

# LOGER LES ACTIFS : UN ENJEU ESSENTIEL POUR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA CORNOUAILLE

Alors qu'en Cornouaille, l'accessibilité au logement était un facteur d'attractivité, les difficultés rencontrées par les actifs et les saisonniers pour se loger constituent désormais un frein au recrutement et à la fidélisation. Face à ce constat, Quimper Cornouaille Développement, en partenariat avec Action Logement, a lancé une étude pour caractériser ces difficultés, qualifier les besoins et identifier des solutions opérationnelles. La mobilité professionnelle est l'une des causes principales de déménagement. Les actifs sont naturellement en première ligne face à la crise du logement sans précédent que nous connaissons. L'offre de logements s'est restreinte ces dernières années, pour différentes raisons que nous cherchons à caractériser pour mieux identifier les leviers d'actions. Une deuxième publication présentera la vision des employeurs sur la question. Enfin, un panorama de solutions partenariales adaptées aux enjeux de la Cornouaille clôturera la série.

## SE LOGER AU PLUS PRÈS DE SON EMPLOI

### UNE RÉPARTITION POLYCENTRIQUE DE L'EMPLOI

En 2019, la Cornouaille comptait 104 454 emplois pour 116 340 actifs occupés, soit une situation proche de l'équilibre théorique avec 0,9 emploi pour 1 actif occupé.

Ce ratio est cependant très variable et permet d'identifier des secteurs à plus ou moins forte vocation résidentielle ou économique.

Mieux intégrer développement économique et résidentiel serait de nature à faciliter les recrutements.

### L'ÉLOIGNEMENT DOMICILE TRAVAIL, À L'ORIGINE DE DIFFICULTÉS DE RECRUTEMENT ET DE FIDÉLISATION

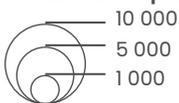
L'éloignement domicile-travail n'est pas sans impact sur l'emploi : coût pour le salarié, fatigue, retard, voire absentéisme, particulièrement dans les secteurs d'activités confrontés à un déficit d'attractivité chronique tels que l'industrie, la construction, les services à la personne ou en cas d'horaires décalés. Cet éloignement est souvent contraint pour les actifs les moins aisés car les logements sont inabornables dans certaines communes.

Les coûts de déplacement limitent également leur recherche. Les distances parcourues varient selon la catégorie socio-professionnelle. 28 km pour les cadres, 22 km pour les professions intermédiaires, 20 km pour les ouvriers, 19 km pour les employés, artisans et chefs d'entreprises, 14 km pour les agriculteurs.

Faciliter l'accès à un logement proche du lieu de travail contribue à l'attractivité des entreprises particulièrement en cas de tension sur les recrutements.

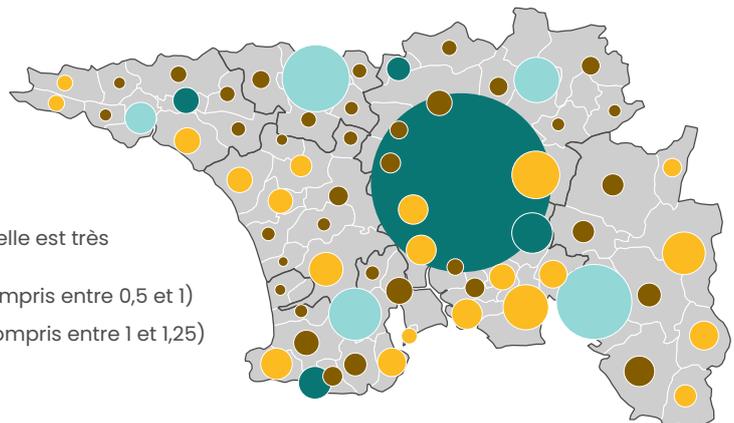
### L'emploi et sa concentration en Cornouaille

#### Nombre d'emplois en 2019



#### Indice de concentration de l'emploi\*

- Communes dites « résidentielles » où la fonction résidentielle est très prédominante (indice inférieur à 0,5)
- Communes où la fonction résidentielle domine (indice compris entre 0,5 et 1)
- Communes où la fonction économique domine (indice compris entre 1 et 1,25)
- Communes où la fonction économique est très prédominante (indice supérieur à 1,25)
- Contour des EPCI



\* Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés résidents  
Source : Insee, recensement



## DES ACTIFS FORTEMENT DÉPENDANTS DE LA VOITURE

La part modale des transports en commun est très faible, 3 % en moyenne en Cornouaille. La voiture reste de très loin le moyen de déplacement privilégié, de 79 % à 90 % selon les intercommunalités.

Face à l'augmentation du coût des carburants, faciliter l'accès à une offre de mobilité alternative adaptée constitue un levier d'action complémentaire pour l'attractivité des employeurs. C'est l'objet de la démarche mobilité des actifs en cours en Cornouaille, lancée par l'État avec l'appui de QCD.

## Mode de transport des actifs de 15 à 64 ans en Cornouaille en 2019



Source : Insee, recensement

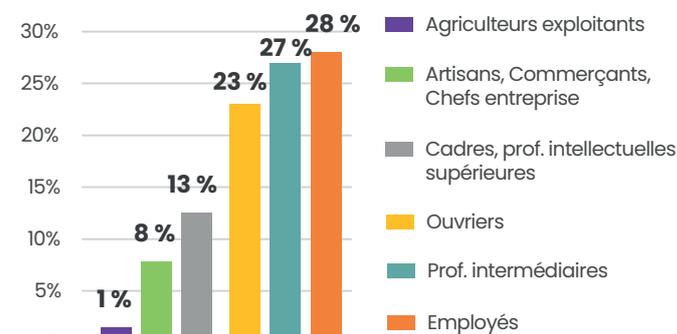
# TROUVER UNE OFFRE DE LOGEMENT ABORDABLE

## LA MOITIÉ DES ACTIFS OUVRIERS OU EMPLOYÉS

Les ouvriers et employés sont les catégories socio-professionnelles prédominantes parmi les actifs présents en Cornouaille. Le salaire annuel moyen des ouvriers et employés (environ 22 000 €) est nettement inférieur à celui des professions intermédiaires (-30 %) et représente moins de la moitié du salaire des cadres.

L'enjeu de l'offre en logements abordables est déterminant en Cornouaille.

## Catégorie socioprofessionnelle des résidents en Cornouaille en 2019



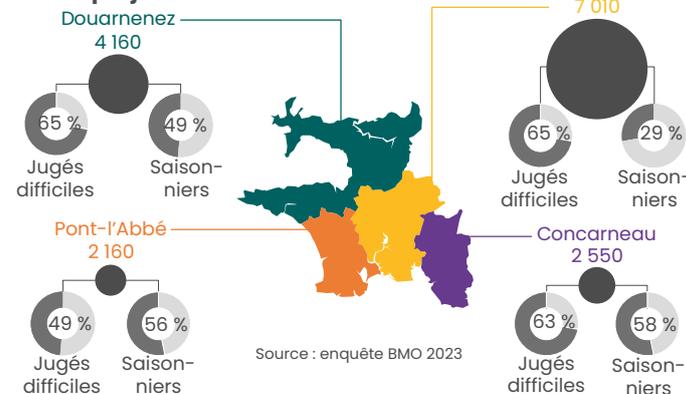
Source : Insee, recensement

## UN ACCÈS AU LOGEMENT DIFFÉRENCIÉ SELON LE TYPE DE CONTRAT

Si la précarité du contrat de travail accentue les difficultés d'accès au logement, les contrats à temps partiels également. Les CDI ne sont donc pas épargnés mais de manière plus ou moins forte selon les catégories socio-professionnelles. À l'échelle nationale, le volume de travail annuel moyen en équivalent temps plein est de 87 % pour un cadre mais seulement de 72 % pour les ouvriers et 67 % pour les employés.

Sécuriser l'accès au logement des contrats les plus fragiles est une piste d'action.

## 15 880 projets de recrutements en 2023



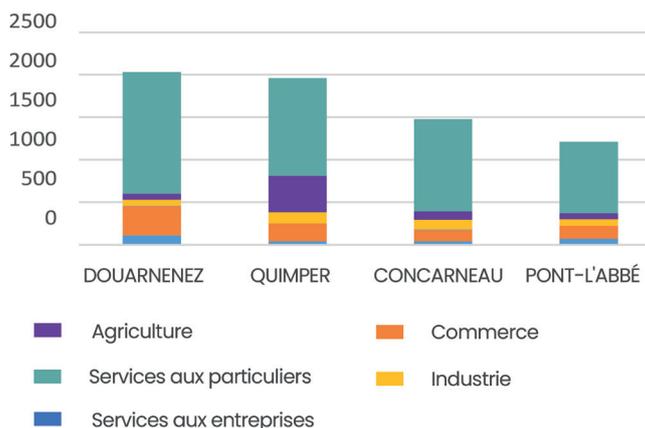
Source : enquête BMO 2023

## UN MARCHÉ DE L'EMPLOI DYNAMIQUE

Avec près de 16 000 projets de recrutements sur les bassins d'emplois cornouaillais en 2023 d'après l'enquête des besoins de main d'œuvre, le marché de l'emploi est dynamique.

Cependant de fortes difficultés de recrutement s'expriment, accentuées par la forte proportion de saisonniers.

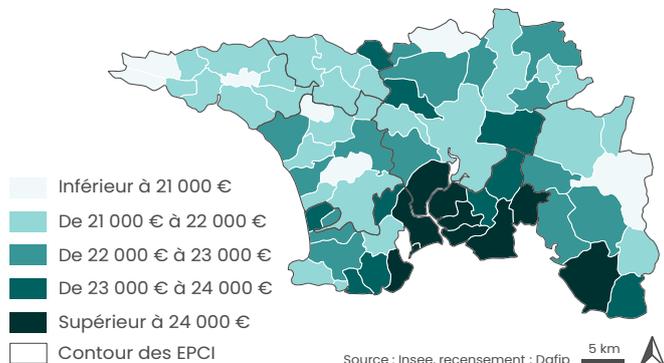
## Projets de recrutements saisonniers en 2023 par bassin d'emploi



# DES DIFFICULTÉS ACCENTUÉES D'ACCÈS AU LOGEMENT

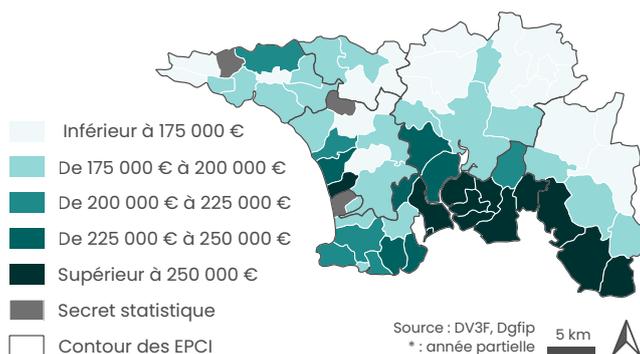
## LES REVENUS DES MÉNAGES, UN INDICATEUR DES CAPACITÉS D'ACHAT

Revenu médian disponible dans les communes de Cornouaille en 2020



## DES PRIX INABORDABLES SUR LE LITTORAL SUD

Prix médian des maisons vendues (hors VEFA) en 2021 - 2022\*



## DES REVENUS ET CAPACITÉS D'EMPRUNT LIMITATIFS

Entre octobre 2022 et 2023, le taux d'emprunt pour un crédit immobilier est passé de 2,5 % à 4,3 % pour un prêt de 200 000 € sur 20 ans (source Meilleurtaux.com). Cette augmentation a entraîné une forte baisse de la capacité d'emprunt des ménages.

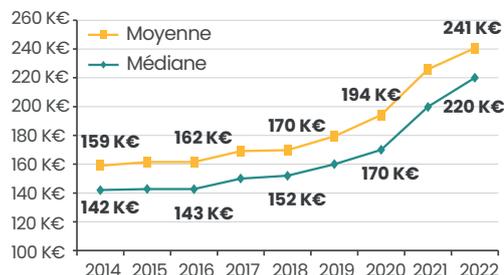
À titre d'exemple, pour un crédit de 250 000 € sur 25 ans, le coût du crédit est passé d'environ 100 000 € à 180 000 €, les mensualités d'environ 1 200 € à plus de 1 400 €.

## UNE FLAMBÉE DES PRIX DES MAISONS ET DES APPARTEMENTS

Cette évolution conjuguée à la flambée des prix de l'immobilier, des maisons comme des appartements, rend l'acquisition de biens de plus en plus compliquée pour les jeunes ménages. Certains territoires cornouaillais sont devenus difficilement inaccessibles. Faute de pouvoir acheter, les locataires ne libèrent pas de place dans le parc locatif.

Les parcours résidentiels sont grippés.

Évolution du prix des maisons (hors VEFA\*)



## MAINTENIR LA PRODUCTION FACE À LA PÉNURIE DE LOGEMENTS

Le volume des autorisations d'urbanisme délivrées s'est maintenu en 2022. Cependant, l'inflation des coûts de construction et la pénurie de main d'œuvre ralentissent les délais de livraison après obtentions des permis de construire et peuvent mettre en péril certaines opérations de logement publiques comme privées. La hausse des taux d'intérêt conduit en outre à limiter l'investissement immobilier et à rendre plus difficile la commercialisation des opérations immobilières.

Parallèlement, le desserrement des ménages, à savoir la diminution du nombre de personnes vivant dans un même logement, se poursuit. Ce phénomène, lié à la fois au vieillissement de la population, à l'augmentation des séparations et donc de la monoparentalité et à la décohabitation accroît les besoins en logements.

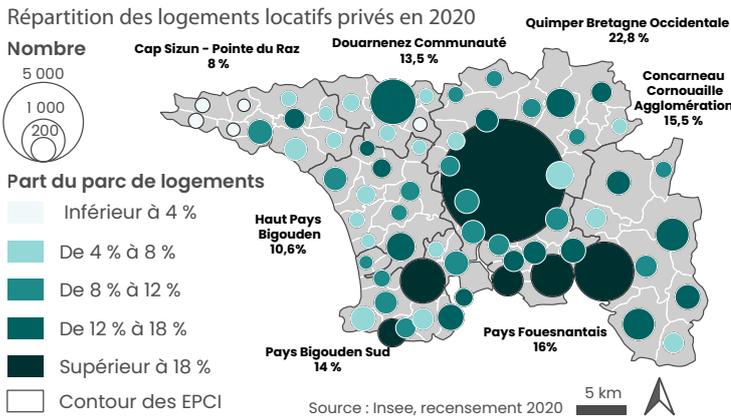
La production de logement doit donc être soutenue.

## UNE BAISSÉ PROBABLE À VENIR DE LA CONSTRUCTION

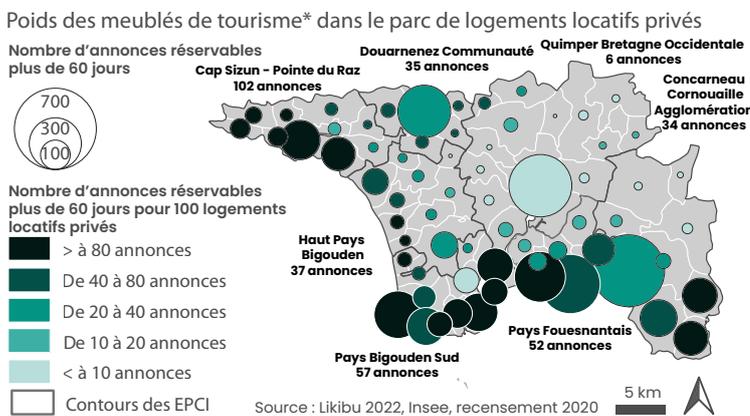


# UN PARC LOCATIF SOUS TENSION

## UNE OFFRE CONCENTRÉE DANS LES COMMUNES PÔLES



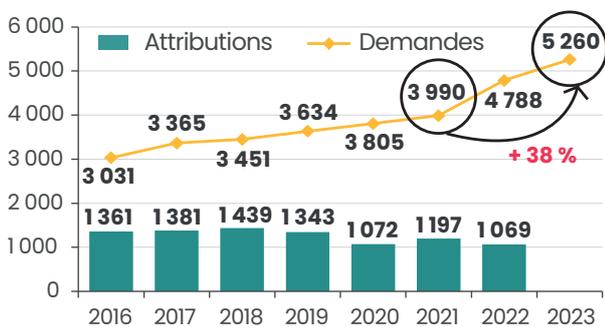
## 1 ANNONCE PROPOSÉE + DE 60 JOURS / AN POUR 4 LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS EN CORNOUAILLE



\*Données des sites d'Aibnb et Homeaway. Les résultats sont à interpréter avec précaution, ils ne comprennent pas les annonces de toutes les plateformes, ce qui pourrait représenter 10 à 20 % d'offres en plus.

## UN PARC PUBLIC TRÈS SOLlicitÉ

Évolution du volume de demandes et d'attributions en Cornouaille \*



Le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins et moyens financiers des actifs est une priorité pour contribuer à réduire les difficultés de recrutement et de fidélisation. Il dépend des collectivités locales mais aussi des bailleurs, des promoteurs et des employeurs eux-mêmes. A côté de la production de logements classiques, les initiatives partenariales associant public et privé seront aussi porteuses de solutions transitoires alternatives.

## UN PARC LOCATIF PRIVÉ STRUCTURELLEMENT RESTREINT

En Cornouaille, les logements locatifs ne représentent que 17,2 % du parc de résidences principales contre 19,6 % à l'échelle du Finistère et 25,6 % en France. La crainte de loyers impayés, de dégradations et la meilleure rentabilité des locations saisonnières n'encouragent pas à la location classique.

Les dispositions de la loi Climat et Résilience pour lutter contre les passoires énergétiques, avec le gel des loyers pour les logements classés F et G et l'interdiction de mise en location des logements classés G début 2025, confisquent une part du parc locatif au profit des meublés de tourisme moins contraints.

L'offre insuffisante du marché locatif privé augmente la tension sur le parc locatif public.

## UNE CAPTATION GRANDISSANTE PAR LES RESIDENCES SECONDAIRES ET LES MEUBLÉS DE TOURISME

En Cornouaille, le parc de résidences secondaires s'accroît à un rythme important (+1,6% par an entre 2014 et 2020, soit environ 470 nouvelles résidences chaque année). Avec une croissance de 30 % du nombre d'annonces de meublés de tourisme réservables entre 2019 et 2022 en Cornouaille, la location saisonnière fait sortir des logements du marché locatif classique. En 2022, 3 hébergements saisonniers sur 5, soit plus de 4 800 logements, sont loués plus de 60 nuits par an ce qui oblige le locataire à déménager durant l'été.

L'encadrement de la location saisonnière constitue un réel levier pour libérer des logements pour les actifs.

## UNE SATURATION DU PARC LOCATIF PUBLIC

La croissance constante du parc public depuis 2016 ne suffit pas à compenser l'explosion de la demande depuis la crise du Covid-19, caractérisée par l'arrivée de publics nouveaux ne trouvant pas de biens dans le parc privé, ou à un niveau de loyers trop élevé. L'augmentation du délai moyen d'attribution (8 mois en 2016, 12,5 mois en 2022) en est une conséquence. La tension la plus forte concerne les petites typologies: en 2022, les T2 concernaient 43 % des demandes pour 20% des attributions.

Cette offre de logements abordables doit être soutenue pour débloquer les parcours résidentiels.