



SAVOIR-FAIRE
DES ÎLES DU PONANT

Convention sur le logement des actifs insulaires



Vendredi 3 juin 2022

Ile de Houat

Table des matières

Quelques définitions	3
Plan Local d'Urbanisme (PLU)	3
Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)	3
Cadastre	4
Droit de préemption urbain	4
Le bail emphytéotique	4
Organisme de Foncier Solidaire (OFS)	4
Bail Réel Solidaire (BRS)	5
La Loi ELAN 2018 et la restriction sur les meublés de tourisme	5
Les meublés de tourisme	6
La procédure de changement d'usage	6
Commune touristique, station classée de tourisme et hébergement des saisonniers	8
Réglementation des territoires insulaires	10
La « loi Littoral »	10
Réseau Natura 2000	10
Zones basses de submersion marine	10
Quelques pistes de solutions sur d'autres territoires	11
Le logement des saisonniers dans les stations de ski	11
Un programme sur le logement dans les îles de la Madeleine	11
Au Pays-Basque, mise en place du principe de compensation	11
A Saint-Malo, des quotas instaurés pour les locations de meublés de tourisme	12
L'entreprise Helicity	12

Quelques définitions

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local. Il définit également les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Chacune des communes des îles du Ponant possède un PLU spécifique. A titre d'exemple, sont interdits dans la zone d'urbanisation de l'île de Houat : la réalisation de piscine, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises) ou encore toute construction, installation ou extension dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage (voir « Loi Littoral »).

Source : <http://www.saone-et-loire.gouv.fr/qu-est-ce-qu-un-plu-a9664.html>

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Document d'urbanisme conçu à l'échelle d'un large bassin de vie pour planifier le développement (population, logements, transports...) à l'horizon de 20 ans. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, il a une valeur juridique et s'impose aux autres documents d'urbanisme locaux.

Outre sa capacité à mettre l'habitat et le logement en lien avec les autres enjeux territoriaux qu'il aborde (gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols, mobilité, climat, énergie, paysage, ressource en eau...), le SCoT propose plusieurs outils d'information, de diagnostic et d'action pour favoriser la politique de l'habitat et du logement adapté aux enjeux contemporains.

Source : <https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-l'aménagement-du-territoire>

Cadastre

Ensemble de fichiers administratifs et de plans où figurent toutes les propriétés immobilières localisées dans chaque commune sur l'ensemble du territoire.

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F14226>

Droit de préemption urbain

Le droit de préemption est la procédure qui ouvre droit à une personne publique, souvent une collectivité territoriale, d'acquérir en priorité, un bien immobilier offert à la vente par un particulier ou une société dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement du territoire. Ce droit s'applique à des zones définies au préalable par l'autorité publique locale.

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N21886>

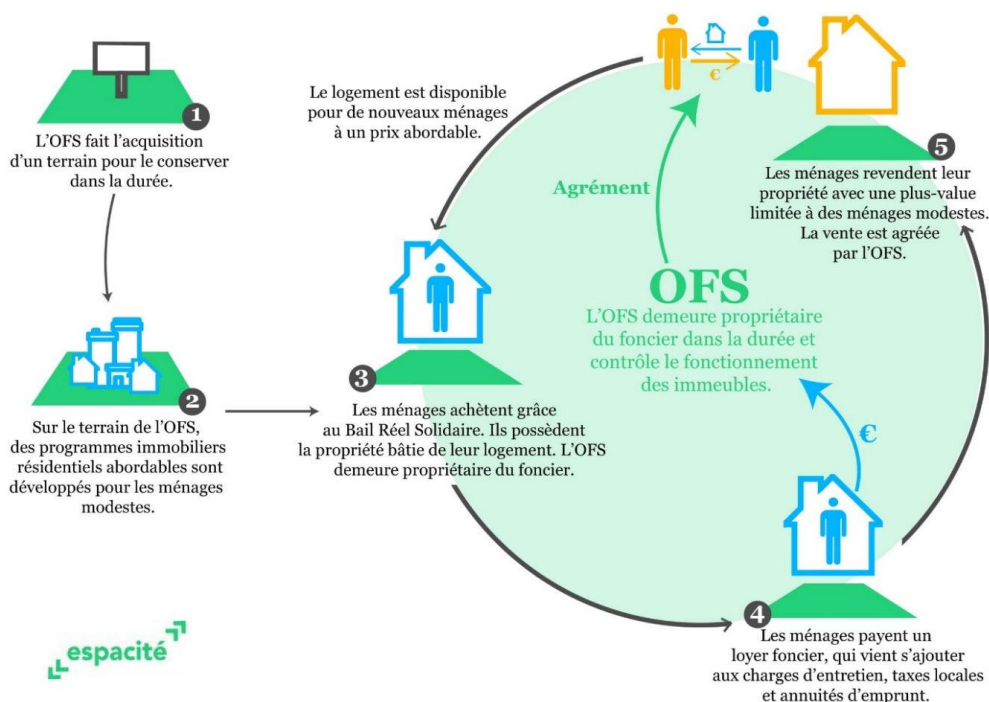
Le bail emphytéotique

Contrat de location immobilière ou bail immobilier à très longue durée (entre 18 et 99 ans) qui confère au locataire un droit réel susceptible d'hypothèque sur le bien donné à bail. Ce droit s'apparente à ceux que l'on acquiert avec la propriété immobilière (sous location, cession de droit, etc.). Le locataire paie une redevance, souvent symbolique, au propriétaire et est redevable de l'ensemble des charges et grosses réparations. Au terme du contrat, le propriétaire récupère la pleine propriété de son bien, y compris des constructions éventuelles réalisées par le locataire pendant la durée du bail.

Source : <https://www.capital.fr/immobilier/bail-emphyteotique-1357213>

Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

L'organisme de foncier solidaire est un nouveau statut d'acteur foncier créé par la loi « ALUR » de 2014. C'est un type d'organisme à but lucratif ayant pour mission d'acheter et de gérer des terrains (bâties ou non), pour y réaliser ou réhabiliter des logements accessibles à des prix abordables. Ces logements peuvent être destinés à la location ou à l'accession à la propriété comme habitation principale. Il peut aussi s'agir de locaux à usage mixte professionnel et d'habitation. Le dispositif est conçu pour que ces bas prix soient maintenus sur le très long terme puisqu'ils doivent obligatoirement être repris à chaque nouvelle location ou revente. Les OFS pratiquent un nouveau type de bail, le Bail Réel Solidaire (BRS). Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>



Bail Réel Solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire est dédié à l'activité des Organismes de Foncier Solidaire. Il permet une dissociation sur la très longue durée entre le foncier et le bâti. Ce bail s'adresse uniquement aux ménages modestes, sous plafond de ressources, qui louent du foncier contre une redevance modique à un OFS pour y faire construire un logement. Avec le bail réel solidaire, le propriétaire du bâti voit la valeur de ses droits maintenue dans le temps. En contrepartie de l'effort consenti par l'OFS sur la redevance du foncier, la valeur de revente du bâti est plafonnée. Cet outil participe au développement d'une offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes, hors du fonctionnement spéculatif des marchés immobiliers.

Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

La Loi ELAN 2018 et la restriction sur les meublés de tourisme

Un des aspects de la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) concerne les locations saisonnières et touristiques des particuliers. Ces dernières années, la location de courte durée entre particuliers a connu une forte augmentation en France, ce qui a entraîné le départ des habitants permanents de certains quartiers des villes ainsi qu'une tension sur le marché locatif destiné à l'habitation. Afin d'éviter que des biens ne soient soustraits à un marché locatif en crise, la réglementation des locations de meublés de tourisme de courte durée est désormais encadrée pour améliorer le recensement des meublés de tourisme et contribuer à une meilleure utilisation de ce parc locatif. La

loi concerne surtout les collectivités de plus de 200 000 habitants et différencie la location des résidences principales de celle des résidences secondaires.

- Pour les résidences principales, un seuil de 120 jours de location est légalisé mais elles sont soumises au numéro d'enregistrement si leur commune l'applique. Si le logement est loué plus de 120 jours par an, de manière répétée et pour de courtes durées, il sera considéré comme une résidence secondaire.
- Pour les résidences secondaires, la location de meublés de tourisme implique obligatoirement un **changement d'usage** (avec une autorisation préalable du maire) ainsi qu'un enregistrement auprès de la municipalité, ce qui donne lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement exigé par les plateformes et agences de locations saisonnières.

Certains territoires de moins de 200 000 habitants ont également souhaité mettre en place ces restrictions. Elles peuvent dorénavant être appliquées dans toute commune de plus de 50 000 habitants connaissant des tensions sur le marché du logement sur décision de l'autorité compétente (EPCI ou commune). Pour les communes de moins de 50 000 habitants, la loi peut également être appliquée sur proposition du maire avec l'accord de l'autorité préfectorale. Elle a notamment été mise en place dans plusieurs agglomérations, lesquelles sont libres d'appliquer un règlement plus ou moins souple (voir exemple dans la deuxième partie du livret).

Les meublés de tourisme

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.

La procédure de changement d'usage

Dispositif ancien qui vise à lutter contre la pénurie de logements. Sa mise en œuvre a pour effet de soumettre à autorisation la transformation de tout logement en un local à autre usage, notamment, mais pas uniquement, en meublé de tourisme. Aujourd'hui, cette procédure permet en particulier aux communes qui connaissent des tensions importantes sur le marché du logement de prévenir leur aggravation. Cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile. Elle interdit en revanche la location, sans avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage, d'une résidence secondaire, quelle que soit la durée de cette location. La délivrance d'une autorisation de changement d'usage peut être soumise à compensation (voir exemple sur le Pays Basque)

Le numéro d'enregistrement

Dispositif renforcé de contrôle et de suivi des meublés de tourisme. Il s'agit d'un dispositif facultatif qui peut être mis en œuvre par simple délibération dans les communes qui appliquent le changement d'usage, et qui s'ajoute aux autres éléments de la réglementation. Lorsque le numéro d'enregistrement est appliqué, il devient obligatoire pour toute location d'un local comme meublé de tourisme, quelle que soit la durée, y compris pour les résidences principales. Ce numéro doit également figurer sur toute annonce relative au bien. Cette procédure a pour objectif de permettre le contrôle a posteriori du respect de la réglementation, mais pas de réguler l'entrée sur le marché des loueurs. Le numéro d'enregistrement est délivré automatiquement et instantanément via un téléservice, sans qu'il soit possible à la commune de s'y opposer ou d'effectuer des vérifications a priori.

Source : <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>

GUIDE PRATIQUE DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME À DESTINATION DES COMMUNES

Les habitats réversibles

Habitats démontables, mobiles et/ou compostables qui permettent au terrain de revenir dans son état initial lorsqu'ils sont déplacés. Ces habitats doivent avoir des fondations réversibles (pierres sèches, vis de fondation, pneus, etc..). Les fondations en béton sont donc exclues. Les habitats réversibles sont souvent autonomes en énergie et construits avec des matériaux écologiques. Jusqu'en 2014, l'habitat réversible permanent n'avait aucune qualification juridique, il n'était pas possible d'y élire domicile. Depuis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, le statut de "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs" est entré dans le code de l'urbanisme et est défini par les critères suivants : l'habitat doit être occupé au moins 8 mois par an, il doit être sans fondations et facilement démontable. Il ne doit pas obligatoirement être raccordé aux réseaux publics. Les habitats réversibles peuvent être installés dans des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) qui sont des secteurs délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières pour y accueillir des constructions spécifiques précisées dans le PLU. La loi prévoit également que l'aménagement de deux résidences réversibles ou plus par site est soumis à une déclaration préalable de travaux ou un permis d'aménager si la surface cumulée dépasse 40m². Lorsqu'une seule résidence est installée en zone urbanisée, elle nécessite une déclaration préalable de travaux lorsque la surface de plancher est comprise entre 5 et 40m² ou un permis de construire au-delà de 40m². Hors zones urbanisées, la déclaration préalable de travaux est nécessaire pour une surface de plancher entre 5 et 20m².

et un permis de construire au-delà de 20m². Quelques exemples d'habitats réversibles :



Yourte en bois

Source : Les Hameaux Légers



"Tiny House" en bois

Commune touristique, station classée de tourisme et hébergement des saisonniers

Deux niveaux de classement sont prévus pour les communes qui développent une politique touristique sur leur territoire :

- La dénomination de commune touristique est délivrée par arrêté préfectoral pour 5 ans sur demande de la commune si elle répond aux 3 critères suivants : avoir un office du tourisme classé, organiser des animations touristiques, disposer d'une capacité d'hébergement destinée à une population non permanente. En janvier 2019, plus de 1300 communes touristiques étaient recensées dont Locmaria (Belle-île), Groix, l'île d'Yeu et l'île d'Aix
- Le second niveau, plus élevé que le premier, se matérialise par le classement en station de tourisme. Ce classement est l'acte par lequel, les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence. Il est attribué par décret du ministre en charge du tourisme pour une durée de 12 ans et suppose le respect d'une grille de critères exigeants. 400 communes en France sont classées stations de tourisme, dont 3 sur Belle-île (Le Palais, Sauzon, Bangor).

Les stations classées et communes touristiques sont désormais dans l'obligation de mettre en place une convention avec les services de l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers. La formalisation de cette obligation fait suite à la loi ELAN et la loi MONTAGNE (2016). Le contenu de la convention à produire sur

l'hébergement saisonnier pour chaque commune touristique consiste à produire un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre, définir des objectifs fixés pour répondre à ces besoins et définir les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature. Ces conventions doivent être mises en place depuis le 28 décembre 2019.

Réglementation des territoires insulaires

La « loi Littoral »

Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral français. Elle interdit toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées. Le PLU peut porter la largeur de cette bande littorale à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

La loi Littoral est appliquée sur chacune des îles du Ponant puisque l'ensemble du territoire insulaire est classé en espace proche du rivage.

Source : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/>

Réseau Natura 2000

Réseau rassemblant des sites naturels ou semi-naturels de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent. Sur ces sites, les projets d'aménagement du territoire susceptibles d'avoir des incidences sur les espèces et habitats protégés doivent être soumis à une évaluation préalable. La majorité des 15 îles du Ponant sont classées sites Natura 2000.

Source : <http://www.natura2000.fr/natura-2000>

Zones basses de submersion marine

Zones vulnérables au risque de submersion établies à partir du niveau marin de référence. Un recensement est effectué afin de réglementer les projets d'urbanisme sur ces zones.

Source <https://www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

Quelques pistes de solutions sur d'autres territoires

Le logement des saisonniers dans les stations de ski

Portée par Bernadette Laclais, députée de la Savoie, et Annie Genevard, députée du Doubs, la loi « Montagne II » a été votée en 2016 pour permettre notamment d'améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers. Cette loi permet aux bailleurs sociaux de louer les logements vacants de propriétaires privés pour les sous-louer aux saisonniers, à des loyers modérés. Elle incite également les communes de montagne à mettre en place un plan d'hébergement pour les saisonniers.

Un programme sur le logement dans les îles de la Madeleine

Au cours de l'été 2021, la municipalité des îles de la Madeleine a mis en place un Programme d'aide à l'hébergement des travailleurs pour lutter contre la pénurie de logement sur l'archipel. Une enveloppe de 100 000 dollars a été réservée afin d'encourager les propriétaires de biens à la location annuelle pour les résidents travailleurs plutôt qu'à la location saisonnière. Ainsi, les propriétaires participants ont reçu une aide entre 1000 et 5000 dollars en fonction du type d'hébergement qu'ils offraient et de la durée de location. Ce sont finalement 24 propriétaires qui ont accepté de prendre part au programme afin de signer des baux d'un an pour des logements à l'année mais également des logements pour les travailleurs saisonniers.

Source : <https://cfim.ca/>

Au Pays-Basque, mise en place du principe de compensation

Le 5 mars 2022, la communauté d'agglomération du Pays Basque a voté une nouvelle réglementation concernant la location de meublés touristiques, sur le principe de la compensation. À compter du 1er juin 2022 et sur 24 communes du Pays Basque classées en zone tendue, pour tout logement qui bénéficierait d'un changement d'usage vers la location touristique, le propriétaire devra créer un logement à la location classique. Autrement dit rendre au marché locatif classique un local dévolu à un autre usage que le logement (garage, bureau...), après transformation de celui-ci. Ces nouveaux logements devront se situer dans la même ville, voire le même quartier que celui passé en location ponctuelle. Ne sont pas concernées les résidences principales mises en locations touristiques dans la limite de 120 jours par an, les logements loués à des étudiants au moins neuf mois ainsi que les logements inclus dans l'emprise de la résidence principale.

A Saint-Malo, des quotas instaurés pour les locations de meublés de tourisme

Afin de faire face à un renforcement de la tension sur le marché locatif destiné à l'habitation, le conseil municipal de la ville de Saint Malo a instauré un nouveau règlement en juin 2021, en application de la loi ELAN. Ainsi, la demande de changement d'usage pour une location de meublés de tourisme doit être déposée par une personne physique propriétaire, qui ne pourra réaliser qu'une seule demande. L'autorisation est valable pendant 3 ans avec possibilité de renouvellement. Le règlement fixe également une limite maximale d'attribution de cette autorisation avec un pourcentage fixé par secteur. Intra-Muros, le pourcentage maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique est de 12,5 %.

Source : <https://www.ville-saint-malo.fr/>

L'entreprise Helicity

L'entreprise Helicity a été fondée en 2020 en Bretagne. Elle intervient en qu'Assistant Maître d'Ouvrage (AMO) auprès des organismes publics et des particuliers en apportant des conseils sur l'éco-construction et l'éco-rénovation. Helicity s'adapte aux besoins des utilisateurs afin d'y apporter des solutions techniques comme la modularité ou la réversibilité de l'habitat et sélectionne des artisans qualifiés pour la réalisation des travaux.