

Fig. 2 : Recollement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur 1996 de la Ville de Dinan

## CHAPITRE I - DESCRIPTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE D'ÉTUDE

## A. Contexte territorial

Sous-préfecture des Côtes-d'Armor, Dinan est la **quatrième ville du département** en termes de population, avec 14 407 habitants en 2019. Elle a fusionné avec la commune de Léhon, limitrophe au sud, en 2018. Elle se trouve au centre de l'unité urbaine, composée de 7 communes, qui porte son nom. Elle compte 51 % de ses 28 160 habitants. Parmi les 6 autres communes, Lanvallay en compte 15 %.

**Lanvallay et Dinan** sont séparées par **la Rance**, qui coule vers le Nord pour se jeter entre Dinard et Saint-Malo. **Trois ponts** (le viaduc de Dinan, le Vieux Pont et le Pont de Léhon) relient les deux communes. Il existe ainsi **une continuité d'urbanisation** entre les deux communes. Si la majorité de la superficie de Dinan est urbanisée, celle de Lanvallay est en zone agricole. Au-delà de l'extension importante de l'agglomération du Vieux Bourg à l'ouest, son urbanisation s'est aussi faite par poche autour d'une dizaine de grands hameaux côtissois.

Elles font partie des mêmes collectivités supra-communales. **Dinan Agglomération** représente 64 communes et 97 589 habitants. **Le Pays de Dinan** regroupe 80 communes, 7 communautés de communes, pour plus de 110 000 habitants. En leur sein, **Dinan, Lanvallay, Trélivan, Taden et Quévert** constituent une seule et même unité. Elle est considérée comme « **pôle de centralité principale** », dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et dans celui du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Les deux communes appartiennent encore à **deux cantons** différents. Celui de Dinan est constitué de 5 communes. Celui de Lanvallay, comprenant 17 communes, s'étend à l'est et au sud de Dinan.

Située à l'extrémité Est des Côtes-d'Armor. Elle se trouve à 30 km de **Saint-Malo** et 62 km de **Saint-Brieuc** qu'elle relie par la RN 176, depuis deux échangeurs situés à 2 et 3 km de l'agglomération. Elle relie **Rennes**, à 50 km par la RD 137 ; située à 11 km à l'est. Ces trois villes sont ainsi distantes de 30 à 45 minutes. Dinan se trouve, également par la RN 176, à 58 km du **Mont Saint-Michel**. Depuis mars 2021, la rénovation de la ligne TER Dol-de-Bretagne — Dinan permet de rejoindre le centre de Rennes en 1 heure. Elle va se poursuivre en direction de Lamballe avec l'objectif d'une offre ferroviaire « transbaies » dans un triangle Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc.

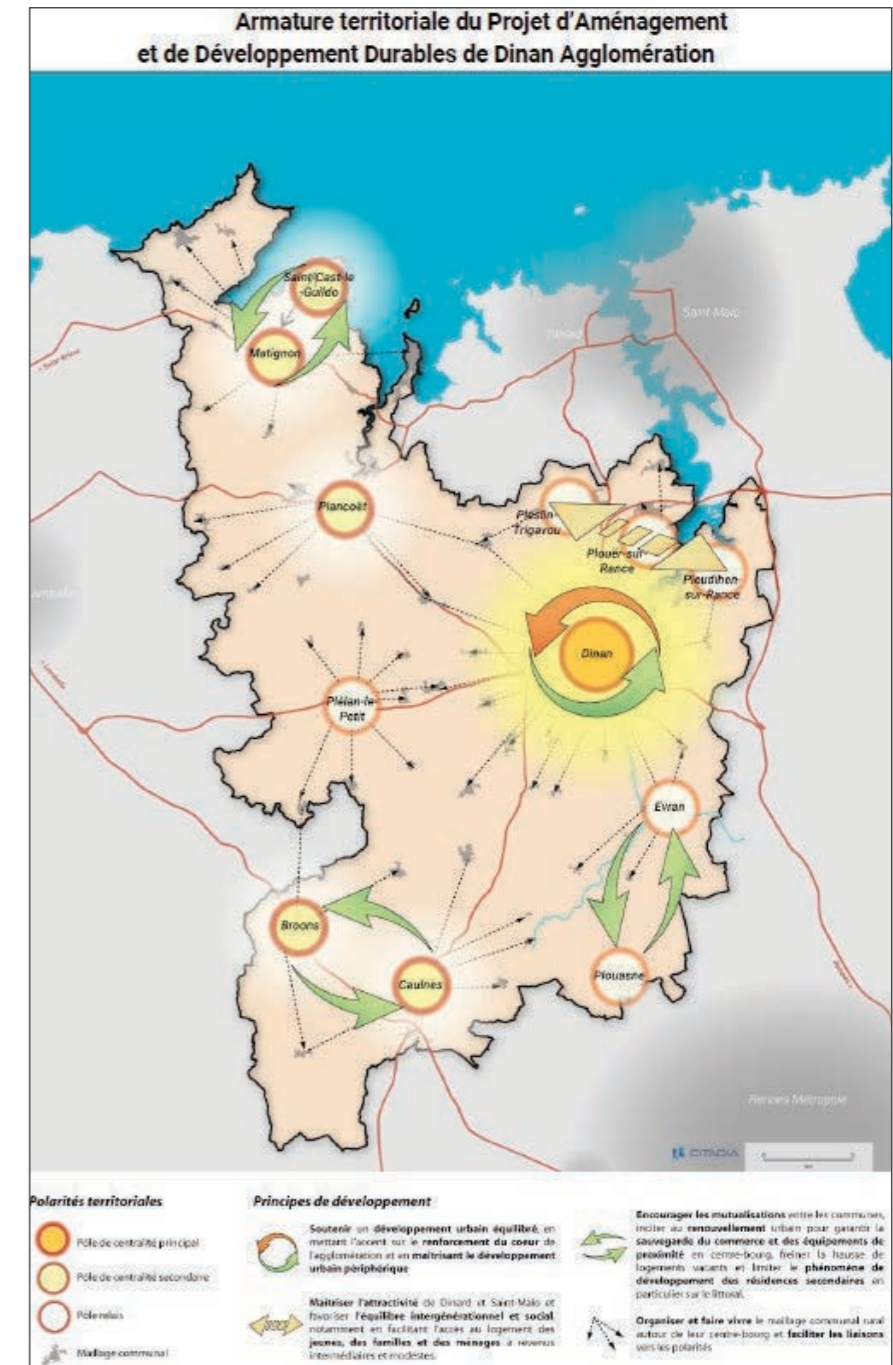


Fig. 3 : Le pôle de centralité principale dans l'armature territoriale de Dinan Agglomération, PADD du PLUI 2020

Unité urbaine de Dinan par commune en 2018 (INSEE 2021)

Communes	Superficie en km2	Densité de population (habitants par km2)	Nombre d'habitants	Nombre de ménages fiscaux (en 2018)	Taux de variation annuel moyen entre 2013 et 2018 (en %)
Bobital	5	222,8	1 112	459	0,8
Dinan	8,7	1 639,6	14 281	7 011	0,4
Lanvallay	14,6	286,9	4 191	1 878	1,4
Le Hinglé	3,4	268,2	904	369	1,1
Quévert	12,5	306,4	3 824	1 653	0,4
Saint-Carné	8,4	122,5	1 024	410	1,6
Trélivan	11,1	254,4	2 824	1 283	1,9
<b>Total unité urbaine</b>	<b>63,7</b>	<b>442,1</b>	<b>28160</b>	<b>13063</b>	

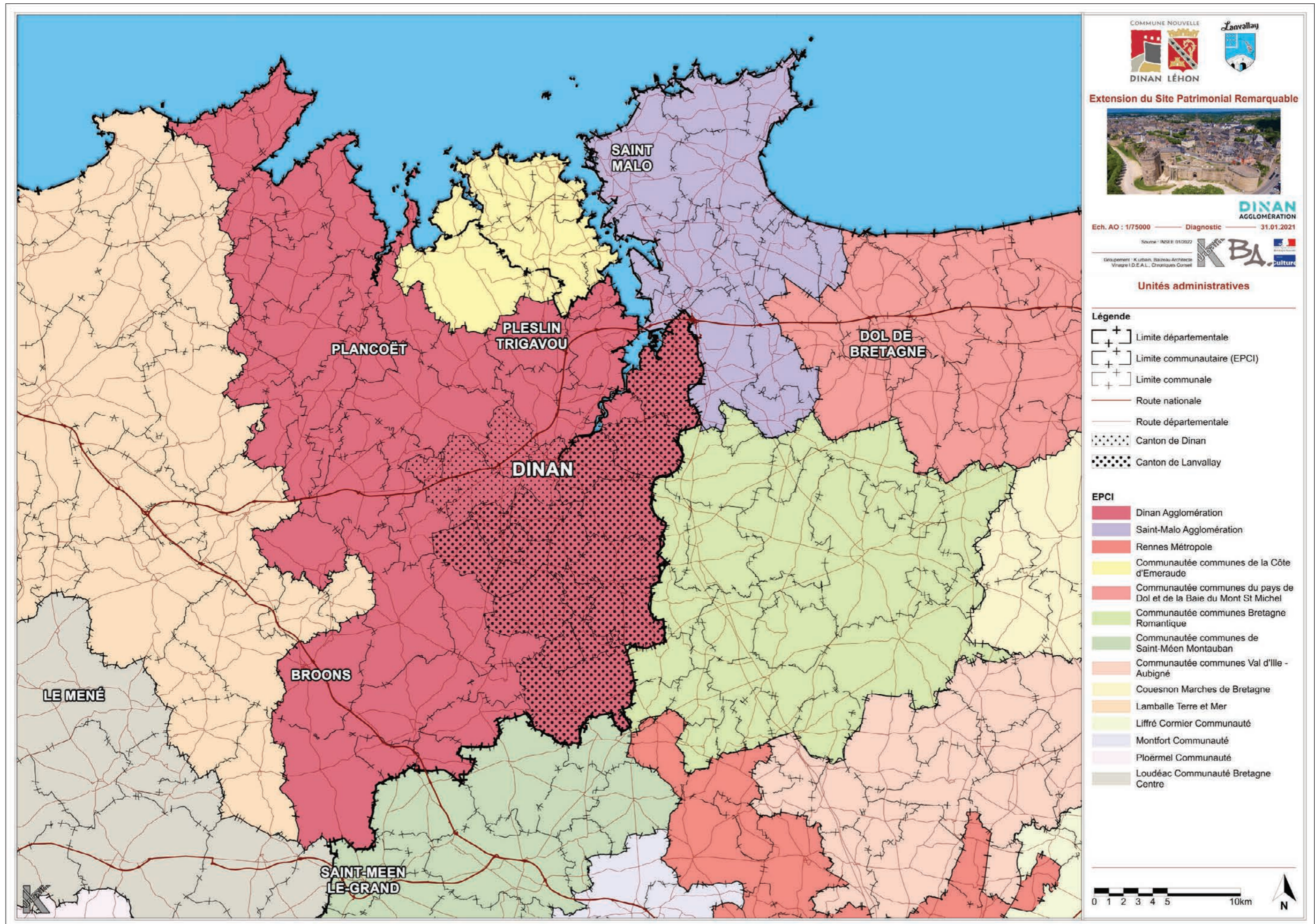


Fig. 4: Contexte administratif de Dinan et Lanvallay

## 1. Dynamiques de développement du territoire

L'aire d'attractivité de Dinan s'étend sur 25 communes et concerne 47 606 habitants. Son bassin de vie regroupe 35 communes, sa zone d'emploi, 37. Aussi, la ville-centre est le **premier pôle économique de Dinan Agglomération**.

L'INSEE retient, en son sein, **7 quartiers** (IRIS) : Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux, Les Combournaises, Zone Industrielle, Ste-Anne-Gare-Leconte de Lisle, Ville Intra-Muros, Fontaines-Les Salesiens et Léhon. Au nord-est, le quartier de **La Fontaine des Eaux** est un **Quartier prioritaire** dans le cadre du Contrat de ville 2015-2020 de Dinan Communauté. Parmi ses objectifs, figurent ceux d'accessibilité à la culture, de favoriser le lien social et de mise en réseaux des acteurs éducatifs et sociaux. L'objectif opérationnel d'ouverture du quartier renvoie à **un enjeu d'équilibre territorial** considéré, par les élus rencontrés, à une plus large échelle.

Le **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** actuel englobe l'ensemble de la Ville Intra-Muros et s'étend sur une partie de l'Est de l'IRIS « Les Combournaises » ; de la rue de Saint-Malo jusqu'au niveau de la rue Ange Dubreuil, puis le Boulevard Flaud avant la Promenade de la Fontaine des Eaux, vers la rue du Quai de Dinan, longeant le Canal d'Ille-et-Rance. La **Petite Cité de Caractère** de Léhon rejoint la commune nouvelle de Dinan en 2018.

Dinan est distinguée, depuis le XIXe siècle, en tant que **cité médiévale touristique**. Elle est l'une des premières « Ville d'art et d'histoire » de Bretagne, labellisée en 1986, et figure, en 2021, parmi les dix villes et pays d'art et d'histoire bretons ; aux côtés de Dinard et Saint-Malo. La ville est également « Cité fluviale de Bretagne ». Elle est « Ville Active et Sportive » depuis 2019, et mène, à travers « Terre de Jeux 2024 », des actions en faveur d'une pratique quotidienne du sport. Trois grandes manifestations figurent cette notoriété : La Fête des Remparts, les Rencontres internationales de harpes celtiques et Les Joutes nautiques.

Dinan et Lanvallay font partie de la Vallée de la Rance, considérée par la Région Bretagne, comme une des destinations majeures de la **destination touristique « Cap Fréhel Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel »**. Elles portent, avec 69 autres communes et 3 communautés de communes, le projet de territoire **du prochain Parc Naturel Régional de La Rance** ; au sein de l'association Coeur Emeraude (créée en 1994), dont le maire de Dinan est aujourd'hui le président. Ce troisième parc régional devrait voir le jour en 2023.

### Le Parc naturel régional franchit une nouvelle étape

Le syndicat mixte de préfiguration du Parc naturel régional (PNR) de la vallée de la Rance-côte d'Émeraude a élu les membres de son bureau et ses vice-présidents, vendredi 12 novembre 2021, à l'abbaye de Léhon, Dinan (Côtes-d'Armor).



LES MEMBRES DU BUREAU DU SYNDICAT MIXTE DE PRÉFIGURATION DU PARC NATUREL RÉGIONAL VALLÉE DE LA RANCE-CÔTE D'ÉMERAUDE | OUEST-FRANCE



Fig. 6 : Vallée de la Rance par l'Office de Tourisme, 2021  
Fig. 7 : Actualité du PNR, Ouest France, nov. 2021

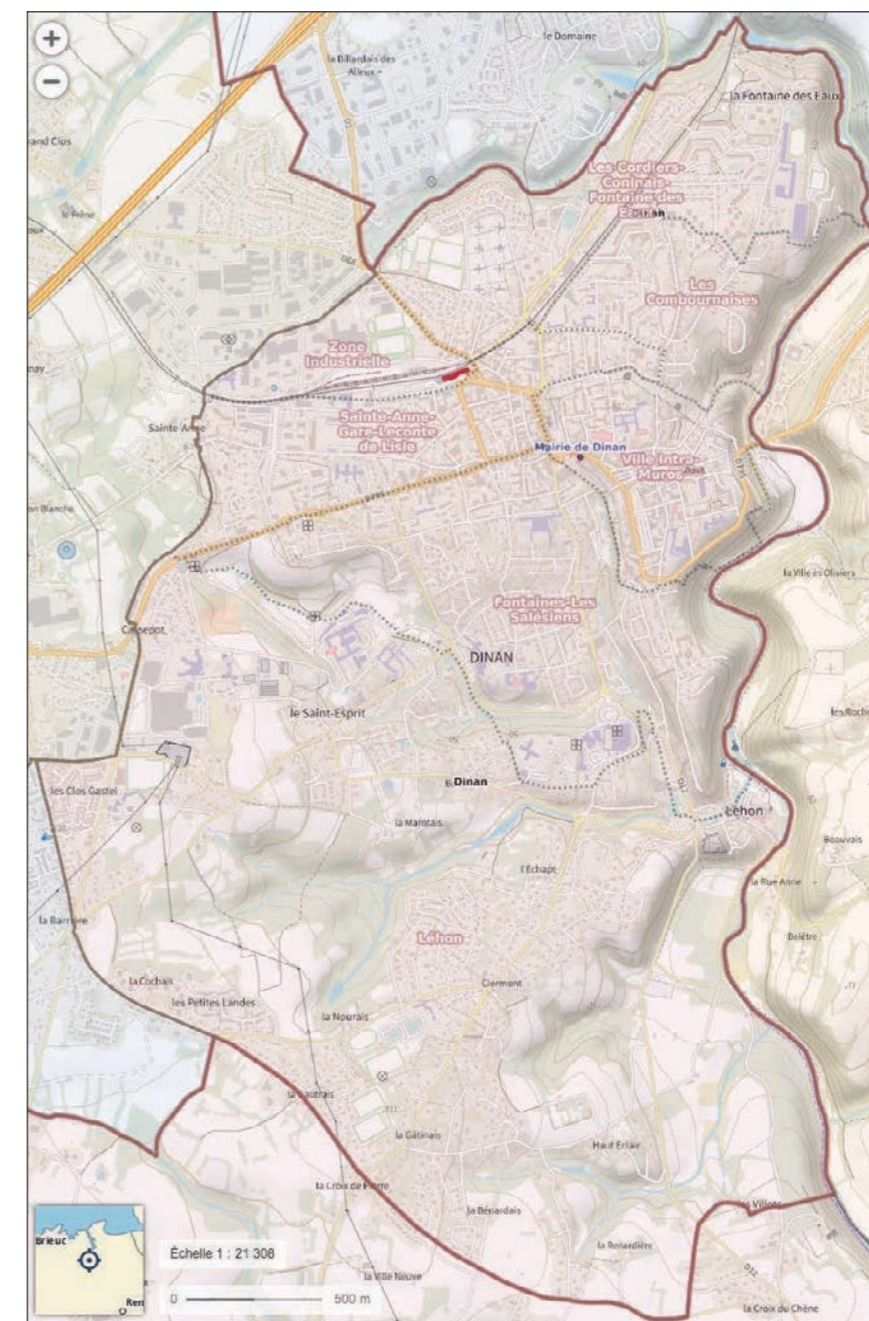


Fig. 5 : Quartiers de Dinan selon IRIS INSEE 2021

### Enjeux :

**L'unité du « pôle de centralité principale » communautaire**

**La lecture du site patrimonial à l'échelle de la vallée de la Rance au sein de la destination touristique régionale**

**L'extension du SPR de Dinan à la Petite Cité de Caractère de Léhon**

### Recommandations :

**Souligner la continuité urbaine médiévale**

**Valoriser le patrimoine fluvial**

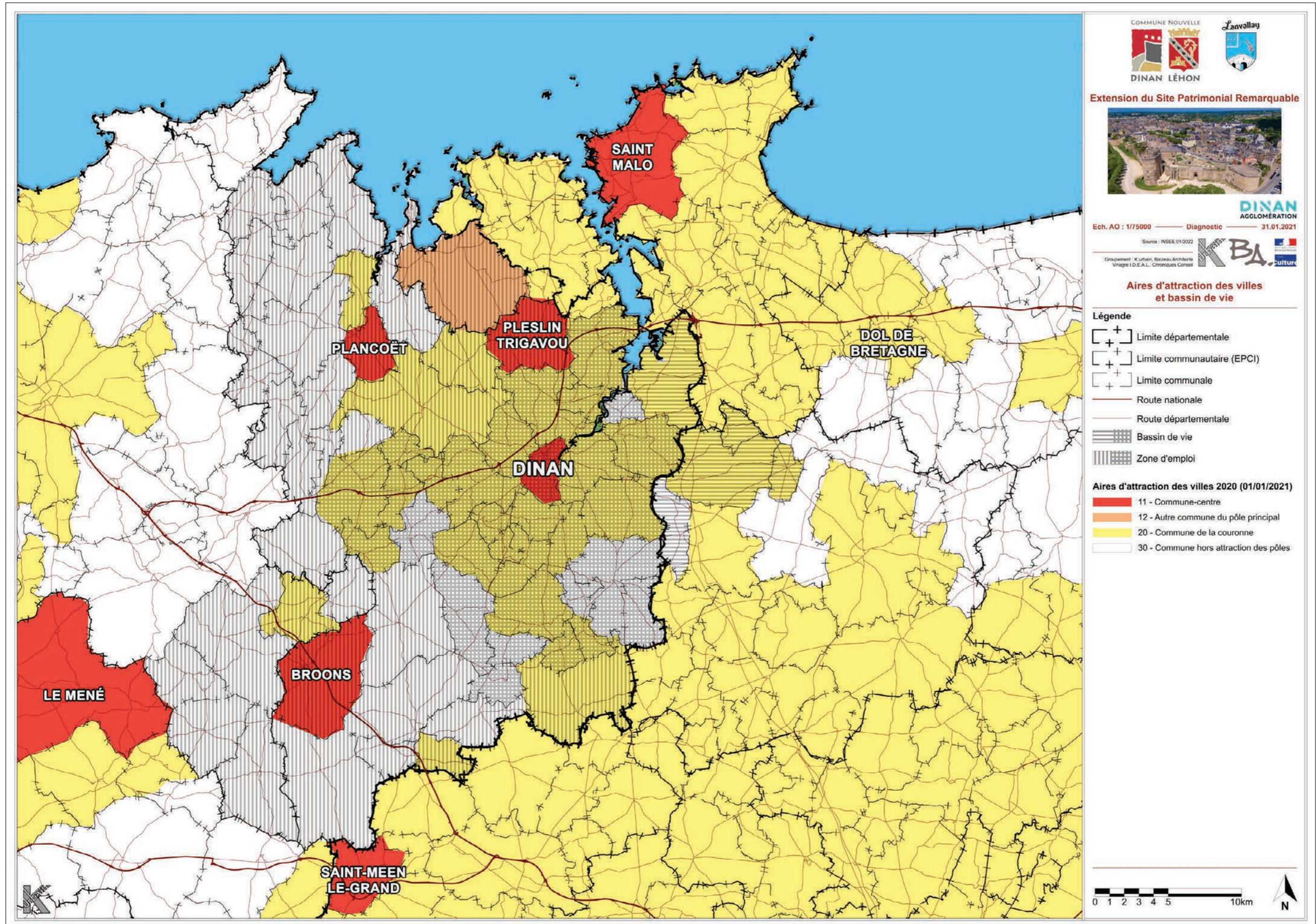


Fig. 8 : Territoires d'attractivité de Dinan

## B. Démographie des habitants de Dinan et Lanvallay

### 1. Caractérisation et évolutions socio-démographiques

#### a. Nombre et densité de populations

Au 1er janvier 2022<sup>1</sup>, l'INSEE recense, pour 2019, **14 407 habitants à Dinan et 4 195 à Lanvallay**. Dinan est la quatrième ville du département en termes de population ; après Saint-Brieuc, Lannion et Lamballe-Armor. En 2018, Dinan concentre **51 % de la population de l'unité urbaine** ; représentant 30 % de celle de l'aire d'attraction et 15 % de celle de la communauté d'agglomération. **Lanvallay est la deuxième des sept communes de l'aire urbaine** en termes du nombre d'habitants ; comptant 15 % de la population de l'aire urbaine et 9 % de celle de l'aire d'attraction.

Avec **1 634 habitants par km<sup>2</sup>**, la ville-centre a une densité de population supérieure à celle de Saint-Malo. Si elle est inférieure à celle de Saint-Brieuc (de 1 993 habitants par km<sup>2</sup>), elle est supérieure à celle des deux autres plus grandes villes des Côtes-d'Armor. Lanvallay compte 287 habitants par km<sup>2</sup> contre 160 pour l'aire d'attractivité de Dinan et 105 pour la communauté d'agglomération. Au sein de ces unités, seule Quévert (également limitrophe de Dinan) observe une densité supérieure (de 306 habitants par km<sup>2</sup>).

#### b. Évolution de la population

La fin de XXe siècle est marquée par un net ralentissement de la croissance démographique du secteur. Après une reprise au début des années 2000, entre 2008 et 2018, le taux de croissance est de 0,7 % pour Dinan Agglomération ; contre 0,3 % pour le département. **Lanvallay se trouve à 1 point au-dessus de la moyenne communautaire** et septième parmi les 35 communes du bassin de vie. **Dinan, au niveau de la moyenne départementale, affiche un taux de croissance positif** qu'elle n'avait pas observé depuis plus de 50 ans.

Même s'il peut être conjoncturel, l'attrait de l'aire urbaine rétrolittorale est conforté par la **demande résidentielle de retrait des grandes agglomérations** ; démultipliée dans le contexte de la pandémie de Covid actuelle.

Ainsi, la croissance démographique est due à l'excédent migratoire ; le déficit naturel, lui, s'accroît. Il s'explique principalement par l'importance du taux de mortalité.

#### c. Caractéristiques des habitants

La population est **largement féminine** ; 55 % parmi les habitants de Dinan et 53 % parmi ceux de Lanvallay. Elle est relativement âgée. **57 % des Dinannais ont 45 ans ou plus, ils sont 54 % parmi les Côtissois** ; la moyenne, communautaire et départementale, est de 53 %. L'indice de jeunesse est de 0,64 à Dinan et de 0,78 à Lanvallay ; contre 0,88 pour la communauté d'agglomération ou le département. La progression de 6 points de la part des 60 ans et plus alors que celle des 30 à 44 diminue de -3 points marque le net vieillissement de la population dinannais entre 2008 et 2018. Au sein de la population côtissoise, c'est la réduction de la part des 45 à 59 ans qui est la plus importante.

Considérant les différentes unités de comparaison, **Dinan se distingue par la plus grande part des 20 à 29 ans, ainsi que des 75 ans et plus ; Lanvallay par la plus grande part des 30 à 44 ans.**

Variation annuelle de la population de Dinan au cours des 50 dernières années (en %)			
Période intercensitaire	Variation totale	due au solde naturel	due au solde migratoire
1975-1982	-0,6	0,9	-1,6
1982-1990	-0,5	0,5	-1,0
1990-1999	-0,6	-0,0	-0,6
1999-2008	-0,1	-0,5	0,4
2008-2013	0,1	-0,8	1
2013-2018	0,4	-1,1	1,5

Fig. 9 : Évolution détaillée de la variation annuelle de la population à Dinan (INSEE 2021)

Variation annuelle de la population de Lanvallay au cours des 50 dernières années (en %)			
Période intercensitaire	Variation totale	due au solde naturel	due au solde migratoire
1975-1982	1,9	0,3	1,6
1982-1990	0	0,1	-0,1
1990-1999	-0,8	-0,2	-0,6
1999-2008	1,6	-0,1	1,7
2008-2013	1,9	0,2	1,7
2013-2018	1,4	-0,3	1,7

Fig. 10 : Évolution détaillée de la variation annuelle de la population à Lanvallay (INSEE 2021)

1 À l'exception du nombre d'habitants, les données actuellement disponibles de l'INSEE, ici exploitées, sont de 2018.

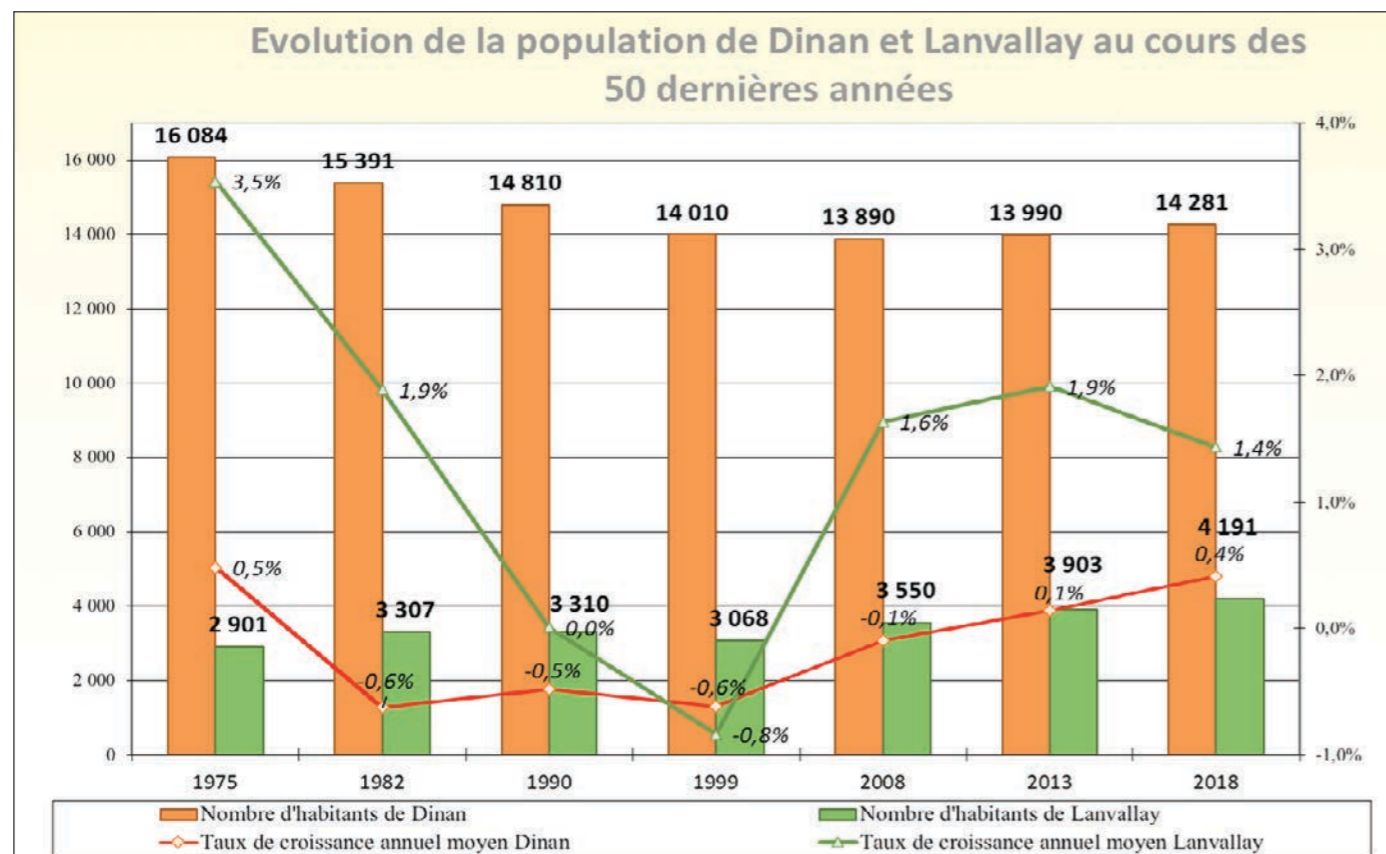


Fig. 11 : Évolution de la population à Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

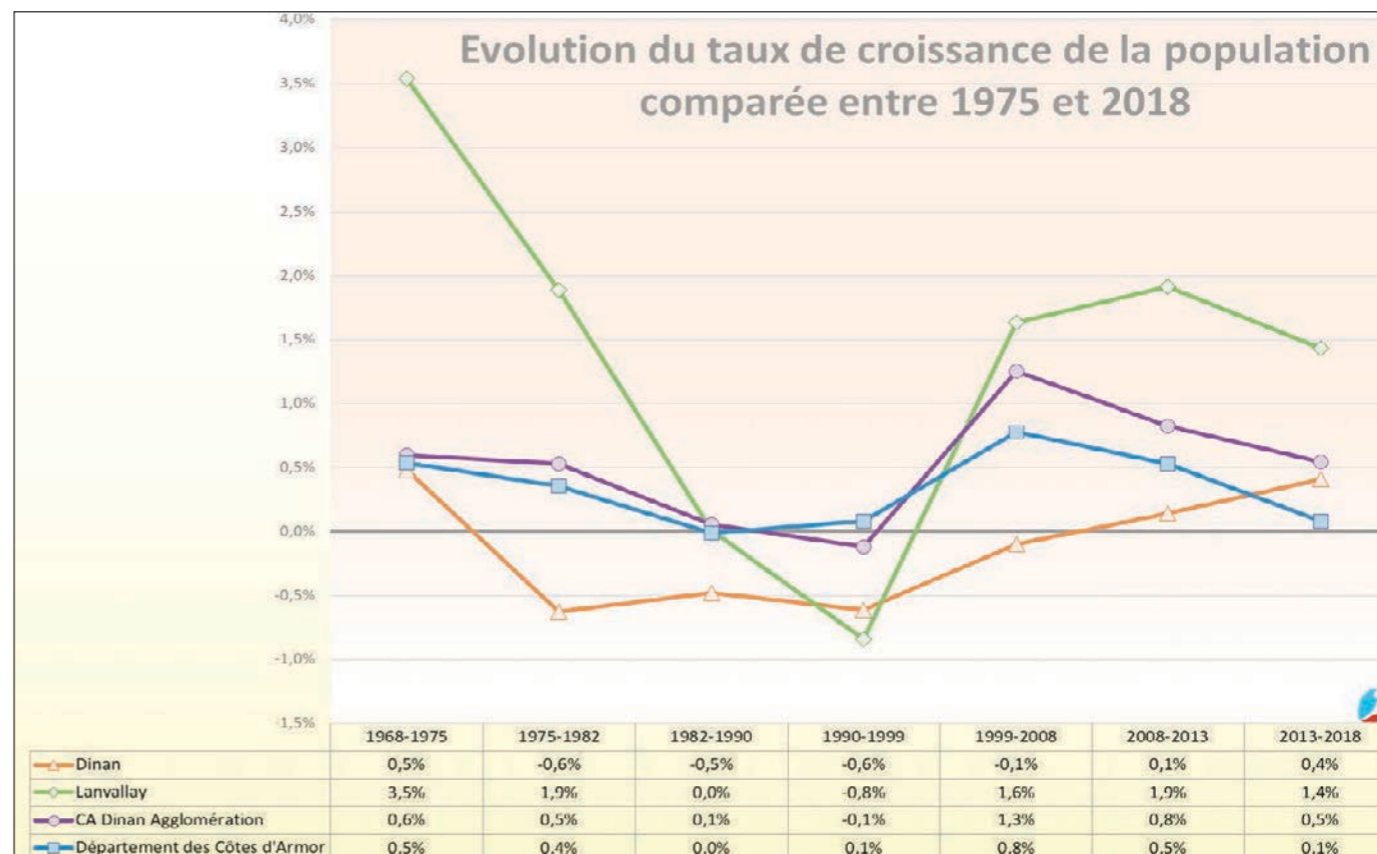


Fig. 12 : Taux de croissance comparé pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

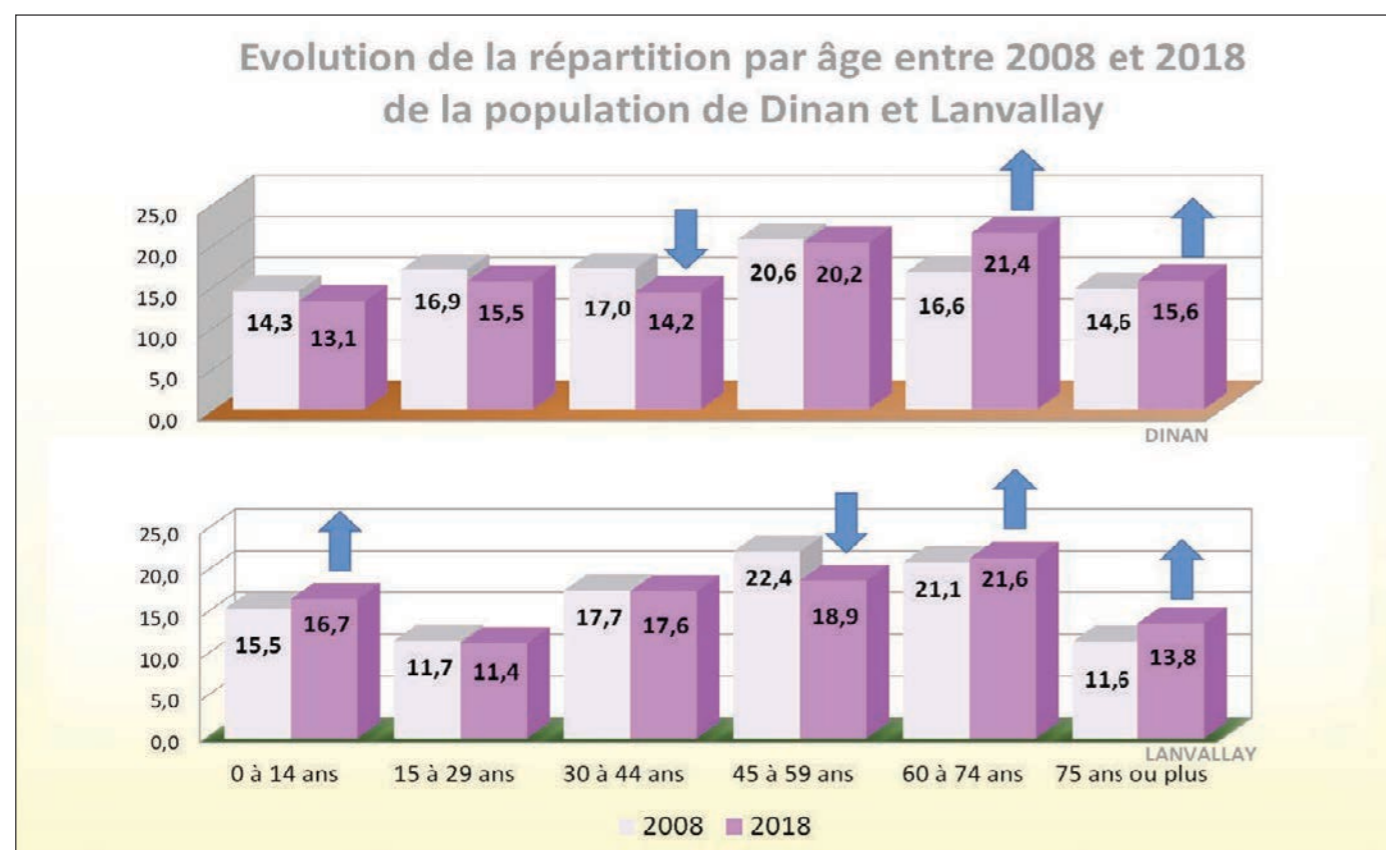


Fig. 13 : Évolution de la répartition par âge de la population à Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

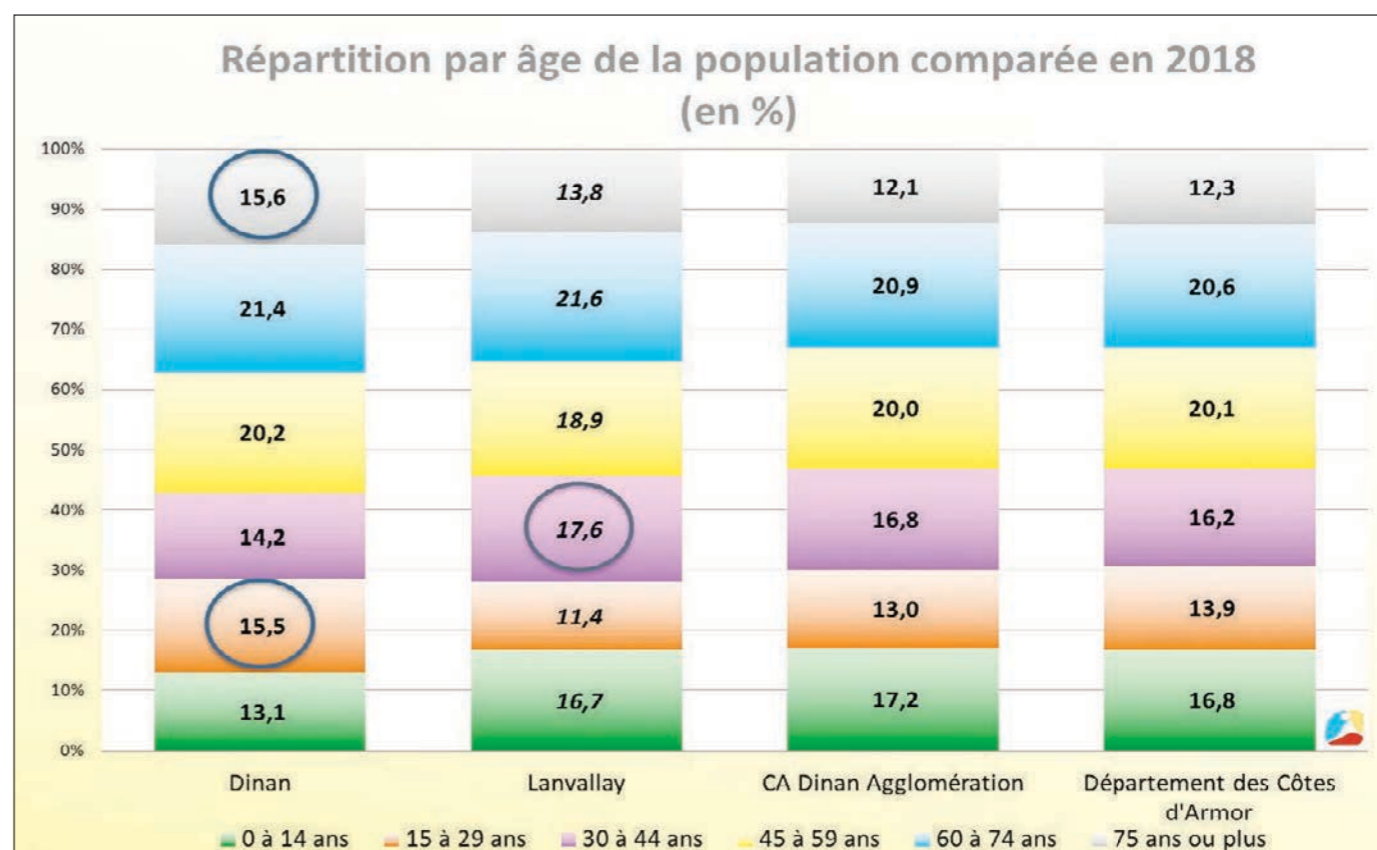


Fig. 14 : Évolutions comparées de la population par âge pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)



## 2. Niveaux de vie des habitants

### a. Activités et Catégories socioprofessionnelles

58 % des Dinannais travaillent ou sont à la recherche d'un emploi. Ils sont 56 % parmi les Côtiçois. Le taux d'activité (rapportant la part des actifs parmi les 15 à 64 ans) est de 71 % pour Dinan et 75 % pour Lanvallay. La **part de la population active** parmi les Dinannais est **proche de celle des différentes unités de comparaison du secteur**. Le taux d'activité pour Lanvallay se trouve aussi à, plus ou moins, un point par rapport à ces moyennes. Au sein des actifs, la part des personnes à la recherche d'un emploi est de 11 % à Dinan et 9 % à Lanvallay. Elle a progressé, respectivement de 1,5 et 2 points, dans les deux communes. La moyenne communautaire est de 8 %.

**Lanvallay** se distingue par l'importance de la part des **employés** puis des **professions intermédiaires** ; constituant **61 % des actifs**. Les **cadres** sont aussi surreprésentés par rapport aux moyennes de l'aire d'attractivité, de la communauté d'agglomération ou du département ; mais c'est **Dinan** qui se distingue par l'importance de cette surreprésentation (+5 points). La ville affiche également **la plus grande part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise**. Cette dernière est aussi remarquable en comparaison avec les plus grandes villes de Saint-Brieuc, Lannion ou Lamballe-Armor ; avec 9 % contre 5 % à 6 %. Les ouvriers sont sous-représentés au sein des deux communes.

**La population inactive** (parmi les 15 ans et plus) représente 53 % parmi les Dinannais et 50 % parmi les Côtiçois. La moyenne départementale est de 49 %. Elle est de 47 % pour l'aire d'attractivité ou la communauté d'agglomération. Les deux communes se distinguent tant par **la surreprésentation des retraités** que celle des autres personnes sans activité professionnelle. Les retraités sont relativement **plus nombreux à Lanvallay qu'à Dinan**.

### b. Niveaux de revenus

En 2018, la médiane de revenu des Côtiçois est de 22 600 €, celle des Dinannais de 21 780 € ; contre 21 460 € pour la communauté d'agglomération ou 21 230 € pour le département. La **part des ménages imposables à Dinan, de 47 %**, est égale à la moyenne du secteur. Elle est plus élevée **à Lanvallay, avec 51 %**.

Les revenus d'activités représentent 63 % des revenus disponibles des ménages pour les deux communes. Ce pourcentage est inférieur à ceux observés aux échelles de comparaison ; principalement du fait de la moindre représentation des salaires et traitements hors chômage. **Les pensions, retraites et rentes sont surreprésentées**. Il en est de même pour les **revenus du patrimoine**. Si la part des prestations sociales est plus importante à Dinan, elle correspond à celle de Lannion (inférieure à celle de Saint-Brieuc et supérieure à celle de Lamballe-Armor).

Le **taux de pauvreté** est, à Dinan, de 15 % en 2018, contre 8 % à Lanvallay. La moyenne pour la communauté d'agglomération est de 10 % ; elle est de 12 % pour le département.

## 3. Évolution des ménages et du parc de logements

### a. Composition des ménages

En 2018, **Dinan compte 7 509 ménages** et **Lanvallay 1902**, représentant respectivement 15 % et 4 % des ménages de la communauté d'agglomération.

**Le nombre de personnes par ménage diminue**, quelle que soit l'échelle d'observation. Si le rythme de cette réduction s'est ralenti au cours de la dernière décennie, elle se poursuit. Aussi, les ménages dinannais comptent, en moyenne, moins de 2 personnes (1,79). Les ménages côtiçois sont plus grand et leur taille diminue moins que la moyenne du secteur depuis 2000 ; même si elle est légèrement inférieure à la moyenne pour Dinan Agglomération (2,14 contre 2,16).

### Enjeux :

**La dynamique démographique de l'agglomération moyenne rétrolittorale**

**La mixité générationnelle et sociale de Dinan**

**Le maintien de l'attrait de jeunes familles à l'échelle de l'unité urbaine**

**La distinction socio-économique des habitants de la ville-centre**

### Recommandations :

**Maintenir une offre d'accueil diversifiée**

**Promouvoir les proximités et qualités environnementales, ainsi que les dynamiques socio-économiques du territoire**

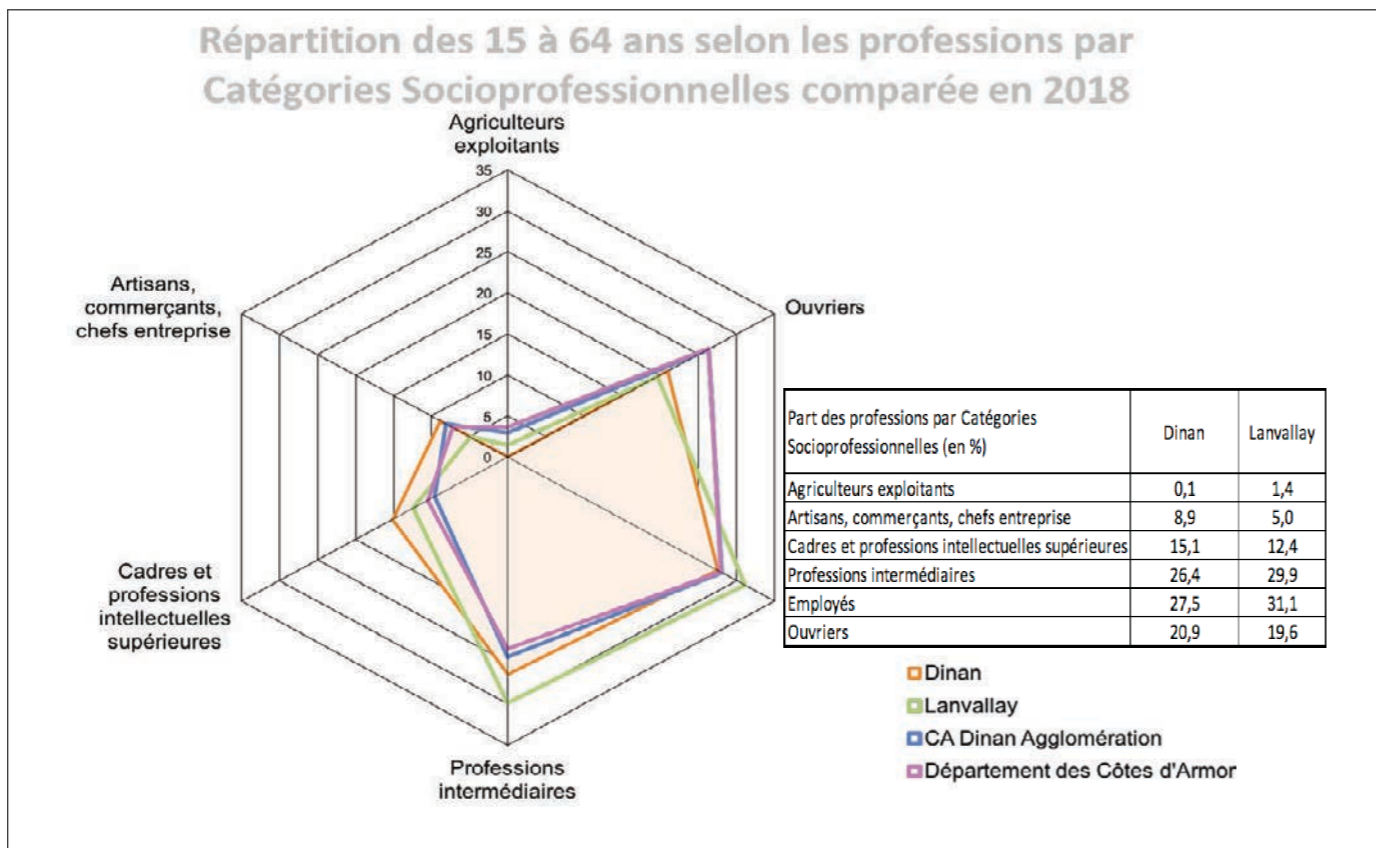


Fig. 18 : Répartition des 15 à 64 ans selon les professions par catégories socioprofessionnelles comparées pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

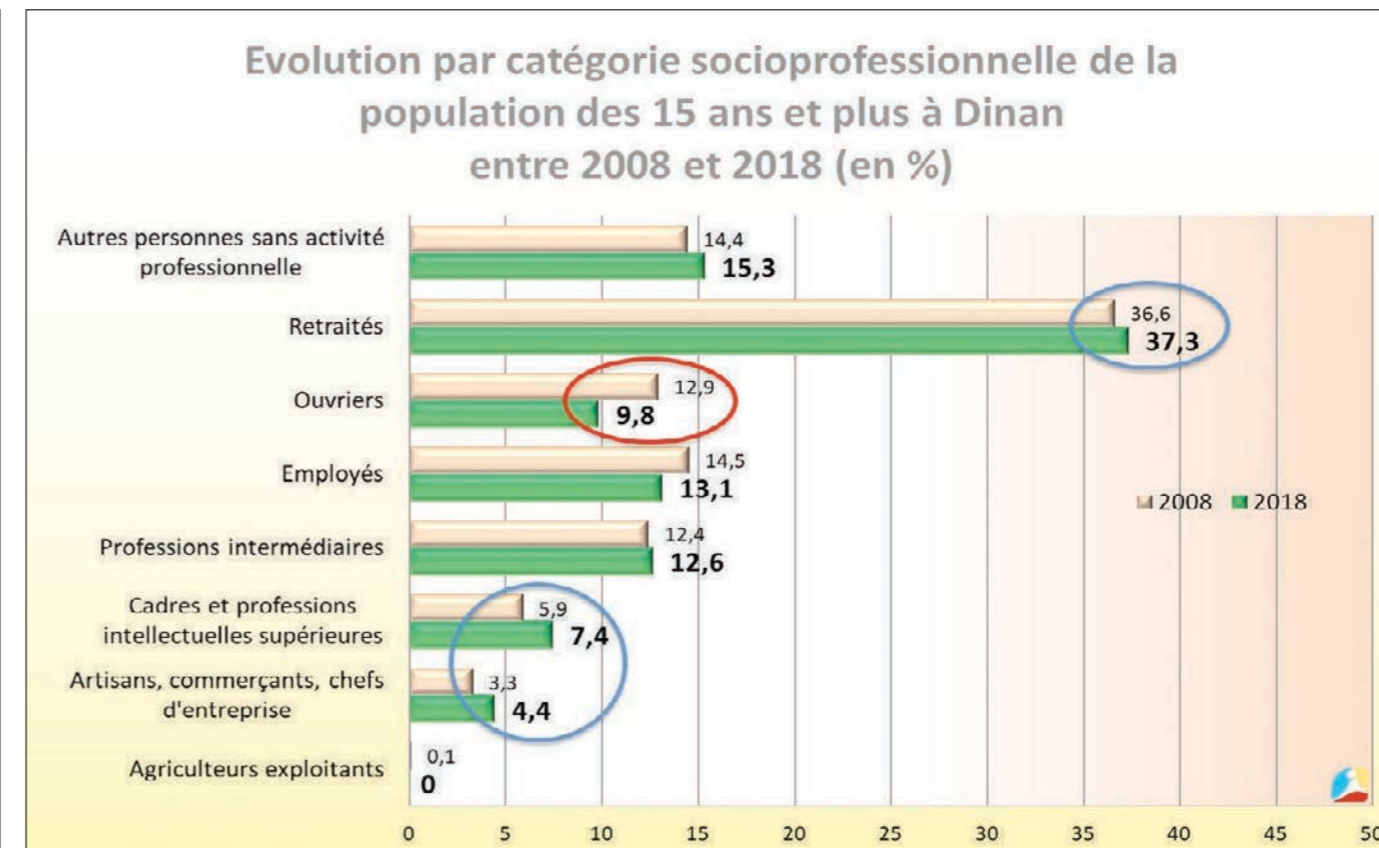


Fig. 17 : Évolution par CSP de la population des 15 ans et plus à Dinan (INSEE 2021)

Décomposition des revenus disponibles des ménages fiscaux sur l'année 2018 (en %)	Dinan	Lanvally	Aire d'attractivité de Dinan	Dinan Agglomération	Côtes d'Armor
Revenus d'activité	62,6	63,1	66,8	65,1	64,3
dont salaires et traitements hors chômage	53,1	54,9	58,1	55,7	54,6
dont indemnités de chômage	3,2	2,9	3,1	3,0	2,7
dont revenus des activités non salariées	6,3	5,3	5,6	6,4	7
Pensions, retraites et rentes	38,5	40,7	35,1	36,2	37
Revenus du patrimoine et autres revenus	10,4	8,2	8,8	9,5	9,4
Ensemble des prestations sociales	6,4	4,2	5,3	4,9	5,3
dont prestations familiales	1,5	1,7	2,1	2,1	2,1
dont minima sociaux	3,1	1,5	2,0	1,7	2
dont prestations logement	1,8	1	1,2	1,1	1,2
Impôts	-17,9	-16,2	-16,0	-15,7	-16,0

Fig. 15 : Décomposition des revenus disponibles des ménages fiscaux comparée pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

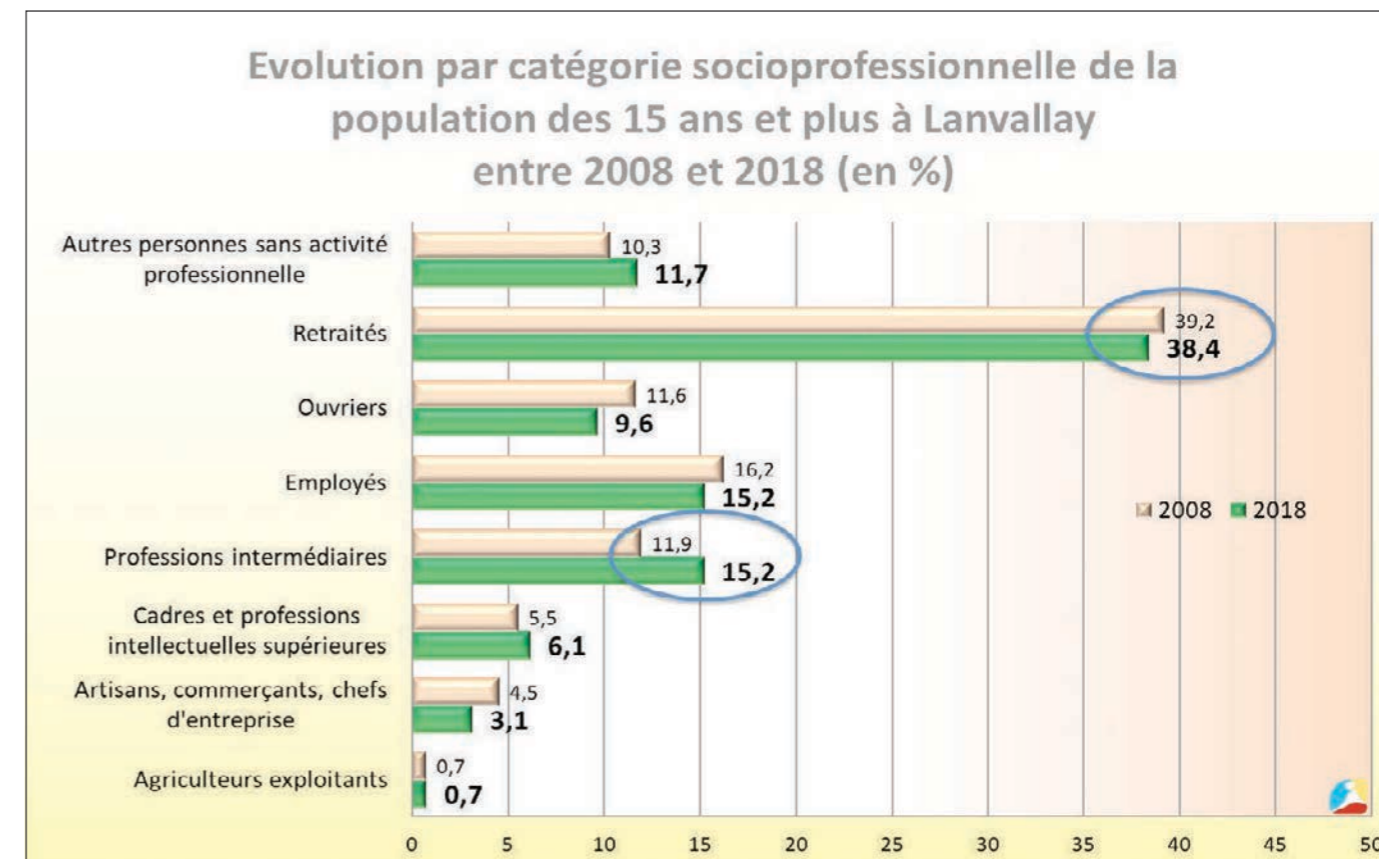


Fig. 16 : Évolution par CSP de la population des 15 ans et plus à Lanvally (INSEE 2021)

Aussi, **52 % des ménages dinannais** sont composés d'une seule personne. Ils sont 33 % parmi les ménages côtissois. La moyenne communautaire est de 35 %, contre 37,5 % à l'échelle départementale. **Lanvallay se distingue par la part des couples sans enfant; 34 %**, à 11 points au-dessus de Dinan (2 et 3 points au-dessus des moyennes, communautaire et départementale). La part des couples avec enfants à Lanvallay se situe au niveau de la moyenne du secteur, avec 24 %; elle n'est, à Dinan, que de 14,5 %. Les **familles monoparentales** représentent 9 % des ménages de Dinan; 1 point au-dessus des moyennes du secteur.

Entre 2008 et 2018, seules la part de ces familles **et celle des personnes seules augmentent**. Les autres ménages représentent moins de 2 %, à Dinan et à Lanvallay.

### b. Structure du parc de logements

**Dinan compte 9055 logements, Lanvallay 2202**; représentant respectivement 15 % et 4 % du parc de Dinan Agglomération.

Le parc dinannais observe **une nouvelle progression des constructions au cours des 10 dernières années** qui, même si elle est inférieure à celle pour Lanvallay, se trouve au niveau de la moyenne communautaire; de 1,3 %, contre 2,1 % pour Lanvallay. Aussi le parc de logements côtissois observent une plus grande part des logements construits après 2005, alors que celui de Dinan affiche une plus grande part des logements réalisés entre 1946 et 1990.

Ainsi, **la part des logements les plus anciens, construits avant 1946, correspond à Dinan la moyenne communautaire**, elle est même légèrement inférieure; alors que la part à Lanvallay se trouve à -9 points de cette moyenne.

Les **logements dinannais** sont **légèrement plus grands** que la moyenne, alors que Lanvallay se trouve dans cette moyenne (avec respectivement 5,1 et 4,9 pièces par résidences principales). La taille des logements a peu varié entre 2008 et 2018. Dinan compte **58 % de logements collectifs**, contre 12 % pour Lanvallay. La moyenne communautaire ou départementale est de 17 %.

### c. Occupation des logements

83 % des logements dinannais sont des résidences principales, elles sont 85 % à Lanvallay. Si ces pourcentages équivalent aux moyennes pour l'unité urbaine et l'aire d'attractivité de Dinan (86 % et 85 %), ils sont bien au-dessus de la moyenne communautaire ou départementale (de 74 % et 75 %). À ces dernières échelles, **la part des résidences secondaires et logements d'occasion** est respectivement de 19 % et 16 %; contre 7 % pour Dinan comme pour Lanvallay. Alors que la part de ces résidences est stable à Lanvallay, elle a progressé de 3 points à Dinan entre 2008 et 2018. **La part de logements vacants progresse aussi**, et se trouve à 10 % à Dinan et 7 % à Lanvallay, contre 8 % pour Dinan Agglomération et 9 % pour les Côtes-d'Armor.

74 % des ménages côtissois sont propriétaires de leur logement; ils sont 72 % et 71 % au niveau de la communauté d'agglomération et du département. À **Dinan**, ils ne sont que 47 % dans un parc où la **majorité des ménages (51,5 %) est locataire**. Là, la part du locatif a diminué de 1 point en 10 ans; du fait de la **réduction de plus de 3 points du locatif social, de 22 % en 2018**. Elle est de 8 % à Lanvallay, comme au sein de Dinan Agglomération.

L'ancienneté de résidence moyenne est d'un peu moins de 13 ans à Dinan. Elle est de près de 17 ans à Lanvallay; comme à l'échelle de la communauté d'agglomération ou du département. **Près de 58 % des ménages dinannais y résident depuis moins de 10 ans; 39 % depuis moins de 5 ans**. Ils sont **49 % depuis moins de 10 ans parmi les ménages côtissois; 30 % depuis moins de 5 ans**. Lanvallay se trouve respectivement à +3 et +2 points des moyennes communautaires.

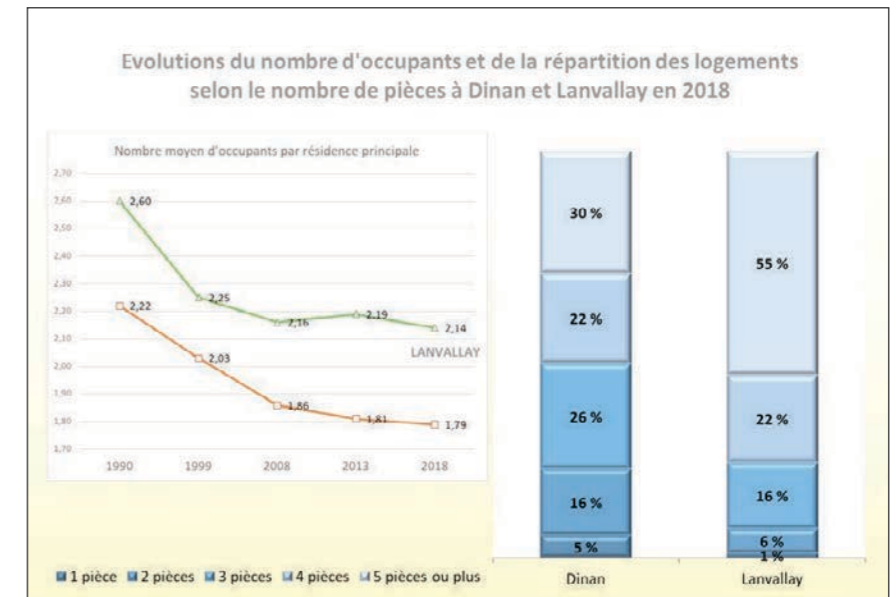


Fig. 19 : Taille des logements et évolution du nombre de personnes par ménage à Dinan et Lanvallay

### Enjeux :

**Une offre résidentielle adaptée aux personnes seules et aux familles monoparentales**

**La maîtrise de la progression de la résidence secondaire et de la vacance de logements**

**Le maintien d'une offre de logements permettant le parcours résidentiel au sein du territoire**

### Recommandations :

**Favoriser des programmes de collectifs spécifiques**

**Encourager et accompagner la rénovation de logements dans des espaces urbains multifonctionnels**

**Contrôler la vacance de logements**

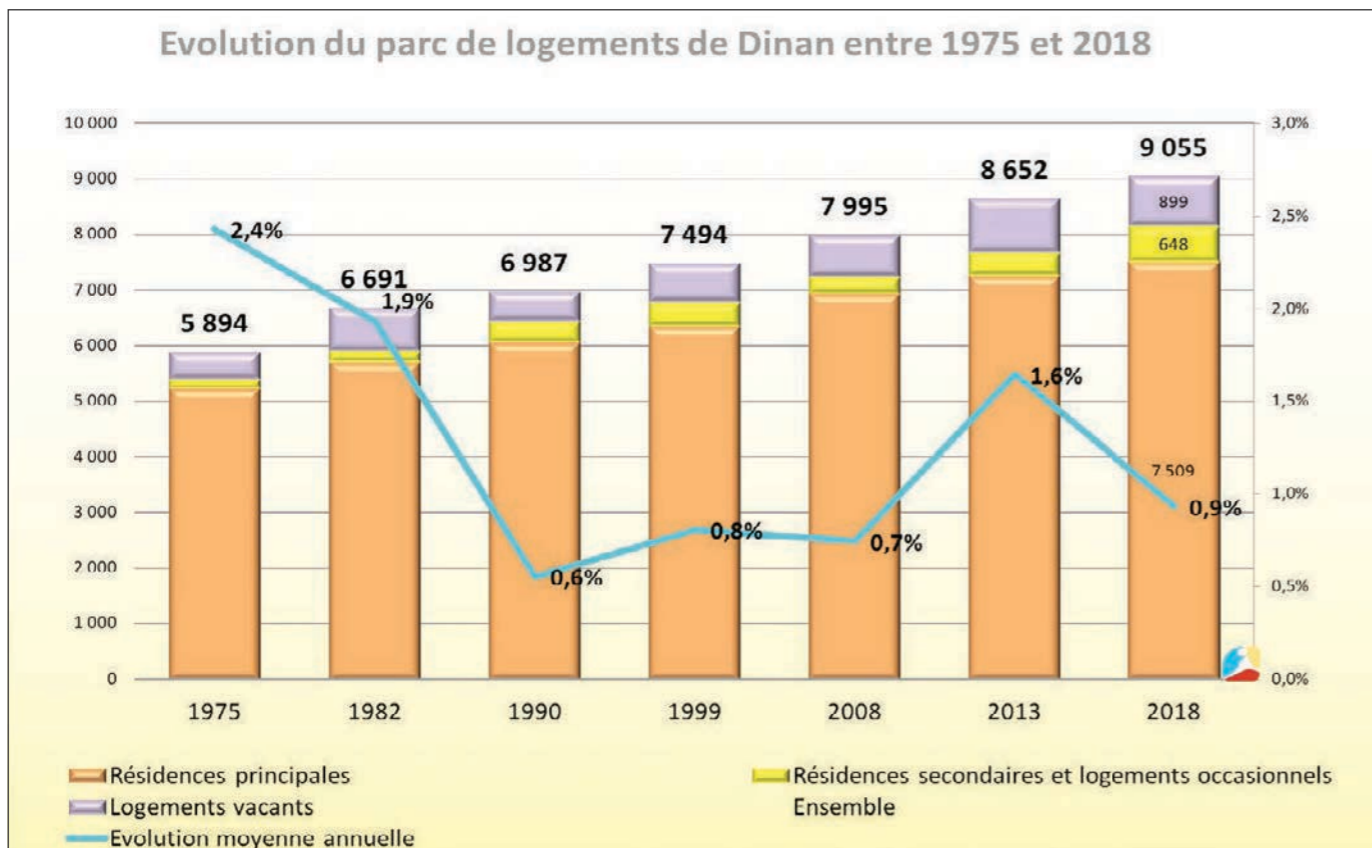


Fig. 23 : Évolution du parc de logements à Dinan (INSEE 2021)

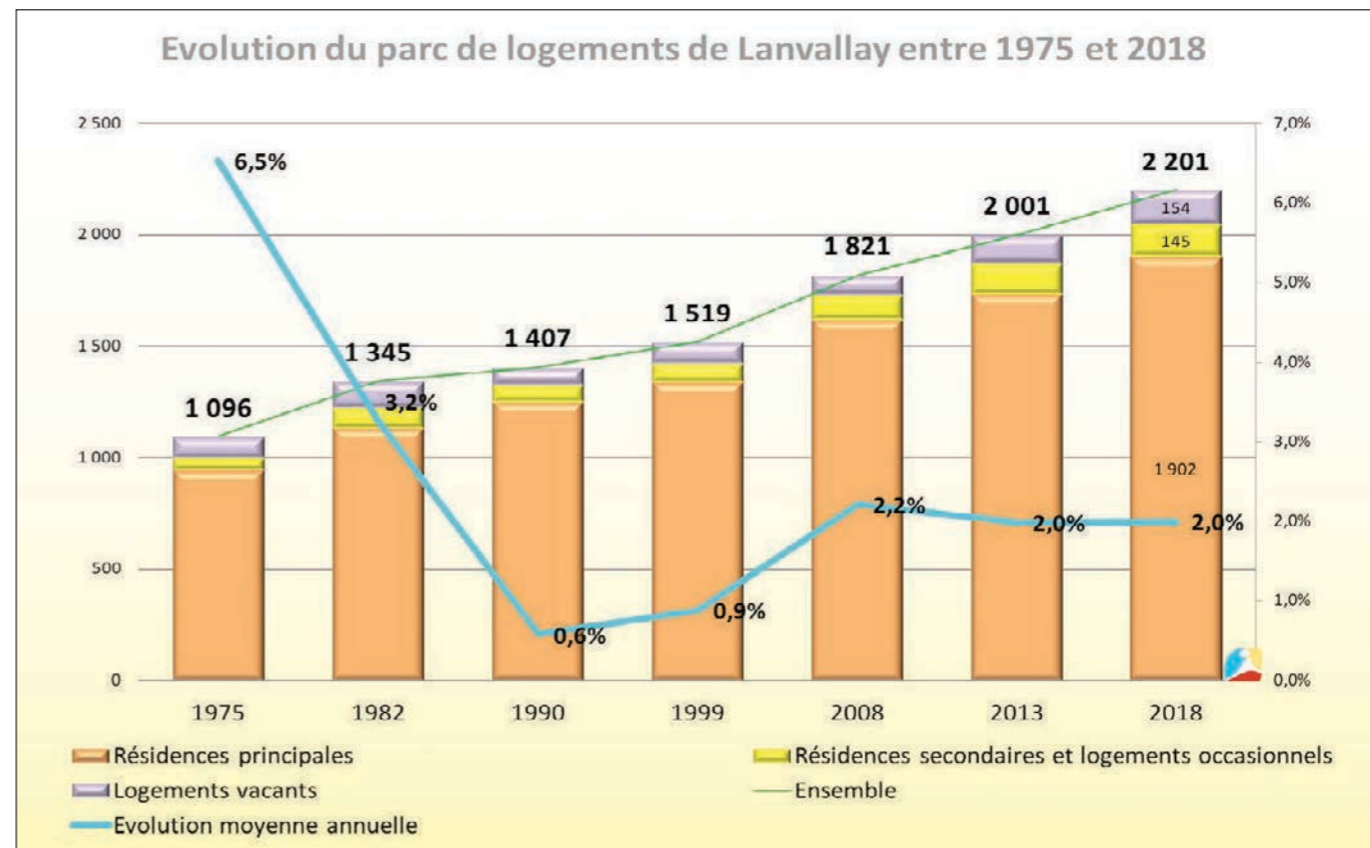


Fig. 22 : Évolution du parc de logements à Lanvally (INSEE 2021)

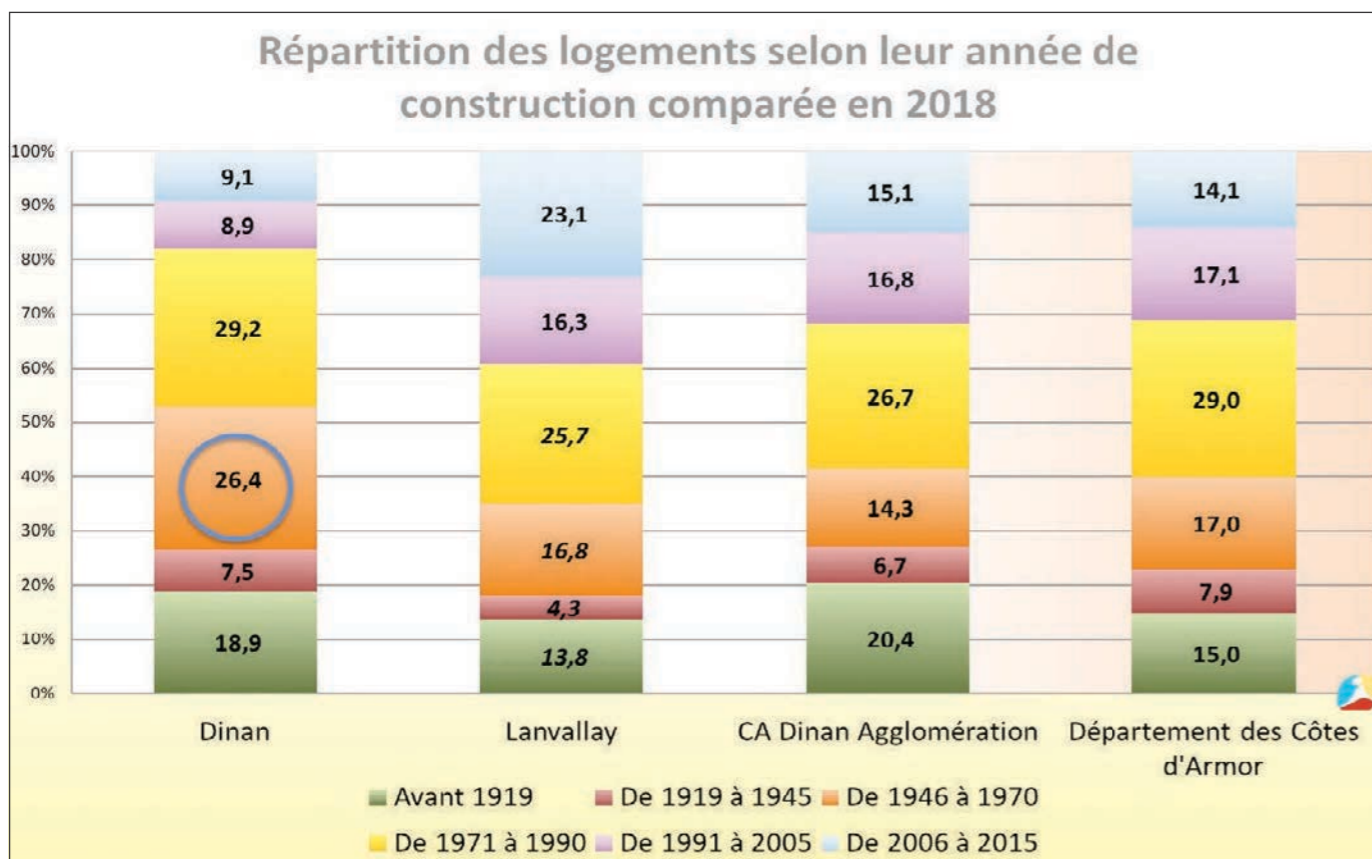


Fig. 20 : Répartition du parc de logements selon l'année de leur construction comparée pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

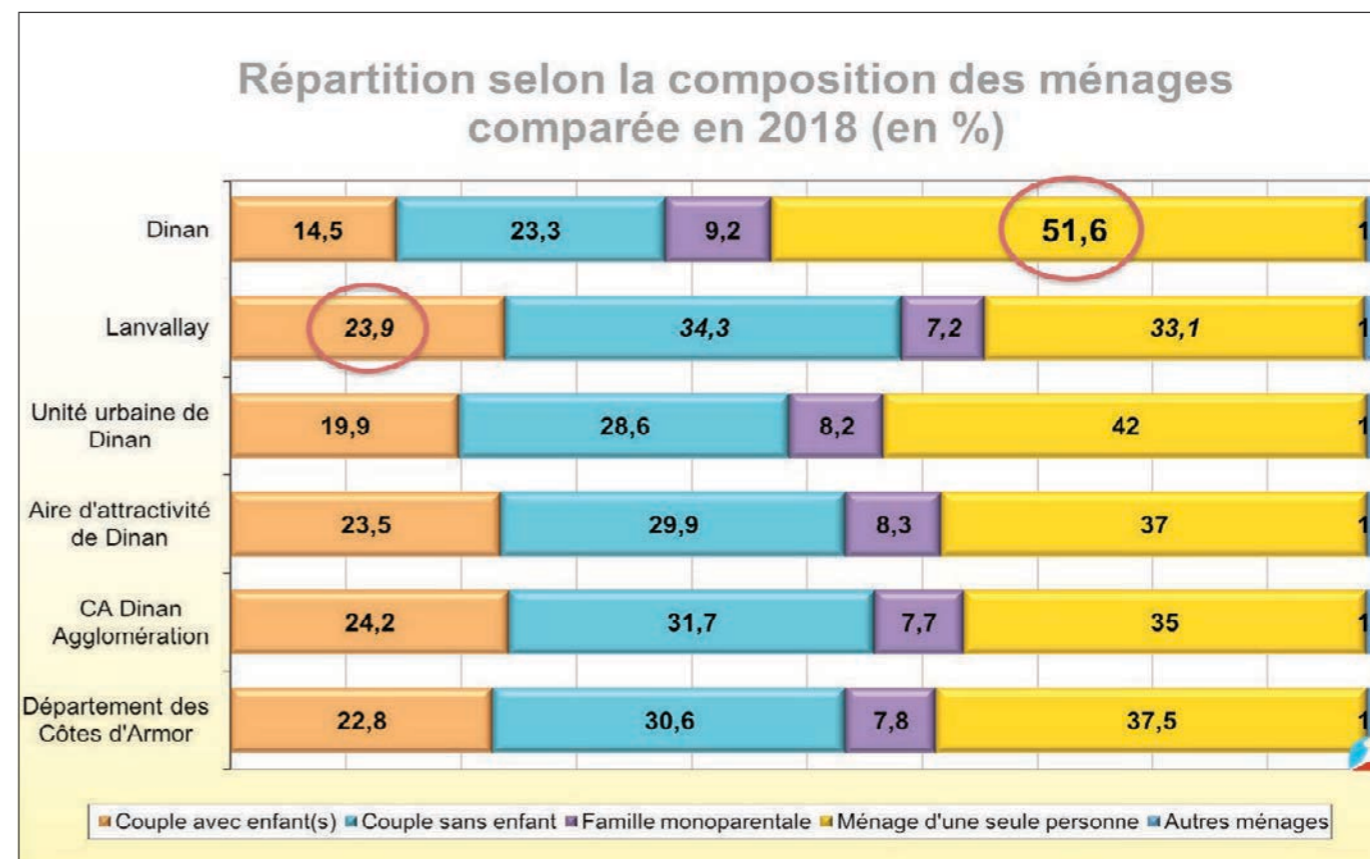


Fig. 21 : Répartition des ménages selon leur composition pour Dinan et Lanvally (INSEE 2021)

**d. Marchés fonciers dinannais et côtissois**

Dinan affiche un prix moyen du mètre carré pour une maison correspond à la moyenne départementale. **La ville est la plus chère parmi les grandes villes des Côtes-d’Armor, mais se trouve en dessous des moyennes pour les communes littorales du nord du département.** En son sein, les écarts sont importants entre les quartiers, notamment entre les secteurs de Dinan et de Léhon. Le prix moyen est moindre à **Lanvallay**, même s’il est **le plus élevé parmi les communes périphériques de l’unité urbaine** de Dinan.

⇒ **Spécificités des ménages et du parc immobilier des quartiers de Dinan**

La Ville Intra-Muros regroupe 1673 logements, soit 18,5 % des logements de Dinan. Elle a la plus grande part de **logements vacants**. Avec le quartier Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle, elle concentre également la plus grande part de **résidences secondaires et occasionnelles**.

La part des **collectifs** est la plus importante dans la Ville Intra-Muros (84 %) tandis qu’elle n’est que de 18 % dans le quartier de Léhon. Le quartier Zone Industrielle ne compte que des logements individuels. Les **maisons** constituent 38 % du parc de Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux et 37 % de celui de Les Combournaises.

51 % des habitants de la Ville Intra-Muros sont **locataires** de leur logement. Le logement social (type HLM loué vide) représente 15 % de l’offre. La plus grande part de **logements sociaux** se trouve dans les quartiers de Les Combournaises et de Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux (avec respectivement de 35 % et 29 %).

**Les logements construits avant 1945** représentent 60 % des logements de la Ville Intra-Muros. Ils ne constituent que 8 % des logements dans les quartiers de Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux et de Léhon (contre 26 % pour Dinan). 78 % du parc du quartier de Léhon a été construit après 1990, 56 % dans celui de Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux (contre 47 % pour Dinan).

**Les plus petits logements** (inférieurs à 60 m<sup>2</sup>) sont surreprésentés dans le quartier de la Ville Intra-Muros (47 % contre 26 % pour Dinan). La part des logements de moyenne taille distingue les quartiers de Les Combournaises et de Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle. La Zone Industrielle a la plus grande part de logements de 100 à 120 m<sup>2</sup> (47 % contre 15 % pour Dinan) et Léhon celle des logements de 120 m<sup>2</sup> et plus (30 % contre 16 %).

• **La vacance de logements dans le secteur patrimonial de Dinan**

Une étude d’observation et d’enquête in situ, réalisée pour la Ville de Dinan<sup>1</sup> entre juin et septembre 2021, s’appuie sur les données de la DGFIP des Côtes-d’Armor. En 2021, elle recense 2500 locaux à usage d’habitation sur le SPR actuel dont 18 % de vacances et 16 % de résidences secondaires ou meublés saisonniers. Le périmètre d’étude a été élargi en fonction de « la révision du SPR » et de « l’étude pré-opérationnelle OPAH-RU de Dinan en lien avec le programme Petites Villes de Demain » et « la contractualisation Opération de Rénovation du Territoire » (contre la dévitalisation des centres-villes).

L’étude se focalise sur **le logement vacant depuis deux ans ou plus**, observé sur 59 voies. Elle conclut un phénomène relativement diffus.

Parmi les propriétaires de logements vacants enquêtés, 56 % ont répondu. Au sein du SPR, la moitié d’entre eux déclarent que leur logement n’est plus vacant ; ils sont 74 % au-delà. Ces logements sont à nouveau occupés pour de la résidence principale, secondaire ou occasionnelle. Ils expliquent le décalage avec les données de la DGFIP du fait de

<sup>1</sup> Mission Logements vacants par Emma Toullic, Ville de Dinan, 2022

Prix moyen du m2 en net vendeur des logements de l’unité urbaine de Dinan estimés au 01/11/2021 (Source : www.meilleursagents.com/prix-immobilier)			
Communes	Achat		Location
	Maison	Appartement	Appartement
<b>Dinan</b>	<b>2 588 €</b>	<b>2 194 €</b>	<b>10,4 €</b>
Secteur Dinan	2 742 €	2 161 €	10,5 €
Secteur Léhon	2 434 €	2 227 €	10,2 €
<b>Lanvallay</b>	<b>2 025 €</b>	<b>2 198 €</b>	<b>10,3 €</b>
Quévert	2 023 €	1 610 €	10,4 €
Saint-Carné	1 885 €	2 093 €	9,7 €
Taden	1 954 €	1 504 €	10,3 €
<b>Morbihan</b>	<b>2 524 €</b>	<b>2 750 €</b>	<b>11,1 €</b>

Fig. 25 : Prix du logement comparé pour Dinan et Lanvallay en 2021

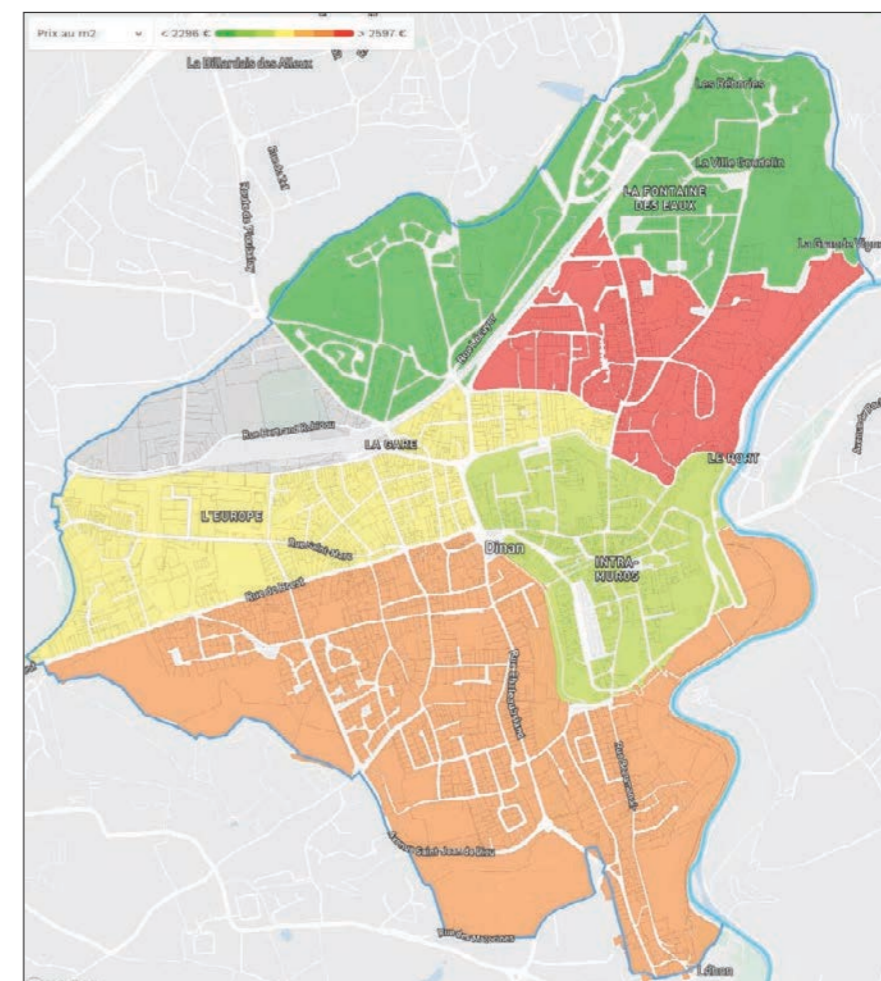


Fig. 24 : Cartographie du prix moyen du logement par quartier de Dinan (hors secteur de Léhon) en 2021 (Source : www.meilleursagents.com)

Répartition des logements par quartier et par type d'occupation à Dinan en 2018 (nombre et part en %)								
Quartiers dinannais (IRIS INSEE - 2021)	Nombre de logements	Part des logements de Dinan	Résidences				Logements vacants	
			principales		secondaires et occasionnels			
Zone Industrielle	35	0,4 %	35	100 %	0	0 %	0	0 %
Les Cordiers-Coninai- Fontaine des Eaux	1177	13,0 %	1076	91 %	16	1 %	85	7 %
Les Combournaises	1032	11,4 %	866	84 %	59	6 %	107	10 %
Sainte-Anne-Gare- Leconte de Lisle	2066	22,8 %	1639	79 %	226	11 %	202	10 %
Ville Intra-Muros	1673	18,5 %	1213	73 %	181	11 %	279	17 %
Fontaines-Les Salésiens	1615	17,8 %	1352	84 %	107	7 %	157	10 %
Léhon	1456	16,1 %	1327	91 %	59	4 %	69	5 %
<b>Total Dinan</b>	<b>9055</b>		<b>7509</b>	<b>83 %</b>	<b>648</b>	<b>7 %</b>	<b>899</b>	<b>9 %</b>
<b>Total Lanvallay</b>	<b>2202</b>		<b>1902</b>	<b>86 %</b>	<b>145</b>	<b>7 %</b>	<b>154</b>	<b>7 %</b>

Fig. 27 : Répartition des logements par quartier et par type d'occupation à Dinan (INSEE 2021)

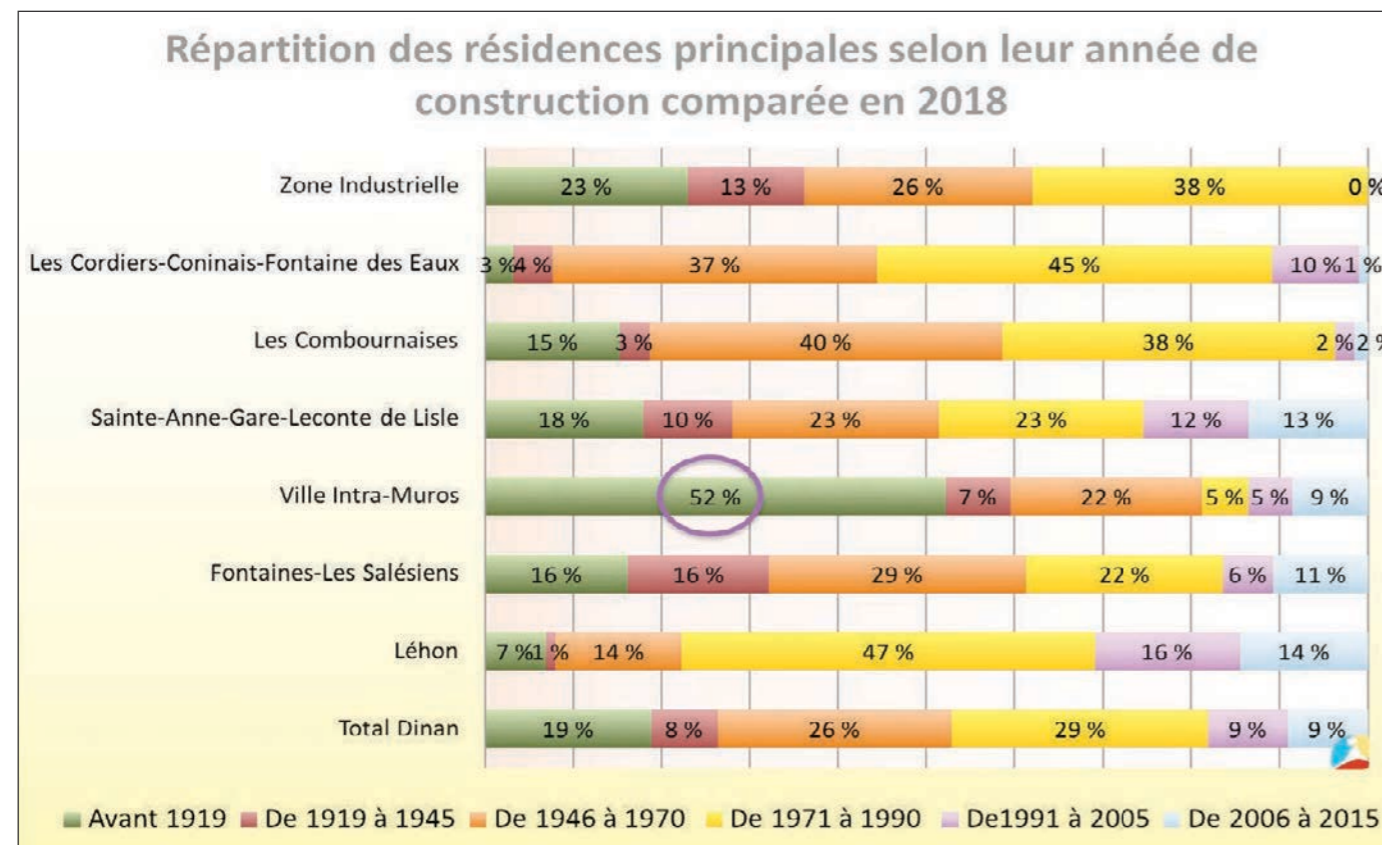


Fig. 28 : Répartition du parc de résidences principales selon l'année de leur construction comparée par quartier de Dinan (IRIS-INSEE 2021)

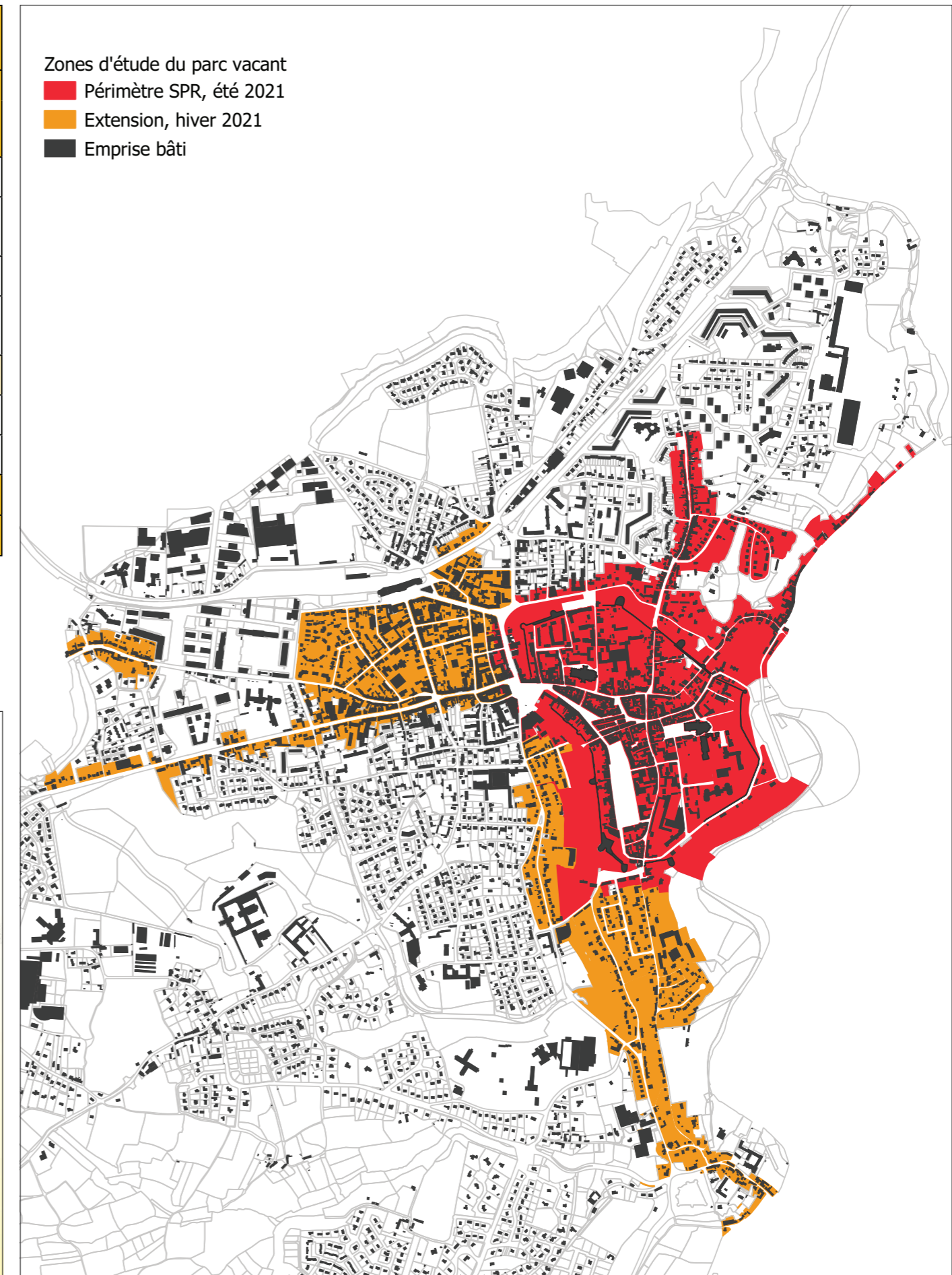


Fig. 26 : Périmètre de l'étude des logements vacants en 2021 par la Ville de Dinan, 2021

délais de prise en compte ou de retard de déclarations aux impôts. Ce décalage peut aussi concerner l'enregistrement des nouvelles vacances; a fortiori au vu de l'augmentation de la vacance recensée entre 2018 et 2021 (par l'INSEE et la DGFiP). Ces réponses démontrent néanmoins **un certain turn-over du parc immobilier** du secteur étudié.

**Pour la plupart des logements vacants**, il s'agit de logements prévus à démolir au PSMV ou ayant des défauts structurels importants. Certains propriétaires évoquent une indivision ou une difficulté de succession n'en permettant pas la vente pour le moment. Une partie la justifie par des projets de travaux, dont l'ampleur ou le coût, entraîne quelques retards. Ils précisent notamment des transformations au niveau des parties communes d'immeubles; notamment pour permettre un accès indépendant aux logements.

Les résultats de l'étude corroborent les propos de professionnels de l'immobilier qui pointe le mauvais état du parc vacant. Ils évoquent aussi des difficultés d'accès aux immeubles ou à leurs étages. Ils ajoutent que **les travaux nécessaires dans un secteur soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France effraient les propriétaires.**

### ⇒ **Spécificités des ménages et de la socio-démographie des quartiers de Dinan**

En 2018, 22 % **des ménages** dinannais se trouvent dans le quartier Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle, 18 % dans celui de Fontaines-Les-Salésiens, près de 18 % également dans celui de Léhon. Les trois quartiers sont situés à l'ouest et au sud du centre de Dinan. La Ville Intra-Muros est le quatrième quartier, avec 16 %; avant celui de Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux (situé au nord-est) qui regroupe un peu plus de 14 % d'entre eux.

La Ville Intra-Muros regroupe 2146 habitants, soit 15 % des Dinannais. Ils sont 13 individus de plus en 10 ans. Les quartiers situés au sud et à l'ouest du centre ancien observent une plus grande **croissance démographique** tandis que ceux de Les Combournaises et Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux, situés au nord, perdent des habitants.

Les 15 à 29 ans sont relativement plus nombreux dans ce dernier quartier et dans celui de Léhon. Le quartier Léhon se distingue également par la surreprésentation **des tranches d'âge** de 30 à 44 ans et de 45 à 59 ans. La Ville Intra-Muros affiche la plus grande part des 75 ans et plus (23 % de ses habitants).

La Ville Intra-Muros se distingue par l'importance **des ménages d'une seule personne** (près de 37 %) et celle des autres ménages que des familles (16 %); le quartier Léhon par celui **des couples avec enfant(s)** (46 %). Fontaines-Les Salésiens compte relativement plus de couples sans enfant (27 %); ces ménages sont les plus nombreux dans le quartier Zone Industrielle (près de 62 %). La part **des familles monoparentales** est plus importante à Les Combournaises (27 %).

Selon la cartographie disponible (*Géoportail — INSEE*), la **densité de population** est cependant la **plus forte dans le centre** de Dinan, comme c'est le cas pour Lanvallay.

La mixité sociale observée pour Dinan se retrouve au niveau de ses quartiers; à l'exception du quartier Zone Industrielle. Les quartiers de Les Combournaises et Zone Industrielle se distinguent par la surreprésentation de la population inactive (à +5 et +6 points de la moyenne dinannaise). Les retraités et les cadres sont néanmoins surreprésentés au niveau de la Ville Intra-Muros (avec respectivement 42 % et 10 % des 15 ans et plus).

Parmi les actifs, la Ville Intra-muros a la plus grande part **de professions intermédiaires** (35 % contre 27 %) tandis que les employés et ouvriers y sont sous-représentés. Le quartier de Les Combournaises compte la plus grande part **d'employés** (34 % contre 28 %). Le plus grand écart est observé dans le quartier Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux où la surreprésentation des ouvriers est de +13 points par rapport à la moyenne. La surreprésentation des ouvriers distingue le quartier Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux (16 %); celle des employés le quartier Les Combournaises.

Actifs parmi les 15 à 64 ans par quartier IRIS en 2018 (INSEE 2021)	Nombre	Part
Zone Industrielle	16	65 %
Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux	819	73 %
Les Combournaises	608	64 %
Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle	1193	74 %
<b>Ville Intra-Muros</b>	<b>884</b>	<b>73 %</b>
Fontaines-Les Salésiens	1020	73 %
Léhon	1274	68 %
<b>Total Dinan</b>	<b>5813</b>	<b>71 %</b>
<b>Total Lanvallay</b>	<b>1734</b>	<b>74%</b>

Le quartier de **La Fontaine des Eaux** est un **Quartier prioritaire** dans le cadre du Contrat de ville 2015-2020 de Dinan Communauté; suivant le nombre et la moyenne de revenus de ses habitants, résidant principalement les deux plus grands ensembles à loyers modérés de Dinan (les Cités l'Ecuyer et Bretonnière regroupent 665 ménages, soit près de 10 % des ménages dinannais).

### **Enjeux :**

**La distinction du parc de logements et des ménages par quartier, notamment entre le nord et le sud de Dinan**

**La spécificité du parc de logements du centre-ville; avec plus de petits appartements, plus anciens, loués avec un plus important turn-over**

**La réduction d'une partie structurelle de la vacance de logements**

### **Recommandations :**

**Considérer les typologies et l'occupation des logements distinctes de celles du SPR actuel**

Population dinannaise par quartier en 2018 (IRIS INSEE - 2021)	Nombre d'habitants	Part de la population totale	Evolution annuelle moyenne entre 2008 et 2018
Zone Industrielle	75	0,5%	4,8%
Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux	1956	13,7%	-1,1%
Les Combournaises	1529	10,7%	-1,9%
Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle	2813	19,7%	2,3%
<b>Ville Intra-Muros</b>	<b>2146</b>	<b>15,0%</b>	<b>0,1%</b>
Fontaines-Les Salésiens	2651	18,6%	0,3%
Léhon	3110	21,8%	0,5%
<b>Total Dinan</b>	<b>14281</b>	<b>100 %</b>	<b>0,3 %</b>
<b>Total Lanvallay</b>	<b>4191</b>	<b>100 %</b>	<b>1,7%</b>

Fig. 31 : Répartition et évolution de la population par quartier de Dinan et Lanvallay en 2018 (INSEE 2021)

Répartition par âge de la population dinannaise par quartier en 2018 (en %)	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et plus
Zone Industrielle	0%	11%	0%	11%	<b>47%</b>	<b>31%</b>
Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux	12%	<b>19%</b>	12%	19%	21%	16%
Les Combournaises	14%	15%	16%	21%	20%	13%
Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle	12%	18%	13%	19%	22%	16%
<b>Ville Intra-Muros</b>	<b>7%</b>	<b>17%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>23%</b>
Fontaines-Les Salésiens	13%	13%	13%	19%	<b>24%</b>	18%
Léhon	<b>18%</b>	12%	16%	<b>25%</b>	20%	8%
<b>Total Dinan</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>20%</b>	<b>21%</b>	<b>16%</b>
<b>Total Lanvallay</b>	<b>17%</b>	<b>11%</b>	<b>18%</b>	<b>19%</b>	<b>21%</b>	<b>14%</b>

Fig. 30 : Répartition par âge de la population des quartiers de Dinan et Lanvallay en 2018 (INSEE 2021)

Type de ménage par quartier (IRIS INSEE - 2021)	Personnes seules	Couple sans enfant	Couple avec enfant(s)	Familles mono-parentales	Autres ménages
Zone Industrielle	12,1%	<b>64,8%</b>	0,0%	<b>23,0%</b>	0,0%
Les Cordiers-Coninai-Fontaine des Eaux	55,7%	20,8%	10,3%	11,4%	1,8%
Les Combournaises	51,5%	16,7%	11,2%	19,6%	0,9%
Sainte-Anne-Gare-Leconte de Lisle	59,2 %	21,2 %	11,4 %	6,5 %	1,7 %
<b>Ville Intra-Muros</b>	<b>64,7 %</b>	<b>18,5 %</b>	<b>8,2 %</b>	<b>8,0 %</b>	<b>0,7 %</b>
Fontaines-Les Salésiens	49,8 %	26,6 %	<b>15,7 %</b>	6,5 %	1,4 %
Léhon	29,1 %	32,3 %	<b>29,4 %</b>	7,5 %	1,8 %
<b>Total Dinan</b>	<b>51,6 %</b>	<b>23,3 %</b>	<b>14,5 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>1,4 %</b>
<b>Total Lanvallay</b>	<b>33,1 %</b>	<b>34,3 %</b>	<b>23,9 %</b>	<b>7,2 %</b>	<b>1,6 %</b>

Fig. 32 : Répartition selon le type de ménages par quartier à Dinan en 2018 (INSEE 2021)

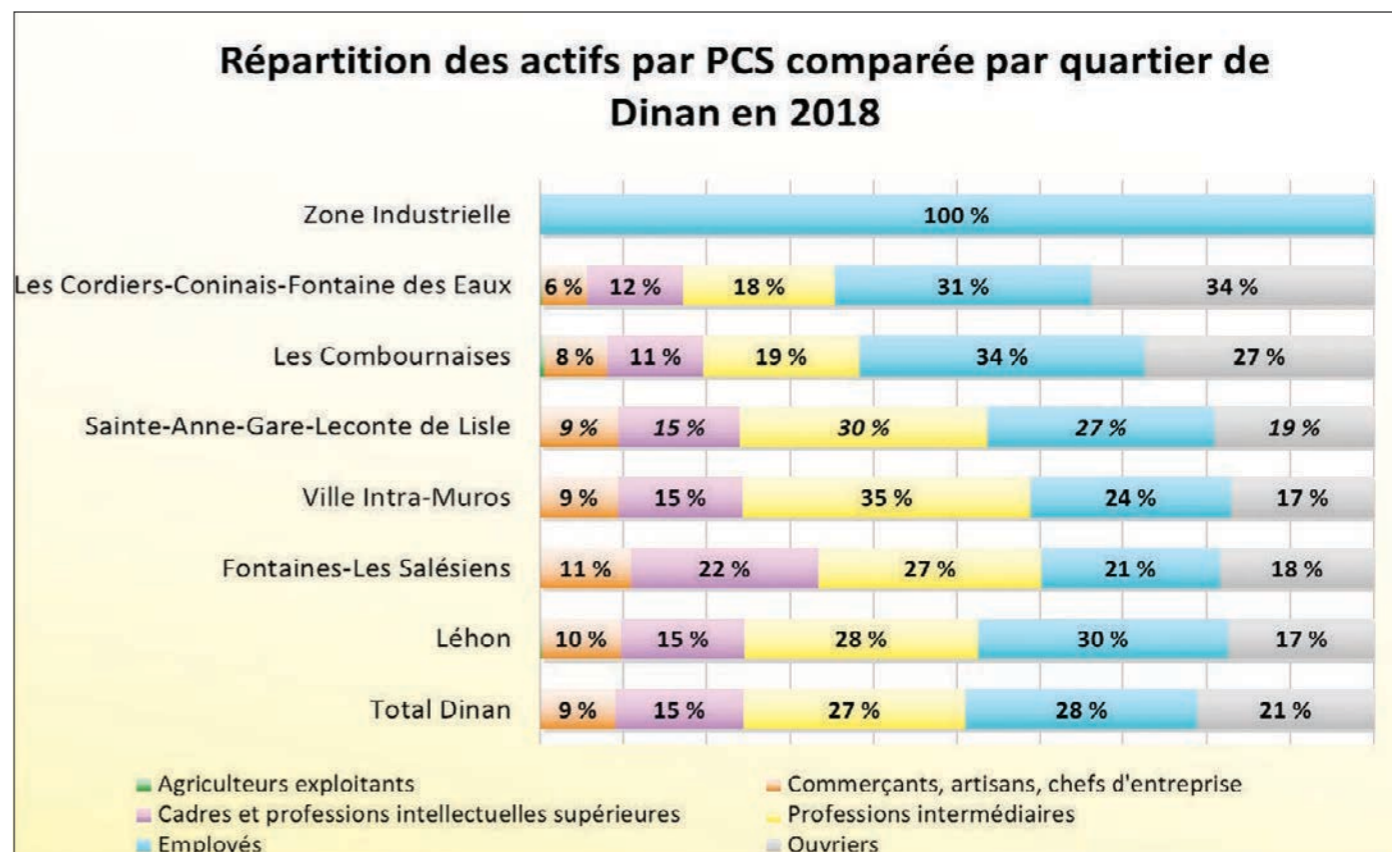


Fig. 29 : Répartition des actifs par PCS par quartier de résidence à Dinan en 2018 (INSEE 2021)



## C. Économie et bassin d'activités

### 1. Entreprises et emplois à Dinan et Lanvally

Au 31 décembre 2019, **Dinan** compte **1292 établissements actifs**. Ils représentent 41 % des établissements de l'aire d'attractivité et 21 % de ceux de la communauté d'agglomération. Avec **238 établissements actifs, Lanvally** compte 5 fois moins d'établissements. Ils représentent 7 % des établissements actifs de l'aire d'attractivité de Dinan.

Parmi les 687 établissements employeurs de Dinan<sup>1</sup>, seuls 17 % se trouvent dans la sphère productive. Au sein de la sphère présentielle, **le secteur du commerce, transports, services divers**, représentant 78 % des établissements employeurs, **distingue l'économie dinannaise**. L'administration publique, enseignement, santé, action sociale est à peine plus représentée qu'au niveau départemental. L'industrie et la construction sont largement sous-représentées.

**L'activité agricole** est limitée, avec seulement 2 actifs exploitants en 2018. Elle se concentre au sud, dans le secteur de Léhon. À noter, l'existence de trois jardins partagés (Jardins conviviaux, Grains en folie et Jardin de Cocagne, représentant 56 bénévoles) qui, s'ils n'ont pas de vocation lucrative, participent de circuits courts et solidaires, appréciés dans la ville à l'échelle de quartier. L'approche existe également à Lanvally qui compte par ailleurs 7 chefs d'exploitation et un parcellaire agricole prédominant.

Ces entreprises représentent **9357 emplois à Dinan** et **984 emplois à Lanvally**. Aussi, Dinan concentre 51 % des emplois de l'aire d'attractivité; 29 % de ceux de Dinan Agglomération. Les pourcentages concernant Lanvally sont respectivement de 5 % et 3 %. **Entre 2009 et 2019, le nombre d'emplois a progressé de +5 % à Dinan et +35 % à Lanvally**; la moyenne communautaire est de + 5 % alors que le nombre d'emplois diminue au niveau départemental, de -0,6 %. **Dinan** compte **186 emplois pour 100 actifs, Lanvally 63**. L'indice de concentration de l'emploi est de 85 pour Dinan Agglomération, 96 pour l'ensemble des Côtes-d'Armor.

**46% des actifs dinannais travaillent dans leur commune**. Ils sont **23 % parmi les actifs côtissois. 75% des emplois de Dinan** sont **occupés par les actifs venant de l'extérieur**. C'est le cas pour **57 % des emplois pourvus à Lanvally**.

1 L'information INSEE concernant les établissements employeurs n'est pas disponible pour Lanvally.

Premières entreprises employeur de Dinan et Lanvally en 2020 (source <a href="https://entreprises.lefigaro.fr/">https://entreprises.lefigaro.fr/</a> )		
Nom de l'entreprise	Filière	Nombre d'emplois
<b>Dinan</b>		
Dinan Distribution Centre Leclerc - Dinandis	Hypermarchés	242
Clinique Du Pays De Rance	Activités hospitalières	88
Ouest Travaux Publics	Travaux de terrassement courants et travaux préparatoires	48
Calvez Electricite	Commerce de gros (commerce interentreprises) de matériel électrique	47
Societe Nouvelle Sameto Technifil	Fabrication de matériel de levage et de manutention	40
<b>Lanvally</b>		
Cobi Engineering Realisations	Ingénierie, études techniques	43
Ln.pr	Nettoyage courant des bâtiments	36
Ecurie Virginie Rouzaire	Enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs	3
Lanvally Meca Limited	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers	2

Lanvally compte 4 **zones d'activités commerciales** (ZAC) situées sur l'axe Dinan-Rennes; d'une superficie moyenne de 9 hectares. Dinan en compte 2, dont 1 zone commerciale (de 55 hectares). Elle concentre la plupart de son activité commerciale en centre-ville.

#### Enjeux :

**La diversité de la typologie des entreprises dinannaises**

**La valorisation de proximités domicile-travail**

#### Recommandations :

**Maintenir l'attrait d'espaces urbanistiques multifonctionnels**

**Favoriser les mobilités douces ou multimodales**

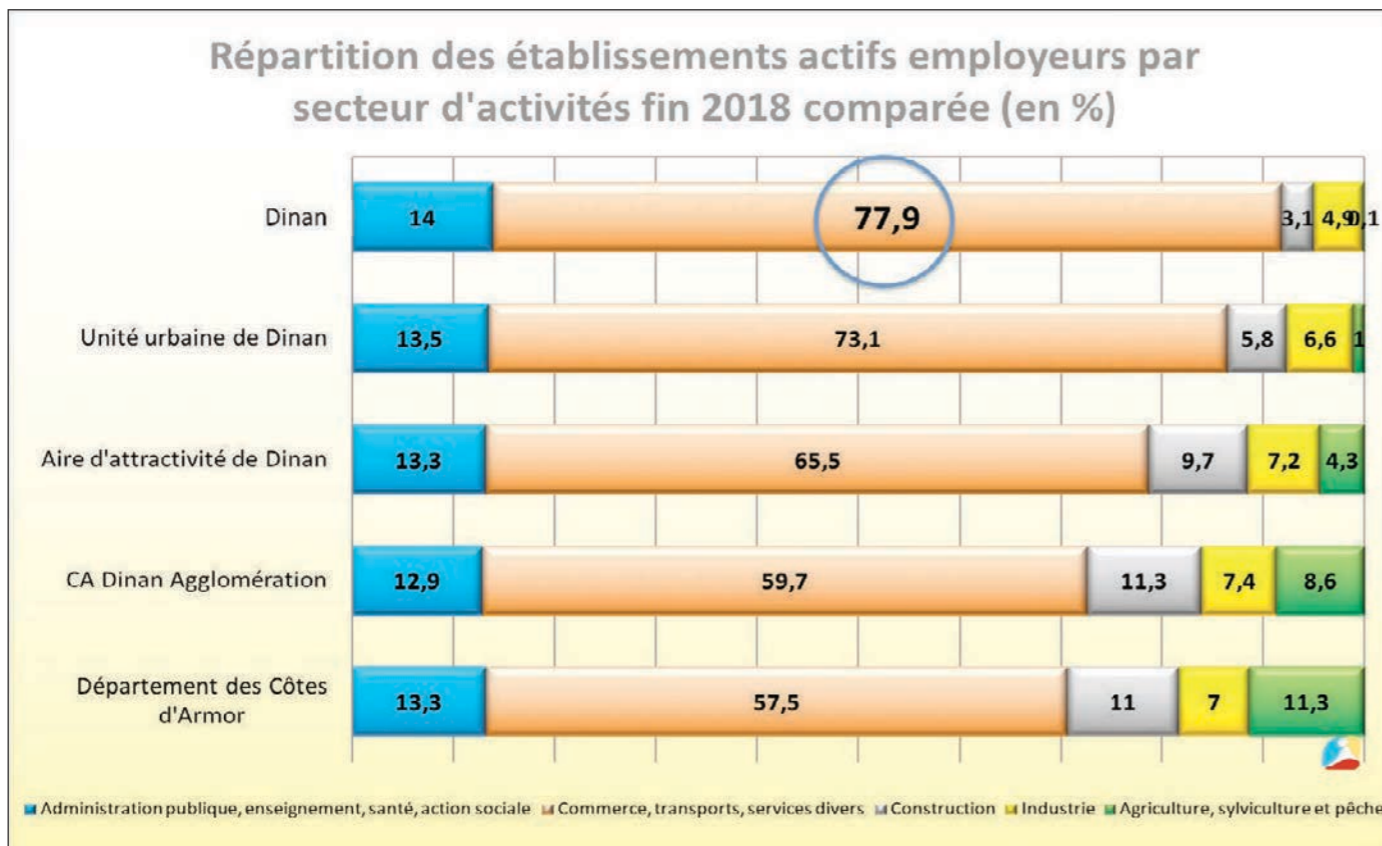


Fig. 36 : Répartition des établissements actifs par secteur d'activités comparée pour Dinan (INSEE 2021)

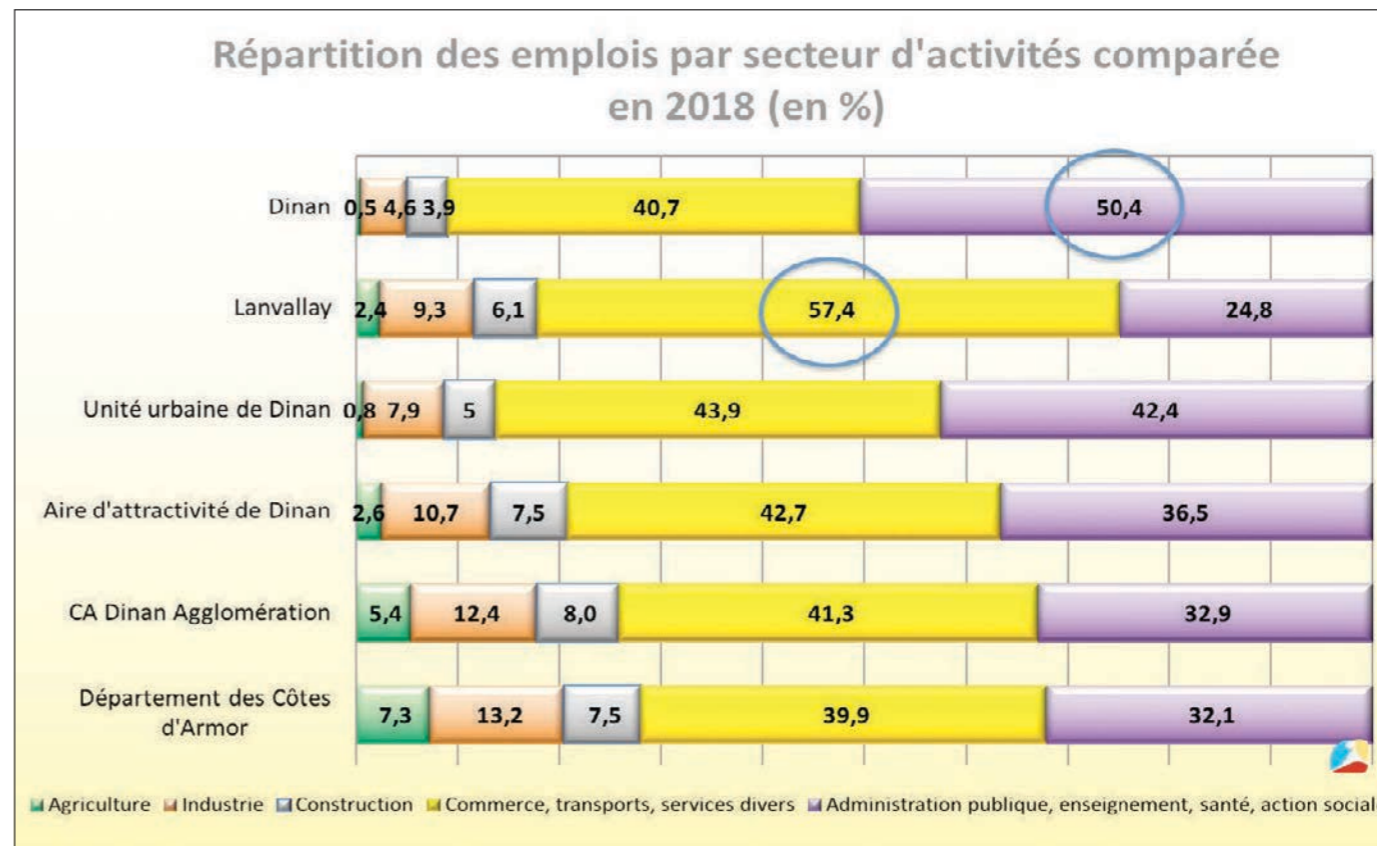


Fig. 35 : Répartition des postes salariés par secteur d'activités comparée pour Dinan et Lanvallay (INSEE 2021)

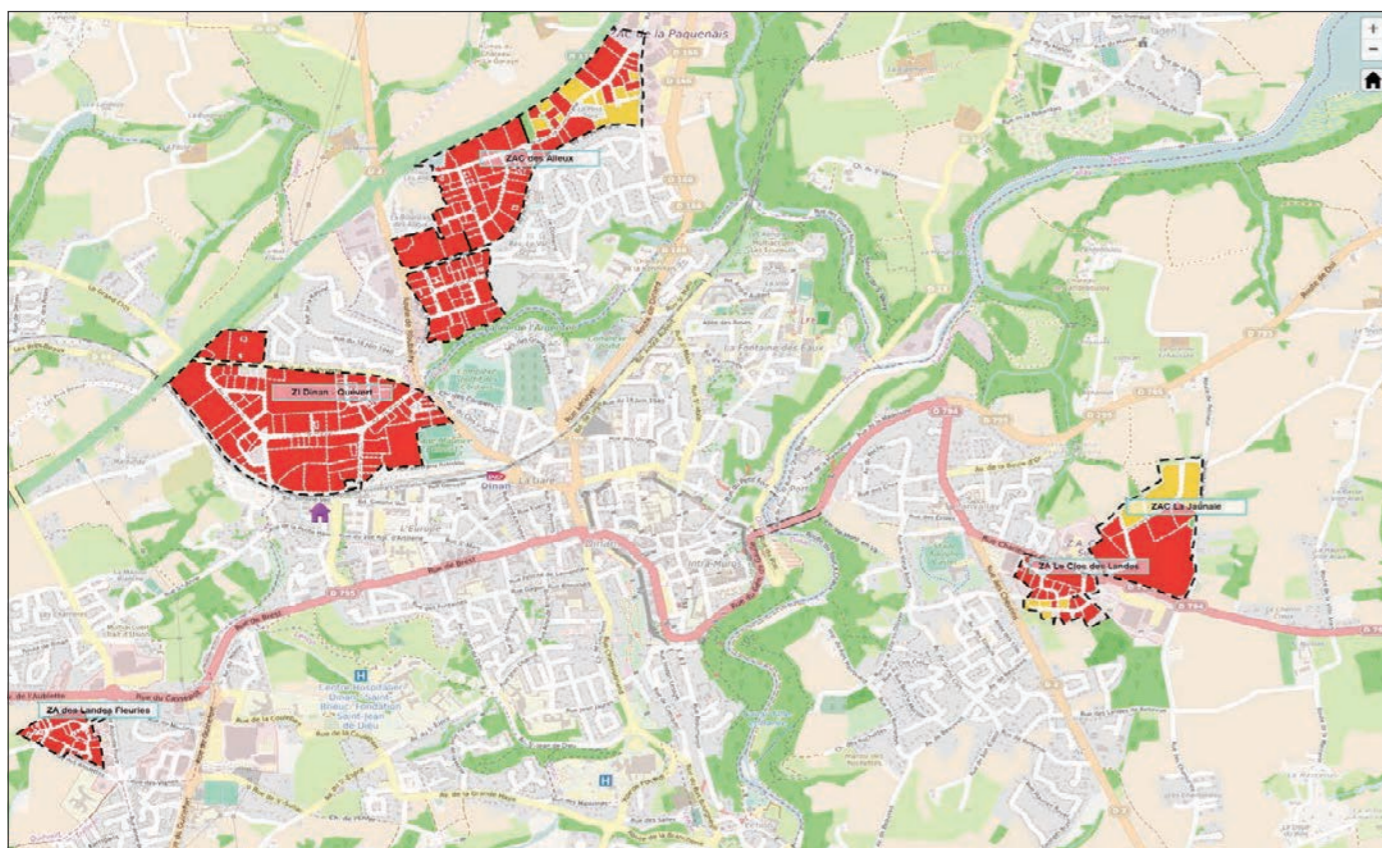


Fig. 33 : Zones d'activités de Dinan et Lanvallay (Schéma des zones d'activités du PLUI 2020 de Dinan Agglomération)



Fig. 34 : Activités

## 2. Commerces et services

Avec **654 commerces**, Dinan compte **45 commerces pour 1000 habitants** ; soit près de 2 fois plus que dans les communes touristiques comparables. La zone de chalandise représente 93 930 habitants en 2021, dont près de 50 000 à moins de 10 minutes en voiture du centre-ville. À la fréquentation s'ajoute celle de touristes, appréciant l'offre de commerces et restaurants du centre touristique.

Au-delà des 21 **types de commerces** présents, les halles de Dinan, nommées « La Cohue », comptent 8 commerces et 10 stands au cœur du centre médiéval. Le plus important marché hebdomadaire se déroule sur la place du Champ Clos et la place Duguesclin chaque jeudi matin ; accueillant jusqu'à 160 commerçants. Deux autres marchés hebdomadaires ont lieu, quartier d'Engoulvent (rue Carnot) et quartier de Léhon, le samedi matin ; le marché de Léhon accueille une huitaine de producteurs locaux, des créateurs et artisans une fois par mois.

**Le centre-ville est le principal pôle commercial.** Il est caractérisé par sa grande qualité patrimoniale et sa densité commerciale. Avec 394 commerces en 2021, il concentre **63 % de l'offre**. Le nombre de commerces y a augmenté de 13 % par rapport à 2009. La part de l'offre commerciale du centre-ville a cependant diminué de 14 points au cours de la décennie ; correspondant à -59 commerces. À noter la présence de plusieurs ateliers ou galeries d'artistes plasticiens.

Le diagnostic de l'offre commerciale réalisé par la Ville de Dinan<sup>1</sup> propose de considérer **un centre-ville élargi** ; depuis la place Duclos dans les rues de Thiers et Carnot et la rue de Brest, côté ouest, dans les rues du Jerzual, du Petit Fort puis du Quai de Dinan, côté est. Celui-ci regroupant 547 commerces représente **83 % de l'offre commerciale dinannaise**. Le diagnostic pour l'élaboration d'une stratégie commerciale de la ville de Dinan relève **des ruptures dans l'occupation des linéaires commerciaux et espaces « pivot » à mettre en valeur**.

Avec 38 commerces (5,5 % d'entre eux), **la zone commerciale E. Leclerc Léhon** est le **second pôle commercial**. Il existe ensuite une offre complémentaire de proximité à l'échelle des quartiers, dont le quartier Fontaine-des-Eaux et du bourg de Léhon. **Le quartier de la Fontaine-des-Eaux** compte 7 commerces et services ; dans une polarité de proximité autour de sa supérette. Si 7 commerces et un marché sont recensés sur **le quartier du Léhon** en 2021, un seul (un restaurant) se trouve dans « le Bourg ». Trois se trouvent à proximité du Centre Hospitalier René Pléven. L'offre, relativement dispersée, est peu lisible. Le **secteur du port de Dinan et Lanvallay**, lui, concentre une offre de restauration et d'hébergements touristiques.

Le taux de vacance commerciale, de 8,25 %, est relativement maîtrisé dans le centre-ville ; de 1 point inférieur à la moyenne des communes touristiques comparables. Au sein du centre-ville élargi, **le « cœur marchand »** observe une **moindre part de vacance** ; de 6 %.

Les commerçants rencontrés dans le cadre du diagnostic pour l'élaboration d'une stratégie commerciale de la ville de Dinan constatent **un manque de connexion entre le centre-ville et le port**. Ils notent une offre commerciale qui répond plus difficilement aux besoins quotidiens des locaux (produits, accessibilité, horaires, circulation). Ils retiennent, parmi les objectifs de **la nouvelle stratégie commerciale**, « la mise en place de lieux de rencontre au sein du centre-ville », « l'animation des rez-de-chaussée commerciaux vacants », l'incitation à « l'utilisation du service de desserte Dinamo et à la circulation douce ». Au-delà, il s'agit de **renforcer l'offre de proximité**. À noter qu'il existe des associations de commerçants par quartier de Dinan, au-delà de l'association qui les regroupe tous à l'échelle de la ville.

<sup>1</sup> Source : *Élaboration d'un diagnostic et d'une stratégie commerciale de la ville de Dinan, 2021*

**Lanvallay** recense 38 commerces, 69 services et 22 professionnels de santé. La commune propose un marché hebdomadaire le dimanche matin, place d'Alsace, à proximité de la rue de Rennes et de la mairie. Le secteur du port concentre une partie de l'offre hôtelière et de restauration.



Fig. 37 : Commerces de la rue de Rennes à Lanvallay

### Enjeux :

**Le maintien des dynamiques du centre-ville commercial**

**La lecture d'un centre commercial élargi**

**La proximité à l'échelle des quartiers**

### Recommandations :

**Maintenir les rez-de-chaussée commerciaux existants**

**Valoriser le caractère patrimonial des locaux commerciaux**

**Inscrire la continuité patrimoniale depuis le centre ancien**



Fig. 40 : Centre-ville élargi de Dinan dans Élaboration d'un diagnostic et d'une stratégie commerciale de la ville de Dinan — Ville de Dinan, 2021

Fig. 38 : Commerces rue du Quai de Dinan sur le port de Dinan

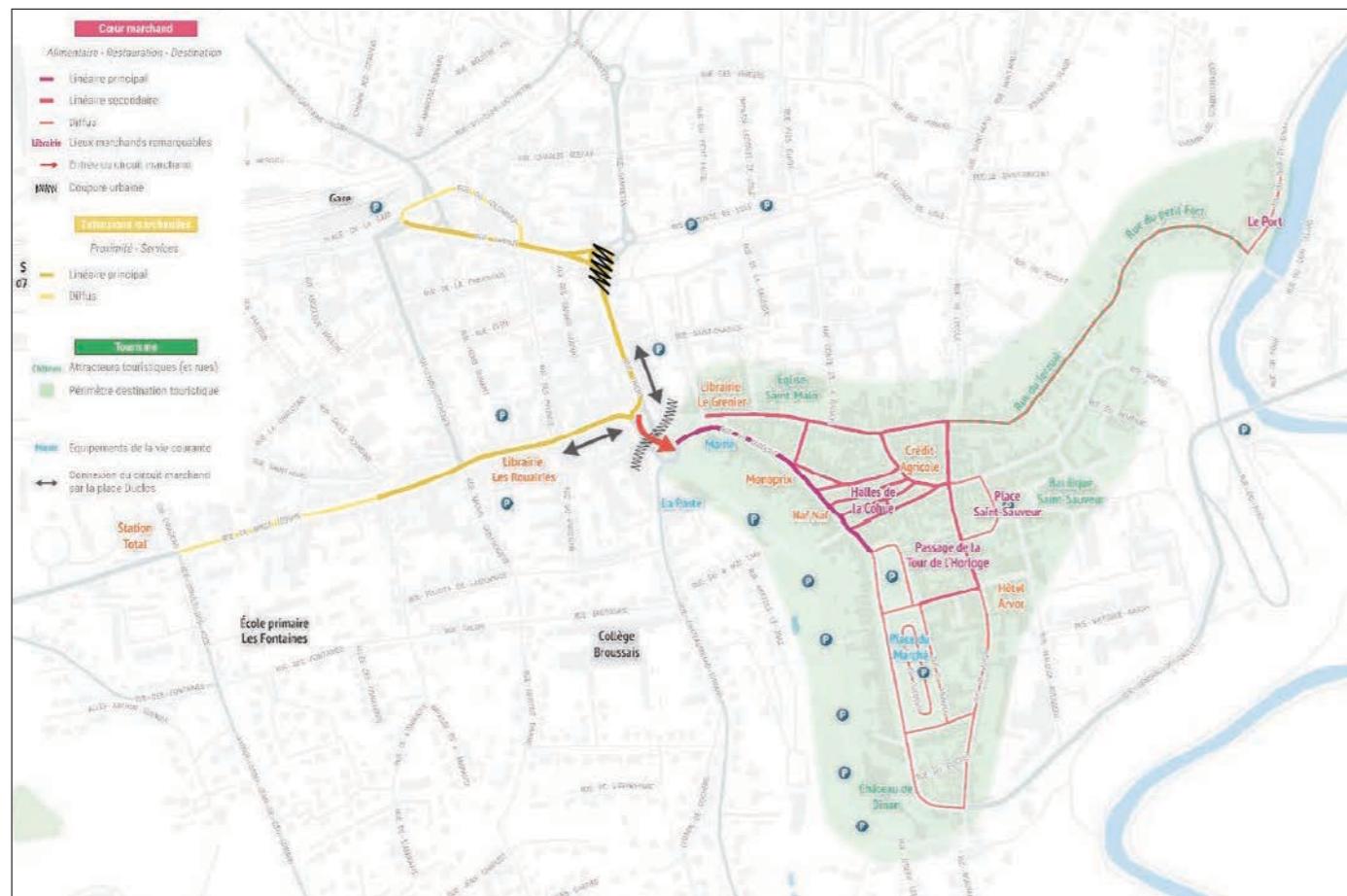


Fig. 39 : Secteur touristique et offre commerciale dans Élaboration d'un diagnostic et d'une stratégie commerciale de la ville de Dinan, 2021

Fig. 41 : Activités économiques secteur du Port de Dinan et Lanvallay (Google Earth, 2021)

### 3. Principaux équipements et établissements

La ville, sous-préfecture, concentre également des équipements d'administration, de santé, de formation et de culture, structurants à l'échelle de la communauté d'agglomération ; dont une part accueillant du public au sein du SPR actuel (liste ci-contre).

- **Des services de santé et accueil spécifiques**

Dinan centre trois établissements hospitaliers structurants au niveau départemental. **Le centre hospitalier Saint-Jean-de-Dieu** s'étend sur près de 10 % de la superficie communale (40 hectares). Fondé en 1836, par les frères qui lui ont donné son nom, l'établissement médico-psychiatrique fonctionnait en quasi-autarcie au début du XXe siècle et a compté jusqu'à 1200 patients et plus de 600 personnels. Aujourd'hui, même s'il comprend encore quatre unités d'hospitalisation complète (représentant 83 lits), la principale prise en charge en déambulatoire laisse à l'abandon une partie du foncier. Le responsable de l'immobilier du site affichait, en 2019 : « **6000 m2 de surface désaffectée, dont plusieurs bâtiments patrimoniaux, et des hectares de pelouses** ». Le site a failli déjà accueillir une piscine intercommunale.

**Le centre hospitalier René Pléven** comprend 278 lits. L'EHPAD du Jardin Anglais et le CSAPA (centre de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie) y sont rattachés. L'EHPAD se trouve au sein du SPR de Dinan. Dinan compte **6 EHPAD, dont 3 se trouvent dans le SPR actuel**. Les EHPAD du Jardin Anglais, Yves Blanchot et la résidence PAX comptent respectivement 177, 62 et 54 lits. Les 3 autres EHPAD représentent 225 lits.

**La polyclinique du Pays de Rance**, comptant 41 praticiens et 4 paramédicaux, se trouve en dehors du SPR actuel. **La prochaine maison médicale pluridisciplinaire (MSP)**, de 340 m2, est, elle, prévue, **au sein du SPR** (entre la chapelle Sainte-Catherine et l'EHPAD Yves Blanchot), en 2021. Elle répond au besoin d'attirer, à nouveau, des professionnels de santé ; après le départ de 6 médecins en 6 ans, il reste 6 généralistes à Dinan.

**L'EHPAD Louis Gauthier**, de 59 hébergements permanents, se trouve dans le Vieux bourg, à côté de la mairie de Lanvallay.

- **Des établissements scolaires**

Les **2 collèges, 2 collèges-lycées et les 3 lycées** accueillent au centre de l'agglomération quelque **4800 élèves**. Le collège Roger Verdel, le collège et lycée Les Cordeliers, ainsi que le lycée professionnel LEPPA Dominique Savio, sont situés **au sein du SPR**.

Les élèves et le personnel rencontrés apprécient les qualités architecturales et les valeurs historiques des bâtiments dans lesquels ils travaillent. Dans ce sens, **la bibliothèque municipale** de Dinan (ancien couvent) est aussi citée.

À l'échelle communale, Dinan compte **4 écoles publiques et 3 écoles privées** primaires réparties sur l'ensemble de ses quartiers. Aussi, l'école maternelle et élémentaire Le Sacré-Cœur se trouve dans le SPR actuel. L'école maternelle et l'école élémentaire à Lanvallay se trouvent dans le Vieux bourg.

- **La maison de la Rance**

Située à Lanvallay, **au niveau du port**, quai Talard, la maison de la Rance, ancien corps de ferme réhabilitée, est un équipement communautaire. Elle propose sur 300 m2, une muséographie, des expositions temporaires, ainsi que des sorties à pied, à vélo ou en bateau, accompagnées d'un guide animateur nature, pour **découvrir la vallée de la Rance**. Elle est labellisée Maison Nature des Côtes-d'Armor.



Fig. 43 : Patrimoine du centre hospitalier Saint-Jean-de-Dieu à Dinan



Fig. 42 : Entrée et cours de l'école Des colibris à Lanvallay

#### Enjeux :

**La prochaine disponibilité de fonciers en périphérie immédiate du Site Patrimonial Remarquable**

**La proximité du bâti patrimonial**

#### Recommandations :

**Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel au-delà du cœur de ville**

Liste des équipements accueillant du public à Dinan en 2021 (* : au sein du SPR de Dinan actuel)
<b>Scolaires</b>
Ecole maternelle/élémentaire privée Duguesclin
Ecole maternelle/élémentaire privée Le Sacré-Cœur*
Ecole maternelle/élémentaire publique La Garaye
Ecole maternelle/élémentaire publique La Ruche
Ecole maternelle/élémentaire publique Les Fontaines
Ecole maternelle/élémentaire publique Mosaïque
Ecole maternelle privée Le Clos Joli
Collège et lycée privés Les Cordeliers*
Collège et lycée privés Notre Dame de la Victoire
Collège public François Broussais
Collège public Roger Vercelet*
Lycée privé LEPPA Dominique Savio*
Lycée public La Fontaine des Eaux
Lycée public Ker Siam
<b>Enfance - Jeunesse</b>
Accueil de Loisirs
Crèche La Ritournelle
Crèche Les Ecureuils
Multi-accueil Cache-Noisettes
<b>Socioculturels / Culturels</b>
Abbaye Saint-Magloire*
Atelier du 5 bis (3 salles)
Bibliothèque municipale*
Centre des congrès René Benoit*
Château - Musée de Dinan*
Château de Léhon
Cinéma «Emeraude Cinéma» (5 salles, 814 places)
Le Kiosque (Conservatoire de musique à Rayonnement Intercommunal)* (750 élèves)
Le Labo (studios musiques actuelles, salle 200 places)
Maison de la Harpe*
Maison des associations (14 salles dont La Source)
Maison du gouverneur*
Musée 39 - 45
Musée du Rail
Musée Yvonne Jean Haffen - Maison d'artiste de La Grande Vigne*
Théâtre des Jacobins*
Tour de l'Horloge*
Espace Schuman (réceptions et conférences)
Espace André Labbé (3 salles)
Autres salles (le Clos Gastel, C.Haley, C. Duclos)

Liste des équipements accueillant du public à Dinan en 2021 (* : au sein du SPR de Dinan actuel)
<b>Sportifs</b>
Complexe des Cordiers
Complexe sportif Guy Manivel
La Nourais (terrain de rugby, piste athlétisme, salles polyvalentes)
Piscine Caneton
Piscine des Pommiers
Salle omnisports Némée
Stade du Clos Gastel
Stade Maurice Benoist
<b>Administratifs et autres</b>
Gendarmerie*
Mairie de Dinan*
Mairie déléguée de Léhon
Police municipale
Office de tourisme*
Sous-préfecture de Dinan*
Tribunal d'Instance*

Liste des équipements accueillant du public à Lanvallay en 2021
<b>Scolaires</b>
Ecole maternelle/élémentaire Les Colibris
Ecole maternelle La Farandole
<b>Enfance - Jeunesse</b>
Jardin d'enfants Les Marmottes
Micro-crèche privée Marmaille et Patalo
<b>Sportifs</b>
Boulodrome
Salle omnisports
Skate park
Terrains de foot
Terrain multisports
<b>Socioculturels</b>
Bibliothèque et ludothèque
2 salles des fêtes (de Lanvallay, de Tréssaint)
2 autres salles (des Chais et Saint-James)
<b>Administratifs et autres</b>
Mairie de Lanvallay
<b>Environnemental</b>
Maison de la Rance

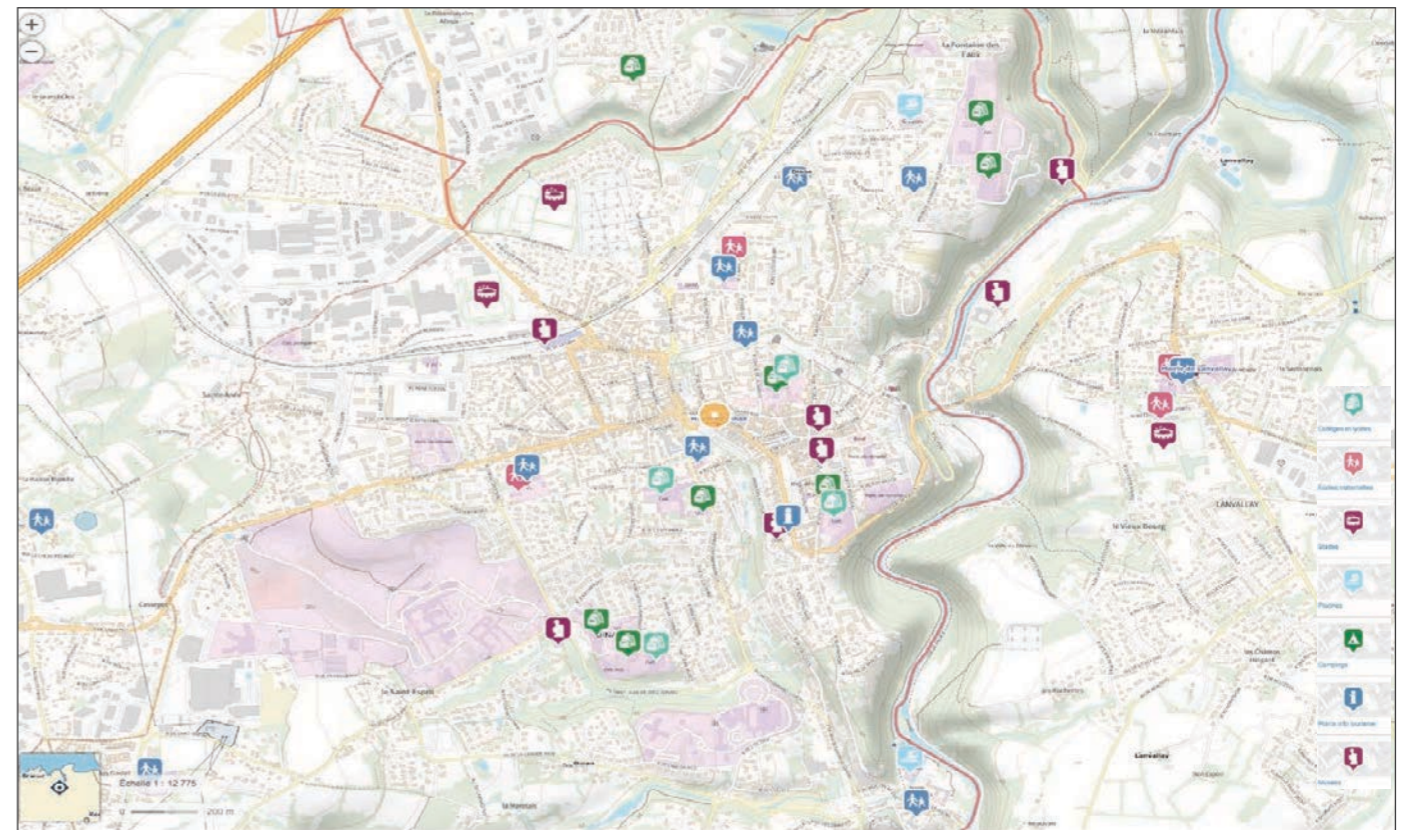


Fig. 45 : Localisation parcellaire des équipements scolaires, de sports et de loisirs de Dinan et Lanvallay (Géoportail, 2021)

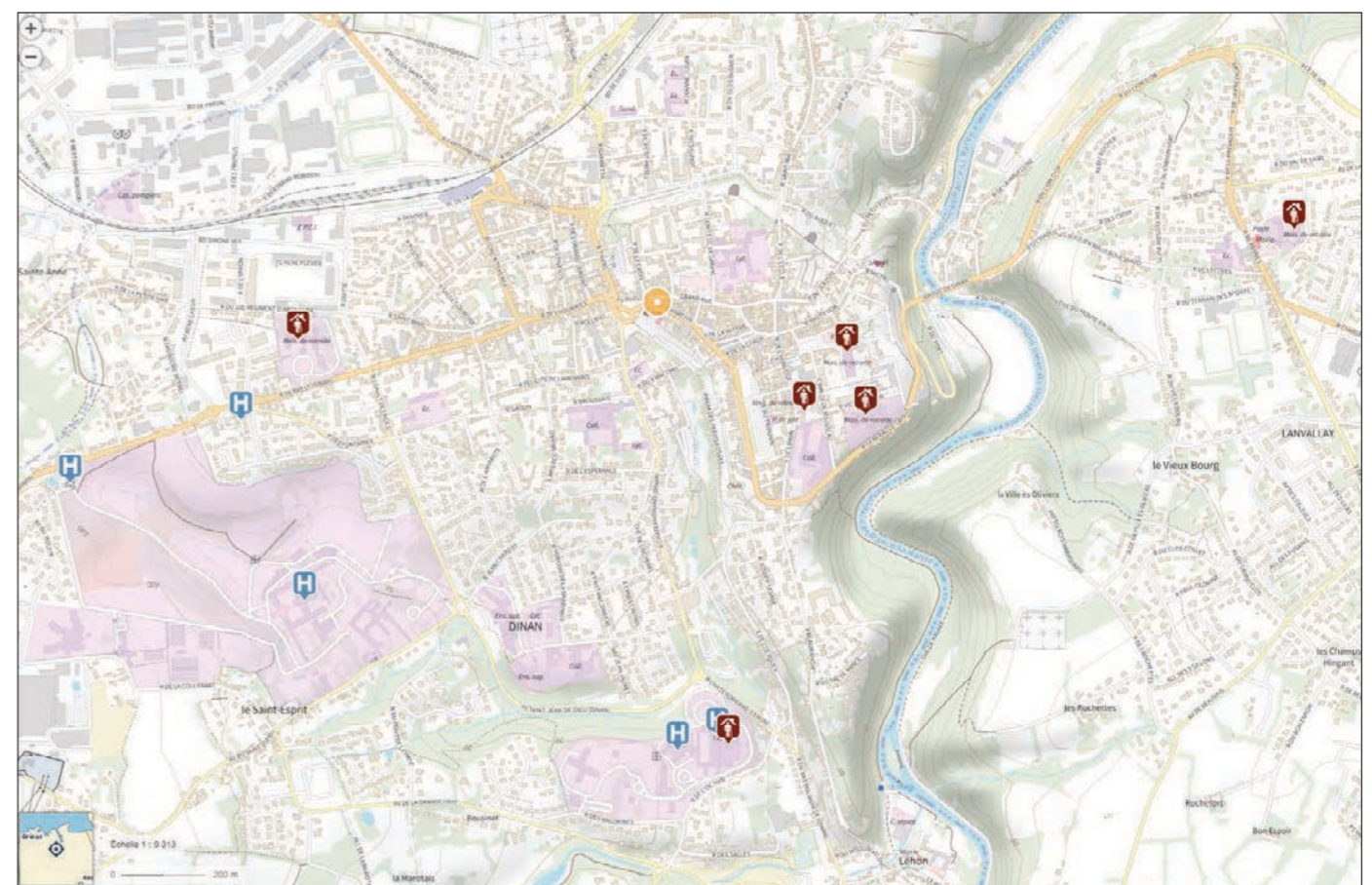


Fig. 44 : Localisation des équipements de santé et EHPAD de Dinan et Lanvallay (Géoportail 2021)

## 4. Tourisme

### • Offre d'hébergements

Dinan compte 13 hôtels pour 282 chambres en 2021. Elle représente **40 % de l'offre hôtelière de Dinan Agglomération** et 7 % de l'offre du département des Côtes-d'Armor. Lanvallay en a un seul, de 52 chambres. Dinan et Lanvallay ont un camping chacune; représentant respectivement à peine et moins de 1 % de l'offre. Dinan compte 2 autres hébergements collectifs; une auberge de jeunesse et une résidence de tourisme.

### • Attractions touristiques

Le Château de Dinan (55 889 visiteurs), Tour de l'Horloge (30 380), Abbaye de Léhon (19 033), Maison de la Rance (11 265), Musée 39-45 (5300) et Musée du Rail (4720), Musée Jean Haffen (3218) figurent parmi les 16 sites les plus visités de **Dinan Agglomération**, représentant un total de **403 652 visiteurs en 2019**. Le **Château de Dinan** est le **troisième site** selon le nombre d'entrées; après le Fort La Latte à Fréhel (180 000 visiteurs) et le phare Cap Fréhel à Plévenon (60 000 visiteurs).

### ⇒ **Dinan et la vallée de la Rance au sein de la Destination Saint-Malo Baie du Mont Saint-Michel**

Le littoral breton attire **12,8 millions de touristes**, et comptabilise 99,7 millions de nuitées, pour 4,6 milliards d'euros de retombées en 2019. La moyenne des séjours est de 7 jours en moyenne pour une dépense de 47 € par jour et par personne. Le taux d'occupation annuel moyen de l'hébergement est de 52,5 %.

En 2016, les visiteurs déclarent que leur **principale motivation** est la **nature** (69 %), **puis le patrimoine culturel et historique** (38 %). **La balade à pied est la première activité**; avec 90 % des réponses (enquête Reffet, CRT Bretagne 2016). En 2019, ce sont **les activités de loisirs, des véloroutes et voies vertes, des activités nautiques et des festivals bretons** qui **progressent**.

L'Office de Tourisme de Dinan Cap-Fréhel s'est rapproché de ceux de la Baie du Mont Saint-Michel, Saint-Malo, Cancale, Dinard et de la Bretagne Romantique en 2020, suite à la création de la Société Publique Locale (SPL) par Saint-Malo Agglomération. Cet organisme gère l'aménagement et la promotion touristiques à l'échelle du large territoire touristique dont le Mont Saint-Michel et Saint-Malo constituent les « deux grandes locomotives ».

La Destination « **Cap-Fréhel Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel** » représente 2,9 millions de touristes, 16,7 millions de nuitées et 975 millions d'euros de retombées en 2019. Le séjour moyen est de 5,7 jours et les dépenses supérieures à la moyenne bretonne, avec 58 € par jour. En son sein, Dinan Agglomération compte 1 155 304 nuitées marchandes, et 60 millions de retombées. Les visiteurs sont plutôt des couples que des familles (51 %), pour des séjours qui correspondent à la moyenne de la Destination et un budget inférieur, mais toujours au-dessus de la moyenne régionale; 51,6 € par jour et par personne.

Nombre des lits touristiques en janvier 2021

Unité territoriale	Hôtel	Camping (emplacements)	Hébergements divers	Résidence secondaire (en 2018)
Dinan	282	48	296	7,2 %
Lanvallay	52	16	0	6,6 %
Dinan Agglomération	708	4096	1555	18,7 %
Département des Côtes-d'Armor	4091	15 296	5314	16,2 %

La seule ville de Dinan attire, la même année, près de 700 000 visiteurs, représentant 1 400 000 nuitées. Elle enregistre 20,6 % de la taxe de séjour; Dinan Vallée de La Rance 40,5 %. Le bureau du tourisme de Dinan concentre 50,6 % des demandes de Dinan Cap Fréhel, la clientèle étrangère y est surreprésentée (38 % contre 23 % pour l'ensemble des 7 bureaux).

Les **demandes d'activités de plein air** sont en hausse; activités nautiques et de randonnées (ce que les statistiques de la dernière saison confirment). 44 % de la fréquentation touristique se concentre sur l'été.

Afin de faciliter la **desserte et la circulation dans le centre de Dinan**, l'agglomération met progressivement en place un aménagement et une offre de transports répondant aux **besoins de mobilité à la fois des visiteurs et des usagers quotidiens**. Le réseau de bus de l'agglomération dinannaise Dinamo propose, depuis 3 ans, des navettes desservant depuis Lanvallay, le port et le centre-ville de Dinan. Un plan vélo, communal et communautaire, est à l'étude en 2021.

### Enjeux :

**L'attractivité touristique de la ville de Dinan et son rayonnement**

**La distinction de l'offre touristique de Dinan dans la vallée de la Rance et au sein de la Destination Cap-Fréhel Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel**

### Recommandations :

**Poursuivre la valorisation de la cité patrimoniale**

**Affirmer le paysage de nature dans la lecture du patrimoine monumental de Dinan**

**Mettre en valeur le patrimoine fluvial**

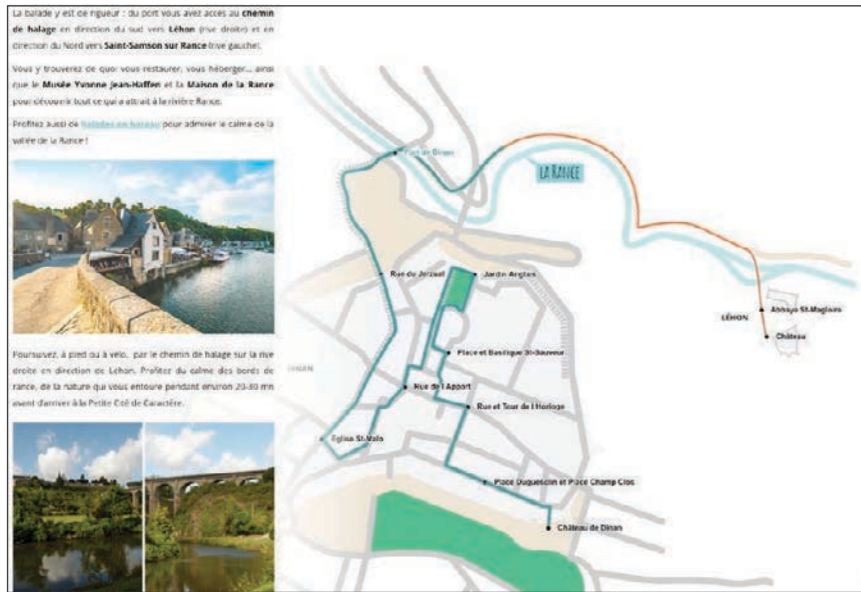


Fig. 48 : Carte touristique de Dinan par Dinan Cap Fréhel Tourisme, 2021

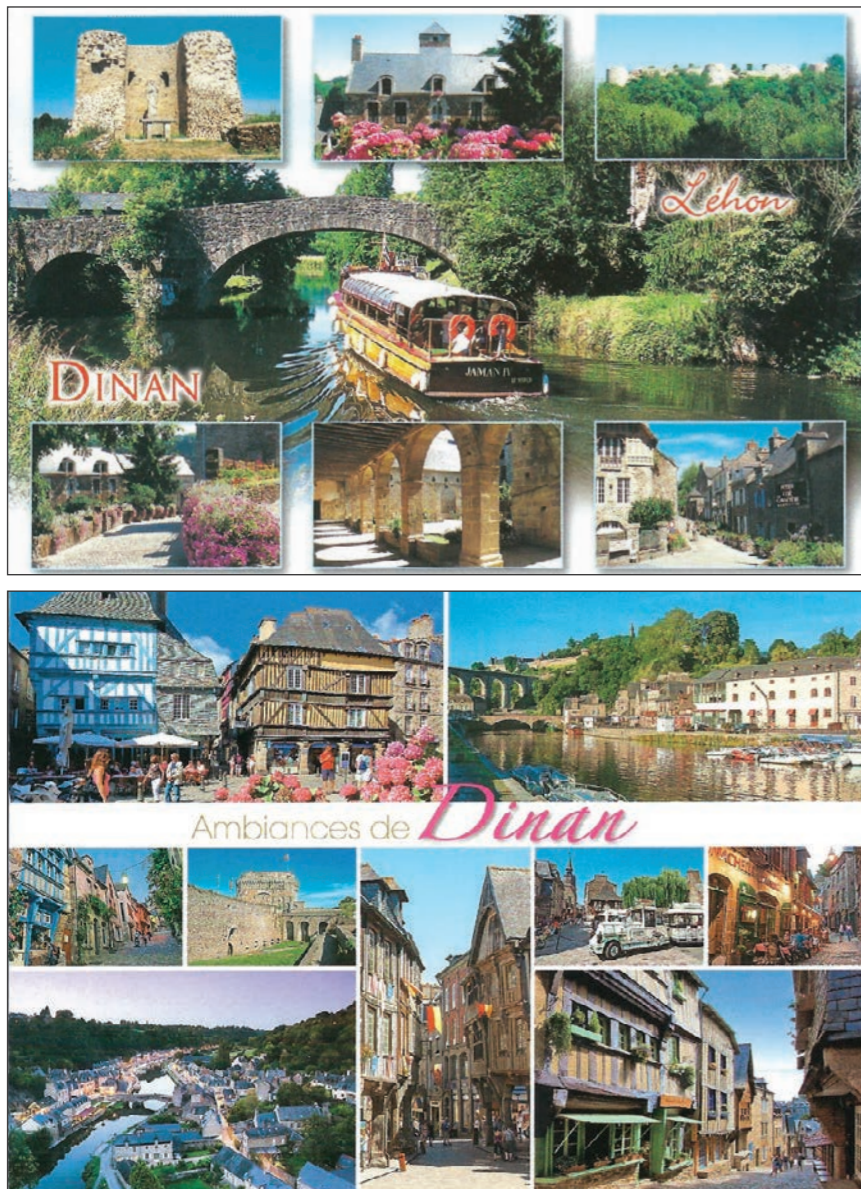


Fig. 49 : Cartes postales de Dinan Lehan, 2021



Fig. 47 : Carte de la Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel, 2021

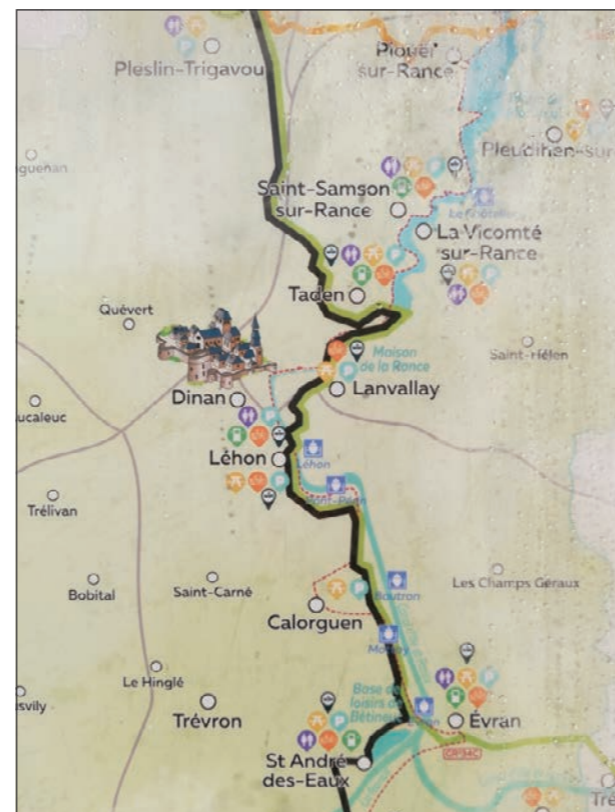


Fig. 46 : Carte Canal de la rance, Voie verte et Vélo route (affichage au port de Dinan)

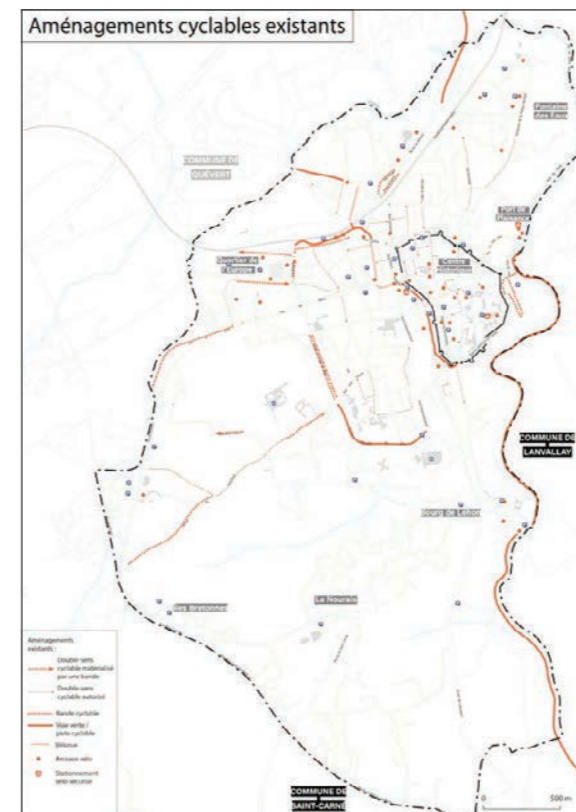


Fig. 50 : Carte Aménagements cyclables de Dinan

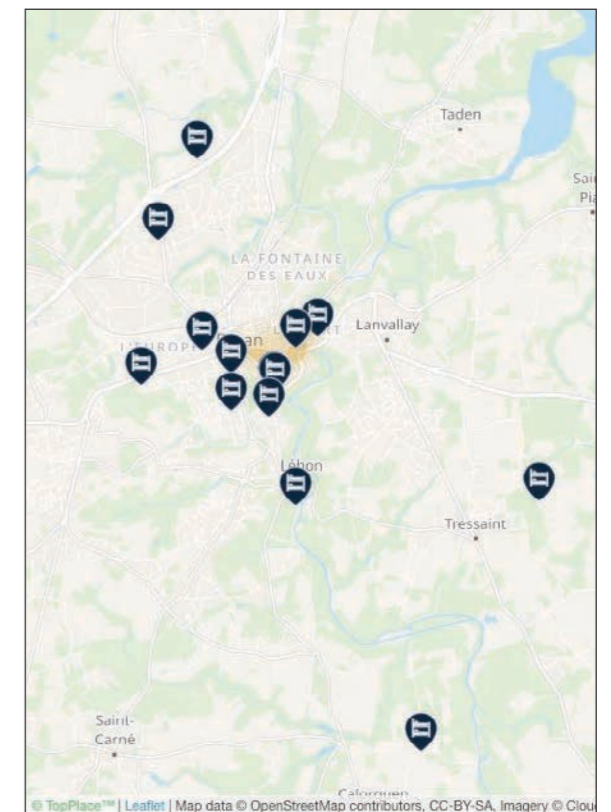


Fig. 51 : Carte Offre d'hébergements de Dinan et Lanvallay, 2021