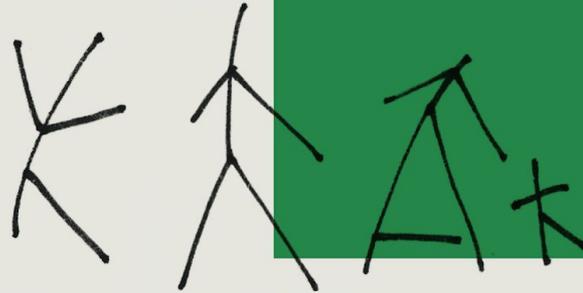
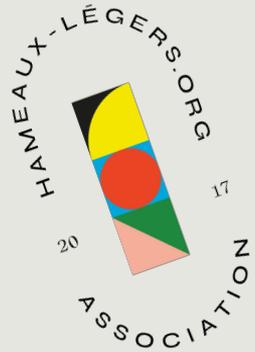


Habitat réversible
&
Hameaux Légers



Sommaire

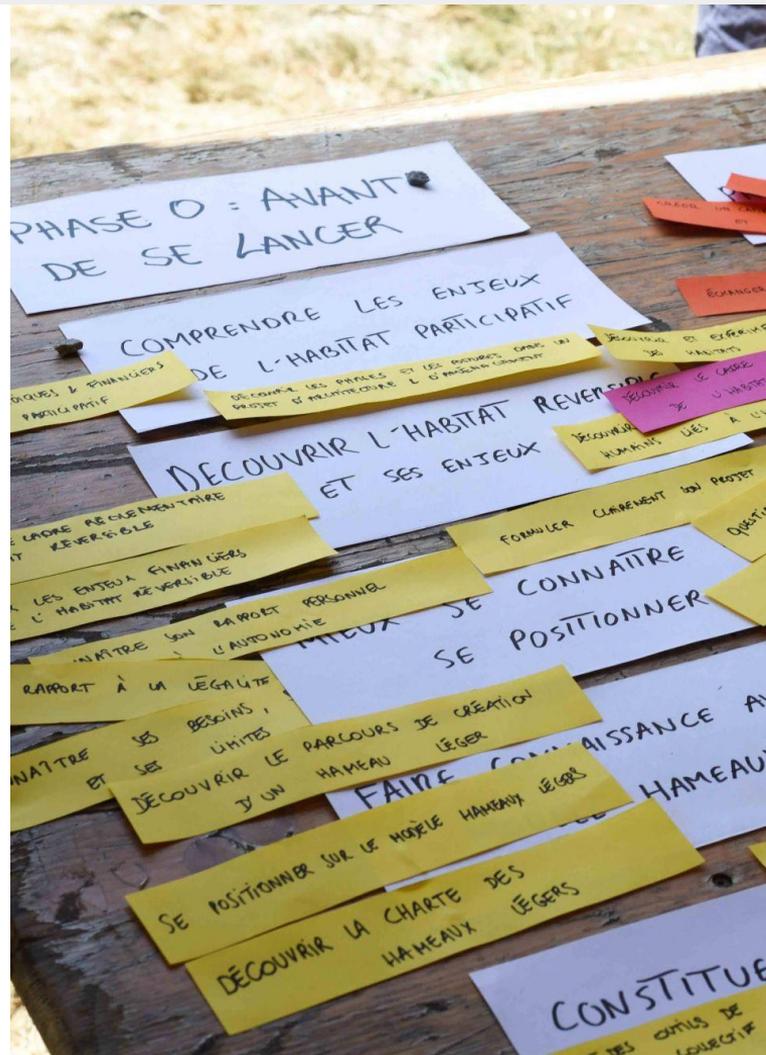
L'association Hameaux Légers

L'habitat réversible

Les hameaux légers

Focus techniques

Retours d'expérience



L'association Hameaux Légers

Présentation

Association à but non lucratif et d'intérêt général née en 2017

13 salariés, ~50 membres opérationnels, +1000 adhérents

12 projets en cours d'accompagnement, 2 habités

Côtes d'Armor (bureau), Bretagne, Pays de la Loire, Sud-Ouest, Alpes, Hauts-de-France ...



Constats

Explosion du coût et de l'impact environnemental, social et sociétal du logement.

Difficultés des territoires et particuliers à lancer des projets.

Vision

“Libre et autonomes, ensemble”

Raison d'être

Accompagner la création d'éco-hameaux accessibles financièrement, pour permettre à toutes et tous d'habiter de manière durable et solidaire.

Activités et expertise

Accompagner

Collectivités, collectifs, territoires

Sensibiliser, relier

Événements, festival, groupes locaux,
réseau inter-collectifs, plaidoyer,
médias

Réseau institutions, collectivités,
plaidoyer, partenariats

Transmettre

MOOC, webinaires, formations, livre



Expertise

Gouvernance et pilotage de projet

Calendrier, montage juridique, budget

Facteur humain

Cadre réglementaire

Architecture, aménagement,
autonomie

L'habitat réversible

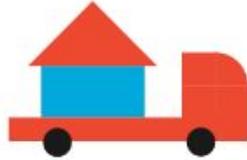
Qu'est-ce que l'habitat réversible ?



MOBILE

Cet habitat est monté sur roues ou flottant, il permet de se déplacer librement sur les routes ou sur l'eau.

→ *tiny houses, caravanes, roulottes, voilier, etc.*



TRANSPORTABLE

Cet habitat peut être déplacé par traction, en convoi exceptionnel, par voie routière ou navigable.

→ *mobile home, conteneur aménagé, péniche, etc.*



DÉMONTABLE

Cet habitat est conçu pour être désassemblé, déplacé et réassemblé facilement.

→ *yourte, tipi, maison nomade, etc.*



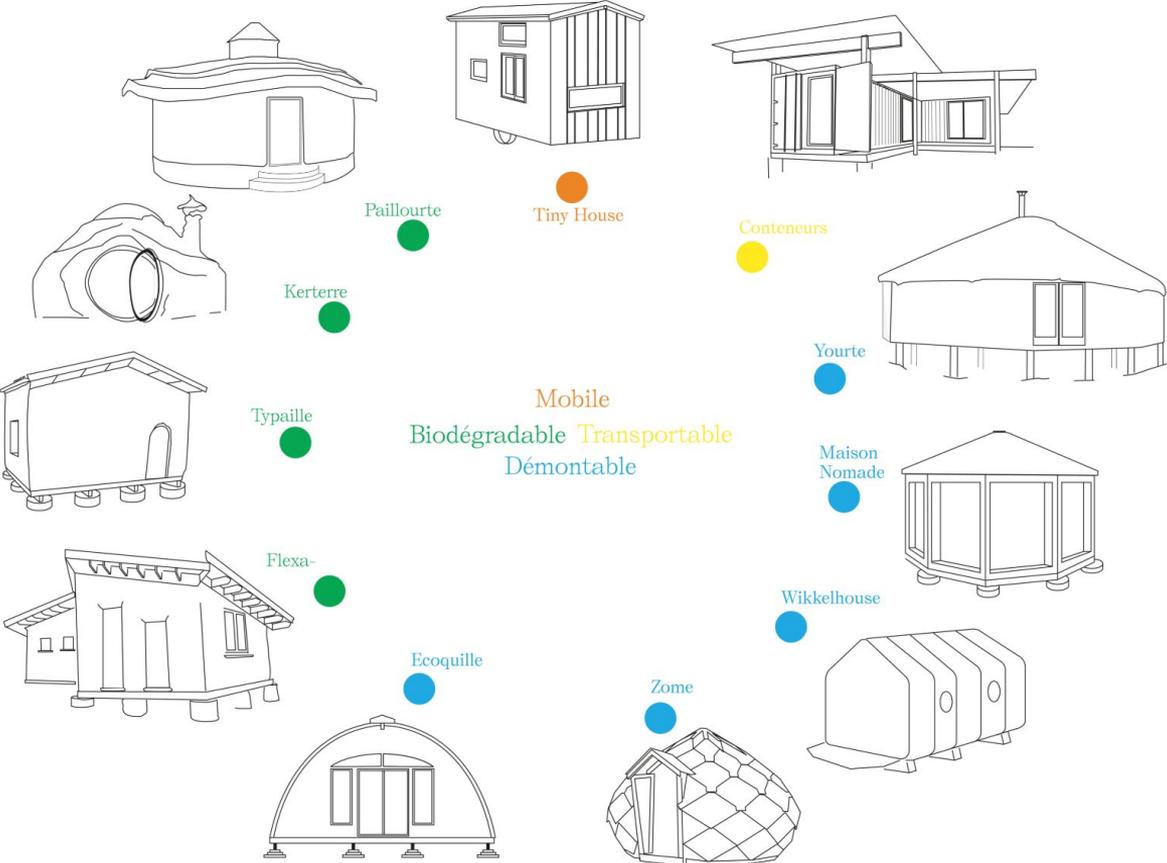
COMPOSTABLE

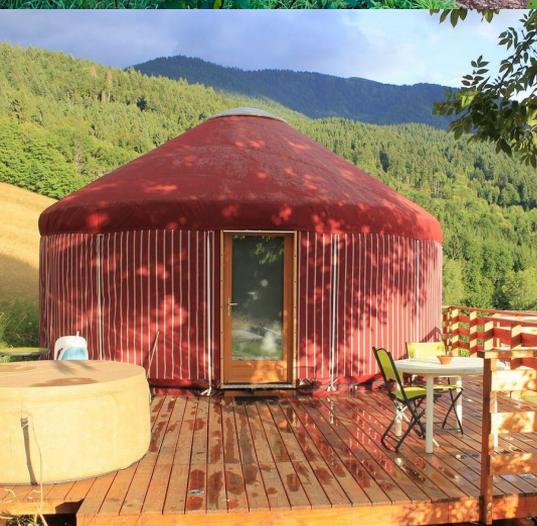
Cet habitat est conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer une fois détruit.

→ *kerterre, love-shack, maison terre paille (démontable et compostable)*

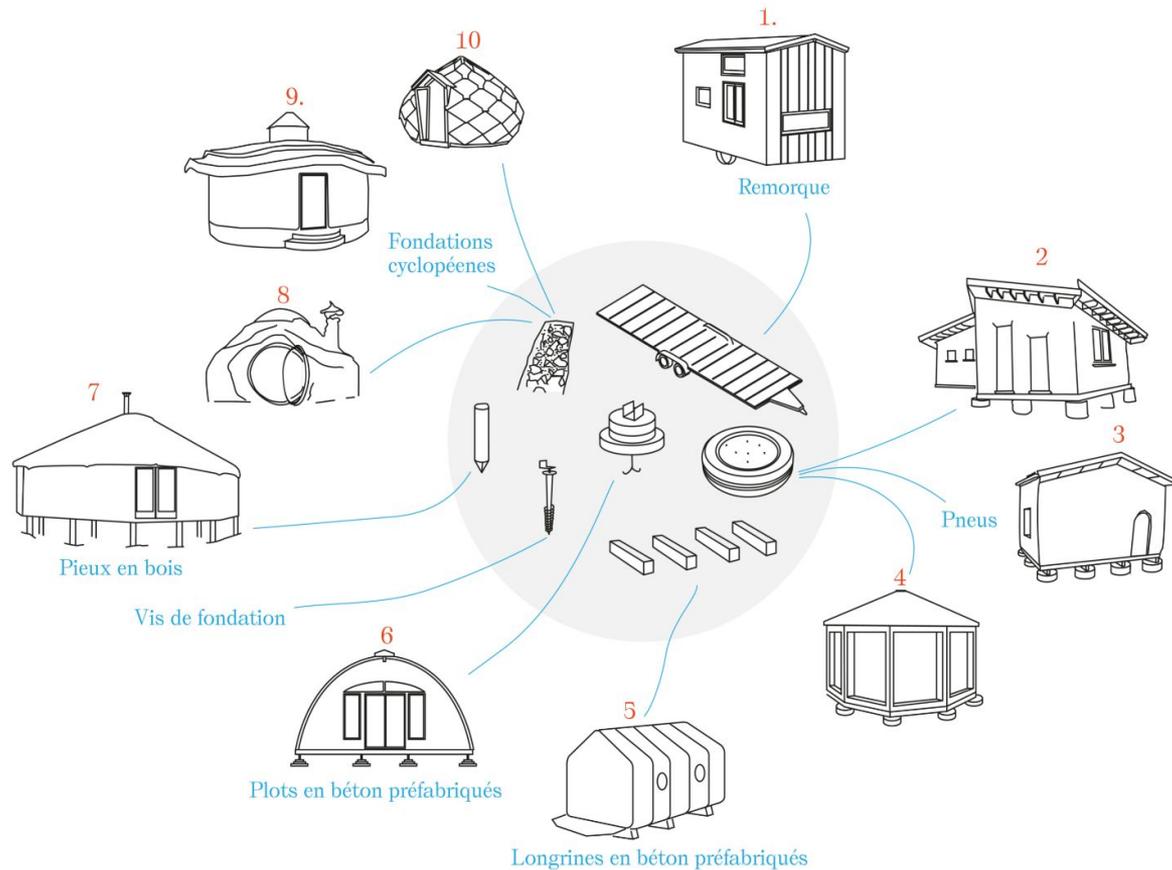
+ fondations réversibles (*pierres sèches, pneus, vis, pieux ou plots de fondations, etc.*)

Qu'est-ce que l'habitat réversible ?





Des fondations réversibles ?





Et dans la loi ?

Plusieurs statuts pour l'hébergement

Tentes, habitations légères de loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs (RML), caravanes, résidences démontables [...], résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Un statut pour l'habitat permanent, hors gens du voyage

« résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs »

Article R111-51 de la loi ALUR (2014)

« Occupées au moins 8 mois par an »

« Sans fondations »

« Facilement et rapidement démontable »

« Pouvant être autonome vis à vis des réseaux »

Intérêts

Écologique

Impact minimisé sur les sols et l'environnement, notamment sans béton ni imperméabilisation

Facilement éco-conçus (réemploi, matériaux biosourcés, etc.) et autonomes énergétiquement

Économique

Peu ou pas de terrassement

Surfaces modestes, mutualisation

Possibilité d'auto-construction, facilitant l'éco-conception

Permet la dissociation de la propriété du sol et du bâti

Accessibilité financière permise *via* BRS, bail emphytéotique etc.

Flexibilité dans le parcours résidentiel

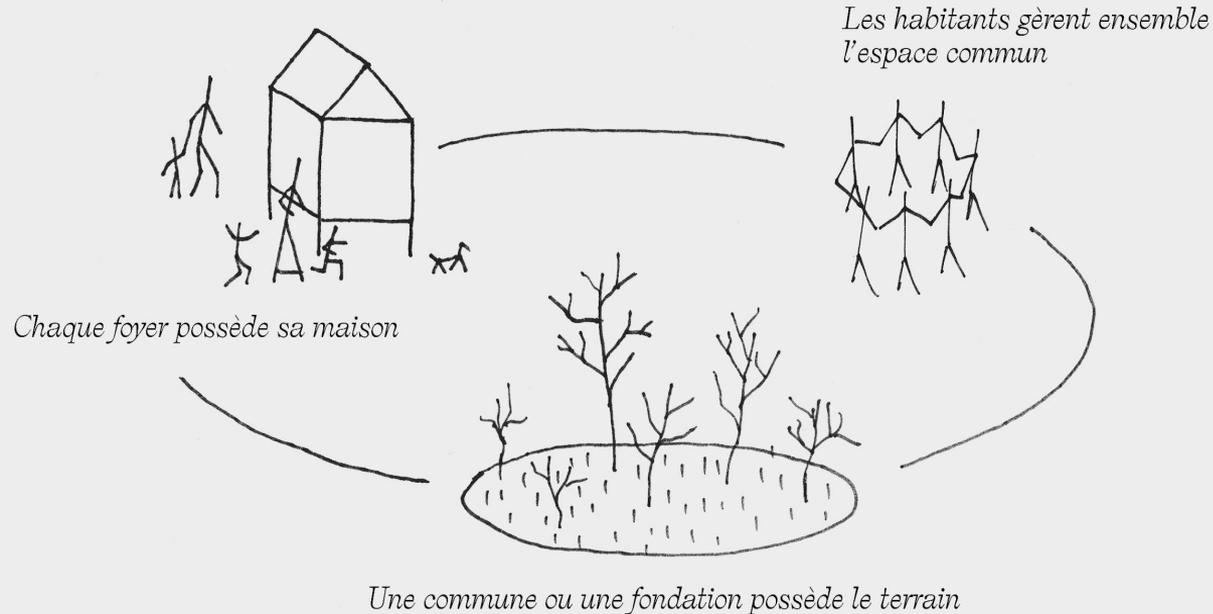
Autre rapport à l'habitat

Les hameaux légers

En bref, de l'habitat ...

Réversible et écologique & Participatif et inclusif & Dissociant la propriété (foncier/bâti)

Accessible financièrement & Lié à son territoire



Dans le détail

Chaque foyer possède son **habitat réversible**, qu'il peut démonter ou déplacer en cas de départ.

Des **espaces communs** sont mutualisés et co-gérés entre habitants.

Le terrain est loué à la collectivité par l'association d'habitants *via* un **bail emphytéotique** de très longue durée, conférant des droits réels immobiliers.

En réduisant leurs besoins financiers (habitats, communs, foncier), les habitants peuvent plus facilement **créer des activités locales** porteuses de sens.

La collectivité garde la **maîtrise du foncier et amorti ses coûts** sur les loyers (selon projet : foncier, aménagements, communs).



Des chiffres !



5 à 12 logements individuels

20 à 80 m² de SdP par logement

7 000€ à 100 000€ par logement

Fortement dépendant du projet

(surface, niveau d'autoconstruction et de réemploi ...)

350 à 650 m² de terrain “par logement”

15 à 25 logement par hectare

150 à 250 m² par emplacement

50 à 150€ de redevance mensuelle par foyer

Portage et indexation du foncier, financement du projet

(études, aménagement, espaces communs, emprunts ...)

Contrôle du projet

Propriété

Le terrain reste la propriété de la commune.

Le collectif ne peut revendre le terrain (pas de spéculation).

Pas de division parcellaire.

Les habitats disposent d'espaces extérieurs privés, le reste est commun.

Droits

Destination garantie par le bail emphytéotique.

Objet de l'association contrôlé par le bail.

Gestion définie dans le règlement intérieur.

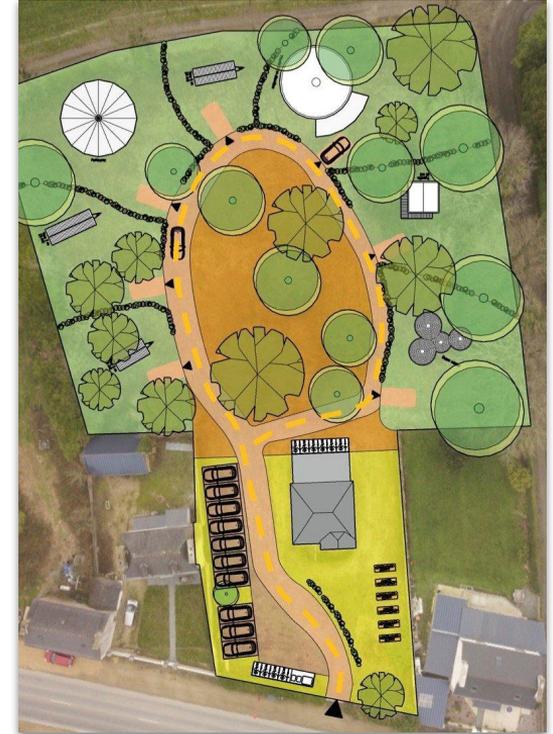
Charte architecturale et paysagère jointe au bail.

Evolution dans le temps

L'association est preneuse du bail.

Les habitants peuvent la quitter, volontairement ou non.

Les statuts précisent les modalités de départ, d'inclusion, d'installation, etc.



Intérêts intrinsèques

Écologique

Constructions sobres, éco-conçues, réemploi et biosourçage, usages sobres, imperméabilisation quasi nulle, pas de béton ...

Accessible financièrement

Autoconstruction, mutualisation, surfaces, faible terrassement, portage par la commune, foncier loué

Participatif et inclusif

Gouvernance, mutualisation, vie collective, coopération et solidarité

En lien avec le territoire

Etude de faisabilité, appel à projets, co-conception

Projets au service du bien commun permis par la libération du poids du foncier

Intérêts pour le territoire

Enjeux

Démographie, attractivité

Mobilité résidentielle, solidarité et lien social

Artificialisation, réchauffement climatique

Coût du foncier, spéculation, ZAN ...

Objectifs

Diversifier l'offre de logements

Accueillir de nouveaux habitants

Dynamiser l'économie et la vie locale

Réduire l'impact environnemental de l'habitat

Enrayer la spéculation foncière

Au cas par cas ...*

* limiter le vieillissement, la diminution des effectifs scolaires, faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, offrir une solution de logement de saisonniers, etc.

Cadre réglementaire

Statuts

Plusieurs statuts pour l'hébergement

Tentes, habitations légères de loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs (RML), caravanes, résidences démontables [...], résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Options pour le bâtiment commun

“Résidences démontables”

“Habitation”

“Autres ERP”

Un statut pour l'habitat permanent, hors gens du voyage

« résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » Article R111-51 de la loi ALUR (2014)

« Occupées au moins 8 mois par an »

« Sans fondations »*

« Facilement et rapidement démontables »*

« Pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux »*

Zones

Sous réserve de respect du règlement, en zone constructible d'un PLU(i) ou d'une carte communale

- U et AU : ok
- 2AU : modification ou une révision du PLU(i)

Exceptionnellement, en zone non constructible N ou A d'un PLU(i)

- Exceptions : permis précaire, habitat agricole, autorisation de stationner
- STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Sous réserve de respect du principe de constructibilité limitée, en zone régie par le RNU

- RNU = Règlement National d'Urbanisme
- Zones déjà urbanisées, dérogation sur délibération motivée du CM et avis conforme CDPENAF

Démarches

Plusieurs résidences démontables

- Permis d'aménager si la surface cumulée dépasse 40m²
4 pièces génériques
- Déclaration préalable sinon
- CU, R421-19
- Pas de démarche pour l'installation des résidences

Normes allégées

Possibilité d'autonomie

Pas de RT2012/ RE2020 si PA

Une seule résidence démontable

- Droit commun
- Déclaration préalable entre 5 et 20m²
- Permis de construire (PC) au delà
>8 pièces graphiques obligatoires

Normes pour les résidences démontables - Autonomie et énergie

RE et RT

PA : Pas de RE2020

DP, PC : RE2020, allégée si $< 50\text{m}^2$

Autonomie vis-à-vis des réseaux

Prévue dans le statut

Attestation de respect des règles d'hygiène et de sécurité (CU, R.441-6-1)

Sous réserve de respect du PLU, et avis des autorités compétentes

Incendie

Voir avec SDIS concernant les accès (distance, largeur, portance), l'alimentation (débit, distance), le projet.

Assainissement

Raccordement des biens immeubles

Dérogations (coût financier, technique)

Avis SPANC (conception, réalisation)

Eau potable

Raccordement non obligatoire si puit, forage, potabilisation

Information préfecture, ARS

Electricité

Pas d'obligation

Norme NFC 15-100, consuel

Normes pour les résidences démontables

Architecture

Respect des documents d'urbanisme

Modalités contractuelles : objet, conditions, charte architecturale et règlement intérieur

Accord de l'ABF

DP, PA, PC dans SPR ou abords et covisibilité d'un MH (Monument Historique) (CU)

Installation dans SPR ou abords MH (CP)

Fiscalité

TA (Taxe d'Aménagement) non applicable car calcul inadapté. Astuces possibles.

TAP (Taxe d'Archéologie Préventive) idem.

Questionnement sur l'impact sur les sols.

Taxe foncière applicable. Questionnement sur le caractère de "véritable bâtiment".

Allocations

Habitat réversible : globalement ok si location et respect des critères de décence.

Hameau léger : travail en cours, compliqué si bâtiment commun et habitats non reliés.

Adapter le cadre d'urbanisme réglementaire

Création,
révision

Inscrire l'habitat réversible dans le **PADD**

Document d'orientation pouvant rester vague. Ex : inscrire les conditions de STECAL pour résidence démontable.

Faire une **OAP** (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables

Écrire un **règlement non restrictif** sur les types d'habitats (**règles d'urbanisme, zonages ...**)

Ex : mentionner les résidences démontables, ne pas imposer les toitures en ardoises, préciser la possibilité d'autonomie, adapter le zonage d'assainissement collectif, ne pas parler de fâitage ...

+ Modification

Créer un **STECAL** sur zone non-constructible (A ou N) pour résidences démontables

Adapter le cadre d'urbanisme réglementaire - Les STECAL

Où ?

- En zone non constructible
- En continuité urbaine ou d'espace U, AU
- Hors des zones de risques

Comment ?

- A titre exceptionnel
- Avec l'accord du préfet après avis de la CDPENAF
- Lors d'une modification
(ou d'une révision, création, plus longues)

Si possible

Prioriser les zones constructibles, les dents creuses, le BIMBY, la préemption, les friches, etc.

Si STECAL, prioriser les zones N et A moins fragiles ou remarquables, anciennement constructibles, etc.

Réserver aux cas prioritaires : accès au logements de publics précaires, de jeune agriculteurs, etc.

Retours d'expérience

L'accompagnement Hameaux Légers

Collectif
Saint-André-des-Eaux

Collectif
Pabu

Collectivité
Plouigneau

Collectivité
Commana

Collectivité
Trémargat

Collectivité
Guipel

Collectivité
Plessé

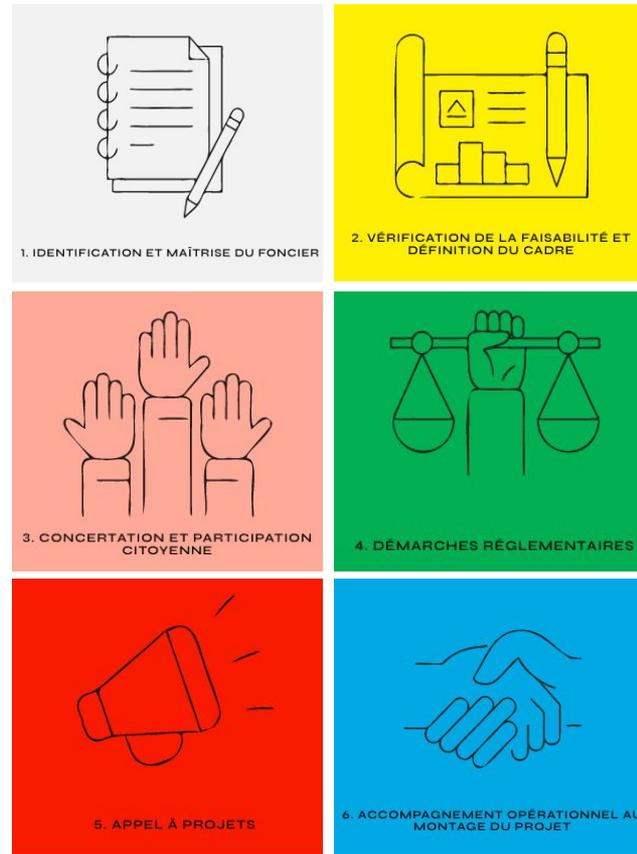
Collectivité
Trignac

Collectivité
PNR des Causses du Quercy

Collectivité
Saint-Aubin du Cormier

Collectif
Les Cabanes inspirées

Collectivité
Dieulefit



Le hameau léger du Placis (22)



Saint-André-des-Eaux (Côtes d'Armor)

380 habitants

Terrain communal constructible 4800m²

Bail emphytéotique de 80 ans

Redevance mensuelle de 50€ par foyer (terrain nu)



Enjeux

Reprise du café bar épicerie local

Population a doublé en 10 ans

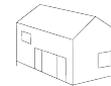
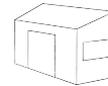
Volonté municipale

Innovation

“Un projet carré et reproductible”

8 foyers (20 à 45m²)

1 bâtiment commun (100m²)



Le hameau léger du Placis (22)



Le hameau léger de Plessé (44)



Plessé (44)

5500 habitants

Terrain communal constructible de 7000m²

Bail emphytéotique de 99 ans

Redevance mensuelle de 150€ par foyer (terrain aménagé, réseaux + bâtiment commun)



Enjeux

Pression foncière forte en Loire-Atlantique

Forte attractivité communale mais peu de logements disponibles

3 pôlarités/bourgs sur la commune

Volonté municipale

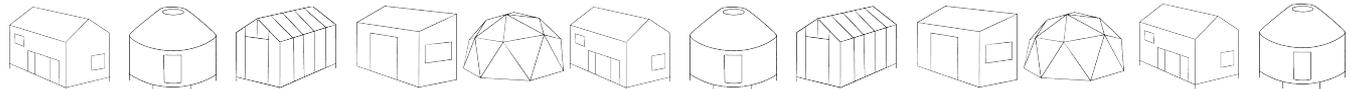
Promotion d'autres manières d'habiter, plus écologiques

Promotion d'une résilience de territoire

Innovation

12 foyers

1 bâtiment commun



Financement

Dépend fortement du projet et de la collectivité

Ordres de grandeur

40k€ par logement pour l'achat du terrain et l'aménagement (300k€ pour 8 logements)

Redevance bail : 50 à 150€ mensuels par emplacement, réévaluation après 25 ans

Financements

Bail : rente régulière de long terme, évolutivité, indexation

Prêts très longue durée et/ou à taux réduits

Subventions : LEADER, collectivités, programmes (Petites Villes de Demain, Fond Friches ...), autres financements (OFS, EPF, FNADT...)

Freins, leviers, verrous

Clarification et diffusion du cadre réglementaire et de la fiscalité associée

Financement du foncier et de l'aménagement par les collectivités

Adaptation des documents d'urbanisme

Diffusion des modes d'habiter alternatif et de leurs imaginaires

Temporalité des projets d'habitat participatif et réversibles

Travaux en cours : ZAN, habitat agricole, logement social, allocations, régularisation de projets illicites



Merci pour votre temps et votre intérêt !

Nous restons à votre disposition *via*
collectivités@hameaux-legers.org

07 82 96 71 40

Et en Pays de la Loire *via*

maxime.lac@hameaux-legers.org

06 33 66 79 59

En savoir plus ? www.hameaux-legers.org

