

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : QUELLES DYNAMIQUES DE CONSOMMATION ENTRE 2021 ET 2024 EN CORNOUAILLE ?

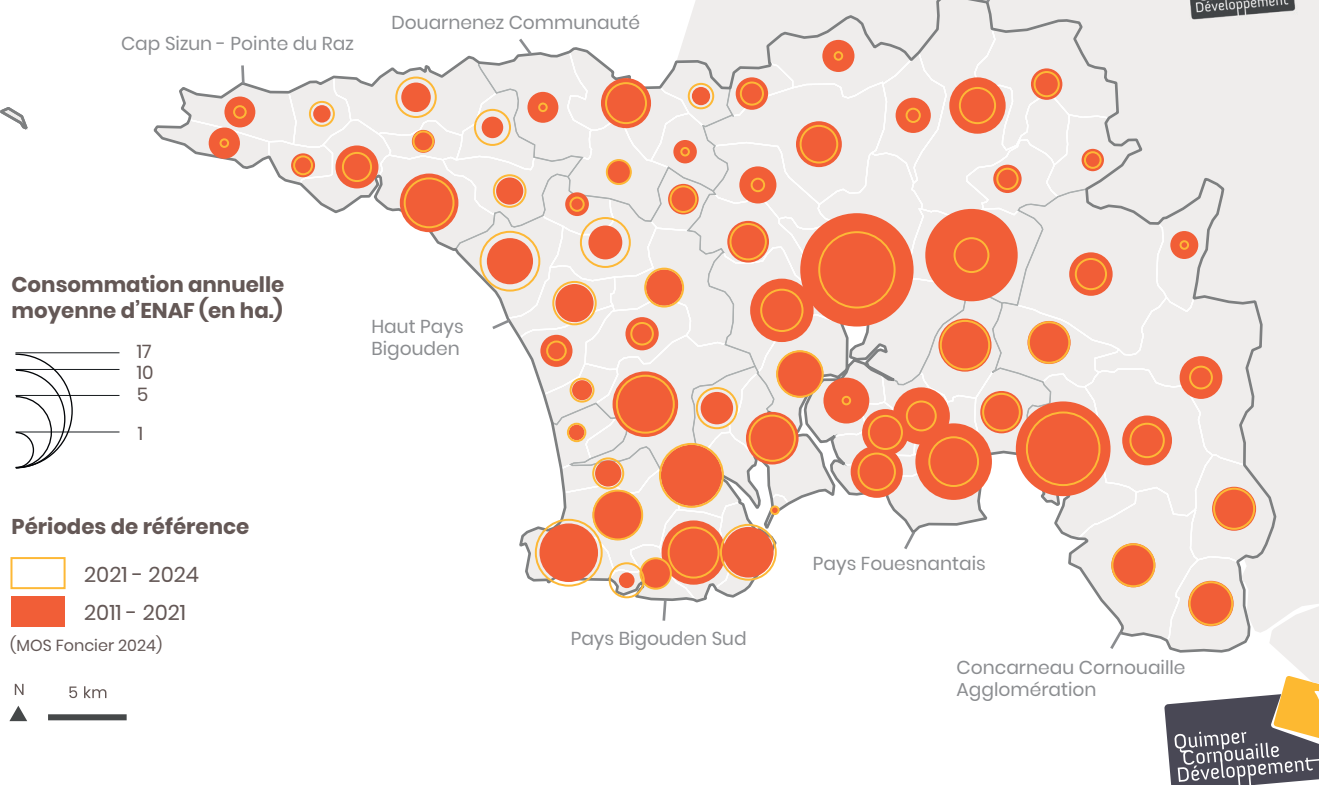
Depuis la loi Climat et Résilience (2021), les territoires doivent réduire leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. En Bretagne, le SRADDET fixe les objectifs 2021-2031, tandis que les SCoT définissent les trajectoires à long terme. Pour suivre cette évolution, la Région Bretagne s'appuie sur le MOS (mode d'occupation des sols), un outil mis à jour tous les trois ans permettant de mesurer l'évolution de l'usage du sol. Le millésime 2024 fournit un premier bilan sur la période 2021-2024 en Cornouaille. Cette étude dresse un bilan à l'échelle des EPCI, en croisant volumes consommés et usages des sols, avec la prudence nécessaire compte tenu du recul encore limité sur les effets de la loi.

UNE TENDANCE À LA BAISSÉ MARQUÉE, MAIS CONTRASTÉE

La Cornouaille a réduit de 39 % sa consommation foncière annuelle moyenne par rapport à la période 2011-2021. Cette tendance masque toutefois des disparités entre les territoires. Le périmètre du SCoT de l'Odet présente

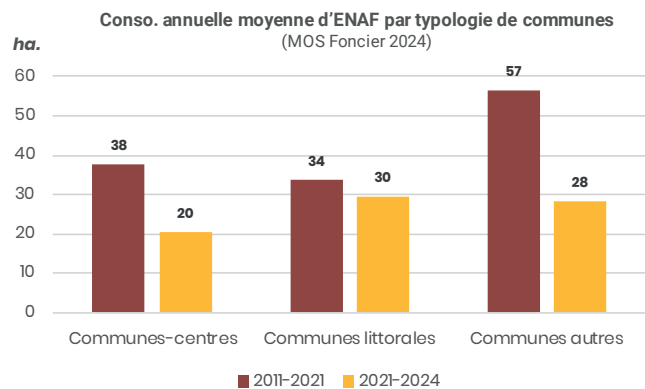
une consommation mesurée sur la période 2021-2024 : 67 ha consommés en 3 ans, soit 20 % de son enveloppe 2021-2031. Concarneau Cornouaille Agglomération affiche un rythme à peine plus élevé, avec 39 ha, soit 22 % de son enveloppe décennale. À l'inverse, l'Ouest Cornouaille présente une dynamique plus soutenue, avec 128 ha consommés, soit 55 % de son enveloppe.

Consommation foncière annuelle moyenne sur les périodes 2011-2021 et 2021-2024



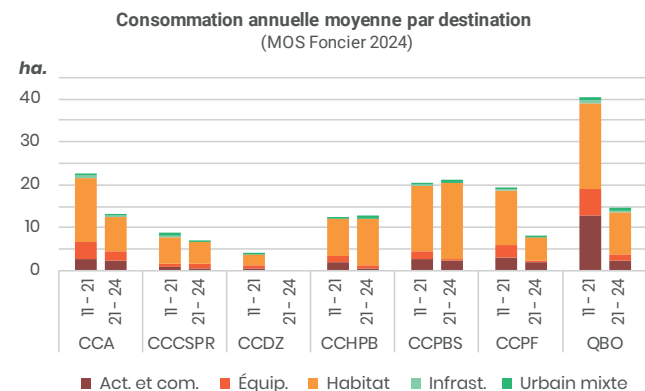
UNE PRESSION TOUJOURS FORTE SUR LE LITTORAL

Si le rythme annuel de consommation d'espaces a été presque divisé par deux pour la plupart des communes de Cornouaille par rapport à la période 2011-2021, les communes littorales conservent une dynamique d'extension urbaine soutenue, avec une moyenne d'environ 30 ha par an, malgré des contraintes de constructibilité plus importantes liées à la loi Littoral. Ces territoires bénéficient d'une attractivité résidentielle forte, compensant en partie la hausse des coûts de l'immobilier et du foncier.



UNE TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION PORTÉE PAR QUELQUES TERRITOIRES MOTEURS

Entre 2021 et 2024, les dynamiques de consommation foncière affichent de fortes disparités entre les EPCI. La baisse globale observée est largement portée par Quimper Bretagne Occidentale et le Pays Fouesnantais, qui enregistrent une réduction d'environ 70 % de leur rythme annuel. Concarneau Cornouaille Agglomération et Douarnenez Communauté s'inscrivent également dans cette tendance, avec des baisses d'au moins la moitié de leurs consommations d'espaces. La communauté de communes du Cap Sizun – Pointe du Raz affiche une diminution plus modérée.



À l'inverse, les deux EPCI du Pays Bigouden se distinguent par une légère hausse de leur consommation foncière,

de l'ordre d'un hectare par an sur la période 2021-2024 par rapport à 2011-2021. Derrière ces volumes, la question des usages du foncier devient centrale.

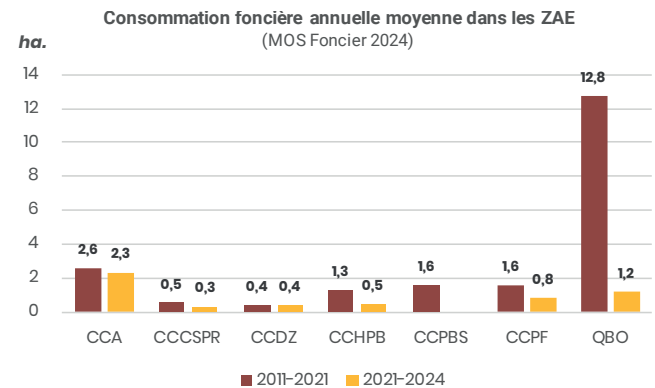
MOINS CONSOMMER, POUR QUELS USAGES ?

Les principales destinations de la consommation foncière restent l'habitat, l'économie et les équipements. Les infrastructures ou les bâtiments à usages mixtes demeurent marginaux.

UNE FORTE RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS À VOCATION ÉCONOMIQUE ET DANS LES ZAE

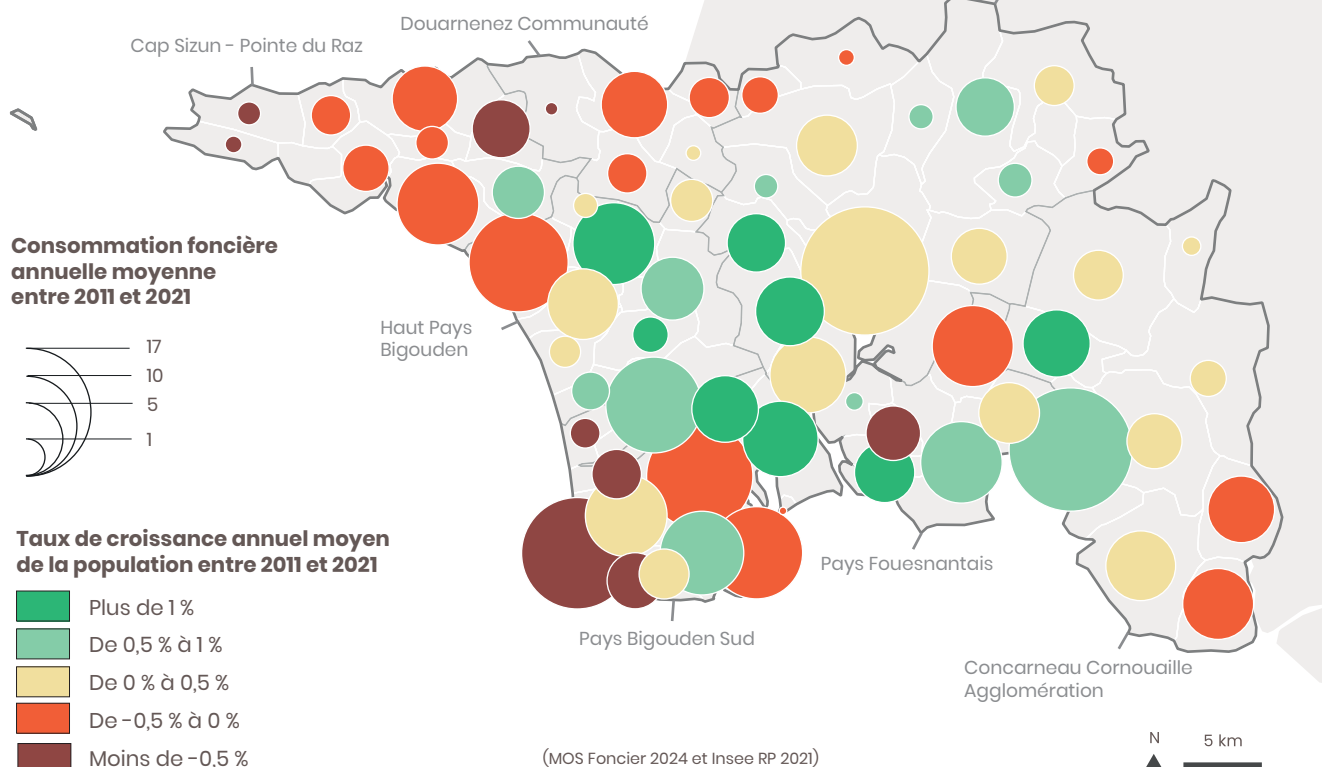
Les consommations foncières à destination économique sont relativement homogènes sur la période 2021-2024, autour de 7 ha par an pour les territoires de l'est de la Cornouaille (QBO, CCPF, CCA) ainsi que pour le Pays Bigouden Sud. Douarnenez Communauté et Cap Sizun – Pointe du Raz présentent des niveaux beaucoup plus faibles, inférieurs à 1 ha par an.

Cette homogénéité marque une rupture avec la décennie précédente, durant laquelle QBO se distinguait par un niveau de consommation nettement supérieur aux autres EPCI. L'économie représentait un tiers de son foncier consommé, avec 129 ha à destination des activités économiques et commerciales, soit près de 13 ha par an. L'agglomération centre de la Cornouaille a ainsi réduit d'environ 10 ha par an sa consommation à destination économique.



La majorité des surfaces économiques consommées se situe dans les périmètres de ZAE, mais avec des nuances selon les territoires. Si tel est le cas à Concarneau Cornouaille Agglomération et au Haut Pays Bigouden, en revanche, à Quimper Bretagne Occidentale, au Cap Sizun – Pointe du Raz et, dans une moindre mesure, au Pays Fouesnantais, environ la moitié des consommations récentes est localisée hors de ces périmètres. Quant au Pays Bigouden Sud, il a réalisé la totalité de ses consommations à destination économique hors des ZAE sur la période 2021-2024.

Consommation foncière et évolution démographique entre 2011 et 2021



À noter que les ZAE peuvent également accueillir d'autres usages (équipements, infrastructures, voire habitat), ce qui complexifie la lecture des données. Ainsi, Douarnenez Communauté affiche une absence de consommation à destination économique, malgré des consommations dans le périmètre des ZAE, par exemple pour des équipements ou infrastructures.

UN POIDS MAJEUR DE L'HABITAT, MALGRÉ DES CONTRASTES ENTRE TERRITOIRES

L'habitat reste le poste principal de consommation foncière. Le Haut Pays Bigouden est le territoire qui consacre la plus grande part de sa consommation à l'habitat (environ 90 %). Le Pays Bigouden Sud est le territoire le plus consommateur pour cette destination sur la période 2021-2024 (53 ha, soit environ 18 ha par an), tandis que Quimper Bretagne Occidentale, malgré sa population plus importante, affiche une consommation plus modérée (29 ha, soit environ 10 ha par an).

CONSOMMATION FONCIÈRE ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Si le dynamisme démographique semble aller de pair avec la consommation foncière dans le Pays Fouesnantais et à Concarneau Cornouaille Agglomération, produire des logements en extension urbaine ne se traduit pas automatiquement par une croissance démographique. Ainsi, entre 2011 et 2021, dans

certains territoires de l'ouest cornouillais (CCDZ, CCCCSPR), la population diminue malgré leur consommation foncière à destination d'habitat. Plusieurs facteurs peuvent l'expliquer : éloignement des zones d'emploi principales, attractivité du territoire pour les résidences secondaires ou encore phénomène de desserrement des ménages, qui peuvent détourner les logements créés de leur fonction d'accueil de nouvelles populations. À l'inverse, le Haut Pays Bigouden se distingue par une croissance démographique soutenue avec une consommation foncière maîtrisée.

CHANGEMENT DE MODÈLE ?

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DEUX FOIS PLUS ÉCONOME

Le croisement entre le nombre de logements commencés et les surfaces consommées pour l'habitat permet d'évaluer la manière dont le territoire produit ses logements : en extension urbaine ou en densification. À production de logements équivalente, la consommation d'espace est en moyenne deux fois plus faible sur la période 2021-2024 que sur 2013-2021.

Cette évolution s'explique principalement par une part plus importante de logements réalisés au sein des espaces déjà urbanisés (renouvellement urbain, divisions parcellaires, dents creuses), sans pour autant traduire systématiquement une densification à

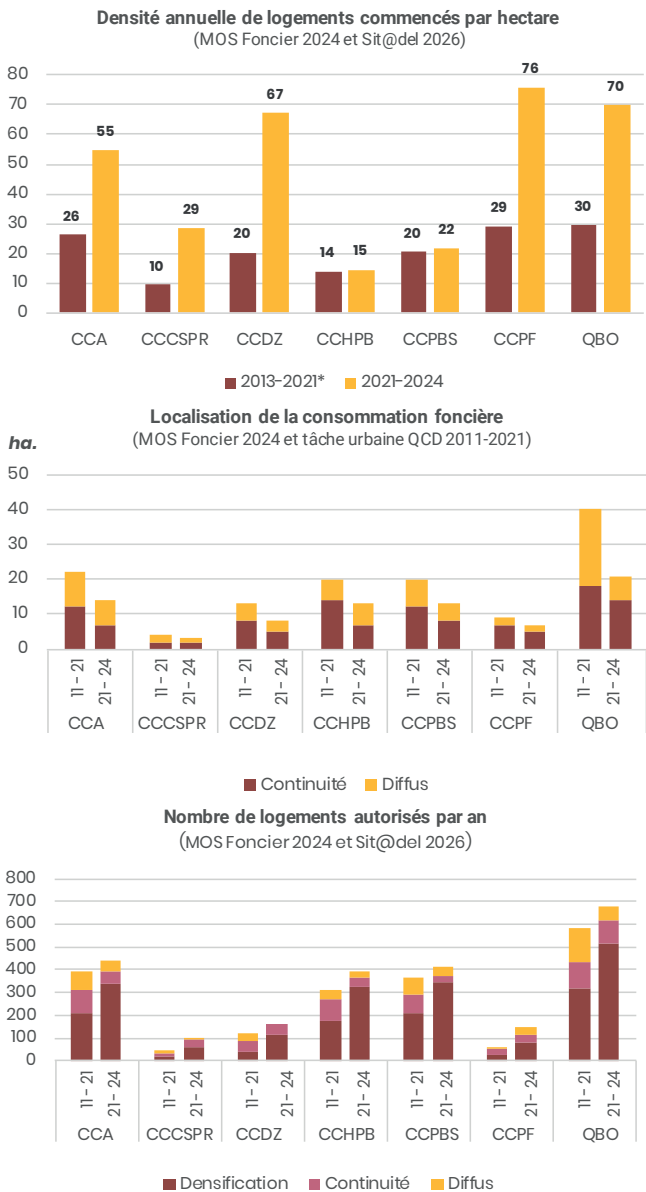
l'opération. Les opérations d'aménagement démarrées entre 2021-2024 n'intègrent pas encore pleinement les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience, ce qui laisse entrevoir des évolutions plus vertueuses à venir.

Dans ce contexte, les territoires du Pays Bigouden se distinguent par des dynamiques proches de la décennie précédente.

L'EXTENSION URBAINE, MINORITAIRE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La consommation foncière ne se limite pas aux extensions urbaines : elle peut également concerner des espaces naturels, agricoles ou forestiers enclavés dans la tâche urbanisée¹. Entre 2021 et 2024, la majorité des consommations s'effectue ainsi au sein de cette tâche urbanisée, au plus proche des centralités.

Au sein de la tâche urbanisée, la production de logements peut se faire en densification de foncier déjà consommé (ex. division parcellaire) ou générer de la consommation foncière. La moitié des logements autorisés entre 2013 et 2021 était située en densification (dans les espaces urbanisés au MOS en 2011). Cette tendance s'accroît sur la période 2021-2024. À titre d'exemple, à Quimper Bretagne Occidentale, environ 1 500 logements ont été autorisés sur des espaces déjà urbanisés en 2021, contre 500 en consommation de nouveaux espaces. La production de logements en extension urbaine devient ainsi minoritaire, tout en restant nécessaire dans certains contextes.



Pour se projeter dans un avenir sans consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers, le développement des territoires en renouvellement urbain apparaît incontournable. Mieux connaître et mobiliser les espaces déjà urbanisés devient dès lors essentiel. Disposer d'une vision fine et actualisée du foncier et du bâti permet d'identifier les opportunités, de prioriser les actions et de privilégier le renouvellement urbain.

Dans ce contexte, QCD développe en 2026 une méthodologie visant à accompagner progressivement les intercommunalités et les communes qui le souhaitent dans l'identification de leurs gisements fonciers et immobiliers, au service de stratégies foncières adaptées à leurs politiques publiques, et en cohérence avec les objectifs du zéro artificialisation nette.

1. La tâche urbanisée résulte d'une analyse purement géomatique, construite à partir des espaces urbanisés du MOS. Elle sert à l'analyse, mais ne revêt aucun caractère réglementaire. Elle se distingue des enveloppes urbaines, figurant dans les PLU, qui intègrent une analyse plus contextuelle et politique des limites des espaces. L'enveloppe urbaine détermine les espaces urbanisés et urbanisables.