

LE MERCREDI DES PROS

Habitat léger : concurrence ou opportunité pour les constructeurs ?

Compte Rendu de l'atelier d'échange entre professionnels - Mercredi 18 novembre 2015

LE PRINCIPE

Les **mercredis des pros** sont des ateliers proposés par Concarneau Cornouaille Agglomération et l'association Approche-Ecohabitat à l'Ecopôle. Sous la forme d'**atelier d'échange de la pratique professionnelle**, ils s'inscrivent dans le cadre du **laboratoire d'innovation pédagogique** porté par l'association Approche-Ecohabitat et soutenu notamment par la Région Bretagne et la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages). Ce projet innovant au niveau social, pédagogique et technique cherche la montée en compétence des professionnels des acteurs du bâtiment au sens large dans le domaine de la construction durable. Les ateliers d'échanges de la pratique professionnelle, modalités pédagogiques expérimentées dans le cadre de ce laboratoire, représentent un réel temps d'échange et de formation autour de problèmes concrets au sein d'un groupe de professionnels. Ils permettent à chacun de prendre conscience de ses acquis et en même temps de se former au contact des autres. Tous les participants sont détenteurs d'un savoir à partager. C'est une reconnaissance des savoirs acquis par la pratique du métier.

PARTICIPANTS

Anne LAVOREL : Paysagiste en écoconception. Trégunc

Evelyne ADAM : Gérante de Kerterre spécialisée dans les constructions légères en terre, en phase avec leur environnement et l'écosystème. Plomeur

Rose-Marie LE DORZE : Gérante d'une entreprise de conseil en Feng Shui dans l'habitat. Plomelin

Didier BALLERY : Adhérent de l'association Approche An Oriant, néo-retraité. Région de Lorient

Stéphane BOLEAT : Charpentier en création d'entreprise. Spézet. Projet de maisons en ossature bois sur roues « Ty Roudou ».

Mathieu MILLET : Charpentier en création d'entreprise. Spézet. Projet de maisons en ossature bois sur roues « Ty Roudou ».

Stéphane COTONEA : Gérant de la Scop ACACIA spécialisé dans la construction en ossature bois et dans l'aménagement bois. Landéda

Sébastien GONAN : Charpentier, salarié de la Scop ACACIA.

Denis LE GOFF : Cogérant de l'entreprise Energie Réfléchie, basée à Châteaulin. Electricité biocompatible, plomberie-chauffage et énergies renouvelables

Jean Yves BRELIVET : Cogérant de l'entreprise de Maîtrise d'œuvre Les Constructions Ecologiques. Quimper

Pierre MORVEZEN : chef d'entreprise de Maçonnerie traditionnelle. Le Trévoux

Samuel DESMONS : Conseiller en économies d'énergie et bâtiment. Concarneau

Hannes MÜLLER : Menuisier, fabricant et concepteur de Yourtes Bigoudènes. Les Ateliers de la Grève Blanche. Guilvinec

ATELIER : Habitat léger : Concurrence ou opportunité pour les constructeurs ?

Les questions posées en préambule de départ étaient les suivantes :

- *Que dit la loi ALUR, la réglementation sur l'habitat léger ?*
- *Quelle définition de l'habitat léger ?*
- *Quid des réglementations techniques, thermiques ?*
- *Quelles responsabilités et quel régime assurantiel ?*
- *Quels intérêts, quels inconvénients ? Coût, habitat choisi ou contraint, liberté, nomadisme, impact environnemental, décroissance, philosophie, rêve d'enfant, crise du logement...*

Après une brève présentation des différents participants et de leurs motivations à être présents à cette soirée d'échange, Rose-Marie LE DORZE a présenté les excuses de Yann GUILLOU, responsable du Pôle Comité Suivi Énergie et Développement Durable de la CCA. Ce dernier fait savoir que, sur ce sujet au niveau de la CCA, ce sont les règles de l'urbanisme qui sont appliquées et notamment celles qui régissent l'implantation des habitats temporaires. Il met en avant le respect de la réglementation.

Ensuite, Hannes MÜLLER a fait part de son expérience et posé les bases de la soirée.

Il a commencé à habiter dans une yourte par question de facilité et de prix. Étant menuisier il a rapidement cherché à l'améliorer. « Suite à une expérience humide et sombre dans une yourte dite « véritable mongole » j'ai commencé à chercher des améliorations pour adapter cet habitat à mes besoins et mon confort. » Il a modifié la porte en y ajoutant une fenêtre. Ensuite, il a travaillé sur le perfectionnement de l'étanchéité à l'eau et à l'air et ajouté un plancher bois. C'est alors que son entourage l'a encouragé à continuer dans le perfectionnement et l'amélioration de sa yourte et que de fil en aiguille, quelqu'un lui en a commandé une.

« La première yourte dite « véritable bigoudène » était née » ! Et par la même occasion, la nouvelle activité d'Hannes.

Depuis qu'il construit des Yourtes, le problème de la légalité et de l'acceptation se pose. Donc, la solution était de s'implanter sur des terrains agricoles, un peu à l'écart des habitations. C'est ce qui a été pratiqué dans la plupart des cas sans aucune demande d'autorisation. Les municipalités tolèrent dans l'ensemble la présence de ces édifications.

Plus récemment, Hannes a eu l'occasion de déposer un permis de construire sur un terrain constructible. Il a donc fallu se conformer à la réglementation Thermique 2012. Cela complexifie la conception. Il faut mettre des épaisseurs d'isolant en toiture et au sol et atteindre une étanchéité à l'air suffisante. Mais cela est possible.

Concernant les assurances de ses constructions, il ne peut pas accorder de décennale. Il assure le SAV à ses clients au débuts et leur montre comment faire pour réparer ou régler les problèmes. De toute façon, dans la grande majorité des cas, les clients sont acteurs de la construction.

Au début de son activité il avait l'impression d'être plus ou moins dans l'illégalité car l'opinion

publique générale n'acceptait pas trop ce genre d'habitat. Aujourd'hui, il sent que cela est de plus en plus recherché et de plus en plus accepté.

Ses clients sont des gens qui se tournent vers cette solution pour une question de prix, de choix d'implantation hors permis de construire ou zone constructible, de choix de mode d'habitat « autre » ou encore pour des résidences de loisirs.

Le prix, pour une yourte de 50 m² avec plancher, entièrement montée par ses soins, avoisine les 20 000 Euros.

Il existe, environ une cinquantaine d'entreprises qui fabriquent des yourtes artisanales en France. Il y a aussi beaucoup d'autoconstructeurs qui achètent des yourtes dites Mongoles en provenance de Chine ou des Yourtes industrielles en provenance des USA. L'une des craintes d'Hannes est de voir arriver un fabricant industriel européen qui sentirait l'opportunité de ce marché.

Suite à cette présentation, un tour de table est réalisé pour lister les différentes questions soulevées par ce témoignage et celles que les autres assistants se posent sur le sujet.

En voici la liste :

1. Quelles sont les règles de légalité concernant les habitats légers et est-ce que ces habitats sont soumis aux règles d'urbanisme, PC et étude thermique RT 2012 ?
2. Qu'en est-il de la loi ALUR et quelles évolutions va-t-elle subir ?
3. A quelles impositions sont soumis les habitats légers, droits du sol ?
4. Sur le plan social, quelle acceptation du voisinage et source de conflit possible ?
5. Quelles assurances donner aux clients et quelles assurances les clients doivent-ils prendre ?
6. Quelle participation des habitants à la conception et à la construction, et comment répartir les responsabilités en cas de problème ?
7. Réponse à la crise du logement ?
8. Quel marché et développement économique pour ce type de construction. Quels sont les besoins d'amélioration et marges de progrès en technicité ?
9. Quelles notions de confort, comment assure-t-on les besoins en eau, énergies et assainissement ?
10. L'habitat léger est-il sobre en énergie ou au contraire dispendieux ?
11. Comment s'approprier l'espace, bonifier le lieu d'implantation, le faire évoluer et limiter l'impact sur le site ?
12. Quels liens entre habitat léger et habitat partagé ?

Pour commencer à répondre à l'ensemble de ces questions, Jean-Yves BRELIVET a présenté les grandes lignes de la loi ALUR, qui pose une première définition de ce qui est considéré comme un habitat léger.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014 et dont un décret d'application est sorti le 29 avril 2015, redéfinit un certain nombre de choses concernant

l'habitat, les relations entre bailleurs et locataires, la densification de l'habitat en zone urbanisée, ..., et introduit également des définitions concernant l'habitat participatif et l'habitat dit léger.

La loi ALUR vient donc combler un vide juridique important. Elle vient de fixer, par décret, un cahier des charges définissant précisément les résidences démontables, notamment les conditions de raccordement aux réseaux d'eaux, d'énergies et d'assainissement, ainsi que les règles de sécurité et de salubrité des lieux.

*« Art. R. * 111-46-1.-Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. ».*

En l'absence de raccordement aux réseaux publics, le demandeur devra fournir une attestation "permettant de s'assurer du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment de sécurité contre les incendies, ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité". Point important, ces conditions seront fixées, le cas échéant, par le plan local d'urbanisme (PLU) lui-même, notamment dans les secteurs délimités au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières. Le texte (R.111-46-1 du Code de l'urbanisme) insiste également sur le caractère réversible de cet habitat. A noter, un permis d'aménager sera requis pour l'installation "d'au moins deux résidences démontables" créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m² sur des terrains aménagés pour les recevoir. En deçà, une simple déclaration préalable est prévue.

L'habitat léger, lorsqu'il tient lieu de résidence permanente (par opposition à une résidence de tourisme), serait également autorisé en zone urbaine, ainsi que dans les "pastilles", ces zones non constructibles prévues dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU).

Plus généralement, *"le gouvernement autorise les documents d'urbanisme à définir les terrains où les résidences mobiles ou démontables [...] peuvent être installées"*. Les terrains en question devront être soumis à un *"régime de déclaration préalable ou de permis d'aménager"*, ce qui devrait résoudre l'épineuse question du permis de construire.

Ce décret, est entré en vigueur le 1er juillet 2015.

Référence : décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols, JO du 29 avril 2015, p. 7467.

Ces nouvelles dispositions répondent à un certain nombre des questions posées :

Question 1 : Quelles sont les règles de légalités concernant les habitats légers et est-ce que ces habitats sont soumis aux règles d'urbanisme, PC et étude thermique RT 2012 ?

Si l'habitat est raccordé aux réseaux et dispose de fondations il ne s'agit plus d'un habitat léger et un PC doit être déposé avec l'obligation de respecter la RT 2012 dès que le logement est chauffé et implanté pour plus de deux ans.

Dans les autres cas, la légalité ou le droit d'implantation de ce type d'habitat est maintenant reconnu par la loi, mais les circulaires sont encore en attente et les municipalités devront les intégrer dans les PLU. La volonté des élus sera donc importante sur ce sujet.

La notion d'écologie relationnelle et de sensibilisation des élus, semble donc décisive avant d'implanter un habitat léger.

Question 2 : Qu'en est-il de la loi ALUR et quelles évolutions va-t-elle subir ?

La loi existe et le décret est sorti, il ne manque plus que les circulaires d'application qui peuvent mettre du temps à sortir. Il faut maintenant qu'elle vive et que les différents acteurs, élus et citoyens, se l'approprient.

Question 3 : A quelles impositions sont soumis les habitats légers, droits du sol ?

La taxe d'habitation et la taxe foncière semblent être dues en raison du fait qu'ils soient reconnus comme habitats permanents.

Question 4 : Sur le plan social, quelle acceptation du voisinage et source de conflit possible ?

La reconnaissance par la loi et l'imposition de ces formes d'habitat devraient permettre de régler ce genre de question. Il faut toutefois, que les occupants ne se marginalisent pas trop et montrent qu'ils sont acteurs de la vie sociale même s'ils se logent un peu différemment. La notion d'écologie relationnelle reste vraie.

Les notions d'habitat choisi ou subi peuvent éventuellement interférer dans cette approche.

Question 5 et 6 : Quelles assurances donner aux clients et quelles assurances les clients doivent-ils prendre ? Quelle participation des habitants à la conception et à la construction, et comment répartir les responsabilités en cas de problème ?

Au niveau des assurances, l'habitat léger n'est pas soumis à l'assurance décennale. L'objet est garanti pour une durée de deux ans généralement par son constructeur.

Si le client participe à la construction ou au montage, il faut que le professionnel définisse clairement où s'arrête sa responsabilité.

L'habitat léger est, pour sa part, assuré par l'utilisateur dans les conditions habituelles de l'habitation et des véhicules et remorques.

Question 7 : Réponse à la crise du logement ?

De par sa rapidité d'exécution et son faible prix, ce genre d'habitat est sans doute amené à se développer.

Face aux salaires qui stagnent, à la nécessité d'être mobile et à la précarité de l'emploi, associé aux prix des terrains et de la construction qui ne cesse de monter, ces solutions semblent commencer à séduire de plus en plus de personnes.

Cette tendance est mondiale, la naissance et le succès de la Tiny House le confirme.

Il faudra distinguer l'habitat léger sédentaire, temporaire ou pas, l'habitat léger mobile par choix de vie ou par nécessité de déplacement, l'habitat léger choisi ou subi.

Question 8 : Quel marché et développement économique pour ce type de construction. Quels sont les besoins d'amélioration et marges de progrès en technicité ?

Comme l'a dit Hannes dans sa présentation, actuellement les yourtes industrielles ou commerciales sont peu adaptées. Si ce type d'habitat commence à se développer et se généraliser, il faudra développer des méthodes. Aujourd'hui, c'est encore très artisanal.

Le développement de la Tiny House et son succès montre la voie pour ce qui est de l'habitat roulant déplaçable. Deux des participants se lancent dans cette aventure à Spézet. Ils proposeront des habitations de 20 à 25 m² réalisées sur mesure. La maison témoin sera prête et visitable courant janvier 2016.

Question 9 : Quelles notions de confort, comment assure-t-on les besoins en eau, énergies et assainissement ?

Dans la notion d'habitat léger, il y a la notion de simplicité et d'économie. Cela nécessite de vivre avec beaucoup moins.

Selon l'expérience et les propos d'Evelyne ADAM, quelques cuves de récupération et de stockage d'eau de pluie, suffisent largement à couvrir les besoins. Il faut, bien entendu, avoir une gestion raisonnée dans l'utilisation de la ressource. En mettant en place une phytoépuration, et en prenant quelques mesures, comme placer les cuves à l'ombre, voir même en les enterrant, on peut avoir une très bonne qualité d'eau.

Pour ce qui est de l'assainissement, des toilettes sèches font l'affaire. Pour l'électricité, des panneaux photovoltaïques associés à des batteries permettent de couvrir les faibles besoins. Un petit poêle à bois permet de cuisiner, de chauffer de l'eau et de se réchauffer.

En réponse aux besoins de confort et à la recherche d'efficacité, Hannes émet l'idée de l'adjonction à la yourte - ou à d'autre type d'habitat léger - d'un module technique mobile qui regrouperait à la fois les systèmes de production d'eau chaude, de chauffage, le coin cuisson, la salle d'eau, la production et le stockage d'électricité,...

Question 10 : L'habitat léger est-il sobre en énergie ou au contraire dispendieux ?

Il n'y a pas trop de données là-dessus. Mais compte tenu des faibles volumes et surfaces, les consommations restent faibles. De plus, si on prend en compte l'énergie grise, énergie nécessaire à la conception, à la construction et à la déconstruction, c'est sans comparaison avec des bâtiments conventionnels.

Hannes nous dit que pour chauffer sa yourte de 40 m² il utilise environ 4 m³ de bois par an avec une épaisseur de 8 cm de laine de mouton en toiture et sur les murs. Avec 1680kWh de pouvoir calorifique / stère de bois, selon les normes DPE, cela fait 1680 x 4 = 6720 kWh /an pour 40 m² soit 168 kWh/ m²/an. C'est une consommation tout à fait raisonnable pour ce type d'habitat. De plus, on peut très bien faire une yourte conforme à la RT 2012, c'est-à-dire qui consomme environ 55 kW/ m²/an en mettant plus d'épaisseur d'isolants.

Evelyne précise également que ses Kerterres sont conçues en terre et fibres de chanvre et sont donc isolantes, avec une très bonne inertie. Ensuite, leur faible volume associé à leur forme arrondie leur confère des propriétés thermiques avantageuses.

Stéphane BOLEAT et Mathieu MILLET nous disent également que leur maison roulante à ossature bois, sera isolée avec 10 à 12 cm d'épaisseur au niveau des murs et 20 cm au niveau du toit et donc sera confortable et économe en énergie.

Question 11 : Comment limiter l'impact sur le site, s'approprier l'espace, bonifier le lieu d'implantation et le faire évoluer ?

Ce point est une des bases de la définition de l'habitat léger. La loi ALUR met en avant la notion de démontage rapide et facile à tout moment. La notion de remise à l'état initial du lieu d'implantation est sous-jacente. Maintenant, comme le font remarquer les participants, comme dans tous les modes d'occupation, cela dépend de la mentalité et de la volonté des occupants du lieu.

Question 12 : Quels liens entre habitat léger et habitat partagé ?

Traditionnellement les nomades et tribus habitent ou habitaient dans des tipis ou yourtes.

Il y a sans doute des choses à réinventer sur ce sujet.

Une fois les réponses apportées à ces questions, un dernier tour de table invitait chacun à s'exprimer sur ce qu'il retenait de cette discussion et à faire part de ses conclusions. Voici les idées principales qui ont été retenues :

- L'habitat léger est une nécessité pour l'avenir, les jeunes n'ont plus de revenus suffisants et la précarité de l'emploi pousse aux déplacements fréquents. C'est une réponse économique et adaptable. Plus globalement, les récents mouvements de populations qui ont lieu pour différentes raisons et qui risquent de s'intensifier avec les changements climatiques, vont accentuer les besoins de logements économiques, déplaçables et modulables.

- Pour certains, c'est la découverte d'un univers différent, une nouvelle façon d'habiter avec plus de lien avec son environnement, beaucoup moins de superflu, une vie plus simple tournée sur ce qui est essentiel et donc un choix personnel ou militant.
- Sur le plan social, il faut travailler pour faire accepter ce mode de logement différent, au voisinage, aux élus et plus généralement au grand public pour ne pas mettre en marge de la société ceux qui par choix ou par nécessité ont recours à ce mode de logement.
- C'est un moyen d'habitat d'avenir. Il faut donc développer et perfectionner des solutions d'accès aux commodités et à l'énergie. Certains seront peut-être séduits par un retour aux sources avec un minimum d'équipement mais d'autres voudront avoir quasiment le même confort que dans un habitat conventionnel. L'idée d'un module technique est donc à travailler.
- Dans l'habitat léger, il y a l'idée de sobriété et d'autoconstruction. La mise en place d'automatisation dans la conception et la réalisation n'est peut-être pas à souhaiter mais c'est aussi un frein à son développement.
- Il semble que l'habitat léger sera souhaité car il est sociologiquement durable avec un impact limité sur l'environnement.

Suite à donner et émergence d'idées :

Naissance d'un Eco-Lab. sur l'idée d'Hannes, d'avoir un module technique mobile annexe, en collaboration avec les concepteurs de la Ty Roudou et Denis LE GOFF de l'entreprise Energie Réfléchie.

Les personnes présentes émettent le souhait de se revoir en 2016, pour suivre l'actualité du sujet, notamment les évolutions de la loi ALUR et son application, et connaître les avancées de ceux qui sont déjà très impliqués dans l'habitat léger.

Rédacteur : Samuel DESMONS