

DOSSIER DE PRESSE

VILLAGE DE TINY HOUSES

GRAND-
CHAMP*

Version 2025

Proposer de
l'habitat réversible
à Grand-Champ

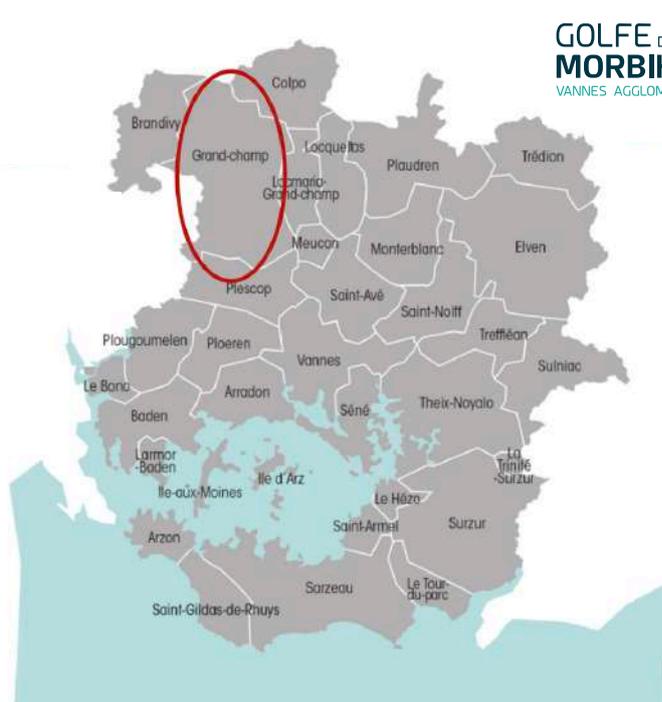
Présentation de la commune de Grand-Champ

Présentation générale de la commune

La commune de Grand-Champ se situe au cœur du département du Morbihan, à 15 km au nord de Vannes, dans la 2ème couronne de l'agglomération urbaine : Golfe du Morbihan - Vannes agglomération (GMVA) dont elle fait partie depuis 2017 et qui regroupe 34 communes et totalise 180 000 habitants.

Grand-Champ est une commune rurale de 6 734 hectares

Le territoire de GMVA, qui s'étend des rives du Golfe du Morbihan aux Landes de Lanvaux, présente des caractéristiques géographiques et sociologiques contrastées avec une zone littorale très touristique à la population résidente plutôt aisée et âgée, une zone urbaine qui concentre de l'activité économique mais qui envoie ses actifs de plus en plus loin de la ville centre, ce qui bénéficie à la commune de Grand-Champ et, enfin, une zone rurale verte à fort potentiel de développement et à la population jeune et active (l'une des plus jeune du département).



GOLFE DU
MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

L'évolution institutionnelle a autorisé la commune à de belles perspectives en termes de visibilité et de services nouveaux : **Grand-Champ voit ainsi évoluer, de façon constante – mais maîtrisée - sa population** à qui elle propose une offre commerciale diversifiée et un ensemble de services et d'équipements nécessaires à ses habitants de tous âges.

1968

2 662
HABITANTS

2014

5 235
HABITANTS

2025

6 000
HABITANTS



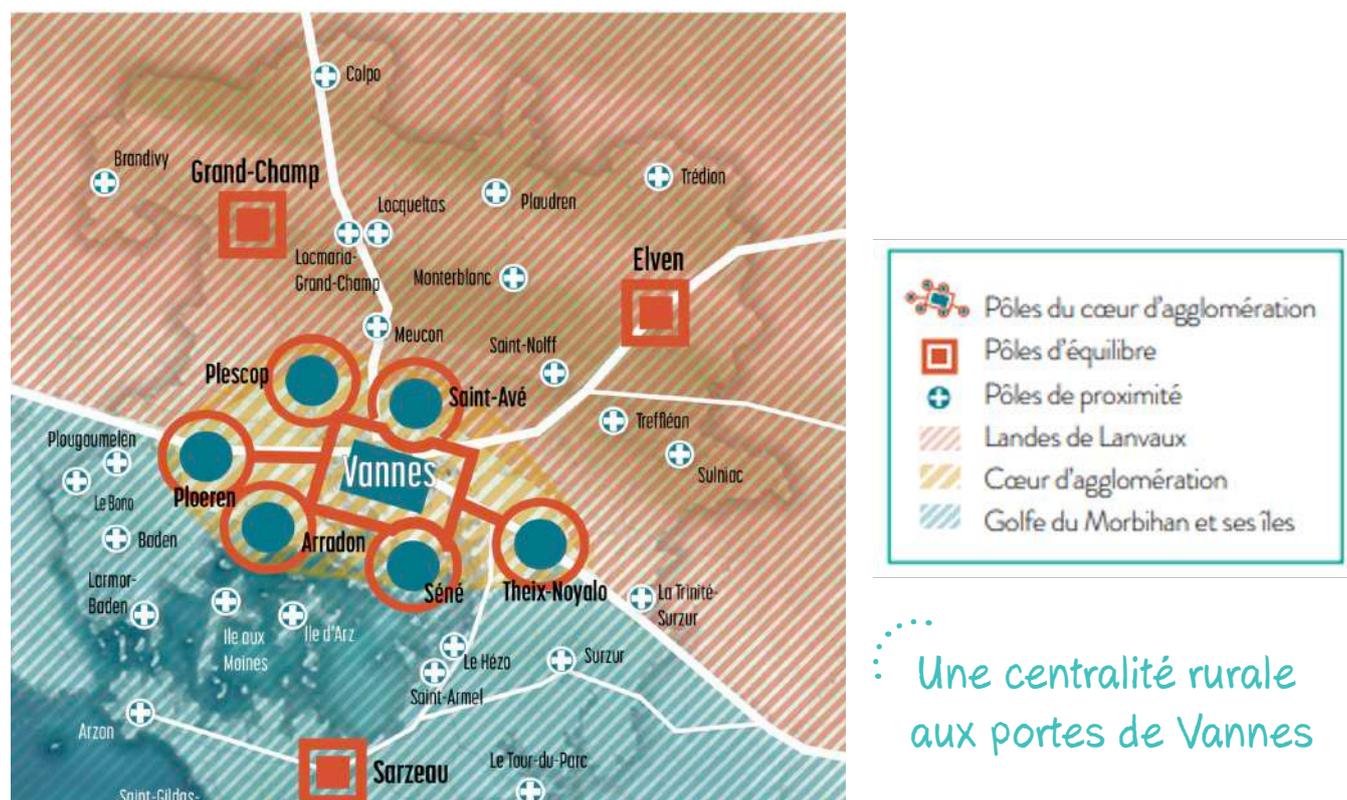
Grand-Champ... Pôle d'équilibre de l'agglomération

Ancien chef-lieu de canton et commune centre de l'ancienne intercommunalité du Loch, Grand-Champ est historiquement une petite centralité qui rayonne sur son territoire.

Les actions engagées par la municipalité, depuis plusieurs années, n'ont de cesse de conforter cette centralité :

- Plan de référence urbain en 2016/2017 visant à « muscler » le centre-ville ;
- Opérations de constructions de logements en renouvellement urbain dans le centre-ville ;
- Aide à l'installation des commerces en centre-ville ;
- Réaménagement des espaces publics ;
- Réhabilitation de friches urbaines et réhabilitation de bâtis dégradés.

La commune est désormais, à l'instar des communes d'Elven et Sarzeau, identifiée comme un « **pôle d'équilibre** » de l'agglomération, à savoir : une petite centralité du territoire.



Une centralité rurale
aux portes de Vannes

Les actions engagées par la commune pour renforcer sa centralité lui ont permis d'obtenir de l'Etat le label « **Petites Villes de Demain** » (PVD), instauré en 2021.

Ce label permet aux communes qui en sont bénéficiaires de prétendre à un concours de l'Etat « renforcé » dans les actions qu'elles mènent pour développer leur centralité et leur attractivité, offrant ainsi à la commune de Grand-Champ la possibilité de faciliter sa transformation en répondant aux enjeux actuels et futurs, d'améliorer les conditions de vie des habitants, de conforter le rôle structurant de la commune.

Sont notamment concernées les opérations visant à renforcer le logement en centre-ville, la réhabilitation de friches urbaines, la politique culturelle, ...

Répondre à une pénurie de logements

La commune de Grand-Champ est confrontée à des difficultés de plus en plus grandes pour loger ses jeunes actifs et ses administrés à ressources faibles ou moyennes.

La flambée des prix immobiliers de ces 3 dernières années (+30 à 35 %) relègue peu à peu les actifs en 3^{ème} ou 4^{ème} couronne de l'agglomération. Les logements deviennent de plus en plus chers dans l'ancien, les rendants inaccessibles aux jeunes actifs et aux primo-accédants.

Pour répondre à cette problématique, la commune s'est saisie du sujet à bras le corps depuis déjà plusieurs années en maîtrisant son foncier et en engageant plusieurs opérations publiques d'aménagement pour **produire du logement et du foncier à moindre coût.**

La commune a par ailleurs anticipé la loi Climat & Résilience* et le prochain « Zéro Artificialisation Net* » en se réappropriant plusieurs friches urbaines pour y développer des projets de logements en densité respectueux de l'environnement urbain existant. Cette politique a été rendue possible grâce à l'aide du « fonds friche » octroyé par l'Etat, suite à la labellisation de la commune « Petite ville de demain ».

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

Une action publique forte

Pour la commune de Grand-Champ, il s'agit alors de travailler différemment :

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

Un logement selon ses moyens
et selon ses besoins



Les Balcons de Guenfrou : une opération ciblée jeunes actifs

Le dernier projet en date concerne la réhabilitation d'une ancienne friche médico-sociale, propriété du bailleur Morbihan Habitat, qui couvre une superficie de 5 ha environ. Cette friche était, jusqu'il y a peu, occupée par une ancienne MAS (Maison d'accueil Spécialisée) et des hébergements, désormais localisés sur le nouveau quartier des Garennes.

Il s'agit d'un secteur idéalement situé à moins de 800 mètres du centre-ville, proche des équipements sportifs et facilement accessible. L'idée est de créer avec le bailleur un quartier ciblé en priorité « jeunes actifs » **avec une offre segmentée de logements** pour ce public.

Innovation et segmentation de l'offre pour apporter des solutions d'installation sur la commune

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



Cette opération est dénommée « Les Balcons de Guenfrou »

L'opération totalisera environ 130 logements traditionnels avec une offre segmentée (accession sociale/ terrains à bâtir à prix maîtrisés pour jeunes actifs /LLA (logements à loyer abordable) / FJT etc...) dont :

- 50 Logements individuels
- 80 logements collectifs
- Ce quartier accueillera, en outre, diverses activités de services telles deux micro brasseries et un foyer de jeunes travailleurs de 15 à 20 places.
- En complément, **de l'habitat léger réversible sera proposé** : un village de Tiny Houses.

« Développer une offre souple de logements, peu chère, facilement accessible pour répondre à la demande d'un public de jeunes actifs, débutants, apprentis, alternants ou stagiaires qui arrivent en emplois sur la commune, et sont souvent confrontés à la difficulté de trouver un logement. »

Présentation du Village de Tiny Houses

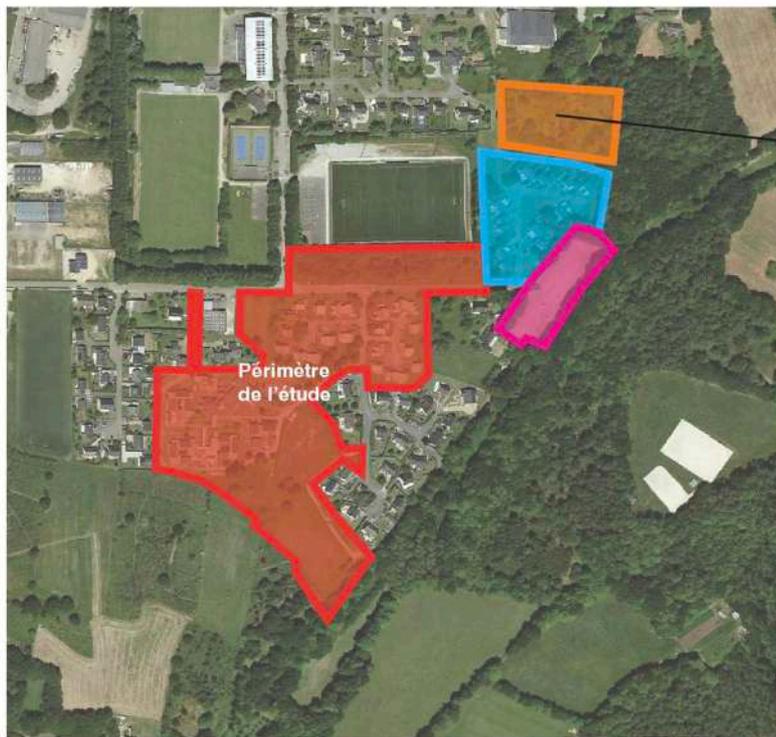
Au sein du projet d'aménagement de Guenfroot, un village de « Tiny Houses » (littéralement maisons minuscules) a été créé. Il s'agit de petites maisons bois écologiques - mobiles car montées sur remorques - mais présentant des caractéristiques d'inertie thermique et de confort bien supérieures à de simples mobil homes.

Il s'agit de développer une offre de logements souple, peu chère, facilement accessible **pour répondre à la demande** d'un public de jeunes actifs, débutants, apprentis, alternants ou stagiaires qui arrivent en emplois sur la commune et sont souvent confrontés à la difficulté de trouver un logement.

Pour ce faire, un ancien camping municipal, non fonctionnel, a été réaménagé.

Cette offre originale fait partie intégrante de l'opération d'aménagement de renouvellement urbain.

INTÉGRATION DE L'ÉTUDE DANS UN PROJET URBAIN D'ENSEMBLE



Au cours de l'étude, de nouveaux projets voisins sont venus se greffer à la réflexion urbaine sur le renouveau, à plus grande échelle, de la vallée de Guenfroot.

Village de Tiny Houses :

- 30 tiny houses (maisonnettes).
- Pouvoir héberger et accueillir sur le territoire de jeunes actifs et étudiants qui ne peuvent pas aujourd'hui se loger sur la commune.
- Explorer de nouveaux modes d'habiter plus durables.



30 emplacements de 200 m² viabilisés ont été créés selon la répartition suivante, sur les 8 000 m² :

• **10** emplacements réservés au bailleur social **Morbihan Habitat** qui propose 10 Tiny en locatif, selon les modalités du logement social ;

• **19** autres emplacements **conservés par la commune** et loués à des propriétaires de Tiny désireux de s'installer pour un temps sur la commune, pour leur besoins professionnels ou bien à des entrepreneurs désireux de proposer des solutions de logements à leurs salariés;

• Enfin, le dernier emplacement destiné à recevoir des **équipements communs** (local à vélos, bacs à compost végétaux + bacs à compost toilettes sèches, puis à termes : jardin partagé, salle commune, chambre d'amis).

Les premiers résidents ont intégré leur logement en septembre 2024

Le Village : un modèle économique innovant

La commune de Grand-Champ a reçu de très nombreuses demandes : l'attribution des emplacements se fait lors d'une commission municipale composée d'élus et du directeur du pôle Aménagement et Grands Équipements.

Chaque Tiny House a accès aux réseaux électriques, eau, assainissement et à une couverture wifi. Les stationnements sont mutualisés à l'entrée du site, qui demeure piéton.

Charges et conditions

Gestion communale : 19 emplacements	
Nature du contrat :	Signature d'une AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public) avec des propriétaires de Tiny House pour une durée d'une année renouvelable dans la limite de 5 ans
Redevance :	150 € mensuels + charges d'occupation (eau, électricité, wifi,...)
Conditions de recevabilité des candidatures :	Être un actif et avoir un projet professionnel sur le bassin d'emploi + de 100 candidatures reçues à ce jour
Validation des candidatures :	Par une commission municipale après un entretien individuel

Morbihan Habitat - Logements locatifs sociaux (LLS) : 10 emplacements	
Nature du contrat :	Une convention et un bail emphytéotique sont passés entre la commune et Morbihan Habitat (€ symbolique). Morbihan Habitat s'occupe de la gestion locative
Loyer mensuel demandé par Morbihan Habitat aux locataires	De 220 à 290 € selon les modèles de Tiny Houses proposés
Conditions de recevabilité des candidatures :	Selon les conditions liées aux Logements Locatifs Sociaux + Commission d'attribution de logements (CAL) départementale

Des conditions communes
Adhésion obligatoire à une association d'habitants pour gérer divers sujets collectifs (toilettes sèches, poubelles, barrières...)
Adhésion à une charte du «bien vivre ensemble» qui définit les règles de vie de la communauté et le respect des espaces communs

Modèle économique et montage financier

Le foncier reste propriété de la commune et les emplacements sont loués aux différents usagers sur le modèle du BRS (Bail Réel Solidaire) : le montant du loyer mensuel pour la parcelle est de 150 € par emplacement, auquel s'ajoute une provision pour charges (eau / électricité) de 30 à 80 € selon la composition familiale.

Le coût du projet est estimé à environ **503 500 €**, décomposé comme suit :

- Prestations intellectuelles : 23 500 € HT
- Aménagement du site (cheminements, réseaux, paysage) : 280 000 € HT
- Locaux communs (sanitaires, salle commune, buanderie, local vélo) : 170 000 € HT
- Jardin partagé, serres, local rangement, entretien : 0 € -> construit par les usagers

Plusieurs collectivités ont aidé la commune à réaliser ce projet : **l'État, la Région, le Département, l'Agglomération.**

DÉPENSES	MONTANT (H.T.)	RESSOURCES	MONTANT (H.T.)	%
Acquisitions immobilières	0 €	Aides publiques (sous-total)	294 432 €	58%
Travaux (y compris locaux communs)	450 000 €	État (30/06/23) - DSIL 2023 - DETR 2023 - Fonds Vert	60 000 €	0%
Matériel	€			12%
Prestations intellectuelles (honoraires maîtrise d'oeuvre)	23 500 €			Région (arrêté du 16/10/23)
Divers / imprévus	30 000 €	Département PST (12/12/23) :	105 060 €	21%
		EPCI (23/08/24) :	100 000 €	20%
		Établissements publics		
		Autres		
		Autofinancement (sous-total) :	209 068 €	42%
À déduire (s'il y a lieu) : recettes nettes générées		Fonds propres	209 068 €	209 068 €
		Emprunts		
		Autres		
TOTAL	503 500 €	TOTAL	503 500 €	100%

Les loyers couvrent le reste à charge des dépenses d'investissement et les coûts de fonctionnement.

• Les coûts de fonctionnement : intervention des services techniques (sécurisation des accès, relevés de compteurs, ...), frais de gestion locative (entrées/sorties, appel de charges, ...)

Procédures et calendrier

Une modification du PLU effectuée en 2024 a permis de **classer le site en secteur Ubr** (habitat réversible) en remplacement de l'ancien secteur UL (hébergement de loisir) et ainsi de consacrer pleinement ce quartier comme un **nouveau quartier de logements** qui s'inscrit comme une étape du « parcours résidentiel » à savoir « un logement à chaque étape de la vie selon ses moyens et selon ses besoins ».

L'engagement auprès des locataires prend la forme d'une autorisation d'occupation du domaine public d'une durée d'une année renouvelable 5 fois maximum.

Les règles de **vie en commun sont régies** par :

- Un règlement de lotissement qui définit les ouvrages et équipements annexes autorisés sur le site
- Une charte du bien vivre ensemble qui définit les modalités de vie collective.

Tous ces documents seront **évolutifs** pour tenir compte de l'expérience de vie et du retour des habitants, l'objectif étant de compléter le règlement intérieur.

Une volonté politique innovante

Ce projet de Village de Tiny Houses a été lancé sous l'impulsion d'Yves Bleunven, maire de Grand-Champ de 2014 à 2023 et aujourd'hui sénateur du Morbihan. Depuis 2023, Dominique Le Meur lui a succédé en reprenant pleinement le flambeau et a mené, avec son équipe, le projet à son aboutissement.

« C'est le résultat d'un travail des équipes municipales depuis plusieurs années. Nous pouvons dire, élus et responsables de service, que dans ce projet expérimental nous avons appris en marchant. »

En conclusion...

La forte demande qui s'exprime pour ce mode d'habitat valide la décision politique de la Commune de Grand-Champ de s'engager dans ce projet. La vie en Tiny House répond à une demande sociétale de sobriété et d'économies.

- Il faut saluer l'engagement financier des autres collectivités et de l'État aux cotés de la Commune de Grand-Champ, sans quoi les loyers auraient dus être plus élevés et l'objectif d'un mode de logement abordable n'aurait pas pu être tenu.
- La réussite de ce projet se mesurera dans le temps :
 - . Création d'une vie collective et d'un « esprit village », développement de l'esprit participatif (entraide, respect des espaces communs, ...)
 - . Intégration à la vie de la Commune (économique associative scolaire etc.) et acceptation par la population de Grand-Champ.



GRAND CHAMP*

c Contacts :

Service aménagement :
amenagement.rp@grandchamp.fr

Service communication :
communication@grandchamp.fr

Version 2025



Oser voir Grand