

# RAPPORTS

Centre d'études  
techniques de  
l'équipement de l'Ouest

Division Villes et  
Territoires

Octobre 2011

## **Analyse des besoins en logements de la région Bretagne**

### **1.2 Diagnostic et enjeux de l'habitat : Fiches synthétiques par pays**

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**



Centre d'Études Techniques de l'Équipement  
de l'Ouest

[www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr)

## Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	11/10/2011	
2		

## Affaire suivie par

<b>Bruno LE GONIDEC - DVT/ groupe connaissance des territoires</b>
<i>Tél. : 02 40 12 84 57 / Fax : 02 40 12 84 44</i>
<i>Courriel : bruno.le-gonidec@developpement-durable.gouv.fr</i>

## Rédacteur

---

**Bruno LE GONIDEC - DVT**

## Relecteur

---

**Elsa LE MOING - DVT/CT**

**Lionel BENCHETRIT - DVT/CT**

# SOMMAIRE

PAYS D'AURAY.....	4
PAYS DE BREST.....	7
PAYS DE BROCÉLIANDE.....	10
PAYS DE CENTRE BRETAGNE.....	12
PAYS CENTRE OUEST BRETAGNE.....	15
PAYS DE CORNOUAILLE.....	17
PAYS DE DINAN.....	19
PAYS DE FOUGÈRES.....	22
PAYS DE GUINGAMP.....	24
PAYS DE LORIENT.....	26
PAYS DE MORLAIX.....	28
PAYS DE PLOËRMEL COEUR DE BRETAGNE.....	31
PAYS DE PONTIVY.....	34
PAYS DE REDON ET VILAINE.....	37
PAYS DE RENNES.....	39
PAYS DE SAINT-BRIEUC.....	42
PAYS DE SAINT-MALO.....	45
PAYS DU TRÉGOR-GOËLO.....	47
PAYS DE VALLONS DE VILAINE.....	50
PAYS DE VANNES.....	52
PAYS DE VITRÉ.....	55
BRETAGNE.....	58

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS D'AURAY

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	83 800
en 1999	72 762

### Ménages

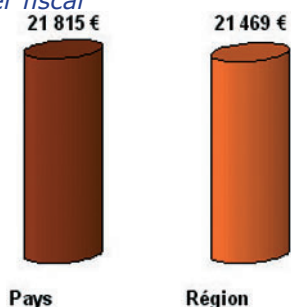
Nombre en 2007	36 847
Nombre en 1999	30 338
Taille moyenne en 2007	2,22
Taille moyenne en 1999	2,35

Evolution annuelle de la population : 1,79 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

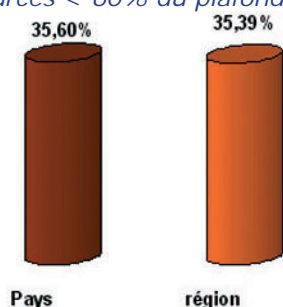
dû au solde migratoire	1,69 %
dû au solde naturel	0,10 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

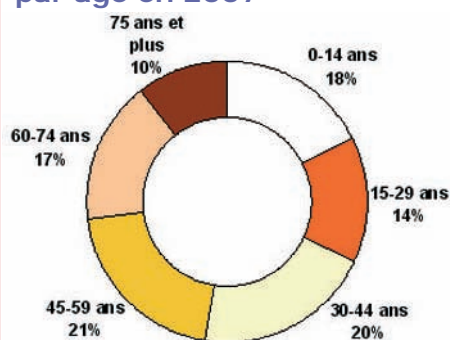
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,87
en 1999	0,90

Nombre d'emplois

en 2007	28 346
en 1999	23 893

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,16 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	32 769
en 1999	26 465

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,71 %

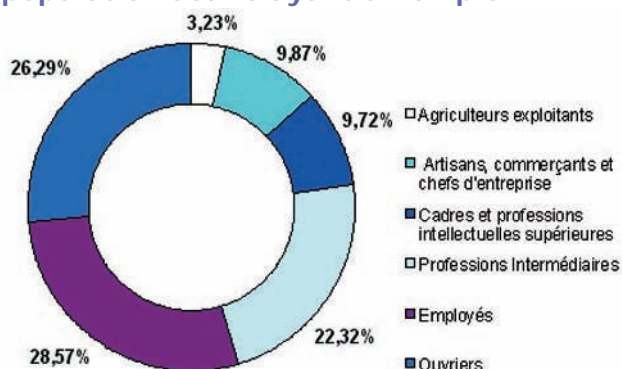
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	5,79 %	-3,10 %
Industrie	13,49 %	-1,98 %
Construction	10,02 %	1,30 %
Tertiaire	70,70 %	3,78 %

Etablissement de plus de 500 :

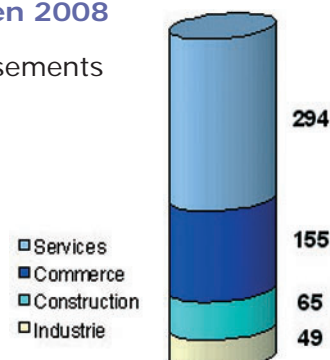
aucun

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

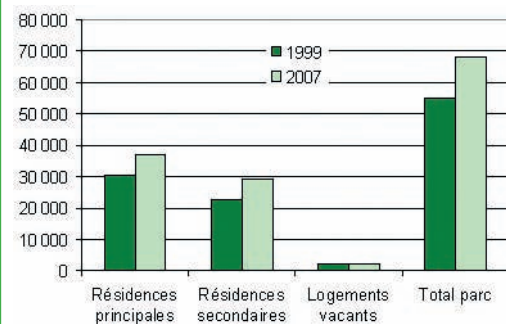
563 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	36 847	53,9 %	2,5 %
Résidences secondaires	29 267	42,8 %	3,2 %
Logements vacants	2 215	3,2 %	0,3 %
<b>Total parc</b>	<b>68 330</b>	<b>100 %</b>	<b>2,7 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

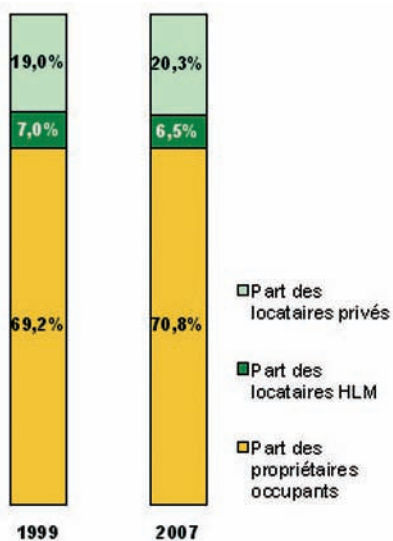


Caractéristiques du parc

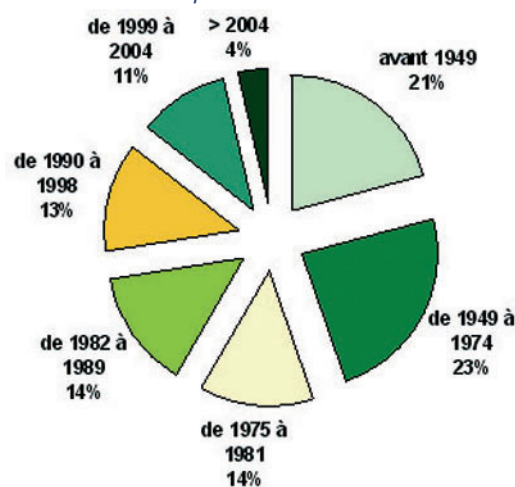
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	4 728
3 et 4 pièces	14 710
5 pièces et plus	17 409
<b>Total</b>	<b>36 847</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Pays en forte croissance démographique, il jouit d'une situation géographique favorable, proche de la mer et de la zone de Vannes qui lui ont permis d'attirer 15 400 nouveaux habitants entre 1999 et 2007.

Seul 66% des actifs occupés travaillent dans la zone. 11 800 travaillent en dehors de la zone: 6 150 se tournent vers la zone de Vannes et 3 150 vers celle de Lorient. A l'inverse ils sont 6 250 à venir y travailler.

L'activité économique est fortement tournée vers le tourisme. La moitié des créations d'emplois sur la période relève du commerce et des services aux particuliers. Les emplois dans l'administration et les services sont moins présents que dans la zone voisine de Vannes qui accueille une préfecture. 69% des emplois sont liés à l'activité présentielle. L'industrie moins implantée se maintient depuis 1999. Pourtant, fin 2009 le taux de chômage est l'un des plus élevés de la région avec 9,2%. En outre, les secteurs de la construction et de l'immobilier ont particulièrement souffert de la crise.

Le pays compte plus de 40% de résidences secondaires. Compte tenu de sa situation littorale la pression exercée par les résidences secondaires devrait se poursuivre et renforcer un peu plus les enjeux liés à l'urbanisation des espaces côtiers :

- ségrégation socio-spatiale du fait d'une pression foncière accrue ;
- amplification des risques naturels liés à l'artificialisation des sols ;
- diminution des espaces agricoles ;
- difficulté à loger les saisonniers.

L'économie présentielle très présente dans le pays ainsi que l'industrie agrolimentaire sont pourvoyeuses d'emplois faiblement rémunérés. Ainsi, 40% des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI, contre 35% au niveau régional. Pourtant, au premier janvier 2010 aucune commune n'était soumise à l'article 55 de la loi SRU. De fait, le pays est faiblement pourvu en logements sociaux.

Dans ce contexte, la production massive de logements sociaux fait partie des enjeux du développement durable du territoire. En effet, le développement d'une économie présentielle faiblement rémunératrice implique une offre conséquente de logements accessibles. De plus, compte tenu du dynamisme démographique certaines communes seront prochainement soumises à l'article 55 de la loi SRU.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE BREST

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Population

en 2007	385 218
en 1999	374 761



### Ménages

Nombre en 2007	169 159
Nombre en 1999	155 384
Taille moyenne en 2007	2,22
Taille moyenne en 1999	2,36

Evolution annuelle de la population : 0,34 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

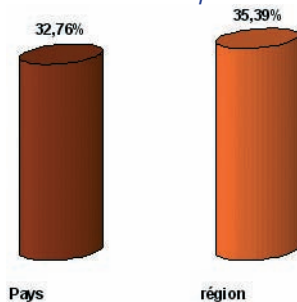
dû au solde migratoire	0,01 %
dû au solde naturel	0,33 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

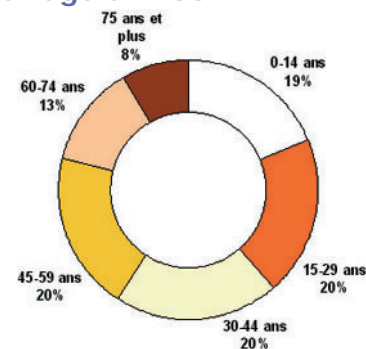
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,00
en 1999	1,00

Nombre d'emplois

en 2007	157 316
en 1999	141 784

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,31 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	156 926
en 1999	141 135

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,33%

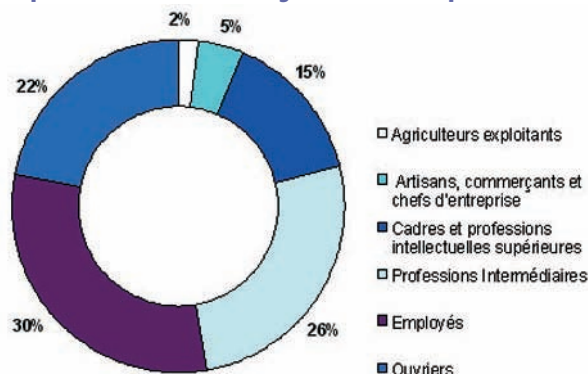
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	3,81 %	-1,07 %
Industrie	11,28 %	-3,04 %
Construction	6,75 %	1,11 %
Tertiaire	78,15 %	3,00 %

### Etablissement de plus de 500 :

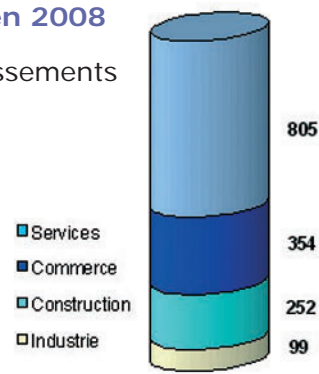
2 dans l'industrie des biens d'équipement, 1 dans l'industrie des biens intermédiaires, 2 dans le commerce, 1 dans les activités financières, 1 dans les services aux entreprises, 7 dans l'éducation, santé, action sociale, 2 dans l'administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

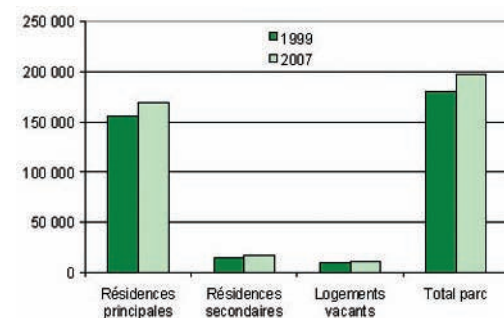
1510 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	169 159	85,7%	1,1%
Résidences secondaires	17 062	8,6%	2,0%
Logements vacants	11 157	5,7%	1,5%
<b>Total parc</b>	<b>197 378</b>	<b>100 %</b>	<b>1,2%</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

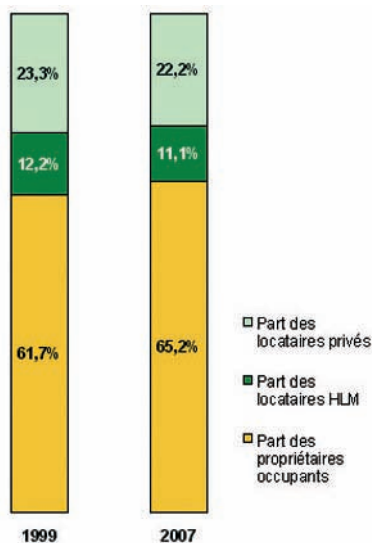


Caractéristiques du parc

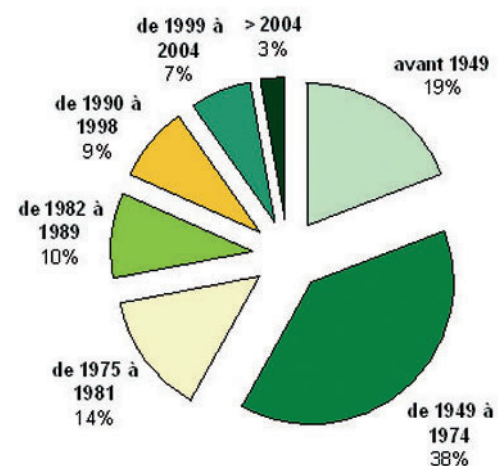
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	24 917
3 et 4 pièces	62 687
5 pièces et plus	81 555
<b>Total</b>	<b>169 159</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.



Le pays de Brest est le deuxième pays de Bretagne. Il figure parmi les plus peuplés et les plus denses de la région.

Cependant, depuis 1999, le pays ne connaît pas le même dynamisme démographique que la région. Pays jeune, à l'inverse des autres pays finistériens il doit l'essentiel de sa croissance démographique à son solde naturel. En revanche, l'évolution liée au solde migratoire est la plus faible de Bretagne.

Parallèlement, les parcours résidentiels à l'intérieur du pays témoignent d'un émiettement urbain important. L'espace périurbain du pays a connu une croissance forte. A tel point qu'entre 1999 et 2007 la ville de Brest a perdu un peu moins de 7 000 habitants au profit des communautés de communes du pays de Landerneau-Daoulas et du pays d'Iroise, principalement.

Toutefois, depuis la crise financière et immobilière survenue à la fin de l'année 2007, le niveau de construction a globalement baissé dans le pays, mais progressaient de 17% dans Brest métropole océane freinant l'expansion de l'aire urbaine de Brest.

L'organisation urbaine du pays s'appuie sur un réseau de villes interdépendantes. La communauté urbaine de Brest, entretient des relations quotidiennes avec les autres pôles structurants et d'équilibres du territoire. Le pays est tout à la fois un bassin d'habitat et une zone d'emploi. Cette superposition des échelles sera prochainement renforcée par la constitution d'un pôle métropolitain sur l'ensemble du territoire. Cette situation traduit une volonté de mettre en cohérence les territoires vécus et les limites administratives et politiques. Elle illustre la volonté d'une coopération et d'une solidarité intercommunale renforcée.

Sans attendre l'élaboration d'une nouvelle structure intercommunale, toutes les collectivités réunies en syndicat mixte ont adopté un schéma de cohérence territoriale à l'échelle du pays qui fixe des objectifs de production recentrer sur le pôle urbain et les pôles d'équilibres pour contrôler l'émiettement urbain des années passées. Les premiers effets semblent se faire sentir. L'ADEUPa souligne qu'en 2009 «la moitié des logements commencés et des autorisations se situent dans l'agglomération brestoise».

Malgré un parc relativement récent datant des années 50 à 70, les besoins en renouvellement urbain sont relativement importants en raison d'une perte d'attractivité croissante du parc de logements de la reconstruction. La métropole développe une offre en accession à coût abordable grâce à la mise en place de passeports pour l'accession.

Le deuxième pôle d'emploi de Bretagne est très marqué par la filière «défense». Elle comprend 16 000 emplois publics et près de 4 000 emplois privés. Toutefois, les coupes budgétaires successives ont fortement restructuré le secteur puisque 1 200 emplois publics ont été supprimés entre 1999 et 2007. Globalement, la sphère publique représente 32% des emplois salariés contre 27% au niveau régional. Conséquence indirecte, le secteur tertiaire est plus représenté qu'au niveau régional. Atout important, le pôle universitaire a permis la création d'activités à forte valeur ajoutée. Néanmoins, le développement économique a été moins fort dans le pays que dans le reste de la région.

La crise économique actuelle impacte la zone d'emploi de Brest et fin 2009, le taux de chômage de la zone était supérieure à celui de la Bretagne, 9% contre 8,2%.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE BROCÉLIANDE

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	68 828
en 1999	57 685

### Ménages

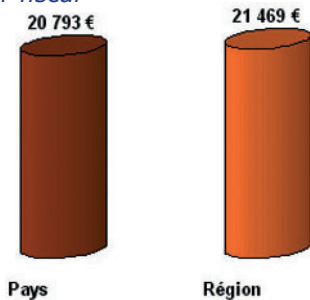
Nombre en 2007	26 794
Nombre en 1999	21 548
Taille moyenne en 2007	2,52
Taille moyenne en 1999	2,62

Evolution annuelle de la population : 2,23 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

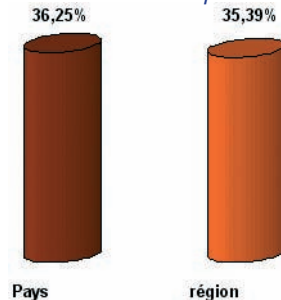
dû au solde migratoire	1,53 %
dû au solde naturel	0,70 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

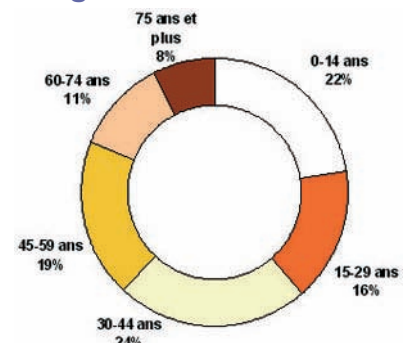
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,58
en 1999	0,63

Nombre d'emplois

en 2007	18 150
en 1999	15 239

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,21 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	31 448
en 1999	24 223

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 3,32 %

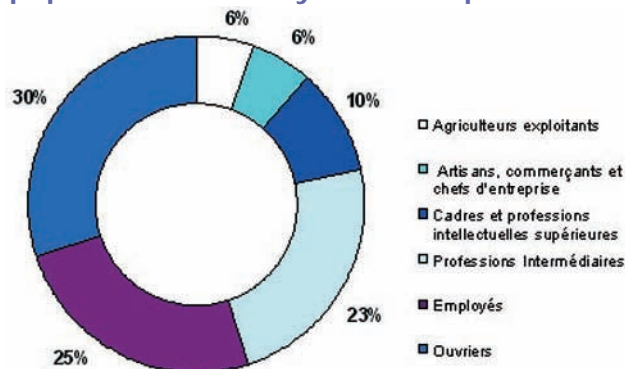
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	11,84 %	-3,12 %
Industrie	21,46 %	-1,11 %
Construction	9,09 %	1,21 %
Tertiaire	57,60 %	3,02 %

Etablissement de plus de 500 :

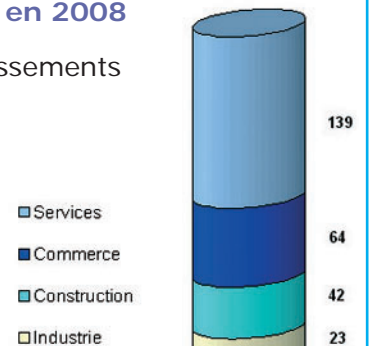
1 dans l'industrie agricole et alimentaire

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

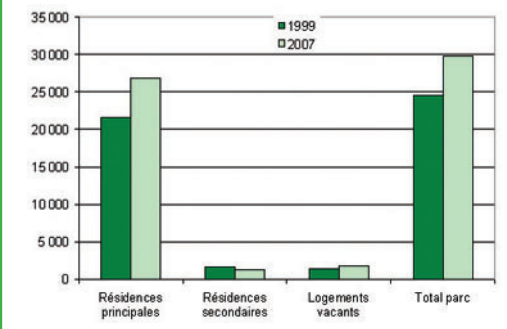
268 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	26 794	90,1 %	2,8 %
Résidences secondaires	1 240	4,2 %	-3,4 %
Logements vacants	1 700	5,7 %	2,7 %
<b>Total parc</b>	<b>29 734</b>	<b>100 %</b>	<b>2,4 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

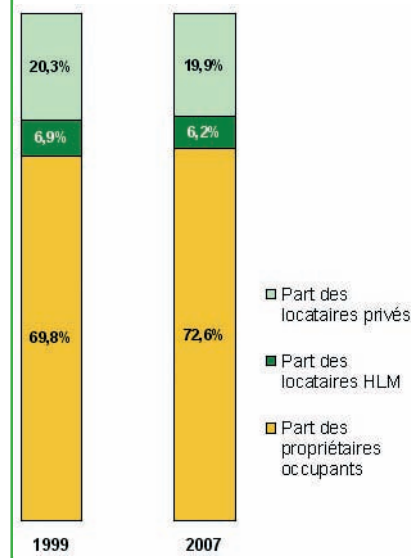


Caractéristiques du parc

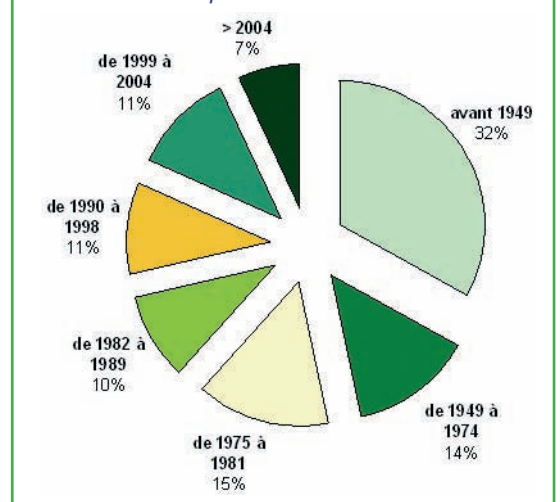
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	2 898
3 et 4 pièces	9 809
5 pièces et plus	14 087
<b>Total</b>	<b>26 794</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Brocéliande a connu entre 1999 et 2007 une des plus forte croissance démographique de la région. Elle est le résultat de l'installation de nombreuses familles qui ont quitté le pays de Rennes pour pouvoir accéder à la propriété. Le pays est jeune, 38% de la population a moins de 30 ans.

En lien avec sa croissance démographique, l'économie présentielle s'est développé et a créé de nombreux emplois. Néanmoins, le pays reste sous l'influence de la zone d'emploi de Rennes

Depuis la crise, le dynamisme du secteur immobilier semble marquer le pas et face au retrait des investisseurs privés, les collectivités ne semblent pas en mesure de prendre le relais. Ainsi, le fort développement que le pays a connu jusqu'en 2007 s'est estompé.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU CENTRE BRETAGNE

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	43 925
en 1999	42 560

### Ménages

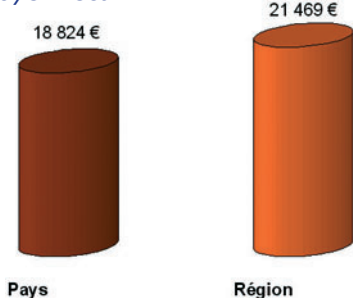
Nombre en 2007	18 820
Nombre en 1999	17 439
Taille moyenne en 2007	2,27
Taille moyenne en 1999	2,40

Evolution annuelle de la population : 0,40 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

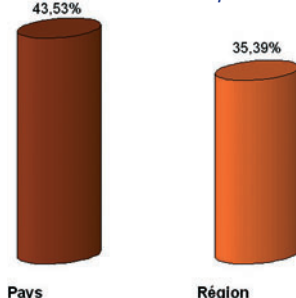
dû au solde migratoire	0,38 %
dû au solde naturel	0,02 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

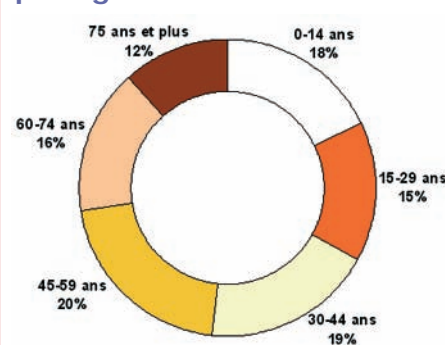
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,16
en 1999	1,10

Nombre d'emplois

en 2007	20 937
en 1999	18 665

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,45 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	18 114
en 1999	16 909

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 0,86 %

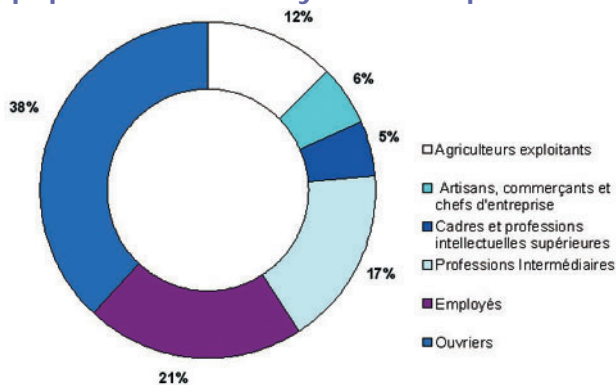
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	15,27 %	-3,97 %
Industrie	29,31 %	1,00 %
Construction	6,83 %	-0,07 %
Tertiaire	48,59 %	3,04 %

Etablissement de plus de 500 :

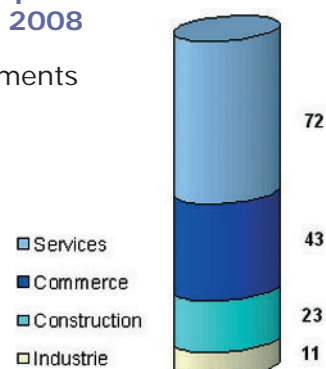
1 dans l'industrie agricole et alimentaire

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

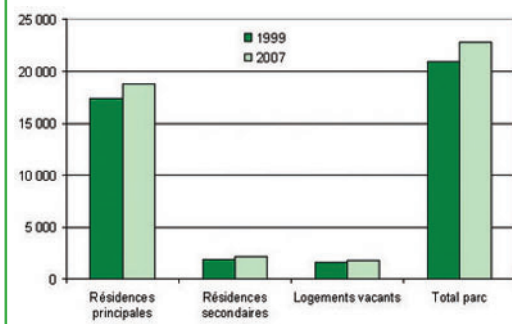
149 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	18 820	82,6 %	1,0 %
Résidences secondaires	2 171	9,5 %	1,4 %
Logements vacants	1 780	7,8 %	1,5 %
<b>Total parc</b>	<b>22 771</b>	<b>100 %</b>	<b>1,0 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

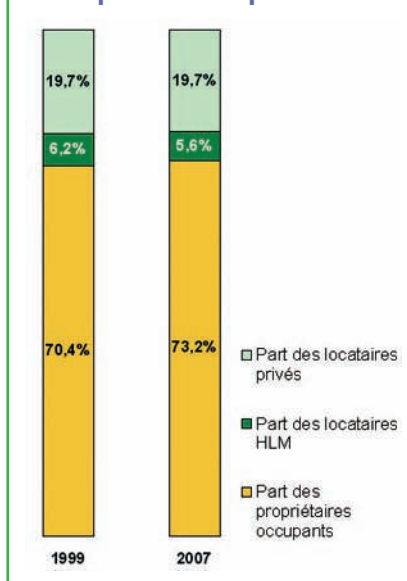


Caractéristiques du parc

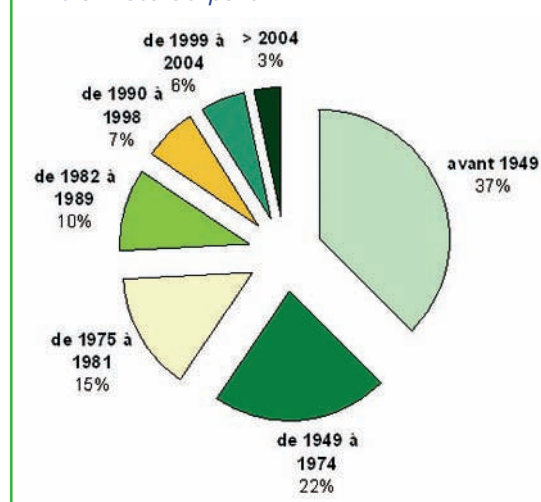
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	2 034
3 et 4 pièces	7 086
5 pièces et plus	9 700
<b>Total</b>	<b>18 820</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Le pays connaît une croissance démographique modérée. Depuis 1999, l'évolution annuelle de la population est inférieure à l'évolution moyenne régionale, respectivement 0,4% et 0,89%. La population est en moyenne plus âgée et moins riche. Le revenu moyen par foyer fiscal est inférieur de près de 2 500€ au revenu moyen régional.

A l'issue de la méthode d'analyse en composante principale, conformément aux indicateurs présentés plus haut, le territoire se démarque par la présence d'un parc sans confort, de ménages aux ressources faibles, d'une part importante de personnes très âgées (75 ans et plus). Sans contredire totalement ces résultats, les acteurs locaux soulignent une stigmatisation récurrente de leur territoire notamment de la part des services de l'Etat.

A l'image de la Communauté Intercommunale pour le Développement de la Région et des Agglomérations de Loudéac (CIDERAL), le Centre-Bretagne poursuit son développement. Comme le souligne son Président, l'activité économique se porte relativement bien.

Entre 1999 et 2007, l'industrie agro-alimentaire très présente sur le territoire bénéficie d'une stabilité qui a permis au territoire de mieux traverser la crise. Parmi les besoins en logements, le cas spécifique du logement des apprentis témoigne du développement de ce secteur. Pour répondre à cette demande très spécifique, la CIDERAL a mis au point un dispositif sur mesure par le biais de résidences relais qu'elle souhaite développer.

Le parc de logement est composé à plus de 73% de propriétaires occupants. Parallèlement, près de 60% des ménages sont ouvriers ou employés. Dans ce contexte, la CIDERAL souhaite à la fois réorienter les aides de l'ANAH vers les propriétaires occupants et plus particulièrement vers la réhabilitation énergétique en lien avec le pôle habitat indigne du département. Ce travail concernerait 200 logements potentiellement indignes. De plus, le PLH fixe comme objectif de «maintenir les conditions favorables à l'accession sociale à la propriété», «développer et renouveler l'offre locative sociale», soutenir «la construction destinée aux personnes âgées et jeunes».

L'urbanisme durable est un enjeu partagé par les acteurs locaux. Là encore, le territoire revendique des spécificités peu compatibles avec les recommandations de l'établissement public foncier de Bretagne :

- développer une offre foncière attractive (cf objectifs du PLH «maintenir les conditions favorables à l'accession sociale à la propriété» et «conforter la production diversifier de logements économiquement accessibles»),
- répondre aux demandes de maintien à domicile.

Dans ce contexte, la CIDERAL envisage la densification des centres-bourgs pour :

- favoriser l'installation de pré-retraités,
- attirer des familles avec enfant,
- polariser les ménages pour faciliter le portage de plateaux repas.

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	103 749
en 1999	103 555

### Ménages

Nombre en 2007	47 518
Nombre en 1999	45 863
Taille moyenne en 2007	2,12
Taille moyenne en 1999	2,20

Evolution annuelle de la population : 0,03 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

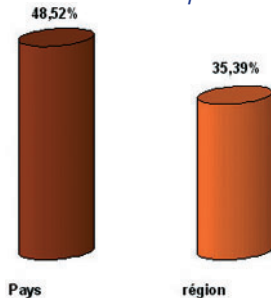
dû au solde migratoire	0,65 %
dû au solde naturel	-0,62 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

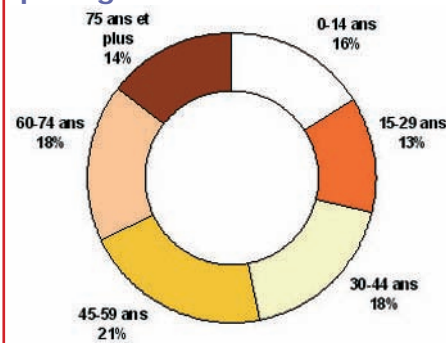
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,92
en 1999	0,94

Nombre d'emplois

en 2007	35 612
en 1999	34 354

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 0,45 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	38 605
en 1999	36 541

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 0,69 %

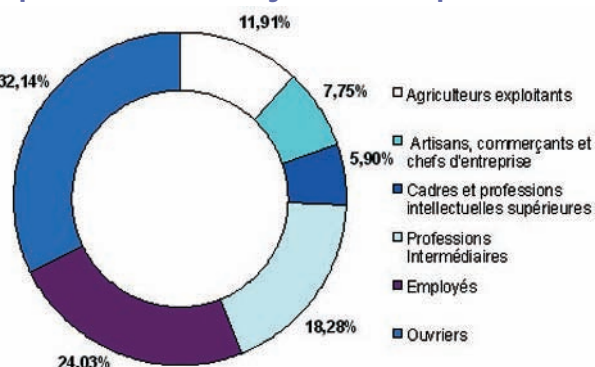
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	16,29 %	-4,80 %
Industrie	18,39 %	-1,93 %
Construction	6,71 %	0,44 %
Tertiaire	58,61 %	6,29 %

Etablissement de plus de 500 :

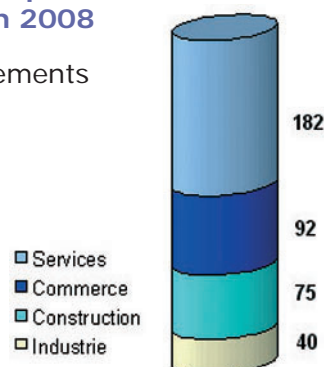
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

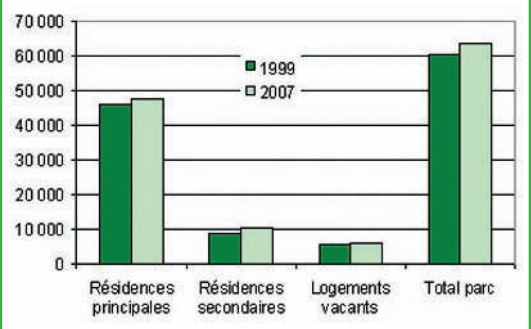
389 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	47 518	74,5 %	0,4 %
Résidences secondaires	10 428	16,3 %	2,2 %
Logements vacants	5 853	9,2 %	0,2 %
<b>Total parc</b>	<b>63 798</b>	<b>100 %</b>	<b>0,7 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

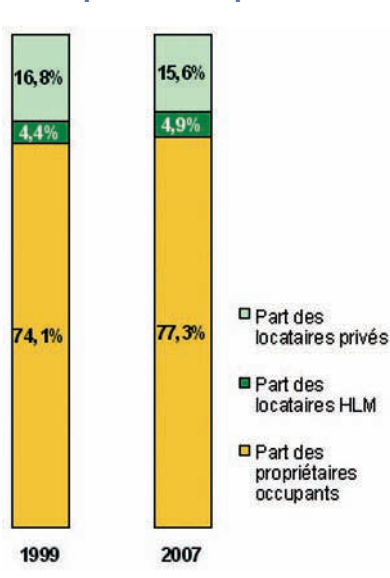


Caractéristiques du parc

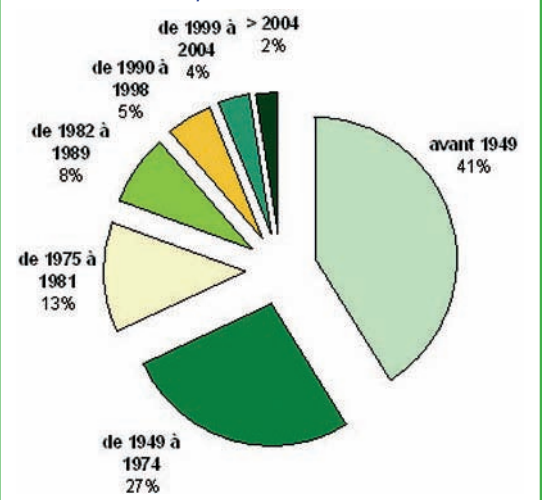
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	4 915
3 et 4 pièces	19 355
5 pièces et plus	23 249
<b>Total</b>	<b>47 518</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

A cheval sur trois départements, le pays de Centre Ouest Bretagne est le plus étendu de la région avec celui de Cornouaille. Composé de communes de moins de 2000 habitants à l'exception de Carhaix-Plouguer, il s'agit du territoire le plus rural de la région.

Le bilan démographique depuis 1999 est nul voire négatif dans certaines communes. Pays vieillissant, son solde naturel est négatif. Cette tendance est amplifiée par l'installation de jeunes retraités.

La précarité d'une part importante de personnes âgées mais aussi de jeunes couples, qui viennent s'installer pour accéder à la propriété marque le territoire. A ce sujet, l'ADIL note que les budgets moyens des moins de 35 ans de l'ordre de 135 000 €, ne correspondent pas aux prix pratiqués en zone urbaine ou périurbaine, mais davantage en zone rurale.

Le revenu moyen par foyer fiscal est inférieur de 3000 euros à la moyenne régionale et près de 50% des ménages sont sous les plafonds de ressources PLAI. Pourtant la part de logements sociaux est faible et les transports en commun sont peu développés.

Même si les résidences principales sont largement majoritaires, les résidences secondaires représentent 16% du parc de logement, proportion non négligeable. Cette tendance se poursuit à un rythme non moins négligeable de 2% par an.

A l'image des autres territoires classés en catégorie 1 de l'ACP, la part des logements vacants est importante, soit plus de 9%.



## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	329 030
en 1999	312 647

### Ménages

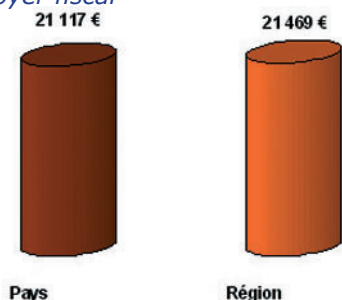
Nombre en 2007	149 089
Nombre en 1999	133 853
Taille moyenne en 2007	2,16
Taille moyenne en 1999	2,29

Evolution annuelle de la population : 0,64 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

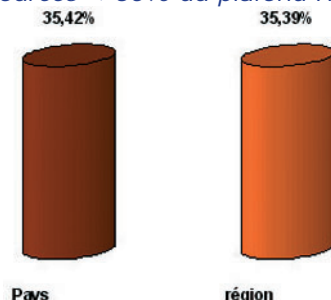
dû au solde migratoire	0,77 %
dû au solde naturel	-0,13 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

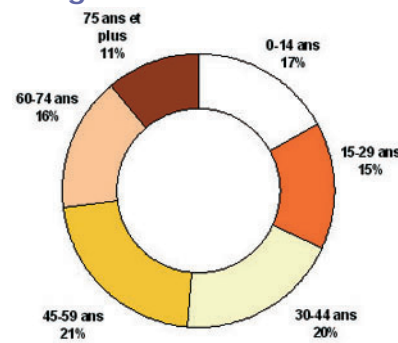
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,98
en 1999	0,99

Nombre d'emplois

en 2007	128 371
en 1999	116 050

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,27 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	130 774
en 1999	117 635

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,33 %

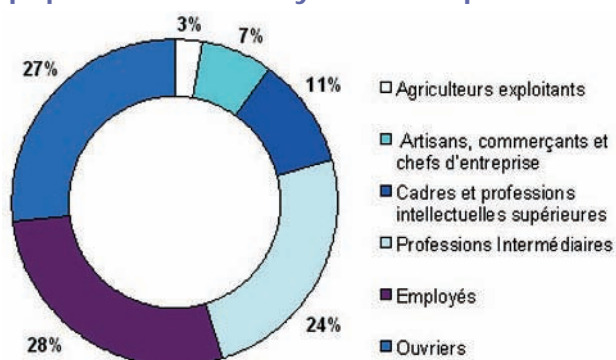
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	5,08 %	-2,22 %
Industrie	16,94 %	-2,46 %
Construction	6,88 %	0,85 %
Tertiaire	71,11 %	3,83 %

### Etablissement de plus de 500 :

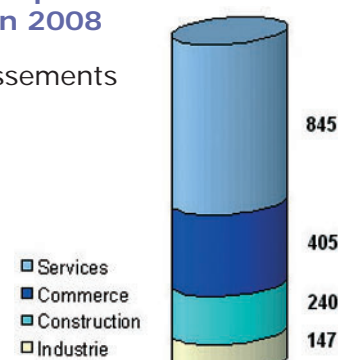
3 dans l'industrie agricole et alimentaire, 1 dans l'industrie des biens intermédiaires, 1 dans les activités financières, 1 dans les services aux entreprises, 5 dans l'éducation, santé, action sociale, 2 dans l'administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

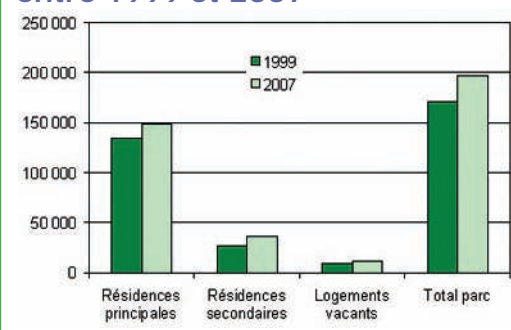
1 637 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	149 089	75,8 %	1,4 %
Résidences secondaires	35 924	18,3 %	3,5 %
Logements vacants	11 749	6,0 %	2,5 %
<b>Total parc</b>	<b>196 762</b>	<b>100 %</b>	<b>1,8 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

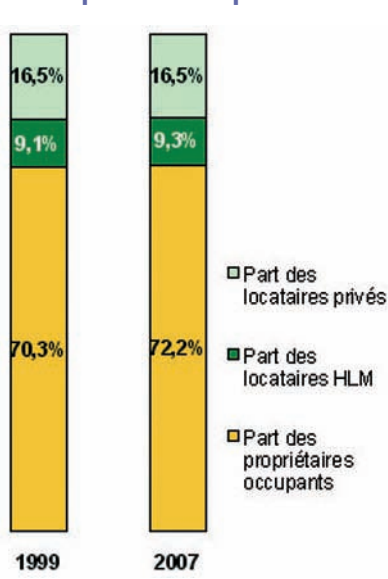


Caractéristiques du parc

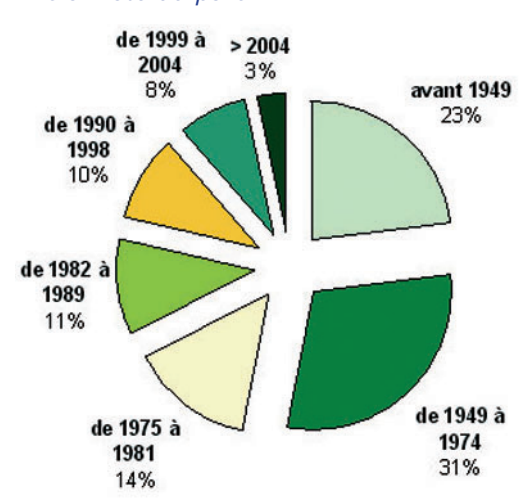
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	18 157
3 et 4 pièces	54 684
5 pièces et plus	76 248
<b>Total</b>	<b>149 089</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Cornouaille figure parmi les plus étendus et les plus peuplés de Bretagne. Avec le pays de Brest il a fortement contribué au dynamisme démographique du Finistère qui était jusqu'en 1999 le département le plus peuplé de Bretagne devant l'Ile-et-Vilaine.

Mais depuis cette date, à l'image des autres territoires de l'ouest, le pays n'a pas connu le même dynamisme démographique que la région.

Quimper constitue le pôle urbain le plus important mais d'autres centralités comme Douarnenez, Pont l'Abbé, Concarneau, Quimperlé structurent le territoire. Classé en catégorie 4 dans l'ACP, le territoire est traversé par diverses dynamiques :

- pression foncière au sud sur les communes littorales, avec une population en moyenne plus âgée,
- de fortes inégalités de revenus dans les villes-centres (Quimper, Douarnenez, Concarneau, Quimperlé),
- expansion des communes périurbaines vers le centre Bretagne et autour de Douarnenez,
- des communes avec des problématiques rurales marquées dans le Cap Sizun, (personnes âgées isolées, présence de population plus précaires).

Dans le domaine économique, le secteur public est très présent puis vient l'industrie agroalimentaire. Cette structure du marché de l'emploi explique probablement une création d'emploi moins importante dans le pays entre 1999 et 2007.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE DINAN

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	103 764
en 1999	94 963

### Ménages

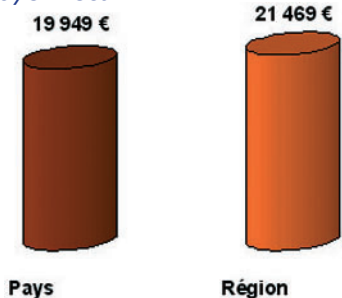
Nombre en 2007	44 778
Nombre en 1999	39 203
Taille moyenne en 2007	2,26
Taille moyenne en 1999	2,37

Evolution annuelle de la population : 1,12 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

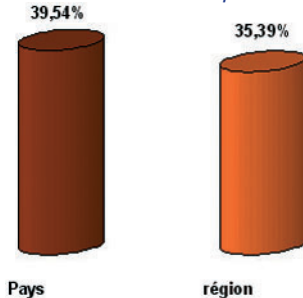
dû au solde migratoire	1,12 %
dû au solde naturel	0,00 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

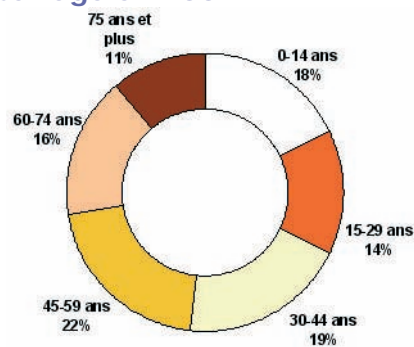
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,83
en 1999	0,87

Nombre d'emplois

en 2007	34 017
en 1999	30 852

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,23 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	41 135
en 1999	35 312

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,93 %

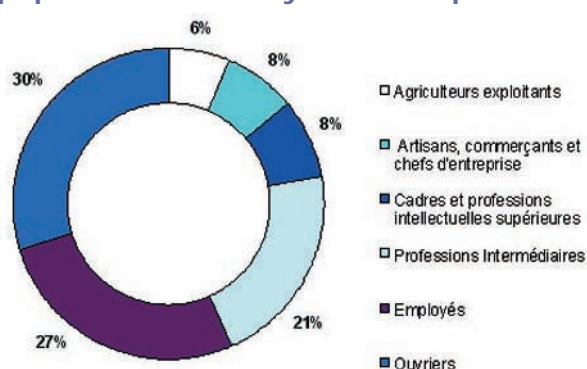
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	9,94 %	-3,33 %
Industrie	14,63 %	-2,35 %
Construction	8,27 %	0,55 %
Tertiaire	67,16 %	5,13 %

Etablissement de plus de 500 :

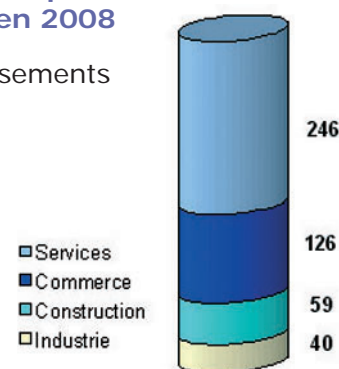
1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

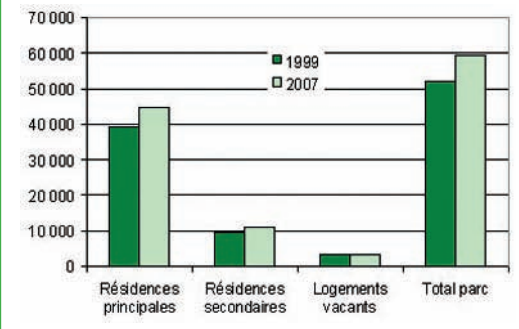
471 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	44 778	75,5 %	1,7 %
Résidences secondaires	11 018	18,6 %	1,7 %
Logements vacants	3 494	5,9 %	0,9 %
<b>Total parc</b>	<b>59 290</b>	<b>100 %</b>	<b>1,6 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

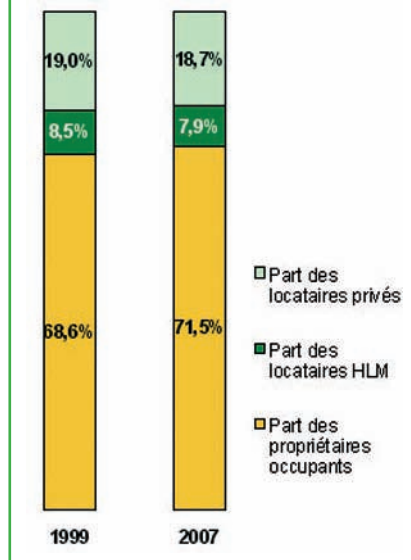


Caractéristiques du parc

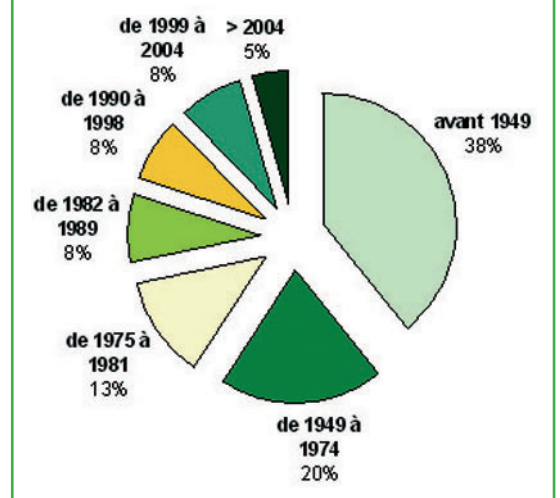
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	4 554
3 et 4 pièces	17 937
5 pièces et plus	22 287
<b>Total</b>	<b>44 778</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Après 20 ans de croissance faible, voire atone selon l'INSEE, le pays connaît un regain démographique depuis 1999. Ce rebond est dû à un solde migratoire positif. Le solde naturel quant à lui est nul. Pays peu dense, il est classé comme rural par l'INSEE.

Le pays attire surtout des jeunes actifs de moins de 40 ans. A l'inverse ce sont surtout les 15-25 ans qui quittent le territoire pour suivre leurs études ou démarrer leur vie professionnelle.

La communauté de communes de Dinan concentre 4 emplois sur dix. Parallèlement, les déplacements domicile-travail se sont intensifiés. Ainsi, en 2007 67% des actifs en emploi habitent et résident dans la zone d'emploi, dont le périmètre se confond avec celui du pays, contre 74% en 1999.

Au cours de la période 1999-2007, l'emploi a moins progressé qu'à l'échelle régionale. Le tertiaire marchand est le principal secteur créateur d'emplois. En l'occurrence, le commerce est particulièrement dynamique. A l'inverse l'industrie est moins présente dans la zone et la filière électronique a même perdu quelques emplois.

Dinan est la zone d'emploi qui a le moins souffert de la crise. L'implantation d'une nouvelle usine agroalimentaire a même permis de dynamiser l'emploi de la zone. Le commerce continue de créer de l'emploi contrairement à la tendance régionale. En revanche, la crise a affecté l'hébergement et la restauration. Au 1er janvier 2009, le taux de chômage est plus élevé qu'en Bretagne.

Paradoxalement, malgré un niveau de revenu plus faible que la moyenne régionale, le marché de l'habitat semble peu accessible aux revenus modestes et plus particulièrement pour les jeunes ménages. Sur ce point l'ADIL note qu'en 2009, les budgets moyens des moins de 35 ans de l'ordre de 135 000 €, ne correspondent pas aux prix pratiqués en zone urbaine ou périphérique, mais davantage en zone rurale. »L'accueil des jeunes est moins facile sur le Pays de Saint-Brieuc, en Trégor-Goëlo, ou sur le Pays de Dinan que sur le Pays de Guingamp, du Centre-Bretagne, ou du Centre Ouest Bretagne.»

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE FOUGÈRES

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	81 998
en 1999	76 649

### Ménages

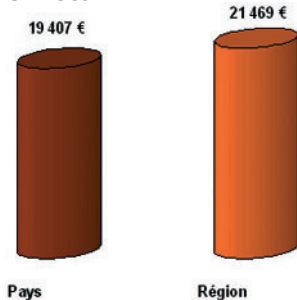
Nombre en 2007	34 168
Nombre en 1999	30 580
Taille moyenne en 2007	2,32
Taille moyenne en 1999	2,42

Evolution annuelle de la population : 0,84 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

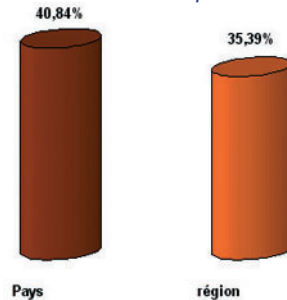
dû au solde migratoire	0,59 %
dû au solde naturel	0,25 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

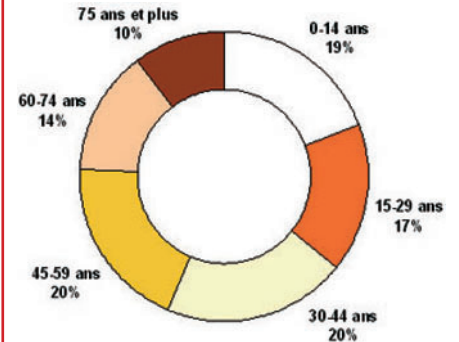
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,93
en 1999	0,99

Nombre d'emplois

en 2007	32 697
en 1999	30 888

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 0,71%  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	35 290
en 1999	31 198

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,55%

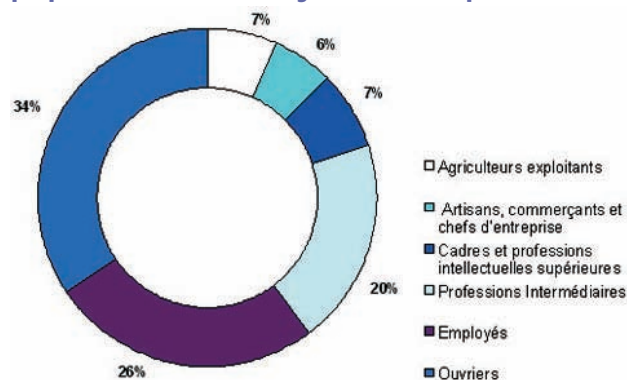
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	9,17 %	-2,58 %
Industrie	24,98 %	-3,49 %
Construction	7,56 %	0,92 %
Tertiaire	58,29 %	5,15 %

Etablissement de plus de 500 :

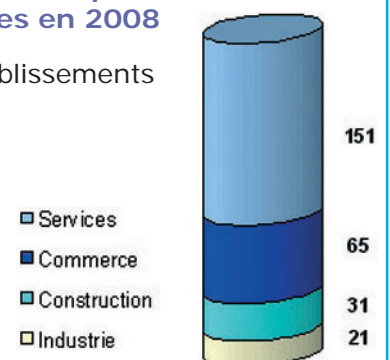
1 dans l'industrie des biens de consommation, 1 dans les services aux entreprises, 1 dans l'éducation, santé, action sociale.

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

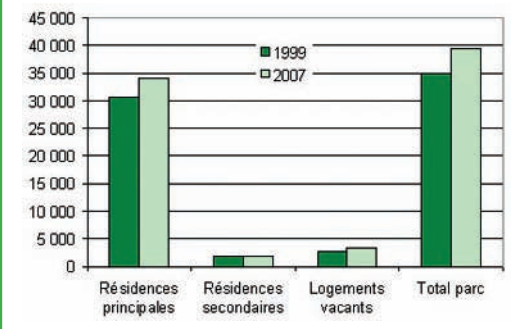
268 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
<b>Résidence principales</b>	<b>34 168</b>	<b>86,7 %</b>	<b>1,4 %</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>1 828</b>	<b>4,6 %</b>	<b>0,1 %</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>3 427</b>	<b>8,7 %</b>	<b>3,5 %</b>
<b>Total parc</b>	<b>39 424</b>	<b>100 %</b>	<b>1,5 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

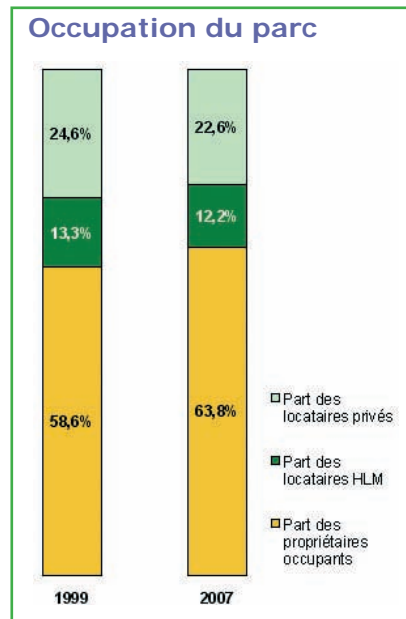


Caractéristiques du parc

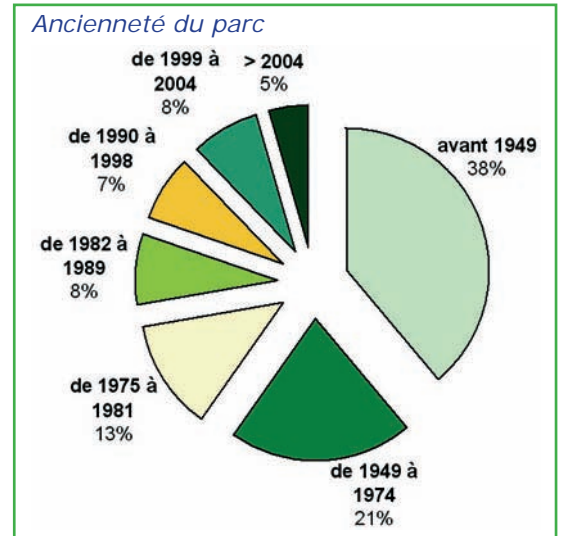
Nombre de pièces

<b>1 et 2 pièces</b>	<b>3 827</b>
<b>3 et 4 pièces</b>	<b>15 268</b>
<b>5 pièces et plus</b>	<b>15 073</b>
<b>Total</b>	<b>34 168</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Depuis 1999 le pays gagne des habitants après deux décennies de déclin démographique. La proximité avec le pôle d'emploi de Rennes et le désenclavement de la zone par l'autoroute des estuaires ont permis d'attirer de nouveaux habitants. En outre, le territoire a gagné des actifs surtout à proximité de l'autoroute, alors que certaines communes du Nord-est perdent toujours des habitants. Toutefois la croissance de la population reste l'une des plus faible de Bretagne.

En termes d'emploi, la zone traditionnellement très industrielle est moins dynamique. Entre 1999 et 2007 le pays a perdu de nombreux emplois. Fougères est ainsi l'une des zones les moins créatrice d'emplois.

Le pays reste très industriel même si l'économie se diversifie. Là encore, c'est le secteur tertiaire marchand qui a créé le plus d'emploi. Mais la crise a lourdement impacté l'économie locale. Le secteur industriel a été touché en premier et plus particulièrement l'industrie de l'habillement, du cuir et de la chaussure, secteur historique de la zone d'emploi. La fabrication d'équipements de communication a également été touchée. La part de l'emploi non-salarié est notable, car la zone reste encore agricole.

Plus de 86% des logements sont des résidences principales. A l'image des autres territoires classés en catégorie 1 de l'ACP, la part des logements vacants est importante, soit près de 9%.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE GUINGAMP

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	76 958
en 1999	72 172

### Ménages

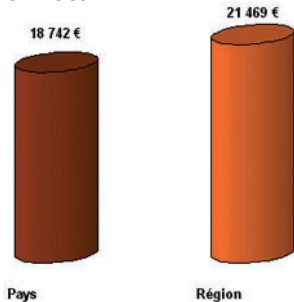
Nombre en 2007	33 737
Nombre en 1999	30 858
Taille moyenne en 2007	2,23
Taille moyenne en 1999	2,29

Evolution annuelle de la population : 0,80 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

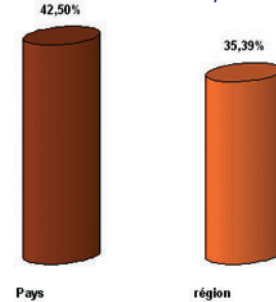
dû au solde migratoire	0,84 %
dû au solde naturel	-0,04 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

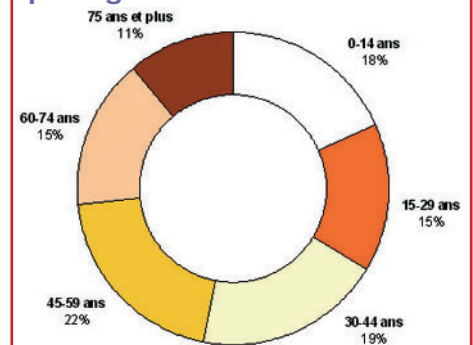
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,88
en 1999	0,89

Nombre d'emplois

en 2007	26 446
en 1999	23 301

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,60%  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	29 933
en 1999	26 067

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,74%

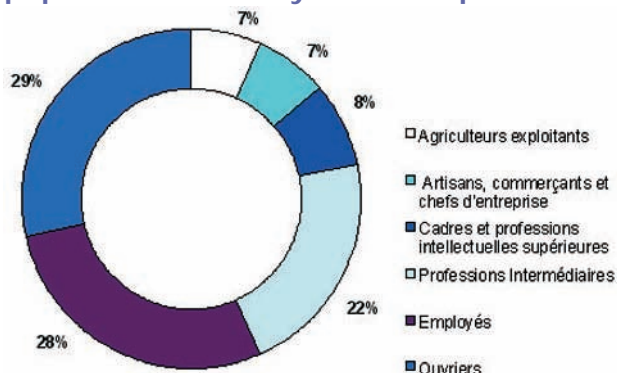
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	9,98 %	-3,05 %
Industrie	15,67 %	-0,87 %
Construction	9,48 %	0,53 %
Tertiaire	64,87 %	3,39 %

Etablissement de plus de 500 :

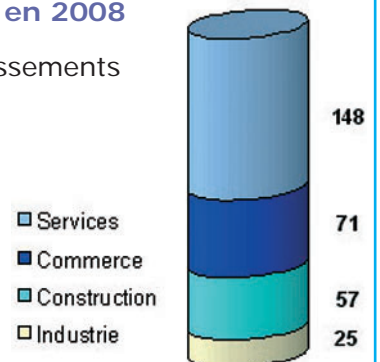
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 2 dans l'éducation, santé, action sociale.

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champs marchand hors agricoles en 2008

301 établissements

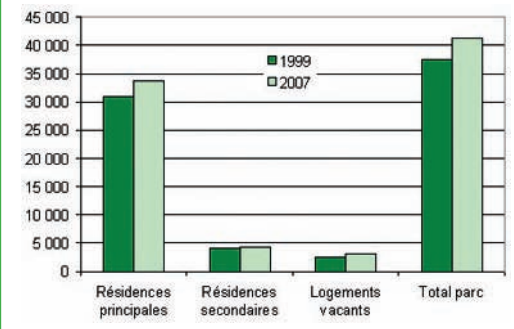




Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	33 737	81,9 %	1,1 %
Résidences secondaires	4 257	10,3 %	0,6 %
Logements vacants	3 187	7,7 %	2,9 %
<b>Total parc</b>	<b>41 182</b>	<b>100 %</b>	<b>1,2 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

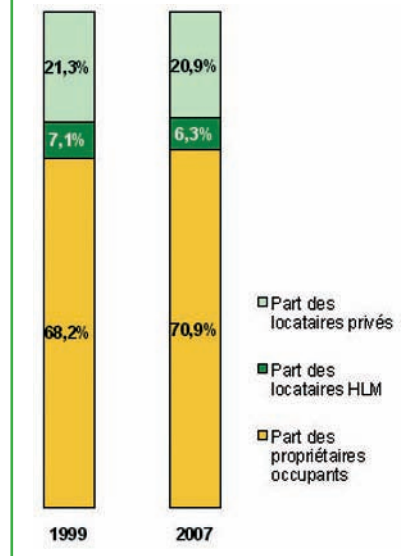


Caractéristiques du parc

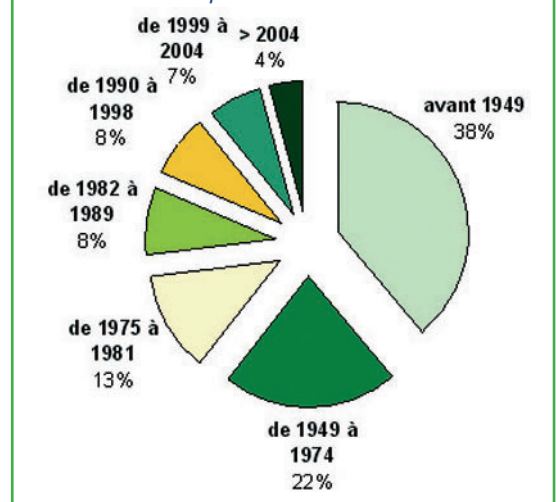
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	3 883
3 et 4 pièces	13 209
5 pièces et plus	16 645
<b>Total</b>	<b>33 737</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Guingamp est un territoire rural et comme les autres territoires de la classe 1 de l'ACP, il doit sa croissance démographique au seul solde migratoire. A l'inverse, son solde naturel négatif témoigne du vieillissement de la population, accentué par l'installation de retraités.

L'économie locale est fortement spécialisée dans la filière agricole. L'industrie agroalimentaire occupe une place prépondérante. Entre 1999 et 2007, l'emploi a progressé à un rythme inférieur à celui de la région en raison d'une perte importante d'emplois non-salariés. En effet, à l'image de Carhaix, le secteur agricole reste très présent. Mais avec plus d'un tiers des emplois, l'administration et les services publics restent le secteur le plus important.

Le niveau moyen des revenus est inférieur de près de 3000 € au revenu régional. Les emplois peu qualifiés de la filière agricole et de de la construction expliquent en grande partie ce résultat.

Les répercussions de la crise économique de 2008 ont été plus importantes sur Guingamp qu'en Bretagne, avec une baisse des effectifs salariés de 5,2% en 2 ans, contre 3,4% pour l'ensemble de la région. La construction a perdu deux fois plus d'emplois qu'en moyenne régionale. Néanmoins, la stabilité des industries agroalimentaires a permis d'amortir le choc.

A l'image de la classe 1, le parc de logement est relativement ancien. De surcroît, les logements vacants progressent significativement entre 1999 et 2007.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE LORIENT

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	213 002
en 1999	205 296

### Ménages

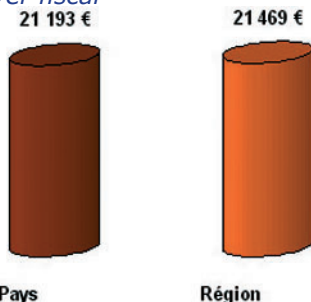
Nombre en 2007	96 280
Nombre en 1999	86 503
Taille moyenne en 2007	2,17
Taille moyenne en 1999	2,34

Evolution annuelle de la population : 0,47 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

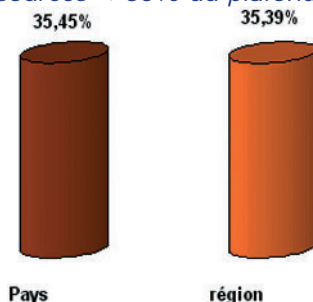
dû au solde migratoire	0,32 %
dû au solde naturel	0,15 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

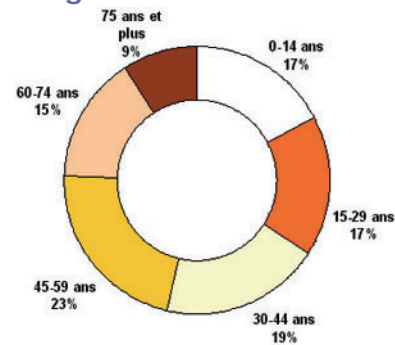
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,00
en 1999	0,99

Nombre d'emplois

en 2007	83 178
en 1999	74 519

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,38 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	82 797
en 1999	75 198

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,21 %

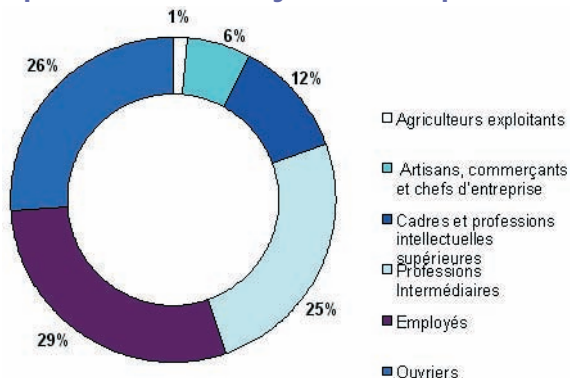
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	2,28 %	-0,99 %
Industrie	15,72 %	-2,27 %
Construction	8,29 %	1,70 %
Tertiaire	73,71 %	1,56 %

### Etablissement de plus de 500 :

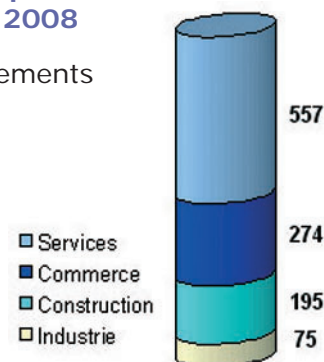
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'industrie des biens d'équipement, 1 dans l'industrie des biens intermédiaires, 1 dans les services aux entreprises, 3 dans l'éducation, santé, action sociale, 1 dans l'administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champs marchand hors agricoles en 2008

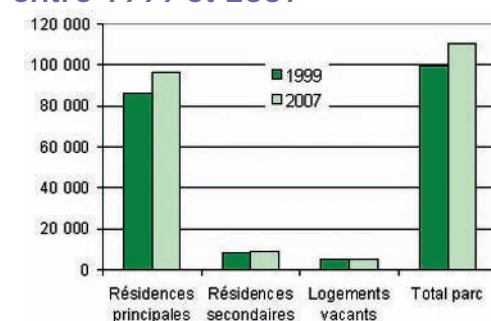
1 101 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	96 280	87,1 %	1,3 %
Résidences secondaires	8 866	8,0 %	1,1 %
Logements vacants	5 338	4,8 %	1,2 %
<b>Total parc</b>	<b>110 483</b>	<b>100 %</b>	<b>1,3 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

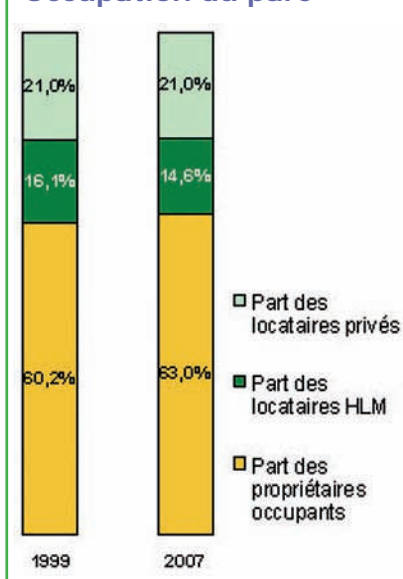


Caractéristiques du parc

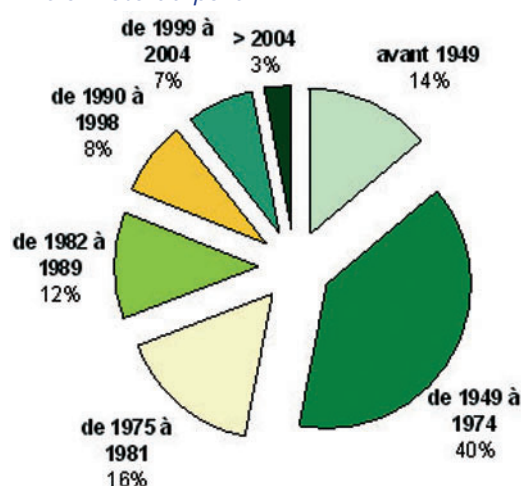
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	14 191
3 et 4 pièces	38 967
5 pièces et plus	43 121
<b>Total</b>	<b>96 280</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Parmi les plus peuplés et les plus denses de Bretagne, le pays de Lorient est très urbain. Ainsi, l'ACP le classe dans la même catégorie que Brest, Cornouaille et Saint-Brieuc.

Il a connu l'une des plus faibles croissance démographique de Bretagne entre 1999 et 2007. L'essentiel de sa croissance est dû à un solde migratoire qui reste inférieur à celui de la région.

La zone d'emploi est fortement spécialisée dans l'industrie de construction et de réparation navale. L'industrie du bois et du papier et la métallurgie sont également présentes. Durement touché par la crise, le pays enregistre un taux de chômage record de 10% au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE MORLAIX

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	127 206
en 1999	121 669

### Ménages

Nombre en 2007	55 777
Nombre en 1999	50 752
Taille moyenne en 2007	2,21
Taille moyenne en 1999	2,33

Evolution annuelle de la population : 0,56 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

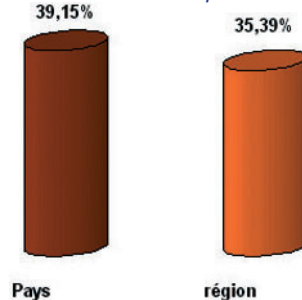
dû au solde migratoire	0,65 %
dû au solde naturel	-0,09 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

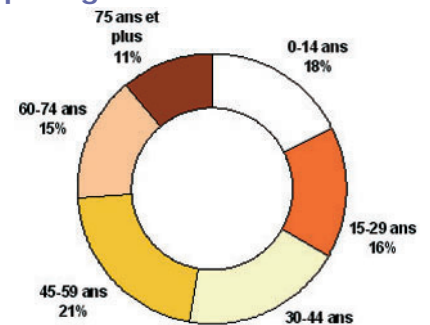
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,00
en 1999	1,01

Nombre d'emplois

en 2007	52 212
en 1999	47 440

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,21 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	51 961
en 1999	46 904

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,29 %

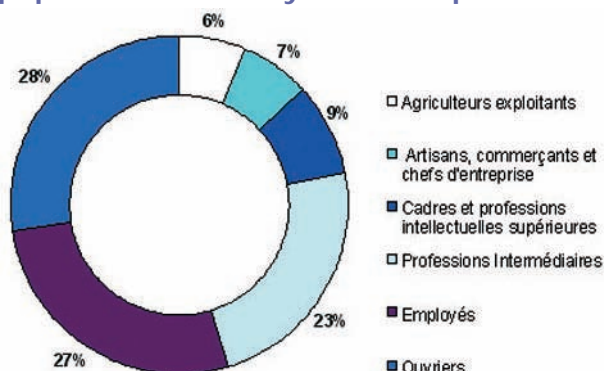
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	10,73 %	-2,71 %
Industrie	13,77 %	-2,53 %
Construction	6,65 %	0,58 %
Tertiaire	68,85 %	4,66 %

Etablissement de plus de 500 :

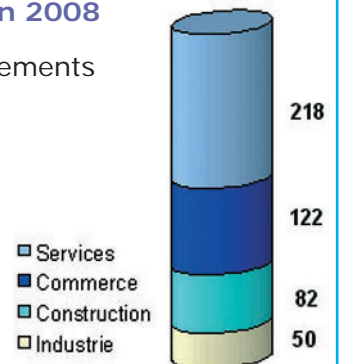
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'industrie des biens de consommation, 2 dans les transports, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

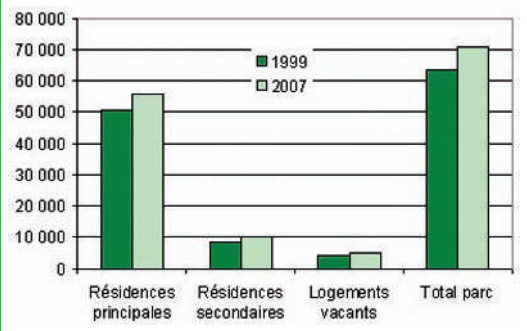
472 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	55 777	78,8 %	1,2 %
Résidences secondaires	9 959	14,1 %	1,8 %
Logements vacants	5 016	7,1 %	3,0 %
<b>Total parc</b>	<b>70 752</b>	<b>100 %</b>	<b>1,4 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

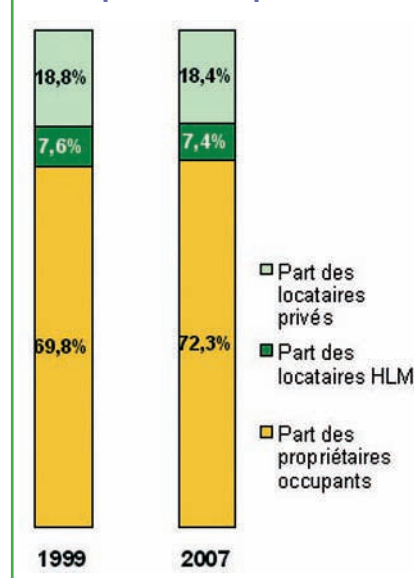


Caractéristiques du parc

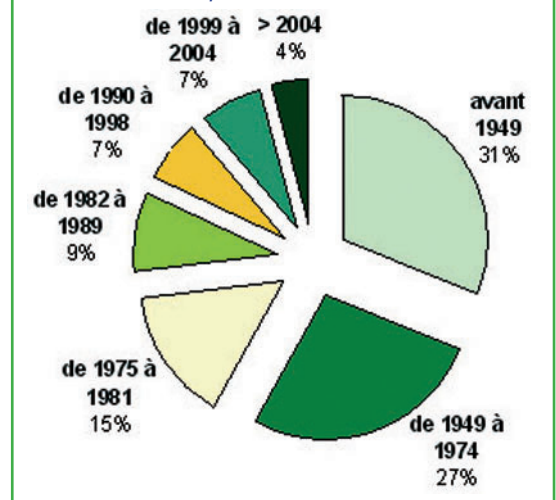
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	5 336
3 et 4 pièces	20 009
5 pièces et plus	30 432
<b>Total</b>	<b>55 777</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Comme le souligne l'ADEUPa en introduction du PLH, le territoire «*connaît depuis longtemps des difficultés démographiques*». Principal symptôme, les plus jeunes quittent le territoire pour poursuivre leurs études et trouver un premier emploi. Mais depuis 1999, le pays connaît un léger regain démographique grâce à l'installation de jeunes actifs et de personnes en fin de carrière. Ainsi, à l'image des pays de Lannion, Cornouaille ou centre-ouest-Bretagne, ce sont les flux migratoires seuls qui tirent la croissance démographique.

En matière d'emploi, le pays est à l'image du Finistère moins dynamique que le reste du territoire breton. Avec plus de 2 000 salariés, le centre hospitalier de Morlaix est le premier employeur public du territoire. En dehors du secteur public, le tissu économique est concentré autour de grands groupes industriels de transports maritime (Brittany Ferries 1 400 salariés), aérien (Brit Air, 1 200 salariés). L'industrie agroalimentaire qui regroupe près de la moitié des emplois industriels est également très présente: GAD (950 salariés), Jean Caby. Enfin, l'industrie des équipements mécaniques compte deux grandes entreprises: Giannoni France (500 salariés) et Géminox Sas (300 salariés). Ce sont les services marchands qui ont créé le plus d'emplois depuis 1999 mais à un rythme moins soutenu qu'à l'échelle régionale. Par ailleurs, l'agriculture regroupe près de 5% des salariés soit plus du double du niveau régional.

Fin 2009, le taux de chômage est de 8,1%, niveau comparable au taux régional de 8,2%

Le classement de ce pays en zone 1 est à nuancer par des problématiques littorales. A l'image de Morlaix communauté, le territoire est traversé par diverses dynamiques :

- pression foncière au nord sur les communes littorales, avec une population en moyenne plus âgée;
- de fortes inégalités de revenus dans la ville-centre (Morlaix, Saint-Martin-des-Champs), accentuées par une fuite des classes moyennes vers les communes périurbaines;
- expansion des communes périurbaines de part et d'autre des pôles, à destination des familles (Taulé, Sainte-Sève, Pleyber-Christ, Plourin, Plouigneau, Garlan);
- à l'intérieur des terres un espace à dominante rural, marqué par la précarité (Loc-Eguiner Saint-Thégonnec, Plounédur-menez, le cloître, Plouegat-Moysan);
- des communes mixtes comme Lanmeur

Trois pôles urbains, relativement autonomes, concentrent les services, les emplois et les équipements : Morlaix, Saint-Pol-de-Léon, Landivisiau. Tous trois entretiennent des relations quotidiennes avec le pays de Brest et plus particulièrement Landivisiau.

La proximité de la route nationale 12 a favorisé le développement des communes périurbaines pavillonnaires qui n'ont pas respecté les principes de mixité sociale et de densité urbaine. Dans ce contexte, le PLH de Morlaix communauté, par exemple, impose aux nouveaux programmes de logements, la construction de 20% de logements sociaux pour favoriser une répartition plus équilibrée de l'offre locative sociale et assurer ainsi un minimum de densité urbaine sur l'ensemble de son territoire. Morlaix communauté plaide également pour une meilleure répartition territoriale de l'offre de foyer d'hébergement.

Si les inégalités de revenus sont faibles sur ce territoire, la ville de Morlaix, connaît un exode urbain de ses classes moyennes. Dans ce contexte, la réhabilitation d'un parc privé de centre ville dont une part significative joue le rôle de parc social de fait est un enjeu majeur.

Enfin, le développement des transports en commun dans les communes périurbaines en pleine expansion et le renouvellement urbain de la ville de Morlaix sont des enjeux pour l'avenir.

Dans le cadre du plan ferroviaire de la région, la communauté de Morlaix lance la création d'une plateforme multi-modale. Ce projet sera accompagné d'une opération d'aménagement dans le secteur de la gare de Morlaix.

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Population

en 2007	66 364
en 1999	60 191



### Ménages

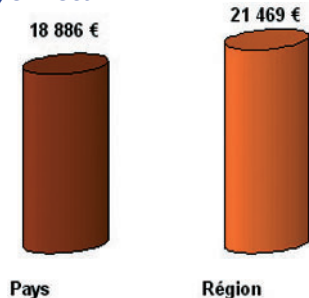
Nombre en 2007	27 584
Nombre en 1999	24 277
Taille moyenne en 2007	2,31
Taille moyenne en 1999	2,43

Evolution annuelle de la population : 1,23 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

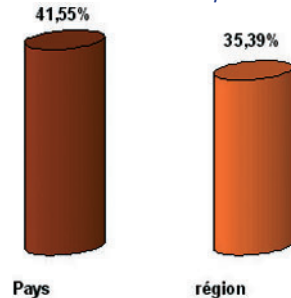
dû au solde migratoire	1,07 %
dû au solde naturel	0,16 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

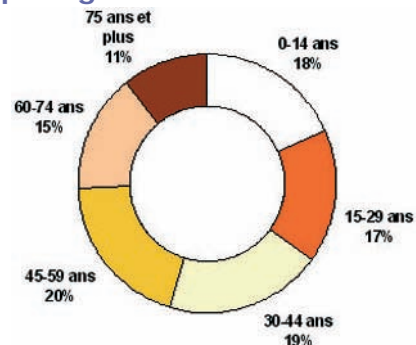
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,97
en 1999	0,97

Nombre d'emplois

en 2007	27 221
en 1999	22 824

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,23 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	27 955
en 1999	23 457

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,22 %

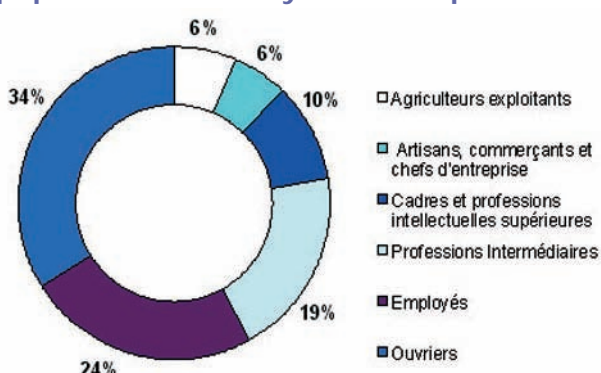
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	8,34 %	-4,21 %
Industrie	23,47 %	-1,72 %
Construction	7,56 %	0,49 %
Tertiaire	60,63 %	5,45 %

Etablissement de plus de 500 :

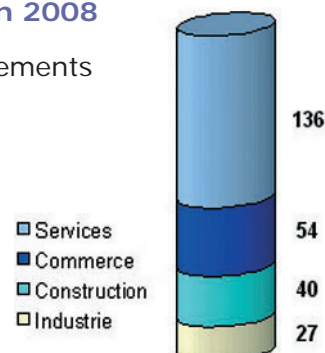
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

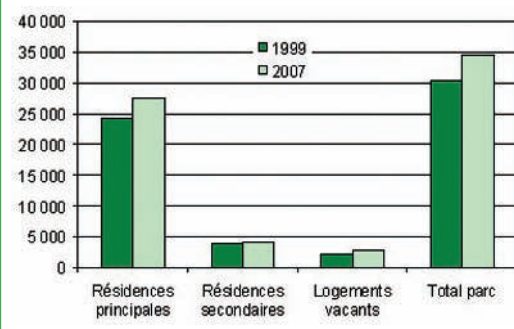
257 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	27 584	79,6 %	1,6 %
Résidences secondaires	4 141	11,9 %	0,8 %
Logements vacants	2 937	8,5 %	3,7 %
<b>Total parc</b>	<b>34 663</b>	<b>100 %</b>	<b>1,7 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

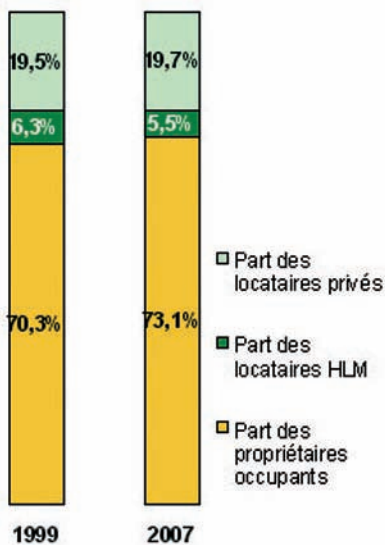


Caractéristiques du parc

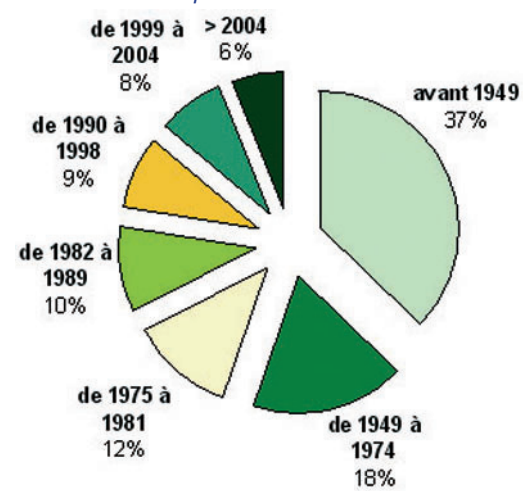
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	3 206
3 et 4 pièces	10 967
5 pièces et plus	13 411
<b>Total</b>	<b>27 584</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.



Pays le moins peuplé après celui du centre-Bretagne il connaît un dynamisme démographique depuis 1999 qui le distingue des autres pays de la classe n°1. Sa croissance est due à un solde migratoire largement positif comparable à celui de Vitré. Ce dynamisme s'est répandu sur tout le territoire et plus particulièrement le long de la route nationale 166 en direction de Vannes. Certaines communes ont des taux de croissances annuels très forts comme Beignon au nord (7,5%) ou Quily au sud (3,4%). Néanmoins, ce territoire reste rural. Seules deux de ses 51 communes dépassent les 5000 habitants.

Les nouveaux arrivants viennent principalement d'Ile-de-France. Quand ils arrivent de Bretagne c'est principalement des zones d'emplois de Rennes, Vannes et Pontivy-Loudéac. Ce territoire attire de jeunes retraités mais aussi des actifs. Les nouveaux arrivants ont un profil assez proche des sédentaires: des familles avec enfants et des retraités. A l'inverse, les jeunes de 15-24 ans sont nombreux à partir vers Vannes et Rennes.

La zone d'emploi qui regroupe 65 000 habitants contre 66 000 pour le pays, est devenu attractive après plusieurs décennies de stabilité. Les échanges avec les communes limitrophes de la zone d'emploi sont nombreux, mais les migrations quotidiennes vont bien au-delà de ce périmètre, Ploërmel se situant sur un noeud autoroutier important. En l'occurrence, Rennes, Vannes, Locminé, Pontivy et la Gacilly sont des destinations importantes pour les actifs, attestant de la mobilité des bretons du centre.

La zone d'emploi est l'une des plus créatrices d'emplois de Bretagne. L'industrie est le principal moteur économique créant 900 emplois en 9 ans. L'agroalimentaire est très présente. La proximité avec la zone d'emploi de Rennes favorise la sous-traitance automobile. Enfin, les industries de produits pharmaceutiques et du bâtiment sont également présentes. Le secteur du bâtiment qui s'est développé plus tardivement rattrape progressivement son retard.

A partir de 2008, la zone d'emploi a subi assez fortement la crise économique de 2008. L'emploi intérimaire très présent dans la zone a été touché en premier. Globalement, en deux ans, l'industrie a détruit 40% des emplois créés sur la décennie. Toutefois, l'INSEE souligne que la diversification du tissu économique a permis d'amortir l'impact de la crise. Ainsi, fin 2009 le taux de chômage de 6,5% l'un des plus faibles de Bretagne.

34 % des actifs sont ouvriers pour une bonne part peu qualifiés. De fait, le niveau de revenu moyen est inférieur de près de 2000 euros par foyer fiscal au revenu régional.

Malgré un niveau de ressource en moyenne peu élevé, l'ADIL du Morbihan dans son observatoire de l'habitat note que les loyers du parc locatif privé ont eu tendance à augmenter de 1,5% en 2010 et souligne des difficultés de paiement de loyer.

Le parc de logements est relativement ancien, près de 40% des logements ont été construits avant 1949.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE PONTIVY

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	83 078
en 1999	77 378

### Ménages

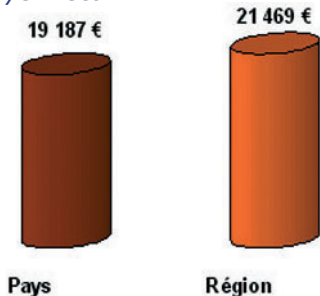
Nombre en 2007	35 521
Nombre en 1999	31 599
Taille moyenne en 2007	2,28
Taille moyenne en 1999	2,40

Evolution annuelle de la population : 0,89 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

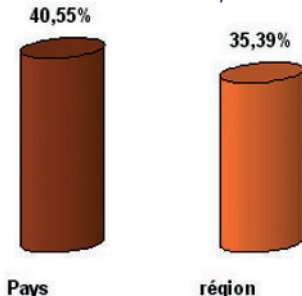
dû au solde migratoire	0,82 %
dû au solde naturel	0,07 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

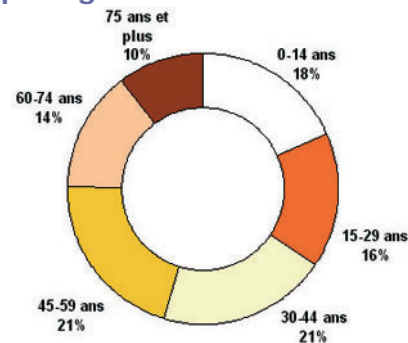
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,99
en 1999	0,99

Nombre d'emplois

en 2007	34 577
en 1999	30 988

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,38 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	35 079
en 1999	31 193

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,48 %

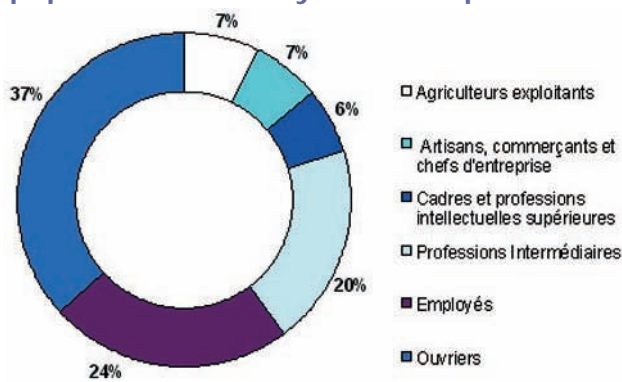
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	8,88 %	-3,87 %
Industrie	26,13 %	-0,18 %
Construction	7,71 %	0,85 %
Tertiaire	57,29 %	3,20 %

Etablissement de plus de 500 :

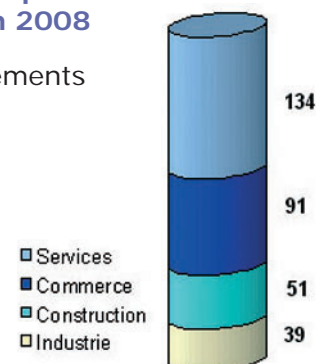
3 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

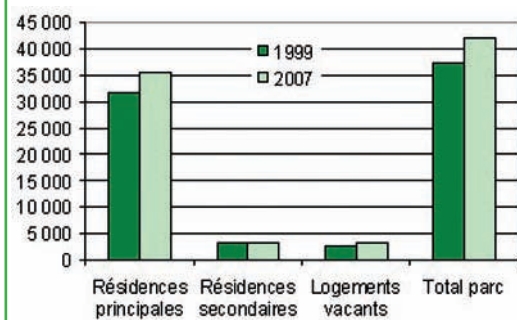
315 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	35 521	84,5 %	1,5 %
Résidences secondaires	3 335	7,9 %	0,5 %
Logements vacants	3 188	7,6 %	2,8 %
<b>Total parc</b>	<b>42 044</b>	<b>100 %</b>	<b>1,5 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

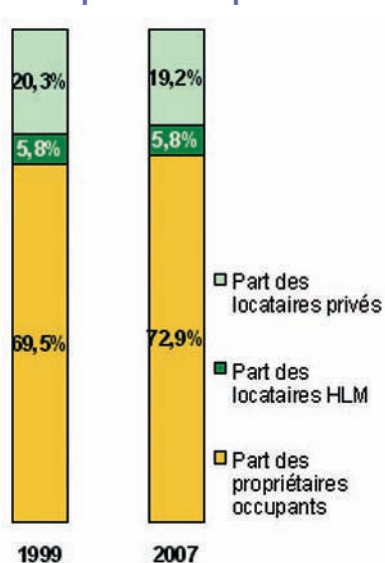


Caractéristiques du parc

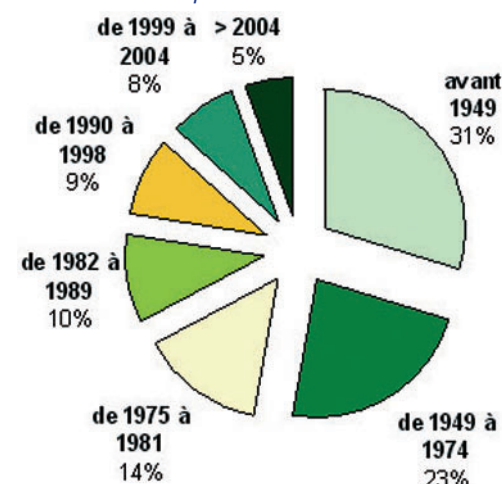
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	4 545
3 et 4 pièces	13 303
5 pièces et plus	17 673
<b>Total</b>	<b>35 521</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Le pays de Pontivy compte 83078 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Sa croissance démographique est avant tout tirée par un solde migratoire positif.

A l'image des résultats de l'analyse en composante principal, le territoire est avant tout rural même si des disparités existent entre communes. Le territoire est marqué par: une croissance démographique faible voire en léger déclin, une population âgée, à faibles ressources (plus de 40% des ménages ayant des ressources sont éligibles aux logements très sociaux), une faible dynamique économique, une activité de la construction qui reste modeste.

D'autres communes sous influence périurbaines connaissent un regain démographique, grâce à l'installation de familles avec enfants. Ce regain permet d'expliquer que la taille moyenne des ménages dans le pays (2,28) soit légèrement supérieur au niveau régional (2,23) malgré un vieillissement des communes rurales.

Les habitants du pays travaillent principalement dans la zone d'emploi de Pontivy-Loudéac. Zone moins dynamique que ses voisines morbihanaises, entre 1999 et 2007, le nombre d'emplois a augmenté de 1,38% par an dans la zone contre 1,72% à l'échelle régionale.

Toutefois, la zone reste attractive. Du fait de sa position centrale et d'un faible taux de chômage, la zone d'emploi attire des actifs. Les échanges sont positifs avec les zones d'emploi de Vannes, Lorient, Ploërmel et Auray.

La zone d'emploi est la plus industrialisée de la région après celle de Vitré. L'industrie agroalimentaire maille le territoire d'unités de production nombreuses et de tailles intermédiaires (de 20 à 250 salariés). Le développement de l'industrie agroalimentaire a favorisé l'implantation et le développement d'activités connexes (emballages, transports routiers...). Mais entre 1999 et 2007, c'est dans la construction que la progression de l'emploi est la plus forte. De son côté, l'emploi agricole recule régulièrement et plus fortement dans cette zone d'emploi.

Cette structure économique a permis de mieux résister à la crise. Fin 2009, le taux de chômage atteint 6,6% taux nettement inférieur à ceux de la Bretagne et de la France. Mais, ce bon résultat lié essentiellement à la robustesse de l'industrie agroalimentaire ne doit pas cacher des pertes lourdes. Le groupe Doux a perdu 400 emplois en deux ans et le secteur de la construction est en net recule.

Les ouvriers représentent plus d'un tiers de la population active ayant un emploi. Le revenu moyen est inférieur de près de 2000 euros du revenu moyen régional.

Le marché de l'habitat est très largement défini par le parc individuel et par les propriétaires occupants. Dans le parc privé locatif l'ADIL du Morbihan note que «le marché locatif privé est clairement détendu. La baisse des loyers enregistrée entre 2009 et 2010 est la plus importante du département.»

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE REDON VILAINE

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Population

en 2007	71 038
en 1999	64 315



### Ménages

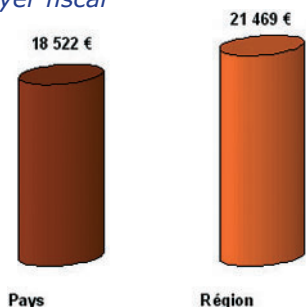
Nombre en 2007	29 811
Nombre en 1999	26 053
Taille moyenne en 2007	2,32
Taille moyenne en 1999	2,42

Evolution annuelle de la population : 1,25 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

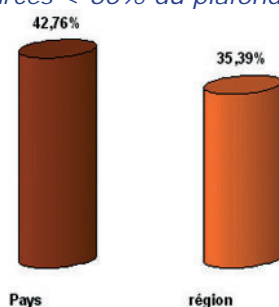
dû au solde migratoire	1,08 %
dû au solde naturel	0,17 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

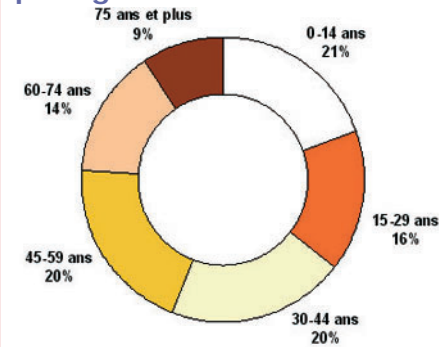
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,89
en 1999	0,94

Nombre d'emplois

en 2007	26 272
en 1999	23 872

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,20 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	29 413
en 1999	25 416

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,84 %

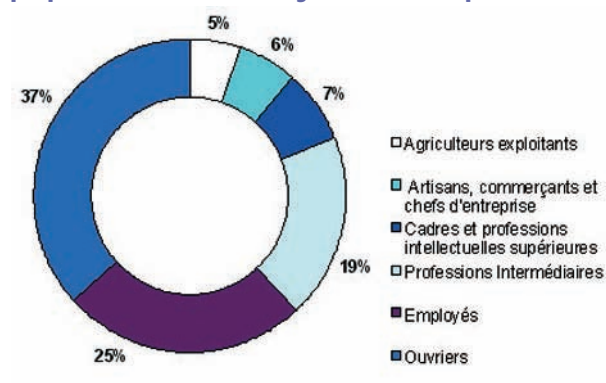
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	6,79 %	-2,79 %
Industrie	23,08 %	-4,48 %
Construction	8,46 %	0,80 %
Tertiaire	61,67 %	6,48 %

Etablissement de plus de 500 :

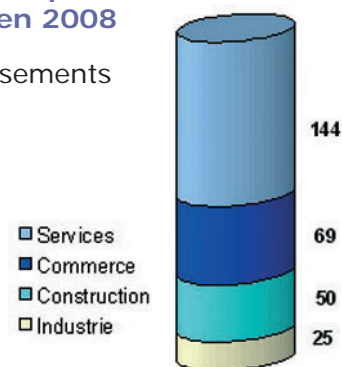
1 dans l'industrie des biens de consommation, 1 dans le commerce, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

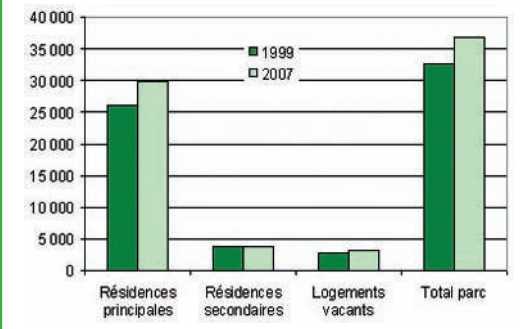
288 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	29 811	81,1 %	1,7 %
Résidences secondaires	3 797	10,3 %	-0,2 %
Logements vacants	3 156	8,6 %	1,4 %
<b>Total parc</b>	<b>36 764</b>	<b>100 %</b>	<b>1,5 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

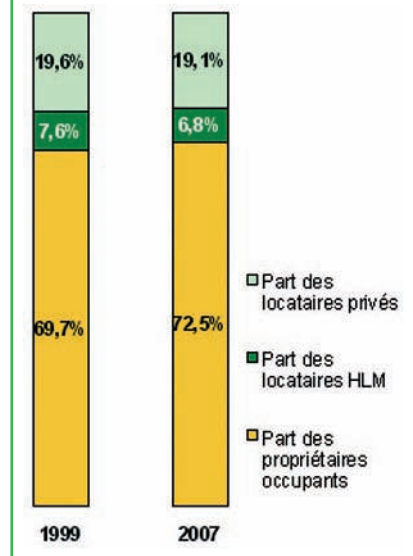


Caractéristiques du parc

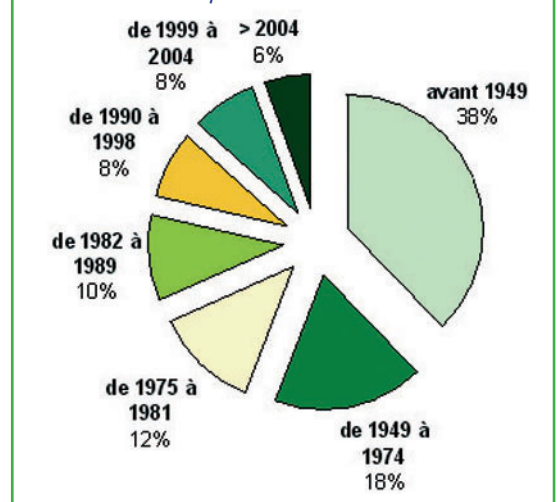
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	3 360
3 et 4 pièces	12 709
5 pièces et plus	13 742
<b>Total</b>	<b>29 811</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Redon bénéficie d'une situation géographique favorable au carrefour des grands axes de communication entre Rennes, Vannes, Saint-Nazaire et Nantes. La croissance démographique depuis 1999 est soutenue et plus forte qu'en Bretagne. Redon attire des retraités mais surtout des actifs qui vont travailler dans l'une de ces trois zones d'emplois.

Toutefois, si le territoire a gagné de nombreux actifs, le nombre d'emploi n'a pas progressé dans les mêmes proportions. Ce résultat est en partie dû à un moindre dynamisme du secteur tertiaire.

Avec 23% des emplois dans l'industrie, Redon figure parmi les zones d'emploi les plus industrielles de la région. La fabrication de parfum et de cosmétique occupe le premier rang, avec la présence des trois établissements d'Yves Rocher. D'autres activités sont bien représentées: équipementiers automobile, plastiques, équipement du foyer. Avec l'afflux de nouveaux arrivants les effectifs de la construction ont augmenté. Le tertiaire est là aussi le principal secteur créateur d'emploi.

Mais depuis 2007, la zone subit la crise plus durement que l'ensemble de la Bretagne. Le chômage est plus élevé qu'au niveau régional.

Comme les autres pays de la classe 1 la part des logements vacants est importante, approchant les 9%.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE RENNES

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Population

en 2007	451 543
en 1999	419 525



### Ménages

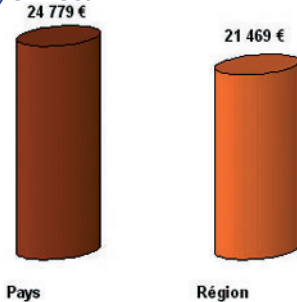
Nombre en 2007	200 186
Nombre en 1999	176 519
Taille moyenne en 2007	2,18
Taille moyenne en 1999	2,31

Evolution annuelle de la population : 0,93 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

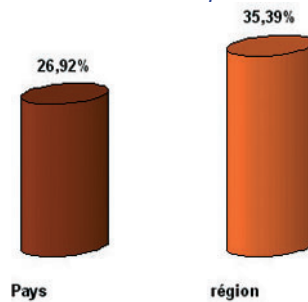
dû au solde migratoire	0,22 %
dû au solde naturel	0,71 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

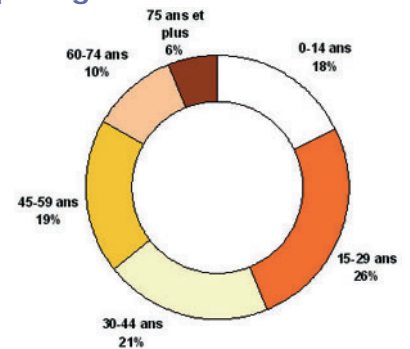
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,22
en 1999	1,15

Nombre d'emplois

en 2007	247 267
en 1999	201 977

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,56%  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	202 209
en 1999	175 312

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,80%

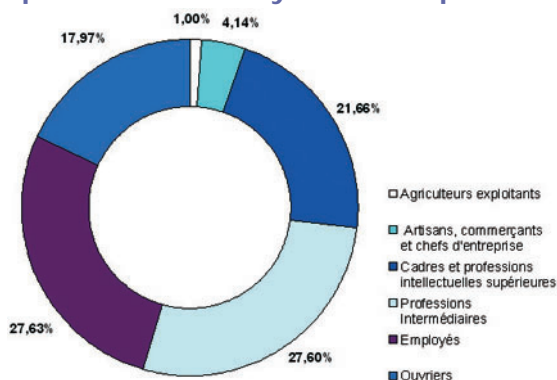
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	1,26%	-0,50%
Industrie	11,70%	-3,51%
Construction	5,80%	0,48%
Tertiaire	81,24%	3,53%

### Etablissement de plus de 500 :

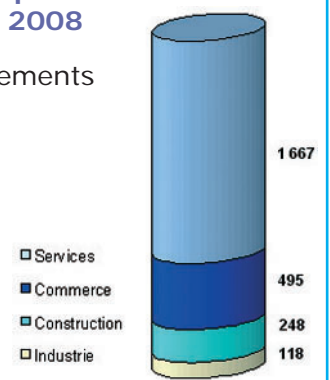
1 industrie des biens de consommation, 1 industrie automobile, 1 industrie des biens d'équipement, 1 industrie des biens intermédiaires, 3 transports, 2 Activités financières, 6 Services aux entreprises, 10 Education, santé, action sociale, 10 Administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

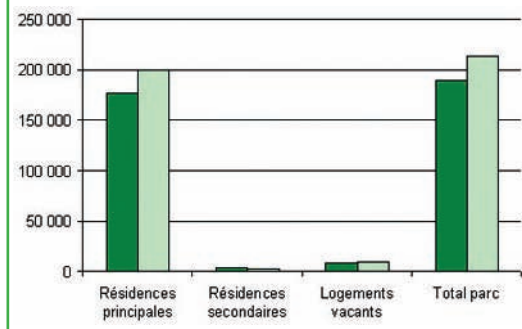
2528 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	200 186	93,7%	1,6%
Résidences secondaires	3 406	1,6%	-2,4%
Logements vacants	10 019	4,7%	1,3%
<b>Total parc</b>	<b>213 611</b>	<b>100 %</b>	<b>1,5%</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

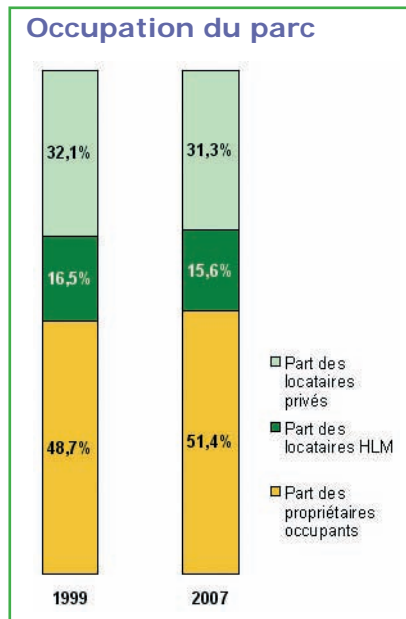


Caractéristiques du parc

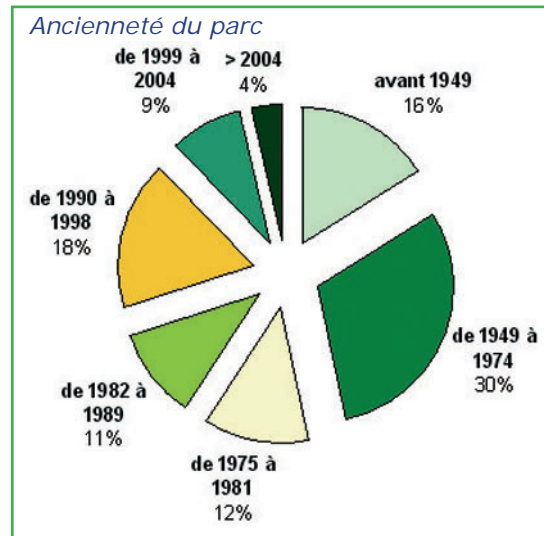
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	50 537
3 et 4 pièces	78 241
5 pièces et plus	71 408
<b>Total</b>	<b>200 186</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.



Pays le plus peuplé de Bretagne avec 451 543 habitants au premier janvier 2007, il est fortement polarisé par la métropole de Rennes. A ce titre, il se distingue des autres pays bretons par une forte densité de population, de services, d'équipements, et d'emplois.

Depuis 1962 la croissance démographique du Pays de Rennes est régulière. Pays très jeunes, (44% de la population a moins de trente ans, en 2007), la démographie est tirée par un solde naturel positif. En revanche, le solde migratoire reste modéré. La ville-centre continue d'attirer des jeunes entre 20 et 39 ans, des étudiants mais aussi des actifs. Mais, progressivement, avec l'arrivée du premier enfant, nombres de familles migrent vers les communes périurbaines. Ainsi, l'AUDIAR note que *«la périphérie éloignée de Rennes Métropole au-delà même du Pays a connu une expansion sans précédent en accueillant les ménages de 30 à 45 ans et leurs enfants, qui ne peuvent plus accéder à la propriété à l'intérieur de l'agglomération du fait de l'augmentation du prix des logements»*.

Le niveau moyen des revenus est très largement supérieur à la moyenne régionale. Ce résultat traduit un niveau de diplôme et de qualification plus élevé que dans le reste de la région. Figurant parmi les métropoles les plus attractives de France, la zone attire des actifs plus qualifiés que la population en place.

Le développement économique de Rennes dépasse les frontières du pays. La zone d'emploi (647 200 habitants en 2007), compte un quart des emplois de la région. Elle est aussi la plus dynamique de Bretagne et attire 34 900 actifs des zones voisines (principalement Vitré, Redon, Fougères et Saint-Malo).

Avec une progression de 41% des emplois, la construction a profité en premier de la croissance démographique.

Le secteur industriel est très présent et représente un emploi industriel breton sur cinq. En outre, la filière automobile se développe à Rennes avec l'implantation de l'usine Citroën de Lajanais. Cette implantation intervient dans le cadre des décentralisations industrielles engagées par l'Etat pour désenclaver la Bretagne au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Le secteur tertiaire marchand progresse de manière accélérée depuis 1999, notamment dans les services aux entreprises. Les activités de l'information et de la communications sont également présentes.

Toutefois, la crise actuelle impacte fortement l'économie rennaise. L'emploi industriel total recule de 9,5%. L'automobile a été la première touchée. La construction a également perdu des effectifs (-2,5%) mais elle a mieux résisté sur ce territoire.

Globalement, la zone d'emplois a mieux résisté à la crise (2,5% contre 3,4%), grâce notamment aux bons résultats des services marchands. Fin 2009, le taux de chômage rennais atteint 7,4%, contre 8,2% à l'échelle régionale.

En matière d'habitat, le PLH de Rennes métropole qui s'achèvera en 2012 fixe un objectif de financement ambitieux de 4 500 logements par an, traduisant un investissement fort de la collectivité dans le marché local de l'habitat.

Entre 1999 et 2007 le parc de logement a progressé de 1,5% par an. L'AUDIAR note sur ce point que *«l'essor de la production initialement portée par la promotion immobilière privée a été soutenu depuis 2006 par la montée en régime des programmes de logements aidés dans le cadre du programme local de l'habitat.»* La courbe des livraisons le confirme, la production atteint des sommets en 2007 et 2008.

Ce haut niveau de production associé à la crise immobilière a eu pour effet de détendre le marché. En outre, l'AUDIAR note que le marché locatif privé enregistre des baisses de loyer à la relocation. Ces résultats sont aussi à mettre à l'actif de la politique de l'habitat de Rennes qui défend une production importante de logements accessibles. En outre, la moitié de la programmation est réservée aux logements sociaux, très sociaux et intermédiaires. L'autre moitié est consacrée à l'accession à la propriété à des coûts accessibles.

Les enjeux de l'habitat visent à :

- diversifier le parc de logements rennais avec notamment la production de logements sociaux dans des quartiers déficitaires comme le centre-ville
- maintenir un niveau de production élevé pour loger les actifs qui travaillent à Rennes
- aider à la production de logements neufs à destination des plus modestes, ratios de 1 850€/m<sup>2</sup> de coût de sortie à respecter
- favoriser le retour des familles dans l'agglomération par la production de grands logements
- accompagner le retour à la ville de personnes âgées

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE SAINT-BRIEUC

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	193 656
en 1999	181 107

### Ménages

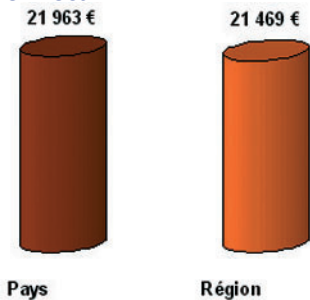
Nombre en 2007	85 556
Nombre en 1999	75 527
Taille moyenne en 2007	2,21
Taille moyenne en 1999	2,35

Evolution annuelle de la population : 0,84 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

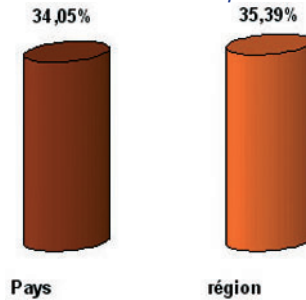
dû au solde migratoire	0,61 %
dû au solde naturel	0,23 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

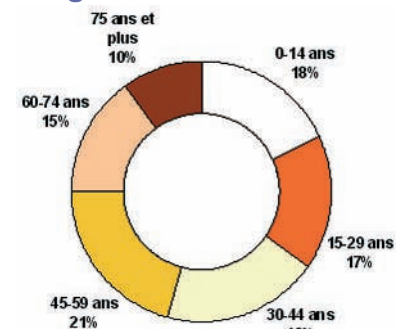
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,05
en 1999	1,03

Nombre d'emplois

en 2007	84 274
en 1999	73 221

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,77 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	80 179
en 1999	70 847

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,56 %

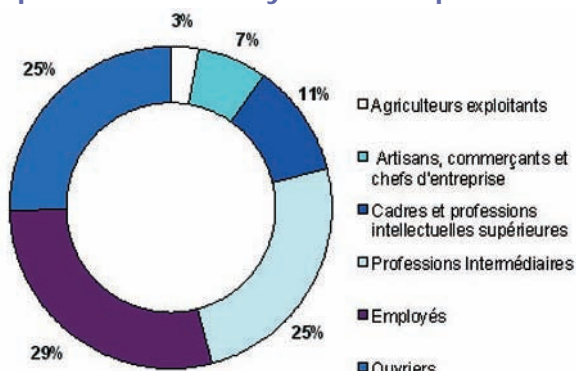
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	4,46 %	-1,90 %
Industrie	14,34 %	-1,45 %
Construction	8,15 %	1,11 %
Tertiaire	73,05 %	2,24 %

### Etablissement de plus de 500 :

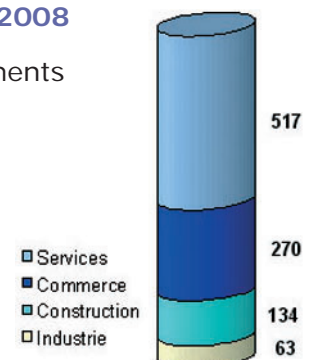
2 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'industrie des biens intermédiaires, 1 dans les activités financières, 2 dans l'éducation, santé, action sociale, 3 dans l'administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

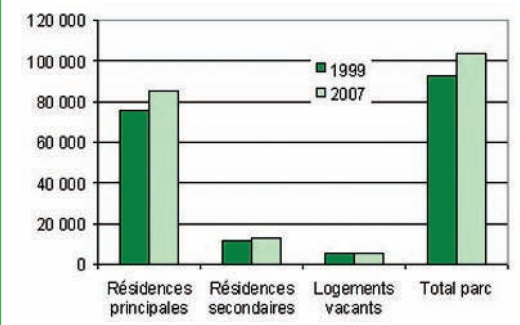
984 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	85 556	82,2 %	1,6 %
Résidences secondaires	12 677	12,2 %	1,0 %
Logements vacants	5 799	5,6 %	1,4 %
<b>Total parc</b>	<b>104 031</b>	<b>100 %</b>	<b>1,5 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

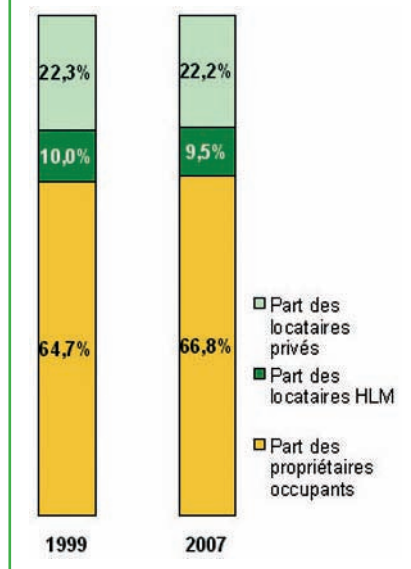


Caractéristiques du parc

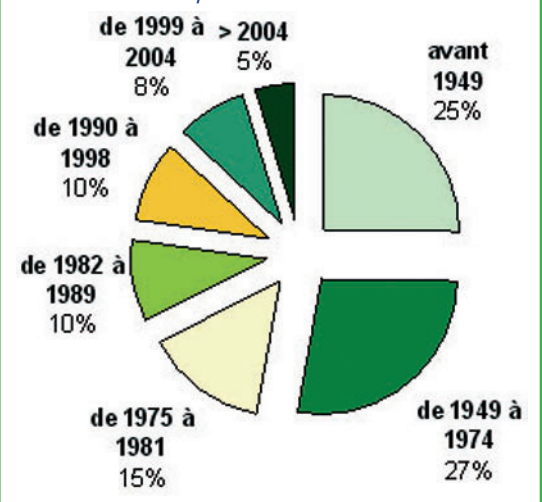
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	11 318
3 et 4 pièces	33 610
5 pièces et plus	40 627
<b>Total</b>	<b>85 556</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.

Le pays de Saint-Brieuc marque une frontière symbolique au sein de la région entre un Ouest vieillissant et moins dynamique et un Est attractif et dynamique. Profitant d'une géographie littorale privilégiée, son développement est avant tout lié à un solde migratoire positif. Si les plus jeunes entre 20 et 29 ans ont tendance à quitter le pays pour poursuivre leurs études ou trouver leur premier emploi, à partir de 30 ans le mouvement s'inverse sous l'impulsion notamment de «parisiens». Parmi les retraités et les actifs qui viennent s'installer, les deux tiers viennent de l'Île-de-France.

Du fait de sa proximité avec la mer, le pays connaît des problématiques urbaines littorales :

- au nord, les communes de Binic, Saint-Quay, Etables-sur-mer se démarquent par des problématiques littorales: population plus âgées, nombreuses résidences secondaires, foncier et immobilier peu accessible,
- une ville-centre Saint-Brieuc qui concentre les emplois, les services et traversée par de fortes inégalités de revenus
- des communes périurbaines de part et d'autre des pôles en pleine expansion
- au sud un espace à dominante rural: population plus précaire, présence d'un parc sans-confort, de personnes âgées.

Au sein du territoire, le développement démographique est contrasté, de part et d'autre de la ville de Saint-Brieuc. Portée par le dynamisme de la zone de Plérin, la côte du Goëlo est nettement plus attractive que la côte orientale de la baie de Saint-Brieuc.

La zone d'emploi de Saint-Brieuc échange quotidiennement des actifs avec les zones voisines. 14 000 personnes vont travailler dans la zone de Guingamp, de l'autre côté de la baie, les pôles de Collinée et Lamballe attirent des actifs des communes rurales des zones de Dinan et Pontivy-Loudéac. Le pôle d'emploi de Saint-Brieuc-Langueux-Plérin attire des actifs jusqu'à Paimpol.

L'agglomération briochine regroupe 60% des emplois de la zone de Saint-Brieuc. Le secteur industriel est fortement orienté vers l'agroalimentaire. Plus d'une personne sur deux travaille dans cette filière constituée de quelques grands groupes dont l'activité porte essentiellement sur l'abattage et la transformation du porc: Kéméné (1 700 salariés), COOPERL (1 400 salariés), ARC Atlantique et le traiteur Jean Stalaven (550 salariés). D'autres industries dont l'activité décline progressivement comme le joint français, Chaffoteaux et Maury ont marqué l'histoire économique, sociale et syndicale du pays. Le secteur public est très fortement représenté et regroupe près de 28% des salariés. Le secteur tertiaire marchand, quant à lui, suit la même progression qu'au niveau régional.

La crise a plus durement touché l'industrie. La construction quant à elle perd la moitié des emplois créés en 2006 et 2007. Fin 2009 le taux de chômage s'élève à 8,1%. Les jeunes sont plus exposés et particulièrement les jeunes femmes.

En matière d'habitat, l'ADIL souligne que «l'accroissement de l'offre de logement locatif privé est dû principalement à la mise sur le marché d'une production abondante de logements dits défiscalisés sur les principales agglomérations du département et les zones littorales.

Si cette offre contribue à la détente des marchés, elle a cependant désorganisé les marchés immobiliers locaux (notamment à Lannion, Guingamp, Loudéac, Saint-Brieuc et Pléneuf-Val André) et a entraîné plusieurs phénomènes :

- Une surproduction de petits logements que le marché peine à absorber.
- Des loyers trop élevés par rapport à ceux pratiqués localement (Loudéac, Guingamp, Saint-Brieuc).
- Une implantation en périphérie des villes pas toujours pertinente au regard de la demande et des besoins en matière de transports collectifs (secteurs de Saint-Brieuc ou Lannion).
- Des pratiques commerciales promotionnelles qui proposent la prise en charge des honoraires et/ou du 1<sup>er</sup> loyer pour parvenir au remplissage des programmes. Cette démarche se fait parfois au détriment des capacités financières du candidat locataire, avec un risque notoire d'impayés.»

Enfin, parmi les enjeux locaux de l'habitat dans le pays, les services de la DDTM soulèvent une dégradation inquiétante de certaines copropriétés.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE SAINT-MALO

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	160 468
en 1999	149 534

### Ménages

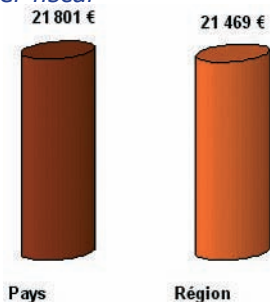
Nombre en 2007	70 779
Nombre en 1999	63 127
Taille moyenne en 2007	2,21
Taille moyenne en 1999	2,32

Evolution annuelle de la population : 0,88 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

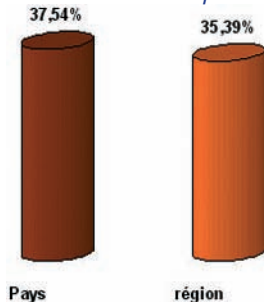
dû au solde migratoire	0,84 %
dû au solde naturel	0,04 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

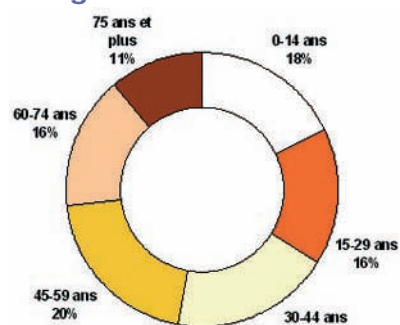
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,93
en 1999	0,93

Nombre d'emplois

en 2007	58 525
en 1999	50 242

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,93 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	63 012
en 1999	53 805

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,99 %

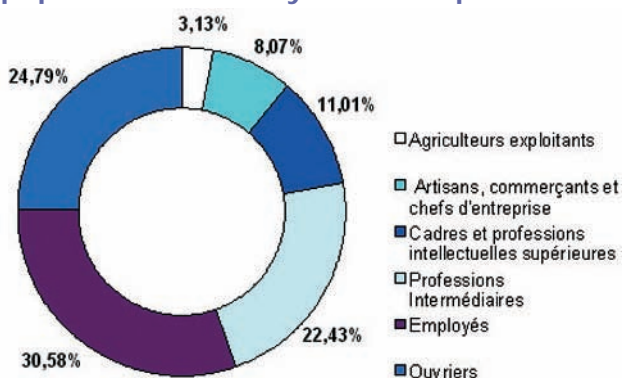
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	5,08 %	-2,43 %
Industrie	13,26 %	-0,87 %
Construction	8,07 %	0,92 %
Tertiaire	73,58 %	2,37 %

Etablissement de plus de 500 :

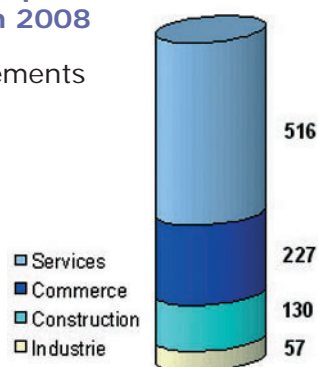
2 dans l'industrie des biens d'équipement, 1 dans l'éducation, santé, action sociale, 1 dans l'administration

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

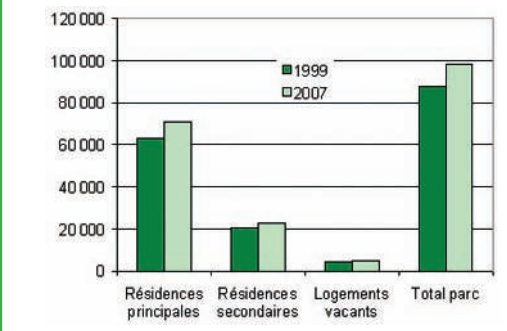
930 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	70 779	72,0 %	1,4 %
Résidences secondaires	22 537	22,9 %	1,3 %
Logements vacants	4 975	5,1 %	1,7 %
<b>Total parc</b>	<b>98 290</b>	<b>100 %</b>	<b>1,4 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

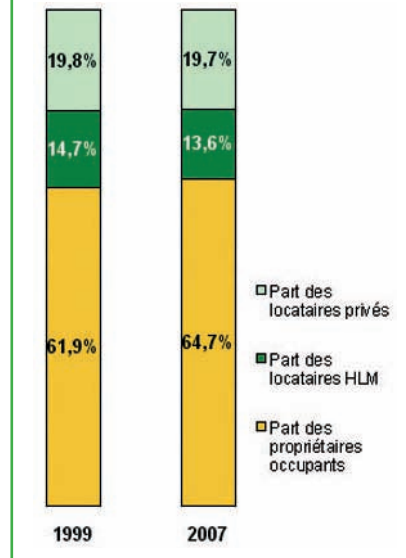


Caractéristiques du parc

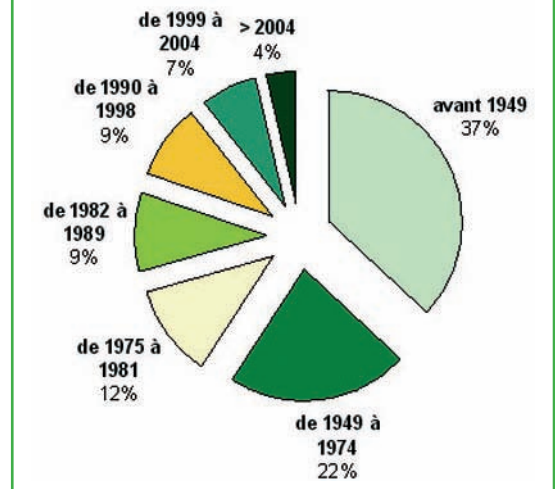
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	10 135
3 et 4 pièces	30 056
5 pièces et plus	30 588
<b>Total</b>	<b>70 779</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Saint-Malo fait partie avec Vannes et Auray des trois territoires classés comme touristiques par l'ACP. Mais, à l'inverse des pays morbihannais, le pays malouins a été peu attractif entre 1999 et 2007. Sa croissance est exclusivement due au solde migratoire. La zone attire des actifs plutôt qualifiés. A l'inverse les ouvriers et les employeurs ont plutôt tendance à quitter la zone qu'à s'y installer. Mais surtout la zone a attiré cinq retraités pour un actif. En conséquence la zone d'emploi de Saint-Malo est relativement âgée.

En lien avec l'activité touristique, la zone s'est spécialisée dans les activités de commerce et d'hôtellerie-restauration. 72% des salariés de Saint-Malo travaillent dans la sphère présenteielle, soit 6 points de plus que dans l'ensemble de la région.

Autre particularité, l'industrie agroalimentaire est particulièrement faible et ne représente que 2,5% des salariés. La spécialisation dans la construction navale et aéronautique est assez marquée.

La crise économique a moyennement affecté la zone d'emploi mais le taux de chômage de 8,8% reste supérieur à la moyenne régional de 0,6 point.

Malgré un niveau de revenu moyen plus élevé que dans l'ensemble de la région le nombre de ménages dont les ressources sont inférieurs au plafond PLAI est de près de 38%. Ce décalage traduit de fortes inégalités de revenus au sein du territoire.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE TRÉGOR-GOËLO

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	118 449
en 1999	112 263

### Ménages

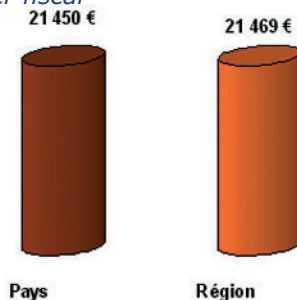
Nombre en 2007	53 906
Nombre en 1999	48 971
Taille moyenne en 2007	2,14
Taille moyenne en 1999	2,25

Evolution annuelle de la population : 0,67 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

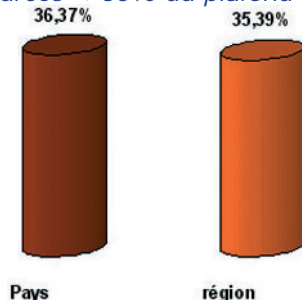
dû au solde migratoire	0,90 %
dû au solde naturel	-0,23 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

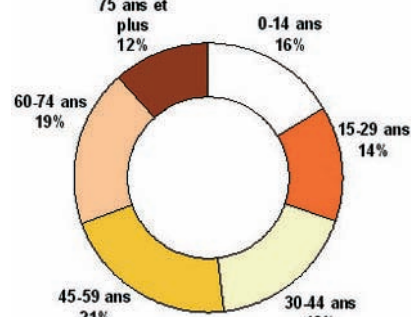
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,94
en 1999	0,95

Nombre d'emplois

en 2007	40 454	Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,09 %
en 1999	37 103	contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	43 248	Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,29 %
en 1999	39 047	

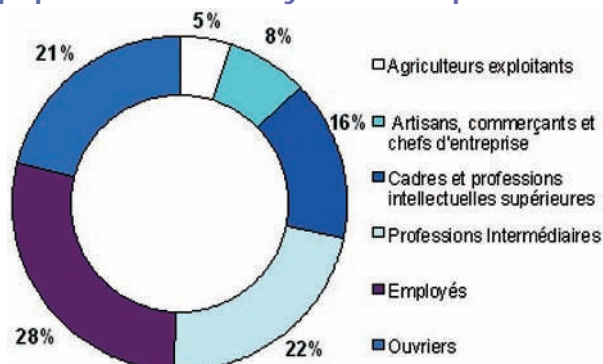
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	8,52 %	-2,53 %
Industrie	9,83 %	-5,40 %
Construction	7,72 %	1,45 %
Tertiaire	73,94 %	6,48 %

### Etablissement de plus de 500 :

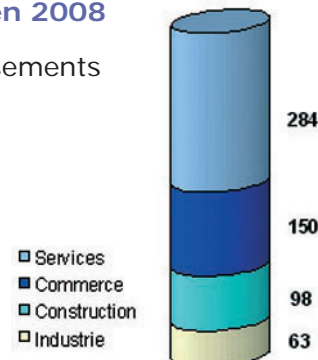
1 dans l'industrie des biens d'équipement, 1 dans les services aux entreprises, 2 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

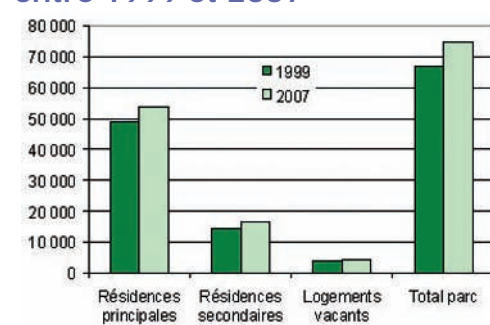
595 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	53 906	72,0 %	1,2 %
Résidences secondaires	16 495	22,0 %	1,9 %
Logements vacants	4 499	6,0 %	2,0 %
<b>Total parc</b>	<b>74 900</b>	<b>100 %</b>	<b>1,4 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

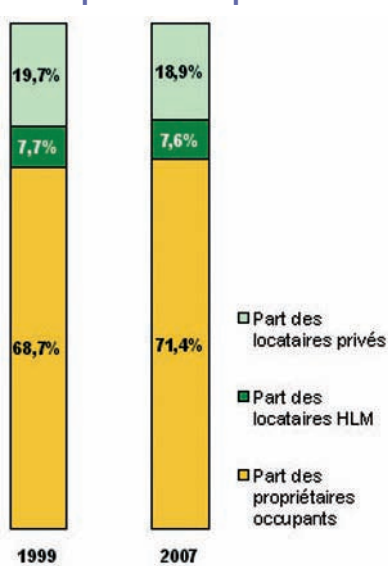


Caractéristiques du parc

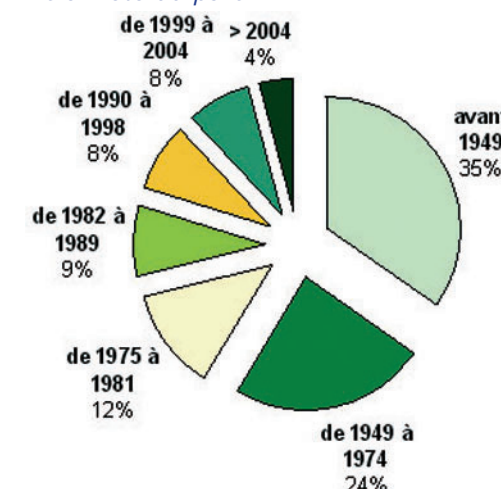
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	6 026
3 et 4 pièces	21 406
5 pièces et plus	26 474
<b>Total</b>	<b>53 906</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

A l'image des pays de l'Ouest, la croissance démographique du Trégor-Goëlo (0,67% par an entre 1999 et 2007) est moins forte qu'à l'échelle régionale (0,89% par an). Seul, un solde migratoire positif lui permet de se développer et de compenser un solde naturel négatif qui témoigne d'un déficit des naissances. Entre 1999 et 2007, le pays a attiré beaucoup de retraités sur le littoral. Lannion a ainsi gagné 2 retraités pour un actif depuis 1999. Après Carhaix, la zone d'emploi de Lannion est la plus âgées des zones d'emplois bretonnes.

Deux pôles urbains concentrent l'essentiel des emplois, des équipements et des services : Lannion et Paimpol.

Les politiques d'équipement et de décentralisation industrielle engagées après-guerre pour désenclaver la Bretagne ont permis l'installation de grands groupes des télécommunications à Lannion, principale zone d'emploi du pays. France-Télécom R&D, devenu Orange Labs en 2007, est depuis 2000 le successeur de l'ancien CNET. Autre groupe important, Alcatel a eu jusqu'à 1 700 emplois, réduits à 960 en 2009.

En 2007, la zone d'emploi de Lannion compte 32 600 emplois pour un pays qui en compte 40 000. La crise a fortement ébranlé l'économie locale. Fin 2009, le taux de chômage atteint 8,8% contre 8,2% en Bretagne. Il s'agit du taux le plus élevé après celui des zones d'emploi de Lorient, Brest et Auray. L'emploi salarié diminue plus fortement qu'en Bretagne, uniquement à cause des pertes d'emploi dans l'industrie. En l'occurrence, la filière historique des télécommunication-électronique a subi de fortes



pertes. Ainsi, dans les secteurs de la réparation et installation de machines et d'équipements et la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, la baisse est deux fois plus élevée que dans le reste de la région.

6 400 salariés quittent la zone d'emploi de Lannion quotidiennement pour travailler, 3 000 vont vers Guingamp, 1 150 vers Morlaix.

Le niveau d'équipement de Lannion est relativement élevé. L'agglomération compte: un IUT de quatre départements et une Ecole Nationale Supérieure des Sciences appliquées et de Technologie (ENSSAT) en liaison avec l'Université de Rennes, un Institut de formation d'infirmiers, un centre hospitalier (1 300 sal., 270 lits) et polyclinique du Trégor (110 sal., 70 lits), des lycées et collèges publics et privés.

Le classement de ce pays en zone 1 à l'issue de l'analyse en composante principale est à nuancer par des problématiques littorales qui la différencie des pays du centre Bretagne. A l'image de Lannion communauté, le territoire comprend plusieurs sous-ensembles :

- au nord, de Plestin-les-Grèves à Pleumeur-Boudou les communes se démarquent par des problématiques littorales: population plus âgée, nombreuses résidences secondaires, foncier et immobilier peu accessibles,
- une ville-centre Lannion qui concentre les emplois, les services
- des communes périurbaines de part et d'autre des pôles en pleine expansion. Une première couronne constituée des communes de Saint-Quay-Perros, Louannec, Rospez, Kermaria et Ploulec'h connaît une croissance démographique dès la fin des années 1970. Puis à la fin des années 1990, probablement sous l'effet du renchérissement du foncier des communes plus au sud se développent fortement: Ploumiliau, Ploubezre. En l'occurrence, ces communes sont de plus en plus prisées par les couples bi-actifs qui travaillent entre Lannion et Morlaix.
- au sud un espace à dominante rural ainsi qu'une partie du littoral dans les secteurs de Plougrescant et au nord d'une ligne Tréguier-Lézardrieux, plus rurales sont majoritaires dans le pays: population plus précaires, présence d'un parc sans confort, de personnes très âgées.

Lannion trégor agglomération et l'ADIL soulignent toutes les deux les effets néfastes de l'offre désorganisée en logements défiscalisés dans l'agglomération de Lannion. Ce constat est récurrent dans de nombreux territoires bretons. Ainsi, «la mise sur le marché des programmes neufs dits défiscalisés a augmenté l'offre locale dans les principales agglomérations du département et les zones littorales. Cela a engendré sur les segments de marché les plus offreurs (petits logements à Saint-Brieuc et Lannion) de la vacance dans le parc ancien dégradé voire indécents.»(cf note de conjoncture janvier 2011 ADIL 22). Dans le cas de Lannion (et de saint-Brieuc,) l'ADIL souligne également «une implantation en périphérie des villes pas toujours pertinente au regard de la demande et des besoins en matière de transports collectifs (secteurs de Saint- Brieuc ou Lannion).»

Parallèlement, l'ADIL note deux choses :

- l'accueil des jeunes est moins facile sur le Pays de Saint-Brieuc, en Trégor-Goëlo, ou sur le Pays de Dinan que sur le Pays de Guingamp, du Centre-Bretagne, ou du Centre Ouest Bretagne.
- Les séniors sont surreprésentés sur le Pays de Saint-Brieuc et du Trégor-Goëlo.

Dans ce contexte, pour l'agglomération de Lannion, le logements des jeunes, étudiants et actifs, la revitalisation des centres bourgs plus particulièrement en direction des personnes âgées et la densification de l'habitat sont des enjeux majeurs.

Enfin, la création d'une société d'économie mixte d'aménagement a pour but de produire du foncier à des coûts abordables.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	51 961
en 1999	41 645

### Ménages

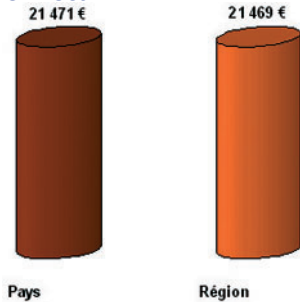
Nombre en 2007	19 473
Nombre en 1999	15 383
Taille moyenne en 2007	2,63
Taille moyenne en 1999	2,66

Evolution annuelle de la population : 2,80 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

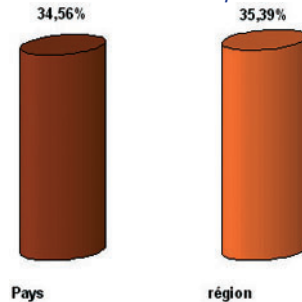
dû au solde migratoire	1,92 %
dû au solde naturel	0,88 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

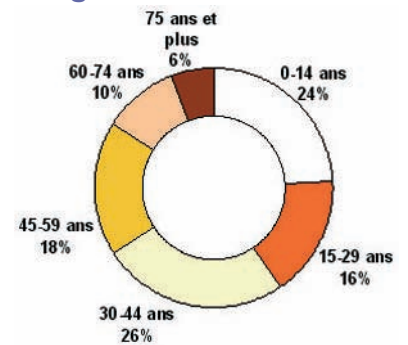
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,53
en 1999	0,55

Nombre d'emplois

en 2007	12 972
en 1999	9 826

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 3,53 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	24 337
en 1999	17 842

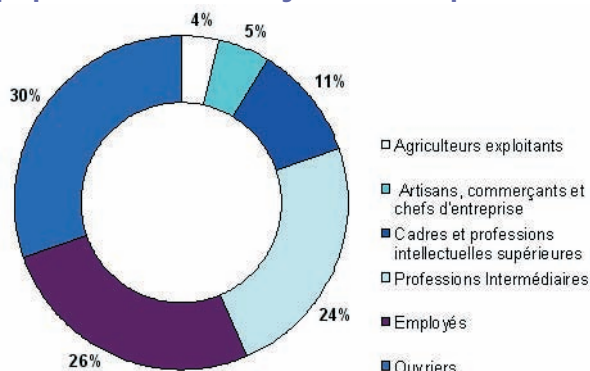
Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 3,96 %

Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	7,45 %	-4,99 %
Industrie	17,96 %	-1,77 %
Construction	9,41 %	0,14 %
Tertiaire	65,18 %	6,62 %

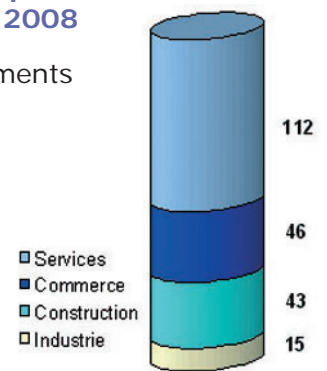
Etablissement de plus de 500 :

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champs marchand hors agricoles en 2008

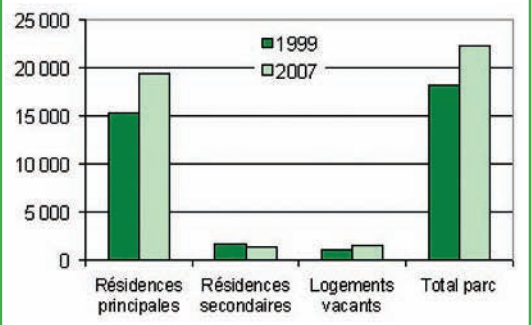
216 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	19 473	87,5 %	3,0 %
Résidences secondaires	1 304	5,9 %	-3,0 %
Logements vacants	1 475	6,6 %	3,8 %
<b>Total parc</b>	<b>22 252</b>	<b>100 %</b>	<b>2,6 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

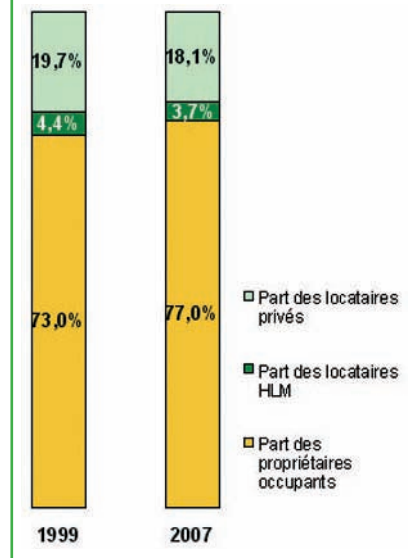


Caractéristiques du parc

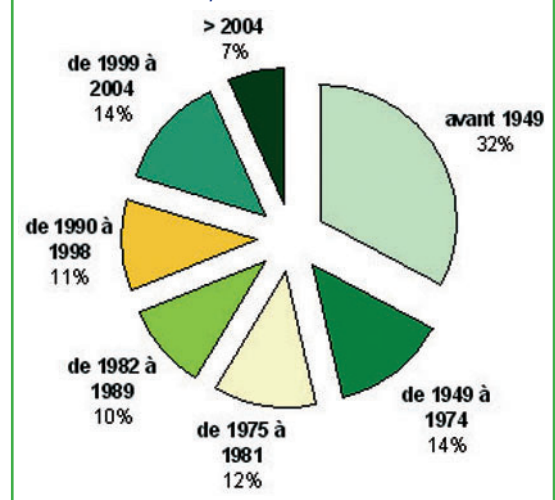
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	1 836
3 et 4 pièces	7 190
5 pièces et plus	10 447
<b>Total</b>	<b>19 473</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Vallons-de-Vilaine est l'un des plus petits de Bretagne. Il compte 51 961 habitants en 2007. Pourtant, son dynamisme démographique est le plus fort de la région. L'installation de nombreuses familles rennaises entre 1999 et 2007 a contribué au rajeunissement de la population et le solde naturel est également parmi les plus importants de la région.

Le pays est avant tout un territoire résidentiel. En lien avec sa croissance démographique, l'économie résidentielle s'est développée et a créé de nombreux emplois. Néanmoins, le pays reste sous l'influence de la zone d'emploi de Rennes. Malgré une forte progression de l'emploi du secteur résidentiel notamment, le nombre d'actifs reste supérieur au nombre d'emplois.

Depuis la crise, le dynamisme du secteur immobilier semble marquer le pas et face au retrait des investisseurs privés, les collectivités ne semblent pas en mesure de prendre le relais. Ainsi, le fort développement que le pays a connu jusqu'en 2007 s'est estompé.

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VANNES

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	198 902
en 1999	173 682

### Ménages

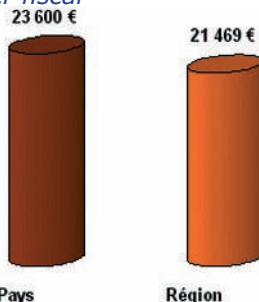
Nombre en 2007	86 423
Nombre en 1999	70 822
Taille moyenne en 2007	2,24
Taille moyenne en 1999	2,40

Evolution annuelle de la population : 1,70 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

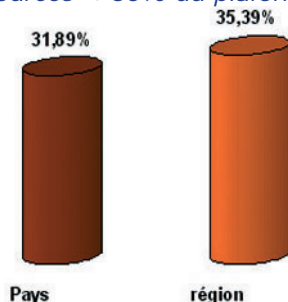
dû au solde migratoire	1,36 %
dû au solde naturel	0,34 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

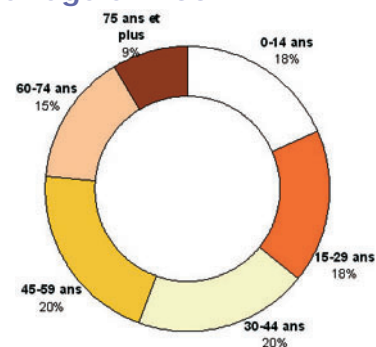
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	1,01
en 1999	0,99

Nombre d'emplois

en 2007	83 097
en 1999	67 937

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,55 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	81 944
en 1999	68 671

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,23%

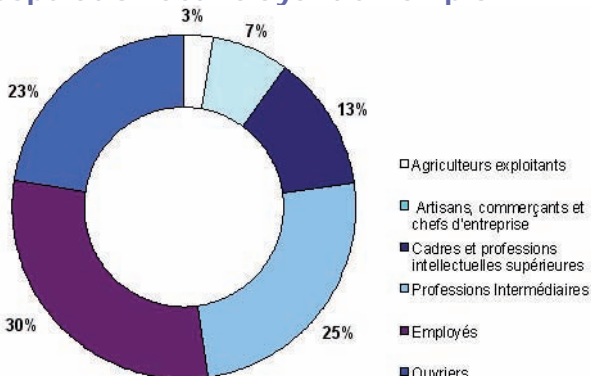
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	3,85 %	-2,32 %
Industrie	12,73 %	-2,28 %
Construction	9,06 %	2,28 %
Tertiaire	74,36 %	2,33 %

### Etablissement de plus de 500 :

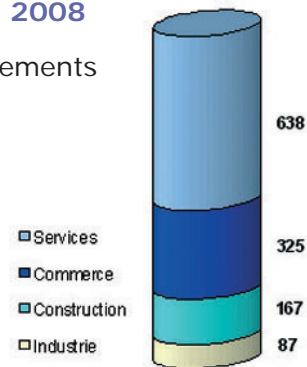
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans les secteurs de la fabrication de matériel de transport, 1 dans les activités financières et d'assurance, 2 dans l'administration publique, 4 dans l'enseignement, la santé et l'action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

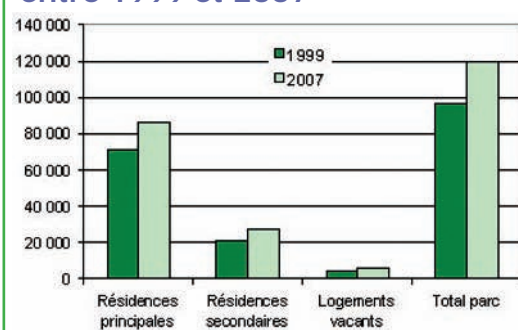
1217 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	86 423	72,5 %	2,5 %
Résidences secondaires	27 219	22,8 %	3,2 %
Logements vacants	5 585	4,7 %	2,5 %
<b>Total parc</b>	<b>119 227</b>	<b>100 %</b>	<b>2,7 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

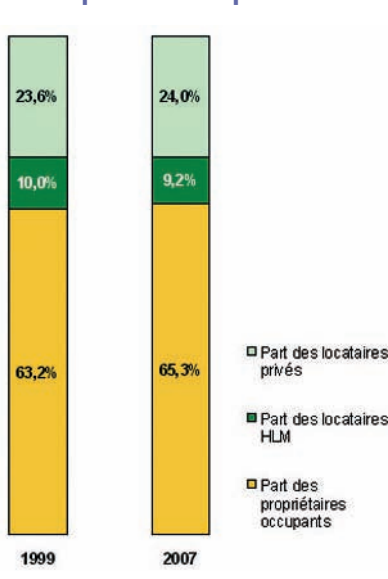


Caractéristiques du parc

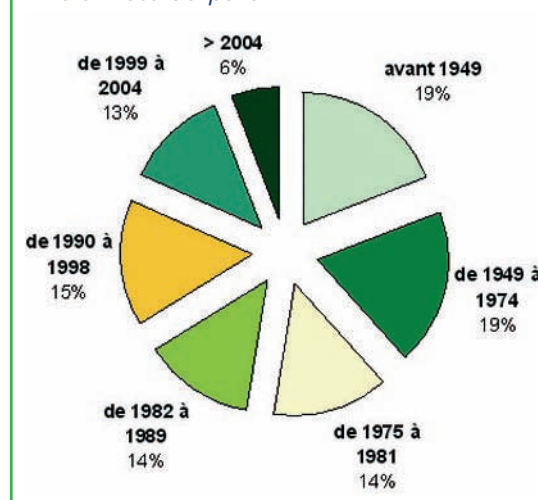
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	13 402
3 et 4 pièces	32 149
5 pièces et plus	40 871
<b>Total</b>	<b>86 423</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Le pays de Vannes compte 198902 habitants. Très attractif auprès des retraités et des actifs, sa croissance démographique est avant tout tirée par un solde migratoire fort. Parmi les nouveaux arrivants, un habitant sur deux vient d'Ile-de-France. Le succès du golfe du Morbihan auprès des retraités ne se dément pas. Le littoral a attiré 20% de sexagénaires supplémentaire entre 1999 et 2007.

L'INSEE note que si depuis les années 1960 la croissance démographique de la zone se concentrait sur la communauté d'agglomération de Vannes et sur la presqu'île de Rhuys, depuis 1999 elle s'étend aux cantons de Questembert et de Muzillac.

Dans le domaine économique, fin 2007 la zone d'emploi de Vannes compte 18% d'emploi de plus qu'en 1999 soit 2,55% de croissance annuelle, ce qui fait d'elle la zone la plus dynamique de Bretagne après Rennes. Les services marchands plus qu'ailleurs se développent et dynamisent l'emploi. En premier lieu, ce sont les activités de commerces qui tirent l'économie locale. Les services aux entreprises et aux particuliers se développent également. La croissance démographique a dopé la production de logements dont le premier bénéficiaire est le secteur de la construction. Fin 2007, la hausse des effectifs dans ce secteur est la plus forte de la région, + 62% contre + 38% au niveau régional. L'industrie emploie 12500 salariés fin 2007, principalement dans deux secteurs: la sous-traitance automobile (Michelin 620 salariés et Avon Polymères 250 salariés) et l'agroalimentaire (Evalis, 300 salariés, Ronsard, Doux Frais, Procanar, cinq usines d'abattage). Comme sur l'ensemble du territoire breton, le tissu est constitué à 80% de petites structures de moins de 10 salariés. Vannes, ville préfectorale accueille de nombreuses administrations.

Les effets de la crise économique sont plus atténués dans la zone de Vannes. Les intérimaires ont été les premiers à subir les réductions d'effectifs. Parmi les secteurs les plus touchés, la filière automobile souffre particulièrement. En revanche, l'agroalimentaire se maintient mais ne compense pas les autres pertes. Dans la construction la crise détruit 40% de l'emploi gagné en 2006 et 2007. Seuls le tertiaire marchand (en particulier la commerce et l'assistance aux entreprises) continue de créer des emplois.

Compte tenu de ce tissu économique, le pays compte plus d'employés et moins d'ouvriers qu'au niveau régional. Le niveau moyen des revenus est plus élevé qu'en Bretagne. En revanche, la part des ménages dont les ressources sont inférieures à 60% du plafond HLM est légèrement supérieure, traduisant ainsi de fortes inégalités au sein du pays. Le diagnostic du PLH note à ce sujet que les écarts de revenus ont tendance à se creuser dans la ville de Vannes. Une part importante de ménages avec de bas revenus occupent le parc locatif privé. Compte tenu du niveau de loyer, leurs taux d'efforts sont de plus en plus élevés. Sur ce point et malgré une production très importante ces dernières années, le niveau des loyers se maintient à un niveau élevé: 8,6€/m<sup>2</sup> le loyer médian. En conséquence, le taux d'effort brut dans le parc privé est de 48% et de 26% net (cf observatoire de l'habitat de l'ADIL du Morbihan). A l'image de l'investissement de Rennes dans la production de logements accessibles, seul une production conséquente de logements aidés à loyers modérés dans les pays de Vannes et d'Auray permettra de contenir voire d'apaiser la tension du marché.

En matière d'habitat, la ville-centre de Vannes concentre une bonne part des logements collectifs, des petits logements et du parc locatif. A l'inverse les communes périphériques se caractérisent par des logements de plus grande taille, en accession majoritairement. Dans le cas des communes littorales, la présence d'un parc important de résidences secondaires contribue à gonfler les prix de l'immobilier. De fait, le marché local de l'habitat reste très tendu malgré la crise.

Pourtant, il faut noter une augmentation de la vacance dans certains secteurs notamment dans le centre de Vannes lié à la présence de petits logements en mauvais état. Par ailleurs, la vacance a pu être alimentée par une offre désorganisée de produits défiscalisés.

Le diagnostic issu du programme local de l'habitat fait apparaître 5 sous-secteurs :

- Vannes, plus jeune et plus dense, la ville-centre regroupe plus de la moitié des ménages. La part de personnes seules et de ménages de 2 personnes est prédominante et croissante;
- les communes littorales depuis le Bono jusqu'à Noyal, se développent moins rapidement que le reste du territoire en raison d'une raréfaction du foncier;
- des communes périurbaines en pleine croissance de part et d'autre de la ville-centre réparties en deux groupes :
  - Une zone au Nord-ouest qui regroupe les communes de Plougoumelen, Plescop, Ploedern, Saint-Ave, Meucon, Monterblanc,
  - Un groupe au sud est qui rassemble les communes de le Hezo, Surzur, la Trinité-Surzur, Theix, Sulniac, Trefflean;
- des communes périurbaines éloignées, Saint-Nolf, Eleven, Tredion qui se développent moins vite.

En matière d'urbanisme, le SCOT préconise de soutenir le développement de Vannes et de limiter l'étalement urbain. Le développement du territoire doit se faire à partir du cœur d'agglomération et des pôles d'appui (Arradon, Elven, Ploeren, Saint-Avé, Séné, Theix).

# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE DU PAYS DE VITRÉ

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	100 771
en 1999	87 240

### Ménages

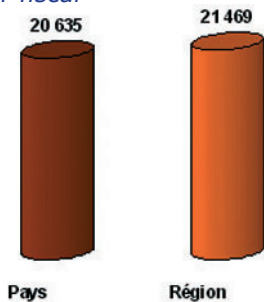
Nombre en 2007	39 242
Nombre en 1999	32 663
Taille moyenne en 2007	2,52
Taille moyenne en 1999	2,61

Evolution annuelle de la population : 1,82 %  
contre 0,89 % à l'échelle de la Bretagne

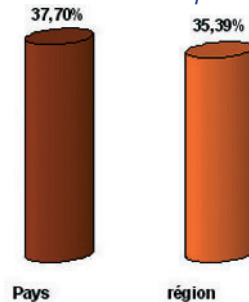
dû au solde migratoire	1,08 %
dû au solde naturel	0,74 %

### Niveau de ressources des ménages (FILOCOM)

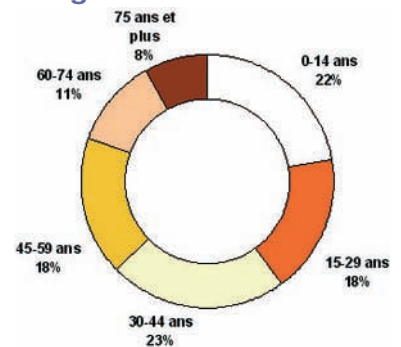
Niveau moyen des revenus par foyer fiscal



Part des ménages ayant des ressources < 60% du plafond HLM



### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

Ratio emplois/actifs

en 2007	0,89
en 1999	0,96

Nombre d'emplois

en 2007	41 322
en 1999	36 333

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,62 %  
contre 1,72 % à l'échelle de la Bretagne

Nombre d'actifs occupés

en 2007	46 506
en 1999	38 001

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 2,56 %

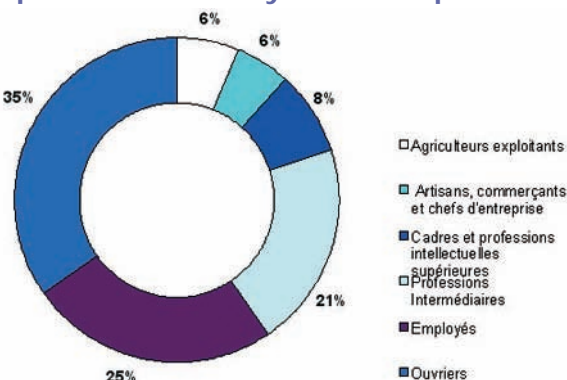
Structure de l'emploi

	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	9,06 %	-4,09 %
Industrie	30,53 %	0,30 %
Construction	8,12 %	0,07 %
Tertiaire	52,28 %	3,72 %

### Etablissement de plus de 500 :

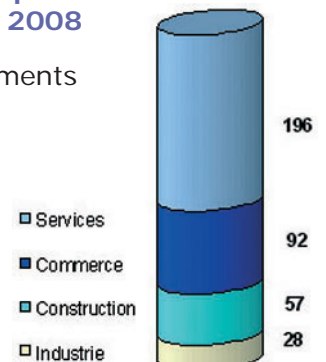
1 dans l'industrie agricoles et alimentaires, 1 dans l'industrie des biens intermédiaires, 1 dans l'éducation, santé, action sociale

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

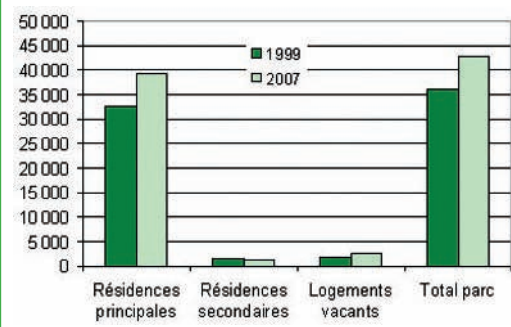
373 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	39 242	91,5 %	2,3%
Résidences secondaires	1 110	2,6 %	-3,2%
Logements vacants	2 552	5,9 %	3,9%
<b>Total parc</b>	<b>42 904</b>	<b>100 %</b>	<b>2,2%</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

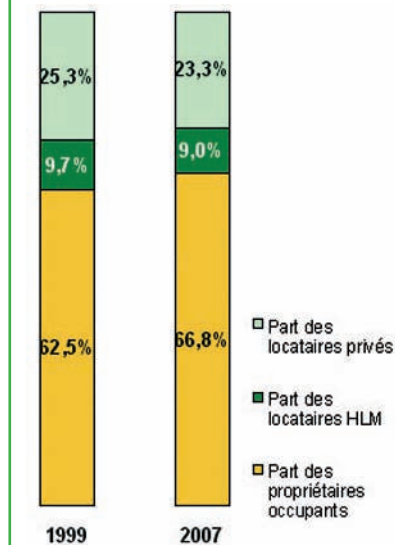


Caractéristiques du parc

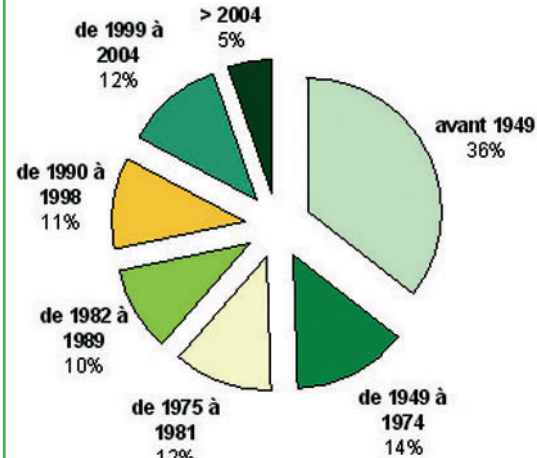
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	4 389
3 et 4 pièces	15 146
5 pièces et plus	19 706
<b>Total</b>	<b>39 242</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

Page suivante.



A l'est de la zone d'influence de Rennes, le pays connaît l'un des plus fort dynamisme démographique et économique de Bretagne. La population a cru de plus de 1,8% par an entre 1999 et 2007 contre 0,89% en moyenne en Bretagne.

Principal pôle de services et d'emploi, Vitré regroupe 22% de la population et 43% des emplois du territoire. Châteaubourg et la Guerche-de-Bretagne, également bien équipés en services, sont les deux autres pôles.

Les contours du pays sont très proche de la zone d'emploi de Vitré réactualisée par l'INSEE en 2010. Comme partout en Bretagne, la mobilité quotidienne a augmenté. Les limites de la zone d'emploi de Vitré sont de plus en plus souvent dépassées: 28% des actifs quittent la zone d'emploi chaque jour pour aller travailler. Ils sont plus nombreux à quitter le territoire que l'inverse. La zone d'emploi de Rennes vers laquelle plus de 20% des actifs partent travailler est la plus attractive. Mais loin d'être un simple territoire satellite de la métropole rennaise, la zone d'emploi de Vitré attire de plus en plus d'acifs. 8400 personnes viennent y travailler dont près de 4800 en provenance de la zone d'emploi de Rennes et 1400 de la zone d'emploi de Laval.

L'industrie est très présente et notamment l'industrie agroalimentaire. Autres secteurs importants, la fabrication de produits en caoutchouc et en plastique et l'électronique sont également bien implantés.

Le secteur tertiaire représente le premier employeur de la zone même si son poids dans l'économie locale reste inférieur à la moyenne régionale.

Fin 2009 le taux de chômage dans la zone d'emploi s'établit à 5,8% taux nettement inférieur au taux régional (8,2%).

## POPULATION (INSEE, Recensement Principal 2007)



### Population

en 2007	3 120 288
en 1999	2 907 178

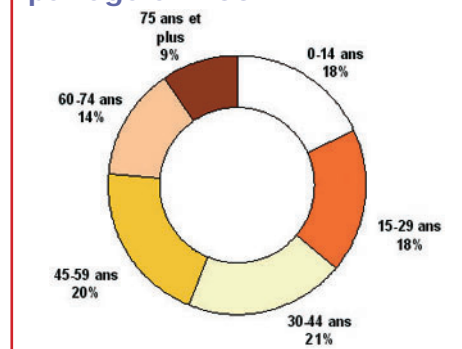
### Ménages

Nombre en 2007	1 364 388
Nombre en 1999	1 209 668
Taille moyenne en 2007	2,23
Taille moyenne en 1999	2,35

Evolution annuelle de la population : 0,89 %

dû au solde migratoire	0,68 %
dû au solde naturel	0,21 %

### Structure de la population par âge en 2007



## ECONOMIE (INSEE, Recensement Principal 2007)

### Le contexte économique

#### Ratio emplois/actifs

en 2007	0,99
en 1999	0,99

#### Nombre d'emplois

en 2007	1 274 760
en 1999	1 112 583

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,72 %

#### Nombre d'actifs occupés

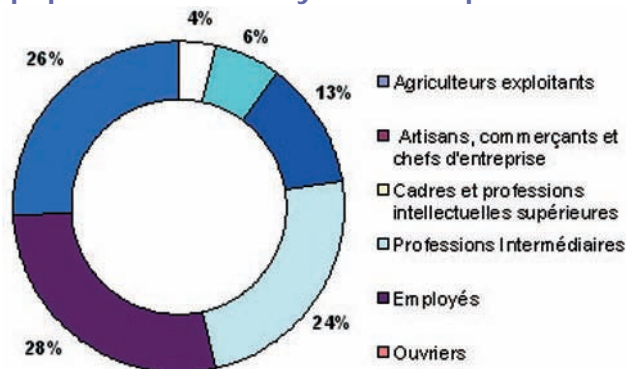
en 2007	1 286 131
en 1999	1 123 046

Evolution annuelle entre 1999 et 2007 : 1,71 %

### Structure de l'emploi

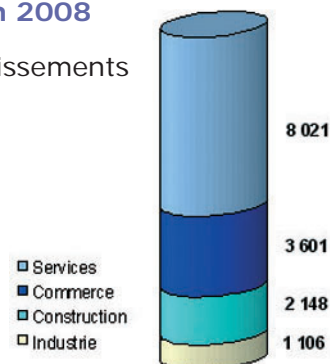
	en 2007	Evolution depuis 1999
Agriculture	5,53 %	-2,18 %
Industrie	15,48 %	-2,49 %
Construction	7,40 %	0,92 %
Tertiaire	71,59 %	3,75 %

### Catégories socioprofessionnelles de la population active ayant un emploi



### Créations d'établissements dans le champ marchand hors agricoles en 2008

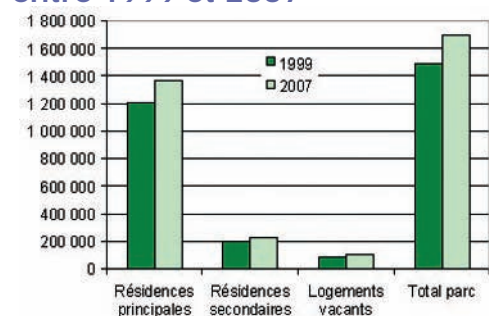
14 876 établissements



Le parc de logements en 2007 et son évolution

	Nombre	Part	Evolution annuelle
Résidence principales	1 364 388	80,5 %	1,5 %
Résidences secondaires	231 652	13,7 %	2,0 %
Logements vacants	99 358	5,9 %	1,9 %
<b>Total parc</b>	<b>1 695 398</b>	<b>100 %</b>	<b>1,6 %</b>

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2007

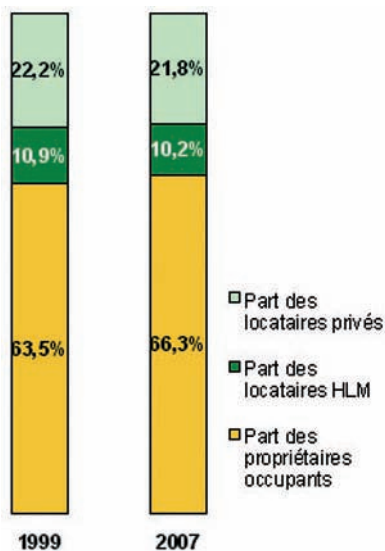


Caractéristiques du parc

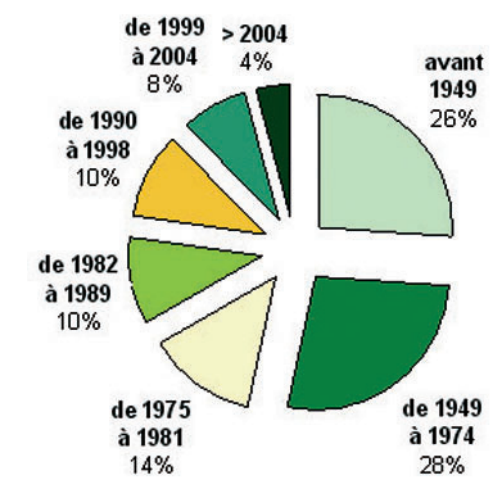
Nombre de pièces

1 et 2 pièces	198 472
3 et 4 pièces	529 759
5 pièces et plus	636 157
<b>Total</b>	<b>1 364 388</b>

Occupation du parc



Ancienneté du parc



ENJEUX DU TERRITOIRE

cf. partie 1-1 : rapport «diagnostic et enjeux de l'habitat»

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

---

Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest  
MAN – rue René Viviani  
BP 46223  
44262 NANTES cedex 2  
Tél. : 02 40 12 83 01  
Fax : 02 40 12 84 44  
CETE-Ouest@developpement-durable.gouv.fr

[www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr](http://www.cete-ouest.developpement-durable.gouv.fr)