



Panorama des solutions

à la problématique
du logement des actifs
en Finistère

Juin 2023

 INVESTIR EN
FINISTÈRE

INTRODUCTION

Investir en Finistère, réseau des principales entreprises finistériennes engagées pour le développement et l'attractivité de la pointe Bretagne, fait le constat depuis quelques années que **l'enjeu ne porte plus tant sur la force d'attraction de notre territoire que sur sa capacité à accueillir dans de bonnes conditions**. C'est cette perception qui nous a décidés, pour le mandat 2020-23, à créer un groupe de travail "attractivité et accueil" et non plus seulement "attractivité".

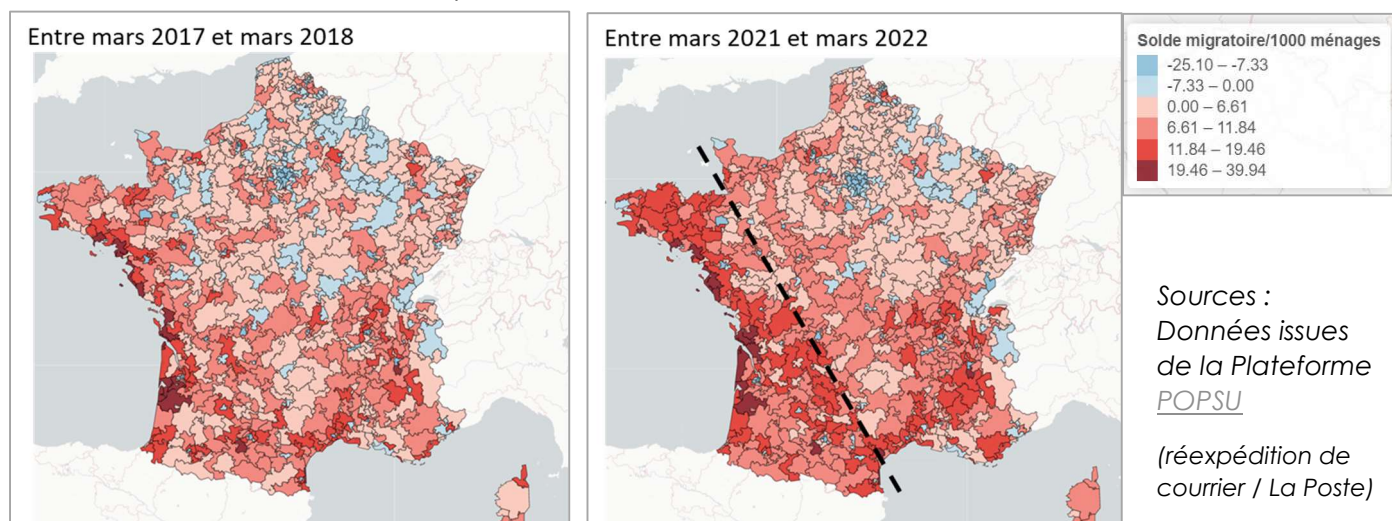
En lien avec cette inflexion, nous avons décidé, fin 2021, de mener une enquête auprès des nouveaux arrivants (actifs et étudiants) en Finistère pour mieux identifier leurs parcours ainsi que les difficultés éventuelles rencontrées à leur installation.

Parmi les principales conclusions de cette étude (367 réponses), connues en juin 2022, on peut retenir que :

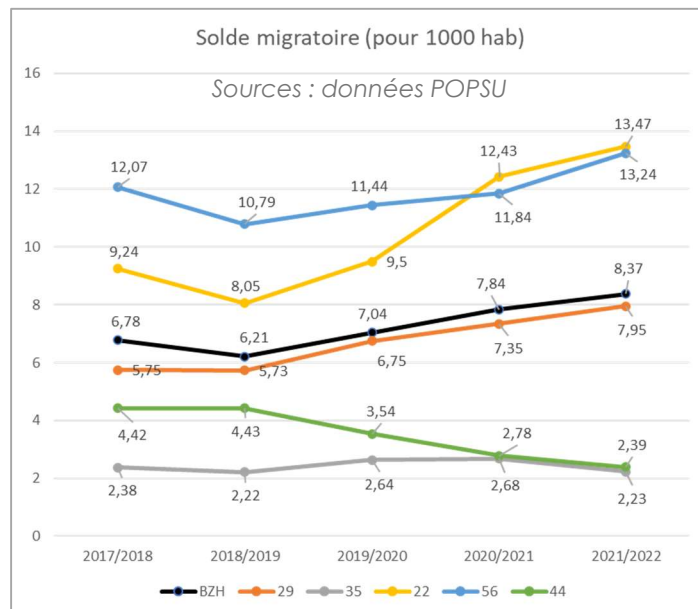
- **42% des répondants n'avaient jamais résidé en Finistère** (36% jamais en Bretagne), même pour des courts séjours et **48% d'entre eux n'avaient pas d'attaches familiales** (en direct ou via leur conjoint), ce qui implique pas ou peu de réseau pré-existant sur place pour ces personnes.
- En dehors des étudiants, deux groupes ressortaient. Un, habituel, constitué par les **familles avec enfant(s)**, privilégiant le cadre de vie et un "retour aux sources" durable. Un, plus nouveau, constitué de **jeunes actifs**, venus principalement pour des raisons professionnelles, mais aussi pour l'environnement naturel et qui sont moins "fixés" sur notre territoire.
- Les deux principales difficultés rencontrées par ces nouveaux arrivants se situaient au niveau de **l'accès aux soins (pour 66% des répondants** dont 96% pour l'accès à la médecine spécialisée et 52% à la médecine générale) et **au logement (56%)**.
- Concernant le logement, les principaux manquements relevés étaient liées au **faible nombre de logements en location** (pour 90% des enquêtés ayant rencontré des difficultés), au manque d'adéquation entre les attentes et l'offre disponible (pour 48%), aux prix trop élevés (location ou vente, pour 46%).

Depuis plusieurs mois, il ne se passe pas une semaine sans qu'on ne lise des articles ou que des reportages ne soient faits sur les **tensions immobilières particulièrement prégnantes en Bretagne. Les planètes sont alignées pour favoriser une demande très forte et donc une pression sur l'offre :**

- **l'arrivée massive en retraite**, depuis plusieurs années, de la génération du baby-boom ; notre région favorisant le choix du "retour au pays" pour certains, mais attirant aussi une cible nouvelle de seniors "réfugiés climatiques".
- la modification, suite au COVID, du rapport au travail et de son organisation (télétravail) et des priorités des individus. La **crise sanitaire a accéléré l'arrivée de populations**, particulièrement visible sur tout l'arc Atlantique comme le montrent les cartes ci-dessous.



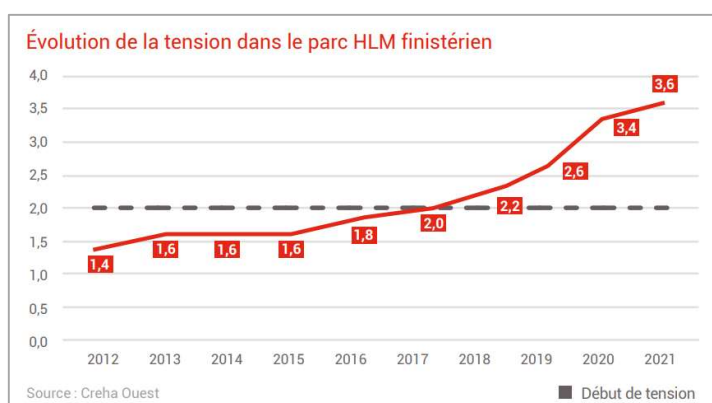
Et les territoires bretons du Grand Ouest les plus attractifs ne sont plus forcément ceux auxquels on pense intuitivement. Le **Morbihan et les Côtes d'Armor ont une dynamique migratoire très élevée**, encore accélérée après 2020 ; le **Finistère est dans une situation intermédiaire** mais en forte croissance aussi ; tandis que **l'Ille et Vilaine et la Loire Atlantique, relativement déjà moins attractifs**, suivent la tendance inverse. Ces deux derniers continuent à attirer des foyers, issus de Région Parisienne principalement, mais sont en solde migratoire négatif avec leurs départements voisins. Phénomène lié certainement à deux facteurs : le coût de l'immobilier à Rennes et Nantes qui éloigne certaines populations, mais aussi les externalités négatives de ces 2 métropoles ayant connu une forte croissance (engorgements, problèmes de sécurité...) qui font fuir certains résidents.



- le **desserrement des ménages** (décohabitation : vieillissement de la population, séparations...) qui se poursuit. **En 1968**, il y avait en moyenne **3,23 occupants par résidence principale** en Finistère. Il n'y en a plus que **2,06 en 2019**, selon l'INSEE. Cela favorise l'augmentation du nombre de foyers (398 640 foyers en 2008 / 432 954 en 2019, soit **+ 35 000 foyers en 11 ans** alors que la population totale n'augmentait sur la même période que de 24 000 individus) et donc le nombre de logements à pourvoir. Ce desserrement provoque aussi une **inadéquation entre la taille des ménages et la dimension des logements** (plus de la moitié des habitations comprend 5 pièces et plus, près des trois-quarts 4 pièces et plus).
- les **locations de meublés touristiques via des plateformes en ligne** (AirBnB, Aritel, ...) se sont développées très fortement, boostées par une fiscalité avantageuse et un risque jugé moins élevé par les propriétaires. Ainsi, d'après une étude de Quimper Cornouaille Développement, le nombre de **locations saisonnières proposées en Pays bigouden a bondi de près de 30 % entre 2019 et 2022**. 2 430 annonces sont disponibles, ce qui a potentiellement "retiré" 550 biens du marché de la résidence principale.

Ces différents éléments structurels ou conjoncturels font que la situation est tendue sur le front du logement. Même si le **nombre de biens immobiliers a fortement cru en Finistère (+ 51 500 entre 2008 et 2019)**, il ne suffit pas à répondre aux demandes. Et certains biens qui ont fortement augmenté ces deux dernières années sont devenus inaccessibles pour certains : travailleurs à revenus modestes, jeunes actifs arrivant sur le marché du travail, foyers monoparentaux...

Le constat d'un parcours résidentiel grippé est posé. **Le parc HLM (48 000 logements) représente, en 2020, 11,1% du parc de résidences principales** et a continué d'augmenter plus fortement que la population, même si cette tendance sera peut-être plus difficile à tenir du fait du manque de main-d'oeuvre pour les chantiers et du renchérissement des coûts de construction. Il ne suffit pas toutefois à répondre à la demande et la tension n'a jamais été aussi forte. Il y avait, en **2021, 3,6 demandes pour une attribution contre 2,6 en 2019**. Et le taux de rotation a notablement baissé ces dernières années ; les foyers restent dans le parc immobilier social.



Dans le même temps, les besoins en collaborateurs s'accroissent en Finistère. Le taux de chômage est historiquement bas (6,1% au 4ème trimestre 2022). Et la **difficulté à recruter est accentuée par la difficultés pour les nouveaux embauchés à pouvoir trouver un logement et encore davantage, sur certains territoires, un logement à proximité de leur lieu de travail.**

Investir en Finistère souhaite donc apporter sa contribution face à cet enjeu. Une **feuille de route en quatre volets a été définie**. Les parties "diagnostic" de la situation, "état des lieux des actions engagées en Finistère" ainsi que le benchmarking des bonnes pratiques observées sur différents territoires ont été menées au 2ème semestre 2022. **Elles ont notamment donné lieu à une trentaine d'entretiens avec des interlocuteurs ressources.**



Investir en Finistère a aussi choisi de procéder comme elle le fait habituellement, de façon collaborative et concertée à l'échelle du département. Elle a donc proposé la **mise en place d'un groupe de travail réunissant l'agence départementale Finistère 360°, les quatre Pays Finistériens (Pays de Brest, de Morlaix, du Centre Ouest Bretagne, Quimper Cornouaille Développement / en charge de faire le lien avec les EPCI), Produit en Bretagne et l'URHAJ (Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes)**. Ce groupe s'est réuni à deux reprises, avec pour objet de partager les démarches mises en place et de coordonner autant que possible les actions.

Ce "**panorama des solutions**" fait partie des actions définies pour ce 1er semestre 2023. Il recense les solutions développées permettant de répondre plus ou moins rapidement et de façon plus ou moins durable à ce besoin accru de logements. Il est **destiné à la fois aux élus des collectivités qui peuvent y puiser des idées réalisées sur d'autres territoires comme aux dirigeants d'entreprises qui peuvent décider, à l'instar de certains de leurs pairs, de devenir davantage acteurs face aux difficultés rencontrées par leurs collaborateurs pour se loger.**

Il n'a pas prétention à être exhaustif et il aura vocation à s'enrichir de nouvelles expérimentations ou à intégrer les nouvelles réglementations discutées en ce moment par les Assemblées. Il se veut être une aide, un éclairage, que nous espérons utile pour avancer sur cet enjeu essentiel.

L'autre action développée en parallèle est d'essayer de mieux quantifier et qualifier les difficultés de recrutement ou de maintien dans l'emploi directement liées à une problématique de logement. **Investir en Finistère a donc initié une enquête, ouverte à tous les employeurs finistériens**, pour identifier notamment les acteurs prêts à s'investir, localement, dans la mise en place de solutions répondant aux besoins diagnostiqués.

Nous croyons, en effet, que face à cet enjeu, la solution ne peut pas venir que du public ; que le secteur privé a aussi son rôle à jouer, directement ou via des partenariats publics-privés.

Merci pour votre intérêt porté à ce travail.

Jean-Paul Kerrien, Président

Alban Boyé, David Cogen, Philippe Rouxel, co-pilotes du groupe de travail

Le graphique est un collage de photos de paysages et de bâtiments. À droite, du texte : "Vos **collaborat.eurs.rices** font face à des **difficultés pour se loger en Finistère** ? C'est un frein pour recruter ou fidéliser vos salarié.es ? Nous cherchons à qualifier et quantifier cet enjeu pour développer des solutions collectives. Vous pouvez contribuer >> via cette **enquête** Merci !". Au bas à droite, le logo "INVESTIR EN FINISTÈRE". Au centre, un cercle orange contient les hashtags "#logement", "#actifs" et "#Finistère".

SOMMAIRE

Quelles solutions transitoires, rapides à activer en utilisant l'existant ?

1. Hébergement chez l'habitant p.7
2. Utiliser les biens inoccupés une partie de l'année p.11
3. Inciter les propriétaires à louer à l'année p.14

Comment fluidifier le parcours résidentiel par des solutions légères, modulables et mobiles ?

4. Habitat réversible (Hameau Léger, Tiny House) p.16
5. Logement conteneur p.19
6. Logements temporaires (Habiflex/Toits Urbains) p.21

Comment fluidifier le parcours résidentiel par des solutions transitoires pour les actifs ?

7. Coliving p.25
8. Tiers-lieu jeunes actifs p.29
9. Hébergement apprentis (dispositif Apprentoît) p.31
10. Résidence relais actifs p.32

Comment partager l'espace, cohabiter durablement en favorisant l'accessibilité au logement, l'inclusion et le lien intergénérationnel ?

11. Organismes de foncier solidaire p.34
12. Habitat partagé et participatif p.36
13. Habitat inclusif p.40
14. Habitat sénior p.42
15. Viager solidaire p.45

Comment densifier, reconstruire la ville sur la ville ?

16. Densification urbaine p.48
17. Habitat intermédiaire p.50
18. Mutabilité d'autres biens en logements p.52
19. Lutte contre la vacance p.56

Quelles possibilités réglementaires ? Quels dispositifs existant pour favoriser l'accessibilité au logement des actifs ?

20. Rapport Interministériel sur « La lutte contre l'attrition des résidences principales dans les secteurs touristiques en Corse et sur le territoire continental » p.60
21. Règlementation AirBnb p.61
22. Zone Tendue et taxe sur les logements vacants p.65
23. Statut de résident p.66
24. Pinel Breton p.67
25. Permis de Louer p.68
26. Comment l'employeur peut-il aider ses salariés à se loger ? p.69

Annexes

Bruded / Audencia
Bail Mobilité
Zéro artificialisation nette
Sigles et acronymes

Utilisation des fiches avec mention Investir en Finistère

*Quelles solutions transitoires,
rapides à activer
en utilisant l'existant ?*

01. Hébergement chez l'habitant

Éléments généraux

Cible : Les jeunes saisonniers ou les élèves en formation ou en stage qui cherchent à se loger pour une durée relativement courte (généralement quelques mois, moins d'un an).

Intérêts : L'hébergement chez l'habitant est une étape entre le domicile familial et l'autonomie complète. Cette solution est pratique d'un point administratif et financier. De plus, l'hébergement chez l'habitant est une forme de logement plus flexible et s'adapte parfaitement aux séjours de courte et moyenne durée.

Mise en œuvre : La location de chambre implique la signature d'un bail et l'établissement de règles de vie commune. Un bail de chambre chez l'habitant suit les mêmes règles qu'un bail meublé classique. Le locataire est donc chez lui dans les parties privatives définies par le bail. Il peut jouir des espaces communs selon les règles imposées par le propriétaire.

Les règles : Le locataire doit bénéficier d'une chambre qui respecte les critères de décences (au moins 9 m² avec au moins une fenêtre et un minimum de meubles). Le locataire doit également avoir accès aux sanitaires et à une cuisine (privative ou partagée avec le propriétaire).

Les conditions de réussite : - Veiller au maintien d'un nombre d'hébergeurs suffisant (le turnover est parfois important).

- Veiller à ce que le logement soit adapté pour l'accueil d'un jeune (en plus d'une chambre décente, il faut que les parties communes puissent répondre aux besoins d'une personne supplémentaire).

- Communication importante par tous les partenaires du dispositif. Il faut que les hébergeurs et les jeunes connaissent le dispositif pour pouvoir y participer.

- Le soutien des collectivités locales est une aide précieuse afin de recenser les besoins, promouvoir le dispositif...

- Nécessite un tiers qui sécurise la relation et qui soit l'intermédiaire sur la garantie.

Prix : Se loger chez l'habitant revient à 312 € par mois en moyenne en France. De plus, il est possible de toucher les APL pour une location à la chambre, si le locataire est éligible. Par ailleurs, Action Logement peut, via la [garantie VISALE](#), se porter caution pour les locataires, et ainsi rassurer les propriétaires qui participent au dispositif. Tous les moins de 30 ans peuvent bénéficier de cette garantie.

Exemples

Pornic Agglo Pays de Retz - Habitat et hébergement

Hébergement chez l'habitant - Brest Métropole (29)

URHAJ - Hébergement chez l'habitant

Concarneau : [La colocation avec un senior, une solution pour se loger dans le pays de Concarneau ? \(ouest-france.fr\)](#)

Presqu'île de Crozon : [Projet Tiss'âges](#)

[Dans la presqu'île de Crozon, un appel aux habitants pour loger les saisonniers à prix abordable - Crozon - Le Télégramme \(letelegramme.fr\)](#)

Lannion : [À Lannion, ce couple s'engage pour loger les saisonniers - Lannion - Le Télégramme \(letelegramme.fr\)](#)

Hébergement chez l'habitant

Pornic Agglo Pays de Retz (44)

Cible : Travailleurs saisonniers, jeunes en formation ou en stage.

Objectif : Offrir aux jeunes une solution de logement abordable et confortable pour de courtes durées afin de répondre aux besoins de mobilité des jeunes.

Mise en œuvre : Les jeunes de **moins de 30 ans** peuvent contacter directement la communauté d'agglomération pour exprimer une demande d'hébergement. La communauté d'agglomération se charge de faire le lien avec les propriétaires afin de trouver un logement qui réponde aux besoins des jeunes saisonniers ou en formation.



Coûts et financement : Le dispositif assure des hébergements compris entre **250 et 400 € par mois** pour les jeunes. Le loyer est exonéré d'impôts.

Pour la communauté d'agglomération, le temps de travail sur ce dispositif est conséquent afin de mettre en relation les binômes, communiquer sur le dispositif, rassurer les propriétaires... **Il faut compter au moins ½ ETP.**

Résultats : Avant la crise sanitaire, ce dispositif permettait à **environ 120 jeunes** d'avoir accès à un hébergement de qualité et abordable au sein de Pornic Agglo Pays de Retz.

Partenaires : La communauté d'agglomération travaille en partenariat avec l'association ADELIS, association de Loire-Atlantique qui facilite la vie des personnes en transition ou les plus éloignées de l'emploi. ADELIS a notamment créé une plateforme unique pour toute la Loire-Atlantique à destination des jeunes cherchant un logement dans le département.

Hébergement chez l'habitant

Projet Tiss'Agés - AILES Association d'Iroise pour le Logement l'Emploi et les Solidarités - Crozon (29)

Cible : Jeunes de 16 à 30 ans : salarié, stagiaire, apprenti, en formation professionnelle, demandeur d'emploi avec un projet, scolaire ou étudiant ; personnes de 60 ans et plus.

Objectif : Faire cohabiter les générations dans un objectif gagnant-gagnant, un senior met à la disposition d'un jeune adulte une chambre, avec accès salle de bain et cuisine, en échange de menus services ou d'une faible participation financière.

Mise en œuvre : l'association AILES et le centre social Ulamir mettent en œuvre le dispositif. Demande à déposer auprès du service Tiss'âges qui se charge de l'ensemble des démarches (rencontre pour faire connaissance, signature d'une convention de cohabitation et de la charte de bonnes pratiques, état des lieux, temps de médiation...). 2 formules : « Solidaire » = participation aux charges et menus services ; « Conviviale » = partage de moments et contrepartie financière.

AVANTAGES

Convivialité, solidarité, réduit l'isolement des personnes âgées.

- Avantage financier.
- Cadre sécurisé.
- Accompagne les jeunes dans leur parcours résidentiel.
- Réduit la sous-occupation des logements.
- Facilite l'embauche pour les entreprises des secteurs d'activités saisonnières.

INCONVENIENTS

- Mode de vie différent d'un logement classique qui ne répond pas aux besoins de tous les jeunes.

- Difficulté à créer les binômes, nécessité d'accompagnement.

Hébergement chez l'habitant

Campus vert ouvert aux étudiants

Cible : les étudiants ; les agriculteurs.

Objectif : Concept mis au point par la fédération des Associations des Fermes d'Accueil en Chambres d'étudiants pour faire le lien entre étudiants en recherche de logements et les agriculteurs ayant un patrimoine à transformer/valoriser.

Mise en œuvre : En aménageant des logements dans d'anciens bâtiments de leurs corps de ferme, les agriculteurs maintiennent et valorisent leur patrimoine, offrent aux étudiants des conditions de vie et de travail de qualité, à des prix de loyers modérés et participent, par la même occasion, au désengorgement du marché locatif urbain, tout en apportant un dynamisme supplémentaire aux territoires périurbains.

Pour aller plus loin :

[Présentation du Campus Vert - Campus-vert](#)

The screenshot shows the top part of the Campus Vert website. At the top left is the logo 'Campus Vert' with the tagline 'Logements étudiants à la campagne'. To the right are navigation links: 'Espace adhérents', 'Qui sommes-nous', and 'Contact'. The main heading reads 'Trouvez votre logement à la campagne'. Below this is a descriptive paragraph: 'Des agriculteurs rénovent d'anciens bâtiments et proposent des logements à la ferme à prix modérés, pour accueillir des étudiants. Le Campus vert vous accompagne et facilite vos démarches.' There are two buttons: 'Demander un logement' (orange) and 'En savoir plus' (white with black border). Below the text is a grid of three images: a modern interior room, the exterior of a brick building, and a group of people walking outdoors.

Le Campus vert

LOGEMENTS ÉTUDIANTS A LA CAMPAGNE



02. Utiliser les bâtiments inoccupés une partie de l'année – Saisonniers / actifs

Éléments généraux

Cible : Les saisonniers, les actifs ayant besoin d'une solution transitoire.

Objectif : Héberger les saisonniers dans des bâtiments qui restent vacants pendant la saison estivale / Héberger les actifs en dehors des périodes où les résidences secondaires sont utilisées

Mise en œuvre pour les saisonniers : Le calendrier scolaire et universitaire s'étalant de septembre à juin, de nombreux logements destinés à accueillir des étudiants pendant l'année se retrouvent inoccupés pendant la saison estivale.

Ces logements peuvent alors être mis à disposition pour y accueillir des saisonniers. Ce dispositif peut être mis en place par les départements (collèges), les régions (lycées) ou par les CROUS (logements universitaires) ou les centres de formation (AFPA...) qui, depuis 2013, peuvent nouer des conventions avec pôle emploi, la mission locale ou des employeurs pour que les logements étudiants non occupés l'été puissent être mobilisés pour du logement saisonnier. Ce dispositif tend à se développer, avec notamment le gouvernement qui souhaite que cette pratique se généralise. Pendant l'été 2022, le ministre du travail Olivier Dussopt a déclaré : « *Nous allons donner une instruction pour rappeler notamment aux universitaires et aux Crous que depuis 2013 il y a des possibilités de conventions* ».

Mise en œuvre pour les actifs : Le temps moyen d'occupation d'une résidence secondaire se chiffre à 6 semaines par an. Il y a donc 46 semaines pendant lesquelles le logement est inoccupé. L'objet est donc que ces logements puissent être mis à disposition de façon transitoire pour des personnes en recherche de solution plus pérenne. Pour que cela puisse fonctionner, il faut une intermédiation qui sécurise le processus.

Exemples

[CCI de Bretagne - La Région ouvre les portes des internats de ses lycées](#)

[La Région, Pôle emploi et l'AFPA proposent des solutions pour se loger](#)

[Région Aquitaine](#)

[Sables d'Olonne](#)

[Installation de mobil-homes en camping Quiberon](#)

[Initiative Terre d'Armor Saint Brieuc](#)

[La Trinité sur Mer - Agora Services](#)

[Logements pour les saisonniers : la carte des initiatives bretonnes - Comment loger les saisonniers en Bretagne - Le Télégramme \(letelegramme.fr\)](#)

Utiliser les bâtiments inoccupés une partie de l'année - saisonniers Région Bretagne

Cible : Les saisonniers.

Objectif : Héberger les saisonniers dans des bâtiments qui restent vacants pendant la saison estivale.

Mise en œuvre : La région Bretagne ouvre les portes des internats de ses lycées afin d'y accueillir des saisonniers.

Expérimenté pendant l'été 2022 dans deux lycées de la région (à Dinard et à Lamballe), le dispositif devrait être étendu à d'autres lycées bretons.

A Dinard, ce dispositif avait permis à 21 jeunes saisonniers de loger dans l'internat du lycée pour 75€ la semaine.

En contrepartie, la ville et l'EPCI doivent verser une contribution financière correspondant aux coûts de fonctionnement aux gestionnaires des sites.

Calendrier : En raison du calendrier scolaire, le dispositif ne peut débuter qu'au début du mois de juillet.



AVANTAGES

- Peu coûteux.

INCONVENIENTS

- Le dispositif ne commence que début juillet, soit après le début de la saison estivale.

- Il nécessite de mettre en place une organisation spécifique (gestion, sécurité,...).

Utiliser les bâtiments inoccupés une partie de l'année – Actifs

Association Les Volets Ouverts
Carnac - La Trinité-sur-Mer



Cible : Aider les jeunes actifs à habiter les communes de Carnac et de la Trinité sur Mer.



Objectif : « Sur la Trinité-sur-Mer, Carnac et les autres communes de la baie de Quiberon (Morbihan), les logements locatifs sont rares, pénalisant les jeunes actifs obligés de se loger loin de leur lieu de travail. En même temps, plus de 70% des habitations sont des résidences secondaires dont une bonne partie sont fermées dix à onze mois sur douze. » L'objectif de l'association est d'essayer de partager l'usage de ces habitations.

Mise en œuvre : une association de bénévoles qui met en relation les familles ou personnes qui cherchent un logement et les propriétaires de résidences secondaires qui acceptent de louer leur habitation dix ou onze mois par an et les guide dans leur démarche de location. L'association s'engage à créer une relation de confiance entre deux familles, à rédiger une charte et une convention que les deux parties doivent signer.

« Notre association se propose de rencontrer les demandeurs de location pour créer un binôme confiance entre propriétaires et locataires. Pour qu'un intéressé puisse bénéficier de nos services, il devra obligatoirement être parrainé par deux personnes. Ensuite, nous lui proposerons une charte à signer et nous le mettrons directement en relation avec le ou les propriétaires ».

Résultats annoncés en mai 2022 : « Deux solutions ont été finalisées, deux sont en attente et deux ont été abandonnées. Aujourd'hui, nous avons cinq logements qui sont proposés ».

[Les Volets Ouverts](#)

La famille A LOCATAIRE	La famille B PROPRIETAIRE
	
<ul style="list-style-type: none">• Se rapproche de son lieu de travail,• Accède à un logement adapté à sa famille,• S'engage à libérer le logement quelques semaines par an en contrepartie d'un loyer modéré,• Contribue à la vie des commerçants, des services et des écoles.	<ul style="list-style-type: none">• Sécurise sa maison qui est entretenue et chauffée toute l'année,• Perçoit un loyer,• Economise dans certains cas la taxe d'habitation,• Participe au maintien des commerçants, des services et au rajeunissement des habitants de nos communes à l'année.

Autres initiatives sur le logement des Saisonniers

A noter une mesure incitative mise en place par la Station Balnéaire des Sables d'Olonne.

Pour simplifier la vie des entreprises et des bailleurs, l'agglomération s'occupe de tout. Elle intervient pour les mettre en relation et propose aux propriétaires un service de gestion locative gratuit et des aides financières pouvant atteindre 4.900 euros. La première prime, dite d'engagement, est de 2.400 euros sur 3 ans (à raison de 800 euros par an) pour les propriétaires qui s'engagent à louer leur logement 10 semaines consécutives minimum par an pendant 3 ans, entre le 1er avril et le 30 septembre. Cette prime est cofinancée par l'agglomération (70 %) et les employeurs inscrits dans le dispositif (30 %).

S'y ajoute une subvention pouvant aller jusqu'à 2.500 euros pour améliorer le logement loué en meublé. Elle finance les achats de meubles, petits travaux, électroménagers et la réalisation des diagnostics obligatoires (DPE, amiante).

[Les Sables d'Olonne incitent financièrement les propriétaires à louer aux saisonniers](#) | [Les Echos](#)



03. Inciter les propriétaires à louer à l'année

Éléments généraux

Objectif : Lutter contre la prolifération continue des locations touristiques qui entraîne une pénurie de logements à l'année. Inciter la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

Mise en œuvre : En France la Ville des Sables d'Olonne a mis en œuvre cette solution et fait figure de pionnière.

Cette station balnéaire réputée comptait, il y a 60 ans, 1 700 résidences touristiques. Elles sont aujourd'hui 16 000, près de 10 fois plus. L'explosion du nombre de locations saisonnières entraîne une véritable pénurie de logements disponibles à l'année avec des difficultés pour les familles sablaises pour se loger et des entreprises qui peinent à recruter à cause du manque d'offres locatives.

La Ville a élaboré un plan de 8 mesures pour inciter les propriétaires de résidences secondaires à louer à l'année plutôt qu'en saison.

Une de ces mesures est l'instauration du contrat « Louez à l'année ».

Les propriétaires de résidences secondaires, de logements vacants ou de meublés de tourisme d'au moins 25 m² qui accepteront de transformer leurs biens en résidences principales louées à l'année pour une durée minimale de 3 ans pourront percevoir une aide spéciale de la ville.

Le montant de cette aide comportera une part fixe de 5 000 € et sera complété d'un supplément de 50 € par m², plafonné à un total de 10 000 € sur 3 ans. Cette mesure est financée par les recettes générées par l'imposition des logements vacants et la surtaxe sur les résidences secondaires. Cette mesure fait partie d'un panel de 8 mesures mises en place par les Sables d'Olonne : 4 mesures incitatives, 4 mesures coercitives.

Une autre mesure incitative à souligner est la mise en place d'un service « Infos conseils propriétaires », un numéro vert où des professionnels apportent des informations personnalisées, réalisent des projections, des simulations d'aides et apportent des conseils pour se prémunir contre les loyers impayés. La crainte de tomber sur un locataire mauvais payeur est un véritable frein à la location annuelle. Par ailleurs, Zelok, start-up spécialisée dans la gestion locative, propose une assurance qui garantit aux propriétaires le paiement de 100 % des loyers, chaque mois et à date fixe.

Pour aller plus loin :

Les Sables d'Olonne favorise l'habitat à l'année

A noter que l'ANAH, l'Agence Nationale de l'Habitat propose le dispositif Loc'Avantages qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôts importante calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte. Même si certains parlementaires ont souligné le manque d'attractivité de ces plafonds (Loc Avantages).

Autres exemples :

Incitations fiscales au Canada

ANALYSE

PLAN « LOUEZ À L'ANNÉE » : AGIR POUR FAVORISER LE LOGEMENT À L'ANNÉE AUX SABLES

Le Québec municipal choisit de ne pas voter de ne pas voter passive face à la multiplication croissante des locations touristiques au détriment des logements disponibles à l'année.

Il ne s'agit pas de pénaliser les propriétaires de résidences secondaires, mais de rééquilibrer un indésirable équilibre entre tourisme et ville familiale d'été toute l'année.

Le plan d'action adopté par la Ville et Agglo comporte 8 mesures complémentaires pour encourager et aider les propriétaires à louer leur résidence secondaire à l'année plutôt qu'en saison.

8 MESURES COERCITIVES

- 5 INSTAURER LA TAXE D'IMPOSITION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (LTV)**
Un logement vacant est un logement inhabité et vide et donc non soumis à la taxe d'habitation. Les logements déclarés vacants sont environ 3 300 aux Sables d'Olonne. Si certains de ces biens sont en très mauvais état, il aurait pu être exploité mais le marché immobilier est constant donc un placement important de nouveaux logements.
Par ailleurs, ces biens, lorsqu'ils ne sont plus entretenus, créent des problèmes d'insécurité et de salubrité. Il peut également arriver que des logements vacants soient édités vacants par leurs propriétaires afin d'échapper à leur taxation.
Notre ville ne peut se permettre d'avoir dans son patrimoine des logements non utilisés, délabrés ou abandonnés. C'est pourquoi nous avons décidé de la mise en place de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et nous nous engageons à faire baisser la pression immobilière.
- 6 INSTAURER LA TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)**
Par ailleurs, la ville est en lien avec le Ministère du Logement, pour que Les Sables d'Olonne soit classée en « zone tendue » ce qui permettra d'instaurer dans les années à venir la Taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) qui remplacera la Taxe d'habitation sur les logements vacants.
Les logements déclarés vacants seront taxés à :
 - 12,5 % la première année
 - 25 % les années suivantes
- 7 MAJORER LA TAXE D'IMPOSITION SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES**
Le nombre de résidences secondaires ne cesse de croître. Elles sont près de 16 000 aux Sables d'Olonne, soit environ 40 % du parc immobilier de la ville.
Pour inverser la tendance, le classement en zone tendue demandé par la Ville permettra de majorer jusqu'à 60 % la Taxe d'habitation (TH) sur les résidences secondaires.
La Ville déposera en 2022 la taxe majorée et l'instaura en 2023.

4 MESURES INCITATIVES

- 2 DES AIDES À LA RÉNOVATION CHIMÉRIQUE AUX ZONES**
L'Agglo propose d'être et déjà une aide pouvant aller jusqu'à 4 000 euros pour aider les propriétaires qui souhaitent travailler pour réduire la consommation énergétique de leur résidence principale ou secondaire.
- 3 LES AIDES DE L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT DANS LE CADRE L'ORNAI**
La Ville travaille avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour que les propriétaires de résidences secondaires à louer à l'année puissent bénéficier de la prime à la vente de leur bien dans le cadre d'un programme d'accompagnement de l'habitat (ORNAI), pour un montant de 10 000 euros par logement.
- 4 UN SERVICE « INFOS CONSEILS PROPRIÉTAIRES »**
Un nouveau service est d'ores et déjà disponible pour aider les propriétaires dans leur prise de décision, et les accompagner dans la réalisation de leur résidence secondaire ou logement vacant en location annuelle.
Pour un bénéfice immédiat, nous nous engageons à offrir un service personnalisé et gratuit aux propriétaires qui nous contactent pour assurer au mieux votre projet locatif ou encore nous transmettre les liens nécessaires.

ANALYSE

*Comment fluidifier
le parcours résidentiel
par des solutions légères,
modulables et mobiles ?*

04. Habitat réversible, hameau léger

Éléments généraux

Cible : tout le monde.

Objectif : lutter contre l'artificialisation des sols, répondre à des envies d'habiter autrement, offrir des logements abordables face au coût élevé des logements traditionnels.

Cadre juridique : La loi ALUR (2014) donne un cadre à l'habitat léger : les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » :

- « Occupées au moins 8 mois par an »,
- « Sans fondations »,
- « Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs »,
- « Facilement et rapidement démontables ».

Ces installations peuvent être autonomes vis-à-vis des réseaux (eau, électricité, assainissement).

Principe : un habitat réversible se caractérise par le fait de **permettre au terrain de revenir dans son état initial** lorsqu'il est déplacé, démonté ou composté. Les habitats réversibles désignent un large panel d'habitats. Ils ont pour points communs de combiner : accessibilité financière, empreinte carbone réduite, matériaux biodégradables ou réemployables, vie des sols préservée à long terme. **4 grandes familles** ressortent : **Mobile** (Tiny houses, caravanes, roulottes, voiliers, etc) ; **transportable** (Mobil Home, Conteneur, péniche...), **démontable** (yourte, tipi, maison nomade) ; **biodégradable** (terre paille, kerterre).

On distingue les **projets individuels des projets collectifs appelés « hameaux légers »**.

Un hameau léger est un lieu de vie participatif accueillant un petit nombre d'habitats réversibles, accessible aux foyers à ressources modestes, réalisé en partenariat avec la commune qui l'accueille.

Mise en œuvre : Dissocier propriété du sol et du logement grâce à l'habitat réversible et au bail emphytéotique, mutualiser des infrastructures et vivre de manière plus solidaire, construire des projets dans des communes désireuses de les accueillir.

L'association Hameaux Légers est l'association de référence en France.

Pour aller plus loin :

[Carte de l'ensemble des projets réalisés par Les Hameaux Légers](#)

Exemples

[Habitat Réversible Exemple](#)

[Saint-Brieuc - Ty Village](#)

[Village de Tiny Houses - Rezé](#)

[Combrit - Association Kenvevan - Village de Tiny Houses](#)

[Projet de Commana et Plouigneau](#)

[Hameau léger Plouigneau](#)

[Installation de mobil-homes en camping Quiberon](#)

Habitat réversible Tiny Houses

Eléments généraux

Cible : Saisonniers, jeunes actifs...
principalement des personnes seules.

Objectif : Proposer des logements flexibles, mobiles, peu coûteux.

Principe : Une tiny house est une petite maison sur remorque, déplaçable et relativement peu coûteuse.



Cadre juridique : La législation est assez contraignante concernant l'installation des tiny houses. En effet, il existe de nombreuses zones où il est interdit d'installer une tiny house (les zones à forte pression foncière, les bois classés...).

En revanche, la loi ALUR de 2014 instaure les zones pastilles qui facilitent l'implantation de tiny houses. Les zones pastilles sont des zones inconstructibles, mais dont l'accès est autorisé pour les habitats mobiles et démontables.

Si la Tiny House reste plus de 3 mois sur un terrain, celui-ci doit faire l'objet de raccordement au réseau de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité. De plus, si la tiny house fait plus de 20m², il faut déposer une demande de permis de construire.

Si la Tiny house reste moins de 3 mois sur le même terrain, elle sera considérée comme habitation légère de loisir, et ne nécessite aucun raccordement, ni aucune demande d'autorisation.

AVANTAGES

- Peu coûteuse, avec un prix qui oscille entre 30 000 et 70 000 € selon la taille et les matériaux.
- Mobile, flexible, légère et écologique.
- Malgré sa taille, elle offre un véritable confort à ses résidents.
- Rapidité d'installation.

INCONVENIENTS

- Une durée de vie relativement courte (environ 15 ans à cause de l'usure, des tempêtes...).
- Difficile d'y accueillir une famille.
- La réglementation stricte.

Village de Tiny Houses

Grand-Champ (56)

Cible : Saisonniers ou jeunes actifs.

Objectif : Mettre à disposition des logements confortables pour une courte durée.



Mise en œuvre : La commune de Grand-Champ souhaite accueillir un village

d'environ 30 tiny houses sur l'ancien camping de Kermorio situé sur la commune. L'objectif est donc double : d'une part, favoriser le renouvellement urbain et limiter l'artificialisation des sols afin de répondre au ZAN ; d'autre part, proposer des solutions de logement aux jeunes actifs, saisonniers, stagiaires... Ces tiny houses offrent une solution temporaire et peu coûteuse en attendant que les actifs trouvent une solution plus stable dans une commune où les prix de l'immobilier explosent.

Coûts et financement : Ce projet est estimé à environ 1.5 million € (50K€ / tiny house). Un tiers des tiny houses sera financé par Bretagne Sud Habitat, premier bailleur social du Morbihan, un autre tiers par des entreprises afin de loger leurs nouveaux salariés. Le dernier tiers est composé de lots libres.

Calendrier : Les premiers lots seront livrés en 2023. La livraison complète est attendue pour 2028.

Partenaires : En ce qui concerne la construction des tiny houses, la commune et Bretagne Sud Habitat s'appuieront sur le savoir-faire d'entreprises locales, tel que EBC, installée dans la commune de Grand-Champ.

AVANTAGES

- Bien que temporaire, c'est une solution confortable et peu coûteuse.
- Permet réhabiliter des friches et de respecter les objectifs du ZAN.

INCONVENIENTS

- Une solution qui ne convient pas vraiment aux familles.

05. Maison conteneur

Éléments généraux

Cible : Tout type.

Objectif : Le but est d'offrir des solutions de logement confortables, écologiques et peu onéreuses.

Mise en œuvre : Recycler des conteneurs afin de les transformer en logement. Cette technique date du début des années 2000, et vient des Pays-Bas. Les conteneurs généralement utilisés pour le logement sont les conteneurs de 40 pieds, soit 28 m². Ceci étant, il est possible de faire des logements plus grands en imbriquant plusieurs conteneurs. Il faut généralement compter environ 1 000€ le mètre carré pour une maison conteneur.



Cadre juridique : Bien qu'insolite, le conteneur est juridiquement une construction comme une autre. Par conséquent, il est nécessaire d'obtenir le permis de construire et de respecter la réglementation du document d'urbanisme.

AVANTAGES

- Peu coûteux.
- Rapide à construire.
- Ecologique (recyclage/ réemploi).

INCONVENIENTS

- Un style d'architecture particulier, "industriel".
- Beaucoup de réticences, car les conteneurs ne sont toujours pas perçus comme de "vrais logements".

Exemples

[À Saint-Pol-de-Léon, Stéphane Finet va monter un village temporaire pour saisonniers - Saint-Pol-de-Léon - Le Télégramme \(letelegramme.fr\)](#)

[Le Havre Logements Conteneurs pour Etudiants](#)

Résidence étudiante conteneurs Le Havre (76)



Cible : Les étudiants.

Objectif : Loger les étudiants, à coût maîtrisé, dans un temps réduit (à l'échelle du logement).

Mise en œuvre : La résidence étudiante A-Docks du Havre propose une centaine de conteneurs entièrement rénovés et transformés en logements étudiant meublés. Bien équipé, un logement possède un coin nuit, un bureau, une cuisine et des sanitaires. La résidence propose également une salle de vie commune. Un logement fait 25 m², mais seulement 2 mètres de largeur. La résidence appartient au CROUS de Normandie, et le loyer est de 372 € par mois, soit moins cher que la moyenne communale.

Coûts et financement : Le coût de la résidence aurait dû être inférieur au coût d'une résidence classique, cela ne fut pas le cas et a coûté 5 millions d'euros (≈50K€/logement) dont 1 million financé par l'Etat.

Calendrier : La construction de la résidence n'a duré qu'un an, et a vu le jour en 2010.

AVANTAGES

- Loyer moins cher que les autres résidences étudiantes en moyenne.
- Logement tout équipé.
- Projet écologique.
- délai assez court.

INCONVENIENTS

- Des logements étroits.
- De nombreuses plaintes lors des premières années (manque d'isolation, d'étanchéité...).

06. Logements temporaires

Éléments généraux

Objectif : Loger des personnes pour une durée déterminée en attendant de trouver une solution pérenne.

Cible : Personnes en attente de solution pérenne.

Mise en œuvre : Mettre en place des solutions d'hébergement temporaires de courte ou moyenne durée sur un terrain en attente d'urbanisation pour faire face à un besoin d'habitat devant être satisfait rapidement et qui peuvent être démontées pour être éventuellement ré-utilisées ultérieurement sur un autre site.

Cadre juridique : La réalisation d'une opération d'habitats temporaires de plus de 20 m² pour une durée d'installation supérieure à 3 mois est soumise au droit commun de la construction (article R 421- 5 du code de l'urbanisme) et nécessite l'obtention d'un permis de construire. L'opération envisagée doit respecter les différentes règles en vigueur, en particulier celles issues du document d'urbanisme applicable. (Source : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement).

Calendrier : Les logements temporaires généralement installés pour une durée de 5 ans mais cela peut aller jusqu'à 7 ans

Logements sociaux temporaires Habiflex Chanverrie (85)



Cible : Personnes en attente de solution pérenne.

Objectif : Mettre à disposition des logements sociaux temporaires sur un terrain en attente de projets.

Mise en œuvre : Le projet nommé HABIFLEX consiste en la fabrication de 20 logements modulaires flexibles et écologiques, implantés sur un terrain en attente d'urbanisation dans la commune de Chanverrie. Le terrain est non-constructible à l'instant T mais n'est pas en zone agricole ni en zone naturelle. Les maisons sont louées pour une période de 7 ans maximum. Après ce délai, les modules sont déplacés sur un autre terrain de manière définitive. La commune de Chanverrie récupère alors son terrain et peut se lancer dans un projet permanent.

Coûts et financement : Podeliha, bailleur social ligérien et filiale régionale d'Action Logement immobilier, a investi 3,7 millions d'euros sur 10 ans. Podeliha a bénéficié de différentes aides financières que ce soit de la part d'Alinov (200 000€), du Fond d'Innovation Action Logement Services (120 000€) et de l'État (45 600€). L'entreprise profite également d'un prêt de 2,146 millions d'euros auprès de la Banque des Territoires.

Calendrier : La marque HABIFLEX a été lancée en mars 2022, le chantier a débuté en septembre 2022. Les logements seront livrés en moins d'un an. Ils seront ensuite loués pour maximum 7 ans, avant de changer de territoire et donc de locataire.

Partenaires : La marque HABIFLEX est une marque du groupe Podeliha. La construction et l'assemblage des modules est assurée par la PME LECO2 (44) et la conception par le cabinet d'architecte S.MART Architecture (17).

AVANTAGES

- Permet de loger des personnes sur un terrain qui n'est pas immédiatement exploitable.
- HABIFLEX est une solution rapide, temporaire et écologique au manque de logement des actifs.

INCONVENIENTS

- Problème de logement entre la fin du village temporaire et la fin du projet permanent.
- Surcoût du projet du fait de sa caractéristique "temporaire" : 20%. Nécessité de trouver un financement pour "effacer" ce surcoût.

Toits temporaires urbains

Seine Saint-Denis (93)



Cible : Personnes en attente de solution pérenne.

Objectif : Loger des personnes de manière temporaire sur des sites en transition ou en rénovation urbaine.

Mise en œuvre : La solution consiste en la construction de logements en bois respectueux de l'environnement modulables et déplaçables, permettant de satisfaire rapidement les besoins de la population. Cette solution permet d'occuper des espaces restés vacants, le temps qu'un projet immobilier se mette en place. Le premier projet de « Toit temporaire urbain » devrait voir le jour dans le quartier du Clos Saint Lazare, à Stains afin d'y accueillir des femmes isolées avec enfant(s).

Calendrier : La première consultation sur le projet date de 2020. Le premier projet devrait voir le jour en 2023.

Partenaires : Le projet a été co-construit entre SNCF Immobilier, ICF Habitat, la Banque des Territoires et le Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis. De plus, le projet est certifié « Engagé pour la qualité du logement demain » par le ministère du logement, qui finance une recherche pour bénéficier d'un retour d'expériences sur ce partenariat d'innovation.

AVANTAGES

- Permet de loger des personnes sur un terrain qui n'est pas immédiatement exploitable.
- Permet de répondre rapidement à un fort besoin de logement sur certains territoires.

INCONVENIENTS

- Aucune certitude de voir les résidents trouver une solution pérenne à l'avenir.

*Comment fluidifier
le parcours résidentiel
par des solutions transitoires pour
les actifs ?*

(nouveaux arrivants, jeunes actifs, étudiants / apprentis)

07. Coliving

Éléments généraux

Cible : Le coliving peut s'adresser à tout le monde mais vise généralement les personnes en phase de transition (étudiants, jeunes actifs, jeunes divorcés...).

Objectif : Les espaces et les services mutualisés permettent de réduire les coûts tout en favorisant les besoins de socialisation et de mobilité, particulièrement chez les jeunes.



Mise en œuvre : La résidence se décompose en **espaces privatifs** (chambre, salle de bain...) et en **espaces partagés** (salon, bibliothèque...). A cela s'ajoutent des **services mutualisés** (ménage, wifi...). Les baux sont flexibles et le séjour est généralement de courte ou de moyenne durée (de 1 mois à 1 an). Il existe différents types de résidences de coliving. Certaines ciblent les étudiants, d'autres ciblent plutôt les actifs. Certaines accueillent une dizaine de résidents, quand d'autres misent sur des résidences de grandes tailles qui peuvent accueillir plus de 1 300 résidents.

AVANTAGES

- Hébergement favorisant la socialisation, la mobilité, la mutualisation des coûts...
- Solution flexible.

INCONVENIENTS

- Assez peu de recul sur le coliving.
- Le coliving étant un mode d'hébergement hybride, il existe un flou juridique, les contrats de coliving sont des contrats sui generis (contrat qui n'est pas décrit par le code civil).

Pour aller plus loin :

<https://www.lesechos.fr/weekend/perso/coliving-5-nouvelles-facons-de-vivre-ensemble-1788297>

<https://www.lesechos.fr/weekend/perso/coliving-se-loger-et-vivre-autrement-1212293>

Le site d'annonces : [Vivre ensemble, c'est mieux \(coliving.com\)](http://vivreensemble.com)

Exemples :

[KLEY - Montpellier](#)

[Kastel Roc'h - Plougastel Daoulas](#)

[La Casa Wellness - Colombes](#)

Groupes de Coliving : 66 acteurs référencés en 2022 par Xerfi

[Babel Community](#)

[ColivMe](#)

[La Casa](#)

[Colonies](#)

Coliving étudiants

Montpellier (34)

Cible : Les étudiants.

Objectif : Offrir des solutions de logement aux étudiants souhaitant allier intimité et convivialité.

Mise en œuvre : Le groupe KLEY propose 19 résidences dans 13 villes de France afin d'accueillir des étudiants qui sont à la recherche d'espaces privés mais également de convivialité. La résidence de Montpellier propose des appartements individuels de 18 à 29 m², ainsi que des appartements partagés pouvant accueillir jusqu'à 4 étudiants. Les chambres sont équipées de cuisine, de salle de bain, d'un coin bureau et d'un espace nuit. La résidence propose des espaces partagés de détente, de coworking... Les loyers sont compris entre 635 et 760 euros.

De plus, la résidence propose des services inclus (cours de sport, atelier de réparation de vélo...) et payants (ménages, cours particuliers...).

Coûts et partenaires : Cette résidence de 6 300m² (10 étages) a été réalisée au travers d'un contrat de promotion immobilière avec Agir Promotion pour un coût total de 12,6 millions d'euros.

Calendrier : Le projet, lancé en 2017, a pu accueillir ses premiers étudiants à la rentrée 2021.



AVANTAGES

- Possède de nombreux atouts très recherchés par les étudiants (convivialité, proximité avec le centre-ville, nombreux services de haute qualité...).

INCONVENIENTS

- Mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.
- Un prix supérieur aux résidences étudiantes classiques et supérieur aux colocations classiques.

Coliving

Kastel Roc'h Plougastel-Daoulas (29)

Cible : A destination de tous.

Objectif : Loger des personnes dans un espace d'accueil et de convivialité, tout en proposant de l'intimité aux résidents.

Mise en œuvre : Le coliving de Kastel Roc'h à Plougastel-Daoulas est un espace de 300 m² qui propose 7 chambres et de nombreux espaces partagés (salon, salle de coworking, cuisine aménagée...). La résidence, ouverte fin 2022, est un ancien hôtel ouvert dans les années 70 par la famille de Thierry Roger (l'un des porteurs du projet avec Lucie Coehlo) et dont le fond a changé de mains à plusieurs reprises jusqu'à sa fermeture définitive en 2015. Ce projet permet de redynamiser la commune et n'est pas consommateur de foncier. Le loyer mensuel est compris entre 570 et 590 €. La durée du séjour est variable et peut aller de quelques semaines à plus d'un an.

Calendrier : Il a fallu un an de travaux afin de rénover l'hôtel avant de pouvoir ouvrir cette résidence de Coliving.



AVANTAGES

- Convivialité, entraide et intimité.
- Coliving qui convient à tout type de public.
- Résidence Coliving à taille humaine.
- Solution flexible.

INCONVENIENTS

- Mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.

Coliving

Transformation maison familiale Plounéour-Brignogan-Plages (29)

Cible : Actifs en recherche de logement temporaires.

Objectif : Répondre à une demande sur le bassin d'emplois de salariés qui ont besoin d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Mise en œuvre : Réhabilitation avec changement d'usage. Rénovation de l'ancienne maison familiale avec transformation d'un hangar. Projet de 21 logements. Dans la maison, au rez-de-chaussée quatre chambres plus un grand séjour et une cuisine, à l'étage cinq chambres, une pièce détente et une buanderie. Dans le hangar divisé en 2 avec deux entrées séparées il y aura deux logements de 6 chambres : deux chambres en rez-de-chaussée, plus cuisine et séjour, et à l'étage quatre chambres.

Coûts et partenaires : projet privé, il est porté par Philippe Bihan, dirigeant des cars Bihan.



Pour aller plus loin :

[Transformation maison familiale](#)

08. Tiers-lieux jeunes actifs

Éléments généraux

Cible : Les jeunes actifs mais aussi les saisonniers, les étudiants, les stagiaires...

Objectif : Accueillir des jeunes actifs dans un lieu multifonctions.

Enjeu : Ces logements peuvent constituer la première étape du parcours résidentiel. Il doit s'agir d'un logement de qualité.

Fonctionnement : Un tiers-lieu jeunes actifs se décompose en plusieurs espaces dédiés à l'hébergement, au travail, aux loisirs...

Une partie ou la totalité des logements sont réservés aux jeunes actifs, et aux jeunes en formation (stage, alternance...).

Les résidents ont généralement entre 16 et 30 ans.

Les résidents peuvent bénéficier des APL et d'une aide versée par le fonds de solidarité pour le logement.

La durée du séjour varie entre 1 nuit à 1 an.

Exemples :

Initiative Terre d'Armor Saint Briec

La Trinité sur Mer - Agora Services

Transformation d'un ancien hôtel en Résidences jeunes à Quiberon par Agora Services

Tiers-lieux jeunes actifs

La Bergerie Yves Rocher La Gacilly (56)

Cible : Les jeunes actifs mais aussi les saisonniers, les étudiants, les stagiaires...

Objectif : Accueillir des jeunes actifs dans une ambiance de convivialité et de coopération.



Fonctionnement : Le tiers-lieu de la Bergerie à La Gacilly propose **27 chambres meublées** réservées pour les jeunes travailleurs, 8 suites haut-de-gamme pour des séjours d'affaires ou de loisirs, un atelier culinaire ouvert à tous, un espace séminaire d'innovation collective... L'objectif est donc de proposer des solutions de logement assez peu coûteuses (**70 € la semaine**) aux jeunes actifs qui rencontrent des difficultés dans leur recherche d'un bien, mais également de proposer un lieu convivial et culturel pour le travail ou les loisirs.

Mise en œuvre : Face à la pénurie de main-d'œuvre des entreprises locales liée aux difficultés de logement rencontrées par les actifs ; le groupe Yves Rocher a décidé de s'emparer du problème et d'ouvrir un tiers-lieu à La Gacilly. Le coût total du projet s'est élevé à **1.6 million €**, dont **250 000 apportés par Action Logement**. Bien entendu, les logements ne sont pas réservés aux salariés du groupe Rocher, même si l'espace est géré par un service de l'entreprise, mais bien ouverts aux salariés de toutes les entreprises locales.

AVANTAGES

- Un lieu pour les jeunes actifs, population très impactée par la crise du logement sur le territoire
- Un lieu innovant, convivial et culturel

INCONVENIENTS

- Pour être dupliqué, ce projet nécessite l'investissement d'une entreprise sur le territoire

Pour aller plus loin :

[Site de La Bergerie](#)

09. Hébergement apprentis

Dispositif Apprentoît Lot-et-Garonne (47)

Cible : Les apprentis entre 16 et 28 ans.

Objectif : A l'origine de ce dispositif, il y a le constat de la chambre des métiers et de l'artisanat : de nombreux apprentis abandonnent leur formation la première

année faute de trouver à se loger à proximité de leur lieu de stage. Les entreprises qui recherchent des apprentis sont souvent implantées en milieu rural, dans des bourgs qui ne disposent pas d'infrastructures d'hébergement ni d'accès en transports en commun. Proposer un logement aux apprentis en milieu rural pour un loyer de 100€ maximum. Les objectifs sont donc divers : permettre aux jeunes apprentis de ne pas déboursier la majorité de leurs revenus pour se loger, redynamiser les villages ruraux tout en permettant aux jeunes de vivre près de leur travail.

Mise en œuvre : Il s'agit d'un dispositif tripartite porté par les communes, les entreprises et la CMA. En 2010, le projet est retenu par la Caisse des Dépôts dans le cadre du Grand Emprunt première formule, ce qui a permis d'apporter un financement de 800.000 euros. Par ailleurs, un accord avec la caisse d'allocations familiales (CAF) permet que l'aide personnalisée au logement (APL) finance les deux logements mis à disposition par les communes (1 près du Centre de formation, 1 près de l'entreprise). Le bailleur social, Domofrance, filiale d'Action Logement, intervient en tant que maître d'œuvre pour réhabiliter les logements. La chambre des métiers les gère et propose aux apprentis le contrat de location pour deux logements. Au total, le dispositif compte 32 logements dans le Lot-et-Garonne, répartis sur 11 sites, permettant de loger 600 apprentis depuis 2013.

Partenaires : Le dispositif propose également un accompagnement via les missions locales, les centres communaux d'action sociale (CCAS)... En effet, beaucoup de ces apprentis vivent seuls pour la première fois, et certains sont mêmes encore mineurs.



AVANTAGES

- Permet aux jeunes apprentis de se loger à moindre coût.
- Revitalise les villages ruraux.
- Permet aux entreprises rurales de recruter des apprentis.

INCONVENIENTS

- Projet coûteux afin d'acquies et/ou de rénover les logements. Dans le Lot-et-Garonne, les 32 logements ont été réalisés grâce à une aide financière de l'Etat dédiée à l'innovation.

Pour aller plus loin :

[Article Banque des Territoires - Apprentoît](#)

10. Création d'une résidence relais

Loudéac agglomération

Eléments généraux

Cible : Aider les employeurs du territoire pour que le logement ne soit pas un frein à l'embauche, les collectivités, les établissements publics et les associations du territoire recourent aussi au service de la résidence relais.

Objectif : Permettre aux employeurs de sous-louer à plusieurs personnes différentes en fonction de leurs besoins. Ces logements temporaires ont surtout une vocation de "tremplin" vers un logement durable pour les occupants qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Mise en œuvre : Conçue et mise en œuvre en interne avec un financement de la Caisse des Dépôts en complément de fonds propres, la résidence est suivie au quotidien par le CIAS (Centre Intercommunal d'Action Sociale). La résidence relais compte 23 logements meublés dont 15 T1 de 30 m² et 8 T1 bis de 40 m². L'employeur à la recherche d'un logement prend contact avec le CIAS et signe une convention qui l'oblige à souscrire une assurance habitation et à verser un dépôt de garantie. Il reçoit les clés à l'issue de l'état des lieux d'entrée effectué avec le CIAS. La durée de la location va de quelques semaines à un an renouvelable.

Pour aller plus loin :

[Banque des territoires - Résidence Relais de Loudéac](#)

Exemples

[La Roche sur Yon - Residence Entreprise](#)

Des start-up ciblent des logements vacants pour les redynamiser et les mettre à disposition de travailleurs

[Ukio](#)

[Flexliving](#)

[Weekaway](#)

*Comment partager l'espace,
cohabiter durablement
en favorisant l'accessibilité
au logement,
l'inclusion et le lien
intergénérationnel ?*

11. Organismes de Foncier Solidaire

Éléments généraux

Objectif : Les organismes de foncier solidaire, introduits par la loi ALUR de 2014, favorisent l'accès à la propriété pérenne pour les ménages aux revenus modestes.

Mise en œuvre : Le principe des OFS repose sur la dissociation entre le foncier et le bâti. Afin de réduire le coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier, l'OFS reste

propriétaire du foncier alors que le ménage est propriétaire du bâti. Le ménage signe alors un bail réel solidaire (BRS) et paye une redevance pour l'usage du foncier.

Principe d'une opération en dissociation

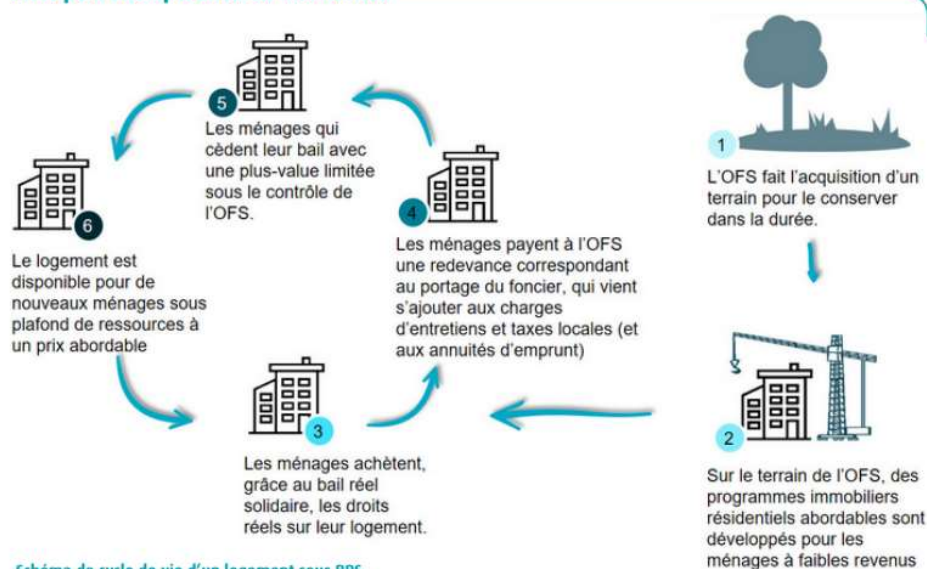


Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS
Source : OFS ORSOL

Le bail réel solidaire : C'est le bail de longue durée conclu entre l'OFS et un acquéreur. Il confère à son titulaire la jouissance du bâti ainsi que des obligations :

- Le paiement d'une redevance pour le foncier
- Le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente (afin d'éviter la spéculation immobilière)
- Le respect des plafonds de loyer en cas de mise en location du bien.
- Être la résidence principale du propriétaire

Les ménages sont éligibles au BRS sous conditions de ressources (plafonds de ressources PSLA).

Statut des OFS : Les OFS sont des structures agréées par le Préfet de région, non lucratives, ou à lucrativité limitée. Ils sont créés à l'initiative des EPCI, des établissements publics fonciers (EPF) et des bailleurs HLM. Il n'existe aucun OFS dans le Finistère mais il existe un projet de création d'OFS à Brest Métropole. En Bretagne, il existe 3 OFS, tous les trois en Ille-et-Vilaine (Foncier coopératif Malouin, Aiguillon Construction et OFS Rennes Métropole).

Pour aller plus loin :

[Gouvernement - Les organismes de foncier solidaire](#)

[Cerema - Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire](#)

Autres exemples :

[Betton – Rennes Immeuble livré en bail réel solidaire](#)

[Rennes Bail réel Solidaire](#)

[Réflexion sur les îles](#)

Organismes de Foncier Solidaire Saint-Malo (35)

Cible : Les ménages modestes.

Objectif : Favoriser l'accèsion à la propriété pérenne pour les ménages aux revenus modestes en dissociant la propriété du bâti et du sol.

Mise en œuvre : Le foncier coopératif malouin est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif agréée Organisme de Foncier Solidaire par l'Etat dans la région de Saint-Malo. Cet organisme a vu le jour à l'initiative de la commune de Saint-Malo, de Keredes, coopérative de l'habitat en Bretagne et de la SACIB, promoteur immobilier à Saint-Malo. Créée en 2017, l'organisme compte aujourd'hui 18 membres. Cet organisme fonctionne comme tous les OFS : les personnes éligibles peuvent devenir propriétaires du bâti mais le terrain sur lequel a été bâti le logement reste propriété de l'organisme foncier solidaire, moyennant une redevance des habitants dans le cadre du bail réel solidaire. Cela permet de proposer un prix de vente qui est entre 30 et 40 % moins élevé que sur le marché classique.



En octobre 2022, le foncier coopératif malouin a inauguré 37 nouveaux logements en bail réel solidaire à Saint-Malo. A seulement 300 mètres de la mer, les propriétaires des logements ne doivent déboursier qu'un euro par m² de terrain chaque mois à l'OFS, propriétaire du terrain.

Les locations saisonnières sont interdites.

AVANTAGES

- Favorise l'accèsion à la propriété des ménages modestes.
- Les logements sont contrôlés par l'organisme, soit l'assurance d'avoir un logement décent, qui réponde aux besoins du ménage.

INCONVENIENTS

- Difficultés à la revente (interdiction de plus-value, obligation de trouver un acheteur dans la même tranche de revenus...).

12. Habitat partagé et participatif

Eléments généraux

Cible : Principalement des actifs entre 20 et 40 ans (jeunes familles...).

Fonctionnement : L'habitat participatif permet à des **groupes de citoyens de se rassembler autour d'un projet d'habitat collectif**. Le groupe conçoit et gère son habitat, en combinant espaces privés et espaces communs. Ces projets sont généralement écologiques et favorisent le lien social.

Cadre juridique : Le statut juridique de l'habitat participatif a été créé par la **loi ALUR de 2014**. Depuis la loi ALUR, les sociétés d'habitat participatif peuvent prendre la forme d'une **coopérative d'habitants** ou d'une **société d'attribution et d'autopromotion**. Les personnes qui participent à un projet d'habitat participatif ont la qualité d'associé et acquièrent donc au préalable des parts sociales de ces sociétés. Le groupe peut admettre comme associés des personnes morales, comme des organismes de logement social.

AVANTAGES

- Favorise la cohésion entre les habitants avec des espaces, des services et des activités en commun.
- Sobriété foncière

INCONVENIENTS

- Un mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.
- Une durée de réalisation souvent longue (>5 ans).

Pour aller plus loin :

Habitat participatif France

Gouvernement - Habitat participatif : un cadre juridique pour habiter autrement

Le Télégramme - L'habitat participatif pousse autour de Brest

L'association Habitat Participatif Ouest aide à la création de logements collectifs

Exemples

Les voisins du quai - Lille (59)

La Catiche - Brest (29)

Source qui peut - Cransac (12)

Village du Bel Air - Priziac (56)

Ecolodo - Pellouailles-les-Vignes (49)

Le Coolkozh à Plabennec

Habitat partagé et participatif Lille (59)

Projet : Le projet est mené par un collectif de 11 familles nommé « Les Voisins du Quai ».

Cible : Principalement des actifs entre 20 et 40 ans (jeunes familles).

Mise en œuvre : La résidence « Les Voisins du Quai » à Lille est une résidence de coliving participative où les résidents élaborent ensemble le projet. Cette résidence de **900 m² compte 12 logements du T1 au T4**. Le salon, la buanderie ou encore la chambre d'amis sont des espaces partagés. C'est donc ensemble qu'ils ont conçu le projet selon des principes écologiques et sociaux (bâtiment en bois, logement de solidarité inclus...).

Coûts et partenaires : Lille Métropole Habitat (LMH) est le maître d'ouvrage de ce projet de plus de **2 millions d'euros**. LMH a recruté le cabinet d'architectes BplusB comme maître d'œuvre. Le groupe s'est également entouré de nombreux partenaires comme la CAUE du Nord ou Toit de Choix (AMO).



AVANTAGES

- Favorise la cohésion entre les habitants avec des espaces, des services et des activités en commun.
- un habitat social et écologique.

INCONVENIENTS

- Un mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.
- Un projet qui a pris 6 ans.

Calendrier : 2012 : Le groupe Les Voisins du quai a été retenu en juillet 2012 pour imaginer un projet dans le cadre d'un appel à candidature lancé par la ville de Lille dans le but d'encourager le montage de projet d'habitat partagé.

2014 : Dépôt de permis de construire en décembre 2014.

2016 : Début du chantier

2018 : Fin des travaux

Habitat partagé et participatif

Brest (29)



Projet : Cinq foyers vivent dans un écohabitat groupé, nommé « La Catiche des villes ».

Cible : Principalement des actifs entre 20 et 40 ans (jeunes familles).

Mise en œuvre : En 2012 Brest Métropole a lancé un appel à manifestation afin de rassembler les personnes intéressées par la co-construction d'un habitat partagé. C'est ainsi que la Catiche, qui rassemble aujourd'hui cinq foyers sur 1 900m², est née. Les foyers sont propriétaires d'une maison individuelle et partagent le jardin, la buanderie, l'atelier... et mutualisent les véhicules, les biens.

Coûts et partenaires : Projet à l'initiative de Brest Métropole. Brest Métropole aménagement a accompagné l'association La Catiche des Villes dans son projet.

Le coût de construction variait de 200 000 à 300 000 € selon les maisons, financé par les cinq foyers du projet.

AVANTAGES

- Favorise la cohésion entre les habitants avec des espaces, des services et des activités en commun.
- un habitat social et écologique.

INCONVENIENTS

- Un mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.
- Un projet qui a pris 7 ans, très long entre le début du projet et l'achat du terrain.
- Un coût non accessible à tous.

Calendrier : 2012 : Lancement de l'appel à manifestation par Brest Métropole.

2013 : Création de l'association La Catiche des villes

2017 : Achat du terrain

2018 : Début des travaux

Printemps 2019 : Emménagement des cinq foyers

Habitat coopératif

Quimper (29)

Projet : nommé « Acadie » porté par le Logis Breton et comprenant 39 logements.

Cible : Principalement des actifs entre 20 et 40 ans (jeunes familles).

Mise en œuvre : En 2017 Le promoteur bailleur Le Logis Breton a lancé un concours architectural pour un projet immobilier innovant : propriétaires et locataires sociaux ont pu coconstruire leur habitat au côté de l'architecte sélectionné (TLPA). 26 propriétaires et locataires ont été partants pour l'aventure. Ce projet d'habitat coopératif est une déclinaison de l'habitat participatif. La nouveauté est d'avoir posé un cadre technique et un planning aux participants, évitant ainsi l'écueil de récolter des idées non réalisables. L'innovation est également sociale : locataires comme propriétaires ont eu leur mot à dire, avec des choix individuels mais aussi collectifs permettant de créer du lien social et du vivre ensemble.

Coûts et partenaires : Projet privé porté par le Logis Breton. Livraison prévue fin 2023. Choix de raser et de reconstruire sur un terrain (14 logements obsolètes des années 60) moins onéreux que de la réhabilitation, 5.5 millions d'euros (211 K€ en moyenne / logement).



AVANTAGES

- Création de lien social et vivre ensemble avant même d'emménager.
- Le cadre permet de récolter des idées réalisables.
- Mix de choix individuels et collectifs.
- Mise à égalité des propriétaires et locataires.

INCONVENIENTS

- Un mode de vie qui ne convient pas à tout le monde.
- Un projet qui a pris 6 ans (retard avec le lancement du concours et période compliquée dans la construction).

13. Habitat Inclusif

Eléments généraux

Cible : L'habitat inclusif s'adresse aux **personnes âgées et aux personnes en situation de handicap** qui font le choix, à **titre de résidence principale**, de vivre dans un logement autonome tout en partageant des moments collectifs avec les autres habitants. Certaines résidences inclusives sont intergénérationnelles et accueillent également des jeunes actifs ou en formation.

Objectif : L'habitat inclusif vise à limiter le risque d'isolement des habitants, développer la vie collective et permettre aux habitants de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune.

Mise en œuvre : L'habitat inclusif est un logement ordinaire où les habitants :

- **partagent des locaux communs** tout en bénéficiant d'espaces de vie privatifs.
 - **participent au projet de vie sociale et partagée** qu'ils ont construit ou construisent ensemble.
 - peuvent solliciter, s'ils le souhaitent, un accompagnement social ou une offre de services sanitaire, sociale ou médico-sociale individualisée pour l'aide et la surveillance en fonction de leurs besoins.
 - sont dans des lieux qui facilitent l'accès à divers services (commerces, transports, ...).
- « Être chez soi sans être seul, être en sécurité, habiter un lieu ouvert sur l'extérieur »

La résidence peut appartenir au parc privé ou au parc social. Les caractéristiques de l'habitat inclusif ont été définies par la loi ELAN de novembre 2018 puis précisées par un [arrêté de juin 2019](#).

Le porteur du projet partagé est chargé d'élaborer avec les habitants le projet de vie sociale et partagée. Celui-ci peut contenir la mise en place d'activités, la façon dont les habitants souhaitent vivre ensemble à l'intérieur ou à l'extérieur de leur logement...

Enfin, les habitants qui bénéficient de l'APA (Allocation Personnalisée d'Autonomie) ou de la PCH (Prestation de Compensation du Handicap) peuvent également décider de la mise en commun partielle ou totale de ces allocations pour bénéficier de services mutualisés, et favoriser par exemple la présence d'une auxiliaire de vie 24h/24h.

L'organisme qui organise l'habitat inclusif peut recevoir un forfait de la part de l'ARS (Agence Régionale de la Santé).

Pour aller plus loin :

[Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie - Qu'est-ce que l'habitat inclusif ?](#)

[Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie – Les cahiers pédagogiques L'habitat inclusif Mars 2022](#)

[Agence Régionale de la Santé Grand est - Habitat inclusif](#)

[Habitat inclusif en Finistère Note d'analyse Adeupa \(2020\)](#)

Exemples

[Résidence Avifaune - Avrillé \(49\)](#)

[Ville de Quimperlé - Une résidence inclusive rue Leuriou](#)

[Résidences Amaelles - Région Grand Est](#)

[Brest - projet de résidence inclusive](#)

[Le Village intergénérationnel de Grand Champ Morbihan](#)

[Un village intergénérationnel prend vie à Grandchamp - Gazettes des communes](#)

Habitat Inclusif

Quimperlé (29)

Résidence Leuriou



Cible : Jeunes actifs, personnes âgées, personnes en situation de handicap.

Objectif : Offrir des possibilités de logement aux personnes qui rencontrent le plus de difficulté dans la recherche d'un bien.

Mise en œuvre : La construction de trois bâtiments pour un total de **24 logements (du t1 au t3)**, une laverie, un parking et un jardin partagé. Certains logements de la résidence sont **réservés aux jeunes actifs, aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap** afin de favoriser la cohésion intergénérationnelle et la solidarité. La résidence se trouve sur une ancienne friche urbaine et répond ainsi aux enjeux du zéro artificialisation nette.

Coûts et financement : Le montant total de l'opération s'élève à **plus de 2,5 millions d'euros**, financés principalement par **Finistère Habitat (1.7M€)**, **Quimperlé Communauté (294K€)**, l'appel à projet de la **Région (162K€)**, le contrat de **partenariat Europe - Région - Pays de Lorient (181K€)**. La commune de **Quimperlé**, à l'initiative du projet, finance à hauteur de **42 900 €** via une subvention d'équilibre à l'opération. La commune devra également payer le coût réel de la salle d'activités soit **42 500 € HT**.

Calendrier : Le projet a vu le jour en 2019. Le permis de construire a été déposé le 11 mars 2021. Le projet devra être livré avant le **31 décembre 2024**.

Partenaires : **Finistère Habitat s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage**. Le projet est également co-construit avec des acteurs de la solidarité comme l'APAJH 29 (Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés) et les PEP 29 (Pupilles de l'Enseignement Public). L'APAJH accompagne les résidents en situation de handicap alors que les PEP proposent une aide aux jeunes et jeunes adultes en difficulté.

AVANTAGES

- Favorise l'accès à un logement peu onéreux à un public généralement plus précaire.
- Un dispositif d'aide personnalisé proposé par deux associations locales.

INCONVENIENTS

- Un projet coûteux.
- De nombreux espaces partagés, ce qui nécessite une bonne entente entre les résidents.
- Un projet qui peut prendre plusieurs années avant sa livraison.

14. Habitat senior

Éléments généraux

Cible : L'habitat senior s'adresse aux personnes âgées.

Objectif : l'habitat senior vise à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et ainsi limiter le risque d'isolement des habitants, développer la vie collective et permettre aux seniors de s'insérer dans la vie du quartier et de la commune.

Fonctionnement : l'habitat senior est un logement ordinaire, mais adapté aux personnes âgées : maison de plain-pied, salle de bain aménagée et une gamme de services afin de répondre aux besoins de cette cible.

La résidence peut appartenir au parc privé ou au parc social.

Pour aller plus loin :

[Conseil dépendance - Habitat senior](#)

[CDC Habitat - Logement senior](#)

Exemples

[Ty Cocon](#)

[Crédit Agricole - TY COCON lance sa première opération d'habitats seniors inclusifs en centre-bourg](#)

[Ages et Vie Habitat, Quimper](#)

[Néolia Concept Habitat Génération](#)

[Villa Génération Montbéliard](#)

[Village Seniors en Bretagne Klyma](#)

Habitat senior

Plouarzel (29)

Cible : Personnes de plus de 65 ans.

Objectif : Accompagner les seniors dans leur parcours résidentiel.

Mise en œuvre : Amenatys, la filiale du groupe Trecobat spécialisée dans la revitalisation des centres-bourgs, va proposer une offre de logements seniors évolutifs et connectés. Les ensembles Ty Cocon sont constitués de 8 à 10 maisons en ossature bois situées dans les centres-bourgs. Ces maisons sont adaptées aux besoins des seniors : maison de plain-pied, capteur de chute, détecteurs de fumée et d'inondation, service de télémédecine...



Le premier ensemble Ty Cocon devrait voir le jour en **automne 2023 à Plouarzel (29)**. Cet ensemble comprend **9 maisons de 70 m²** mises en location pour **800 €**. Au total, Amenatys ambitionne la construction de **400 maisons Ty Cocon d'ici 2026** sur l'arc Atlantique.

Partenaires : L'entreprise d'investissement Epopée Gestion co-finance le projet avec un fonds de financement spécialement dédié doté de **200 millions d'euros**. Le Crédit Agricole de Bretagne va également financer le projet à hauteur de **80 millions d'euros** via sa foncière « Bien vivre en Bretagne ». De plus, la société Nestorimmo propose une gamme de services connectés.

AVANTAGES

- Répond aux enjeux du vieillissement de la population sur le littoral Atlantique.
- Offre du confort et de la sécurité aux seniors.
- Favorise le vivre-ensemble et le lien social.
- Des logements écologiques (bois, classe énergie A...).
- permet de densifier
- libère des logements pour des foyers plus jeunes /occupants plus nombreux.

INCONVENIENTS

- Solution adaptée à une typologie de bourgs ayant des services et commerces de proximité existants.
- Nécessite une superficie de foncier minimum pour atteindre un nombre de logements suffisant.

Habitat senior

Sherbrooke, QC (Canada)

Cible : Personnes âgées.

Objectif : Accompagner les seniors dans leur parcours résidentiel.

Mise en œuvre : La construction de 10 maisonnées de 12 chambres chacune, soit 120 logements dont 84 pour les personnes âgées, et 36 pour des adultes ayant des besoins spécifiques. De nombreux espaces sont communs à tous les résidents afin de lutter contre l'isolement des personnes âgées. La philosophie de cette « maison des aînés » est de vivre « comme à la maison » et de rappeler davantage l'environnement d'un domicile que d'un établissement spécialisé. Pour ce faire, les maisonnées sont à taille humaine, et les proches sont les bienvenus partout et tout le temps, et peuvent participer aux activités quotidiennes (cuisine, accompagnement lors des rendez-vous médicaux...). De plus, la résidence est située au cœur du quartier, ce qui permet aux résidents de pouvoir s'impliquer dans la vie communautaire.

Coût : Ce projet a coûté 80 millions de dollars canadiens au gouvernement du Québec, soit 55.5 millions d'euros (462 K€ / logement).

AVANTAGES

- Offre du confort et de la sécurité aux seniors, tout en conservant leur autonomie.
- Lutte contre l'isolement des personnes âgées.

INCONVENIENTS

- Coût important, plus que ce qui était prévu par le gouvernement.

15. Système de viager solidaire

Éléments généraux

Cible : Personnes âgées, jeunes, personnes exclues du marché.

Objectif : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et favoriser l'accès au logement des personnes qui rencontrent des difficultés pour se loger.

Fonctionnement : Ce système fonctionne sur le même principe qu'un viager classique mais propose en plus des aides (financières et techniques) pour permettre au bénéficiaire de vivre à domicile dans de bonnes conditions le plus longtemps possible. De plus, une fois le logement libéré, l'organisme de viager solidaire, propriétaire du logement, remet le bien sur le marché et le réserve aux personnes exclues du marché classique (jeunes, seniors...).

Pour aller plus loin :

[Viager Solidaire](#)

Système de viager solidaire

Ecully (69)

Cible : Personnes âgées, jeunes, personnes exclues du marché.

Objectif : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et favoriser l'accès au logement des personnes qui rencontrent des difficultés pour se loger.



Fonctionnement : Ce système est mis en place par la coopérative les 3 Colonnes basée à Ecully, près de Lyon. La Coopérative achète le logement d'une personne âgée. En contrepartie, cette personne reçoit une rente autonomie et intègre un écosystème qui lui permet de vivre à domicile dans de bonnes conditions le plus longtemps possible grâce à des services de livraison et de soins, de domotique, et d'adaptation du logement.

Une fois le logement libéré, la coopérative reste bien évidemment propriétaire du logement. Le logement connaît alors une seconde vie soit par la location solidaire, soit par la revente solidaire.

- **La location solidaire :** Le logement est loué à des personnes aux revenus modestes ou à un jeune, généralement étudiant, en colocation avec une personne âgée, en échange d'une contrepartie domestique. Dans les deux cas, le loyer est adapté.
- **La revente solidaire :** La coopérative peut également revendre son bien à des acheteurs qui sont exclus du marché « traditionnel » (jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées...)

Ce dispositif comptait 350 bénéficiaires dans toute la France en 2022.

Partenaires : La coopérative est soutenue par la Banque des Territoires et le ministère des Solidarités et de la Santé, elle est également agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) depuis 2015.

AVANTAGES

- Favorise l'accès au logement des plus démunis.
- Favorise le maintien à domicile des personnes âgées dépendantes.

INCONVENIENTS

- Les personnes âgées vivent parfois seules dans de grands logements, leur maintien à domicile n'est pas toujours souhaitable.
- Ce système ne permet pas de garantir une date de remise sur le marché de biens.

*Comment densifier,
reconstruire la ville sur la ville ?*

16. Densification urbaine

Éléments généraux : La densification urbaine, un des volets du renouvellement urbain, a pour but de traiter des problèmes de logement, des problèmes d'urbanismes et sociétaux ; tout en limitant l'étalement urbain et la périurbanisation. Cette question de densification revient au centre de l'attention avec la zéro artificialisation nette prévu pour 2050.

Mise en œuvre : Ces projets sont à l'initiative de propriétaires, de promoteurs, de bailleurs et/ou sont orchestrés par les collectivités locales. L'objectif étant de créer des m² supplémentaires par rapport au(x) logement(s) existant précédemment.

Calendrier : Il est nécessaire de déposer différentes demandes d'autorisation auprès de la mairie (déclaration préalable de division, permis d'aménager...), et de prendre en compte les délais d'instruction. Il faut compter environ 10 mois avant d'obtenir le permis de construire et de commencer le chantier.

> La densification horizontale : BIMBY

Objectif : BIMBY signifie Build In My Back Yard (Construisez dans mon arrière-cour). Le principe est de diviser les parcelles privées et d'y construire un second logement voire davantage. Cette démarche répond ainsi aux enjeux de densification urbaine et de zéro artificialisation nette.

Exemples :

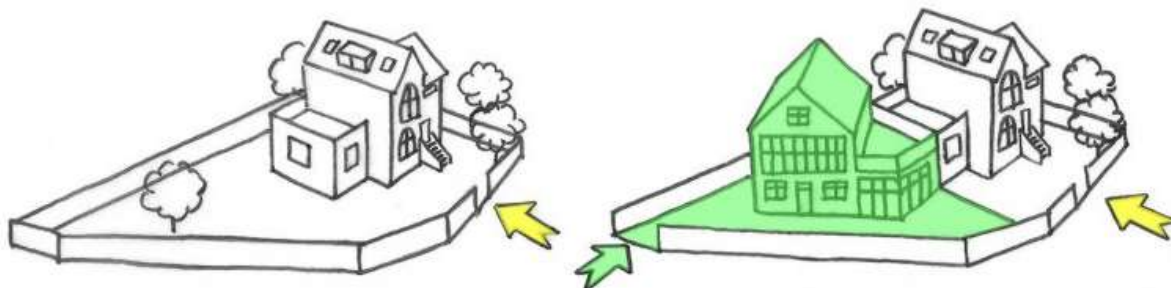
La commune de Périgueux (24) travaille avec la start-up *Villes Vivantes* (VV) qui propose un accompagnement aux propriétaires souhaitant se lancer dans la démarche BIMBY. Les urbanistes de l'équipe VV proposent leurs idées et modélisent le projet en 3D. Au total, les équipes de VV ont dessiné 354 nouveaux logements à Périgueux pour, au final, la réalisation de 116 logements (dont 65 toujours en construction).

Le Bimby à Périgueux, c'est du gagnant-gagnant. Cela permet d'avoir un habitat atypique en plein milieu du patrimoine et aussi de reconquérir des habitants, notamment des familles.

Delphine Labails, Maire de Périgueux

A La Chapelle-Launay (44), la municipalité a embauché une équipe de trois architectes, présents pendant deux jours afin de simuler les divisions parcellaires des habitants volontaires. Une dizaine de projets a vu le jour pour un coût de 12 000€ pour la collectivité.

A Plouzané (29), la CAUE29, en partenariat avec le centre social plouzanéen La Courte Echelle, a organisé un concours architectural afin d'illustrer les différentes options de transformation de l'habitat. L'objectif était de réaliser un projet BIMBY sur le terrain d'Yvonne, retraitée de 77 ans, afin d'y accueillir un jeune ménage, désireux de s'installer sur la commune et de profiter du cadre de vie idyllique qu'offre cette ville littorale et champêtre.



AVANTAGES

- Offre une solution de logement en densifiant les villes et limite ainsi l'étalement urbain.

INCONVENIENTS

- La division d'une parcelle ou la surélévation n'est pas toujours appréciée par les voisins (vis-à-vis...).

Pour aller plus loin :

Bimby : le concept qui bouscule l'aménagement urbain
<https://www.caue-finistere.fr/>

Exemples

<https://bimby.perigueux.fr/>

PAYS DE CHÂTEAUGIRON COMMUNAUTÉ (35)

Plouzané - concours BIMBY

<https://www.bruded.fr/projet/demarche-bimby-a-lanvallay-22/>

<https://www.bruded.fr/projet/le-nouveau-coeur-de-bourg-de-plouegat-moysan-29/>

CU Creusot-Montceau (71)

Morlaix Communauté (29)

> La densification verticale : surélévation de bâtiments

Upfactor : Upfactor est une start-up d'urbanisme spécialisée dans la surélévation de bâtiments. Upfactor accompagne les bailleurs, les collectivités, les copropriétés dans la réalisation du projet en tant que AMO. De plus, Upfactor Géoservices révèle tous les potentiels de surélévation de plusieurs milliers de bâtiments.



Pour aller plus loin : outils de densification :

UrbanVitaliz : plateforme gratuite du service public qui a pour objectif d'accompagner les collectivités (communes et EPCI) à revitaliser le foncier abandonné et ainsi réduire le nombre de friches urbaines. **UrbanVitaliz est un service qui oriente les collectivités vers les bons acteurs, les financements et stratégies à suivre selon chaque situation.**



Utilisation du droit de préemption puis division en parcelles

Comment le recyclage des friches revitalise les bourgs - Habitat - Le Télégramme (letelegramme.fr)

Atlas des fonciers invisibles Communauté Urbaine du Grand Poitiers : avoir une idée du potentiel à construire en zone déjà urbanisé, Atlas en ligne

Cartofriches : un dispositif conçu pour recenser les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...).

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/cartofriches-plus-8200-sites-friches-repertories>

<https://cartofriches.cerema.fr/cartofriches/>

17. Habitat intermédiaire

Éléments généraux

Cible : Généralement des jeunes familles mais s'adresse à tous les publics.

Objectif : Conserver les qualités de la maison individuelle tout en limitant l'étalement urbain.

Mise en œuvre : L'habitat intermédiaire est à mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise par un groupement de logements superposés, mais avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel. En effet, les logements de l'habitat intermédiaire doivent posséder un espace privatif extérieur, un accès individuel extérieur, une hauteur limitée (3 étages maximum) et des vis-à-vis limités.

Cadre juridique : Au regard de la réglementation, l'habitat l'intermédiaire n'existe pas. Seuls l'habitat individuel et l'habitat collectif existent. Le code de l'habitation et de la construction considère la superposition de plus de 2 logements comme une caractéristique de l'habitat collectif, on applique alors la réglementation des immeubles collectifs aux logements intermédiaires.



AVANTAGES

- Conserve la qualité de vie d'une maison individuelle.
- Limite l'étalement urbain et répond aux enjeux du ZAN.

INCONVENIENTS

- Un cadre juridique assez flou.
- Nombre de logements limité, les prix peuvent donc rapidement augmenter.

Pour aller plus loin :

Audiar - L'habitat intermédiaire
Habiter-Autrement - Habitat intermédiaire

Exemples

Habitat intermédiaire à Bernes-sur-Oise (95)
Liste de plusieurs exemples en Savoie
Exemple détaillé - La Chevalière à Chambéry (73)
Rhône - Exemples à Chalon-sur-Saône, Collonges-au-Mont d'Or, Lyon
Habitat groupé à Arcisses (28)
Habitat intermédiaire en Centre Est

Habitat intermédiaire

Bernes-sur-Oise (95)

Cible : Généralement les familles mais s'adresse à tout type de public

Objectif : Conserver les qualités de la maison individuelle tout en limitant l'étalement urbain.

Contexte : Bernes-sur-Oise est une commune attractive et grandissante dont plus de 80% des logements sont des logements individuels. Face à la hausse de la demande de logement, la commune a décidé de mettre en place ce projet d'habitat intermédiaire afin de limiter l'étalement urbain de sa commune.

Mise en œuvre : La construction de 20 habitations intermédiaires certifiées "Habitat et environnement" dans la commune de Bernes-sur-Oise. Ces logements respectent le principe de pavillon individuel (jardin, entrée individuelle...), tout en offrant une **"densité exemplaire face aux enjeux de préservation des sols et de limitation de l'étalement urbain en Île-de-France"** (CAUE 95). De plus, le projet propose une variété de logements allant de 2 à 4 pièces afin d'accueillir toutes les familles, peu importe leur composition.

Coûts et partenaires : Le coût total de ce projet de 1 500 m² s'élève à 2.2 millions d'euros. Le maître d'ouvrage et le bailleur social est OPIEVOY (bailleur social d'Île-de-France) et le bureau d'études est ARCADIS.

Calendrier : Le permis de construire a été déposé en 2010, pour une livraison en 2015.



AVANTAGES

- Conserve les avantages d'un pavillon individuel, tout en limitant l'étalement urbain.
- Favorise la mixité sociale.

INCONVENIENTS

- Projet long et relativement coûteux.

18. Mutabilité des bureaux ou d'autres biens professionnels en logements

Eléments généraux

Objectif : Un nombre croissant d'immeubles de bureaux ou de locaux professionnels sont vacants dans les métropoles. Afin de répondre à cette problématique, tout en respectant le ZAN, leur transformation en logements est une option.

Contraintes : Il existe cependant des contraintes. Des contraintes techniques (seulement 20% des bureaux ont un potentiel de reconversion), des contraintes économiques (la reconversion de locaux coûte généralement plus cher que la construction neuve - en moyenne 10 à 20 %), et des contraintes juridiques (changement de destination).

Les élus peuvent y être réticents pour conserver les recettes fiscales associées.

Avantages : Dans le cadre du ZAN, ces biens immobiliers constituent un gisement de foncier et représentent moins de risques de recours puisque les immeubles sont déjà implantés.

Cadre juridique : Les opérations de transformation de bureaux en logements constituent un changement de destination. Ce changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme, un permis de construire ou une déclaration préalable, selon le cas. Le contrôle des changements de destinations est réglementé par les articles [R.421-14](#) et [R. 421-R.421-17](#) du Code de l'urbanisme.

Les chiffres

800 opérations de transformation de bureaux en logements sont autorisées chaque année (en moyenne, sur la période 2013-2021), soit plus de 1 200 000 m² convertis, permettant la création d'environ 2 000 logements chaque année (2 % du nombre annuel total de logements créés).

Il y aurait, selon les professionnels, 750.000 m² de bureaux vides à Paris et la Ville transforme en moyenne 400 immeubles par an. Ce serait 250.000 m² qui auraient été reconvertis sur la mandature 2014/20.

Pour aller plus loin :

[Etude de CBRE France](#)

Exemples

[Exemple de l'ancien siège de la Caisse Primaire d'Assurance Maladie en résidence étudiante](#)

[Tribunal de Châteaulin transformé en habitat](#)

[Transformation de l'ancien hôpital à Hennebont](#)

[Bouygues accélère la transformation de bureaux en logements](#)

[Offre Coverso de Bouygues Immobilier](#)

[Checkmyguets transforme des bureaux en résidences rentables](#)

Autres acteurs positionnés : Action Logement, Novaxia, Icade, Covivio

Transformation de bureaux en logements

Pantin (93)



Cible : Les personnes éligibles à un logement social.

Objectif : Lutter contre la vacance des bureaux et ainsi limiter l'étalement urbain.

Mise en œuvre : Réhabilitation avec changement d'usage de deux bâtiments afin d'y créer 70 logements locatifs sociaux, un espace d'accueil et un local d'activités. L'opération s'inscrit dans le cadre d'une vaste opération de renouvellement urbain le long du canal de l'Ourcq mise en œuvre par la commune de Pantin, afin de diversifier la ville et de valoriser le bâti existant.

Coûts et partenaires : Le coût total de l'opération s'élève à 15 millions € dont 7.4 millions pour les travaux. Le maître d'ouvrage est Immobilière 3F, premier bailleur social national et filiale du groupe Action Logement.

Calendrier : 3F a acquis les deux bâtiments de bureaux en 2017. Les travaux de réhabilitation et de transformation en logement se sont achevés en 2020.

AVANTAGES

- Lutte contre la vacance des bureaux.
- augmente l'offre de logements sociaux, tout en densifiant la commune et en limitant l'étalement urbain.

INCONVENIENTS

- Des obstacles économiques, techniques et juridiques dans de nombreux cas.

Pour aller plus loin :

[Groupe 3F - À Pantin \(93\), Immobilière 3F transforme 5 000 m² de bureaux en 70 logements](#)
[Gouvernement - Transformation de bureaux en logements - opération Pantin-Délizy](#)

Transformation de bureaux en logements Paris (75)



Cible : Les personnes éligibles à un logement social.

Objectif : Lutter contre la vacance des bureaux et ainsi limiter l'étalement urbain.

Mise en œuvre : L'immeuble qui accueillait les bureaux de l'Eau de Paris était jusqu'en 1990 un immeuble d'habitation. 30 ans plus tard, ce bâtiment des années 30 retrouve son usage d'origine. En effet, rachetés par la Régie immobilière de la Ville de Paris, les 3833 m² de locaux professionnels ont été transformés en 54 logements sociaux.

Coûts et partenaires : Le coût de réhabilitation des locaux s'élève à 7.5 millions d'euros (2 000 €/m²).

Calendrier : Le chantier a duré 20 mois.

AVANTAGES

- Lutte contre la vacance des bureaux.
- augmente l'offre de logements sociaux, tout en densifiant la commune et en limitant l'étalement urbain.

INCONVENIENTS

- Des obstacles économiques, techniques et juridiques dans de nombreux cas.

Pour aller plus loin :

[Transformer les bureaux en habitation : solution à la crise du logement](#)^[c1]

Transformation de l'ancienne clinique Saint Luc en logements

Landerneau (29)

Cible : Les personnes en recherche de solutions d'hébergement en courte durée, pour des raisons professionnelles, non touristiques.

Objectif : Répondre à une demande sur le bassin d'emplois.

Mise en œuvre : Réhabilitation avec changement d'usage. Le bâtiment de 4 400 m² accueillera un pôle médical, un pôle formation et un pôle hébergement. Cap St Luc proposera 12 T2 et 15 chambres individuelles avec grande cuisine en commun pour des personnes ayant des besoins ponctuels (formation, remplacement médical, mission...) ou transitoires, le temps de trouver un logement plus pérenne.

Coûts et partenaires : projet privé, il est porté par Joël Gourmelon fondateur de [Cap Stream](#).

Calendrier : Ouverture 2ème semestre 2023.



Pour aller plus loin :

[Agir face aux problèmes de recrutements et de logements](#)

19. Lutte contre la vacance de logements

Objectif : Rénover et remettre sur le marché des logements vacants.

Mise en œuvre : Il existe différents outils afin de lutter contre la vacance, parmi lesquels :

- L'OPAH : Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un outil contractuel qui lie la commune/l'EPCI, l'ANAH et l'Etat. Ce dispositif propose des aides financières et des services d'accompagnement pour réhabiliter le parc immobilier bâti ; améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs ; maintenir ou développer des services de voisinage, et le cas échéant pour requalifier des quartiers anciens ou dégradés.
- La Taxe d'Habitation sur les logements vacants : La THLV est applicable dans toutes les communes, à l'exception des communes en zone tendue. Le propriétaire d'un logement vacant doit payer la THLV si le logement est vacant depuis au moins deux ans. La taxe est calculée d'après la valeur locative cadastrale multipliée par le taux d'imposition. Le taux de la THLV est fixé par les communes. Ce taux était en moyenne de 18,2% en France en 2020.
- L'outil gouvernemental « Zéro logement vacant » : Cet outil, encore en phase de test, est à disposition des collectivités qui souhaitent réduire le nombre de logements vacants sur leur territoire. Selon, le site officiel du dispositif, celui-ci se décompose en trois étapes :
 - 1/ Repérer et caractériser les logements vacants puis élaborer la stratégie de prise de contact des propriétaires.
 - 2/ Contacter les propriétaires en utilisant les messages les plus adaptés grâce au guide et la base de courriers proposés par « Zéro logement vacant ».
 - 3/ Suivre chaque dossier avec l'équipe de « Zéro logement vacant », étape par étape, jusqu'à la sortie de vacance du logement.

Cet outil permet également l'accès à une base de données sur la vacance du territoire, un suivi centralisé des dossiers, le partage des bonnes pratiques...

Les chiffres

Dans sa dernière étude sur le parc de logements, l'INSEE comptabilise 3,116 millions de logements vacants en France (hors Mayotte) au 1er janvier 2020, soit 8,4% d'un parc qui compte près de 37 millions de logements. Le nombre de logements vacants a fortement progressé entre 2006 et 2016, avec un taux de croissance maximal en 2009 (+ 4,9 % sur l'année). En métropole, les logements vacants sont majoritairement des logements collectifs (52 %).

1 million de logements sont concernés par une vacance dite "frictionnelle" (qui dure moins de 6 mois). 1 autre million de logements sont, eux, vacants depuis une durée comprise entre 6 mois et 2 ans (vacance conjoncturelle). 1,1 million de logements du parc privé sont eux vacants depuis au moins deux ans, ce qui représente 3,5% du parc privé en France.

Dans le Finistère, 18 000 logements privés (soit 3,6% du parc) sont vacants depuis plus de deux ans (source : ADEUPa). Ces logements peuvent constituer un gisement potentiel pour répondre aux besoins en logement des ménages.

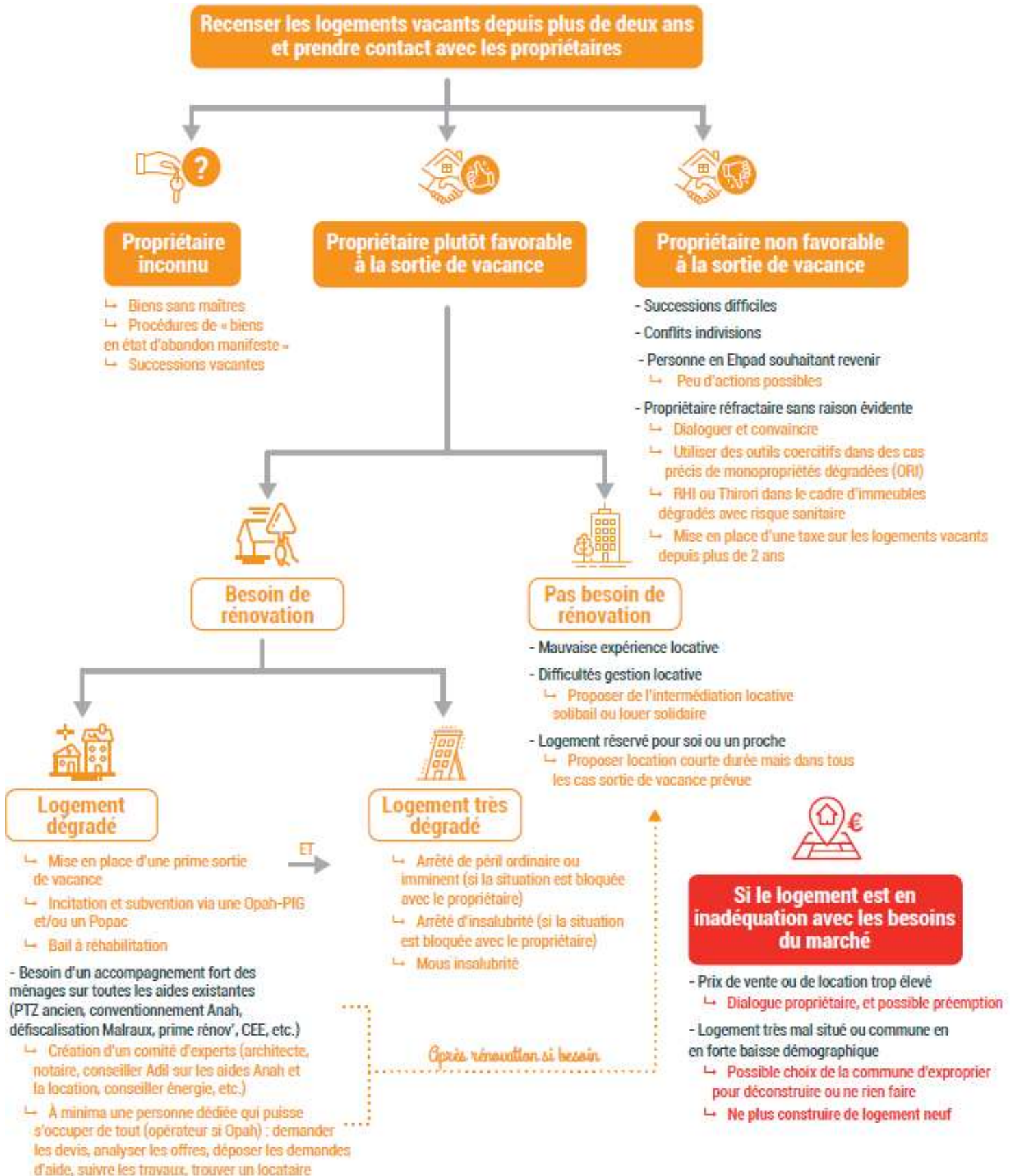
Pour aller plus loin :

Le portail <https://pasdevacances.org/> permet de visualiser de façon instantanée à l'échelle d'un territoire la situation en matière de vacance de logements. Cet outil permet de distinguer les vacances structurelle et conjoncturelle.

En 2023, plusieurs communes finistériennes ont mis en place la taxe sur les logements vacants (Ploudreuzic, Le Coitre Saint Thégonnec, Botsorhel...).

Exemples :

Lesneven : logements vacants au centre-ville les propriétaires sensibilisés
Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Tréguier



Source : ADEUPa - Observatoire de l'habitat, LES LOGEMENTS PRIVÉS VACANTS EN 2020 (07/2022)

Lutte contre la vacance

Josselin (56) - source Bruded

Objectif : Remettre sur le marché le maximum de logements vacants.

Contexte : Josselin est une petite commune du Morbihan de 2 500 habitants. Le centre-bourg se vidait peu à peu de ses habitants et de ses commerces et 8% des logements étaient vacants en 2015.

Solution pour la commune : Face à la hausse de logements vacants dans la commune, la municipalité a décidé de prendre le problème à bras-le-corps. Pour ce faire, la commune a envoyé des courriers aux propriétaires afin de les informer sur les démarches de rénovation et a également mené une démarche de « rénovation pilote » en partenariat avec la CAPEB 56 et la CAUE 56 pour impulser le mouvement. Les courriers informaient également les propriétaires des différentes aides existantes, dont une aide communale. En effet, la commune de Josselin verse une aide financière pour inciter les propriétaires à rénover les éléments extérieurs de leur bien. De plus, la commune n'hésite pas à lancer des procédures d'abandon manifeste afin d'inciter, de manière plus coercitive, les propriétaires à agir.

Coût : Afin d'animer et de financer ce dispositif, la commune dispose d'un budget de 60 000 € par an. Le projet de « rénovation pilote » s'est avéré plus cher que prévu, et la commune a déboursé 105 000 €.

Résultats : On dénombre 100 logements vacants remis sur le marché en l'espace de trois ans (2015-2017), une véritable réussite pour une commune de 1 440 logements !

AVANTAGES

- Lutte efficacement contre la vacance.
- Redynamise le centre-bourg.

INCONVENIENTS

- Une démarche qui nécessite des moyens financiers et humains.
- La bonne volonté des propriétaires est un élément clef de la réussite du dispositif.

Quelles possibilités réglementaires ?

*Quels dispositifs existant
pour favoriser l'accessibilité
au logement des actifs ?*

20. Propositions du Rapport « Lutte contre l'attrition des résidences principales dans les secteurs touristiques en Corse et France Continentale »

Source : rapport conjoint de plusieurs Ministères Juin 2022

Objectif : Favoriser un transfert de résidence secondaire vers une résidence principale pour soulager la tension immobilière dans ces zones.

Contexte :

A l'instar des métropoles, les prix de l'immobilier sont élevés dans les zones touristiques en tension et progressent plus vite qu'ailleurs compte tenu d'un foncier devenu rare et donc cher. Cela conduit certaines populations (primo-accédants, saisonniers...) à modifier leurs projets d'installation, voire à y renoncer.

Les plateformes de location de meublés type AirB&B, Aritel ont renforcé les déséquilibres sur les marchés locaux du logement en facilitant la création de revenus complémentaires pour les bailleurs. Cela conduit à une réduction de l'offre de résidences principales.

Leviers préconisés :

- Suppression de l'avantage fiscal en faveur des locations meublées (71% d'abattement contre 50% pour les locations de meublés de tourisme non classés).
- Appliquer à toute location de logement les critères de performance énergétique. En effet, la location de meublé à l'année suppose des surcoûts et des obligations plus contraignantes que la location de meublés touristiques, alors même que sa rentabilité est moindre.
- Accompagner les collectivités territoriales dans la mise en œuvre des instruments de régulation de la location de courte durée des meublés de tourisme. L'échelon communal est le plus pertinent pour décider des arbitrages entre le tourisme et le logement. Mais les régulations doivent être basées sur des éléments factuels et objectifs.
 - Permettre aux communes de mettre en place une réglementation du changement d'usage (sans la barrière des 200 000 habitants actuelle).
 - Créer une base nationale de suivi des mesures de régulation afin de voir si l'objectif recherché est bien atteint (remise sur le marché de biens en location longue durée, maintien voire baisse des prix des loyers et du foncier). A Berlin et Santa Monica, l'instauration de fortes amendes (100 000 € et 500 \$) a permis de diminuer les offres de 49% et 37%.
 - Renouveler l'offre d'hébergement touristique souvent ancienne ou obsolète.
 - Mobiliser les outils de politique de l'habitat à destination des collectivités territoriales (logement social, accession sociale à la propriété...).
 - Mettre en place une politique foncière de long terme dans les communes.
 - Prioriser la construction de résidences principales dans les zones touristiques (PLU(i)).
 - Favoriser l'évolution du parc des résidences secondaires vers les résidences principales (Sables d'Olonne : dispositif "Louez à l'année" avec une aide plafonnée à 10 000 € sur 3 ans).

NB : 2 résidences secondaires sur 3 sont détenues par un ménage de + de 60 ans voire plus pour certaines zones littorales (3 sur 4). Prévoir une mesure fiscale pour inciter, dans le cadre des successions, à transformer ce parc de résidences secondaires en résidences principales ?



21. Réglementation AirBnB

Les notions générales

Meublés touristiques : Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (L324-1-1 Code du tourisme).

Changement d'usage : Le fait de proposer un local d'habitation à la location touristique constitue un changement de l'usage initial du local.
(Habitation -> tourisme).

Ce changement d'usage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable **dès la première nuitée pour une résidence secondaire, et dès 120 jours de location par an pour une résidence principale.** Certains territoires régulent ces autorisations de changement d'usage. (Quotas à Saint-Malo, mesure de compensation dans la Communauté d'Agglomération du Pays Basque).

Droit de commercialité : Le propriétaire qui souhaite changer l'usage de son local d'habitation doit offrir une compensation financière à un propriétaire qui souhaite faire l'inverse, et qui souhaite par conséquent changer l'usage de son local vers un usage d'habitation. Pour en savoir plus : [La commercialité d'un bien immobilier.](#)

AVANTAGES

- Augmente le nombre de logements disponibles pour les résidents à l'année.
- Réduit la pression touristique sur la commune.

INCONVENIENTS

- Des recours en justice qui ralentissent le processus.
- Certains logements ne seront plus loués, mais resteront malgré tout des résidences secondaires.

Pour aller plus loin :

[Etude INSEE - Hébergements proposés par des particuliers via des plateformes](#)

[Article Les Echos - Les locations AirBnB limitées à 120 jours par an dans 18 villes](#)

Paris comptait 20 000 locations saisonnières en 2011, 80000 en 2019.

Biarritz : en trois ans le nombre de locations de courte durée est passée de 2200 à 3400 sur un parc de 25762 logements

Exemples :

Règlement sur la délivrance des autorisations de changement d'usage - CAPB

Louer un meublé de tourisme au Pays Basque

[Article géo - réglementation AirBnB Saint-Malo](#)

Réglementation AirBnB - Ville de Saint-Malo (35)

AirBnB News - Partenariat La Baule

Réglementation AirbnB - Paris (75) <https://parisvsbnb.fr/>

Réglementation AirBnb

Communauté d'agglomération du Pays Basque (64)



Cible : Les résidents permanents de la commune.

Objectif : Réguler la location des meublés touristiques.

Contexte : Dans le Pays Basque, les hébergements de meublés touristiques ont augmenté de 130 % entre 2016 et 2020, ce qui représente plus de 16.000 logements sur les 24 communes de la communauté d'agglomération situées en zone tendue.

Solution pour la commune : Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sera soumis au principe de compensation. La compensation consiste à transformer en logement des locaux initialement non dévolus à l'habitation. Ce local doit **disposer d'une surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière et être situé dans la même commune**. La « perte » d'un logement pour les résidents permanents est alors compensée par la transformation en logement d'un local qui avait auparavant un autre usage. **Pour le propriétaire, la compensation peut prendre deux formes**. Soit par l'achat d'un bien par le propriétaire en vue de sa transformation. Soit par l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

Cette compensation n'est pas nécessaire pour les logements qui sont loués aux étudiants le reste de l'année (9 mois par an au minimum) et pour les meublés de tourisme associés à la résidence principale.

De plus, la demande de changement d'usage n'est pas nécessaire pour la location d'une résidence principale, quand la location de cette résidence n'excède pas les 120 jours par an au total.

Calendrier : La communauté d'agglomération travaille sur cette mesure depuis 2021. Les élus communautaires ont voté ce règlement le 5 mars 2022, avec une entrée en vigueur le 1^{er} juin 2022. Ceci étant, le tribunal administratif de Pau a suspendu la réglementation le 3 juin 2022. Finalement, le tribunal a levé sa suspension le 16 septembre 2022. La réglementation est donc bel et bien entrée en vigueur le 1^{er} mars 2023. Une audience sur la légalité de la mesure doit encore avoir lieu.

Les autorisations sont des autorisations temporaires de trois ans.

L'association Alda - Pays Basque a obtenu du Préfet la création d'un comité de lutte contre les baux frauduleux qui réunit, depuis septembre 2022, les impôts, l'Urssaf, la répression des fraudes et le procureur de la République.

Il est interdit d'établir un bail pour 10 mois ou de demander à son locataire de partir durant la période estivale.

Seul le bail mobilité permet ce dispositif et est réservé à des étudiants ou salariés en itinérance.

Réglementation AirBnB

Saint-Malo (35)

Cible : Les résidents permanents de la commune.

Objectif : Réguler la location des meublés touristiques.

Contexte : Saint-Malo accueille chaque année plus d'un million de touristes. Face à ce succès touristique, le nombre de résidences secondaires explose dans la cité corsaire. **26% des logements à Saint-Malo sont des résidences secondaires et la commune compte 636 nuitées pour 100 habitants.** Le quartier de Courtoisville connaît le plus fort

taux de locations de courte durée en France. Ainsi le prix des logements a bondi de 16%, obligeant les actifs à se loger hors de l'agglomération. 32% des actifs de Saint-Malo habitent en dehors de l'agglomération. En plus de l'impact sur le logement, cette situation pose des problèmes de nuisances, des problèmes environnementaux...

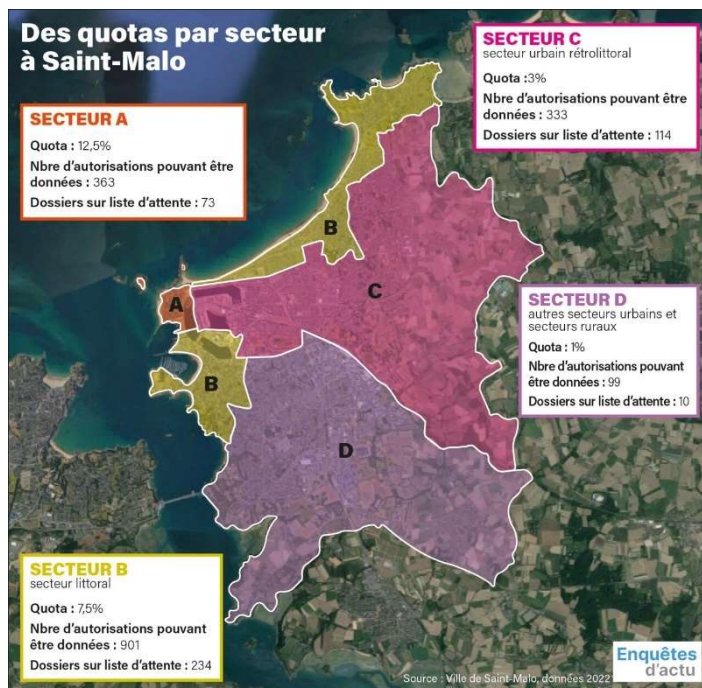
Solution pour la commune : Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation devra faire l'objet d'une procédure d'autorisation préalable. La commune fixe des quotas de location AirBnB pour chaque quartier. La commune se donne le droit de refuser la demande de changement d'usage lorsque le quota est atteint. De plus, un propriétaire ne peut pas louer plus d'un logement de type AirBnB simultanément. Cette demande de changement d'usage doit se faire dès la première nuitée pour les résidences secondaires, et à partir de 120 jours de location par an pour les résidences principales. L'autorisation n'est valable que pour une durée maximale de 3 ans.

Calendrier : Concernant la procédure d'autorisation préalable du changement d'usage, la mairie de Saint-Malo a sollicité le Préfet d'Ille et Vilaine en novembre 2017. L'arrêté préfectoral est entré en vigueur en juin 2018. Et le conseil municipal a instauré la procédure à partir du 1^{er} janvier 2020. En effet, les communes qui ne se situent pas en zone tendue doivent faire une demande au préfet du département.

Procédure en cours : la réglementation malouine a été attaquée devant le tribunal administratif de Rennes, au nom d'une dizaine de propriétaires.

Pour aller plus loin :

[Saint Malo AirBnb](#)



Réglementation AirBnB

La Baule (44)

Cible : Les résidents permanents de la commune.

Objectif : Réguler la location des meublés touristiques.

Solution pour la commune : Inédit en France, la commune de La Baule a signé un partenariat avec le site de location AirBnb afin de réguler le nombre de meublés touristiques dans la commune. En effet, dans la commune, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis au principe de compensation pour les propriétaires qui louent plus de deux logements sur AirBnb. Avec ce partenariat, AirBnb s'engage à aider la municipalité à appliquer la réglementation. Ainsi, AirBnb bloquera toute annonce de location de courte durée dûment signalée par la municipalité comme n'ayant pas obtenu l'autorisation de changement d'usage requise. En plus, AirBnb va mettre en œuvre des actions afin de faciliter la vie entre résidents et touristes comme le « guide du voisinage, un contenu éducatif destiné aux hôtes baulois et à leurs voyageurs. »



AVANTAGES

- Décourage la multiplication d'investissements locatifs afin de limiter la spéculation immobilière.

INCONVENIENTS

- Risque de voir les propriétaires mettre leur logement en location sur un autre site ou d'investir dans une autre commune voisine, déplaçant ainsi le problème.

Calendrier : Mesure adoptée en avril 2022, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

22. Zone Tendue et taxe sur les logements vacants

Définition : Les zones tendues sont les zones où l'accès au logement est rendu difficile par un déséquilibre important entre l'offre et la demande. Juridiquement, la loi ALUR de mars 2014 dispose que les zones tendues représentent « *Les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant* ».

1 149 communes sont en zone tendue, et aucune à ce jour en Bretagne.

Conséquences sur le marché de l'immobilier : La classification en zone tendue a plusieurs conséquences sur le logement :

- La fixation des loyers est encadrée, et les loyers sont mêmes plafonnés dans certaines agglomérations en zone tendue.
- Le délai de préavis peut être réduit à un mois.
- Il existe des taxes supplémentaires (la taxe sur les logements vacants (TLV)* ou la surtaxe sur les résidences secondaires)

Evolution de la loi : La loi de finances pour 2023 du 30 décembre 2022 supprime le seuil de 50 000 habitants pour les zones tendues. Ainsi, 4 000 nouvelles communes seront classées en zone tendue. La liste sera fixée par décret mais de nombreuses communes littorales bretonnes et notamment finistériennes pourraient rejoindre la liste des zones tendues. Plusieurs communes du Finistère pourront possiblement lutter contre les résidences secondaires et contre la vacance grâce à ces deux taxes spécifiques. Attendue en 2023, l'extension des zones a été reportée à 2024.

*** La taxe sur les logements vacants (TLV) ne s'applique que dans les zones tendues, à ne pas confondre avec la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). La THLV est applicable dans toutes les communes, à l'exception des communes en zone tendue, où la TLV s'applique.** Le propriétaire d'un logement vacant doit payer la TLV si le logement est vacant depuis au moins un an, contre deux ans pour la THLV.

De plus, les taux diffèrent entre la TLV et la THLV. La taxe est calculée d'après la **valeur locative cadastrale** multipliée par le taux d'imposition. Pour la TLV, le taux est de 17% la première année et de 34% par la suite. En revanche, le taux de la THLV est fixé par les communes. Ce taux était en moyenne de 18,2% en France en 2020.

Valeur locative cadastrale : Loyer annuel que la propriété pourrait produire si elle était louée. Sert de base de calcul aux impôts directs locaux : taxe d'habitation, taxe foncière, cotisation foncière des entreprises (CFE).

Pour aller plus loin :

- [Nexity - Les Zones Tendues](#)
- [France 3 Bretagne - Vote du budget 2023. Une avancée vers davantage de "zones tendues" sur le logement, dont le littoral breton](#)
- [Taxe sur les logements vacants \(TLV et THLV\)](#)

23. Statut de résident

Définition : Le statut de résident est un statut qui réserve le droit d'acheter des biens immobiliers aux personnes vivant sur un territoire depuis une durée définie.

Objectifs : Encadrer le marché immobilier, favoriser les habitants endogènes, lutter contre la spéculation immobilière.

En France ce statut n'a pas été appliqué. Mais c'est une proposition portée par différents mouvements politiques dans des régions connaissant une forte pression immobilière (ex : Corse / Bretagne).

Le **Canada** a mis en place un statut de résident au 1^{er} janvier 2023 :

- ⇒ Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-canadiens (chalets d'été non concernés).
- ⇒ Les investisseurs étrangers ne peuvent plus acheter d'immeubles au Canada pendant les deux prochaines années.
Seule exception, les immigrants résidents permanents.



Ces mesures drastiques visent à contenir la forte hausse des prix.

Cette mesure vient compléter des dispositifs mis en place précédemment, à titre d'exemples :

- Montréal vient d'augmenter le pourcentage de logements abordables obligatoires dans les nouvelles constructions de 15 à 20%.
- La Colombie britannique a imposé, en 2018, une taxe de 20% sur les achats immobiliers par les étrangers (nombreux achats d'investisseurs hongkongais et chinois).
- Ottawa impose aussi, depuis le 1^{er} janvier 2022, une taxe annuelle de 1% sur les logements vacants aux propriétaires non canadiens.

Pour aller plus loin :

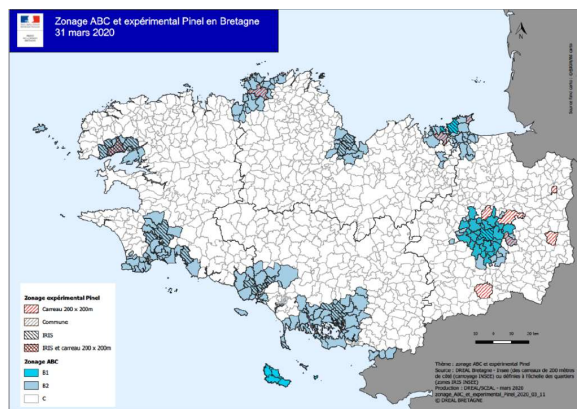
[Investisseurs étrangers : Qui peut acheter une résidence au Canada en 2023 ? - Immigrant Québec \(immigrantquebec.com\)](https://immigrantquebec.com)

[Introduction à la taxe sur les logements sous-utilisés - Canada.ca](https://canada.ca)

24. Expérimentation Pinel Breton

Objectif du Pinel : favoriser l'investissement locatif dans les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte et dans les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense.

Modalités de l'expérimentation en Bretagne : une des particularités de cette expérimentation réside dans l'éligibilité du dispositif qui peut être limitée à une partie seulement du territoire communal.



Contexte :

L'expérimentation du « Pinel Breton » est une expérimentation régionale d'un dispositif particulier d'investissement locatif intermédiaire.

L'objectif est de cibler les communes en tension très élevée sur le marché locatif et des besoins en logements intermédiaires importantes en étant le plus adapté possible aux besoins réels du marché et plus souple dans son fonctionnement.

Mise en œuvre :

Les zones ont été définies localement et ont pu bénéficier de l'avantage fiscal (alors qu'habituellement c'est une décision ministérielle).

Les communes sont fixées par arrêté préfectoral ainsi que les plafonds de loyer et de ressources du locataire pour chaque commune ou partie de commune (deux approches : maille Iris -quartier- ou carreau 200mx200m).

Les propriétaires-bailleurs bénéficiaires de la défiscalisation Pinel pour des investissements réalisés en Bretagne sont tenus de faire une déclaration annuelle comportant notamment le niveau de ressources des locataires et le montant des loyers perçus.

L'aide est également régionalisée. Le nombre de bénéficiaires potentiels de la défiscalisation ne devait pas augmenter, par un jeu de vases communicants. Ainsi, des communes B1, situées sur Rennes Métropole, ont renoncé à l'éligibilité au Pinel sur tout ou partie de leur périmètre pour en faire bénéficier d'autres en zone B2 et C.

Un rapport d'étape a été présenté en août 2021 par la Dreal. Le dispositif a été prolongé jusqu'en 2024.

Pour aller plus loin :

Pinel [Code Général des Impôts](#)

Expérimentation en région Bretagne de l'éligibilité au dispositif Pinel [Loi de 2019 de finances pour 2020](#)

Prorogation de l'expérimentation en Bretagne [Loi 2021 de finances 2022](#)

25. Permis de Louer

Définition : Issu de la loi « Alur » du 24 mars 2014, le permis de louer revêt deux formes : la simple déclaration de mise en location (DML) et l'autorisation de mise en location (APML). Son instauration relève de la compétence « habitat » des intercommunalités.

Cible : les propriétaires de logements insalubres.

Objectif : lutter contre l'habitat indigne (logements insalubres, marchands de sommeil), améliorer la qualité des logements et permettre aux propriétaires d'être informés sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre.

Mise en œuvre : Pour obtenir l'APML, le propriétaire bailleur doit envoyer des diagnostics techniques du logement (électricité, gaz, plomb et amiante). Dans la majorité des cas, ce sont les communes au sein d'un EPCI qui mettent en œuvre grâce à leurs services communaux d'hygiène et de santé. Les inspecteurs d'hygiène réalisent systématiquement une visite de contrôle. Pour assumer ces nouveaux rôles, les effectifs du SCHS ont besoin d'être renforcés. En amont de sa mise en œuvre, les collectivités doivent communiquer (campagne d'information auprès des agents immobiliers et des notaires). Certaines communes ont signé des conventions avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) qui leur permettent de disposer de l'ensemble des ouvertures d'aides au logement. Les contrôles doivent trouver l'équilibre entre pédagogie et sanction. Le régime de **déclaration de mise en location** est une simple formalité déclarative obligatoire intervenant dans un périmètre défini par la collectivité. Elle permet à la collectivité locale d'être informée des logements mis en location, sans avoir à assumer la mise en œuvre du régime d'autorisation.

AVANTAGES

- outil efficace contre l'habitat indigne.
- outil coercitif efficace s'il est accompagné de mesures incitatives.

INCONVENIENTS

- sa mise en place exige de renforcer les services d'hygiène et de santé, ce qui peut effrayer les élus.

Pour aller plus loin :

<https://www.lagazettedescommunes.com/844128/le-permis-de-louer-fait-ses-preuves-contre-le-mal-logement/>

26. Comment l'employeur peut-il aider ses salariés à se loger ?

Action Logement

Accompagne les entreprises et les salariés sur le logement. Toutes les entreprises d'au moins 50 salariés contribuent à son financement (3 Milliard d'euros de budget annuel) en cotisant à la PEEC Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (0.46% de la masse salariale).

Action logement produit aujourd'hui un logement social sur 3.

Les aides d'Action Logement s'adressent aux salariés et l'employeur a intérêt de les informer et de promouvoir ses dispositifs.

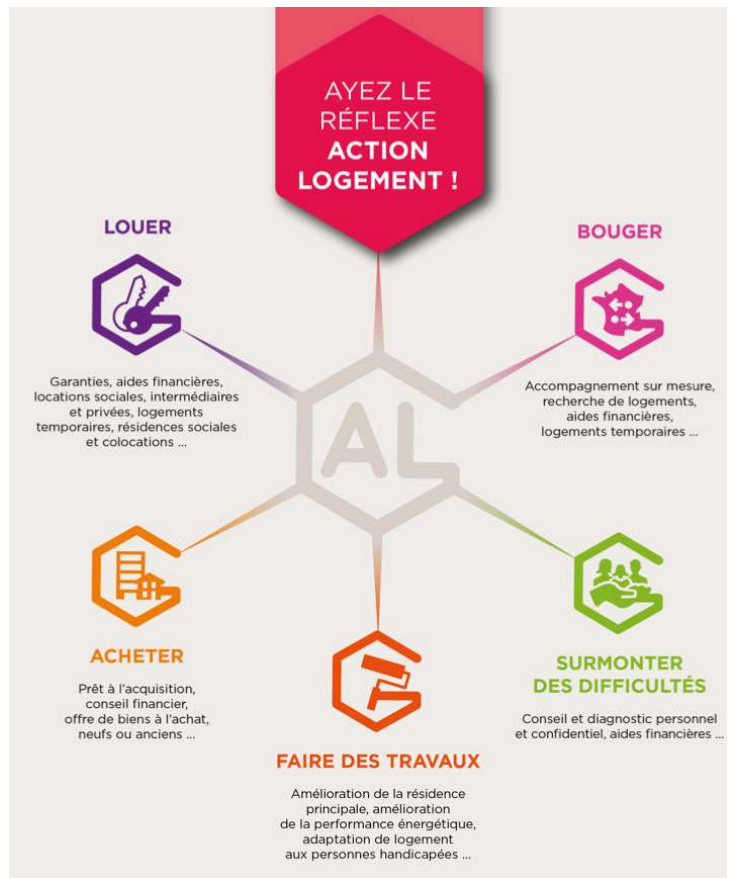
L'accompagnement prend diverses formes comme par exemple :

- Aide Mon Job, Mon Logement : prime de 1000 euros pour les nouveaux embauchés souhaitant déménager pour se rapprocher de leur emploi.
- Aide Mobili Pass : aide de 3500 € pour prendre certains frais de déménagement de salariés mutés ou embauchés.
- Prêt à taux zéro pour financer le dépôt de garantie du locataire, garantie de loyers impayés, aides pour les jeunes salariés en alternance.

[Retrouvez toutes les aides d'action logement en ligne.](#)

Autres dispositifs

- Dispositif « l'avantage en nature logement » : dispositif légal qui permet à un employeur de loger ses salariés dans une habitation dont l'employeur est propriétaire ou locataire. Cette mise à disposition constitue un avantage en nature qui est soumis à cotisations sociales. Par conséquent, l'employeur est tenu de procéder à l'évaluation de l'avantage en nature logement ([Urssaf Avantage en nature / https://www.capital.fr/votre-carriere/avantage-nature-logement-1380694](#))
- Prime au déménagement : prévues dans certaines conventions collectives.
- Spécifique pour les agents de la fonction publique : une Plateforme d'entraide mise en place par un ancien fonctionnaire ([immo-fonctionnaire.fr](#)).
- Les entreprises peuvent également faire appel à des agences de relocation qui ont pour vocation d'accompagner les salariés en mobilité professionnelle dans leur installation et intégration sur leur site d'accueil. En Finistère : [Carrières Nomades](#) / et récemment installé sur Brest [Vous reloger](#).



Aides pour le logement des apprentis

Éléments généraux



Cible : Les personnes en contrat d'apprentissage ou les étudiants en alternance.

Objectif : Proposer un logement aux apprentis et aux alternants.

Mise en œuvre : Avec un salaire inférieur à celui des actifs, la question du logement représente souvent un enjeu de taille pour les apprentis et les alternants, et une grande partie de leur salaire est consacré au loyer. Pourtant, la question du logement ne doit pas être un frein aux études et à l'emploi. Ainsi, de nombreuses aides existent afin de favoriser le logement des jeunes apprentis et alternants.

- Les apprentis sont éligibles à l'aide Mobili-Pass d'Action Logement. Mobili-Pass est une subvention allant jusqu'à 2 200 € pour financer les frais d'accompagnement des personnes qui souhaitent se rapprocher de leur lieu de travail.
- L'aide Mobili-Jeune d'Action Logement, quant à elle, s'adresse exclusivement aux moins de 30 ans en formation en alternance (contrat d'apprentissage ou de professionnalisation). Cette aide permet de prendre en charge une partie du loyer (de 10 à 100 €).
- Les apprentis sont également éligibles à la garantie VISALE, dispositif où Action Logement se porte caution pour les locataires afin de rassurer les propriétaires et ainsi augmenter les chances de trouver un logement.

La liste n'est pas exhaustive. Il existe également des aides plus ciblées comme Agri-Mobilités qui concerne les salariés du secteur agricole.

En plus de ces dispositifs nationaux, il existe des dispositifs locaux, mis en place par des acteurs du territoire comme le dispositif Apprentoît dans le Lot-et-Garonne (cf. page suivante).

ANNEXES

Bruded – Retour d'expériences

Objectif : BRUDED est un **réseau de partage d'expériences entre collectivités dans tous les champs du développement durable**. Elles ont une même volonté d'avancer ensemble pour aller plus vite sur les chemins de la transition énergétique, écologique et sociale.

Leurs travaux sont en accès libre sur leur site et plusieurs portent sur des retours d'expériences sur le logement.

Ré-habiter les bourgs : retours d'expériences
Clés de réussite et leviers d'actions

► Rencontre Logements et dynamique de bourgs
► 26 janvier 2022

Accueillir de nouveaux habitants en centre bourg : quels leviers d'actions ?

- 1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés**
 - Inciter les propriétaires particuliers à remettre leur bien en vente
 - Communiquer sur les biens mutables dans le bourg
- 2. Donner un 'coup de pouce' aux projets privés**
 - Accompagner la division de parcelles privées (BIMBY)
 - Échanger du foncier pour faciliter la densification
 - Soutenir financièrement les projets privés
- 3. Recourir à des porteurs de projets extérieurs**
 - Négocier et recourir aux bailleurs sociaux
 - Négocier avec des investisseurs privés
- 4. Investir et porter des projets en direct**
 - Porter des projets en régie de rénovation, construction, densification
- 5. Proposer de nouveaux modes d'habiter**
 - Porter le foncier pour faciliter les projets d'habitat léger
 - Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement
 - Créer un secteur dédié à l'habitat léger

BRUDED est soutenu par :

Un réseau de collectivités engagées dans l'aménagement et le développement local durable

<https://www.bruded.fr/document-technique/re-habiter-les-bourgs-retours-dexperiences-et-leviers-daction/>

Audencia – Cahier de tendances logements

Objectif : publié en 2019, ce cahier de tendance vise à décrypter les nouvelles manières de se loger. « À quoi ressemblera le logement de demain ? Comment l'innovation va changer la façon dont nous vivons au quotidien ? Entre observations des tendances actuelles et intuitions bien senties, venez découvrir ce qui fera l'habitat du futur dans ce 2e numéro des cahiers de tendances de la chaire REALITES « Faire vivre l'intelligence des territoires », réalisé en collaboration avec les étudiants d'Audencia !

Sommaire de ce 2e numéro :

TENDANCE #1 : DES LOGEMENTS FLEXIBLES ET ÉVOLUTIFS

TENDANCE #2 : DES HABITATS ALTERNATIFS ET MINIMALISTES

TENDANCE #3 : DES LOGEMENTS PLUS ÉCOLOGIQUES

TENDANCE #4 : COLIVING ET ESPACES PARTAGÉS

<https://faculte-recherche.audencia.com/articles/actualite/chaire-realites-audencia-le-cahier-de-tendances-logements2/>

Bail Mobilité

Objectif : Le bail mobilité est un bail de courte durée pour les occupants temporaires d'un bien.

Les règles : Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable contre une durée minimale d'un an reconductible pour un bail « classique ».

Outre cette différence fondamentale avec un bail « classique », les autres sont :

- Durée de préavis plus court
- Charges locatives payées forfaitairement (somme forfaitaire pour les charges, peu importe la consommation réelle d'eau, d'électricité...)
- Interdiction de la clause de solidarité pour les colocations
- Le bailleur ne peut pas exiger de dépôt de garantie

Qui peut en bénéficier ? Le locataire doit être :

- En formation professionnelle
- En études supérieures
- En contrat d'apprentissage
- En stage
- En service civique
- En mutation professionnelle
- En mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

Pour quel logement ? Le logement doit obligatoirement être meublé et respecter les règles de décence.

Pour aller plus loin :

[Service Public - Quelles sont les règles d'un bail mobilité ?](#)

[Action Logement - Bail mobilité : les choses à savoir](#)

Zéro Artificialisation Nette

Objectif : Les sols jouent un rôle essentiel dans le bon fonctionnement de notre écosystème. Ceci étant, leur artificialisation est synonyme de dégradation de leur fonction écologique (régulation du cycle de l'eau, réservoir de biodiversité, stockage de carbone...). Dans l'optique de protéger ces sols, la loi climat et résilience du 22 Aout 2021 fixe l'objectif Zéro Artificialisation Nette pour 2050. **C'est-à-dire interdire la consommation de nouveaux espaces non-artificialisés, ou lorsque que ce n'est pas possible, « rendre à la nature » l'équivalent des superficies consommées.**

Le logement dans un contexte de ZAN : L'étalement urbain a souvent été la solution pour répondre au besoin de logement d'une population urbaine de plus en plus importante. Mais l'objectif du ZAN rebat les cartes en limitant fortement cet étalement. La réponse à la crise du logement dans un contexte de ZAN passe donc par la densification. Il existe pour cela plusieurs solutions :

- La division des parcelles privées afin de permettre d'augmenter le nombre de logements sur une même surface (mouvement BIMBY)
- La rénovation de friches urbaines
- La lutte contre la vacance
- L'augmentation du nombre de personnes par logement (cohabitation, hébergement chez l'habitant...)
- La transformation des bureaux en logements...

Calendrier : L'objectif du ZAN doit être atteint pour 2050. Cependant, les collectivités doivent, sur la période 2021-2031, réduire de moitié leur consommation d'espace naturel par rapport à la période 2011-2021. Pour répondre à cet objectif intermédiaire, les communes de Brest et de Quimper devront consommer 800 000 m² de surface en moins chacune entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021.

Pour aller plus loin :

[Portail de l'artificialisation des sols - Gouvernement](#)

[S'engager dans de nouveaux modèles d'aménagement - Fédération des SCoT](#)

[Artificialisation des sols - Ministère de la Transition écologique](#)

Sigles et acronymes

- AMO : Assistant Maître d’Ouvrage
- ANAH : Agence Nationale de l’Habitat
- APA : Allocation personnalisée d'autonomie
- APAJH : Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés
- APL : Aide Personnalisée au Logement
- ARS : Agence Régionale de Santé
- BIMBY : Build In My Back Yard
- BRS : Bail Réel Solidaire
- EPF : Etablissement Public Foncier
- ETP : Equivalent Temps Plein
- HLM : Habitation à Loyer Modéré
- Loi ALUR : Loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- Loi ELAN : Loi sur l’Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique
- OFS : Organisme de Foncier Solidaire
- OPAH : Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat
- PCH : Prestation de Compensation du Handicap
- PEP : association des Pupilles de l’Enseignement Public
- PSLA : Prêt Social Location-Accession
- THLV : Taxe d’Habitation sur les Logements Vacants
- TLV : Taxe sur les Logements Vacants



INVESTIR EN FINISTÈRE

Le réseau des dirigeants d'entreprise finistériens engagés pour leur territoire.

46 Quai de la Douane - CS 63825 - 29238 Brest cedex 2 - contact@investir29.fr
www.investirenfinistere.fr / www.monprojetenfinistere.fr / 02 98 33 97 70