



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Saint-Quay-Perros (22)

Deux habitats légers et réversibles pour loger des saisonniers

La commune met à disposition une dent creuse pour installer deux maisonnettes réversibles en vue de loger des saisonniers. Projet mené en partenariat avec deux associations : la première en faveur du logement jeunes, la seconde pour le développement de l'habitat léger.

Située entre Lannion et la station balnéaire Perros-Guirec, Saint-Quay-Perros - 1300 hab. - a à cœur de mêler ruralité et dynamisme. Comme une grande partie des communes littorales et encore plus sur la côte trégoroise, la place des résidences secondaires et de tourisme est prépondérante.

L'accès à un logement pour les jeunes actifs, saisonniers, étudiants est problématique. Dans son projet électoral, l'équipe élue en 2020 identifiait déjà l'habitat léger comme une solution à explorer.

↗ Deux associations aux valeurs communes

Habitat Jeunes en Trégor-Argoat (HJTA) défend la place des jeunes sur le territoire à travers l'accès au logement. Sans en cesse **en quête de nouvelles solutions**, elle propose des logements en diffus et des colocations pour saisonniers en parallèle des classiques foyers de jeunes travailleurs. De son côté, l'association Trégoroise pour l'intégration de l'habitat réversible (ATIHre) fait la promotion et accompagne le développement d'un **habitat plus respectueux de l'environnement et plus accessible financièrement**. Février 2023, une rencontre vient conforter réciproquement ces structures sur la pertinence à mutualiser leurs moyens et leurs compétences autour de la **création d'habitats réversibles à destination des saisonniers**.

↗ Une expérimentation

HJTA répond à un AAP du fonds de dotation Kernaë (créé en 2022



Le prototype des maisonnettes conçu par une architecte d'ATIHre

par la Coopérative immobilière de Bretagne) souhaitant soutenir dix projets innovants en faveur du logement des jeunes. Elle présente le **projet de deux maisonnettes de 20m² au sol chacune, conçues en habitats réversibles**. Lauréate, elle enclenche le projet malgré un conseil d'administration frileux :

- le partenaire opérationnel ATIHre est une structure jeune sans expérience similaire à revendiquer, ni projet abouti à ce jour. Ici, **l'implication de la commune sera perçue comme une garantie**.

- à ce jour, HJTA n'est pas propriétaire des logements qu'elle gère. Ici, il s'agit de l'achat et de l'installation des maisonnettes, pour lesquelles elle devra assurer les travaux d'entretien : un projet dont elle ne pourra pas se retirer.

Projet concerté

Face à la réserve des riverains pour le projet, la commune entreprend une démarche de concertation avec toutefois un invariant : le projet d'habitats réversibles sera réalisé sur une partie du terrain (200m²).

La concertation porte donc sur l'autre partie du terrain et les propositions fusent : espace public avec plantations, mobilier de pique-nique, jeux pour enfants, parking collectif ...

Un 'schéma d'aménagement en intelligence collective' est ainsi élaboré grâce à l'animation d'ATIHre.

HJTA assurera la viabilisation des maisonnettes mais aussi l'aménagement du reste du terrain. ■

La direction est convaincue de la pertinence de l'expérimentation et convainc son CA. « C'est une prise de risque collective autour d'enjeux forts et de valeurs communes », Chantal Friderich, directrice adjointe d'HJTA.

➤ La recherche du terrain

Le rôle de la commune est de leur trouver le lieu : ceci est peu évident dans un contexte de raréfaction du foncier. Elle identifie toutefois trois parcelles dont une située dans le lotissement de Pors-Ty-Olu : une dent creuse de 610m² constructibles, avec réseaux disponibles, proche du bourg et des commerces ainsi que de l'axe de mobilité entre Lannion et Perros-Guirec. Elle sera louée à HJTA dans le cadre d'un **bail emphytéotique de 25 ans**, à l'issue duquel elle en retrouvera l'usage. Les riverains sont peu ouverts au projet, tout comme ils se sont d'abord opposés au projet de vente de ce terrain à des particuliers pour y construire une maison classique. D'où une phase de concertation (voir encadré). « Les dents creuses sont considérées par les riverains comme des espaces publics. Ils aimeraient que rien ne s'y passe alors que la loi ZAN va nécessairement induire des projets dessus. Ce projet a donc aussi valeur de sensibilisation au ZAN » précise Olivier Houzet, maire.

➤ La construction

L'été 2024 est consacré à la construction de la première maisonnette. La conception est réalisée

« Certaines personnes ont le souhait de vivre en habitat léger. Si on apporte une réponse à leur projet, elles ne viendront pas encombrer la demande en logement classique. »



Olivier Houzet, maire

bénévolement par une architecte et un charpentier membres d'ATIhre, cette dernière assurant également la coordination du chantier. Dans la continuité des partenariats locaux engagés, la **construction est réalisée en chantier participatif** (en lien avec la Mission locale notamment mais aussi avec des bénévoles d'ATIhre désireux de s'initier à la construction). Elle est en cours de réalisation avec des **matériaux biosourcés** : ossature et bardage en bois douglas, isolation en panneaux et laine de bois) et du **réemploi** (menuiseries, OSB, parquet, sanitaires) grâce aux ressources de la matériauthèque de Pleyber-Christ (29). Les plans ont été conçus parallèlement au sourcing afin d'adapter l'ossature aux menuiseries qui auront été récupérées.

Le volet réversible se trouve dans ses fondations légères (pilotis sur pneus) et sa démontabilité.

Elle comprend un RdC de 13m² avec salon, cuisine et salle de bain/WC et un étage de 17 m² accueille deux chambres. Elle est conçue

pour pouvoir héberger deux personnes en colocation (la promiscuité encourage HJTA à proposer une colocation choisie, ce qui n'est pas le cas pour ses autres colocations), un couple (+ un enfant). Le loyer charges comprises sera de 500€ mensuel ; ce qui reste abordable même pour une personne seule.

La deuxième maisonnette sera réalisée en 2025 par une entreprise locale et/ou en chantier d'insertion pour tester un essaimage possible avec des acteurs locaux, sur la base des plans de la première maisonnette qui seront mis à disposition.

➤ Un tiers-lieu en parallèle

Enfin, le projet entend créer des synergies entre ces habitats et un tiers-lieu qui vient tout juste d'être livré : la Maison Kénaise. Composée d'espaces de convivialité, de réparation, de coworking et d'une salle d'événementiel, elle contribue à **proposer un espace de vie annexe à des habitats de taille très restreinte** comme les maisonnettes proposées par HJTA dont l'exiguïté pousse à avoir recours à un espace de vie annexe.



La première maisonnette est en cours de construction sur une dent creuse au coeur d'un lotissement. Une seconde viendra s'installer à côté en 2025.

CONTACT :

Olivier Houzet, maire de Saint Quay Perros, mairie.saintquayperros@wanadoo.fr

Cout total		109 K€
Etude & aménagements	15 K€	
1ère maisonnette	35 K€	
2ème maisonnette	60 K€	
Fonctionnement annuel	56 K€	
Financements		
LEADER (ameublement)	10 K€	
Kernae	10 K€	
Lannion Trégor Com	14 K€	
En cours : action logement, CD22, région	29 K€	
Reste à financer	46 K€	
Loyers annuels	10 K€	
Temps de ROI		10,5 ans

BRUDED bénéficie du soutien technique et financier de :



Fiche expérience • déc. 2024

