



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Grand-Champ (56)

Grand-Champ (56) : une trentaine de tiny houses pour loger les actifs

La commune a engagé l'aménagement d'un village d'habitats légers incluant de l'habitat social sur le site d'un ancien camping municipal. L'objectif est de proposer une offre souple, économique et écologique face à la pénurie de logements, notamment pour les actifs.

Grand-Champ, vaste commune de 6 700 hectares et de 6 000 habitants en deuxième couronne de Vannes, est un territoire attractif qui cultive son identité rurale. La commune est identifiée comme l'un des trois pôles d'équilibre dans le SCoT de Vannes agglomération.

Au sein d'une opération de renouvellement urbain appelé 'les balcons de Guenfrou', la commune souhaite diversifier l'offre de logements, notamment pour les jeunes actifs qui ont beaucoup de difficulté à se loger. Plusieurs éléments de programme sont prévus :

- Logements locatifs sociaux
- Logements en accession sociale à la propriété
- Lots libres de constructeurs réservés aux jeunes actifs
- Foyer de jeunes travailleurs
- Village de Tiny Houses

Dans cette perspective, la commune a engagé l'aménagement d'un village de 29 tiny houses sur 8 000 m² de l'ancien camping municipal qui jouxte les Balcons de Guenfrou.

➤ Quels aménagements

Un premier permis d'aménager a été obtenu en mai 2024 pour la réalisation des travaux d'aménagement, accès et réseaux. Chaque tiny house a accès aux réseaux électriques, eau, assainissement et à une couverture wifi et est équipée de sous-compteurs pour assurer une facturation individuelle des fluides. Les stationnements sont mutualisés sur un parking à l'entrée du site qui reste piéton. Un local vélo est à disposition et



Une tiny house sur le site arboré de l'ancien camping

pourrait être complété à terme par un bâtiment commun équipé d'une buanderie, d'une cuisine / salle à manger et d'une chambre d'amis.

L'aménagement du site nécessite un investissement estimé à 503 000 € : études (le cabinet CPA et l'agence d'architecture ArchiUrba56), VRD, et bâtiment commun (estimé). La commune est subventionnée à hauteur de 294 432€ par le département 56 (105 K€), l'EPCI (100 K€), l'état (60 K€) et la région Bretagne (29 K€). Le reste à charge pour la commune sera amorti sur une durée d'environ 20 ans par les loyers avec un taux de remplissage projeté de 90%. Les loyers sont de 150 € /mois (hors provision de charges entre 30 et 60 €)

➤ Deux types d'emplacements

Les 29 emplacements d'environ 200m² sont répartis en 2 catégories :

- 10 emplacements sont réservés au bailleur social Morbihan Habitat (MH) qui loue 10 tiny houses en

Démarches d'urbanisme

La parcelle concernée était classée, dans le plan local d'urbanisme, en UL pour un usage d'activité et d'hébergement de loisir. Une modification du PLU exécutoire depuis octobre 2024 permet « Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, ainsi que les installations annexes (inférieures à 5m² de surface de plancher) nécessaires à leur fonctionnement ; ».

Le règlement décrit aussi les hauteurs maximales mais reste très peu contraignant dans les autres articles. La commune travaille sur un second permis d'aménager qui précisera certaines dispositions du règlement de PLU. Chaque installation nécessitera ensuite une déclaration préalable. ■

logement locatif social PLS (Prêt locatif social). MH loue le terrain à la commune via un bail emphytéotique pour l'euro symbolique. Les critères d'attributions sont ceux du logement social.

- 19 emplacements sont loués par la commune à des particuliers propriétaires de leur tiny house.

- Un emplacement est attribué à une entreprise locale qui a investi dans une tiny house pour proposer une solution de logement pour les stagiaires, apprentis ou nouvelles recrues. Initialement une dizaine d'emplacements était prévue mais n'ont pas trouvé preneur.

➤ La gestion

La commune a reçu de très nombreuses demandes et l'attribution des emplacements se fait lors d'une commission municipale composée d'élus et du directeur du Pôle Aménagement et Grands équipements.

Des critères sont décrits dans la charte du bien vivre ensemble :

- Que le foyer soit composé au moins d'un actif – critère central et moteur du projet

- Habiter le lieu en habitat principal

- Adhérer à l'association des habitants du village. MH adhère pour ses occupants et la mairie est aussi adhérente.

La gestion des 19 lots communaux se fait par le CCAS (entrées, sorties, perception des loyers) en s'appuyant

“ La question du logement pour les actifs est particulièrement critique. La collectivité se doit d'intervenir parce que si nous laissons faire le marché, nous ne pourrons plus construire ! ”



M. Bleunven.
Maire de 2014
à 2023

sur l'association de résidents et un règlement qui s'applique à tous. Pour assurer un traitement unique entre les logements sociaux et les autres, le CCAS est le gestionnaire pour l'ensemble des lots (logement sociaux compris) en sous-louant les habitats loués à MH. Une solution de gestion par un tiers gestionnaire est actuellement à l'étude.

La mise en place d'une association de résidents permet d'avoir un interlocuteur unique, de centraliser les demandes à la mairie et de favoriser la vie du quartier dans sa dimension participative. En effet, la mairie estime nécessaire de développer cette dimension participative pour favoriser l'entraide, le bon partage et le respect des espaces communs.

➤ La difficulté d'entrer dans le cadre du logement social

Morbihan Habitat a eu beaucoup de difficultés pour obtenir l'agrément pour la labellisation des tiny houses en logements locatifs sociaux mais la persévérance a payé car c'est chose faite depuis le 28 janvier 2025.

En effet, il existe plusieurs incompatibilités entre l'habitat léger et le cadre réglementaire du logement social (surface habitable minimum, prix max au m², caractère mobile des habitats...).

La commission d'attribution se réunira en février pour une entrée dans les lieux à partir de mars 2025.

Pour expérimenter plusieurs solutions, MH a retenu trois constructeurs de tiny houses suite à un appel d'offre : Les Petites Pénates (4 tiny houses), Quadrapol (3 tiny houses), My Garden Loft (3 modules sur plot béton).

Le coût unitaire se situe entre 45 000 et 55 000 euros

➤ La perception sociale

« Les habitants ont été informés de ce projet et de son avancement. Il n'y a pas eu d'opposition particulière, la démarche est comprise et acceptée » précise Christian Travert, directeur de l'Aménagement et des Grands Équipements. L'acceptation sociale du projet est aussi facilitée par l'absence de voisin proche.

➤ Les premiers retours

Après quelques mois d'usage, des demandes ont été faites pour l'installation de terrasses couvertes, de stationnement de caravanes sur la parcelle, d'abris de jardin. La commune en lien avec l'association de résidents fait évoluer le règlement du lieu en fonction des demandes. L'idée est d'amender le règlement intérieur plutôt que de donner des réponses individuelles.

Enfin, certaines tiny houses ne sont pas conçues pour être connectées aux réseaux d'assainissement et disposent de toilettes sèches. Un espace de compostage dédié à cet effet a donc été aménagé par la mairie. ■



Les profils des occupants sont variés : personnes seules, en couples, avec enfants. Ils ont choisi de s'installer par choix de vie, raisons professionnelles ou personnelles.

CONTACT :

Dominique Le Meur, maire / 02 97 66 77 11 / mairie@grandchamp.fr

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • janv. 2025

BRUDED www.bruded.fr