

Source: tinyhouse.asso-entropie.fr

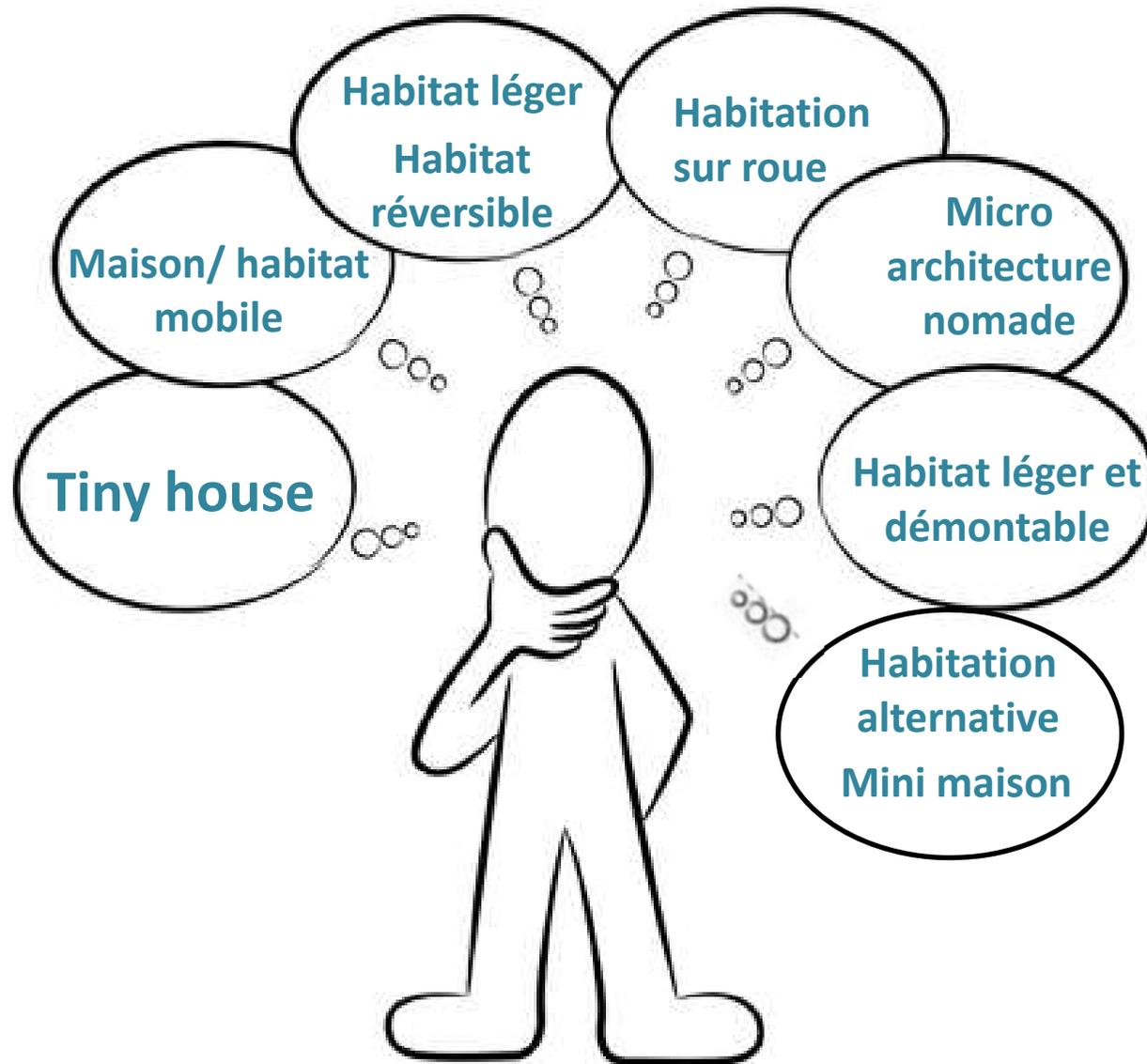
L'espace, un luxe ?

Micro-maison : mode de vie de demain ou idée fugace ?

Matinales de l'Agence d'Urbanisme – 20 octobre 2022

Jennifer KEITH – chargée d'études principale AURM

Micro maison : quoi parle-t-on ?

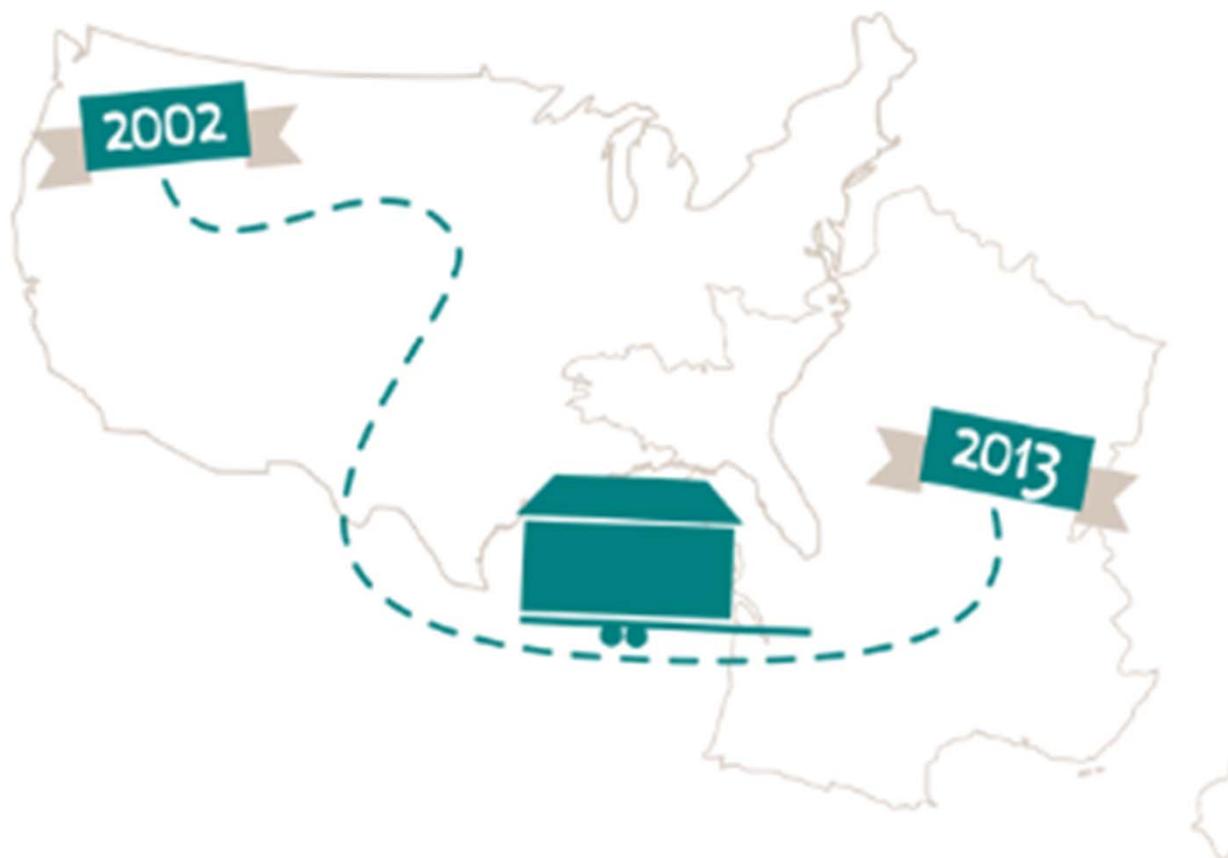


➔ **Difficile de regrouper** toutes ces appellations sous **un seul vocable** tant les subtilités de ces formes d'habitat sont nombreuses

Tiny house : un concept venu d'Amérique

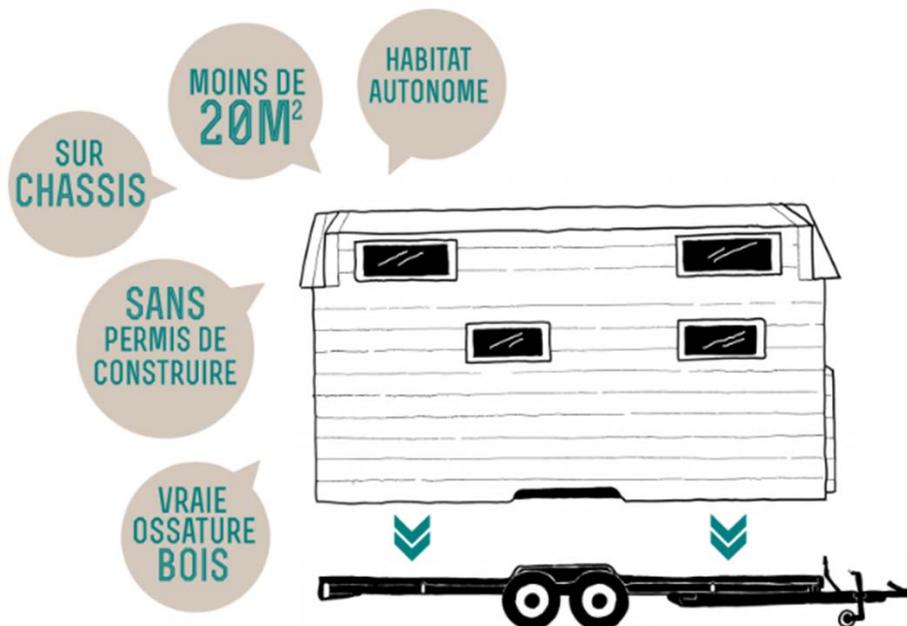


- Naissance du concept dans les années 2000
- Volonté de certains de **revenir à un mode de vie plus simple** et écologique.
- développement lors de la **crise des subprimes** (2008), (besoin de se reloger rapidement et à peu de frais)
- Modèle **arrivé en France en 2013** par un **charpentier de métier**



Source: tinyhouse.asso-entropie.fr

Tiny House, les caractéristiques



Source: tinyhouse.asso-entropie.fr

- maisons à **ossature bois**
- déplaçable sur remorque (nécessite un permis BE).
- ne doit pas peser **plus de 3,5 tonnes**, ni mesurer **plus de 2,55 mètres de largeur pour 4,10m de hauteur**
- Surface de **15 à 20 m²** - espaces optimisés. Le **gain de place** est une notion essentielle: placards coulissants, espaces multifonction, trappes...
- Construction de **qualité** : : isolation, étanchéité à l'air, électricité, eau chaude, chauffage, ventilation mécanique
- Construction **éthique**
- Durée de construction d'une Tiny en atelier : entre 600 et 1.000 heures.
- Prix de vente :
 - entrée de gamme: 38 000 à 42 000 euros
 - haut de gamme avec mezzanine : 60 000 à 80 000 euros.
 - prix moyen équipé est de 55 000 euros.

Quelles différences entre tiny house, camping-car, caravane, mobil-home ?

Camping car:

- **véhicule** automobile habitable
- en général plus **petit** qu'une tiny house



© Le Challenger est un gros succès du groupe. © SP / CAPITAL

Mobil home :

- sorte de grande **caravane qui peut être déplacée** mais qui est en général **immobilisée sur des pilotis ajustables**.
- Habitat mobile qui se rapproche le plus des tiny house, de par leur taille d'abord, mais aussi par leur aménagement.
- Mais pour être déplacé, le mobil home nécessite une **autorisation de convoi exceptionnel**.



Caravane

- C'est une **remorque** sur laquelle est posée une cabine habitable.
- S'attèle à tous types de véhicules qui sont autorisés à les tracter et qui disposent d'une boule d'attelage



Pour quels usages ?



Source: tinyhouse.asso-entropie.fr

 <p>Studio de jardin, 11m² 30 720€ - 33 840€</p>	 <p>Studio de jardin, 15m² ★★★★★ 37 920€ - 43 200€</p>
 <p>Studio de jardin, 20m² ★★★★★ 40 560€ - 45 840€</p>	 <p>Chambre d'hôtes, 30m² ou 4 hôtes ★★★★★ 65 040€</p>
 <p>Bureau de jardin, 20m² ★★★★★ 37 920€</p>	 <p>Pool House, 20m² ★★★★★ 48 500€</p>

Source : greenkub.fr

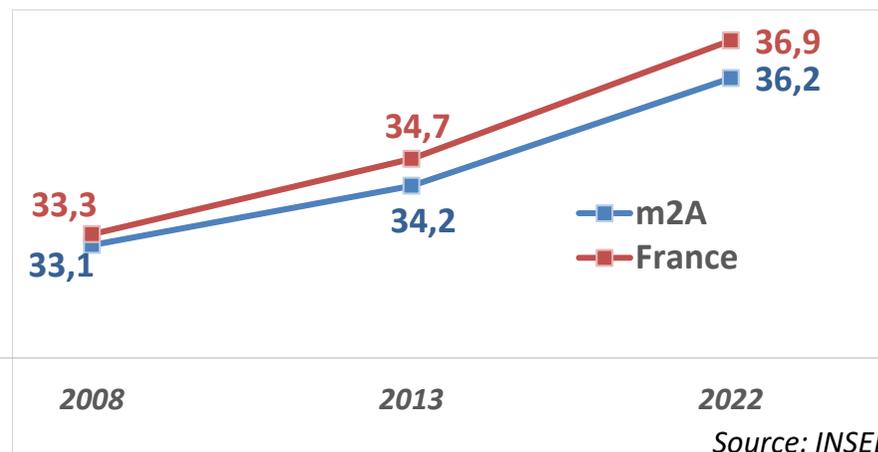
Qui habite dans une Tiny house ?



- des publics en **situation de précarité** (étudiants, public éligible au logement social, public en situation d'urgence...)
- des **personnes qui font le choix d'un mode de vie différent**
- Plus adapté aux **personnes seules ou en couple**
- Sollicitations d'un public de **seniors**
- Peut être occupé par des **familles**

➔ **Tendance de fond : croissance des personnes seules**

Evolution de la part des ménages d'une personne



Habiter et appréhender la vie autrement ...



- Préoccupations et motivations **écologiques**
- Appétence pour un mode de vie plus **minimaliste** et proche de la **nature**
- Engagement **éthique** : construction durable, mode de vie moins consumériste, sobriété
- Réduire son **empreinte carbone** et **limiter son impact sur l'environnement** : gestion des déchets, recyclage, sobriété foncière ...
- Conséquence de la crise sanitaire: essor du **télétravail** → réinventer les **modes de vie** et **choix du lieu de vie**
- Vivre aux gré de ses **envies** (maison mobile): permet une adaptation aux changements et nouvelles opportunités
- **Moins cher, plus économique** (faibles coûts de fonctionnement)

Inconvénients de la vie en tiny house ●●●●



- **Espace restreint** nécessite plus d'organisation et de rigueur → prendre l'essentiel avec soi.
- Le **confort**: pas toujours accès à l'eau ou à une source d'électricité. → vivre parfois sur la réserve. Si pas de raccordement à l'eau et à l'électricité, vigilance sur la consommation.
- **La vie juridique et administrative**: tâches administratives lourdes pour s'installer en tiny-house. Législation est assez floue sur le sujet
- Difficile de **recevoir du courrier** lorsque l'on est mobile
- Disposer d'un **véhicule adapté pour le tractage**

Qu'en est il de la législation ?



La loi Alur, ou Duflot II, donne en 2014 un cadre juridique autour des **habitats alternatifs ou habitats légers**

Sont ainsi concernés :

- Les yourtes
- Les tipis
- Les roulottes
- **Les tiny houses**

Elle fait la **distinction entre les habitats mobiles et les résidences démontables.**

Ainsi la **tiny house** devra se conformer aux exigences relatives aux **habitats mobiles** (ou résidence mobile), et la **yourte** par exemple à celles relatives aux habitats **démontables.**

Les grands objectifs de la loi

- Donner un **cadre juridique plus clair** pour les habitations alternatives en adaptant les règles de l'urbanisme.
- Répondre à un phénomène en croissance, et **reconnaître son existence.**
- **Reconnaître les habitats légers ou alternatifs comme pouvant être une résidence principale**, et ainsi faciliter la vie administrative des occupants.



Source: Baluchon

Ce que dit la loi ALUR



- **Pas de permis de construire** (tiny house est montée sur roues). Si la tiny house est fixe, besoin de réaliser une déclaration préalable de travaux
- **Droit de stationnement sur tout terrain privé**, à partir du moment où le propriétaire en donne l'autorisation. Pour **s'installer plus durablement, une autorisation municipale** est nécessaire.



→ Sur un **terrain constructible**

- Moins de 3 mois = aucune déclaration nécessaire mais interdit d'y vivre. La tiny doit rester prête à être retirée du terrain.
- Plus de 3 mois (habitat permanent) = déclaration de travaux

→ Sur un **terrain non constructible**

Des zones peuvent être délimités, à titre exceptionnel, des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)** inscrits dans le PLU dans lesquels la construction peut être autorisée sous conditions.



- **Assurer la tiny**

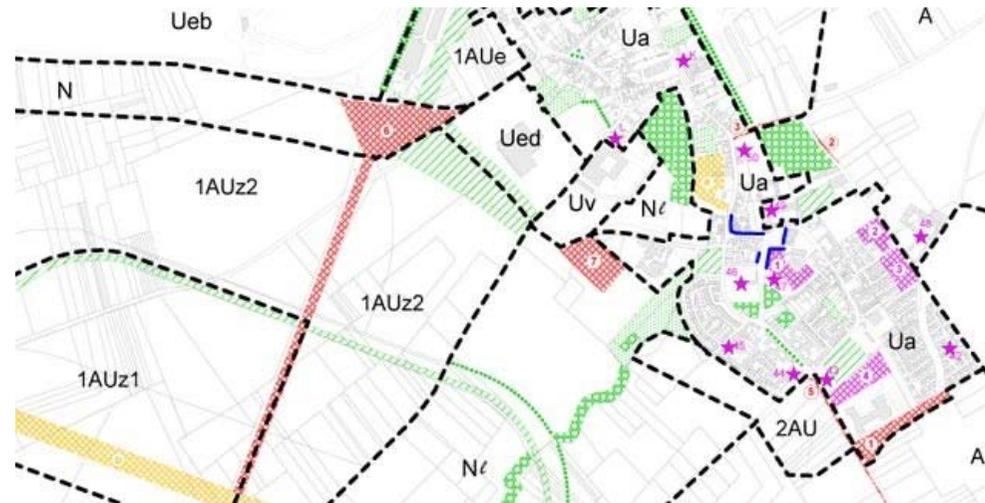
Si la tiny house est montée sur une remorque, elle devra être **assurée à la fois comme un véhicule, et comme une habitation.**

Mais



La législation française est conçue pour un habitat pérenne en dur. « *Les champs de l'architecture et de l'urbanisme s'arrangent mal du temporaire.* » Laurent VIALA, architecte

Pour Gaëlla LOISEAU, anthropologue « *L'enjeu est de rendre visible toute la diversité des modes de vie, les réhabiliter sans les cloisonner et en cassant les logiques de segmentation. Car en fait, une seule problématique se pose pour tous ces modes d'habiter, c'est qu'ils ne sont pas reconnus au PLU (le plan local d'urbanisme).* »



➔ Hériter d'un traitement répressif et discriminant à l'encontre des gens du voyage et des travailleurs précaires, **l'habitat temporaire reste encore un impensé de l'aménagement moderne.** S'il venait à être **reconnu**, il pourrait devenir un outil inclusif et écologique, notamment **dans la mise en application du ZAN.**

L'expérimentation à Rezé : village de Tiny houses ●●●●



rue de la Maillardière, Rezé

L'expérimentation à Rezé (rue de la Maillardière) : village de tiny

Objectifs initiaux

- Projet lancé par l'équipe municipale en 2019- Gérard Allard, Maire
- Mise à disposition d'un terrain de 7000 m²
- **5 micro-maisons** fin 2020 puis à terme **10 à 15 logements** sur le terrain
- Terrain non viabilisés appartenant à la ville
- Permettre aux habitants de vivre de communauté et respecter une certaine philosophie de vie
- Petites maisons en autarcie complète
- Occupants locataires du terrain
- Création d'un potager
- Création d'un lieu commun (yourte)
- **une occupation de cinq ans minimum et dix ans maximum**

Mars 2022

- Changement de l'équipe municipale en 2020- Hervé Neau décédé depuis
- 3 mini maisons installées -1 place disponible
- Changement du terrain qui permet aux maximum 4 maisons (terrain de 3600 m²)
- Pas de volonté d'étendre l'expérimentation
- Craint un phénomène de mode et de tiny airbnb dans chaque jardin
- Volonté de border dans le PLU (règlement) pour ne pas être débordé de demandes
- Pas de possibilité de tiny en zone non constructible, ni sur des friches
- lieu commun= petit garage en tôle
- Location du terrain : 230 euros/mois
- **une occupation de cinq ans minimum et dix ans maximum**
- **Celui qui part doit trouver son remplaçant**
- **village de tiny houses devrait être démonté en 2031**

Une multitude d'acteurs



→ Et même une **fédération de l'habitat réversible**

→ L'association [HALEM](#), qui **accompagne juridiquement** les habitants de logements éphémères ou mobiles



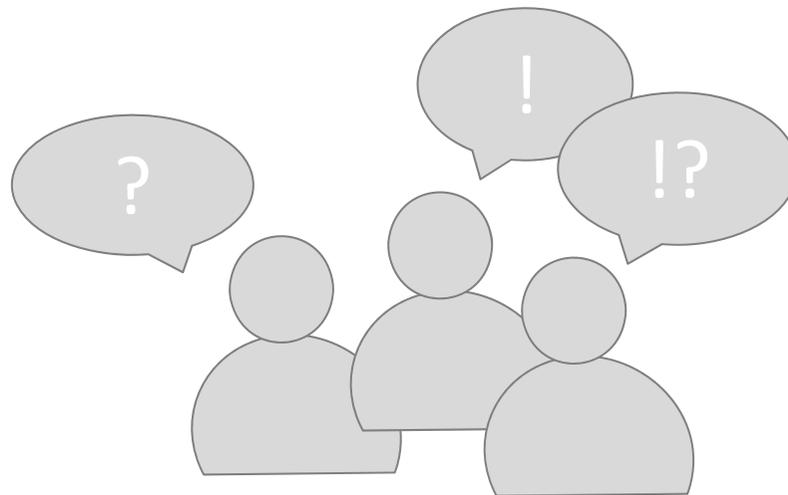
**Et concrètement : quelle vie quotidienne ?
Quel règlement d'urbanisme ? Etc...**

Intervention M. Vincent COMPAGNON

1er adjoint de la commune de Lapoutroie (68), agriculteur et
habitant d'un habitat léger.



Des questions ? Expériences à partager ?...



Pour en savoir plus...



<https://guide-tinyhouse.com/>

<https://www.demainlaville.com/limpense-de-lhabitat-temporaire/>

<https://latinyhouse.com/>