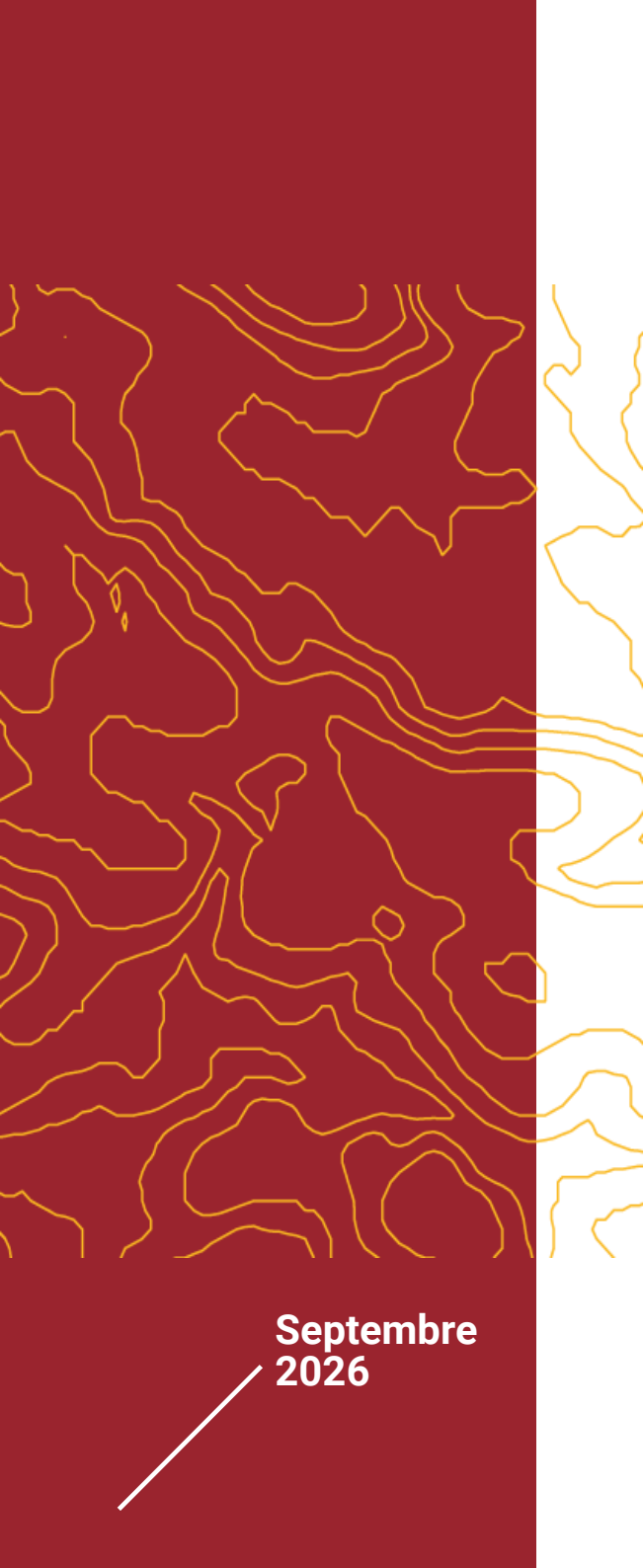




BENCHMARK **MISE EN ŒUVRE** **DE L'HABITAT LÉGER**

12 RETOURS D'EXPÉRIENCES (REX)
EN CORNOUAILLE ET AU-DELÀ

Septembre
2026



Localisation : Combrit (Bretagne / Finistère / Cornouaille)

Typologie de territoire : 4 265 habitants, 24 km²

Commune rurale littorale en croissance
démographique continue

Mode opératoire :

Mettre un foncier public à disposition

Description de l'opération :

Genèse : Mobilisation d'un foncier au sous-sol contraint pour accueillir un programme d'habitats légers composé de trois macro-lots dont l'un réservé à un collectif d'habitants (Kenvevan) ayant sollicité la commune. Un autre est destiné à accueillir des jeunes/saisonniers, l'autre reste à définir.

Public cible : jeunes actifs et collectif intergénérationnel

Nombre de logements : 9 logements pour la 1^{ère} tranche (collectif Kenvevan)

Cadre administratif : Permis d'aménager + Permis de construire pour bâtiment commun

Densité : 38 logements/ha (1^{ère} tranche pour le collectif Kenvevan)

Superficie : 15 000 m² + 5 000 m² de jardin public

Espaces mutualisés : Bâtiment commun (<100 m²), potager, espace de stationnement

Typologies bâtementaires : Variétés de modèles de Tiny houses mais encadrement paysager par la rédaction d'un cahier des charges. Raccordement au réseau électrique possible mais pas obligatoire. Autonomie pour l'assainissement.

Structure de propriété :

Le terrain était une ancienne carrière vendue à la mairie après cessation de toute activité. La commune reste propriétaire du foncier et loue le terrain au collectif par un bail emphytéotique de 25 ans. Les logements sont détenus par les occupants.

Acteurs accompagnants le projet :

BRUDED (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable), CAUE 29 (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), DDTM 29 (Direction départementale des territoires et de la mer)



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
- Canons (somme versée périodiquement en contrepartie de l'occupation d'un terrain): NC 28 850 € : Subvention de la CCPBS (Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud)	- Travaux d'aménagement : NC 52 000 € : Etudes de maîtrise d'œuvre - Frais divers et imprévus : NC 5 400 € : Accompagnement Hameaux légers
Maï 2024 Début du projet	Juin 2025 Sélection du collectif
	Juillet 2026 Signature du permis d'aménager
	Automne 2026 Premières installations

Localisation: Penmarc'h (Bretagne / Finistère / Cornouaille)

Typologie de territoire : 5 500 habitants, 16 km²

Commune rurale littorale en décroissance démographique qui connaît une forte inflation des prix de l'immobilier

Description de l'opération :

Genèse : Volonté communale de diversifier l'offre de logements face à la montée des prix et d'expérimenter de nouveaux modes d'habitat.

Public cible : Tout public mais en collectif et si possible intergénérationnel.

Nombre de logements : 9 logements

Cadre administratif : Permis d'aménager + permis de construire pour chaque logement

Densité : 28 logements/hectare

Superficie : 3 140 m²

Espaces mutualisés : Parking, bâtiment commun (80 m²) construit par le collectif, potager

Typologies bâtementaires : Diverses typologies mais recherche d'une homogénéité paysagère par la rédaction d'une charte architecturale. Raccordement au réseau d'électricité possible. Autonomie pour l'assainissement.

Structure de propriété :

Terrain initialement agricole détenu par la commune. Bail emphytéotique de 30 ans signé entre la commune et le collectif d'habitants pour le foncier. Les logements sont détenus par les occupants.

Acteurs accompagnants le projet :

Hameaux légers (animation et structuration du collectif habitant), BRUDED, CAUE 29, DDTM 29

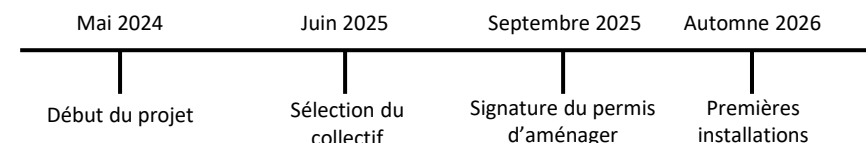
Mode opératoire :

Mettre un foncier public à disposition



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
• 44 300 € : Subvention de la CCPBS • 20 000 € : Subvention Département 29 • 152 000 € : Autofinancement • 60 €/mois/foyer : Canons	• 48 000 € : Accompagnement Hameaux légers • 170 000 € : Travaux d'aménagement • 8 400 € : Etudes de maitrise d'œuvre



Localisation : Elliant (Bretagne / Finistère / Cornouaille)

Typologie de territoire : 3 400 habitants, 70 km²

Commune rurale en croissance
démographique en périphérie d'une ville
moyenne

Description de l'opération :

Genèse : La commune souhaitait faire face aux demandes d'installations en habitat léger qui lui parvenaient et se conformer à la loi SRU par l'installation en Bail Réel Solidaire (BRS) de ces nouveaux logements. Après validation en conseil municipal de la faisabilité du projet situé à Keryannick et présentation aux habitants, un appel à projets a été lancé pour constituer le collectif d'habitants.

Public cible : Public éligible au plafond PSLA (Prêt Social Location Accession) et en collectif

Nombre de logements : 8 à 12 logements

Cadre administratif : Permis d'aménager + Permis de construire + BRS permettant de dissocier le foncier du logement et de faire baisser le prix d'achat.

Densité : 12 à 18 logements/hectare

Superficie : 6 680 m²

Espaces mutualisés : Bâtiment commun, atelier, potager, espace de stationnement

Typologies bâtimentaires : Diversité des formes architecturales mais homogénéité paysagère souhaitée. Autonomie pour le réseau d'assainissement encouragée et raccordement possible pour l'électricité et l'eau courante.

Structure de propriété :

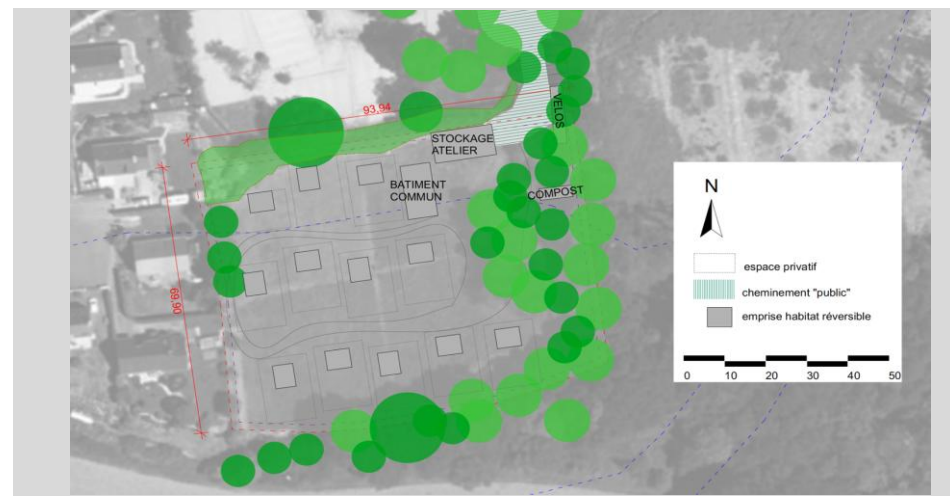
Le terrain était un ancien camping vacant. Les terrains devaient faire l'objet d'un BRS et donc être vendus à l'OFS (Office Foncier Solidaire) du groupe CIB (Coopérative Immobilière de Bretagne). Les logements devaient être détenus par les propriétaires.

Acteurs accompagnants le projet :

Hameaux légers (association spécialisée dans l'habitat léger et participatif), SPANC (Service public d'assainissement non collectif), Bureau de maîtrise d'œuvre, Coopérative Immobilière de Bretagne (CIB).

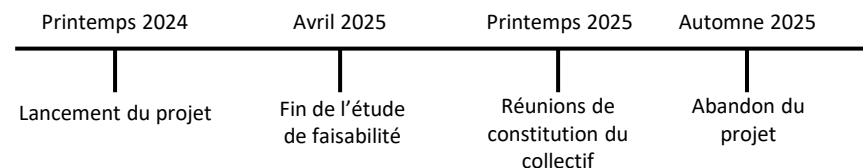
Projet abandonné :

Difficultés à former un collectif liées à la concurrence entre projets d'habitats participatifs en habitat léger et complexité administrative de mise en place de l'habitat léger avec un bail réel solidaire.



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
20 000 € : Subvention de la communauté de commune 40 000 € : Fonds propres	40 000 € : Accompagnement d'Hameaux légers 7 000 € : Bureau d'étude révision PLU 13 000 € : Etudes de maîtrise d'œuvre



Localisation : Langolen (Bretagne / Finistère / Cornouaille)

Typologie de territoire : 836 habitants, 17 km²

Commune rurale isolée en légère baisse démographique

Description de l'opération :

Genèse : Le projet est né avec le constat que les acheteurs de Tiny houses ne trouvent pas de terrain pour s'installer. Face à cela, et en concertation avec le maire de la commune, le dirigeant de l'Atelier bois d'ici a décidé d'acheter un terrain et d'y installer ses Tiny houses.

Public cible : Tout public mais priorité pour les travailleurs de l'atelier.

Nombre de logements : 4 logements + 6 logements à venir

Cadre administratif : Permis d'aménager

Densité : 28 logements/hectare

Superficie : 3604 m²

Espaces mutualisés : Atelier, espace de stockage, local séchoir, chambre d'amis

Typologies bâtementaires : Tiny houses uniquement mais des modèles différents. Homogénéité paysagère garantie par l'unique constructeur. Toutes autonomes vis-à-vis des réseaux d'assainissement, d'électricité et d'eau.

Structure de propriété :

Le foncier est détenu par une SCI créée spécialement par le dirigeant de l'Atelier bois d'ici. Les logements sont également détenus par la SCI et loués aux occupants.

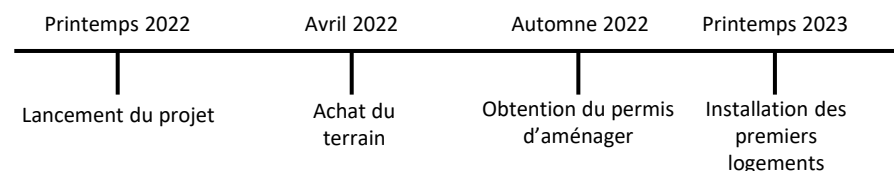
Mode opératoire :

Accompagner un propriétaire foncier dans l'installation de plusieurs habitats légers à louer à l'année sur son terrain



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
560 €/mois/foyer : Loyers 450 000 € : Investissement (fonds propres + prêt bancaire)	300 000 € : Achat des Tiny houses 100 000 € : Achat du foncier 15 000 € : Etudes de maîtrise d'œuvre 25 000 € : Aménagement du site



Localisation : Commune de Grand-Champ (Bretagne / Morbihan)

Typologie de territoire : 5 700 habitants, 67 km²

Bourg diffus, périurbain vannetais, en croissance démographique

Description de l'opération :

Genèse : Reconversion définitive d'un ancien camping municipal pour accueillir de nouveaux logements accessibles suite à la flambée des prix post-COVID.

Public cible : ménages éligibles au logement social + jeunes actifs

Nombre de logements : 19 terrains « communaux » réservés à l'accueil de propriétaires de Tiny houses + 10 Tiny houses en logement social de « Morbihan Habitat »

Cadre administratif : Convention d'occupation précaire à titre gratuit pour le bailleur social. Permis d'aménager « comme pour un lotissement ». Gestion des parcelles « communales » louées en régie.

Cadre réglementaire : Déclassement du terrain « U loisirs » vers « U habitat léger »

Densité : 36 logements/hectare

Superficie : 8 000m²

Espaces mutualisés : Garage à vélos + local commun avec salle commune, chambre d'amis, buanderie.

Typologies bâtementaires : Seulement des Tiny houses mais quatre modèles différents. Toutes sont raccordées aux réseaux.

Structure de propriété :

Pour les 19 parcelles communales : Terrains détenus par la commune et loués à des propriétaires privés de Tiny houses.

Pour les 10 autres parcelles : Terrains détenus par la commune mais cédés à Morbihan Habitat à l'aide d'une convention d'occupation précaire à titre gratuit sans limite de temps. Les logements sont détenus par le bailleur social.

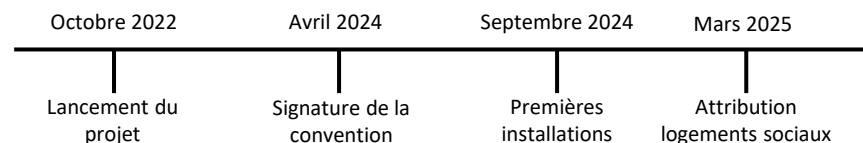
Mode opératoire :

Reconvertir un ancien camping municipal pour accueillir des habitats légers à l'année



Budget et planning de l'opération :

	Recettes	Coûts
Commune de Grand-Champ	150 €/mois/terrain : Canons 60 000 € : Subvention de l'Etat 105 000 € : Subvention du département 100 000 € : EPCI Vannes agglomération 29 000 € : Subvention régionale	200 000 € : Aménagement du lotissement 300 000 € : Construction du bâtiment commun
Bailleur social – Morbihan Habitat	200 000 € : Subventions diverses 220 000 € : Prêt locatif social 250 à 300 €/mois/tiny : Loyers	420 000 € : Acquisition Tiny houses



Localisation : Loudéac communauté Bretagne Centre (Bretagne / Côtes-d'Armor)

Typologie de territoire : 50 000 habitants environ

EPCI rural mais stable démographiquement,
pôle industriel fort

Mode opératoire :

Mettre un foncier public à disposition

Description de l'opération :

Genèse : Face aux difficultés de recrutement des entreprises locales en raison du manque de logements, l'agglomération souhaite installer de nouveaux logements en partie financés par les entreprises.

Public cible : Travailleurs pour les entreprises du territoire.

Nombre de logements : 10 logements découpés en deux tranches.

Cadre administratif : Permis d'aménager

Densité : 25 logements/hectare

Superficie : 4 000 m²

Espaces mutualisés : Garage à vélos, trackers solaires

Typologies bâtimentaires : mobil-homes « haut de gamme » d'environ 40 m², homogénéité architecturale importante. Tous les logements sont raccordés aux réseaux.

Structure de propriété :

Logements et terrains détenus par l'agglomération. Location aux futurs résidents sur présentation d'un contrat de travail dans les entreprises locales.

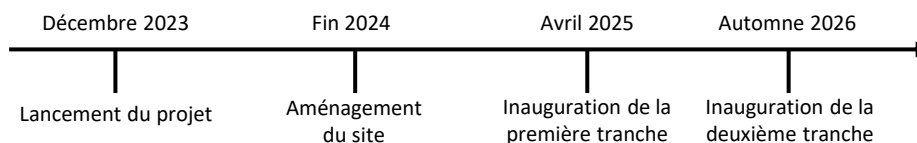
Acteurs accompagnants le projet :

Action Logement, commune de Loudéac, entreprises de la zone d'activité du Docteur Étienne à Loudéac



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
280 à 450€/mois/foyer : Loyers 240 000€ : Subvention d'Action Logement 440 000€ : Fonds propres EPCI Loudéac communauté	400 000 € : Achat des mobil-homes 250 000 € : Frais de viabilisation 50 000 € : Frais divers et imprévus



Localisation : Commune de Langouët (Bretagne/ Ille-et-Vilaine)

Typologie de territoire : 600 habitants, 7 km²

Territoire rural, historiquement « innovant » sur le plan environnemental, en périphérie de métropole

Description de l'opération :

Genèse : La commune accompagne un aménageur dans un projet de lotissement dans lequel il souhaite intégrer l'habitat léger pour favoriser la diversification et la densité de logements.

Public cible : Tout public

Nombre de logements : 10 maisons individuelles, parcelles entre 270 et 331m²

Cadre administratif : Permis d'aménager + cahier des charges développé par l'architecte de l'opération, terrains libres de constructeur avec visa architecte au moment du dépôt du permis de construire.

Densité : 15 logements/hectare

Superficie : 6 500 m²

Espaces mutualisés : Verger, potager, poulailler, parking, abri voiture et vélo, atelier

Typologies bâtementaires : Variété de typologies mais homogénéité architecturale recherchée par de nombreuses prescriptions (revêtement des façades, types de fondations, matériaux d'isolations, système de chauffage, etc.)

Structure de propriété :

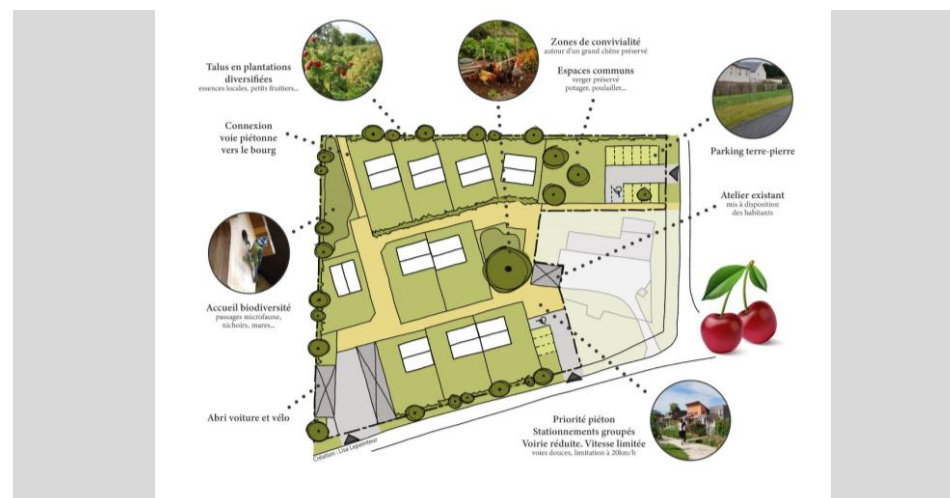
Ancien terrain privé alloti par l'aménageur. Propriété du foncier et des logements par les particuliers.

Acteurs accompagnants le projet :

Orenda (structure d'accompagnement de projet participatif), agence BHAU (cabinet d'architecture et d'urbanisme)

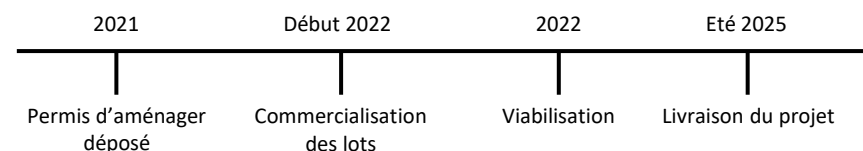
Mode opératoire :

Faire un lotissement exclusivement en habitat léger



Budget et planning de l'opération :

Coûts de l'opération pour l'aménageur	
• 975 000 € : Acquisition du terrain	
• 25 000 € : Frais de maîtrise d'œuvre	
• 20 000 € : Frais de viabilisation VRD	
• 100 000 € : Aménagement espaces publics	
• 80 000 € : Frais divers et imprévus	



Localisation : Commune de Saint-Brieuc (Bretagne / Côtes-d'Armor)

Typologie de territoire : 45 000 habitants, 22 km²

Centre urbain stable démographiquement, pôle industriel important

Description de l'opération :

Genèse : Ce projet repose sur une initiative privée d'une ingénieure consciente du manque de logement pour les étudiants à faible ressource. Souhait d'un village de Tiny houses en milieu urbain pour vivre différemment et recréer du lien social.

Public cible : Etudiants du campus d'Armor à Saint-Brieuc

Nombre de logements : 20 logements entre 12 et 15 m².

Cadre administratif : Permis d'aménager

Densité : 57 logements/hectare

Superficie : 3 500 m²

Espaces mutualisés : Guinguette et potager

Typologies bâtementaires : Tiny houses uniquement produites par le même constructeur. Adaptation des modèles par le constructeur. Toutes les Tiny houses sont raccordées aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Structure de propriété :

Ancien terrain familial vierge vendu au bailleur. Propriété du terrain et des Tiny houses par le bailleur privé.

Acteurs accompagnants le projet :

Atelier des branchés (constructeur de Tiny houses)

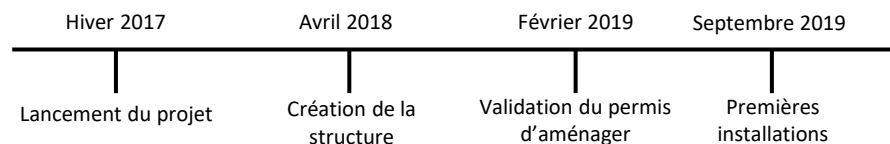
Mode opératoire :

Accompagner un propriétaire foncier dans l'installation de plusieurs habitats légers à louer à l'année sur son terrain



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
• 440 €/mois/foyer : Loyers • 1 500 000 € : Investissement (fonds propres + prêt bancaire)	• 1 400 000 € : Achat des Tiny houses • 200 000 € : Aménagement du site • 100 000 € : Etudes de mise en œuvre • 40 000 € : Charges d'exploitation annuelles



Localisation : Saint-Symphorien (Bretagne / Ille-et-Vilaine)

Typologie de territoire : 625 habitants, 8 km²

Commune rurale isolée stable sur le plan démographique

Mode opératoire :

Permettre l'installation temporaire d'habitats légers sur un foncier en attente d'une opération d'ensemble

Description de l'opération :

Genèse : Volonté de l'aménageur de permettre l'installation de logements temporaires pour éviter les dégradations et les occupations illégales du site.

Public cible : Travailleurs saisonniers

Nombre de logements : 10 logements

Cadre administratif : Autorisation d'occupation temporaire (AOT) de 6 mois renouvelable.

Densité : 33 logements/hectare

Superficie : 3 000 m²

Espaces mutualisés : Aucun espace mutualisé

Typologies bâtimentaires : Modules préfabriqués sur plots. Raccordements aux réseaux pour tous les logements.

Structure de propriété :

Le terrain était une ancienne friche agricole partiellement artificialisée dont la vocation était de devenir un espace pavillonnaire. Foncier acheté par l'EPF (Etablissement Public Foncier) de Bretagne. Logements détenus par un opérateur. Loyers versés par les employés saisonniers sur présentation d'un contrat de travail dans une entreprise locale.

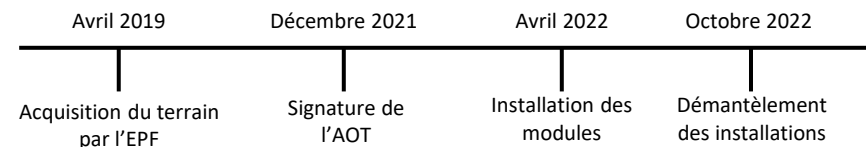
Acteurs accompagnants le projet :

EPF Bretagne



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
300 €/mois/foyer : Loyers	40 000 € : Aménagements des modules 20 000 € : Raccordement VRD 10 000 € : Cadrage d'opération



Localisation : Plessé (Pays de Loire / Loire-Atlantique)

Typologie de territoire : Commune rurale d'environ 5 400 habitants, située dans un territoire peu dense

Mode opératoire :

Mettre un foncier public à disposition

Description de l'opération :

Genèse : Comment habiter la terre en étant sobre et en promouvant le vivre ensemble ? Voilà le questionnement qui est à l'origine des démarches engagées par la commune.

Public cible : Collectif d'habitants incarnant la mixité (générationnelle, sociale), pas de critères discriminants. 650 personnes déclarées intéressées par le projet à l'origine. Habitat participatif.

Nombre de logements : 12 logements envisagés pour une surface comprise entre 150 et 200 m². Tous raccordés à l'électricité, l'eau et l'assainissement collectif.

Cadre administratif : Permis d'aménager

Densité : 15 logements/hectare

Superficie : 7 500 m²

Espaces mutualisés : Bâtiment collectif (70 m²), parking, potager, verger, poulailler.

Typologies bâtimementaires : Aucune contrainte, typologies diverses acceptées.

Structure de propriété :

Foncier accordé par un bail emphytéotique sur 99 ans. Propriété des habitats individuels par les habitants. Propriété communale pour les bâtiments communs.

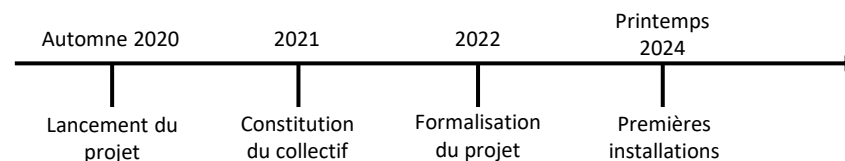
Acteurs accompagnants le projet :

Hameaux légers, Redon Agglomération



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
150 €/mois/foyer : Canons 43 426 € : EPCI Redon Agglomération 100 000 € : fonds LEADER	73 194 € HT : études de maîtrise d'œuvre 42 819 € HT : études techniques 24 760 € HT : accompagnement Hameaux légers 242 095 € HT : aménagement du site 233 928 € HT : bâtiment commun



Localisation : Pérignat-sur-Allier (Auvergne-Rhône-Alpes / Puy-de-Dôme)

Typologie de territoire : 1 500 habitants, 4,9 km²

Territoire rural mais EPCI en croissance
démographique et zones naturelles classées

Mode opératoire :

Mettre un foncier public à disposition

Description de l'opération :

Genèse : La commune souhaite proposer une offre de logement non spéculative, à faible impact environnemental, favoriser des modes de vie solidaires, et contribuer au dynamisme social, écologique et pédagogique de l'écopôle.

Public cible : Travailleurs agricoles engagés dans les activités de l'écopôle.

Nombre de logements : 5 logements envisagés

Cadre administratif : Permis d'aménager

Densité : 25 logements/hectare

Superficie : 1 900 m²

Espaces mutualisés : Bâtiment collectif, parking, potager, verger, poulailler

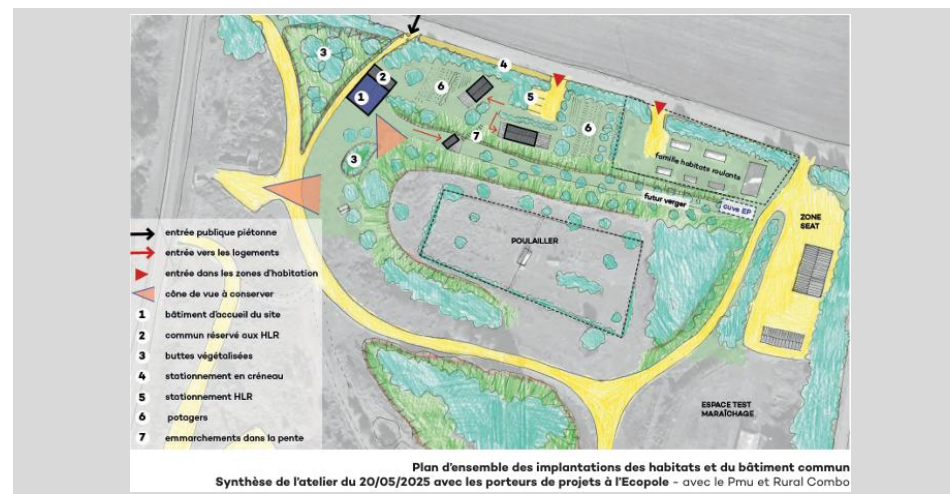
Typologies bâtementaires : Chalets légers en bois, Tiny houses. Fortes prescriptions paysagères, volonté d'une homogénéité typologique.

Structure de propriété :

Foncier accordé par un bail emphytéotique sur 99 ans. Propriété des habitats individuels par les habitants. Propriété foncière du SEAT écopôle du Val d'Allier qui perçoit les canons et qui reverse une partie à la commune pour paiement des frais de viabilisation.

Acteurs accompagnants le projet :

Département du Puy-de-Dôme, syndicat intercommunal à vocation multiple du Puy-de-Dôme, Fabrique des transitions (réseau d'acteurs de la transition), SEAT écopôle du Val d'Allier (syndicat mixte), Hameaux légers.



Budget et planning de l'opération :

Recettes	Coûts
170 €/mois/foyer : Canons 30 000 € : Subvention du département pour VRD 5 000 € : Subvention du département pour phase d'études 10 000 € : EPCI Billom communauté pour phase d'études	40 000 € : Frais de viabilisation VRD 10 000 € : Frais de maîtrise d'œuvre 10 000 € : Rédaction du bail emphytéotique par Hameaux légers 17 000 € : Accompagnement Hameaux légers 10 000 € : Frais divers et imprévus



Localisation : Coussac-Bonneval (Nouvelle-Aquitaine / Haute-Vienne)

Typologie de territoire : 1 262 habitants, 67 km²

Commune rurale agricole en décroissance démographique

Mode opératoire :

Adaptation du PLU pour intégrer une zone autorisant l'habitat léger de manière encadrée

Description de l'opération :

Genèse : Projet initié par un collectif de jeunes agriculteurs souhaitant occuper des habitats légers pendant la réhabilitation et l'aménagement du bâtiment attenant à l'exploitation.

Public cible : Collectif de jeunes agriculteurs souhaitant développer une ferme innovante

Nombre de logements : 5 logements

Cadre administratif : STECAL + Permis précaire

Superficie : 78 hectares de foncier agricole

Espaces mutualisés : Atelier, espace de stationnement, bâtiment attenant à l'exploitation

Typologies bâtementaires : Typologies d'habitats variées, aucune homogénéité recherchée. Aucun raccordement des habitats légers mais raccordement du bâtiment commun de l'exploitation.

Structure de propriété :

Terrain initialement situé en zone agricole. Le foncier a été acheté par la foncière agricole solidaire « Terre de lien ». Cette dernière loue le foncier au collectif d'agriculteurs. Les agriculteurs sont propriétaires de leurs habitats légers mais pas des espaces mutualisés. Ces derniers sont aussi loués aux occupants par la foncière agricole.

Acteurs accompagnants le projet :

Terre de liens (Foncière agricole solidaire), CDPENAF 87 (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)



Budget et planning de l'opération :

Recettes = 0 €	Coûts = 0 €
----------------	-------------

Le budget d'opération est nul car il mobilise des ressources existantes (foncier, habitats, équipements), et sur la concordance avec une révision du cadre réglementaire. L'habitat léger joue un rôle d'outil transitoire sans investissement initial.



BENCHMARK MISE EN ŒUVRE DE L'HABITAT LÉGER

12 RETOURS D'EXPÉRIENCES (REX)
EN CORNOUAILLE ET AU-DELÀ



Quimper Cornouaille Développement
Agence d'urbanisme et de développement de Cornouaille
10 route de Cuzon – CS 40002 – 29018 Quimper Cedex

Kemper Kerne Diorren
Ajañs kêraozañ ha diorren Kerne
10 hent Kuzon – CS 40002 – 29018 Kemper Cedex

Tél. 02 98 10 34 00 – contact@qcd.bzh – www.qcd.bzh

Directrice de publication : Isabelle Assih, présidente de QCD – Rédactrice en chef : Chloé Guéguen,
directrice – Rédacteur en chef délégué : Karine Le Sager Diouf, Responsable du pôle aménagement et
observation – Rédaction : Quentin Renoux, Chargé de mission habitat léger

Ce projet a bénéficié d'un soutien du programme LEADER cofinancé par l'Union européenne
dans le cadre du FEADER (Fonds européen agricole pour le développement rural)

