



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **Compte-rendu des échanges – 07/12/2023 – Saffré (44)**

Table ronde Habitat – PLUI CC de Nozay

Depuis octobre 2020, les élus des 7 communes de la Communauté de Communes de Nozay travaillent ensemble à l'élaboration de leur PLUI : feuille de route pour les 10 à 15 ans à venir. Après le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) débattu et validé en juillet 2022, les élus avancent sur le volet règlementaire et technique du PLUI. Une table ronde était organisée en février 2023 pour questionner les formes et typologies d'habitat à développer et à intégrer dans le règlement, avec la participation de BRUDED visant à partager les expériences innovantes capitalisées au sein du réseau. L'habitat léger et réversible est au centre des débats.

Introduction

Le 7 février dernier, BRUDED participait à un temps d'échange sur la place du logement dans le PLUI en construction sur le territoire des 7 communes de ce territoire rural.

➤ **Constat et Objectifs pour 2035**

Gunevel Pedron, urbaniste associé de [la boîte de l'espace](#), structure qui accompagne la communauté de commune de Nozay dans l'élaboration de leur PLUI, a introduit le débat en resituant les **enjeux et les chiffres clés** (données 2019-2020) en matière de logement sur le territoire de la CC de Nozay.

Constats :

- 16149 habitants, INSEE 2020
- 6000 ménages
- Un taux de vacance de 7%, environ 500 logements
- Un parc de logement peu diversifié avec 93 % de maisons individuelles
- Coût de l'accès au logement à Nozay, d'environ 2800 euros/m² (selon le maire de la commune)

Objectif 2035 – PADD du PLUI :

- 20 000 habitants (taux de croissance entre 1 et 1,5%/par an) soit 3500 nouveaux habitants
- Produire 1600 nouveaux logements (environ 130 logements / an) dont 90% dans les bourgs
- 20% de logements sociaux pour chaque commune
- Diversifier ou adapter le parc de logement pour répondre aux besoins de plus petits logements > des petits ménages (2,3 habitants en moyenne)
- 400 nouveaux logements produits en densification naturelle ou par le biais de changements de destination

Table ronde : Quelles formes urbaines et quelles typologies de logement imaginer derrière ces chiffres ? Quels leviers d'action pour les développer ? Chaque intervenant a donné quelques réflexions et pistes concrètes de manière à ouvrir le débat.

Table ronde : quelles formes d'habitat pour demain ? constat - projets inspirants et leviers d'actions

- **“Nouvelles formes d'habitat en territoire péri-métropolitain”** | Loïc Daubas, architecte à Nozay (Atelier Belenfant Daubas) :
- **“Constat et perspective de l'habitat social en Loire Atlantique”** | Christophe Bonneau, Directeur du développement patrimonial à HABITAT 44 :
- **“L'habitat léger et réversible du point de vue social, environnemental et règlementaire”** | François Boulland, urbaniste indépendant et membre de l'association des « Hameaux légers »
- **“Un hameau léger porté par la commune”** | Véronique Renaudin – conseillère municipale – Plessé
- **“Accueillir de nouveaux habitants en centre bourg : quels leviers d'actions ?”** | Anne-Laure Marchal, chargée de développement BRUDED

➤ **« De nouvelles formes d'habitat en territoire péri-métropolitain »** | Loïc Daubas, architecte et professeur à l'école d'architecte de Rennes

➤ [Retrouver sa présentation ici](#)

Loïc Daubas a resitué le contexte particulier de la Communauté de Communes de Nozay, suffisamment éloignée des grandes métropoles de Nantes et Rennes pour exister par elle-même, être un espace de vie, avec ses spécificités rurales. Un espace péri-métropolitain. Là où la métropole peine à offrir un cadre de vie épanouissant (quand il faut loger 6000 personnes/an), les territoires comme celui de la communauté de communes de Nozay sont des laboratoires urbains inspirants. L'enjeu pour demain sera d'imaginer des complémentarités entre l'urbain et le rural, entre la métropole et l'espace péri-métropolitain, miser sur la solidarité entre territoires plutôt que sur la concurrence, en s'appuyant sur les leviers suivants :

- Envisager le logement comme maillon d'un aménagement transversal (emploi, mobilité, ressources agricoles, productions essentielles, etc...)
- Réfléchir à l'aménagement sur une échelle large, à minima le département ou une 'bio-région'
- Articuler transitions énergétique et environnementale
- Reterritorialiser des productions essentielles.
- Inventer de nouveaux outils pour financer le logement de demain

« Les métropoles ne devront plus attirer et grandir, mais essaimer ». Extrait de l'ouvrage la ville stationnaire, par Philippe Bihoux, Sophie Jeantet, Clémence Da Selva, éd. Actes Sud, coll. Domaines du Possible, octobre, 2022

« Le projet Réinventer Rural initié par la CC de Nozay donne des illustrations concrètes des formes « rurales » de demain » témoigne Loïc Daubas, qui cite deux projets auxquels il a participé :

- Le projet de Puceul, une place de village bordée d'un projet d'habitat sénior porté par la foncière [HACOOPA](#), de petits logements pour les jeunes de 20-30 ans qui ne trouvent pas de logement sur ce territoire et d'un tiers-lieu qui mêle commerces et services. Un espace où le vivre ensemble, la mixité des usages et des espaces sont centraux.
- Le projet de La Grigonnais qui mixe locaux d'activité en RDC et habitat intermédiaire (logements superposés où chaque logement dispose de son entrée individuelle).

« Ces deux projets n'ont pas encore trouvé de financement. Ils répondent pourtant tous deux à un vrai besoin et s'inscrivent tout à fait dans les enjeux actuels (protection du foncier naturel et agricole, participation au dynamisme des centres bourgs, nouvelle typologie pour petits ménages ou famille séparées, mutabilité du foncier, cadre de vie mêlant nature et proximité des services), mais sur le territoire de la CC de Nozay où 90 % du parc de logement est constitué de pavillons individuels ils n'ont

pas d'équivalents. Les promoteurs ou bailleurs qui pourraient se positionner sur ces projets n'ont pas de pères pour dresser un bilan d'opération. Il faut donc des précurseurs pour innover. »

Loïc Daubas, architecte

Enfin, dernier élément pour nourrir le débat, Loïc Daubas cite la prise en compte de la mutabilité des bâtis en cœur de bourg de type longère dans le prochain règlement du PLUI. L'architecte indique que la rénovation thermique et l'amélioration de l'habitabilité des vieilles bâtisses nécessitera de plus en plus des réhabilitations lourdes entraînant la modification de la volumétrie du bâti. Un argument qui va à l'encontre de la sauvegarde systématique du volume d'un habitat rural à conserver dans un objectif patrimonial ou « d'intégration paysagère ». Ce qui induit d'introduire des règles plus souples dans le PLUI à venir.

➤ **Constat et perspective de l'habitat social en Loire Atlantique | Christophe BONNEAU, Directeur du développement patrimonial à HABITAT 44**

M. Bonneau a dressé la situation compliquée du logement social aujourd'hui, de manière plutôt radicale : « *si ça continue comme ça, dans 3 ans c'est fini, nous n'arriverons plus à financer de logement social* ». Il devient de plus en plus compliqué de sortir des logements sociaux actuellement, et la production diminue sur tout le département de Loire Atlantique alors que la démographie est en pleine croissance (15 000 habitants de plus par an, dont 6000 habitants sur la métropole nantaise). " *Les promoteurs sont en train de caler* », poursuit-il. Habitat 44 produit 300 logements par an dont 50% sur la métropole nantaise avec différents types de financement : PLUS, 40% en PLAI. Les T3 représentent la moitié du parc, or il faut des petits et des grands logements pour les familles qui se séparent. Aujourd'hui pour une famille il faut souvent deux logements. La complexité vient du financement. *C'est toujours plus facile de construire sur un champ de patates que de réaliser une opération en centre bourg en renouvellement urbain*. On constate une forte demande sur les sept communes de la communauté de communes de Nozay. Côté demande, le territoire connaît une grande demande pour du logement individuel, quelques semi-collectifs mais très peu de collectif.

« Aujourd'hui nous sommes dans le creux de la vague, l'augmentation du coût de la construction est concomitante à la baisse des financements. Actuellement on démarre une opération avec un budget négatif, plusieurs opérations sont stoppées même dans les grandes villes. Nos modèles de financement sont interrogés. Tout reste à ré-inventer. Nous sommes en phase de transition. L'enjeu actuel est de s'emparer du parc de logement existant », conclut-il.

➤ **Un projet de hameau léger porté par la commune | Véronique Renaudin - conseillère municipale à Plessé**

➤ [Retrouver sa présentation ici](#)

Véronique Renaudin est venue présenter le projet de hameaux légers porté par la commune de Plessé, qui a démarré avec l'étude de faisabilité en 2021 et qui continue aujourd'hui avec l'accompagnement du collectif choisi pour habiter et animer les lieux.

La présentation a permis de resituer les objectifs de départ qui ont conduit l'équipe à avancer sur ce projet :

- Offrir des logements à coûts moindres que l'offre du marché actuel
- Rompre l'isolement
- Proposer une forme urbaine qui stoppe l'artificialisation du sol
- Répondre à une demande de personnes qui vivaient dans ce type d'habitat sur la commune

Elle récapitule les envies et les craintes relevés chez les habitants, consultés pour l'élaboration de ce projet :

Les envies :

- Accès à la propriété de l'habitat par tous, accessibilité financière
- Entraide, projet collectif, sortir de l'isolement
- Projet écologique

- Potentiel d'un projet intergénérationnel
- Projet innovant, expérimenter une nouvelle façon d'habiter
- Habitat confortable, agréable
- Valoriser un site, projet en lien avec la zone de loisirs
- Un projet fédérateur, ouvert sur la commune

Les craintes :

- Non-acceptabilité par les autres habitants de la commune
- Des habitats peu esthétiques
- Incompatibilité avec les usages du site (espace de loisirs)
- Qu'il n'y ait pas un cadre d'urbanisme pour tous
- Risque d'inondation sur le terrain
- Trafic routier engendré par la création de ce nouveau « lotissement »
- Nuire à la biodiversité
- Logement pas assez accessible financièrement

5 collectifs ont répondu à l'appel à projet qui propose 12 petites parcelles et un bâtiment commun. La location de chaque parcelle est fixée à 150 euros/mois/foyer. Cela couvre aussi l'accès à l'espace commun qui est financé par la commune. C'est le collectif « Marcotte » qui a été retenu. Il est aujourd'hui composé de 4 foyers. La commune a délégué le choix des futurs foyers au noyau existant, « *plus à même de choisir selon nous* », témoigne Véronique Renaudin « *et ce choix nous a été conseillé par notre AMO l'association Hameaux Légers* ».

➤ **L'habitat léger et réversible du point de vue social, environnemental et règlementaire**
François Boulland, urbaniste indépendant, membre de l'association Hameaux Légers

➤ [Retrouvez sa présentation ici](#)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes de Nozay, les élus et techniciens se penchent sur la question de l'habitat et sur la façon d'habiter le territoire : les types de logements, leur forme, leur place, leur impact, leur taille... **Une thématique particulière était au centre des attentes des élus : l'habitat léger et sa place dans le futur PLUI.** François Boulland, membre de l'association Hameaux Légers a resitué les enjeux de ce nouveau type d'habitat du point de vue social, environnemental et règlementaire.

Question sociale :

- L'habitat nomade > très mal intégré
- Génère pas mal d'*a priori* négatifs
- Mal-logement > selon l'association Abbé Pierre, plusieurs milliers de personnes ont pour résidence principale une caravane
- La société évolue, la taille des ménages est en baisse
- Des jeunes gens qui aspirent à d'autres choses
- Solution à l'accès à la propriété trop cher (40 000 à 80 000 euros pour une tiny house)
- Un budget énergétique qui flambe (un grand logement coûte de plus en plus cher)
- L'habitat léger dans le parcours résidentiel : une offre parmi d'autres, pas une solution à tout
- Habitat auto-construit (moins de coût d'entretiens, moins de charges, plus de compétences)

Question environnementale :

- Impact carbone moindre (compter 33 tonnes d'équivalent CO2 pour une maison individuelle contre 0,3 tonne d'équivalent CO2 pour une tiny house)
- Des modes de vie des occupants d'habitats légers ou en éco-lieu moins consommateurs (selon réseau OASIS)
- Habitat léger > réponse à la division parcellaire en fond de jardin (BIMBY)

Question réglementaire :

- La loi ALUR introduit l'habitat léger comme possible résidence principale et possible en zone constructible.
- Dans un PLU, si l'habitat est autorisé sur la zone alors l'habitat léger l'est aussi
- Définition au titre du règlement d'urbanisme : occupé 8 mois par an, sans fondation, capacité d'être autonome vis-à-vis du réseau, un minimum de confort (pas une tente), facilement et rapidement démontable (ce dernier point reste flou, pas de jurisprudence)
- Panel d'aspect très large (yourte, tiny house, tout est possible)
- Autorisation d'urbanisme :
 - si un logement déclaration préalable (-de 20m²) ou permis de construire (+ de 20 m²)
 - si plusieurs logements > instruction d'un permis d'aménager et non d'un bâtiment
- Résidence principale, différente de résidence touristique

➤ Accueillir de nouveaux habitants en centre bourg : quels leviers d'actions ? | Anne-Laure Marchal, chargée de développement BRUDED

➤ [Retrouver sa présentation ici](#)

Pour conclure la table ronde, BRUDED a présenté les leviers d'actions identifiés au sein des projets des adhérents pour accueillir des habitants en centre bourg :

1. Animer une démarche auprès des propriétaires privés

- Inciter les propriétaires particuliers à remettre leur bien en vente
- Encourager les propriétaires privés à rénover leurs biens
- Aider les propriétaires privés et locataires « fragiles » à rénover leur bien

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 partagé
- Accompagner les particuliers dans la construction de leur logement
- Créer un secteur dédié à l'habitat léger

L'accent a été mis sur les démarches visant à remettre sur le marché des biens vacants ou à intervenir sur l'amélioration des biens existants. L'étude préalable du PLUI fait état d'un potentiel de 500 logements vacants sur le territoire de la Communauté de Communes. Sur les 1600 nouveaux logements à produire d'ici 2035 pour répondre aux besoins, 500 existent déjà.

Le Bail Réel Solidaire (BRS), dispositif permettant de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en zone tendue est illustré avec les exemples de mise en œuvre sur l'île d'Arz ou encore à Auray.

Les questions des élus

► Nous avons beaucoup de grandes bâtisses dans les hameaux de type longère, peut-on obliger dans le règlement à ce qu'elles soient transformées en plusieurs logements ?

Gunevel Pedron, urbaniste La boîte de l'espace : *Non. Aujourd'hui, deux logiques se font face :*

- *Limiter l'étalement urbain : La loi SRU (Lois Grenelle puis ALUR), qui ne veut pas augmenter le nombre de logements dans les hameaux, pour stopper la dévitalisation des bourgs et limiter les dépenses liées à l'extension urbaine (ramassage scolaire, réseaux...)*
- *Limiter l'artificialisation : La loi Climat et résilience (logique ZAN), qui prône l'arrêt de l'urbanisation sur les terres agricoles ou naturelles. On pourrait se dire que densifier les hameaux, par exemple en augmentant le nombre de logements par bâtiment est une bonne solution, mais cela va à l'encontre des objectifs de la première loi qui veut stopper l'augmentation des ménages hors des bourgs.*

On ne peut pas écrire ce moyen dans le PADD pour répondre à l'augmentation du nombre de logements dans les prochaines années. Ce n'est pas légal. Sauf dans les STECAL, mais il faut garder un rapport d'exception, ou dans un hameau qui a presque valeur de bourg/village (vie sociale, un café, une chapelle...)

► Comment résoudre ce paradoxe : artificialisation et création de logement ? et ceci à moindre coût ?

Loïc Daubas : *les coopératives d'habitat sont une réponse. Plusieurs foyers pour un même logement. La cohabitation permet l'accès à un logement à moindre coût. On acquiert des parts et non des tentièmes comme dans une copropriété, et les parts ne sont pas forcément liés à l'apport. Il y a souvent une philosophie sociale de mixité, d'accès au logement pour tous et d'une démarche qui va à l'encontre de la spéculation immobilière. Ici vous payez un loyer tout le temps. Ce dispositif permet de diminuer le coût du foncier et le coût de la construction. [L'échohabitant](#) est par exemple spécialisée dans ces démarches. Le souci c'est que peu de notaires et de banques connaissent cet outil qui existe depuis très longtemps, qui permet même de financer l'opération avec des prêts sociaux (PLS, PLAI), financement sur 40 ans, dont l'agrément est donné par la DDTM.*

► Ne peut-on pas imaginer intégrer l'habitat léger partout dans le bourg plutôt que l'assigner à un espace en dehors ?

Anne-Laure Marchal pour BRUDED > *Aujourd'hui la plupart des communes qui se lancent dans la création d'un hameau léger choisissent un terrain communal loué aux porteurs de projet. Cela permet de maîtriser l'usage du foncier à long terme et de répondre à la volonté de partage des espaces communs et de vie collective des porteurs de projet. Le terrain est souvent sur les franges du bourg par simplicité foncière (plus compliqué de trouver une grande parcelle en centre bourg). Cela permet aussi un accompagnement paysager, une meilleure intégration de ces nouvelles formes d'habitat même si ça reste possible d'adapter ces formes urbaines à un règlement plus contraint > [cf projet St André des eaux \(22\)](#) qui respecte la demande de l'ABF de toiture à deux pans ardoise.*

François Boulland > *on favorise l'urbanisme de projet par rapport à l'urbanisme de règles. Plus facile de créer ce type de projet via une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) mais il faudra sans doute introduire une souplesse à la règle pour permettre à l'habitat léger d'intégrer le cœur de bourg. Attention aux hameaux légers créés uniquement par une entrée économique, de rentabilité.*

Un espace dédié permet peut-être de garantir l'intérêt général de ces opérations.

Dès lors qu'on met du commun, cela prend du temps. Il faut un esprit militant.

Loïc Daubas > *aujourd'hui nous accompagnons un projet pour la commune de Redon à côté de l'intersport, route de Rennes, qui allie deux modes d'habiter : une parcelle dédiée à l'habitat participatif en vis-à-vis d'une parcelle d'habitat léger (une dizaine d'habitats), avec un verger qui fait le lien entre les*

deux. C'est assez intelligent, la cohabitation fonctionne bien, mieux que le contraste habitat léger et résidence pavillonnaire sans doute

Véronique Renaudin - conseillère municipale - Plessé > *Nous avons sur la commune plusieurs foyers installés en habitat léger, en dehors du projet du Coudray, donc oui ça existe déjà l'habitat léger dans le bourg, en dehors des projets de hameaux légers.*

▶ **Comment l'habitat léger s'inscrit-il dans le parcours résidentiel ?**

François Boulland > *Il ne me semble pas que ce soit une question ou un problème. On trouve déjà sur le Bon Coin des tiny d'occasion par exemple. Les habitants changent de projet, de parcours et vendent leurs biens, comme tout autre bien, ça suit le cours de l'offre et la demande. Le parcours résidentiel ne s'impose pas, c'est un phénomène naturel. L'habitat léger permet de répondre à une offre qui n'était pas comblée jusque-là.*

▶ **Est-ce facile de répondre aux nouvelles normes thermiques avec l'habitat léger ?**

François Boulland > *Non, répondre à la RE 2020 avec une tiny house c'est juste impossible, un non-sens. C'est de l'habitat « léger » par nature, on perdrait le caractère réversible.*

▶ **Est-ce que les habitats légers peuvent vraiment être autonome vis-à-vis des réseaux d'assainissements ?**

François Boulland > *Il faut faire la distinction des eaux noires et grises, aujourd'hui, l'habitat léger peut-être équipé de toilette sèche (individuelle ou collective) et donc plus besoin de réseau d'assainissement d'eaux noires et pour ce qui est des eaux grises, aujourd'hui, oui il existe des systèmes de phytoépuration autonome qui fonctionnent très bien.*

Véronique Renaudin > *à Plessé nous allons équiper le hameau léger du tout à l'égoût.*

▶ **Est-ce que vous envisagez le BRS* (Bail Réel Solidaire) sur la communauté de communes de Nozay ?**

*Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Christophe BONNEAU, Directeur du développement patrimonial à HABITAT 44 > *Non. Le BRS est aujourd'hui envisagé sur du foncier tendu, et la CC de Nozay ne rentre pas dans ces caractéristiques. Pour qu'il y ait création d'un OFS (Organisme de Foncier Solidaire), il faut que le différentiel entre le prix du libre et le prix BRS soit de 50 %. Or à Nozay on est en secteur B1 à 2800 euros/m² (coût de construction /m²) et en libre à 4500 €/m² (en dessous de 5600 euros/m² donc).*

En Loire Atlantique, il existe des OFS sur Nantes métropole ou sur le littoral qui répondent à ces critères.

À noter également, l'habitat léger n'est aujourd'hui pas finançable en logement social.

Loïc Daubas conclut la table ronde par cette question : « pour vous, élus, l'habitat léger, est-ce anecdotique ? ou est-ce que c'est une vraie réponse à proposer pour demain ? »

Les élus semblent pencher pour le deuxième volet. « C'est une réponse à proposer, dont il faudra tenir compte dans notre PLUI », témoigne Jean-Claude Provost, maire de Nozay, qui poursuit « aujourd'hui, à Nozay, il faut compter 280 000 euros pour accéder à un logement de 100m², beaucoup de jeunes n'ont pas ces moyens-là ».

Contact projet : Magali MONNIER - Service Aménagement de l'Espace - Tél : 02.40.79.49.78
<https://www.cc-nozay.fr/>