

ACCUEILLIR ET LOGER

Le logement, un enjeu stratégique des politiques d'accueil



Les territoires ruraux attirent de nouveaux habitants, mais leur capacité à transformer ces arrivées en installations durables dépend d'abord de l'accès à un logement adapté, disponible et abordable.

1

DES MOBILITÉS QUI ÉVOLUENT

Les mouvements de longue distance vers les espaces ruraux se maintiennent, avec des profils diversifiés : 38 % d'actifs avec enfants, 26 % de retraités et 21 % d'actifs sans enfants.

2

LE LOGEMENT D'ABORD

Le prix du logement est la première raison de quitter une grande métropole. Pour les chargés d'accueil, le manque de biens en location est aussi le premier frein à l'installation.

3

UNE OFFRE PEU ADAPTÉE

70 % des logements ruraux ont été construits avant 1949. Le locatif ne représente que 27 % du parc, contre 45 % en milieu urbain, alors que 63 % des demandes portent sur des T2 ou moins.

UN PARADOXE TERRITORIAL

Alors que certains territoires disposent de nombreux logements vacants, les nouveaux habitants peinent à trouver une offre correspondant à leurs besoins.

30 %

des nouveaux arrivants placent la qualité du cadre de vie en tête de leurs critères de choix.

19 %

des nouveaux arrivants placent le prix de l'immobilier attractif en tête de leurs critères de choix.

UNE OPPORTUNITÉ ÉCONOMIQUE

L'installation de 50 actifs et de leurs familles peut générer 1,6 million d'euros de dépenses supplémentaires par an et 8 emplois locaux, au-delà des emplois déjà occupés par les nouveaux arrivants.

UNE POLITIQUE TRANSVERSALE

Le logement doit être articulé avec la santé, l'école, la petite enfance, la mobilité et l'emploi. Accueillir durablement suppose de coordonner ces dimensions à l'échelle intercommunale.

L'attractivité fait venir. L'accueil – logement, services, mobilité et intégration – permet de rester.

Sources : présentations de Laou et de enquête Popsu "Celles et ceux qui arrivent" Les mobilités et flux résidentiels entrants dans les territoires ruraux et leurs effets sur les dynamiques locales – Présentation par Slène Gaudin (Université Rennes 2 - CNRS)

SÉMINAIRE ATTRACTIVITÉ - MASSIF CENTRAL - 3 nov.2025

AGIR SUR LE LOGEMENT

Des leviers complémentaires :

Innover, réactiver et transformer pour renforcer les capacités d'accueil

INNOVER

Ex : Hameaux Légers

Diversifier les formes d'habitat

Des habitats réversibles, sobres en foncier et plus accessibles, conçus avec les futurs habitants et les collectivités. La dissociation du foncier et du bâti réduit le coût d'accès, tandis que les espaces partagés favorisent les solidarités et l'ancrage local.

CE QUE CE LEVIER APORTE

- Diversifier l'offre résidentielle
- Limiter l'artificialisation
- Proposer des logements abordables
- Créer du lien social

RÉACTIVER

Ex : Zéro Logement Vacant

Mobiliser le parc existant

Repérer les logements durablement vacants, partager la donnée entre acteurs et aller vers les propriétaires pour lever les obstacles techniques, administratifs ou financiers. L'objectif : remettre des logements sur le marché sans construire davantage.

CE QUE CE LEVIER APORTE

- Créer une offre sans artificialiser
- Revitaliser les centres-bourgs
- Prévenir la dégradation du bâti
- Coordonner collectivités et opérateurs

TRANSFORMER

Ex : Bailleurs sociaux

Produire une offre adaptée

Réhabiliter le patrimoine, reconverter des bâtiments vacants et développer des solutions pour les jeunes actifs, les familles ou les seniors. Les bailleurs deviennent des partenaires des stratégies d'accueil et de revitalisation.

CE QUE CE LEVIER APORTE

- Adapter l'offre aux parcours de vie
- Valoriser le patrimoine existant
- Soutenir les centres-bourgs
- Sécuriser une offre durable et abordable

PERSPECTIVES

- **Mettre en place un diagnostic local intégré** Construire un observatoire local (vacance, typologie des logements, prix/loyers, profils d'arrivants) et une cartographie des priorités d'intervention.
- **Limiter les résidences secondaires et les meublés de tourisme** (Loi Le Meur) : Sensibiliser les propriétaires aux enjeux du logement pour l'accueil de nouveaux habitants
- **Activer l'offre par la réhabilitation et l'optimisation du parc existant** Cibler la rénovation thermique des logements vacants pour réduire la vacance et améliorer l'attractivité (programmes ANAH, France Relance quand applicable). Encourager la transformation de locaux vacants en **micro-logements** (étudiants, télétravailleurs) via des aides ciblées et des partenariats avec opérateurs privés et associations.
- **Sécuriser le foncier et favoriser des montages innovants** Créer ou faire appel à une foncière solidaire locale pour acquérir puis relouer/mettre en accession encadrée., Expérimenter le bail réel solidaire et l'habitat participatif pour enrayer la spéculation et favoriser l'accession.
- **Piloter l'accueil des nouvelles populations par une approche intégrée (immobilier + services + participation)**, Déployer des « packs d'accueil » territoriaux (logement à l'arrivée + accompagnement insertion pro/éducation/services)
- **Renforcer la gouvernance et l'outil financier intercommunal**: Mettre en place un pilotage intercommunal dédié (conseil technique mixte habitat/attractivité) et un fonds local d'intervention (subventions, prêts relais, avances remboursables).

Sources : Hameaux Légers (<https://hameaux-legers.org/>) / Zéro Logement Vacant (<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/>) / présentations d'Allier Habitat, Ophis et Polygone, séminaire Accueil Massif Central. + Présentation Solène Gaudin (Université Rennes 2 - CNRS)