



Proposer de l'habitat réversible à Grand-Champ !

Samedi 01 février
2025



*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maeziou ha maezkere
evit an diorren padus*

GRAND-
CHAMP

1. Grand-Champ en quelques mots

Une centralité rurale aux portes de Vannes

1968
2 662 habitants

2014
5 235 habitants

2023
5 754 habitants



Grand-Champ : la ruralité augmentée

- ▶ 6 000 habitants (en croissance)
- ▶ 6 700 ha - 50 exploitations agricoles
- ▶ Une identité rurale forte, une commune verte
- ▶ Ancienne commune centre de Loch communauté et ancien chef lieu de canton
- ▶ L'un des 3 Pôles « d'équilibre » de l'agglomération
- ▶ Labellisée « Petite Ville de Demain » (PVD) par l'Etat

L'action municipale vise à conforter cette centralité sans perdre l'identité rurale de la commune

Le logement : une situation inquiétante

- ▶ Une pression foncière et immobilière de plus en plus forte
- ▶ Des logements de plus en plus chers dans l'ancien, inaccessibles aux jeunes actifs et aux primos-accédants
- ▶ La loi Climat & Résilience qui restreint fortement les possibilités d'extensions d'urbanisation
- ▶ La nécessité de revoir le modèle de développement et de réinvestir les centres bourgs et les friches urbaines

Le modèle est vertueux mais coûteux. Il complique la tâche des collectivités qui doivent s'appuyer sur des partenariats et inventer des modèles innovants

Morbihan : une demande folle !

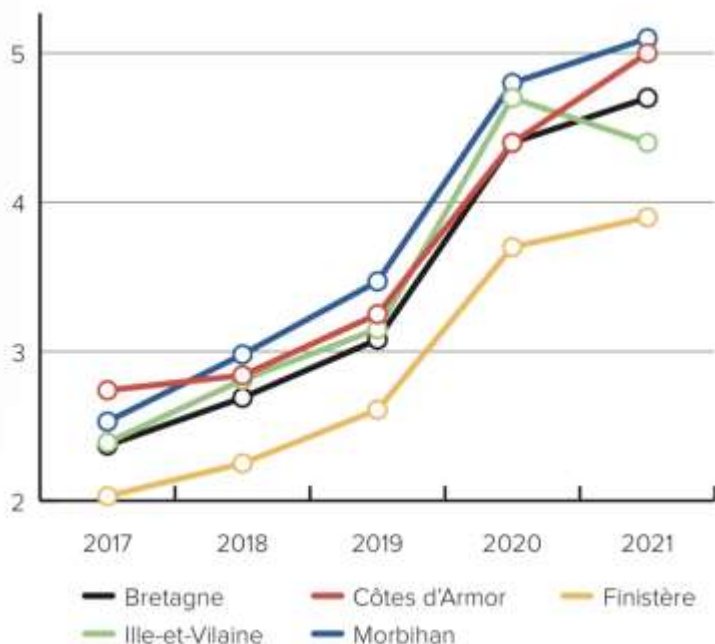
Une forte augmentation de la demande

→ Une progression de ↗ 29,4 % en 3 ans et de ↗ 14 % en 2021

→ Une pression de la demande en forte hausse dans 3 départements sur 4

Pression de la demande externe

Nombre de demandes externes / Nombre d'attributions à des demandeurs externes

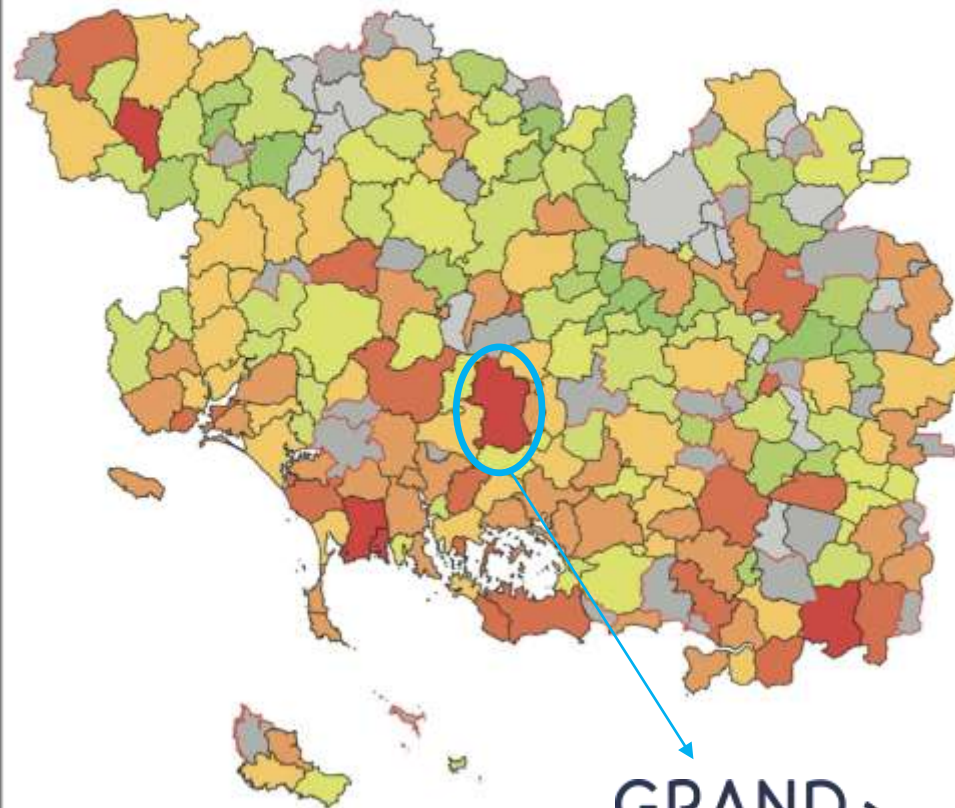


TENSION DE LA DEMANDE EN MORBIHAN

► INDICATEUR DE TENSION : NOMBRE DE DEMANDES POUR 1 ATTRIBUTION

INDICATEUR DE TENSION
Nombre de demandes pour 1 attribution par commune

(Demandes au 01/01/2021, Attributions 2020)



adil
du Morbihan

Source : FDLs 2020 - CREHA OUEST
Réalisation : ADIL 56
Méthode : Classes manuelles
Date : 12/04/2021

0 10 20 km

GRAND-CHAMP

Une action publique forte

- ▶ **Maîtriser le foncier**
- ▶ **Engager des opérations cadencées dans le temps et à la programmation maîtrisée**
- ▶ **Privilégier le renouvellement urbain et proscrire l'étalement**
- ▶ **Orienter résolument les projets vers les jeunes actifs, les primos-accédants et les publics fragiles (Personnes en situation de handicap, Séniors à faibles ressources)**
- ▶ **Travailler sur la notion de « parcours résidentiel » (un logement selon ses moyens et selon ses besoins) et segmenter celui-ci**

Deux exemples d'opérations de renouvellement urbain



Koëdig : 54 logements + commerces
Opérateurs : Sogimmo/Morbihan Habitat
ACDM Architecture



Villa Grégam : 42 logements + commerces
Aiguillon construction/Morbihan Habitat
ERRE Architecture

Créer de nouveaux segments sur les parcours résidentiels

- ▶ **La Commune de Grand-Champ engage des opérations publiques d'aménagement pour proposer une offre complète de logements :**
 - **TAB sous le prix marché sous conditions**
 - **Accession sociale à la propriété**
 - **Accession coopérative**
 - **Bail Réel Solidaire**
 - **Logements locatifs sociaux**
 - **Logements inclusifs**
 - **FJT**
 - **Tiny Houses**
- ▶ **Environ 500 logements sont en programmation pour les 8 à 10 ans à venir**
➔ **Tous, dans des opérations maîtrisées par la Commune**

Une ancienne friche médico sociale Morbihan Habitat

► Les chiffres clés

132 logements

- Lots libres : 18 %
- Maisons Individuelles Groupées : 20 %
- Logements collectifs : 62 %

Des équipements et services

- Une maison d'assistantes maternelles
- Une brasserie
- Une recyclerie
- Un foyer jeune travailleurs
- Une halle de marché / événementielle

Nombre de logements avant projet :

26 logements & une maison d'accueil spécialisée.

Emprise au sol : 8 790 m² (22 %)

Densité : 32 logements / hectares

Superficie espace vert central & coulée verte : 4 000 m²

Superficie jardins partagés : 3 600 m² (zone N).

Surface plancher nouvelle : 10 419 m²

Surface habitable nouvelle : 9 377 m²

Nombre de stationnements : 264 places (dont 43% en structure), 55 places pour le tiers-lieu, 8 places pour la MAM & ~ 40 places visiteurs.

NB : ratio appliqué de 2 places par logement.

Un village de Tiny Houses intégré au projet

Innovation et segmentation de l'offre

pour apporter des solutions d'installation sur la commune

- Résidence Jeunes
- Logements locatifs sociaux
- Accession à la propriété
- Offre privée
- Services
 - Maison d'assistantes maternelles
 - Micro brasseries
 - Maison de quartier
 - Halle des producteurs



- ▶ Village de Tiny Houses :
 - développer une offre souple de logements, peu chère, facilement accessible pour répondre à la demande d'un public de jeunes actifs, débutants, apprentis, alternants ou stagiaires qui arrivent en emplois sur la commune et sont souvent confrontés à la difficulté de trouver un logement

Un village de Tiny Houses intégré à l'opération de Guenfout



Programme: 29 Tiny houses dont 10 en location

- ▶ **Surface du site: 8000 m²**
- ▶ **Aménagement de 29 emplacements de 200 m² moyens avec EU AEP électricité wifi, dont:**
 - **10 emplacements Morbihan Habitat pour 10 Tiny locatives en voie de labellisation LLS**
 - **19 emplacements communaux loués à des propriétaires de Tiny ayant une activité professionnelle sur le bassin d'emplois**
- ▶ **Parties communes comprenant à ce jour un local vélo + bacs à compost végétaux + bacs à compost toilettes sèches.**
- ▶ **A terme: jardin partagé, salle commune, chambre d'amis.**

Charges et conditions

- ▶ **Montant du loyer :**
 - Pour la location d'un emplacement : 150 € mensuels + provisions de charges
 - Pour la location d'une Tiny : de 220 à 290 € selon les modèles
- ▶ **Nature du contrat :** AOT (autorisation d'occupation temporaire du domaine public) pour une durée d'une année renouvelable dans la limite de 5 ans.
- ▶ **Adhésion obligatoire à une association d'habitants** pour gérer divers sujets collectifs (toilettes sèches/poubelles/barrières etc..etc..)
- ▶ **Adhésion à une charte du « bien vivre ensemble »** qui définit les règles de vie de la communauté.
- ▶ **Conditions de recevabilité des candidatures:** Etre un actif et avoir un projet professionnel sur le territoire. Plus de 100 candidatures ont été reçues à ce jour.
- ▶ **Validation des candidatures:** Par une commission municipale après un entretien individuel.

Procédure d'urbanisme

- ▶ Un premier permis d'aménager sur Zonage UI obtenu le 27 mai 2024 pour autoriser les travaux d'aménagement
- ▶ Modification de PLU pour modifier le classement du site qui est passé de « Résidentiel de loisir » à « Habitat réversible ». Opposable depuis octobre 2024
- ▶ Un second PA en cours pour mettre en conformité le projet avec le nouveau zonage Ubr (Habitat réversible)
- ▶ Travaux d'aménagement achevés depuis août 2024
- ▶ Premières habitants depuis septembre 2024

Modèle économique et montage financier

DEPENSES (3)	MONTANT (H.T.)	RESSOURCES (1)	MONTANT (H.T.)	%
Acquisitions immobilières (sauf immobilier d'entreprise)		Aides publiques (sous-total) (4):	294 432 €	58%
Travaux (y compris locaux communs)	450 000 €			0%
Matériel (sauf mobilier urbain)	€	Etat (préciser l'intitulé) - DSIL 2023 - DETR 2023 -Fonds Vert	60 000 €	12%
Prestations intellectuelles (honoraires maîtrise d'œuvre)	23 500 €	Région (arrêté du 16/10/2023)	29 372 €	6%
divers/imprevus	30 000,00 €	Département PST :	105 060 €	21%
		EPCI : GMVA	100 000 €	20%
		Etablissements publics		
		Autres (2)		
		Autofinancement (sous-total) :	209 068 €	42%
A déduire (s'il y a lieu) : recettes nettes générées		Fonds propres		0%
		Emprunts (2)		
		Crédit-bail	209 068 €	
		Autres (2)		
TOTAL	503 500 €	TOTAL	503 500 €	100%

Modèle économique et montage financier

- ▶ Le reste à charge de la commune est couvert par le produit des loyers
- ▶ Les loyers couvrent également les couts de gestion prévisionnels
- ▶ A ce jour c'est la commune qui gère mais la mise en place d'une solution alternative avec un gestionnaire n'est pas abandonnée
- ▶ Premières habitants depuis septembre 2024

Conclusions

- ▶ La forte demande qui s'exprime pour ce mode d'habitat valide la décision politique de la Commune de s'engager dans ce projet. La vie en Tiny répond à une demande sociétale de sobriété et d'économies.
- ▶ Il faut saluer l'engagement financier des autres collectivités et de l'Etat aux cotés de la Commune de Grand Champ sans quoi les loyers auraient dus être plus élevés et l'objectif d'un mode de logement abordable n'aurait pas pu être tenu.
- ▶ La réussite de ce projet se mesurera dans le temps:
 - Création d'une vie collective et d'un « esprit village »
 - Intégration à la vie de la Commune (économique associative scolaire etc..etc..) et acceptation par la population de Grand Champ.