

novembre 2018

### les intermittents du logement



#### point de vue...

Les projections de l'INSEE à l'horizon 2040 inscrivent le grand littoral métropolitain dans une dynamique démographique soutenue. Cette attractivité résidentielle est dopée par la vitalité de l'économie de la région de Saint-Nazaire, aujourd'hui en cycle haut et générant un afflux grandissant d'actifs présents, pour une partie d'entre eux, à titre temporaire sur le territoire.

Ces dynamiques impactent les marchés immobiliers et invitent à porter un regard particulier sur la question de l'hébergement temporaire. Réponse aux besoins d'actifs de plus en plus mobiles et multipliant les contrats courts et/ou saisonniers, ces modes d'habiter (colocations, locations de courte durée) ne se limitent pas à des situations subies ou précaires relevant plutôt de l'hébergement d'urgence.

Les résidents temporaires sollicitent majoritairement le parc d'habitat classique. En cela, cette dynamique favorise le développement de concurrences entre les demandes de logement dans un contexte déjà tendu. Entre opportunité et risque, ces demandes singulières doivent être prises en compte afin de proposer une offre de logements équilibrée sur le territoire.

## un territoire attractif et de passage

Le territoire du grand littoral métropolitain a la particularité d'attirer et d'accueillir,

dans la durée, une grande diversité de populations de « passage » qui confortent un solde migratoire fortement positif.

Ces populations créent une demande supplémentaire sur une offre locative déjà tendue, du fait du caractère éphémère et intermittent de leurs présences au cours d'une année : touristes et saisonniers sur la côte, étudiants, salariés de l'industrie navale au gré des commandes, etc.

La location est le mode d'occupation privilégié de ces nouveaux arrivants : deux tiers d'entre eux y ont recours lorsqu'ils s'installent sur le territoire.

**+7 % en moyenne pour les loyers de T4 entre 2017 et 2018**

[Cap Atlantique/Carene - source enquête loyers 2018 adrn]

## une offre sous pression

Pour ces nouveaux résidents actifs, les conditions d'accès au logement sont inégales. Certains

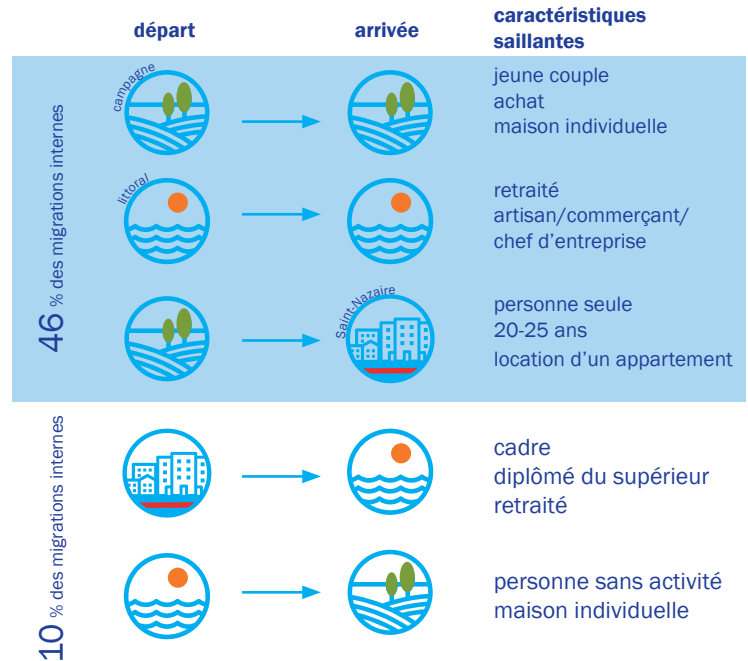
résidents temporaires en situation de détachement, freinés par la barrière de la langue, sont hébergés au camping faute d'accéder au parc locatif privé. D'autres ont recours aux circuits classiques sans difficulté (agences immobilières ou bailleurs), quand certains bénéficient d'un accompagnement de l'entreprise et accèdent plus facilement aux biens immobiliers.

Ce phénomène génère une hausse des loyers dans des secteurs éloignés de la ville centre, créant un effet « tache d'huile » et touchant des secteurs jusque-là peu concernés par cette tendance inflationniste des prix à la location.

**53 % de résidences secondaires à Pornichet**

[source : INSEE RP 2015]

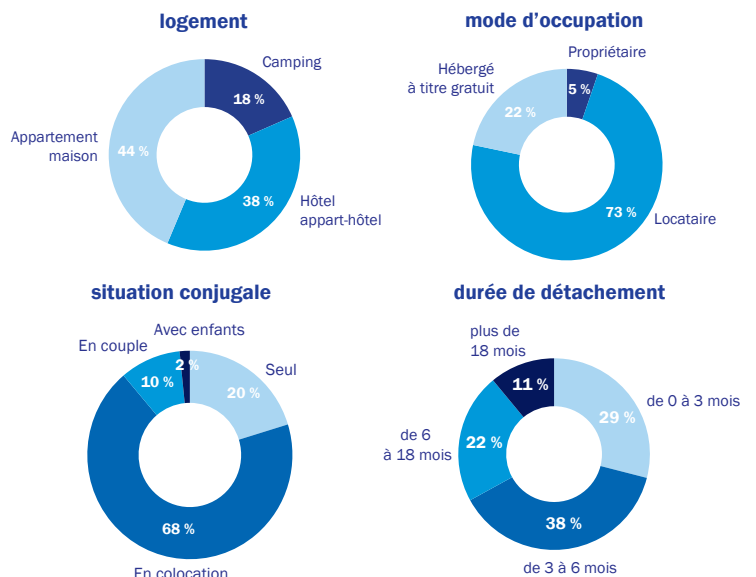
## la mobilité résidentielle dans le grand littoral métropolitain



## l'emploi temporaire en hausse (juin 2017 - juin 2018)

emploi temporaire (<6 mois)	emploi occasionnel (<1 mois)		Offre d'emploi (%)		
			CDD	intérim	saisonnier
19	-12	Cap Atlantique	41	-	28
6	-1	St-Nazaire agglo.	24	31	2
7	43	Pornic agglo.	44	5	13
33	41	Sud Estuaire	38	25	6
32	88	Pont-Château St-Gildas	61	9	2
-19	149	Estuaire et Sillon	39	4	2
-30	4	Loire-Atlantique	30	17	4

## les personnes en situation de travail détaché



La résidence permanente en camping est un phénomène qui se développe. Étudiants, ouvriers, stagiaires, précaires, un nombre croissant de personnes ont un revenu sans pouvoir accéder au logement.



Michel, sénateur

## les étudiants et le logement



76 %

de l'offre de colocation se situe à St-Marc et Pornichet



48 %

locataire du parc privé



86 %

paient un loyer inférieur à 400 €



38 %

n'ont pas de contrat de location à l'année



56 %

occupent un logement de moins de 30 m<sup>2</sup>

source : enquête addrn 2015

Les sociétés sous-traitantes ont élargi leur périmètre de recherche de logements notamment à Savenay et cela a entraîné une hausse des loyers des maisons individuelles.



Laura, agent immobilier

On n'a plus de maison à Saint-Nazaire pour les familles ! Ça devient très compliqué de trouver de grands logements pour les ménages souhaitant s'installer en centre-ville.



Karim, agent immobilier

## une évolution des pratiques

La démocratisation des plateformes de location (Airbnb, Aritel, le bon coin...)

a facilité l'accès aux locations saisonnières ou temporaires et a contribué à modifier la demande.

L'offre s'est adaptée à cette nouvelle donne. Les propriétaires bailleurs et/ou investisseurs divisent de plus en plus leurs logements et génèrent ainsi une opération « gagnant/gagnant » : le loyer rapporté au prix du m<sup>2</sup> est supérieur au loyer moyen du marché et sa répartition entre plusieurs occupants demande à chacun d'eux un taux d'effort moindre.

Ces changements d'usages concourent à faire évoluer la structure de l'offre locative privée, notamment dans les communes littorales. Le parc de logements souffre aujourd'hui d'un déficit conséquent en logements de grande taille. Cette dynamique entrave aussi la nécessité de requalification du parc ancien, les propriétaires bailleurs n'étant pas tenus à un fort investissement pour louer leurs biens.

Qu'il s'agisse d'initiatives privées (la conciergerie,

## vers une mobilité résidentielle généralisée ?

nouvelle forme de gestion locative) ou de dispositifs institutionnels (le bail mobilité issu de la loi ELAN ou « louer pour l'emploi » d'Action Logement), les réponses tendent à faciliter le parcours de ces résidents « éphémères » se développent. Des pistes visant à tempérer la pression exercée sur le parc d'habitat classique sont néanmoins explorées dans la région de Saint Nazaire comme sur d'autres territoires.

La construction de logements adaptés aux demandes de type Résidences services s'appuie aujourd'hui sur une stratégie d'implantation ciblée de logements temporaires.

La réhabilitation du parc ancien, composé en majorité de grands logements, associée à la construction de programmes neufs en centre-ville est fortement encouragée par les pouvoirs publics.

La mobilisation du parc peu activé pour accueillir ces habitants temporaires (résidences secondaires, internats, etc.) fait aussi l'objet d'incitations fortes.

## carte blanche à...

Saskia Cousin

Anthropologue et maîtresse de conférences (Paris Descartes)  
Travaux sur le tourisme et notamment l'habitat éphémère



### Habitat temporaire

Roulottes, tentes ou mobil-home, l'appropriation de l'habitat léger pour le loisir révèle la fascination des sédentaires pour les colporteurs, les itinérants ou les nomades, bref les marges. Mais l'habiter temporaire des saisonniers, des vacanciers et des villégiateurs n'est pas forcément mobile ou léger : il se caractérise plutôt comme une parenthèse temporelle, entre deux moments de la vie. Ainsi, alors que pour la plupart des Occidentaux, les grandes vacances ont remplacé le cycle des moissons, l'habiter temporaire permet cette période intermédiaire de reconstitution et de recomposition de l'identité personnelle, familiale, collective.

Du point de vue des concepteurs, des accueillants, des territoires, ce qui se joue est la possibilité d'une hospitalité : la capacité à accueillir l'étranger. Penser l'habitat temporaire, et/ ou léger, c'est donc poser la question de l'identité et de l'altérité, réfléchir aux maisons de l'intermède, et de l'intermédiation, concevoir le lien entre un ailleurs et un ici, un hier et un demain, soi et les autres. Non plus seulement pour approprier et reconfigurer l'habitat populaire à l'aune de l'industrie du superflu, mais pour penser, enfin, la circulation – le cercle – de ses imaginaires, aiguiller l'imagination d'un futur polyvalent de l'habitat temporaire.

[2017, « Imaginaires de l'habitat temporaire », in Fiona Meadows (ed), *Habiter le temporaire*, Paris, Gallimard.]

[2016, « L'éternel temporaire dure-t-il ? Imaginaires Bobos, Roms et Bohème », in *Actualité de l'Habitat Temporaire*, Terra HN éditions, Marseille.]



à lire ou à relire

### L'immobilier demain

La Real Estech, des rentiers aux entrepreneurs,  
Robin Rivaton et Vincent Pavanello, Dunod, 2017

Cet ouvrage s'adresse aux professionnels comme aux citoyens. Il expose les tendances nouvelles en termes de gestion locative et les transformations du secteur pour mieux le comprendre. Il fourmille d'exemples sur les questions d'innovation dans le secteur et traite autant des questions de financement que de constructions ou d'usages du bâtiment.



## voir aussi...

[« L'habitat « non-ordinaire » et la ville Post-fordiste » - Arnaud Le Marchand, *Multitudes* 2099/2 (n° 37-38), p.229-236. DOI 10.3917/mult.037.0229]

[Conditions de logement et mobilité des ménages d'actifs – ANIL, Maxime Chodorge et Clément Pavard – juin 2017]

[L'urbanisme transitoire : aménager autrement – Note rapide n° 741 - IAU Ile de France, février 2017]

[« Villes moyennes : situation plutôt favorable avant 2009 mais impact plus marqué de la crise » - INSEE analyse des Pays de la Loire, n° 66 septembre 2018]

[« Grand chantiers : le logement déplorable des travailleurs détachés » - Pierre Maréchal, 6 juillet 2015 - <http://www.metiseurope.eu>]

## déjà paru



addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

### Rédacteurs en chef :

Annaïc Godel, Raphaël Prost

### Comité de rédaction :

Claude Maillère, Samuel Soriano

### Conception graphique :

Sandra Biguet

### Responsable de publication :

Samuel Soriano

### Crédits photos :

p.1 © tinyhousefrance.org

p.4 © giteslahulotte.fr

Dépôt légal : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

Site internet : [www.addrn.fr](http://www.addrn.fr)