



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Rencontre habitat léger Brandivy le 1^{er} février 2025

ATELIER 3 : Comment proposer quelques parcelles en location dédiées à de l'habitat léger sur un terrain communal ?

L'objectif de l'atelier est de se pencher sur le cas de figure suivant : une commune est propriétaire d'un terrain sur lequel elle souhaite proposer / développer de l'habitat léger **sans** la dimension habitat participatif. Au sein du réseau, nous avons identifié 3 configurations possibles :

- Proposer plusieurs parcelles dédiées à de l'habitat léger sur un terrain communal
- Proposer un projet de lotissement avec quelques parcelles dédiées à de l'habitat léger au sein du lotissement
- Développer une ZAC avec une ou des zones dédiées à de l'HL

Au sein du réseau, seul le projet de Grand-Champ (56) correspond à cette configuration, avec la particularité d'être un projet d'assez grande échelle (30 emplacements) avec une dimension habitat social travaillée avec le bailleur social Morbihan Habitat. D'autres projets ont abouti, mais sur des parcelles privées (cas à Plessé (44) ou à Langolen (29)) et non portées par la commune.

L'atelier se déroule en deux temps :

- **1^{er} temps** : brainstorming collectif sur les questions à se poser si on veut développer ce type de projet
- **2^{ème} temps** : construction collective de la démarche de projet étape par étapes en se basant sur la réflexion menée actuellement à Riec-sur-Belon. Elaboration d'une frise de projet.

Compte-rendu de l'atelier :

1^{er} temps : Brainstorming : quelles sont les questions à se poser si on veut développer ce type de projet ?

- Quels sont les objectifs (habitat provisoire ou sur du long terme ?)
- Quelles sont les motivations des élus ?
- A quel public souhaite-on s'adresser ?
- Quelle taille idéale de parcelle ?
- Faut-il avoir automatiquement avoir un bâtiment commun ?
- Quel niveau d'aménagement (VRD) et qui le prend en charge ? réseaux, paysager...
- Quel type d'assainissement ? Obligation d'un assainissement collectif ? ex : Pouldergat, de projet de quelques parcelles en centre bourg : le sujet de l'assainissement a impacté le nombre de foyer projeté.
- Développer un projet sur une parcelle communale ou bien accompagner un projet sur une parcelle privée ?
- Si le projet se fait dans ou à proximité d'un lotissement, comment favoriser l'acceptation des co-lotis ?

- Sur parcelle avec un projet mixte habitat en dur/habitat léger : comment penser les aménagements ? Ex : les HL sont-ils tous regroupés ?
- Quelle taille des lots pour chaque habitat léger ?
- Quelle durée du bail ?
- Quel type de bail ?
- La commune reste-elle propriétaire du terrain ? (Cela peut rassurer aussi !)
- Comment concilier réversibilité des habitats avec les réseaux qui à priori restent pérennes ?
- En cas de revente d'un HL : quelles règles ? Ex : possibilité de revendre l'HL en le laissant sur place ? Ou départ de l'habitat ?... Est-il possible d'installer un HL plus grand ?...
- Si projet avec de l'habitat mixte (léger + en dur) :
 - o le PA définit-il si telle ou telle parcelle sera en dur ? Si habitat en léger : quelle évolution de ces parcelles dans le temps ? Comment encadrer le statut d'une parcelle ? est-ce que la commune peut revendre ou pas ?...
 - o Les méthodes de gestion de l'eau à la parcelle sont-elles différentes pour ces habitats ? cuves enterrées ?
 - o Quelle gestion de la fiscalité, taxe foncière payée par habitats en dur et pas par les habitats légers ? Réponse d'un participant : les habitants ont conscience que ce sont des modes vie différents, s'ils ne payent pas certaines taxes, ils n'ont pas non plus de capitalisation sur le long terme d'un bien immobilier. Locataires sur une commune ne paie pas la taxe foncière.
- Logements peuvent toucher des aides au logement ?
- Question de la spéculation sur ce type de logements sur zone côtière ? Comment empêcher que ça devienne de la location touristique ?
- Quelle gestion des départs et arrivées si commune est propriétaire ? Quels critères de sélection ? Qui au sein de la commune gère ça ? Un ccas ? Autre ?
- Question de la compétence : une commune a-elle pour rôle de louer une parcelle ? jurisprudence avec cas de Grand Champ.
- Accepte-on les aménagements extérieurs ? (Ex : terrasses, auvent ?). Si oui, de quelle manière les encadrer ?
- Est-ce qu'une commune loue : pour HL provisoire ? ou HL qui va durer ? locations annuelles ? baux emphytéotiques ?
- La commune souhaite-elle louer juste un terrain ou terrain + habitat léger ?
- Arzon : problématique d'accueil de saisonniers : on peut louer terrain à employeur pour installer ses saisonniers ? La question est de savoir la durée de la location pour savoir si on se situe sur la réglementation relevant de l'Habitat Léger de Loisirs (HLL) si c'est moins de 8 mois de location, ou de l'Habitat léger permanent si + de 8 mois. Réflexion sur le fait de travailler directement avec les employeurs ?

La frise projet : plusieurs habitats légers sur terrain communal

Cas pratique : Riec-sur-Belon : la commune dispose d'un terrain en centre-bourg sur lequel elle imagine pouvoir installer 8 à 10 Tiny houses pour accueillir des saisonniers, mais pas que...

1. Genèse et définition des objectifs	2. Définition du projet / Choix de la méthode	3. Etudier la faisabilité	4. Conception-montage	5. Travaux - Livraison-inauguration	6. Retour d'usage
<ul style="list-style-type: none"> - Poser les objectifs du projet : ce que l'on veut (attirer des jeunes, lgt saisonniers...), ce que l'on ne veut pas (ex : airbnb...). - Définir combien de logements ? - Quel public ? (Saisonniers, stagiaires, apprentis, internes en médecine ?) - Quel type d'habitats ? (Yourtes, Tinys, autres ?) - Les poser par écrit et les faire valider en conseil - Définir la gouvernance de projet - Vérifier la compatibilité avec les documents d'urbanisme - Comment travailler sur l'acceptation sociale ? - Aller voir d'autres projets, échanger avec d'autres élus // BRUDED 	<ul style="list-style-type: none"> - Listes les acteurs à associer (habitants, services instructeurs, VP urba à l'EPCI, CAUE, BRUDED, entreprises employeuses concernées...) - Réfléchir à des critères d'attribution - Rédaction d'un règlement d'attribution - Acquisition des habitats par la commune ? - Quel gestionnaire si location des habitats ? Qui gère le parc de logements ? - Définition d'une OAP dans le document d'urbanisme ? - Identifier des subventionneurs potentiels - Durée du bail ? - Animation / gouvernance : prévoir des échanges réguliers avec les acteurs associés 	<ul style="list-style-type: none"> - Soit en interne, soit en se faisant accompagner - Quel financement de cet accompagnement ? (EPCI ? Banque des Territoires ?) - Jusqu'où va l'étude de faisabilité ? Plusieurs scénarios d'aménagement ? - Identifier 1 ou plusieurs terrains d'implantation possibles - Identifier les avantages et inconvénients de chaque terrain (zonage, accessibilité, réseaux, emplacements, vis-à-vis, compatibilité avec les documents d'urbanisme...) - Réseaux : un branchement par parcelle ? Quel assainissement ? - Réfléchir à comment cadrer le projet (volet paysager, architectural, usages...) - Réfléchir si espace commun et qui le porte financièrement ? - Réfléchir au stationnement : des véhicules, des vélos... - Quelles exigences énergétiques des habitats ? - Quel prix de location ? Quelle gestion des entrées et sorties ? - Réunion publique pour informer / associer la population à la réflexion / lever les idées reçues (ex : impôts et taxes) 	<ul style="list-style-type: none"> - Qui dépose le Permis d'aménager ? - Consultation de MOE pour déposer un permis d'aménager, dossiers réglementaires, sélection des entreprises pour le VRD et suivi des travaux (réseaux, chemins, accès pompier, assainissement, etc...) ? - Associer la population - Rédaction d'une charte ? D'un règlement de lotissement ? D'un règlement intérieur ? (ex : pour cadrer la question des terrasses, auvents...) - Quel entretien des espaces verts ? Des espaces communs ? - Dès que le PA est validé, communiquer pour trouver les futurs locataires (si ce n'est pas déjà trouvé) : quand ? Comment ? - Rédiger un document cadre pour l'attribution des parcelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Savoir réagir quand ça se passe mal - Nommer un élu référent - Connaître le rôle de l'élu dans un suivi de chantier - Avoir en tête les acteurs (bureau de contrôle, concessionnaires...) - Restituer le projet à la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier un élu référent - Comment garantir l'esprit du projet. - Prévoir des échanges réguliers avec les locataires - Gestion des entrées / sorties