

De nouveaux modes d'habiter

Zoom sur l'émergence de nouveaux produits de logements

De nouveaux modes d'habiter sont explorés par les acteurs de l'habitat afin de s'adapter aux besoins des différents publics, notamment les seniors, les étudiants, les personnes en mobilité professionnelle, les réfugiés, etc. Cela s'inscrit dans les évolutions sociétales actuelles : le vieillissement de la population, la mobilité professionnelle, l'attractivité des métropoles, l'importance des recompositions familiales et des foyers monoparentaux, la problématique de l'isolement, le changement climatique, etc.

L'offre de logement s'adapte aux besoins des différents publics qui sont changeants en fonction des périodes de la vie. Il est proposé ici de mettre en avant de nouvelles formes d'habiter actuellement testées en Pays de la Loire ou ailleurs en France :

- l'occupation de locaux vacants par des résidents temporaires ;
- l'habitat modulaire et alternatif (préfabriqués, containers, tiny houses) ;
- l'habitat et les espaces partagés.



Occupation de locaux vacants de manière temporaire

L'article 29 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) encadre un dispositif expérimental permettant de mobiliser, pour de l'occupation temporaire, des locaux vacants dans l'attente d'une opération d'urbanisme, d'une vente ou d'un changement d'affectation. Il peut s'agir de différents types de locaux : bureaux, clinique, école, château, caserne, etc. L'article 101 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion avait déjà prévu ce type de dispositif.

Ce dispositif répond à différents enjeux :

- préserver les locaux vacants et réduire les frais de gardiennage, par l'occupation de résidents temporaires. Cela réduit les risques de squats, vols de matériaux et vandalismes ;
- répondre à un besoin de logement temporaire, en raison de mobilité professionnelle ou liée à une formation pour des salariés ou des fonctionnaires, des étudiants ou des apprentis ; mais cela peut aussi permettre de loger des personnes en difficultés ;
- renforcer l'attractivité d'un territoire en luttant contre la vacance.

Le décret du 22 mai 2019 et l'arrêté du 5 novembre 2019 précisent les modalités de contractualisation entre le propriétaire des locaux vacants, un organisme agréé par l'État et les résidents temporaires.

La contractualisation entre le propriétaire et l'organisme agréé

- un propriétaire (public ou privé) de locaux vacants signe une convention avec un organisme ou une association agréée par l'État auprès duquel s'effectue une mise à disposition gratuite ;
- l'organisme s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les restituer au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance de la convention ou lors de la survenue d'un événement défini par cette dernière (retrait de l'agrément, autorisation d'urbanisme, vente des locaux, etc.) ;
- la durée maximale de la convention est de 3 ans et peut être prorogée sous conditions ;
- les locaux ne doivent présenter aucun risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des résidents temporaires.

La contractualisation entre l'organisme agréé et les résidents temporaires

- Le contrat de résidence temporaire est conclu pour au moins 2 mois. Il est renouvelé par tacite reconduction sans pouvoir excéder 18 mois. Si l'organisme n'entend pas renouveler le contrat, il en informe le résident, un mois au moins avant l'échéance du terme prévu. Le résident temporaire peut résilier à tout moment avec un préavis de 15 jours.
- la redevance mensuelle (non obligatoire) ne peut excéder 200 €, ou 75 € lorsque le résident est un sans-abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale. Ces montants comprennent l'intégralité des charges liées à l'occupation des locaux (eau, gaz, électricité, chauffage).
- La vie en résidence temporaire implique une vie en collectivité avec partage d'espaces communs tels que cuisine, douches, espace détente.

La procédure d'agrément

La demande de l'agrément est présentée par l'organisme ou l'association intéressé au préfet du département où se situe une des opérations d'occupation temporaire envisagée. La demande comprend :

- un document attestant de la compétence de la structure à mener des travaux d'aménagement et à organiser l'occupation de bâtiments par des résidents temporaires ;
- un engagement quantifié quant à l'occupation des locaux par des personnes en difficulté, notamment les personnes sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale mentionnées à l'article L.345-2-2 du code de l'action sociale et des familles (CASF) ;
- un engagement à confier au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) l'orientation des personnes en difficulté vers les locaux de l'opération ;
- la description des modalités selon lesquelles ces personnes en difficulté bénéficient de mesures d'insertion et d'accompagnement social et, le cas échéant les modalités selon lesquelles elles sont assurées par un organisme tiers.

L'agrément est délivré par un arrêté préfectoral sous 4 mois. L'absence d'engagement de l'organisme ou de l'association, de faire occuper les locaux par des personnes en difficulté peut justifier le refus de l'agrément. Mais il doit toutefois s'apprécier au regard des besoins des territoires concernés.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir un second agrément lorsque l'organisme ou l'association envisage des opérations d'occupation temporaire dans un autre département. **L'agrément est valable pour toute la durée de l'expérimentation et pour l'ensemble du territoire national, soit jusqu'au 23 novembre 2023.** L'organisme ou l'association agréé informe, chaque année, l'autorité qui a délivré l'agrément des opérations menées, en cours ou achevées dans l'année.

L'exemple de Camelot Europe

Le premier dossier d'agrément a été déposé par l'antenne française de la société Camelot Europe auprès du préfet des Bouches-du-Rhône fin 2019.

Camelot Europe a été fondé en 1993 aux Pays-Bas. L'entreprise s'est spécialisée dans la gestion de l'immobilier vacant. Depuis 2011, elle est présente en France et a vu son activité croître de plus de 200% sur la période 2014-2018.

Depuis 2011, plus de 2 500 résidents temporaires ont bénéficié d'un logement géré par Camelot Europe en France. À fin 2019, c'est plus de 600 résidents temporaires, qui sont bénéficiaires du dispositif, répartis sur une soixantaine de sites immobiliers.



Cette société intervient sur des villes très tendues comme Paris ou Marseille, mais aussi dans des territoires moins tendus.



Les différents profils des résidents temporaires logés par Camelot Europe

- les salariés et fonctionnaires en mobilité professionnelle et en mutation ;
- les salariés décrochant un emploi sur une nouvelle région en CDI et CDD ;
- les étudiants et apprentis ;
- les jeunes salariés décrochant un premier emploi plutôt en CDD ;
- les personnes en contrats d'insertion professionnelle sans domicile fixe ;
- les salariés sans domicile fixe ;
- les demandeurs d'asile et réfugiés.

Dans les locaux mis à sa disposition, Camelot Europe mélange les différents profils.

Les coûts pour le propriétaire et les prestations de services

Le propriétaire paye :

- une redevance à Camelot Europe pour protéger ses locaux par occupation. C'est un gain en comparaison aux risques et aux coûts engendrés par la vacance (gardiennage et sécurisation du site, gestion des éventuels squats et actes de vandalisme, dégradation accélérée du site liée à la non occupation, etc.) ;
- les charges (eau, électricité) conformément aux obligations réglementaires ;
- le financement des éventuels frais d'aménagement nécessaires à l'occupation des locaux (ex : aménagement d'un coin douche ou d'une cuisine).

Camelot Property peut prendre en charge certains coûts d'aménagement si le propriétaire met à disposition les locaux sur une durée plus longue (ex : 2 ans).

La société se charge de :

- vérifier que les installations sont suffisantes pour les résidents temporaires (visite avant et après travaux) ;
- sélectionner les résidents temporaires selon des critères précis (revenu régulier (même faible), engagement à respecter le règlement intérieur) ;
- percevoir les redevances, dont le montant est encadré par décret ;
- réaliser des inspections régulières pour vérifier que le bâtiment est sûr ;
- gérer les éventuels incidents ou problèmes de réparation.

Les meubles et la décoration sont à la charge des résidents. Le nombre de résidents temporaires varie généralement entre 10 et 60 personnes maximum afin de s'assurer d'une bonne vie en collectivité. Les résidents occupent parfois qu'une petite partie du site.

Exemples de locaux transformés en résidence temporaire par Camelot Property

- une caserne à Marseille occupée pendant 1 an par 19 résidents dont 2 en contrat d'insertion professionnelle ;
- un immeuble de bureaux à La Celle Saint Cloud pendant 18 mois occupé par 23 résidents dont 4 relevant du CASF ;
- la mise en service de 8 chambres dans les bureaux désaffectés d'une entreprise publique à Châtellerauld.

L'habitat modulaire et alternatif

Depuis 2014 et la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), il est possible d'adapter l'urbanisme pour prendre en compte les modes d'habitats alternatifs et considérer les habitats légers et mobiles comme lieu d'habitation permanent. L'habitat modulaire, les tiny houses (micro-maisons) et les logements en conteneurs peuvent ainsi se développer.

Ces innovations ont en commun d'avoir un impact environnemental limité comparativement à la production neuve classique et une rapidité de construction.

Les modulaires préfabriqués

Il s'agit de construire et d'assembler une partie du bâtiment hors site et en usine puis de finir le montage sur le chantier. Les principaux avantages sont des économies de coûts de construction, un gain de temps et une nuisance limitée pour les riverains du chantier.



Ce type d'habitat individuel ou collectif est conçu comme un jeu de construction ou de Lego.

Des sociétés développent ce type d'habitat en France en utilisant différents matériaux (bois, béton, béton de chanvre, etc.).

Le recyclage de containers

Des projets d'habitat sont conçus à partir de containers de transport maritime ou d'autres types (ex : camions frigorifiques) dans une logique de réemploi de ces matériaux. Les avantages sont : rapidité du chantier, robustesse des matériaux, solidité et durabilité, adaptabilité à l'opération (maison, hôtels, camps de vie, etc.), prix très compétitifs, et surtout la mobilité.



Exemple de village containers pour loger des réfugiés

A Lyon, l'association Habitat et Humanisme aménage 25 containers maritimes pour héberger environ 80 réfugiés, sur un terrain de 2 000 m² mis à disposition par Bouygues dans l'attente d'un projet immobilier. Grâce à ce partenariat, Bouygues économise ainsi la mise en sécurité et le gardiennage de cette friche.

Dans deux ans, les conteneurs seront déplacés dans un autre lieu. L'idée est de recenser une dizaine de fonciers dans la métropole pour faciliter la rotation et l'insertion temporaire de ces conteneurs.

Ce projet est financé en partie par les fonds propres de l'association, Bouygues Immobilier et BNP Paribas, il est également soutenu par les mairies du 6^{ème} et du 7^{ème} arrondissements de Lyon. Le coût du projet est proche du million d'euros.

L'association a acquis les containers qui, une fois aménagés, répondent au label BBC. 8 salariés d'Habitat et Humanisme travailleront sur place épaulée par 20 bénévoles. Afin de faciliter l'insertion de ce nouvel habitat dans le quartier, Habitat et Humanisme a présenté, avant l'ouverture du centre, une exposition photo racontant le parcours des futurs voisins. Ensuite, des rencontres et des actions de sensibilisation seront menées avec les riverains.



« Une villa en urgence »



Mi-2019, un an et demi après le lancement du projet, le chef de l'entreprise ARPEGE Systèmes, de la région de Nantes, attribue 2 millions d'euros au fonds de dotations « Lunae » créé pour l'occasion. Cet argent est consacré intégralement à la réalisation d'une flotte de 100 villas réalisées sur 2 ans et à destination des sans-abris. Elles seront mises à disposition des associations locales d'aide aux personnes sans abri. La location de la remorque est privilégiée à la vente. Le coût de la location est de 5,5 € par jour, et par occupant pour une remorque de 8. Chaque euro récupéré sera réinvesti dans l'entretien de la flotte existante et dans la construction de nouvelles remorques.

En 2017, les architectes d'intérieur Frédéric Tabary et Jean-Charles Le Lay ont l'idée de transformer des camions frigorifiques en logements provisoires pour abriter les sans-abri. Cela permet de donner une fonction à ces camions obsolètes au bout de 12 ans. Ils ont l'avantage d'être très isolant, étanche et facilement démontable.

La première remorque a été mise à disposition de l'association « Une Famille Un Toit » qui a pour mission d'accompagner les personnes en difficultés. Installée quai Wilson à Nantes, la première « Villa en Urgence » permettait à 8 jeunes migrants de vivre dignement. Depuis, cette structure a migré sur la commune de Bouguenais.



Les Tiny Houses

Le mouvement des tiny houses est une tendance sociale et architecturale prônant la sobriété et la simplicité volontaire en habitant de petites maisons. Elles peuvent être sur roues ou sur fondation. La surface est d'environ 15 m² à 20m². Une tiny house dispose de roues, donc il s'agit d'un habitat mobile.

En auto-construction, une tiny house coûte entre 20 000 et 25 000 euros. Des modèles clés en main sont proposés à partir de 60 000 euros. La Tiny house est conçue avec des matériaux nobles pour y vivre à l'année en consommant le minimum d'énergie.

La réglementation

La maison mobile est encore une notion mal encadrée par la loi. Longtemps assimilées à une caravane, les tiny houses ont une existence juridique depuis la loi ALUR de 2014.

Deux types de réglementation s'appliquent aux tiny houses. La première concerne les tiny house en tant que petite maison en stationnement (code de l'urbanisme) et une seconde concerne la maison quand elle se déplace. Ainsi :

- Pour être tractée, elle ne doit pas dépasser un poids de plus 3,5 tonnes, 2,55m de largeur et 4m30 de hauteur.
- Dès lors qu'elle est stationnée, elle est soumise aux mêmes règles que celles imposées aux caravanes : soit une durée maximum de 3 mois, au delà il faut demander une autorisation à la mairie.

La réglementation relative aux tiny houses s'adapte en fonction de l'emplacement (terrain constructible ou pas) et de la mobilité souhaitée (temporaire ou permanent).



Ty village

Situé à Saint Brieuc en Bretagne, il a été inauguré en septembre 2019 avec 5 premières tiny houses, et pourra à terme loger plus d'une vingtaine d'étudiants dans 21 micro-maisons.

Les tiny houses sont louées à des étudiants pendant la période scolaire et aux touristes pendant les vacances d'été. Les revenus du tourisme permettent de proposer un loyer abordable pour les étudiants le reste de l'année.

L'entreprise Ty Village a été créée en 2018 par Aurélie Moy, ingénieure polytechnicienne spécialisée en développement durable.

Un village de Tiny Houses à Rezé

A Rezé, une commune de Nantes Métropole (Loire-Atlantique), un village de petites maisons mobiles se met en place pour une durée de 10 ans. Un appel à projets a été lancé en juillet 2019 auprès des futurs propriétaires de tiny houses pour une livraison du village fin 2020.

Le village sera composé de seulement 3 à 6 maisons sur un terrain de 6 700 m² en attente d'un projet urbain. Il sera créé pour une durée minimum de 5 ans et maximum de 10. La ville de Rezé se réserve donc le droit de reprendre le site la sixième année après un préavis de 9 mois.

Le terrain sera viabilisé par la ville. Les futurs occupants devront prendre en charge une partie des travaux réalisés par la ville pour desservir le terrain en eau et électricité, les frais de terrassement et de clôture éventuels. Cette prise en charge se fera via le versement d'un loyer à la commune d'environ 250-300 euros, pour rembourser ces investissements.

La commune exige que les micro-maisons soient réalisées par un professionnel qualifié. Sont donc exclus : les tiny houses autoconstruites, les caravanes et mobil-homes.

La réalisation du village se fera en partenariat avec l'entreprise locale « Baluchon » qui commercialise des tiny houses.



Une vie partagée

Au delà des évolutions des modes de construction et des formes urbaines, les nouveaux modes d'habiter passent aussi par des évolutions sociales dans la manière de partager ou de concevoir son habitat. Il s'agit de créer des lieux fonctionnels et conviviaux partagés par tous les habitants (copropriétaires et locataires) afin d'instaurer des relations de voisinage différentes pour un « mieux vivre ensemble », lutter contre l'isolement et développer les solidarités. Les innovations sont multiples :

- colocations pour seniors, intergénérationnelles ou solidaires ;
- habitat participatif ;
- coliving : un mode de vie communautaire unissant colocation et coworking ;

Le boom de l'habitat participatif en France

L'habitat participatif est une démarche citoyenne où des personnes se regroupent pour concevoir ensemble leur logement et des espaces mutualisés, soit en construisant de nouveaux logements, soit en rénovant des bâtiments existants. Réunis autour d'une charte des valeurs partagées le groupe définit des espaces partagés qui complètent les logements individuels et des services mutualisés. Le coût de revient est optimisé en limitant les intermédiaires et les frais de commercialisation. Le groupe peut choisir de se faire accompagner par un opérateur ou un bureau d'études spécialisé.

En 2014, la loi ALUR a modifié le code de la construction et de l'habitation pour permettre, tout en l'encadrant, la création de société d'habitat participatif, de coopérative d'habitants et de société d'autopromotion (promotion immobilière autogérée par les habitants).

Ce mouvement connaît un véritable engouement en France et se structure. Ainsi pendant 2 jours, à l'été 2018, les rencontres nationales de l'habitat participatif 2018, ont rassemblé plus de 1 000 personnes à Nantes.

Au sein de la métropole nantaise, le contexte est particulièrement favorable avec l'appel à initiatives lancé en 2016 par la Métropole autour de 20 sites proposés à des projets, sans oublier les initiatives habitantes présentes dans le grand ouest et d'autres dynamiques portées par ou avec les territoires.



L'habitat Kangourou en Vendée

Le Département de Vendée encourage le développement des formes d'habitat innovantes pouvant répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et ainsi offrir un mode d'habitat intermédiaire entre le domicile personnel et l'hébergement institutionnel. Le principe de l'habitat kangourou consiste à scinder une maison unifamiliale en deux logements (ou plus), autonomes mais groupés, pour y loger une ou plusieurs personnes âgées autonomes, à côté d'un ménage plus jeune. Seront financés les travaux d'aménagement d'un logement existant, d'extension d'un logement existant ou de construction d'un logement neuf.

Cohabitation intergénérationnelle et solidaire

Il s'agit d'un mode d'habitat permettant à des personnes de 60 ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de 30 ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires, selon les modalités suivantes :

- signature d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle entre les 2 parties, suivant les règles des contrats du code civil ;
- dans le cadre d'une sous-location, le locataire informe le bailleur de la mise en place de ce contrat. Le bailleur ne peut pas s'y opposer ;
- pour le parc social, le montant de la sous-location est calculé au prorata du loyer et des charges rapportés à la surface des pièces sous-louées ;
- versement d'une contrepartie financière (équivalent à une redevance) ;
- possibilité d'inclure des menus services réalisés par la personne de moins de 30 ans ;
- préavis d'un mois pour chaque partie.



COHABITATION
SOLIDAIRE
INTERGÉNÉRATIONNELLE

Le réseau CoSi contribue au développement de ce nouveau mode d'habitat en France.

Les structures de ce réseau recherche pour chaque senior et chaque jeune le profil le plus compatible en fonction de critères conjointement établis pour favoriser une bonne entente, accompagner la rencontre, la contractualisation et la relation.

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service intermodalité,
aménagement et logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 Nantes cedex 2
tél : 02.72.74.75.41
fax : 02.72.74.75.00

Directrice
de publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0017