



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Sollicitation CESE

Logement saisonnier : constats, problématiques, solutions trouvées ou envisagées

Le CESE (Conseil économique, social et environnemental national), en lien avec la DREAL Bretagne, a sollicité BRUDED en décembre 2023 pour que le réseau apporte une contribution sur le sujet des logements des travailleurs saisonniers dans les secteurs du tourisme (commerces, hôtellerie-restauration), de l'agriculture, de la culture (festivals...) afin d'alimenter un rapport qui sera diffusé en mai 2024. Les administrateurs de BRUDED ont apporté des retours de terrain, écrits et lors d'une audition qui s'est tenue le 24 janvier : quelles problématiques rencontrées ? Quelles solutions concrètes apportées ou envisagées ?

Présentation de l'Association **BRUDED**

BRUDED est une association présente en Bretagne et Loire-Atlantique à laquelle adhèrent plus de 270 communes et intercommunalités ; elle rassemble des élus ruraux et urbains, mais aussi littoraux de petites et moyennes communes pour partager leurs projets de développement durable : visites, rencontres, valorisations d'expériences. Les thèmes prioritaires sont annuellement définis par le CA : cantines bio locales, construction avec matériaux innovants comme la paille, démarches participatives, aménagements de bourgs, renouvellement urbain, soutien à l'agriculture...

BRUDED a capitalisé de nombreuses initiatives de collectivités en matière d'habitat, que vous pourrez retrouver via ce lien : <https://www.bruDED.fr/centre-bourgs-etudes-et-habitat/>

Constats

La question du logement est lancinante, d'autant plus que les lois récentes ont fortement impacté la production de logement social, a fortiori sur les territoires ruraux.

La difficulté à loger les travailleurs saisonniers :

- Se rencontre en secteur littoral, mais aussi plus ponctuellement sur d'autres territoires, par ex en lien avec les activités agricoles, des festivals, etc
- Est liée à une pénurie de logements mais aussi à la présence de nombreux logements orientés vers la location touristique de courte durée ou les résidences secondaires
- Est difficilement résolvable en développant une offre de logements dédiés, la carence en logements étant trop importante et générale au vu de l'ampleur des besoins (cf exemple AOTA)
- Est étroitement liée aux politiques d'emploi et de mobilités

Problématiques générées

Le manque de logements saisonniers pour accueillir des travailleurs touristiques ou agricoles a plusieurs conséquences :

- Impacts économiques : baisse de l'activité économique locale (diminution ou cessations d'activités)
- Impacts sociaux : des travailleurs qui dorment dans leur voiture / des personnes qui ne trouvent pas d'emploi car ne peuvent accéder à un logement à proximité. Cela engendre pauvreté, précarité, problèmes de santé, etc.
- Impacts environnementaux : des trajets domicile travail longs et coûteux : embouteillages, problèmes de stationnement, pollution, etc

Pistes de solutions

Les pistes de solutions évoquées ci-dessous ne sont pas exhaustives. Elles sont issues d'expériences de collectivités pour la plupart adhérentes à BRUDED, et d'échanges avec les administrateurs de BRUDED :

Utiliser les logements vides une partie de l'année :

- Ouverture de logements type mobile-homes durant la période hivernale pour accueillir des saisonniers en ostréiculture en période hivernale (Crach/56)

Mobiliser les logements vacants :

- Incitation auprès des propriétaires de logements vacants, de les proposer à la location de longue durée ou pour des saisonniers
- Inciter les propriétaires privés à aménager leur logement moyennant un engagement de location sur 3 ans minimum (Lannion Trégor communauté/22)
- Mettre en place une incitation fiscale à la location longue durée pour les propriétaires privés louant à des saisonniers

Optimiser l'usage des logements existants :

- BIMBY : inciter les propriétaires de pavillons à diviser leur terrain, avec possibilité d'y créer un logement saisonnier qui pourra faire office de logement principal à terme ([Lanvallay/22](#))
- Déploiement d'un dispositif de logement de saisonniers, apprentis, stagiaires, chez l'habitant (Agglomération de Pornic/44)

Réorienter les logements du parc existant vers les actifs :

- Hausse de la taxe sur les résidences secondaires
- Limitation des locations de tourisme de courtes durées (cf actions de la ville de Saint-Malo/35)
- Mise en place de baisses d'impôts (voire d'un complément de loyer) aux propriétaires louant un bien immobilier à des prix sous le marché à des travailleurs saisonniers (à l'image du fonctionnement des agences immobilières sociales)

Ouvrir plus fortement le droit à rénover ou au changement de destination dans l'espace rural :

aujourd'hui il est compliqué de rénover du bâti dans les espaces agricoles (A) a fortiori pour réaliser du logement collectif qui permettrait de loger des saisonniers . La constructibilité de logement neuf est réservée à des logements agricoles, pour des logements de fonction ou de la création de gîte en extension de l'activité agricole. Pour le reste on peut parfois rénover l'habitat existant, mais on a très rarement la possibilité de permettre le changement d'usage (une ancienne grange, une ancienne étable... pour le transformer en habitat). Dans les faits, lorsque l'on peut rénover, on ne peut en général pas y faire des logements collectifs avec des compteurs individuels (eau, électricité) car les PLUi empêchent en général de mettre plusieurs compteurs dans un même bâtiment.

- A l'origine, ces mesures ont été prise pour protéger l'activité agricole. Les dispositifs destinés à protéger le logement agricole pourraient se retourner contre le monde agricole

Diversifier les types d'habitats :

- Production d'habitat léger dédié aux travailleurs saisonniers, installé dans un camping municipal ([Grand Champ/56](#)).
- Production d'habitat léger en réponse à un besoin d'habitat écologique, réversible, économique, pour les actifs. cf Aurélie Mézière, maire de [Plessé/44](#) : « L'habitat léger avec bail emphytéotique permet de loger sans artificialiser les sols, de permettre une accessibilité financière et un coût écologique faible ».
- Ouvrir la possibilité de l'habitat léger en zone agricole avec réversibilité, d'autant que certaines zones peuvent être soumis au risque de la montée des eaux
- Mettre à disposition des logements temporaires, sur des espaces qui vont être urbanisés à moyen terme ([opération 'sans foncier fixe' de Rennes métropole/35](#), pour le logement d'urgence, qui pourrait concerner les travailleurs saisonniers)

Produire des logements dédiés :

- 20 logements saisonniers (20 places) réalisés par Auray Quiberon Terre Atlantique (56)
- Création de logements étudiants / saisonniers en collectifs ([Roscoff, 29 / projet gare](#)) ou en rénovation en R+1 (logements communaux à Préfailles/44)
- Proposition de logements de courte durée sur terrain communal, aux travailleurs saisonniers (projet à Crac'h – 56)

Traiter conjointement la question du logement, avec la question de la mobilité et les conditions de travail d'autant que pour certains travailleurs saisonniers, ont des temps de coupures importantes dans leur journée :

- Location de scooters dans les territoires (Lannion Trégor Communauté)

Faire évoluer certains outils juridiques et fiscaux :

- Simplifier les outils de type OPAH-RU, très lourds à mobiliser, pour favoriser la rénovation de logements
- Reconnaître plus de communes comme « zone tendue »

Contributions des administrateurs BRUDED

➤ Ronan Le Délézir, adjoint à [Crac'h \(56\)](#), Président du PNR du Golfe du Morbihan

Nous sommes confrontés bien évidemment à cette thématique récurrente des emplois saisonniers sur la commune. Si des logements saisonniers (20 places) viennent d'être réalisés par Auray Quiberon Terre Atlantique, ils ne répondent que partiellement aux enjeux. De nombreux saisonniers dorment dans leur voiture !! Cette problématique est très prégnante sur notre territoire et à des incidences économiques et sociales très fortes.

*La commune de Crac'h a **travaillé avec un camping privé** pour mettre des logements à disposition des saisonniers travaillant actuellement dans l'ostréculture. Ce camping a ouvert en hiver pour proposer des hébergements (Mobil-home de grande qualité) avec 3 chambres pour 600 euros par mois. Ce n'est pas la panacée mais c'est un début.*

*Bien évidemment il faut également **mobiliser les entreprises** dans ces propositions. Nous travaillons sur un terrain communal pour implanter des logements de courtes durées mais ce n'est pas simple avec les règles d'urbanisme (la loi littoral en plus). Il y a aussi un sujet / enjeu à mobiliser les propriétaires de logement vacant.*

Un sacré sujet dans un contexte de tensions sur cette thématique du logement !

➤ Aurélie Mézière, Plessé (44)

Enjeux : Pas d'enjeu sur notre commune mais cela reste un enjeu important sur le littoral où les locations saisonnières, de courte durée ou les maisons secondaires font que le marché est saturé, les prix sont élevés et ne permettent pas à aux travailleurs de pouvoir se loger proche de leur lieux de travail. Ils doivent s'éloigner, ce qui entraîne des temps de trajet longs et coûteux car il y a peu de transports en commun.

Les solutions à envisager :

L'habitat léger avec bail emphytéotique qui permet de loger sans artificialiser les sols, de permettre une accessibilité financière et un coût écologique faible

Taxer les résidences secondaires plus fortement, si les propriétaires louent à des prix sous le marché à des travailleurs saisonniers, leur mettre une taxe plus faible?

➤ Pierre-Yves Richard, Lannedern (29)

Enjeux : Pouvoir proposer des logements à prix décents pour les saisonniers

Les solutions à envisager: Pas de logements de ce type sur la commune, non concernée par le travail saisonnier mais certains propriétaires louent leur maison pour quelques mois(surtout pour du dépannage)

➤ Sandrine Bagrall – adjointe à Plounéour Brignogan-Plages (29)

Retour d'expérience : La CC Lesneven Cotes des Légendes (14 communes, Finistère Nord) a lancé une étude sur la question du logement saisonnier. Elle est accompagnée par un cabinet. Nous en sommes à la fin du constat et au démarrage de l'émergence de solutions

Méthode : nous avons fait des rencontres avec de nombreux acteurs locaux : associations, structures, employeurs... pour bien identifier les besoins et les interroger sur le

Constat : nous pensions que le problème concernait surtout les saisonniers touristiques. Dans les faits, elle s'avère moins prégnante : les saisonniers touristiques trouvent souvent des solutions auprès de proches, familles, amis. **La question des travailleurs saisonniers en agriculture est plus prégnante.**

La question des logements Air B&B et des logements secondaires est prégnante. Sur ma commune 50% de lgts secondaires. Par ailleurs le prix de l'immobilier a doublé en quelques années

Par ailleurs, **la commune n'est pas (encore ?) reconnue comme zone tendue** car elle ne rentre pas dans les critères de prix de l'immobilier qui ne seraient pas assez élevé > ce qui ne permet pas de mettre en place certaines solutions. Nous aimerions pouvoir appliquer la taxe sur les logements secondaires afin de porter des projets communaux pour loger des primo-acédants, des jeunes, des saisonniers

Les solutions que nous avons commencé à évoquer :

- L'habitat léger sur des campings municipaux ou sur des parcelles municipales achetées à ce propos
- Proposer de l'accueil chez l'habitant : 50% de la population a plus de 60 ans sur la commune. Ils habitent dans des grandes maisons, sont parfois des personnes seules : une association du Pays de Bret « Tissage » pourraient nous accompagner en ce sens

➤ Annie Bras Denis – maire de Plouaret, Vice-présidente de Lannion Tréogr Communauté (22)

Pour établir des diagnostics sur ce sujet et imaginer des solutions, il est effectivement très important d'entendre et d'associer les acteurs locaux.

Sur notre territoire, la question est également été travaillé à l'échelle intercommunale, voire inter-EPCI

Nous avons travaillé :

- Sur le logement notamment sur de la zone retro littorale
- **La piste de l'internat des lycées** mais elle a ses limites : la situation des lycées n'est pas si proche des lieux de travail

- Campagne également auprès des particuliers, avec **Action logement intitulé « loge ton saisonnier »** : l'idée est de soutenir un certain nombre de professionnels dans la proposition de logements saisonniers
- On travaille également sur le PLUiH avec les contraintes de la loi littorale et celles du logement en zone agricole avec >> cette question du logement en zone agricole est rebattue avec la question du ZAN
- Mais également sur **la mobilité : prêt de scooter**

Une des difficultés c'est que **l'acteur Action Logement est très peu présent sur les territoires ruraux**. Il vient avant tout agir sur des opérations du type Acteurs Cœur de Ville (Lannion par exemple) mais sera frileux à venir en secteur moins attractif (Tréguier par exemple). Nous n'avons pas de partenaires équivalents pour les territoires ruraux.

➤ **Christine Blanchet - maire de Loireauxence (44)**

La mobilisation des logements vacants est un sujet compliqué : le droit de propriété est au dessus de tout : il est compliqué de s'attaquer à cette question. L'outil OPA RU est mobilisable mais très lourd

Il est important de travailler sur le triptyque logement-mobilité-emploi : Nous nous appuyons notamment sur les CLEFOP porté par l'Etat et la Région

CONTACT :

Ivana Potelon, codirectrice – 07 49 05 64 81 – i.potelon@bruded.fr