

Faciliter l'accès au logement des actifs en Cornouaille

Première rencontre

31 janvier 2024



Agence d'urbanisme
et de développement
de Cornouaille

Marc ANDRO

**Vice-président délégué de Quimper Cornouaille
Développement**

**Les enjeux du logement des actifs en
Cornouaille**



Bernard LE FLOC'H

Membre du Comité Régional d'Action Logement

**Présentation des missions et leviers d'Action
Logement en Bretagne et de leurs résultats
en Cornouaille**



Karine LE SAGER-DIOUF

Responsable aménagement et observation du territoire

Quimper Cornouaille Développement



Présentation de la rencontre

**FACILITER L'ACCES AU LOGEMENT DES ACTIFS EN
CORNOUAILLE**

Programme de la matinée

1. Restitution des conclusions de l'étude sur le logement des actifs

9h40

Présentation des objectifs et de la méthodologie de l'étude

1. La crise du logement en Cornouaille (15 min)

Les causes des difficultés à trouver un logement

2. La vision des employeurs sur les problèmes de logement de leurs salariés (10 min)

Les résultats du questionnaire d'enquête

Temps d'échange (15 min)

3. Les solutions et enseignements issus des entretiens et du benchmark (15 min)

2. Témoignages de solutions portées par des acteurs publics et privés de Cornouaille

10h40

Table ronde (50 min)

Temps d'échange (25 min)

Clôture et perspectives

11h55

Enjeux de l'étude

Rassembler les acteurs cornouaillais
autour de la question du logement
et favoriser la création de
partenariats public/privé



Orienter les politiques
publiques des EPCI dans le
cadre de l'élaboration de
leur PLH



Créer les conditions
d'expérimentations et
d'innovations en Cornouaille



Contribuer à faciliter les embauches
et à maintenir les nouveaux emplois

Sécuriser des nouvelles
opérations de bailleurs
pour les « nouveaux actifs »

Partager les expériences du territoire
cornouaillais et bénéficier de celles d'autres
territoires

Objectifs de l'étude

• Les objectifs de l'étude 2023

Identifier les problématiques de pression immobilière en Cornouaille impactant les actifs et les saisonniers du territoire.

Caractériser les difficultés et les besoins de logement pour les nouveaux actifs et les saisonniers.

Une convention de
partenariat avec
Action Logement

Identifier les dispositifs, acteurs et ressources existants.

Proposer un panorama de réponses opérationnelles adaptées aux différents besoins identifiés pour créer une offre spécifique de logements «réservés».

Construire une démarche partenariale autour du projet

• La méthodologie

- Un questionnaire d'enquête auprès des employeurs,
- Un diagnostic du logement à partir de données statistiques
- Des entretiens qualitatifs
- Un benchmark de solutions

Le périmètre d'étude : les 7 EPCI de Cornouaille



Armand SOUCHON

Chargé de mission habitat et aménagement

Quimper Cornouaille Développement

La crise du logement en Cornouaille

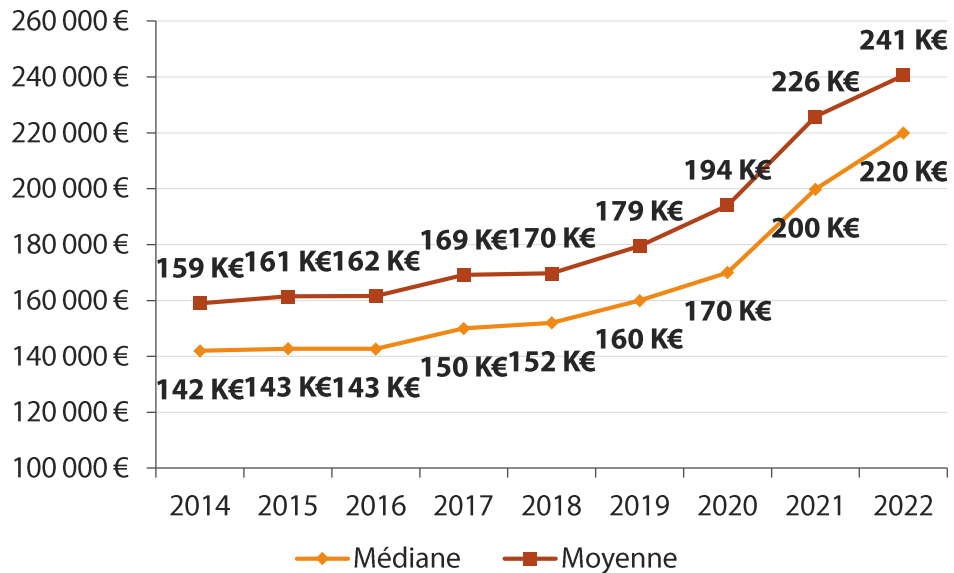


Les causes des difficultés à trouver un logement en Cornouaille

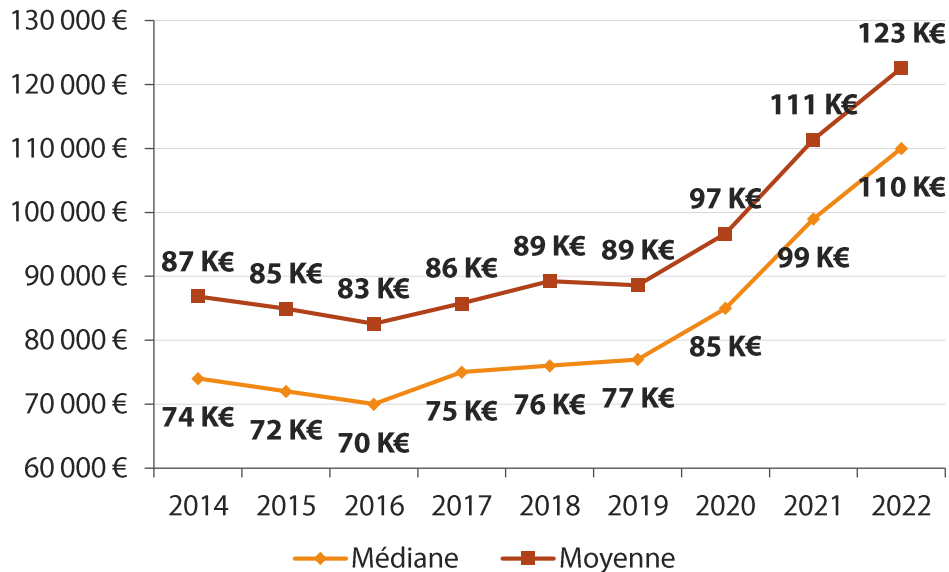
1. Un emballement de la demande post-Covid

Une flambée des prix des maisons et des appartements

Évolution du prix des maisons (hors VEFA*)



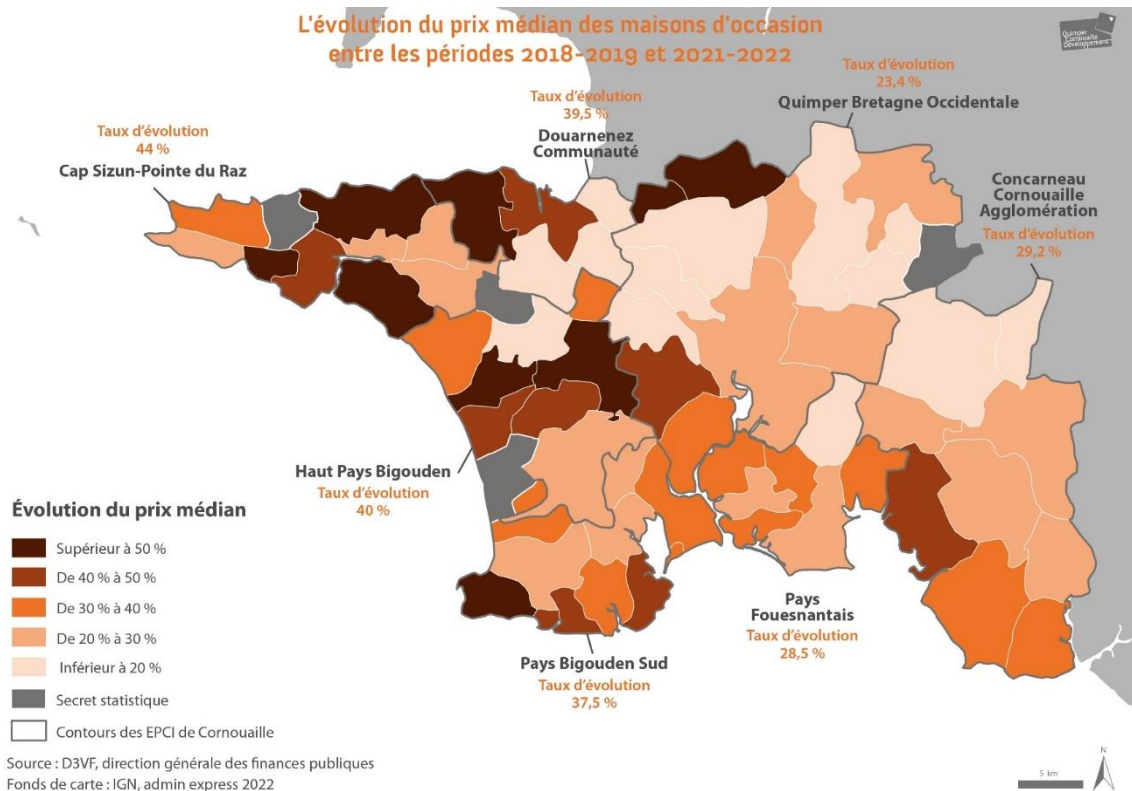
Évolution du prix des appartements (hors VEFA*)



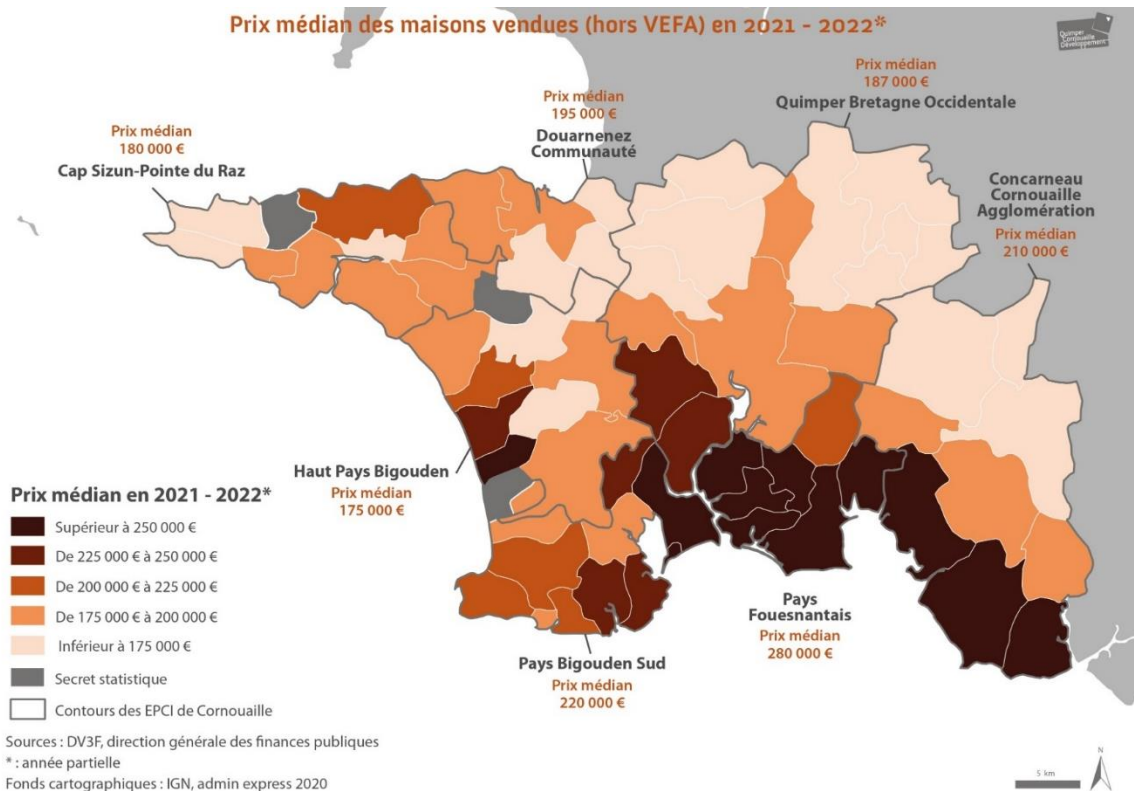
... qui rend l'acquisition de biens de plus en plus compliquée pour les jeunes ménages

Source : Direction générale des Finances Publiques : mise à jour : 2018 – Base de données DVF / Traitement QCD

... particulièrement dans l'ouest

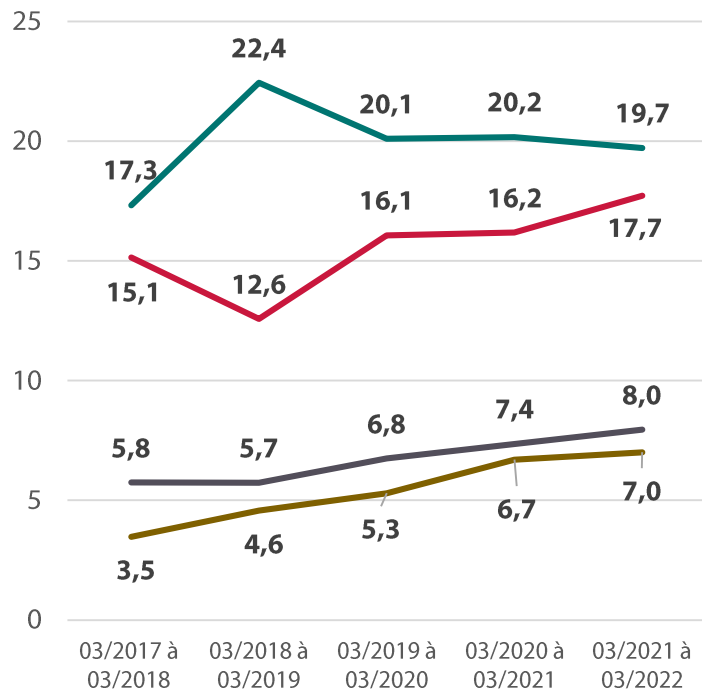


Un littoral sud devenu inaccessible

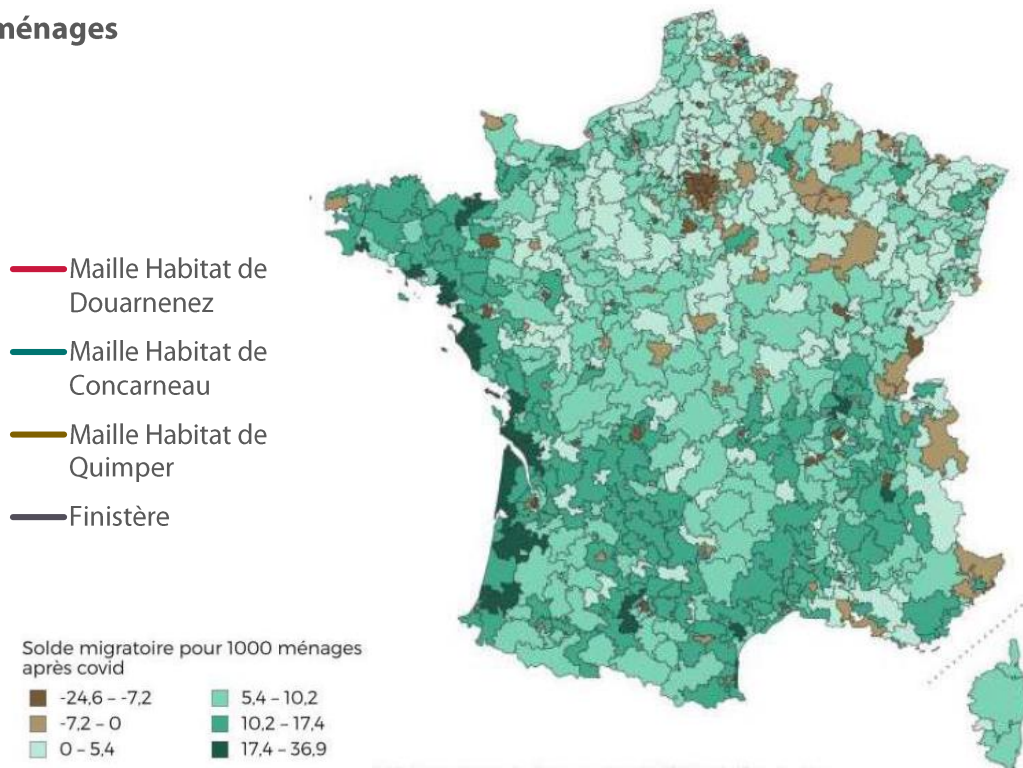


Une hausse de la demande due à une forte demande locale et externe

Solde migratoire des contrats de réexpédition de courriers auprès de la Poste pour 1000 ménages



Solde migratoire après COVID (mars 2020 – mars 2022)



Un parc locatif privé structurellement restreint

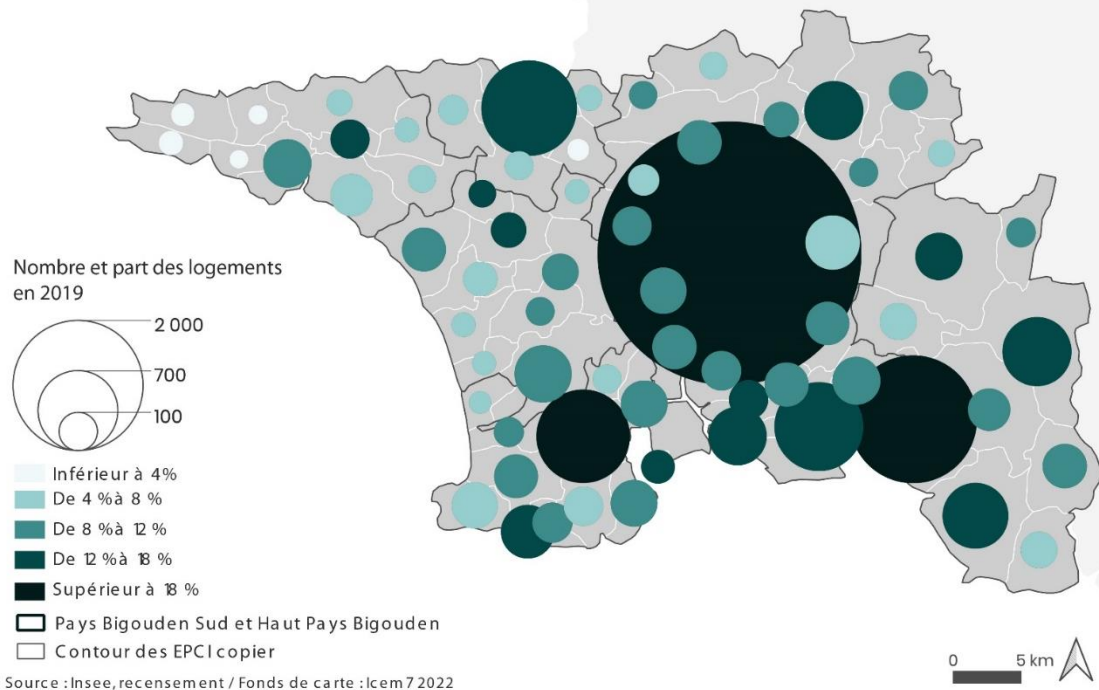
75% de maisons individuelles
(55% en France)

42% de ménages d'une seule personne (37% en France)

17,2 % des résidences principales sont des logements locatifs privés
contre 19,6% à l'échelle du Finistère et 25,6 % en France

- Environ 20 000 logements loués vides non HLM
- Environ 3000 logements loués meublés ou chambre d'hôtel

Nombre et part des logements locatifs privés en 2019 dans le parc de résidences principales sur les communes de Cornouaille

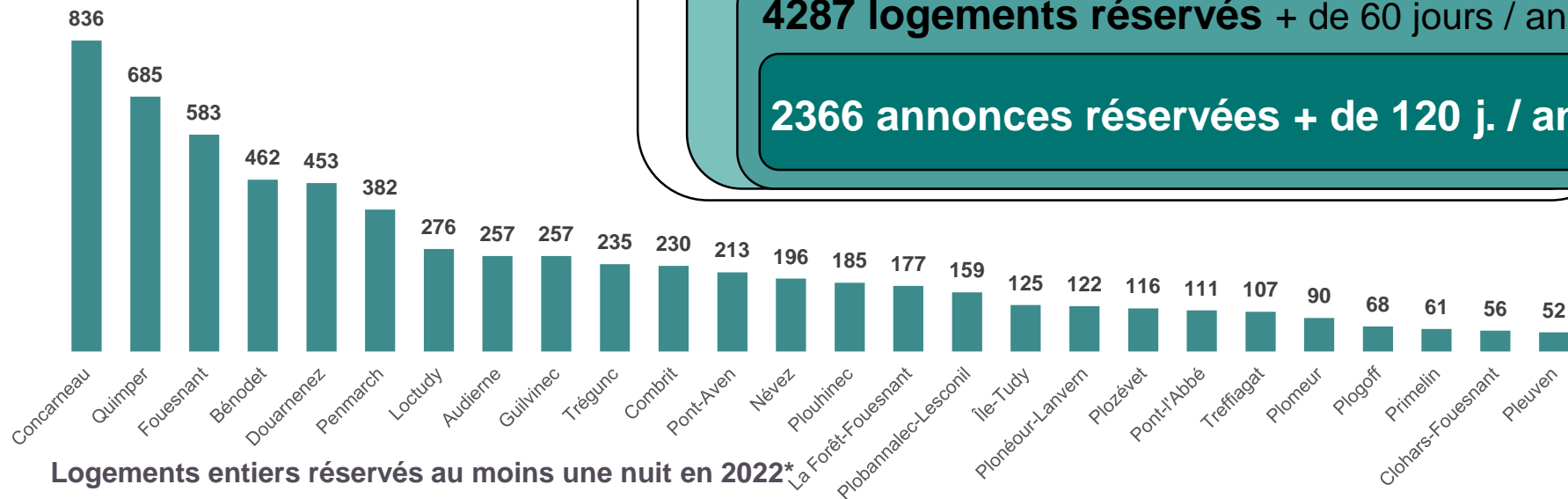


Un parc de plus en plus sollicité dans les parcours résidentiels

Un glissement du parc locatif privé vers la location touristique

69 millions € de CA sur le territoire de la Cornouaille en 2022

Selon airdna : **+30% d'annonces réservables** entre 2019 et 2022 soit environ **+ 1800 annonces en 3 ans**



7240 logements réservés au moins une nuit / an

6091 logements réservables + de 60 jours / an

4287 logements réservés + de 60 jours / an

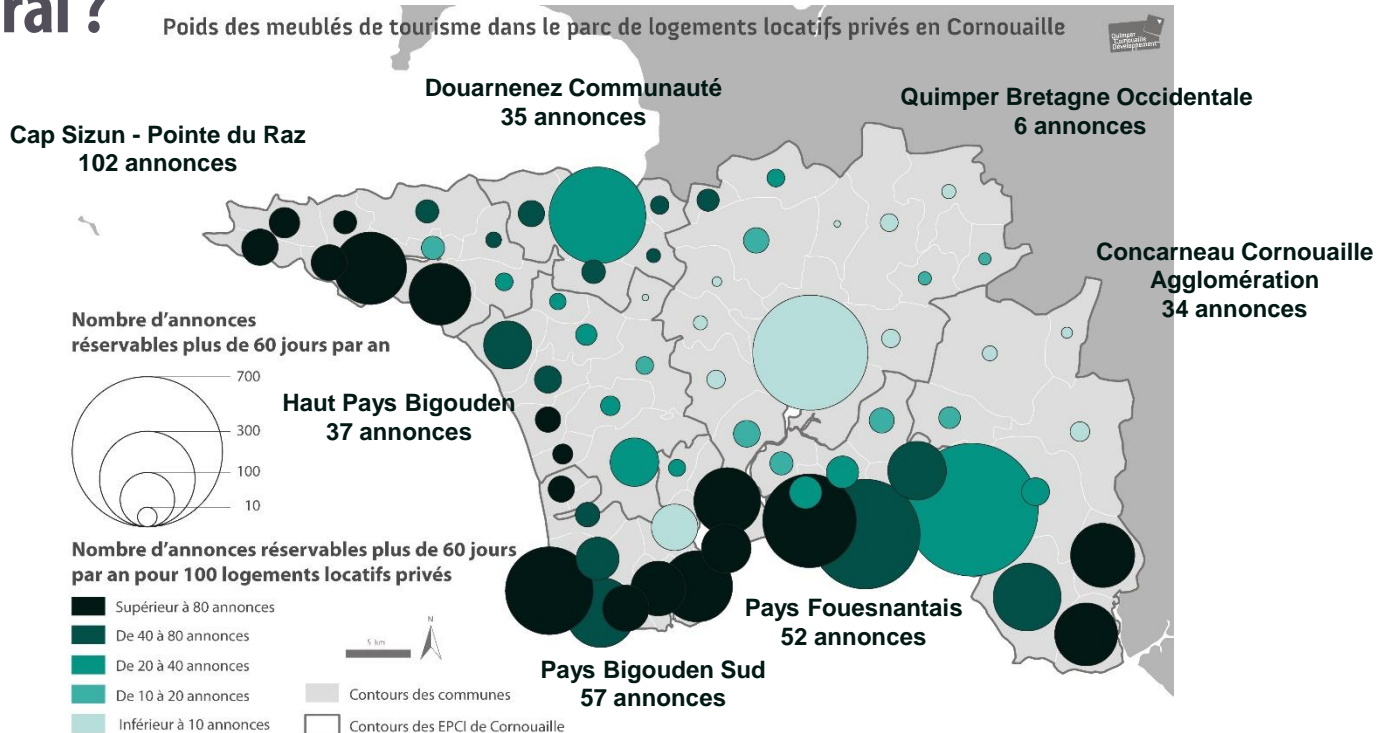
2366 annonces réservées + de 120 j. / an

Logements entiers réservés au moins une nuit en 2022*

*Source : Likibu, données construites par collecte d'informations sur les 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.

Quel équilibre entre le logement à l'année et l'accueil touristique sur le littoral ?

Poids des meublés de tourisme dans le parc de logements locatifs privés en Cornouaille



1 annonce proposée + de 60 jours pour 4 logements locatifs privés en Cornouaille

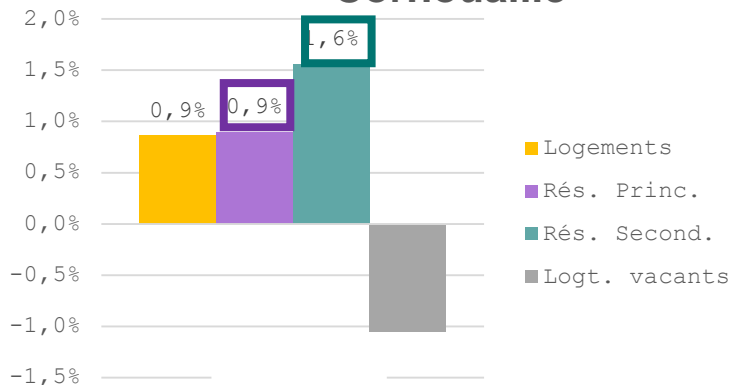
Réguler l'hébergement locatif saisonnier en centralité

*Source : Likibu, données construites par collecte d'informations sur les 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 de résidences secondaires qui s'accroît à un rythme important

Environ 32 000 résidences secondaires pour 22 650 propriétaires

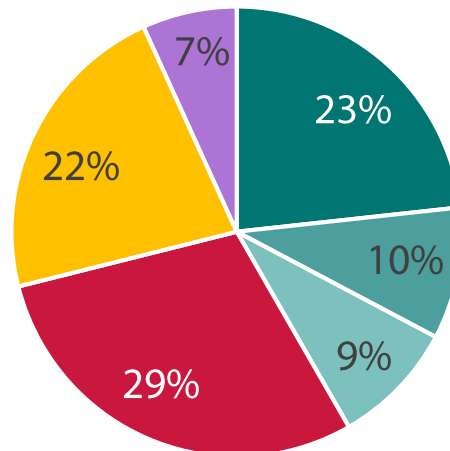
Évolution de la structure du parc de logements en Cornouaille



Résidences principales
environ + 1200 logements / an

Résidences secondaires,
environ + 500 logements / an

Territoire de résidence des détenteurs des résidences secondaires en Cornouaille

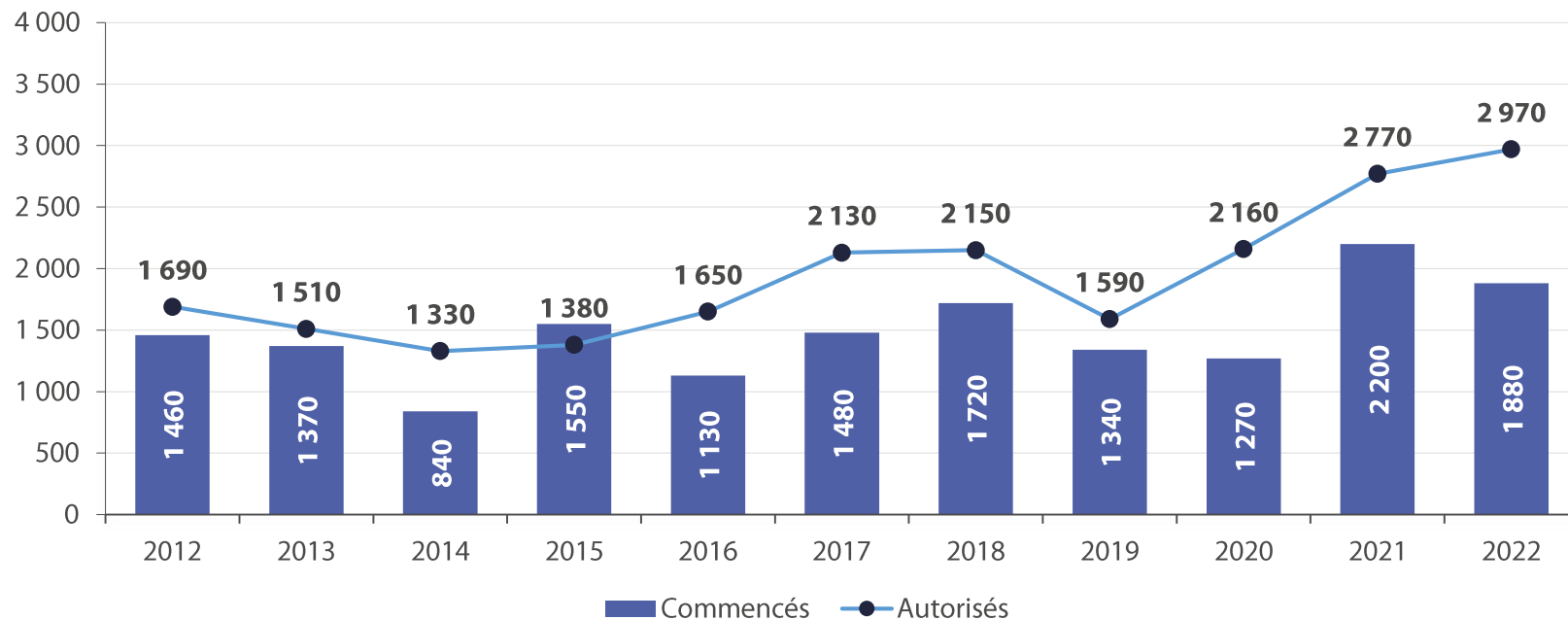


- Pays de Cornouaille
- Autre Finistère
- Reste de la Bretagne
- Ile de France
- Reste de la France
- Étranger

Orienter davantage la production vers les résidences principales

Une offre de nouveaux logements en hausse mais non proportionnelle à la demande

Évolution du volume des logements commencés et autorisés en Cornouaille

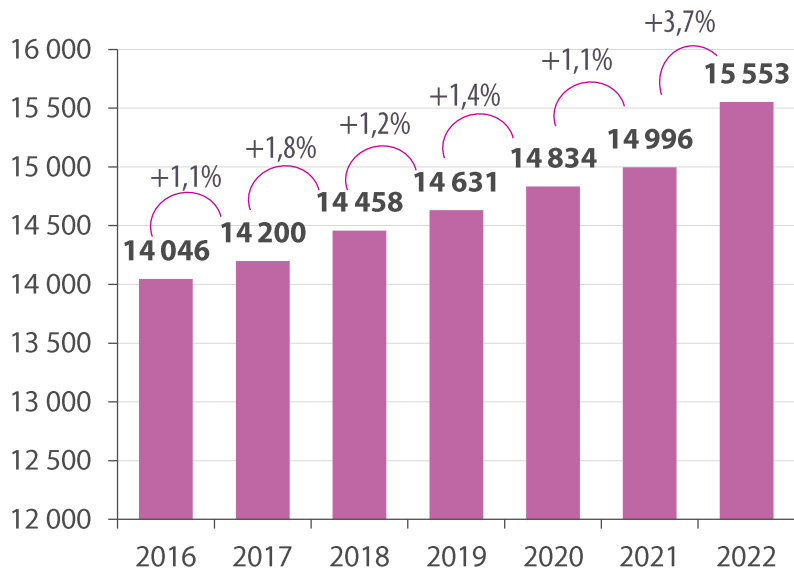


*Source : DREAL/SIT@DEL2 - Traitement QCD

Une saturation du parc locatif public malgré une croissance forte

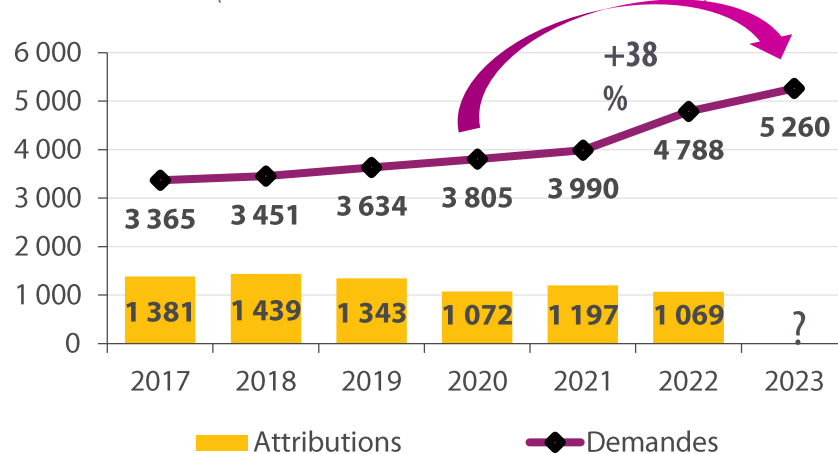
... 10,5% des RP sont des logements locatifs sociaux en Cornouaille (15% en France)
+ 1013 logements locatifs publics mis en service de 2019 à 2022 en Cornouaille

Évolution du nombre de logements locatifs publics en Cornouaille



Évolution du volume de demandes et d'attributions en Cornouaille

(hors demandes de mutations internes)

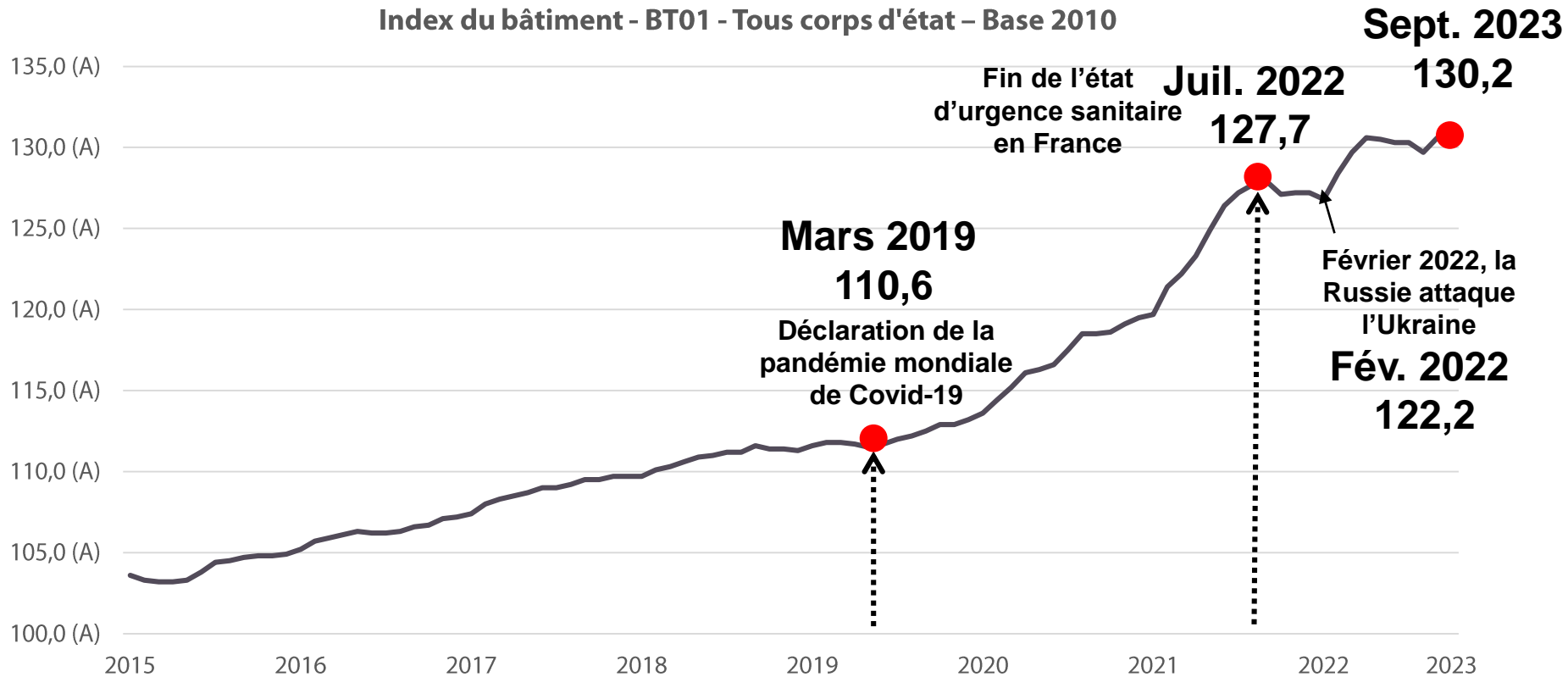


Répondre à la progression de la demande locative
Satisfaire les besoins selon les typologies de logements demandées

2. Une dégradation forte des conditions de production et de financement depuis l'été 2021

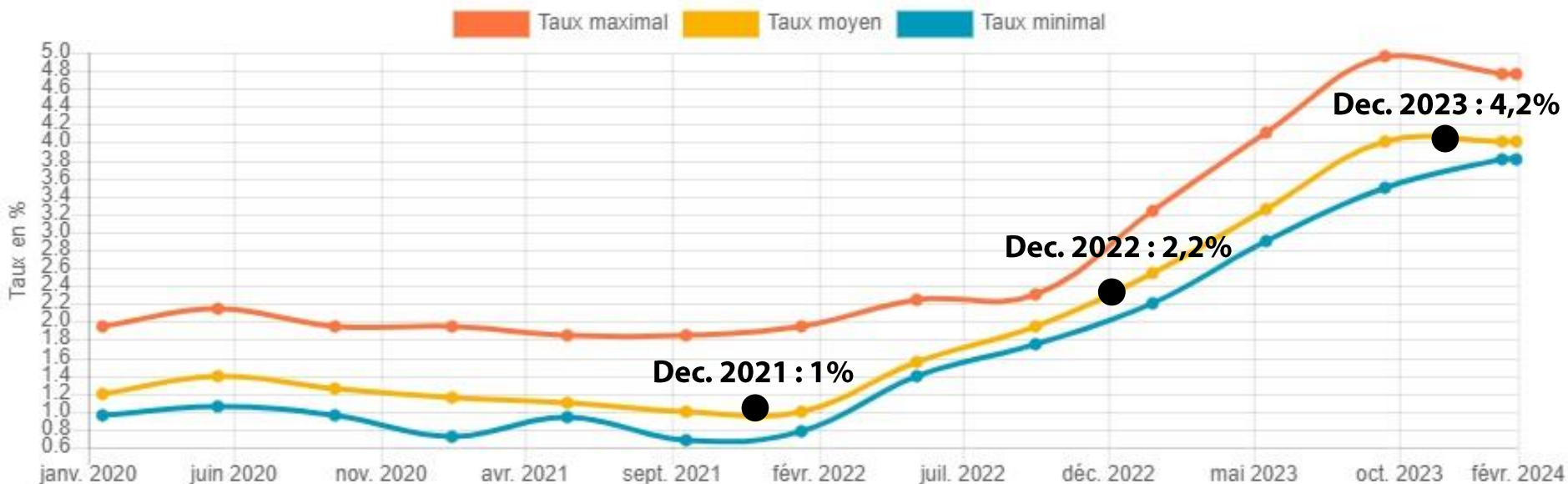
Des coûts de construction en forte hausse

Index du bâtiment - BT01 - Tous corps d'état - Base 2010



Des coûts d'emprunt en forte hausse

... qui rend l'acquisition de biens de plus en plus compliquée pour les ménages
Et qui a un impact très fort sur les bailleurs



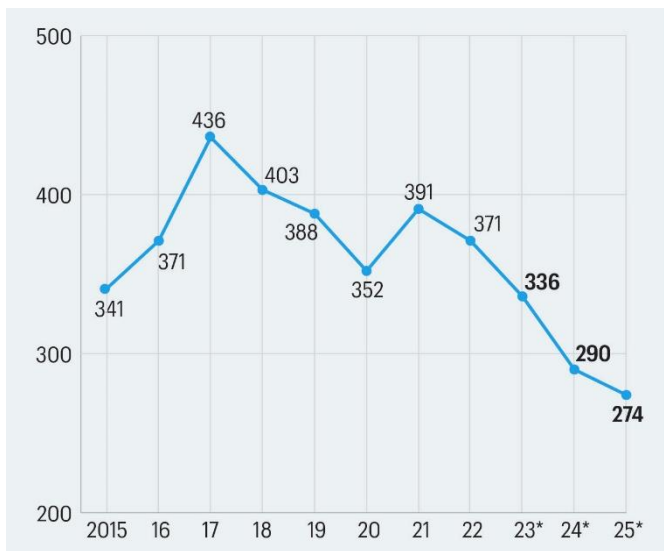
Taux en Bretagne pour un crédit de 20 ans

3. Perspectives

Quelles perspectives ?

Un coup de frein aux nouveaux projets de construction et une baisse sensible début 2023 pour les PC autorisés

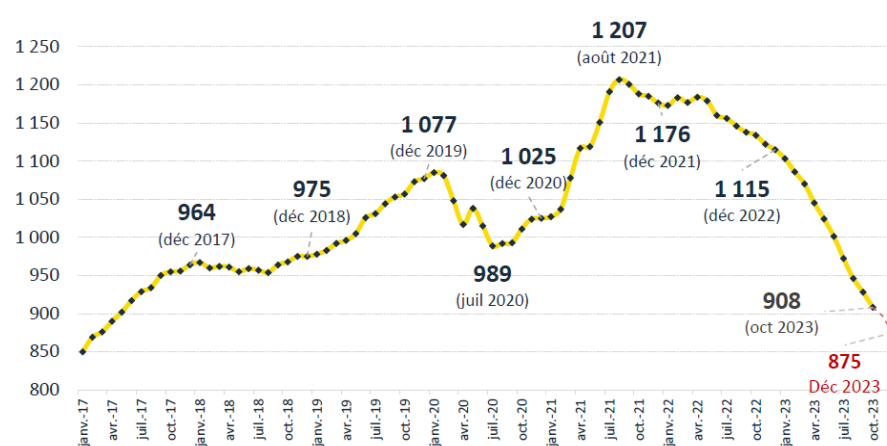
Nombres de constructions neuves en France, en milliers*



Sources : Fédération française du bâtiment , mai 2023

Une baisse des transactions en France avec une baisse des prix qui semble se profiler en Cornouaille

Nombre de ventes de logements anciens (cumul sur 12 mois, en milliers)**

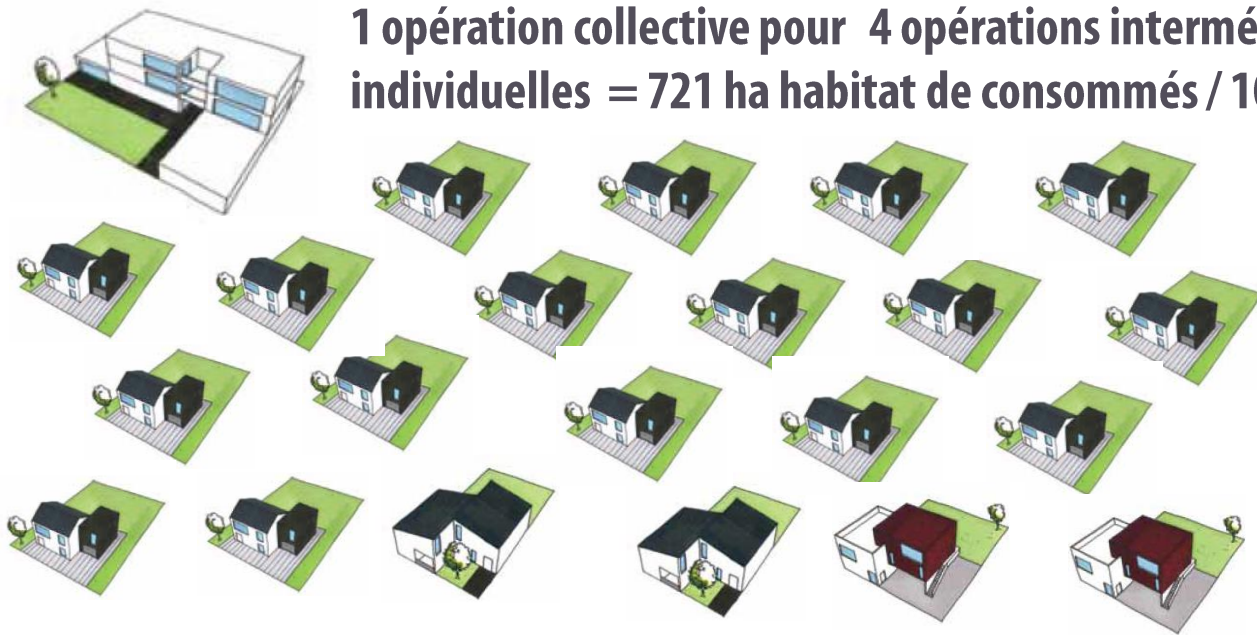


Sources : estimations FNAIM, Janvier 2024

Soutenir la production de nouveaux logements abordables

S'inscrire dans la trajectoire du ZAN : l'équation* à résoudre

1 opération collective pour 4 opérations intermédiaires et 17 opérations individuelles = 721 ha habitat de consommés / 10 ans* en Cornouaille



Conséquences prévisibles :

- Hausse des prix du foncier en « extension urbaine »
- Multiplication d'opérations de « construction de la ville sur la ville » ou de « reconquête des centres bourgs », plus chère, plus complexe (logements + activités) et plus longues à mettre en œuvre

Prioriser et aider les opérations de renouvellement urbain

Renforcer la densité des projets et initier et accompagner de nouvelles formes d'habitat

Un marché privé très contraint par la loi Climat et résilience

 La France compte **30 millions de résidences principales**



 **Zoom sur les passoires énergétiques**



Gel des loyers pour les logements classés F et G
Pour les contrats conclus ou renouvelés à compter du 25/08/22



Début 2025 : Mise en location interdite pour les logements classés G



Début 2028 : Mise en location interdite pour les logements classés F



Début 2034 : Interdiction de mise en location des logements classés E

Intensifier l'amélioration du parc

Chloé BIGER

**Chargée d'études aménagement et habitat
Quimper Cornouaille Développement**

**La vision des employeurs sur les problèmes
de logement de leurs salariés**



La méthodologie de l'enquête

- +de 3000 questionnaires diffusés par mail + sur les réseaux sociaux du 31/05/23 au 12/07/23
- +une trentaine d'entretiens qualitatifs avec les employeurs

Qui sont les 96 répondants ?

- Un échantillon diversifié de tailles d'employeurs privés et publics, avec une majorité de petites structures (moins de 10 salariés)
- Forte représentation de l'industrie parmi les répondants
- Situés dans les villes qui comptent le plus d'emplois / d'entreprises (Quimper, Concarneau, Douarnenez...)



*Entreprises de +50 salariés ayant
répondu au questionnaire*

Qui sont les actifs qui ont le plus de difficultés à se loger ?

Âge → Les moins de 30 ans et plus particulièrement les jeunes en début de carrière

Ménage → Les célibataires

CSP → Les ouvriers et employés

Des ménages qui ont des besoins en logement spécifiques

→ Un budget logement relativement contraint

→ Un besoin en petits logements

→ Un besoin en logements locatifs

Un parc qui n'est pas calibré pour répondre aux besoins de ces actifs



Le parc locatif est de plus en plus sollicité dans la réalisation des parcours résidentiels

- **Un parc locatif peu développé :**

- 17% des RP sont des logements locatifs privés en Cornouaille (26% en France)

- 10,5% des RP sont des logements locatifs sociaux en Cornouaille (15% en France)

- **Des niveaux de loyers relativement élevés dans le parc locatif privé**

- **Une augmentation des meublés de tourisme**

- **Une surreprésentation des grands logements :**

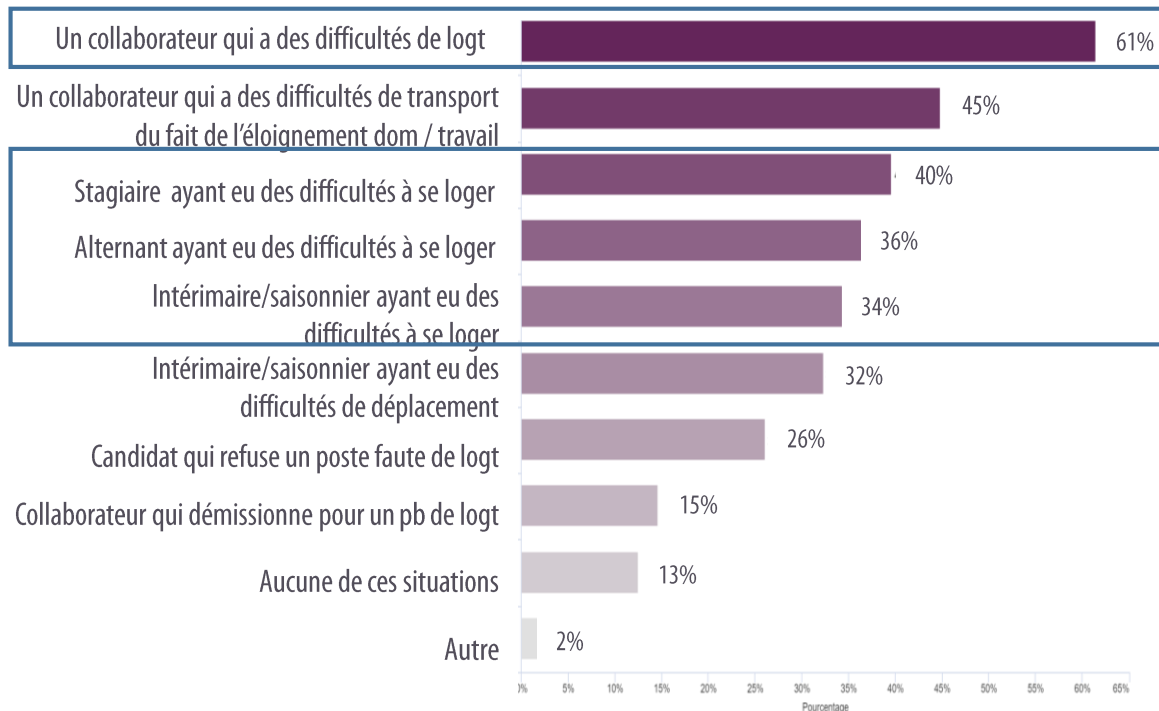
- 75% de maisons individuelles en Cornouaille (55% en France) mais 42% de ménages d'une seule personne

Les situations les plus fréquemment rencontrées par les répondants

→ Des difficultés à se loger pour les salariés en poste ainsi que pour les jeunes ayant un statut précaire (stagiaires, alternants...)

→ Des problématiques de mobilité liées à l'éloignement domicile-travail

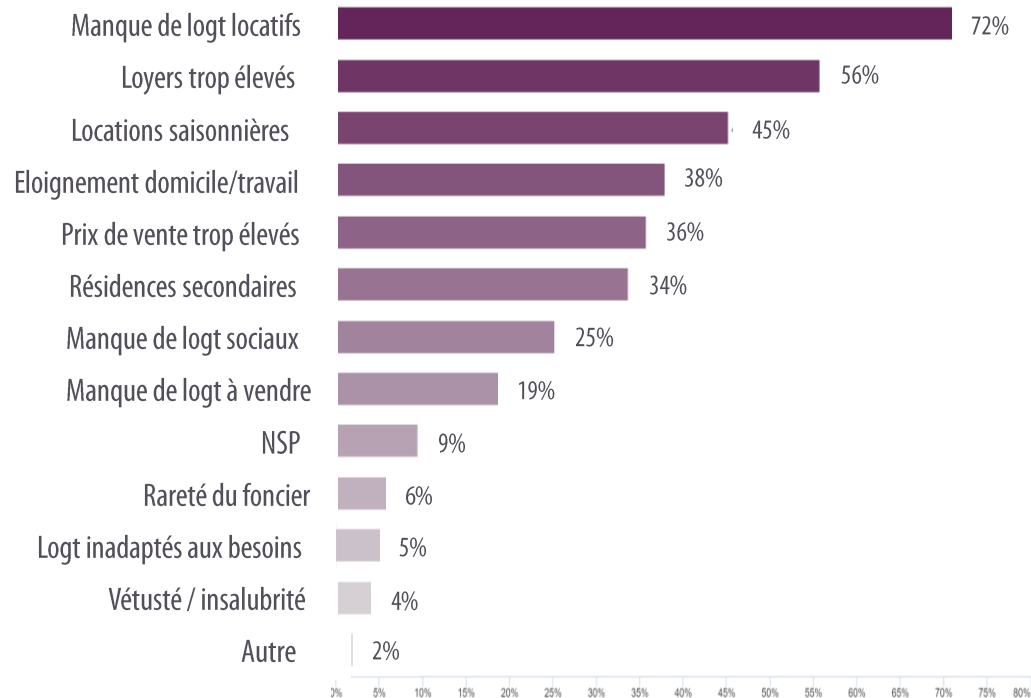
Au cours des 5 dernières années avez-vous déjà rencontré l'une des situations suivantes : (plusieurs choix possibles)



Les causes identifiées par les répondants

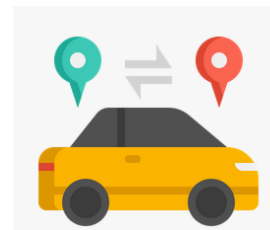
- Un manque de logements locatifs
- Des loyers / prix trop élevés
- Les meublés de tourisme et résidences secondaires qui captent une partie du parc des résidences principales

Avez-vous pu identifier les causes de ces difficultés de logement ?
(plusieurs choix possibles)



Les enseignements des entretiens qualitatifs menés auprès des employeurs

→ L'éloignement domicile-travail est une problématique forte d'après les employeurs



→ Les salariés en poste, quelque soit leur âge, rencontrent des difficultés à se loger lorsqu'ils se séparent de leur conjoint

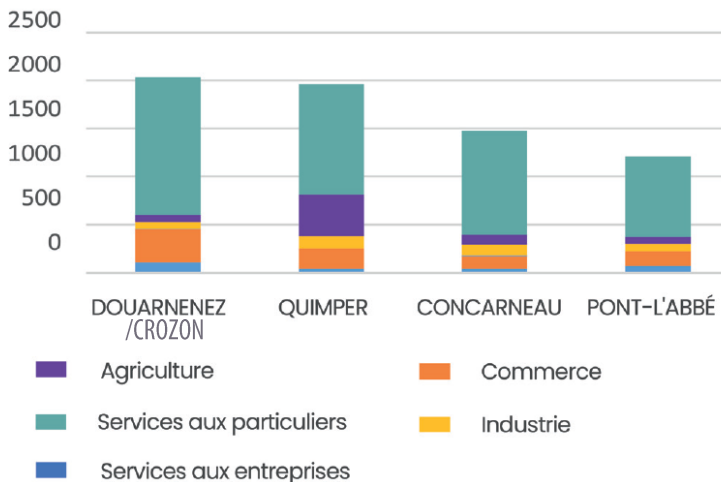


→ Les problèmes de logement sont une des causes des difficultés de recrutement mais pas la seule

Focus sur la saisonnalité du besoin en logement

- 60 % des répondants recrutent des saisonniers
- La moitié des répondants recrutent un nombre significatif de saisonniers : +10 voire + de 20 saisonniers
- La saison s'étend d'avril à septembre avec un pic sur juillet / août
- Les saisonniers sont majoritairement recrutés pour des contrats d'une durée de 1 à 3 mois

Projets de recrutements saisonniers en 2023 par bassin d'emploi

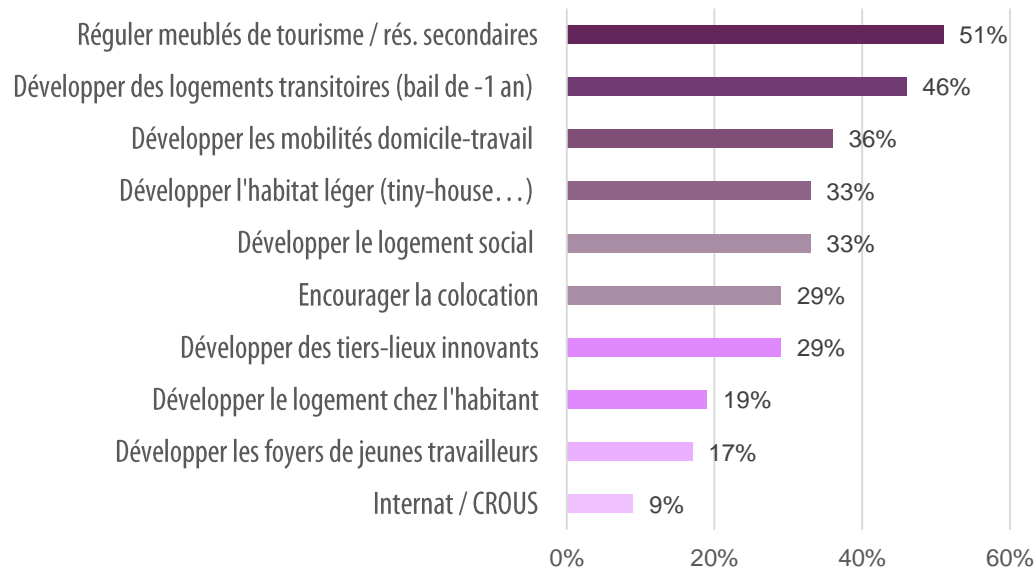


Source : enquête BMO – Pôle emploi

Le point de vue des employeurs sur les solutions à envisager

- Réguler le développement des meublés de tourisme et des résidences secondaires : un axe prioritaire pour les répondants
- Développer une offre de logements transitoires (bail inférieur à 1 an, mutualisation de solutions entre plusieurs entreprises)
- Diversifier les solutions pour résoudre la problématique du logement des actifs

Quelles pistes approfondir selon vous ? (plusieurs choix possibles)

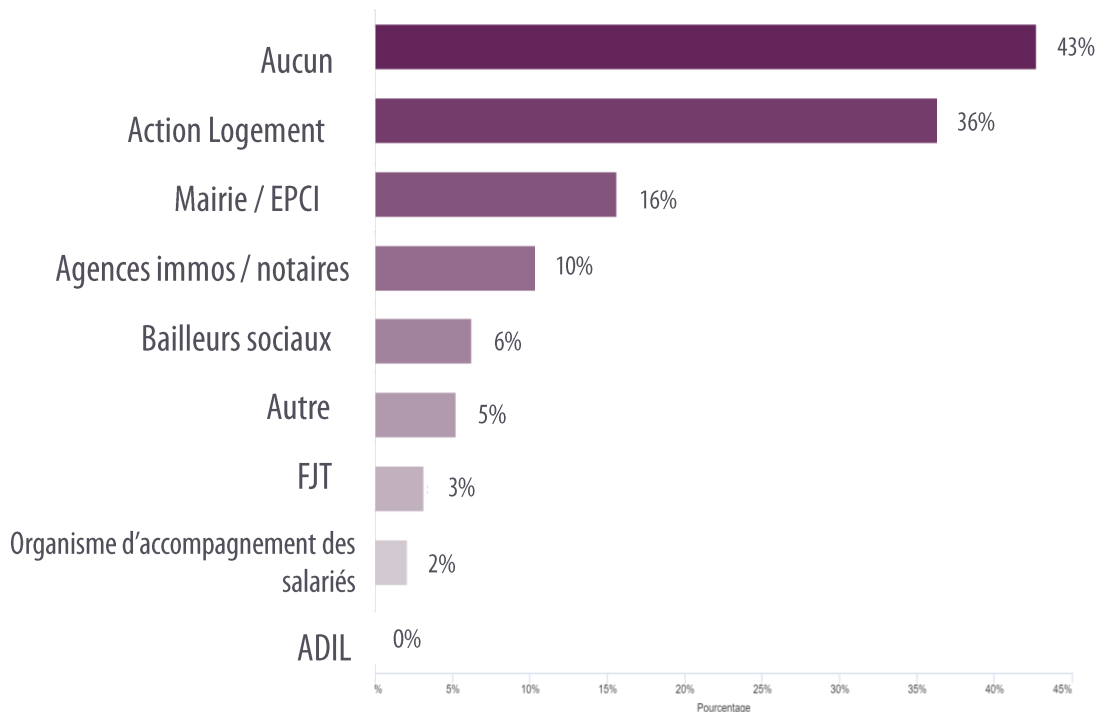


Des répondants qui se disent prêts à agir

→ 1/3 des répondants se disent prêts à intervenir plus directement pour loger leurs salariés

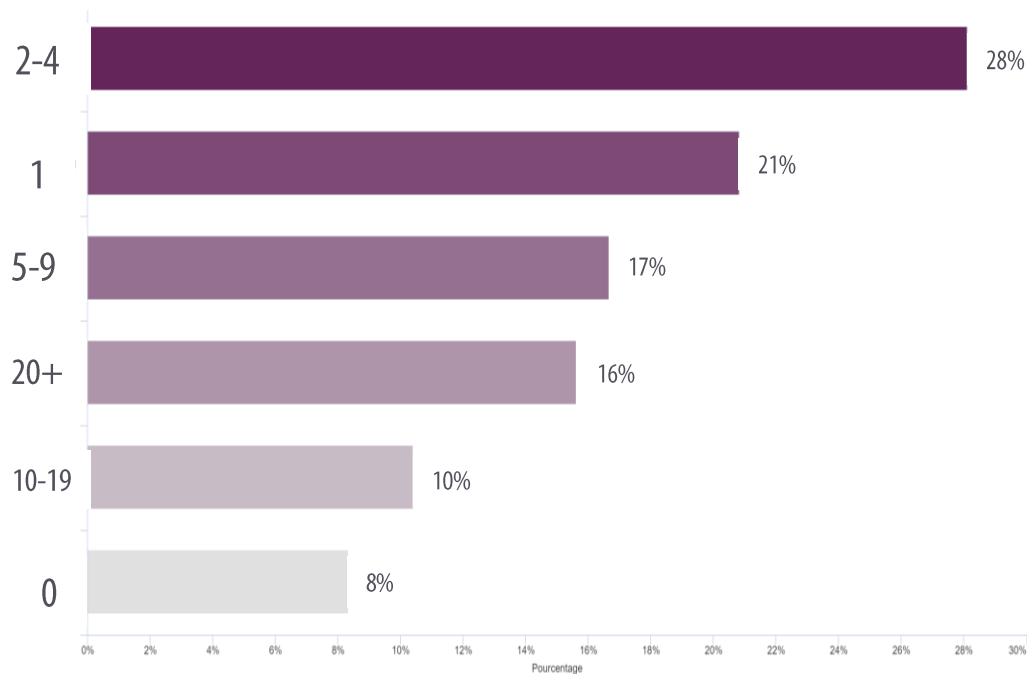
→ La moitié est prête à s'associer à des démarches collectives en lien avec des partenaires privés et/ou publics

Etes-vous en contact sur le sujet du logement des salariés avec...
(plusieurs choix possibles)



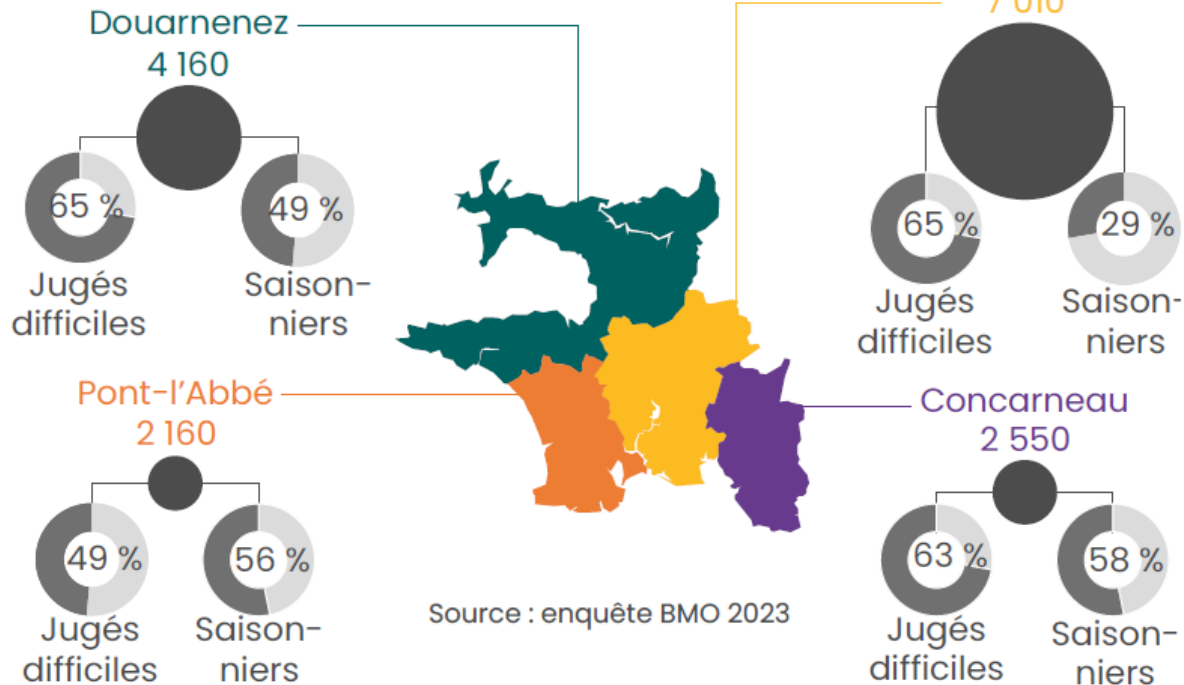
Des projets de recrutement qui font présager de besoins en logements

Combien de salariés comptez-vous embaucher dans les 2 années à venir ?



Des projets de recrutement qui font présager de besoins en logements

15 880 projets de recrutements en 2023



Source : enquête BMO 2023

TEMPS D'ÉCHANGES

Karine LE SAGER-DIOUF

Responsable aménagement et observation du territoire

Les solutions



QUELLES SOLUTIONS POUR LOGER LES NOUVEAUX ACTIFS?

1. Bilan des entretiens

Les enseignements issus des entretiens

Si les **nouveaux actifs** sont **victimes de la crise du logement** et du manque de fluidité dans les parcours résidentiels, ils ont néanmoins **des besoins spécifiques**. En **concurrence avec d'autres publics**, ils ne trouvent pas à se loger sur le marché classique de l'habitat.

Des besoins spécifiques pour un public non prioritaire aux profils variés

- du logement transitoire / temporaire (meublés de courte durée)
- des solutions rapides à mettre en œuvre pour faire face à l'urgence
- des logements dédiés « nouveaux actifs » pour éviter :
 - limites d'âges / plafonds de revenus / concurrence de publics prioritaires / concurrence des meublés de tourisme
- des petites typologies
- des prioritaires pour les jeunes, contrats précaires, faibles salaires, personnes seules mais aussi des salariés de plus de 30 ans avec des niveaux de revenus moyens voire supérieurs.

Les enseignements issus des entretiens

Des enjeux de temporalité accrus en Cornouaille compte tenu de l'attractivité touristique

- des moments critiques dans l'année
 - difficulté accrue en été
 - * en raison de la demande saisonniers
 - * de la captation des logements par les touristes
 - difficultés conjoncturelles à la rentrée avec les étudiants

Des localisations à privilégier

- Au plus proche des zones d'emplois, en particulier pour les saisonniers, enjeu de mobilité à prendre en compte
- Des besoins accrus sur les zones tendues (littoral, centralités)
- Une maîtrise foncière à anticiper

Les enseignements issus des entretiens

Des initiatives publiques et privées qui peinent à aboutir,

- Des projets difficiles à équilibrer
- Des montages juridiques et financiers complexes

Un besoin de mise en relation des acteurs pour construire les projets

- Collectivités / Bailleurs / Employeurs / Associations gestionnaires

Un enjeu de « massification » d'une production dédiée

Un besoin de faire connaître les offres et les dispositifs disponibles

2. Une diversité de modalités d'actions recensées

Synthèse de solutions « plurielles » mais non dédiées aux nouveaux actifs

Le locatif public

- Réservation Action Logement PLUS/PLS
- Réservation moins de 30 ans (de l'art. 109 Loi Elan)
- Colocation meublée dans l'existant
- Réservation par 1 employeur par convention
- *Concurrence entre réservataires et prioritaire*

prioritaire sur critères sociaux

Le locatif privé

- Location nue
- Location meublée / concurrence meublée de tourisme
- Colocation meublée
- Hébergement temporaire chez l'habitant (HTH) de formes variées
- *Concurrence avec la location saisonnière*

L'offre spécifique « Jeunes »

- Foyers de Jeunes Travailleurs – FJT
- Résidences sociales jeunes actifs – RSJA
- LLS de « droit commun » réservés au moins de 30 ans (art. 109 Loi Elan)
- Résidences universitaires
- *Concurrence avec le public FJT classique*

Les offres alternatives

- L'hébergement transitoire au sein tiers lieux
- « L'habitat léger », type « Tiny house » ou « containers », pérenne ou réversible

Les offres « saisonniers »

- Hébergement Temporaire chez l'habitant (HTH)
- Camping
- Auberge de jeunesse
- Hébergement transitoire détourné en internat, en résidences de tourisme, résidences séniors

La réservation de logements dans le parc locatif

→ Réservation par Action Logement

→ Pour les salariés du secteur privé d'entreprises de plus de 10 salariés, dans le parc social et privé

→ Réservation par un employeur ou groupement d'employeurs publics ou privés par convention

→ Peu développée en Cornouaille. Information et mobilisation des employeurs à organiser avec intermédiation locative de quelques logements par une association gestionnaire

→ Peut permettre de sécuriser les plans de financement d'opérations

→ Réservation pour les moins de 30 ans,

→ Parmi les logements sociaux de droit commun (article 109 Loi Elan). Dans le neuf ou dans l'existant. La Bretagne très peu engagée dans ce dispositif depuis sa mise en œuvre en 2020.

→ Logements vides ou meublés accessibles en location dans le respect des plafonds de revenus et/ou de la limite d'âge.

Un déficit de logements à réserver

→ Produire plus, diversifier les publics et modes de financement

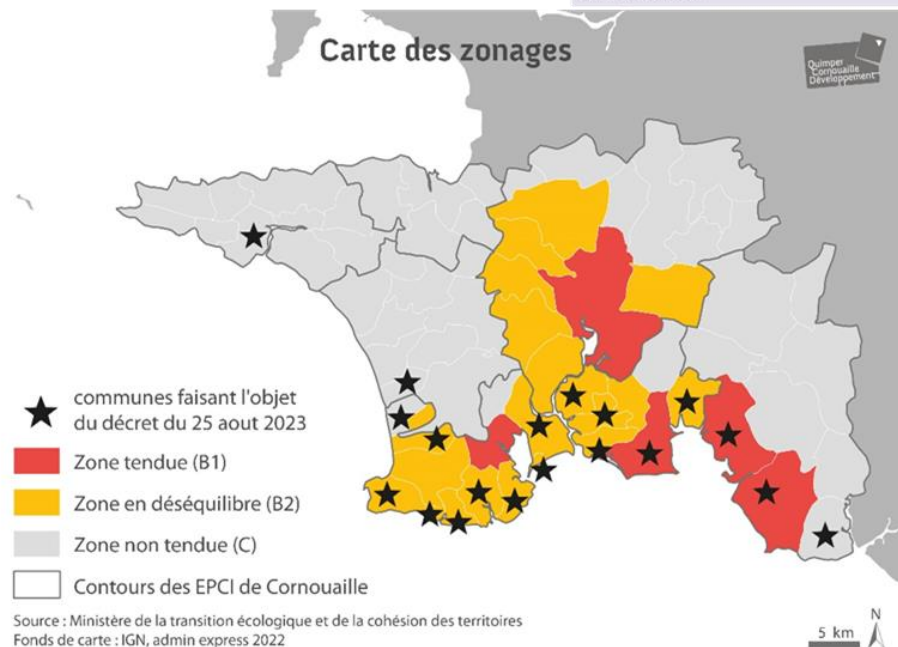
→ Dans les logements PLUS et PLAI, les nouveaux actifs sont en concurrence avec les publics prioritaires sur critères sociaux.

→ Développer une offre de logements intermédiaires entre le social et le privé : en PLS voire en PLI

→ possible en zones tendues

→ attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

Décret de août 2023 : 20 communes bénéficiant des dispositions applicables en « zone tendue »
Octobre 2023 : 5 nouvelles communes en zone tendue



Les résidences sociales, dédiées au public jeune

Les Foyers de jeunes travailleurs (FJT), devenus Résidence Habitat Jeunes

- Une solution de logements meublés temporaires dédiés à l'accueil des **16 - 30 ans** associés à un accompagnement socio-éducatif. Paiement d'une redevance.
- Porté par un bailleur social, propriétaire qui le confie à un gestionnaire qui lui verse un loyer. Financement en PLAI. Contrat d'occupation entre le jeune et le gestionnaire, 1 mois renouvelable. Eligibles à l'APL
- **8 FJT en Cornouaille, pour un total de 249 logements**, 3 gérés par Etap Habitat, 5 par la Fondation Massé Trévidy essentiellement des studios, quelques T1, T2 Quimper, Concarneau, Ergué Gabéric, Ploneour-Lanvern et Pont-Labbé. **Offre saturée.**

Les Résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA)

- Bail d'1 mois renouvelable 24 mois assure un turn over. Absentes en Cornouaille.

Les Résidences étudiants et résidences universitaires

Les résidences sociales, dédiées au public jeune

FJT Les Peintres de Cornouaille, Quimper Quartier la Tourelle, Etap Habitat



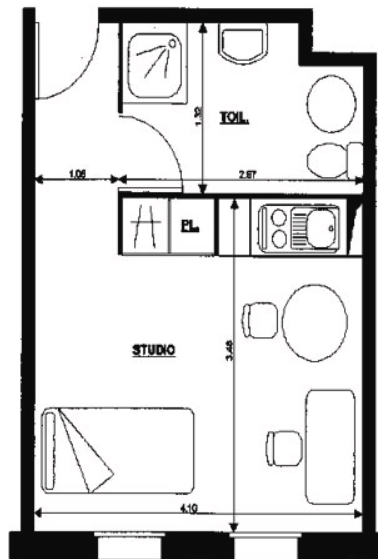
Résidences Habitat jeunes/seniors



27 logements meublés équipés
Studio, 19 m², 360€/mois charges comprises + accès à des services communs (laverie, salle de sport)

Les résidences étudiants, dédiées au public jeune

Résidence étudiante Ti Ar Menez, Association Résidences Jeunes



60 logements T1 21 m² meublés équipés
280 €/mois

Convention de réservation avec le Centre hospitalier de Cornouaille

Les dispositifs d'accompagnement à vulgariser

La colocation dans le parc social

→ (art. 128 de la loi Elan), « embryonnaire » en Cornouaille

La cohabitation intergénérationnelle solidaire

→ Dispositif Tiss'âges avec Association AILES (art 117 Loi Elan). Jeunes entre 16 et 30 ans / senior de 60 ans et +

Le « bail mobilité » (logement privé meublé)

→ 1 mois minimum – 10 mois maximum, non renouvelable et non reconductible (art 107 Loi Elan)

Les dispositifs d'Action Logement

→ La garantie « Visale » / L'avance Loca Pass / Le Mobili Pass /

→ Intervention dans le programme Action Cœur de Ville



4 apprentis en colocation de chez Piriou, CCA/ Fondation Massé Trévidy / Finistère Habitat



Des solutions alternatives innovantes, peu mises en place

Hébergement transitoire par un usage classique « détourné »

En exploitant les périodes de vacances des structures d'hébergement : internats pour les saisonniers, résidences de tourisme pour les actifs hors saison, camping, auberge de jeunesse, village vacances etc.

L'hébergement transitoire au sein de Tiers Lieux,

Espace convivial, hybride, mêlant activités culturelles, de loisir, espaces de travail partagé et/ou collaboratif. Projets publics ou privés.

Exemple des 27 chambres meublées de la Bergerie mis en place par Yves Rocher à la Gacilly.

Les « villages » d'habitat léger, les logements modulaires

Un mode d'habitat préfabriqué, de petite dimension, de construction rapide et possiblement réversible pouvant s'implanter sur des sites en attente de projet. Tiny House, logements-conteneurs, etc.

Des solutions alternatives innovantes : loger dans un Tiers Lieu

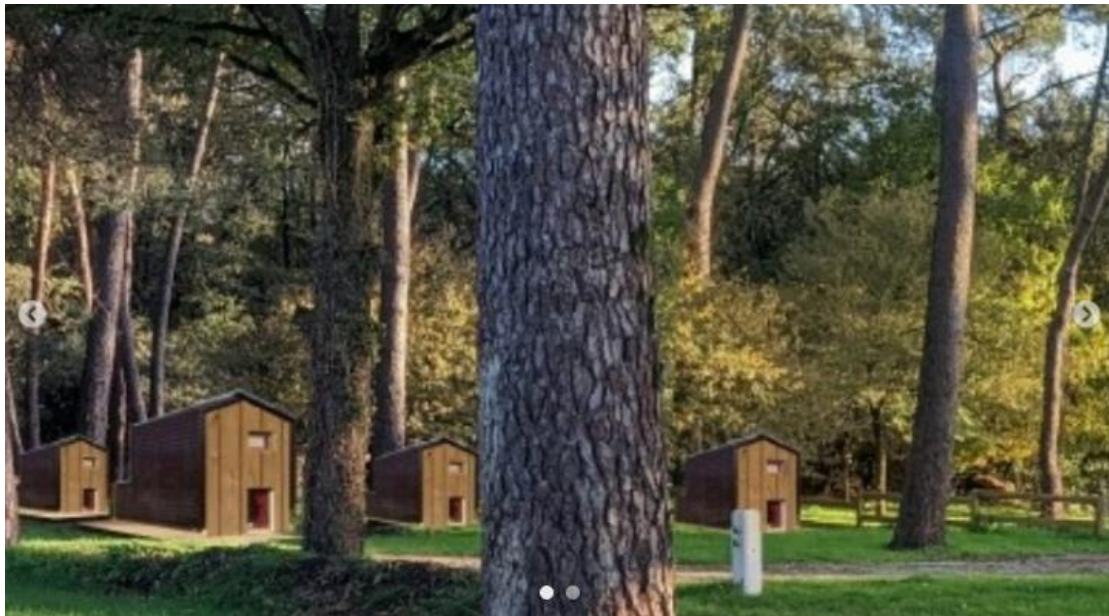


LA
FERME

La Ferme des Bigouden Makers à Plomeur dans le
Pays Bigouden,

12 chambres de 18 à 20 m² + accès à des espaces communs

Des solutions alternatives innovantes : le village de Tiny Houses



Village de Tiny House pour actifs à Grand Champ, 56

30 emplacements : 3 gestionnaires de 10 emplacements :

- Morbihan Habitat, le bailleur social / Des entreprises locales qui souhaitent investir pour leurs salariés / La commune pour louer des emplacements à des particuliers



Des solutions alternatives innovantes: l'habitat modulaire

Des logements modulaires pour jeunes actifs à Redon

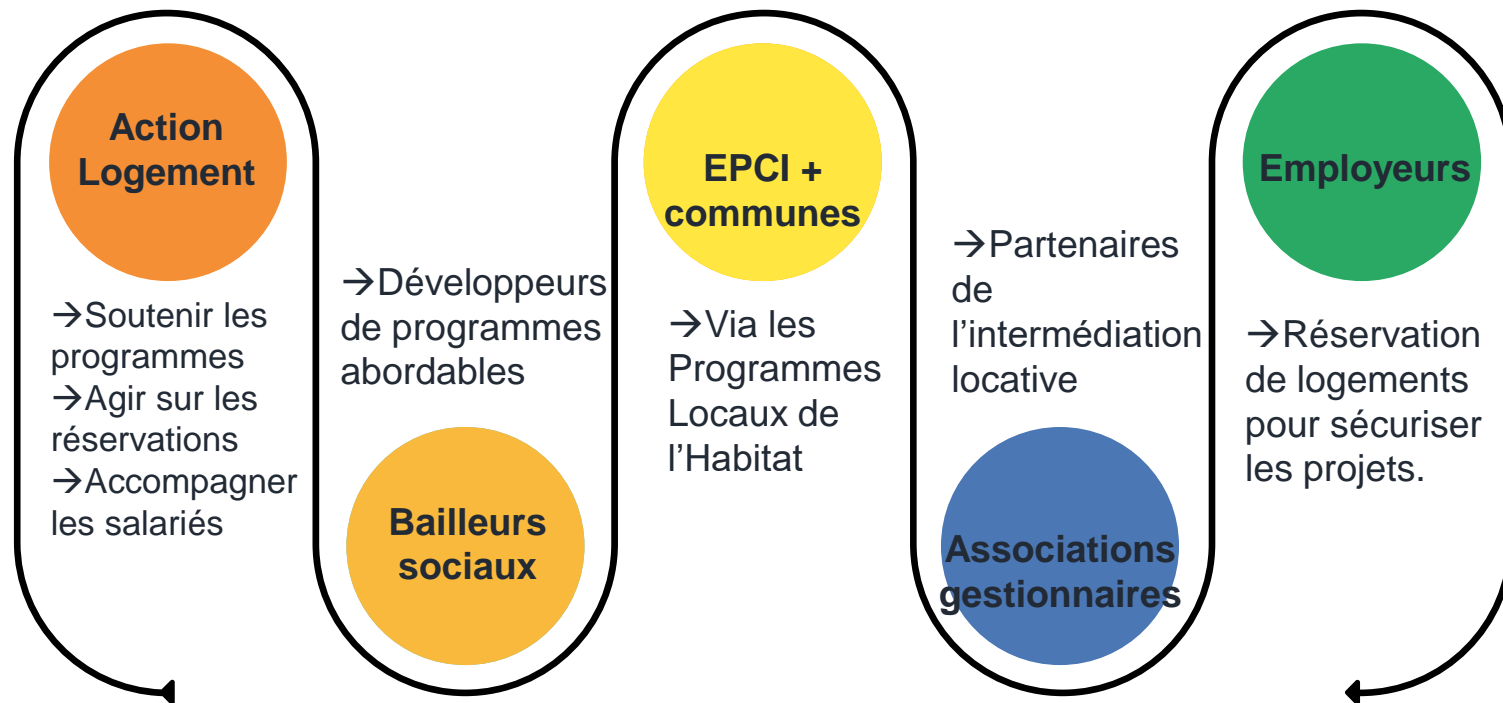


24 logements modulaires produits et gérés par Espacil, dans une ZAC à Redon

Bail de 1 an renouvelable jusqu'au 30 ans révolus. Financement PLS
Construits et gérés hors site ; 380€TTC



Une mobilisation de tous les acteurs nécessaires



+ les partenaires URHAJ, Mission Locale, CAF, autres collectivités, Etat, promoteurs. . .

Témoignages sous forme de table ronde

Dominique KERVERN
DRH du groupe Piriou



Xavier ROUX
Directeur général AILES 29

**Projet de la résidence d'actifs Ti ar Porzh du
groupe Piriou à Concarneau**



Projet de la résidence d'actifs Ti ar Porzh

PROJET DE RESIDENCE D'ACTIFS À CONCARNEAU

GENESE DU PROJET

- **PIRIOU** exprime un besoin fort en recrutement de personnel de production et doit **attirer une main d'œuvre nouvelle face à une réponse locale insuffisante. PIRIOU n'est pas la seule entreprise dans ce cas**
- Faire venir à Concarneau des personnes qui viennent d'ailleurs nécessite un accompagnement à la recherche d'un logement, au moins pendant leur période d'essai. De cette problématique est venue l'idée de construction d'une résidence pouvant les accueillir pendant leurs démarrages.

LES PARTENAIRES

- Le projet est initié par **PIRIOU** qui représente l'ensemble des entreprises et organismes réservataires. PIRIOU grâce à l'appui de la mairie a trouvé un terrain constructible pour y bâtir la résidence sur Concarneau
- **Action Logement / l'OPAC / AILES 29** (Association d'Iroise pour le logement, l'emploi et les solidarités) s'occupera de gérer les logements et d'aider les salariés à trouver des logements pérennes.

LE CALENDRIER PREVISIONNEL



LES OBJECTIFS

- Offrir une solution de logement, au moins temporaire, **pour une trentaine de salariés** aux niveaux de revenus bas et intermédiaires (alternants et autres CDD, CDI toutes catégories).
- Donner aux entreprises et organismes partie-prenantes un atout de recrutement dans leur recherche de talents.



LE BUDGET

- **2,3 M€, reste 500 K€ à trouver pour boucler le financement .**

Copyright 2023 Groupe PIRIOU. Tous droits réservés

Christian DAUTEL

Maire de Pont Aven

VP de Concarneau Cornouaille Agglomération

Projet de résidence « Les Océanides » à Pont-Aven



**Arnaud SANDRET, DRH du Centre Hospitalier
Quimper Cornouaille**



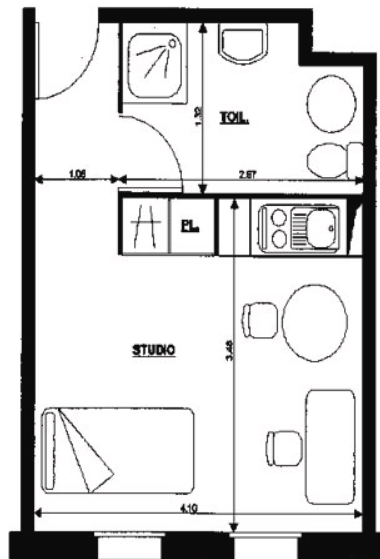
**Thomas Le LOUPP, Directeur de l'association
Résidences jeunes**



**Convention de réservation du Centre Hospitalier
de Cornouaille Quimper Concarneau et Résidence
jeunes à Quimper**

Centre Hospitalier de Cornouaille et Résidence jeunes à Quimper

Résidence étudiante Ti Ar Menez, Association Résidences Jeunes



60 logements T1 21 m² meublés équipés
280 €/mois

Convention de réservation avec le Centre hospitalier de Cornouaille

Marc ANDRO

Président de l'OPAC Quimper Cornouaille



Gildas LE GRAND

Directeur général de l'OPAC Quimper Cornouaille

Définition et expérimentation d'une nouvelle offre de résidence d'actifs



OPAC : expérimentation d'une nouvelle offre de résidence d'actifs

Mercredi 24 janvier 2024

Le Télégramme | 3

QUIMPER

En Cornouaille, l'Opac vise les 400 constructions annuelles

Malgré un contexte difficile, c'est « un message de confiance », que Marc Andro, président de l'Opac de Quimper-Cornouaille, a voulu délivrer, mardi, lors de la traditionnelle cérémonie des vœux.

1 Une demande toujours plus forte

C'est un constat sans détour que dresse l'Office public d'aménagement et de construction (Opac) de Quimper-Cornouaille, en ce début d'année 2024. Sur le vaste territoire qui le couvre, la demande en logements sociaux n'a jamais été aussi forte. « Et elle continue d'augmenter », pointe Gilles Le Grand, le directeur de l'Opac. Une hausse qui brime ses riches élus ruraux-covids. « On a connu une époque d'expansion dans les péri-urbains, une rarefaction des biens en location et donc des difficultés pour beaucoup à louer dans le privé, à acheter dans l'ancien », relate Marc Andro, le président. Dès lors, ils sont être de plus en plus nombreux à frapper à la porte de l'office et des autres bailleurs sociaux. Le constat est le même aujourd'hui. Renforcé par une autre problématique : les logements se libèrent moins, et moins vite qu'avant. Toujours à cause de cette difficulté à trouver un bail



Sur son territoire d'action, l'Opac veut atteindre un rythme de 400 constructions par an environ. Photo: J. Le Gall

dans le parc privé.

2 Une offre pour les jeunes actifs

Favoriser l'accès des nouveaux actifs au logement « voilà » un enjeu crucial », confie Marc Andro. Mais « la tension sur le marché est telle que nous ne répondons plus suffisamment à cette mission », dit-il aussi. Pour inverser la tendance, l'Opac veut « imaginer, expérimenter et construire une nouvelle offre ».

Il pourrait s'agir de meubles, « avec des durées de bail limitées, dans

l'attente d'une nouvelle étape du parcours résidentiel ». Sur le territoire, des expérimentations sont en cours : l'accueil d'internes de l'hôpital dans des résidences étudiantes par exemple. D'autres sont en discussion.

3 Une conjoncture « difficile » mais...

Après la crise covid, la guerre en Ukraine. Elle a eu, elle aussi, une incidence directe sur l'activité de l'Opac, les coûts de construction ont explosé. Certains matériaux ont manqué. Et les taux d'intérêt

ont fortement augmenté. Marc Andro évoque également « un grand coup de frein à l'octroi des prêts ». Et parle de ces candidats à l'accession sociale qui ont dû renoncer à leur projet. Un contexte particulier, qui rend l'équilibre des projets du bailleur social « plus difficile » et qui réduit ses résultats, voire autant. L'Office public refuse de baisser les bras. Et entend accélérer les constructions pour tenter de répondre à la demande. Ces deux dernières années, il est ainsi parvenu à valider 810 logements en autorisations de programme.

Président et directeur, l'opacient « un rythme de 400 constructions par an ».

4 Un foncier à préserver

Marc Andro rappelle aussi que l'activité de l'Opac s'inscrit « dans un nouveau contexte de limitation des consommations d'espaces ruraux. Il faut tendre vers le 26m d'artificialisation nette ». Un cadre nouveau qui va imposer de nouvelles façons de penser le logement. « Cela signifie un habitat plus dense, plus d'efficiency, mais surtout une invitation à reconstruire la ville sur la ville, à combler les dents creuses, à réhabiliter les centres-bourgs », confirme le président. Des opérations qui sont cependant « plus complexes pour l'acquisition et le financement du foncier », « plus chères », « plus longues ».

5 Le défi énergétique

L'Opac veut que tous ses chantiers permettent de consommé moins en énergie. Mais il va plus loin encore cette année la rénovation de quelque 150 logements situés à Pénissiers à Champier comprend l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits des logements. D'urgence produite devrait servir aux localités. L'opération globale de réhabilitation est évaluée à 7 M€. Autre projet autour de la future chaufferie bois de Kermoyan, cette fois. Parti par 2024, le chantier doit démarrer en 2024. Et près d'un millier de logements de l'Opac devraient en profiter.

Une offre pour les jeunes actifs

Favoriser l'accès des nouveaux actifs au logement : « voilà un enjeu crucial », confie Marc Andro, Président de l'OPAC Quimper Cornouaille

Le Télégramme 24/01/2024

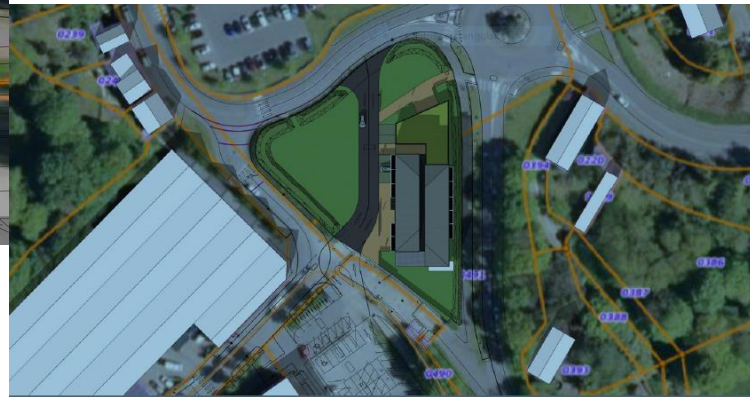
Yves-Marie ROLLAND

Directeur général du Logis Breton

Projet de FJT à Douarnenez, Le Logis Breton



Projet de FJT à Douarnenez, Le Logis Breton



Thierry ACQUITTER
Président et co-fondateur de Bigouden Makers,
gérant de l'hôtel du Port de Lesconil

**Projet « La Ferme » des Bigouden Makers à
Plomeur, Pays bigouden sud**



La Ferme » des Bigouden Makers à Plomeur, Pays bigouden sud



LA
FERME

La Ferme des Bigouden Makers à Plomeur dans le
Pays Bigouden,

12 chambres de 18 à 20 m² + accès à des espaces communs

François BOULLAND
Urbaniste indépendant

Le modèle de Tiny houses en Cornouaille



La loi ALUR de 2014

Accès au logement et urbanisme renouvelé

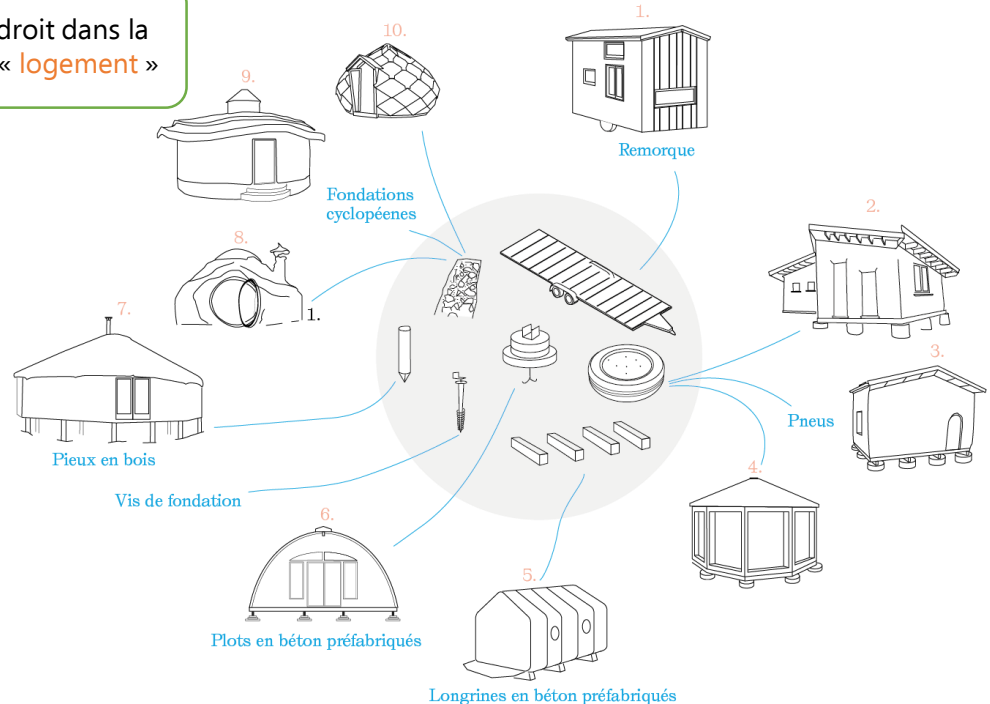
Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

l'article R111-51 du Code de l'Urbanisme

intègre de plein droit dans la sous-destination « logement »

Plusieurs critères :

- Occupées au moins 8 mois par an par leurs utilisateurs ;
- Sans fondation ;
- Capacité technique d'être indépendant vis-à-vis des réseaux ;
- Disposer d'équipements (sanitaire, cuisine)
- Facilement et rapidement démontables.



L'habitat léger : Quelles opportunités face à la crise du logement?

Quelques exemples d'initiatives publiques et privées



Dix tiny-houses louées
360 €/mois

Contexte transfrontalier
(Suisse)

Projet porté par deux
bailleurs sociaux (Habitat
25) et Néolia Pontarlier



Installations sur
un site médiévale
classé

Réflexions
d'implantation
menées avec les
ABF pour une
insertion
paysagère et un
respect du site



20 Constructions modulaires
transitoires de 62m² en
ossature bois

Louées sous conditions (réservé
aux salariés en mobilité) entre
350 et 420 €/mois

Investissement de la
commune : 10 000 € pour la
viabilisation



Marine THIEFFRY

Home Thieffry Conseil

**Consultante en relocation et mobilité dans le
Finistère**



TEMPS D'ÉCHANGES

Murielle MATSAEFF

Directrice Territoriale Finistère, Bretagne

Action Logement

Conclusion



Marc ANDRO

**Vice-président délégué de Quimper Cornouaille
Développement**

Conclusion



**Quimper Cornouaille Développement
vous remercie pour votre participation et vous donne RDV
pour la deuxième rencontre logement des actifs.**

Kenavo

**Merci de nous remettre le questionnaire de satisfaction à la
sortie.**