



# Propositions citoyennes pour le logement

TERRITOIRE COMMUNAUTE DE COMMUNES SÈVRE ET LOIRE

*Collectif Environnement Sèvre et Loire* | Janvier 2024

Le *Collectif Environnement Sèvre et Loire* a organisé le 12 octobre 2023 une soirée débat sur le thème de l'habitat, rassemblant plus de 80 citoyennes et citoyens de la Communauté de Communes Sèvre et Loire. Des ateliers y ont été organisés autour de thèmes sur **l'offre locative, logement participatif, l'habitat léger, le partage entre logements et terres agricoles à préserver, la rénovation de l'ancien...**

A l'issue de ce débat, le *Collectif Environnement Sèvre et Loire* a rédigé les propositions que nous vous soumettons dans ce document et pour lesquelles nous aurions plaisir à partager avec vous leur approfondissement...

Sur les actions que nous proposons, les communes et la CCSL ont en main des leviers pour pouvoir répondre au mal-logement et au non-logement. **Le PLUi en construction doit intégrer des données sur ces sujets et ouvrir des perspectives de logement acceptables et acceptées.**

Le *Collectif Environnement Sèvre et Loire* vise à la fois des actions à court terme mais aussi à long terme. Les réponses attendues auront souvent la forme de programmations à différents niveaux. Néanmoins nous ne saurions nous satisfaire de réponses généreuses dans la formulation mais vides quant à leur engagement et la planification de leur réalisation.

Le *Collectif Environnement Sèvre et Loire*

✉ [contact@collenvisl@fr](mailto:contact@collenvisl@fr)

## Table des matières

1	Politique concrète et de terrain en matière de réglementation urbaine.....	3
2	Actions municipales ou collectives pour une offre de foncier à très petits budgets .....	5
3	Construire et rénover des logements sociaux.....	6
4	Actions communication et informations sur l’habitat coopératif.....	7
5	Actions communication et informations sur l’habitat léger et réversible.....	8
6	Rappel des propositions citoyennes pour le climat de Février 2022 .....	10
7	Rappel de quelques extraits du Programme Local de l’Habitat établi et affiché par la CCSL.....	11

## 1 Politique concrète et de terrain en matière de réglementation urbaine

- Accepter une forme d'habitat différent en l'écrivant dans le règlement d'urbanisme PLUi (Padd, OAP, Zonage).

Les documents d'urbanisme et surtout le document opposable majeur, qui régit les questions d'urbanisme, PLUi prévu opposable à fin 2024 ou début 2025 pour le territoire de la CCSL, doit tenir compte et intégrer dans ses textes réglementaires les nouvelles formes d'habitat. Ces réglementations, écrites et graphiques, pourront permettre un habitat différent du modèle majeur en cours : la maison individuelle et la parcelle individuelle trop consommatrice d'espace.

Ces dispositifs réglementaires s'inscriraient dans les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Net) car les nouvelles formes de logements qui seraient autorisées sont beaucoup moins consommatrices d'espace que le schéma classique « maison individuelle/parcelle individuelle ».

Les nouvelles formes d'habitat envisagées (Tiny-House, Habitat léger, Habitat participatif, reconversion d'anciens sites agricoles, reconversions d'anciens sites d'entreprises, d'artisanat, commerciaux, habitat co-générationnel, association logement et artisanat) peuvent s'inscrire dans les espaces urbains (centre-bourg, villages, zones d'activités).

La recherche d'harmonisation urbaine est le leitmotiv de chaque projet.

Cette harmonie se traduit par les éléments suivants :

- Intégration volumétrique et architecturale
- Accès et stationnements
- Réseaux et raccordements aux réseaux
- Espaces à végétaliser ou végétalisés à conserver et îlots de fraîcheur
- Implantation de parcelles inscrites dans le parcellaire global de chaque bourg, village, ... et non pas reléguées dans les écarts de bourgs ou en périphérie.

### 1-a - La proposition de réglementation pour l'habitat léger est de prévoir :

- une surface minimale acceptable de parcellaire par habitat léger
- le raccordement aux réseaux assainissement, eau potable, réseaux électriques, téléphoniques, etc... comme toute parcelle à construire
- des règles d'implantation physique sur la parcelle identiques à celles de la maison individuelle ou de l'habitat collectif.
- le nombre de stationnement réglementaire par habitat
- la surface perméable minimale (régie par la nécessité de traitement des eaux de pluies à la parcelle)
- la surface plantée (herbe, arbres, haies, etc...) minimale à respecter par unité d'habitat léger
- Inscrire une parcelle à réserver pour l'habitat léger dans chaque nouvelle opération de zonage d'habitat (ZAC, Lotissement) à partir de 10 parcelles
- Autoriser les secteurs STECAL en zone A et N

### 1-b - La proposition de réglementation pour l'habitat coopératif est de prévoir :

- une surface minimale acceptable de parcellaire par habitat coopératif basé sur le nombre d'unité d'habitation
- le raccordement aux réseaux assainissement, eau potable, réseaux électriques, téléphoniques, etc... comme toute parcelle à construire

- des règles d'implantation physique sur la parcelle identiques à celles de la maison individuelle ou de l'habitat collectif
- le nombre de stationnement réglementaire par habitat basé sur le nombre d'unité d'habitation .
- la surface perméable minimale (régie par la nécessité de traitement des eaux de pluies à la parcelle).
- la surface plantée (herbe, arbres, haies, etc...) minimale à respecter

**1-c - La proposition de réglementation pour la reconversion d'anciens sites agricoles ou d'activités d'entreprises est de prévoir :**

- l'étude systématique en premier lieu de reconversion d'anciens sites (qui ne sont plus en exploitation) en rénovation pour logements
- l'étude systématique de conservation des bâtiments existants ... dans le sens de l'économie de consommation de matière et de matériaux ... soit éviter de détruire pour reconstruire
- la cohabitation et la proximité logement/lieu de travail
- le maintien des jeunes agriculteurs, viticulteurs et maraichage limité à 5 ha sur le territoire en privilégiant ces usagers lors de reconversion de sites agricoles (déclaration d'activités agricoles)

**1-d - La proposition de réglementation pour le logement co-générationnel est de prévoir :**

*Cet objectif est à identifier au préalable par chaque municipalité par le biais d'une consultation des habitants (réunions d'information, consultation écrite, recueil de souhaits, ...) en s'appuyant sur des acteurs associatifs par exemple.*

- une règle d'urbanisme spécifique en terme de stationnements pour cette typologie de logements (imposer un nombre de stationnement de 1 véhicule par unité d'habitation ou structure familiale occupante) et
  - ° soit créer des stationnements déportés si non possibles sur la parcelle
  - ° soit autoriser une surface bâtie de stationnement donc imperméable
- Autorisation de surélévation de bâtiment existant d'un niveau supplémentaire aux héberges existantes au zonage du PLUi, pour améliorer les surfaces à vivre nécessaires.  
*Exemple= résident personne âgée au rez-de-chaussée, résident jeunes et/ou jeunes couples et/ou jeunes familles dans les niveaux supérieurs, création de chambres supplémentaires.*
- recenser les logements sous occupés (grandes maisons de bourg par exemple ) et favoriser les travaux nécessaires à l'amélioration des parties sanitaires et amélioration thermique (aides spécifiques à promouvoir)
- accompagner des porteurs de projets par la concertation publique, l'aide aux demandes d'aides financières et intégrer des démarches avec un OFS (Organisme Foncier Solidaire)
- inciter la réalisation de résidences séniors intégrant des logements pour jeunes et/ou jeunes familles. Faire évoluer les règles des porteurs de projets sociaux (*de type MARPA par exemple* )

**1-e - La proposition de réglementation pour l'association de zonage logement et zonage d'activités**

*Le but est de réduire les déplacements domicile- travail et de recomposer de véritables unités de vie, en évitant la typologie 'Cité dortoir'.*

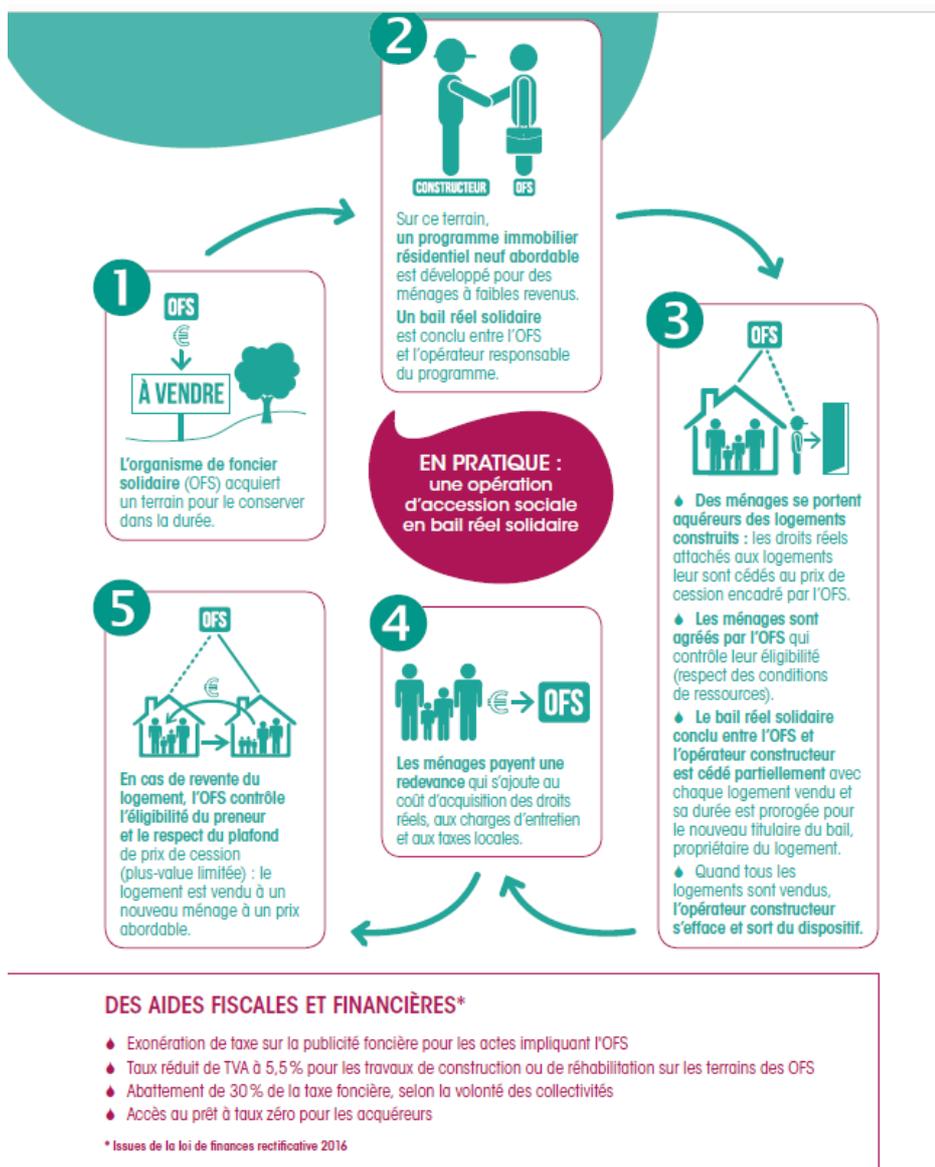
- permettre la création de zonage habitat à proximité de zonage artisanat et entreprise
- autoriser la création de bâtiments mixtes par exemple (activités au rez-de-chaussée et habitat en étage )

Chaque commune du territoire de la CCSL, bien que régie par le même PLUi à terme, doit être acteur et maître de son urbanisation.

Les dispositions OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sont les outils nécessaires à cette maîtrise.

## 2 Actions municipales ou collectives pour une offre de foncier à très petits budgets

- Création d'Organisme Foncier Solidaire



- Bail réel solidaire = Le principe du bail réel solidaire (BRS) est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : vous achetez uniquement le logement et vous louez le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans

### 3 Construire et rénover des logements sociaux

- La Communauté de Communes Sèvre et Loire (CCSL) est particulièrement en déficit de logements sociaux : 6,7% (certaines communes sont à 2% !) alors que la norme préconisée est de 20 ou 25 %. Le logement social vise à favoriser la mixité sociale dans les communes, et à réduire les inégalités territoriales. Il est indispensable pour la mise en œuvre d'une politique du logement favorable à l'emploi. Au vu de la situation actuelle, il y a donc urgence à remettre du social dans l'habitat de la CCSL. Outre des subventions ou aides de l'État, les prêts de la Caisse des dépôts et consignations, et le 1 % logement, ces logements sont financés aussi par les collectivités. Si les associations de locataires déplorent le manque de plan gouvernemental, il appartient aussi à nos communes de faire des choix politiques et budgétaires, tout en prenant en compte la non-artificialisation des sols, la consommation énergétique et le cadre de vie, et l'accès au logement pour tous et toutes, devenu compliqué dans le parc privé de l'immobilier.

#### Insuffisance de logements sociaux

% logements sociaux/logements au 01/01/2022	Nombre d'habitants	nombre de logements dans la commune	nombre de logements sociaux dans la commune	%	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2022
le loroux-bottereau	8517	3475	508	14,6	198
vallet	9412	4028	350	8,7	240
st yo	7505	3182	168	5,3	
divatte	7042	2997	140	4,7	89
le landreau	3118	1288	57	4,4	
la chapelle-heulin	3414	1368	59	4,3	27
la remaudière	1286	496	13	2,6	
la boissière du doré	1071	430	11	2,6	
mouzillon	2874	1181	29	2,5	
la regrippière	1520	641	13	2,0	
le pallet	3236	1427	27	1,9	32
total	48995	20513	1375	6,7	

source : INSEE et  
demande-logement-social.gouv.fr

Le tableau ci-dessus révèle le manque de volonté politique de la plupart des communes de la CCSL sur la question du logement social : une moyenne de 6,7 %, alors que la norme préconisée est de 20 ou 25 %, l'écart allant de 1,9 pour Le Pallet à 14,6 pour Le Loroux.

Ces chiffres montrent le retard pris depuis de nombreuses années en matière de constructions ou de rénovations dans les bourgs et les villages du territoire.

Ce manque de volonté a des effets dévastateurs pour les populations dont les ressources sont trop faibles pour se loger dans le parc privé. Les conséquences du manque de logement se traduisent souvent par :

- L'obligation pour les jeunes de quitter leur commune ou l'impossibilité d'y résider pour les salarié.e.s venu.e.s d'ailleurs (notamment les personnes travaillant sur la métropole nantaise).
- Une incidence sur le prix des loyers de l'offre privée et sur l'accès à ces logements (difficultés administratives).

Il existe 1375 logements sociaux sur la CCSL et au moins 586 dossiers d'inscription sont en attente (6 communes sur les 11 n'ont pas de données disponibles).

Cependant, la volonté politique des communes n'est pas suffisante. Pour construire, il faut du terrain ; en rapport au climat et dans le respect du zéro artificialisation, il faut donc réussir à récupérer du terrain déjà urbanisé ou urbanisable sans dénaturer. Il faut aussi prévoir les infrastructures inhérentes à un accroissement de population.

Et il faut des moyens financiers. Outre ceux alloués par la commune, ils comptent des subventions ou aides de l'État, les prêts de la Caisse des dépôts et consignations, et le 1 % logement. Mais tous ces financements ont une tendance à la baisse, les bailleurs devant prendre sur leurs fonds et devant se mutualiser, avec obligation d'un parc supérieur à 12000 logements.

### **Défense des locataires**

Les locataires peuvent créer des groupements de locataires dans un immeuble, groupe d'immeubles, quartier, ville ... pour se faire reconnaître auprès du bailleur et pouvoir négocier afin de (entre autres) :

- Lutter pour un meilleur cadre de vie
- Mieux définir les travaux en accord avec les locataires (isolation par exemple) et surveiller leur bonne exécution
- Favoriser la convivialité entre les habitants
- Participer aux attributions de logements

Le propriétaire ou bailleur est tenu de reconnaître les représentants des locataires désignés comme de vrais interlocuteurs. Mais avec l'obligation d'un nombre minimum de logements, le périmètre des bailleurs s'agrandit et le pouvoir des représentants des locataires diminue.

Pour contrer les effets néfastes de ces politiques, les associations de locataires revendiquent un véritable plan logement de la part du gouvernement qui aujourd'hui n'existe pas.

## **4 Actions communication et informations sur l'habitat coopératif**

- Une coopérative d'habitants est une société qui fournit à ses associé.e.s, personnes physiques, la jouissance d'un logement et d'espaces communs à titre de résidence principale (Articles L-201-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Les décisions sont prises collectivement et démocratiquement (1 personne = 1 voix), quel que soit le nombre de parts sociales détenues ou la superficie du logement occupé. La valeur des parts sociales souscrites à l'entrée dans la coopérative est indépendante de la valeur de l'immeuble.

À travers cette définition, on comprend qu'il s'agit d'une solution pour sortir de la logique spéculative de l'habitat, permettant à tout le monde, quels que soient ses revenus, d'accéder à un logement. De plus, les habitants ayant des communs (ateliers, buanderie, etc...), il s'agit d'une réelle solution dans le cadre de la réduction d'occupation du sol et qui permet de préserver un confort de vie à chacun. Si le collectif est constitué de profils variés (parents, célibataires, handicapés, seniors dépendants, etc...), ce type d'habitat peut être inclusif, répondant aussi aux enjeux de vieillissement de la population ou bien de prise en charge du handicap.

Il convient que les collectivités accompagnent les porteurs de projets d'habitat coopératif, en inventoriant puis en proposant à des collectifs des lieux et terrains privilégiés. Les interlocuteurs existent (exemple : <https://www.habicoop.fr/> ) et des initiatives locales (<https://www.leprecommun.fr/> à La Montagne (44), dont vous trouverez une présentation ci-dessous), peuvent être sources d'inspirations ou accompagnants.

Le pré commun : ce lieu compte 12 logements sur environ 2800 m<sup>2</sup> avec une Tiny House en plus. Il accueille des familles avec enfants, des personnes seules, des personnes en situation de handicap... Le projet a commencé en 2016 avec le terrain trouvé et validé par la municipalité grâce à l'apport de 7 logements sociaux sur la commune. Le montage financier s'est fait grâce à un apport commun, non proportionnel. Seul le Crédit Mutuel a accepté ce type de projet, PLS sur 40 ans. Cette coopérative n'offre pas de titre de propriété mais des parts sociales évitant ainsi la spéculation immobilière. Les compétences de chacun ont contribué à baisser la note, notamment dans la maîtrise d'œuvre. Les personnes bénéficient de logements adaptés à leur besoin en terme d'espace intérieur. Une optimisation dans les matériaux sains et écologiques, une optimisation des économies énergétiques, un grand terrain en pleine nature, un lieu commun de 250 m<sup>2</sup> contribuent au bien-être. Les lieux communs : buanderie, atelier, salle de jeu et/ou de sport, chambres d'amis se développent sur une maison de 250 m<sup>2</sup> existante. Chaque personne paie un loyer de 6,5 euro/m<sup>2</sup> occupé afin de simplifier les comptes. Pour un bon fonctionnement, il convient de se réunir 1 fois par mois, pour échanger puis faire un chantier.

## 5 Actions communication et informations sur l'habitat léger et réversible

Face à l'urgence climatique et à la pression sur le logement, l'habitat léger forme une des réponses sociales et environnementales les plus adaptées.

Dans la grande famille de l'habitat léger (habitat modulaire, wikkell house, zome, roulotte, yourte...), nous nous concentrerons ici sur les micro-maisons (les « tiny house »).

Beaucoup de préjugés gravitent autour de l'habitat léger. Les habitants ou porteurs de projets rencontrés lors de notre atelier citoyen nous offrent un autre éclairage :

- L'habitat léger est adapté à différents parcours résidentiels :
  - Mutation, installation : par sa petite taille, sa modularité et sa facilité d'installation, l'habitat léger permet le rapprochement avec le lieu de travail et ainsi la réduction des trajets contraints... Des cadres supérieurs, des travailleurs saisonniers ont partagé leur retour d'expérience réussie.
  - Décohabitation : les familles monoparentales accèdent plus facilement à un logement léger, réduisant ainsi les nuisances sociales (les enfants peuvent rester dans la même école, les mêmes associations, le parent peut conserver son travail et son implication dans la vie économique locale...)
  - Simplification : plus sobre en espace, la tiny house est plus facile à habiter à tout âge (chambre supplémentaire pour l'enfant devenu étudiant, petite maison de plain-pied pour les retraités...)
- L'habitat léger est adapté à la séquence ERC (Eviter Réduire Compenser) :
  - Sans fondation ou avec une fondation réversible (ne laissant pas de trace après démontage), l'habitat léger évite l'imperméabilisation des sols (loi ZAN). Au contraire, il permet d'agrandir les sols et contribue à un développement régénératif.

- Démontable, transportable voire biodégradable (matériaux biosourcés), construit par des acteurs de proximité (entreprises Baluchon ou Ideal Tiny par exemple), l'habitat léger l'est aussi par son empreinte GES réduite.

- Petits besoins, grandes libertés :

- La petite surface d'une tiny house intègre des externalités positives : plus facile à financer (éligibles aux prêts à la consommation), plus économique à entretenir (sobriété naturelle en énergie, eau...). L'habitat léger laisse moins de place pour la surconsommation et libère du temps et de l'argent pour s'investir dans la vie locale.

- Ainsi qu'un changement de regard sur la propriété : dissociation de l'habitat et du foncier. L'habitat reste propriété de l'habitant.e mais le terrain peut être loué, comme dans beaucoup de pays, ce qui permet une plus grande mobilité mais aussi de répondre à une demande de beaucoup de gens de devenir propriétaire de leur logement .

Et le cadre réglementaire confortera vos projets :

- La loi Alur intègre depuis 2014 l'objet de résidences démontables :

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031719450/2020-03-01](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031719450/2020-03-01) en secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal)

- Les micro-maisons peuvent désormais être assurées.

- Incitation à créer des Zones AURJ (A Urbaniser en Réversible sur Jardin)

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide\\_PLU\\_18\\_03\\_20\\_BD\\_WEB.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Guide_PLU_18_03_20_BD_WEB.pdf) permettant de redonner vie notamment à des cœurs de bourg.

A noter également que, conscients des distorsions fiscales, les habitants de tiny house interrogés sont consentants à la contribution par l'impôt.

En conclusion, les solutions d'habitat léger ne seront jamais trop petites ni pour leurs habitants ni pour les enjeux qui nous réunissent. A vous, décideurs de l'aménagement du territoire, de leur donner une belle dimension.

Pour information complémentaire : <https://www.2ominutes.fr/societe/4037980-20230523-rennes-habitats-modulaires-installes-friches-loger-urgence-plus-precaires#:~:text=Utiliser%20le%20foncier%20temporairement%20disponible,un%20quart%20de%20logements%20sociaux.>

## 6 Rappel des propositions citoyennes pour le climat de Février 2022

### 1 Aide au particulier à choisir les bons interlocuteurs et aides financières

La rénovation énergétique du logement, qui contribue à réduire la facture d'énergie pour le particulier et qui contribue à préserver notre environnement, est un objectif urgent de développement.

**Un numéro unique d'appel est proposé par la CCSL** pour aider à choisir et programmer les travaux efficaces en matière d'économie d'énergie (amélioration de l'isolation thermique, système de chauffage, etc...), aider à choisir le bon interlocuteur professionnel

**Nous demandons un véritable animateur au service de la population et aux compétences requises suivantes pour** l'aide à la décision, au choix technique et au choix financier optimisé :

- conseil de professionnels du bâtiment selon un recensement local si possible.
- équilibre entre dépenses d'investissement / économie financière sur la consommation d'énergie
- échéancier des dépenses / échéancier des travaux
- diagnostic de valorisation du bien mobilier induit par les travaux d'amélioration thermique

### 2 Nécessité de logements pour pallier au manque de logements

Le manque de logement à prix abordable influence notablement le devenir de notre environnement par :

- non maintien des habitants jeunes (majoritairement) sur le territoire, et vieillissement prématuré de la population.
- perte de main d'œuvre pour les artisans locaux (du fait du coût élevé des terrains et des locations...) et perte à terme de l'économie locale de proximité.

Les logements non occupés pourraient être recensés :

- Recensement tous les 6 mois par les mairies ...
- Incitation des propriétaires à louer (soit en collocation, soit en location) ou à vendre
- Impulsion des mairies (CCSL) pour information sur les aides possibles à l'amélioration du logement pour le propriétaire... pour le rendre vivable, sain et économe en énergie
- Information et mise en relation avec France Rénov par exemple
- Réappropriation des logements non occupés pour co-locations par exemple

### 3 PLUI en construction - articles à suggérer ...

3.1 Obligation de mettre des fosses de récupération d'eau de pluie à chaque dépôt de permis de construire, avec participation financière de la collectivité (même principe que le composteur pour le recyclage des déchets organiques en compost)

3.2 Obligation d'information à la population sur les OAP (*Orientation d'Aménagement et de Programmation*) ⇒ réelle démocratie participative (*exemple de la reconversion des chais Drouet à la Chapelle-Heulin*)

3.3 Utilisation efficace des actions et études liées à l'environnement pour l'élaboration de règles dans le PLUI :

*Exemple : Atlas de la Biodiversité sur la commune de la Chapelle-Heulin en cours :*

- définir les clôtures par exemple (typologie, essences végétales, dimension des grillages, grilles)
- surface perméable obligatoire par parcelle
- contrôle des surfaces maximales de bétonnage ou enrobage des parcelles (imperméabilisation des sols)

## 7 Rappel de quelques extraits du Programme Local de l'Habitat établi et affiché par la CCSL

### Extrait des actions

Orientation 5 : Mettre en valeur la politique de l'habitat développée					
Action 16 : Communiquer autour du logement					
Objectifs politiques :					
- Placer la CCSL comme acteur incontournable du logement en faveur de l'habitat					
Détails de l'action :					
- Organiser une rencontre annuelle entre élus et partenaires du logement					
- Créer une lettre d'information annuelle à destination du public					
Pilote : CCSL			Moyens humains : chef de projet habitat		
Calendrier :					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Formalisation des actions		Mise en œuvre		

Est-ce fait ?

### Extrait des Orientations stratégiques

Orientation n°5 Mettre en valeur la politique de l'habitat développée
<p>Pour mettre en œuvre la stratégie déclinée au travers des 4 orientations précédentes, la Communauté de communes Sèvre et Loire s'affirmera comme acteur incontournable du logement et pilote de l'action menée sur le territoire.</p> <p>Cela suppose la mise en place d'un service dédié au sein de la Communauté de Communes qui aura pour mission la coordination, le pilotage et le suivi des actions.</p> <p>La Communauté de communes sera identifiée comme acteur du logement vis-à-vis des partenaires du logement, participera aux instances et événements et en développera sur son territoire.</p> <p>La Communauté de communes sera attentive à mobiliser les moyens nécessaires pour produire des résultats répondant aux enjeux.</p>

Est-ce fait ?