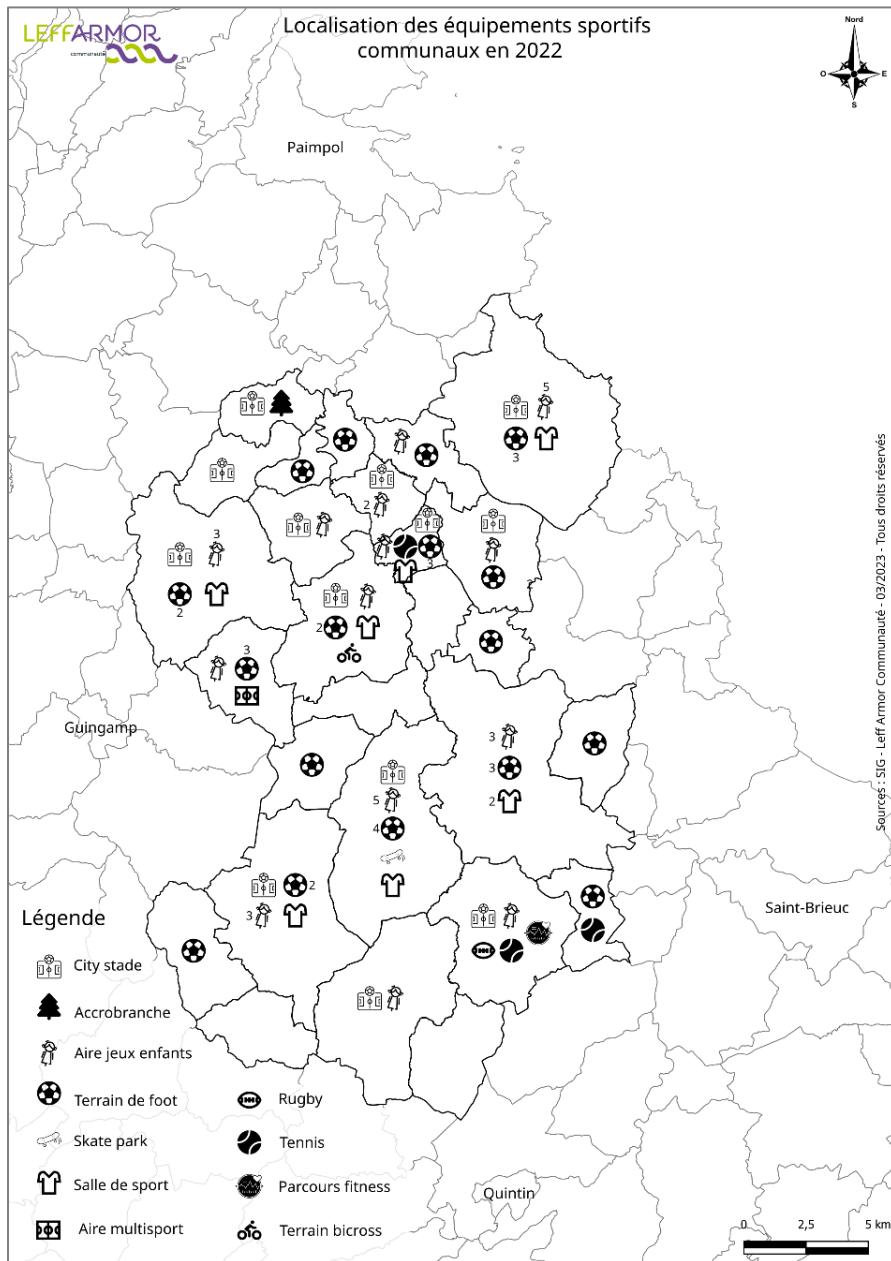
De plus, le territoire intercommunal propose un service destiné à favoriser le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap. Ce service est administré par le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS), offrant une assistance aux personnes âgées visant à prévenir la perte d'autonomie, les maladies et l'isolement social.

Dans un contexte de vieillissement démographique et de manque d'équipements de santé dans certaines zones rurales, ce service revêt une importance capitale pour permettre aux personnes âgées de demeurer chez elles en toute sécurité et confort.

Enjeux et besoins identifiés

- **Consolider l'offre de soins de premier recours**, en densifiant la présence médicale sur l'ensemble du territoire pour assurer un accès équitable aux soins de santé primaires ;
- **Améliorer l'attractivité du territoire pour les professionnels de santé**, notamment en facilitant leur installation et en offrant un cadre de travail attrayant ;
- **Favoriser le renouvellement générationnel des médecins**, en encourageant l'arrivée de jeunes médecins sur le territoire ;
- **Améliorer l'accessibilité des soins pour les populations rurales**, en réduisant les distances à parcourir pour accéder aux soins, notamment par le renforcement des services de santé de proximité ;
- **Maintenir et développer les services de soins et d'aide à domicile** pour accompagner le vieillissement de la population et garantir le maintien à domicile des personnes âgées ;
- **Développer les équipements et services de santé**, en soutenant les projets visant à répondre aux besoins croissants de la population en matière de santé.

Des activités sportives facilitées par les infrastructures existantes



Des activités sportives favorisées par les équipements en place

La Communauté de communes met à disposition ses installations et équipements pour promouvoir la pratique sportive. Ces équipements sont accessibles à toutes les associations locales et intercommunales, encourageant ainsi la pratique des activités sportives de loisirs sur l'ensemble du territoire.

Le KUBE, le gymnase à Châtelaudren-Plouagat, et le Pass'sport à Plouha sont des complexes sportifs ouverts aux associations intercommunales ainsi qu'aux écoles à proximité. À Châtelaudren-Plouagat, une piste d'athlétisme et une base nautique située à l'étang de Châtelaudren offrent également des installations adaptées pour accueillir les scolaires, les services communautaires (ALSH – CAP Sport), et les personnes à mobilité réduite. À Lanrodec, le site de Coat An Doc'h abrite un gymnase communautaire utilisé par l'EPIDE et plusieurs associations locales. De nombreuses autres communes du territoire disposent également de gymnases, de salles spécialisées, ou de terrains de football.

Enjeux et besoins identifiés

- Assurer aux associations et aux établissements scolaires un **accès à des installations sportives structurées** ;
- **Encourager les activités sportives de loisir**, de compétition, et axées sur la santé ;
- **Renforcer l'offre d'équipements et d'animations** pour répondre à la demande croissante de loisirs au sein de la population.

Des équipements culturels emblématiques du territoire intercommunal

La culture est un domaine auquel Leff Armor communauté attache une attention particulière. Afin de garantir aux habitants une offre culturelle riche et diversifiée, l'intercommunalité est dotée du pôle culturel « Le Petit Echo de la Mode », de la galerie d'art de Blanchardeau, d'une politique d'éducation artistique et culturelle forte ainsi qu'un pôle d'enseignement artistique.

Le Petit Echo de la Mode

Ancienne imprimerie du magazine « Le Petit Echo de la Mode », le site du Petit Echo de la Mode a été réhabilité en pôle culturel et touristique en 2015.



La communauté de communes ayant pour objectif d'y mener une politique culturelle et touristique ambitieuse, ce pôle comporte désormais une salle de spectacle avec une programmation culturelle riche et variée, des expositions toute l'année sous la verrière, un médiacentre, un espace de coworking, une salle de visio-conférence, un centre de ressources, un bureau d'information touristique Falaises D'Armor, un service d'éducation artistique et culturelle, ainsi qu'un pôle d'enseignement artistique.

La galerie d'art de Blanchardeau

Située au moulin de Blanchardeau, la galerie d'art d'une superficie de 60m² accueille un artiste par mois afin de présenter diverses pratiques et techniques artistiques : collage, acrylique, sculpture, gravures, aquarelles, poterie, installations...

Le pôle d'enseignement artistique de Leff Armor communauté

Le pôle d'enseignement artistique a pour missions principales la découverte, l'apprentissage et la pratique de la musique, de la danse, du théâtre et des arts plastiques. En fonction des pratiques choisies, ce pôle est présent sur trois sites :

- Startijin à Pommerit-le-Vicomte ;
- Le moulin de Blanchardeau à Lanvollon ;
- Le Petit Echo de la Mode à Châtelaudren-Plouagat.

Enjeux et besoins identifiés

- Garantir au plus grand nombre l'accès à une offre culturelle de qualité ;
- Développer des actions d'éducation artistique et culturelle auprès des enfants du territoire ;
- **Améliorer et diversifier l'offre d'équipements culturels** pour répondre à la demande croissante de loisirs.

Synthèse des enjeux et besoins identifiés

- Une desserte en équipements fragilisée par la dispersion, qui allonge les distances parcourues ;
- Une offre en équipements et services d'éducation, sportifs et culturels globalement satisfaite ;
- Une offre d'accueil pour la petite enfance à développer pour continuer d'attirer de jeunes actifs et ménages avec enfants sur le territoire ;
- Une répartition des équipements de santé à conforter pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, notamment au sein des communes du maillage rural dépourvues en équipements et services ;
- Une vitalité des centralités à préserver par une offre en équipements et services dans les bourgs.

