



## DOSSIER DE PRESSE

14.05.2024

#CORNOUAILLE #HABITAT #OBSERVATOIRE #AMENAGEMENT

### PUBLICATION DE L'ÉDITION 2023 DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT EN CORNOUAILLE Un outil au service des politiques publiques



### Point presse

Mardi 14 mai 2024 à 16h30 – Espace Cuzon, salle Melen, Quimper



## L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT, UN OUTIL AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Quimper Cornouaille Développement édite, chaque année, l'observatoire de l'habitat qui analyse des données relatives au logement à l'échelle des sept EPCI cornouillais. Il sert de référence aux politiques de l'habitat des collectivités membres de l'Agence, notamment dans la mise en œuvre de leur programme local de l'habitat (PLH). Véritable outil d'aide à la décision, il constitue un moyen d'actions pour les territoires engagés dans une politique volontariste en faveur du logement.

Cette édition 2023 a notamment servi à alimenter les PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération, du Pays Fouesnantais et du Cap Sizun-Pointe du Raz et va également servir à poser le diagnostic et les enjeux des PLH de Quimper Bretagne Occidentale et de Douarnenez Communauté qui entrent en révision.

Cette publication fait suite à un temps d'échanges où un large panel d'acteurs de l'habitat (élus, techniciens des EPCI et des communes, bailleurs publics et privés, gestionnaires, aménageurs, lotisseurs, agents immobiliers, notaires, etc.) ont été réunis pour débattre des enjeux du logement en Cornouaille et confronter leur point de vue en vue d'enrichir la connaissance des marchés et faciliter la construction d'une culture commune.

## UN CONTEXTE NATIONAL DE CRISE DU LOGEMENT QUI N'ÉPARGNE PAS LA CORNOUAILLE

Face à une crise de logement sans précédent, l'édition 2023 de l'observatoire prend une dimension particulière et va plus loin pour décrypter les ressorts de la crise et identifier les leviers d'actions pour débloquer les parcours résidentiels.

Une conjonction de facteurs explique cette crise. Les raisons du blocage sont nombreuses et systémiques :

- Un emballement de la demande post-covid
  - Attractivité du territoire et de son cadre de vie
  - Des prix encore accessibles
- Une dégradation forte des conditions de production et de financement
  - Des taux d'emprunt en forte hausse qui impactent lourdement les ménages
  - Une inflation des coûts de construction qui freinent les opérateurs, couplée à une pénurie de main d'œuvre
  - Une augmentation des prix de l'énergie
- Un cadre juridique exigeant
  - Un impératif et des obligations de performance énergétique (interdiction de louer les passoires thermiques)
  - Une raréfaction du foncier avec la nécessaire sobriété foncière dans la perspective du zéro artificialisation nette (ZAN).

- Une pénurie d’offres dans les parcs locatifs (par lequel débute le parcours résidentiel et qui accueille les nouveaux arrivants mais aussi les ménages qui divorcent etc.) avec :
  - Un parc locatif structurellement restreint (17 % contre 26 % à l’échelle nationale).
  - Une captation grandissante du parc locatif privé par les locations saisonnières (+ 30 % d’annonces depuis 3 ans sur la Cornouaille)
  - Un parc social sous tension avec un élargissement du profil des demandeurs, peu de sorties du parc et une augmentation du délai moyen d’attribution (8 mois en 2016 / 12, 5 mois en 2022).
- Une augmentation des résidences secondaires (+ 470 / an entre 2014 et 2020 contre +1 200 pour les résidences principales)
- Une flambée des prix du foncier et des biens qui ne permet pas de libérer des places dans le parc locatif (entre + 23 % et + 44 % selon les EPCI pour une maison d’occasion entre 2018-2019 / 2021-2022, cf. p.14)

## LES DONNEES DE L'OBSERVATOIRE PERMETTENT D'OBJECTIVER CES CONSTATS.

Sont ainsi analysés : le marché de l’occasion, les terrains à bâtir, la construction neuve, l’accession abordable, le logement social, l’optimisation du parc privé (plus que jamais un enjeu dans un contexte de sobriété énergétique et foncière). Le cadre législatif et les évolutions attendues sont aussi abordés.

Enfin de nouvelles thématiques s’installent dans l’observatoire :

- La consommation foncière et l’habitat
- Une première approche de la densité
- Le phénomène des locations saisonnières

En complément de l’analyse, l’observatoire délivre quelques enseignements en matière de leviers d’action des politiques publiques pour débloquer les parcours résidentiels parmi lesquels :

- Encadrer la location saisonnière pour remettre des logements locatifs sur le marché
- Soutenir la production de logement locatif social et l’accession sociale à la propriété
- Produire des petits logements
- Développer des stratégies de maîtrise foncière
- S’inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière en optimisant les logements et le foncier (cf. schéma p.39)

Les politiques de l’habitat doivent se renouveler pour faire face à de nouveaux défis. Dans ce contexte en forte évolution, cette édition de l’observatoire dresse un constat de la situation et donne des pistes pour produire une offre nouvelle de logements tout en économisant les ressources foncières. Au-delà du renouvellement urbain, il s’agira de rechercher toutes les capacités existantes permettant de répondre à l’ensemble des besoins en logements.

## ET DEMAIN ? UN OBSERVATOIRE AMENE A SE RENFORCER

La loi climat et résilience de 2021 a renforcé le rôle des observatoires de l'habitat (qui deviennent désormais des observatoires de l'habitat et du foncier) afin d'en faire des outils d'analyse du potentiel de renouvellement urbain.

L'observatoire nouvelle formule devra, entre autres, recenser les friches constructibles, les locaux vacants, les secteurs densifiables. Ce qui en fera un outil d'aide à la décision pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

En 2024, les EPCI et communes de Cornouaille pourront bénéficier de l'appui technique de QCD pour s'engager dans cette nouvelle étape.



## PARTICIPANTS AU POINT PRESSE

- Isabelle ASSIH, présidente de Quimper Cornouaille Développement et Quimper Bretagne Occidentale, maire de Quimper
- Olivier BELLEC, président de Concarneau Cornouaille Agglomération, maire de Trégunc
- Stéphane LE DOARE, président de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, maire de Pont l'Abbé et élu référent Habitat de Quimper Cornouaille Développement
- Roger LE GOFF, président de la Communauté de communes du Pays Fouesnantais, maire de Fouesnant
- Jocelyne POITEVIN, présidente de Douarnenez Communauté, maire de Douarnenez
- Josiane KERLOC'H, présidente de la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden, maire de Plonéour- Lanvern
- Gilles SERGENT, président de la Communauté de communes Cap-Sizun – Pointe du Raz, maire De Beuzec Cap Sizun
- Marc ANDRO, vice-président de Quimper Bretagne Occidentale, vice-président délégué de Quimper Cornouaille Développement

## QUIMPER CORNOUAILLE DÉVELOPPEMENT

Quimper Cornouaille Développement (QCD), agence d'urbanisme et de développement, est un lieu d'échanges, de réflexion et d'élaboration de la politique de développement et d'aménagement de la Cornouaille. QCD accompagne la mise en œuvre des stratégies adaptées aux enjeux du territoire.

Créée en 2010, QCD est une association loi 1901, ayant le statut d'agence d'urbanisme agréée par l'Etat. L'Agence fait partie du réseau de la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU) et est membre fondateur de la Fédération des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne.

QCD réunit les 7 communautés d'agglomération et de communes de Cornouaille : Quimper Bretagne Occidentale, Concarneau, Pays Fouesnantais, Haut Pays Bigouden, Pays Bigouden Sud, Douarnenez Communauté, Cap Sizun – Pointe du Raz ainsi que l'Etat, la région Bretagne, le département du Finistère, les 3 syndicats de SCOT (SYMESCOTO, SIOCA, SCOT de CCA), le Conseil de développement qui intègre les 3 chambres consulaires.

Le programme de travail de QCD se base sur 7 grands axes :

1. **L'aménagement et l'observation territoriale**, en renforçant les missions historiques de l'Agence dans les domaines de **l'habitat et du logement**, du **foncier**, de la **planification**, de **l'économie** et du **commerce**, en développant les moyens sur les questions des **mobilités** en lien avec la prise de compétence mobilité des EPCI ;
2. La **transition énergétique et le renforcement de Réseau TYNEO** pour répondre aux besoins en termes de conseil en rénovation énergétique et la structuration d'actions spécifiques aux énergies renouvelables.
3. L'animation et la **gestion des fonds territoriaux**, notamment DLAL FEAMPA pour le maritime et l'économie bleue, et LEADER pour les projets ruraux ;
4. **L'attractivité économique et territoriale**, en travaillant sur la notoriété de la Cornouaille à travers la réponse aux **problématiques d'emploi**, intégrant toutes les dimensions de l'attractivité des actifs (mobilité, logement, formation, ...);
5. Le tourisme, autour de la **stratégie intégrée de la destination touristique Quimper Cornouaille**, en lien avec la région Bretagne, dont l'ambition est de viser un équilibre entre de plus fortes retombées de cette activité (notamment en dehors de la pleine saison) d'une part, et une qualité de vie préservée pour les habitants, se traduit par le **développement de 3 filières touristiques prioritaires en Cornouaille : les savoir-faire, l'itinérance et le nautisme** ;
6. **Le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) (10/21) et le Pacte de cohérence pour la Cornouaille soumis à la Région**, en juin 2023, résultant d'un travail collectif, définissent les pistes de développement partagées entre les élus cornouaillais. La transition écologique et le développement durable en sont des axes majeurs. Véritables feuilles de route cornouaillaises, elles définissent les axes de travail complémentaires à développer dans un futur proche pour les collectivités.
7. La santé, au travers l'animation du **Contrat local de santé (CLS)** dont les axes sont la prévention et la prévention de la santé à tous les âges, la lutte contre les inégalités de santé territoriale, l'attractivité de l'offre de santé et des métiers du soin et la santé environnementale.

## CONTACTS

**Karine LE SAGER-DIOUF** [Responsable du pôle Aménagement et Observation du territoire]

karine.le-sager@qcd.bzh | 06 21 95 30 34

**Soisik DIJON** [Relations presse]

soisik.dijon@qcd.bzh | 02 98 10 34 16

qcd.bzh

