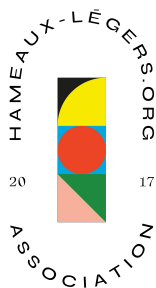




c|a.u.e



GTLU

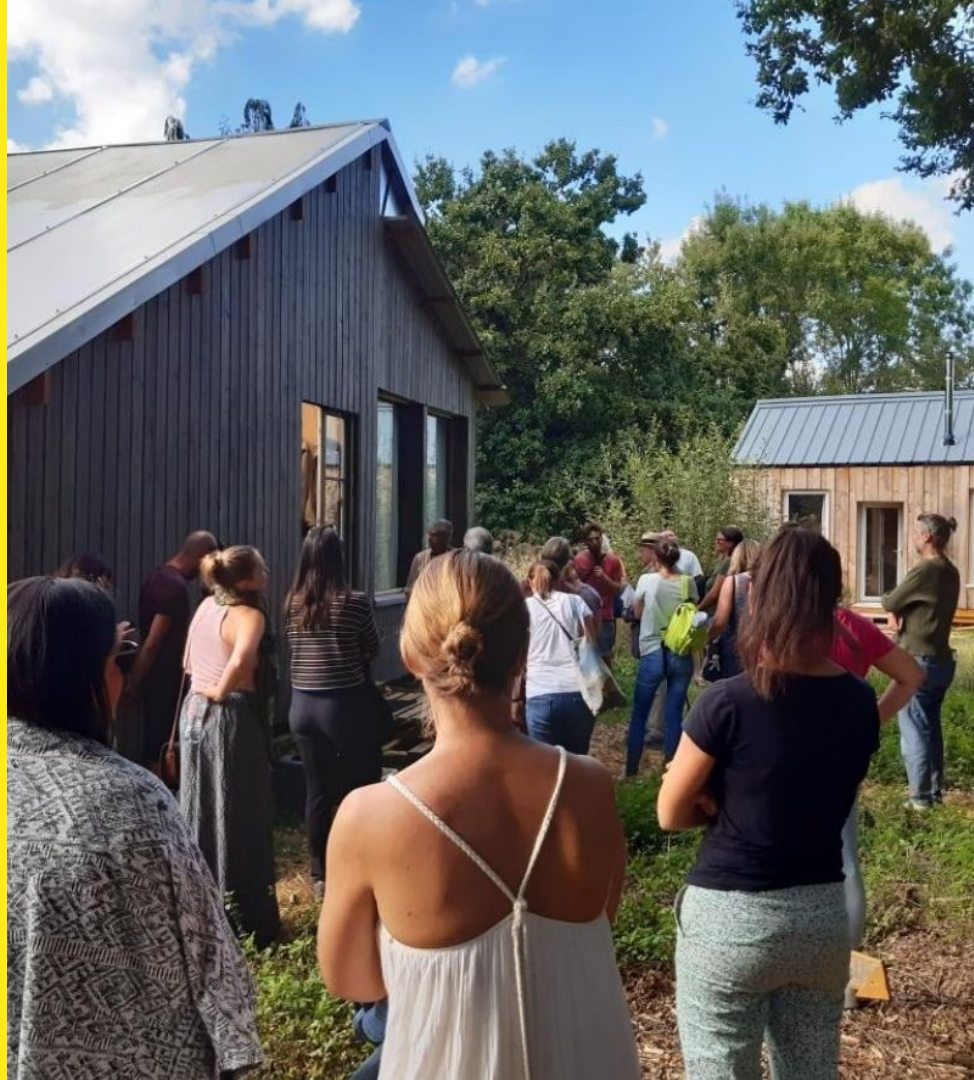
-

Habitat réversible, hameau
léger: tentative de définition,
cadrage réglementaire, mise
en oeuvre

Mylène Le Gac

*Accompagnatrice de projets auprès des collectivités au
sein de l'association Hameaux Légers*

4 décembre 2025



Association Hameaux Légers

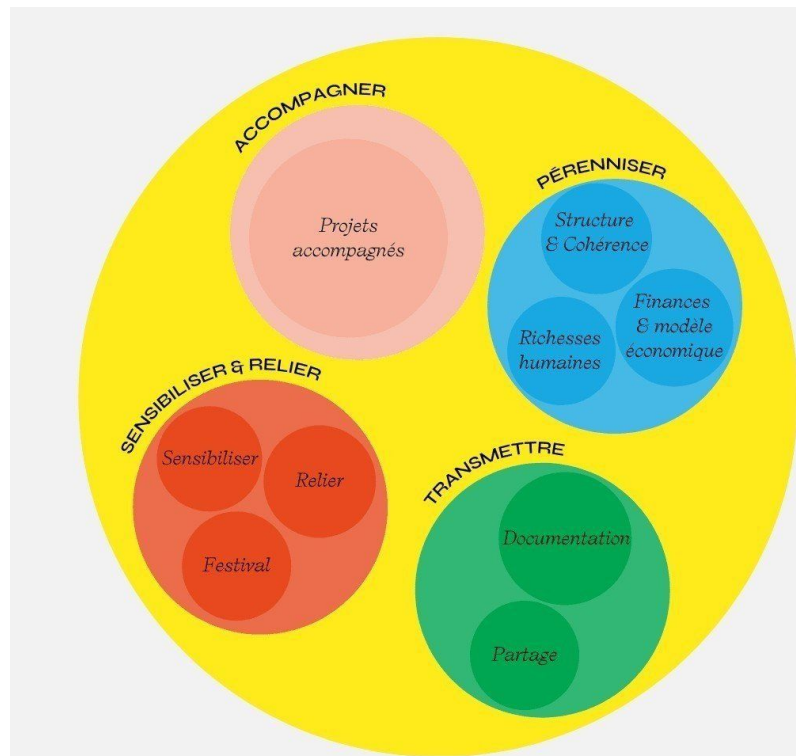
L'association Hameaux légers

Équipe

L'association à **but non lucratif d'intérêt général**, née en 2017, basée en Bretagne. Elle compte plus de 1000 adhérents, 16 salariés et de nombreux bénévoles.

Mission

“Faciliter l'accès à **des habitats et modes de vie durables et solidaires**, pour des **territoires plus vivants**”



Organigramme de l'association

Vers une définition de l'habitat réversible?

C'est quoi un habitat réversible?

Les mots...

- Habitat réversible?
- Habitat léger?
- Habitat démontable?

C'est quoi un habitat réversible?

Le cadre réglementaire : la loi ALUR de 2014

La loi ALUR impose entre autre de prendre en compte **l'ensemble des modes d'habiter** dans les documents d'urbanisme avec plusieurs objectifs majeurs dont :

- favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables,
- développer l'innovation et la transparence.

C'est quoi un habitat réversible?

Un type d'habitat, différents usages :

La loi ALUR permet en 2014 la prise en compte de l'habitat léger comme résidence à l'année (code de l'urbanisme (art. R. 111-51, CU)) en intégrant la notion de "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs".

INSTRUCTIONS SUR LA BASE D'UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DONNÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME ET LE PLU, GARANTS DES ENJEUX DE L'INTERET GENERAL							
TYPOLOGIE	TENTE	CARAVANES	RÉSIDENCES MOBILE DE LOISIRS (RML)	HABITATS LÉGERS DE LOISIRS (HLL)	RÉSIDENCES MOBILES DES GENS DU VOYAGE (RMGV)	RÉSIDENCES DÉMONTABLES	HABITATS FLOTTANTS
QUAND ?	De loisirs (≤ 8 mois / an)				Habitat permanent (> 8 mois / an)		De loisirs & permanents
QUOI ? (les conditions)	→ Sans Equipements	→ autorisés à la circulation (R111.47)	→ conserve ses moyens de mobilité → interdites à la circulation (R111.41)	→ démontable ou transportable (R111.37) Ex: Yourte ou Tipi avec équipements	→ mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile (loi 69.3)	→ sans fondations → avec équipements (intérieurs ou extérieurs) → pouvant être autonomes → facilement démontable (R111.51)	→ mobile → immobile (ou plan d'eau fermé)

Considérés comme des installations et non comme des constructions

Source : association Hameaux Légers

Installations pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement.

C'est quoi un habitat réversible?



C'est quoi un habitat réversible?



C'est quoi un habitat réversible?



C'est quoi un habitat réversible?

Les imaginaires sont vastes → Avant de commencer un projet d'habitat réversible, il est important de clarifier collectivement le concept

Qu'est ce que l'habitat réversible? et qu'est ce qu'il n'est pas?

- Où?
- Quelles formes?
- Pour quels besoins?
- Pour quelles temporalités?
- Quels usages?
- Quelles critères incontournables? (hauteur? emprise au sol? impulsé par la collectivité? foncier public ou privé? formes homogènes ou diverses? quel degré de mutualisation?)

L'habitat réversible : 4 catégories identifiées

MOBILE

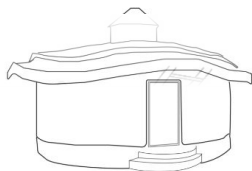
tiny house



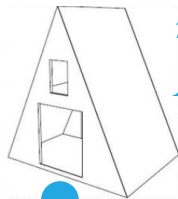
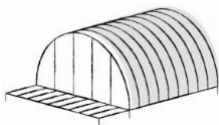
roulotte



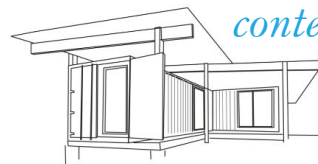
paillourte



écoquille



maison en A



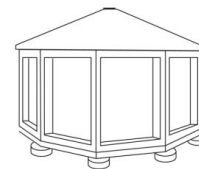
conteneur

yourte

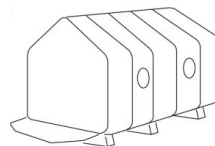
contemporaine



DÉMONTABLE

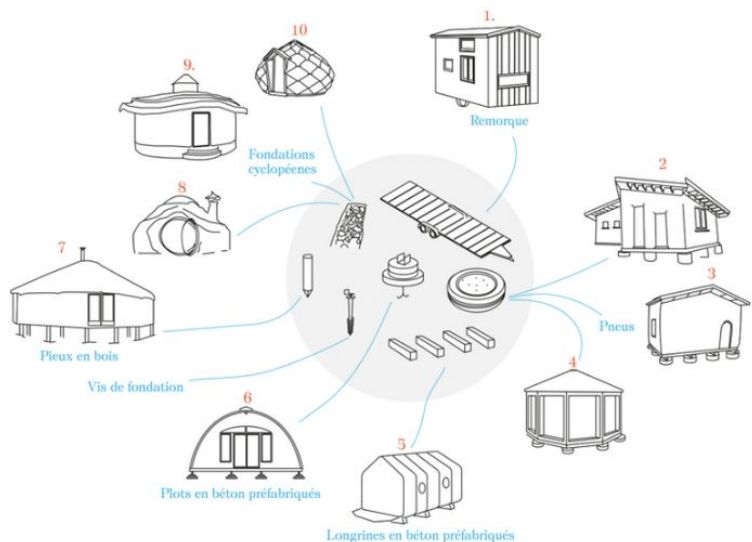


polygone



L'habitat léger : les fondations réversibles

Un habitat léger repose sur des **fondations réversibles** (pierres sèches, vis de fondations, pneus graviers, pilotis, plots béton...).



Pneus graviers



Technopieux



Plateforme portante



Vis de fondations

Une fois démontés, déplacés ou compostés, ils permettent au terrain de retrouver son état initial (renaturation facilitée)

Une réponse à la crise du logement?

Enjeux sociaux

- 1 Logements trop chers
- 2 Désir de vivre à la campagne
- 3 Sentiment d'abandon croissant
- 4 Des villages vidés par les résidences secondaires
- 5 Des habitants contraints à l'exil

Enjeux écologiques

- 1 Artificialisation des sols
- 2 Crise énergétique et climatique
- 3 Inondations : risque doublé

Règles d'installation

S'installer sur un territoire couvert ou non par un PLU(i)

S'installer sur un territoire couvert par un PLU(i)

Règles générales dans le code de l'urbanisme

En zone constructible d'un PLU(i)

- Zone U ou AU : **autorisé** sous réserve du respect du règlement
- Zone 2AU : **pas autorisé sauf** modification ou révision* du PLU(i)

En zone **non** constructible d'un PLU(i) - zone naturelle N ou agricole A

- **Pas autorisé sauf**
 - STECAL* autorisant les résidences démontables (article L444-1 ci-dessus, [article L. 151-13](#), CU) ;
 - Permis précaire, pouvant par définition s'inscrire hors du cadre réglementaire
 - Habitat agricole
 - Autorisation de stationner (résidences mobiles)

**Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée*

S'installer sur un territoire NON couvert par un PLU(i)

Territoire sous carte communale ou RNU

En zone constructible d'une carte communale

- Autorisé
- Pas de dérogation prévue

En l'absence de document d'urbanisme

Autorisé sous réserve de respect du :






- RNU (Règlement National d'Urbanisme)
- Principe de constructibilité limitée (zones déjà urbanisées, dérogation sur délibération motivée du conseil municipal et avis conforme CDPENAF)

La réglementation thermique

Tableau récapitulatif RE2020 & résidences démontables

Interprétation du CEREMA quant aux modalités d'application de la RE 2020 aux résidences démontables à vocation d'habitat permanent

Tableau récapitulatif RE 2020 et résidences démontables à vocation d'habitat permanent :

Procédure	Déclaration préalable d'aménagement R421-23 I	Permis d'aménager R 421-19 m	Déclaration préalable (< 50 m ²) R421-1 à R*421-12	Permis de construire (< 50 m ²)	Permis de construire (> 50 m ²)
Illustration	 < 40 m ²	 > 40 m ²	 < 50 m ²	 < 50 m ²	 > 50 m ²
Description du cas	Au moins 2 résidences dont la surface cumulée < 40 m ²	Au moins 2 résidences dont la surface cumulée > 40 m ²	1 seule résidence < 50 m ² et inférieure au seuil nécessitant un PC	1 seule résidence < 50 m ² mais de surface nécessitant un PC	1 seule résidence > 50 m ²
Soumis à RE 2020 ?	Non soumise	Non soumise	Soumise à RE 2020 exigences alternatives (cas des « petites constructions »)		Soumise à RE 2020 courante

[source : CEREMA - RE 2020 et résidences démontables - 2024](#)

La réglementation architecturale et paysagère

Respect des règlements d'urbanisme en vigueur

A défaut de règlements spécifiques, les **habitats réversibles sont soumis aux mêmes règles que tout autre habitat.**

Néanmoins, les particularités propres aux habitats réversibles peuvent rendre difficile leur l'installation sans modification des documents d'urbanisme tel que :

- l'obligation de tuile canale en toiture
- l'obligation d'intégrer des panneaux solaires
- l'obligation des formes parallélépipédiques
- l'obligation de toitures à 2 pentes
- ...

Leviers facilitant l'habitat réversible

Intégrer l'habitat réversible aux documents d'urbanisme

Quelles options ?

- Inscrire l'habitat réversible dans le **SCOT** (PADD, DOO) (création ou révision)
- Faire une **OAP** (et la décliner dans le règlement) qui limite la construction d'une zone constructible (U ou AU) à des résidences démontables ou créer un règlement et **zonage spécifique**, AUb devient par exemple AUhr, (création ou révision) (*nécessite de l'anticiper*)
- Écrire un **règlement non restrictif** sur les types d'habitats

Inscrire l'habitat réversible dans les documents d'urbanisme

Retour d'expérience

SCoT Vallée Drôme

1.5. DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

1.5.2. Compléter le parcours résidentiel des ménages

Favoriser l'innovation dans les politiques d'habitats et les opérations
Les collectivités de la vallée de la Drôme Aval sont invitées à favoriser les innovations qui permettent de fluidifier le marché du logement, de répondre à des enjeux sociétaux et à une demande diversifiée. Il s'agit en particulier d'encourager une diversité de solutions innovantes comme l'habitat participatif, les formes coopératives, l'habitat évolutif, l'habitat solidaire, **de permettre des solutions comme l'habitat léger**, les bâtiments économes et sobres en ressources...

Inscrire l'habitat réversible dans les documents d'urbanisme

Retour d'expérience

SCoT Vallée Drôme

2.4. DÉVELOPPER UNE AGRICULTURE MOTEUR DE L'ÉCONOMIE ET DE L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Conforter la vocation pastorale du territoire et reconquérir des espaces nécessaires à l'activité

L'activité pastorale est une forme d'exploitation qui nécessite d'être soutenue et facilitée par une diversité de moyens complémentaires :

- Sécuriser le foncier pastoral et le sylvopastoralisme ;
- Permettre la création d'équipements dans les espaces pastoraux (pistes, stockage d'eau...)
- Améliorer les conditions d'exploitation dans les espaces pastoraux, pour répondre à des besoins ponctuels (ex : logement de saisonniers, habitats légers et mobiles sous conditions ...).

Les équipements extérieurs

Considérer les équipements, au-delà du bâti seul

Prendre en compte les spécificités de l'habitat réversible dans les prescriptions relatives aux équipements extérieurs. Par exemple :

- autoriser pour ces habitats l'installation au sol ou en façade les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques
- autoriser l'implantation d'éléments extérieurs à proximité immédiate de la construction ou d'une autre construction située sur la parcelle (ex: phytoépuration)

Desserte par les réseaux

La loi ALUR autorise à ce que les habitats démontables permanents puissent être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Le cas particulier de l'assainissement...

Cas courant : obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif

Or, il existe des solutions d'assainissement individuel plus écologiques, réversibles et économiques

**Idée de rédaction
pour laisser
l'ouverture à
l'expérimentation?**

“Les secteurs faisant l'objet d'une OAP pourront faire l'objet d'adaptations spécifiques concernant les obligations de raccordement aux réseaux”

Modalités d'instruction

Un cadre d'instruction spécifique à l'habitat léger

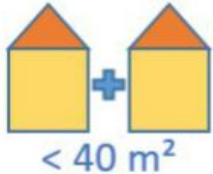
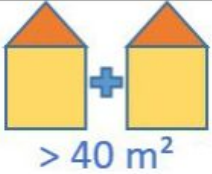



L'ensemble des modalités d'instruction de l'habitat léger

Des différences en fonction de la durée d'installation et de la typologie d'habitat

INSTRUCTIONS SUR LA BASE D'UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DONNÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME ET LE PLU, GARANTS DES ENJEUX DE L'INTERET GENERAL							
TYPOLOGIE	TENTE	CARAVANES	RÉSIDENCES MOBILE DE LOISIRS (RML)	HABITATS LÉGERS DE LOISIRS (HLL)	RÉSIDENCES MOBILES DES GENS DU VOYAGE (RMGV)	RÉSIDENCES DÉMONTABLES	HABITATS FLOTTANTS
QUAND ?	De loisirs (≤ 8 mois / an)				Habitat permanent (> 8 mois / an)		De loisirs & permanents
QUOI ? (les conditions)	→ Sans Equipements	→ autorisés à la circulation (R111.47)	→ conserve ses moyens de mobilité → interdites à la circulation (R111.41)	→ démontable ou transportable (R111.37) Ex: <i>Yourte ou Tipi avec équipements</i>	→ mode d'habitat faisant l'usage d'un abri mobile (loi 69.3)	→ sans fondations → avec équipements (intérieurs ou extérieurs) → pouvant être autonomes → facilement démontable (R111.51)	→ mobile → immobile (ou plan d'eau fermé)
OU ? (les zones)	Autorisées PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.33)	Stationnement PARTOUT sauf ZONES INTERDITES (R111.48) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R421.23 d)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.34 et R111.42)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R111.38)	Installation sur ZONES PREVUES à cet effet (R443.1 et L444.1)	Autorisées sur SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU) et STECAL (L444.1) Installation sous conditions en zone agricole et naturelle	Autorisées en SECTEURS CONSTRUCTIBLES (U et AU)
COMMENT ? (les formalités)	⊗ Pas de formalités Déclaration Préalable en cas d'accueil régulier (>20personnes ou 6 emplacements) R421.23 c	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préalable sur un terrain privé pour plus de 3 mois Peut être stocké (sans être habité) R111.50	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES <u>Pour créer une zone</u> pour RML : Permis d'Aménager Peut être stocké (sans être habité)	Sur zone HLL : → ⊗ Pas de formalités si < 35m ² (R421.2 b) → Déclaration Préalable si ≥ 35m ² (R421.9 b) Soumises au DROIT COMMUN si non <u>Pour créer une zone</u> pour HLL : Permis d'Aménager	⊗ Pas de formalités sur ZONES PREVUES Déclaration Préalable sur terrain privé hors zone prévue plus de 3 mois <u>Pour créer une zone</u> : → pour ≤ 2 RMGV : Déclaration Préalable → pour ≥ 3 RMGV : Permis d'Aménager	<u>Pour créer une zone</u> ≥ 2 résidences : → Déclaration Préalable si < 40m ² → Permis d'Aménager si ≥ 40m ² Soumises au DROIT COMMUN si non Fournir une attestation d'hygiène en cas d'autonomie des réseaux	Public : sur autorisation du domaine public fluvial Privé : sur autorisation du propriétaire Soumises au DROIT COMMUN

Les régimes d'autorisation pour l'habitat réversible

Tableau récapitulatif RE 2020 et résidences démontables à vocation d'habitat permanent :

Procédure	Déclaration préalable d'aménagement R421-23 I	Permis d'aménager R 421-19 m	Déclaration préalable (< 50 m ²) R421-1 à R*421-12	Permis de construire (< 50 m ²)	Permis de construire (> 50 m ²)
Illustration	 < 40 m ²	 > 40 m ²	 < 50 m ²	 < 50 m ²	 > 50 m ²
Description du cas	Au moins 2 résidences dont la surface cumulée < 40 m ²	Au moins 2 résidences dont la surface cumulée > 40 m ²	1 seule résidence < 50 m ² et inférieure au seuil nécessitant un PC	1 seule résidence < 50 m ² mais de surface nécessitant un PC	1 seule résidence > 50 m ²
N° Cerfa	13404-10	88065-11 (13409-11)	13703-10	13406-11	13406-11
Titre du Cerfa	Déclaration préalable Constr°, travaux, installat° et amgts non soumis à permis	Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions	Déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à PC portant sur une maison individuelle	Demande de permis de construire pour une maison individuelle	Demande de permis de construire pour une maison individuelle

source : CEREMA - RE 2020 et résidences démontables - 2024

Zoom Permis d'aménager

Installation de 2 résidences démontables à l'année ou plus

Le régime d'autorisation applicable est spécifié dans le cadre de la loi ALUR article L444 1

Le permis d'aménager valant permis de construire : **Dans le cas des résidences démontables, il n'est pas nécessaire de fournir les pièces de type permis de construire**, ce qui allège la procédure.

- Délai d'instruction : 3 mois
- Pièces à fournir répertoriées dans le CERFA : des plans, une notice descriptive, une attestation assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité et de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité

Différent de la déclaration préalable (DP) et permis de construire :

- porte sur l'aménagement et non la construction
- Permis de construire pas obligatoire (les résidences démontables n'étant pas considérées comme des constructions par la loi).

Les autres types d'installation
Quelques exceptions à l'habitat léger classique à l'année

L'habitat léger agricole

Une exception à l'habitat léger classique à l'année

Le cadre réglementaire de l'habitat léger agricole est devenu plus contraignant suite à des abus, il faut notamment prouver la nécessité :

- d'une **présence permanente sur site** (élevage, serres chauffées)
- et la **stabilité de l'exploitation**.

Pour les exploitants en difficultés économiques ou en cours d'installation, séduits par l'option d'un habitat léger, restent les alternatives comme les permis précaire, justifié par la situation socio-économique.

- Exposition en cas de changement de contexte politique
- Paiement de la taxe d'aménagement à chaque renouvellement de bail

Le permis précaire

Une exception à l'habitat léger classique à l'année

Exception au droit de l'urbanisme :

- dans des cas de nécessité caractérisée,
- sur une durée déterminée après laquelle le terrain doit être restitué en l'état.

= Solution **temporaire** permettant de remédier à des situations urgentes ou des calendriers mal synchronisés (ex. rénovation)

Une définition du hameau léger

L'engagement associatif

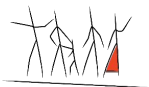
- Répondre aux fragilités liées au logement : coût et sentiment d'isolement
- Permettre aux habitant·es qui le souhaitent d'habiter autrement : réduire son empreinte écologique, être disponible pour faire émerger une dynamique locale et s'investir dans les projets du territoire!



Notre solution : le hameau léger

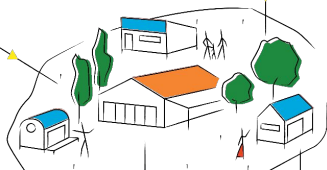
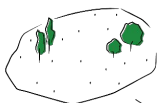
COLLECTIF D'HABITANT-ES

Organisé en association
Amené à évoluer (départs, arrivées)



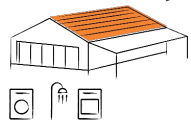
TERRAIN COMMUNAL

Mis à disposition via le bail
Géré par les habitants



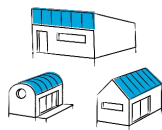
BAIL LONGUE DURÉE

Lie association et commune ou
foncière (OFS)
Encadre les usages et les
paiement



ESPACES COMMUNS

Mutualisés
Complémentaires aux habitats
Gérés collectivement



HABITATS INDIVIDUELS

Légers
Economies en énergies et en ressources
Peu couteux

Un lieu de vie de 4 à 12 habitats
écologiques abordables, avec des espaces
mutualisés et co-gérés entre voisin·es,
installés sur un foncier communal.

- ✓ Choix de l'habitat léger/réversible
- ✓ Dynamique d'habitat participatif
- ✓ Signature d'un bail de longue durée (bail emphytéotique ou bail réel solidaire) pour la location du terrain

La vision de l'association Hameaux Légers



Habitats écologiques et réversibles



Montages juridiques sécurisant sur le long terme permettant de garantir le maintien de la vocation de **résidence principale** et d'**éviter toute spéculation foncière**



Fonctionnement participatif



Accessible financièrement



Partenariat étroit avec la commune qui l'accueille et en **associant la population locale**

#1 Un hameau écologique

Comparaison des analyses cycle de vie
Etude réalisée dans le cadre du projet de Commana

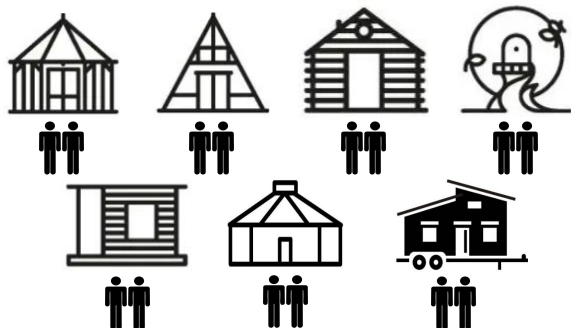
(Finistère) - 2024



87 000 kgCO₂

1 hameau léger hébergeant 12 à 14 personnes

Hameau de 7 habitats réversibles et d'une maison commune



Émissions de GES pour héberger 12 personnes en
kgCO₂ sur 50 ans

174 000 kgCO₂

3 maisons de 80m² hébergeant 12
personnes



Pour loger 12 à 14 personnes, la solution
« hameau léger » permet d'émettre 2 fois
moins de gaz à effet de serre que les 3
maisons qui seraient nécessaires

#2 Spéculation foncière et résidence principale

Dissociation de la propriété du sol et de l'habitat via :

- **Bail emphytéotique** : la commune met à disposition un terrain communal divisé en emplacements individuels et espaces mutualisés via un BE. C'est le code de l'urbanisme qui "garantit" le maintien de la vocation en résidence principale.
- **Bail Réel Solidaire** : La commune vend un terrain à un Office Foncier Solidaire agréé par l'Etat. L'OFS met en location longue durée ce terrain divisé en lots individuels via un BRS et des espaces communs gérés par l'ASL. C'est le code de la construction et de l'habitation (CCH) définissant le cadre légale du BRS qui "garantit" le maintien de la vocation en résidence principale.

#3 Accessible financièrement

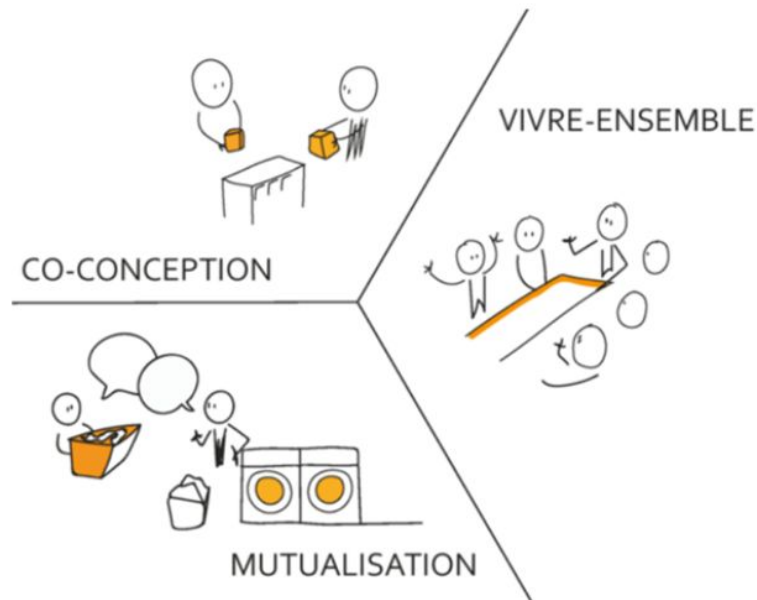
- **Le bail** (pas d'achat du terrain) et les **investissements de la commune ou de l'Office Foncier Solidaire** permettent aux habitants d'avoir un **“ticket d'entrée” plus faible**
- Des **habitats peu coûteux** grâce à leur surface réduite et la possibilité de les auto-construire, au moins en partie (20k€ à 150k€)
- **La mutualisation** dans les espaces communs permet de **réduire la taille des habitats et des investissements**



#4 Le choix de l'habitat participatif

Un groupe d'habitants volontaire et porteur d'un projet d'habitat sur le long terme !

- **Implication tout au long du projet** : conception, livraison et gestion sur le long terme
- **Vision et valeurs communes** : vivre-ensemble, entraide, démocratie...
- **Mutualisation d'espaces** :
 - Espaces intérieurs : buanderie, chambre d'amis, salle commune, sanitaires...
 - Espaces extérieurs : jardins partagés, abri vélo, hangar...



#5 en lien avec le territoire qui l'accueille

- **Partenariat avec la commune** qui accueille le projet et en **associant la population locale**
- En réduisant leurs besoins financiers, les habitants peuvent plus facilement **créer des activités locales** :
 - Reprise et transformation du dernier commerce du village en tiers-lieu sous forme de coopérative
 - Création ou remise en route du jardin partagé
 - Organisation de festivités locales
 - ...

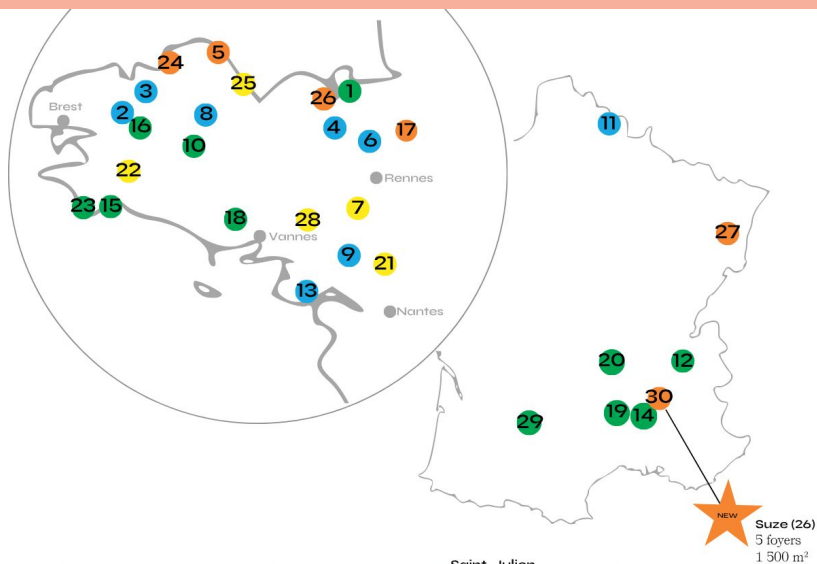


Qui s'installe en hameau léger ?

- Des personnes avant tout motivées par l'adoption d'un mode de vie soutenable et le lien humain, avec l'envie de s'impliquer et de travailler localement.
- 2 catégories d'âge majoritaires : les 25-40 ans et les 60-70 ans.
- Une grande diversité de catégories socio-professionnelles.
- + de 40 demandes pour 1 emplacement en moyenne !

La carte des projets accompagnés

- Les habitant-es sont installés sur le terrain
- Les habitant-es et la mairie finalisent l'aménagement et les éléments juridiques, réglementaires et financiers
- L'étude de faisabilité est finalisée et la constitution du groupe d'habitant-es est en cours
- Le projet est en cours d'études



1 CornoRance (35)
4 foyers
820 m² BRS

2 Cammana (29)
7 foyers
4 000 m²

3 Plouigneau (29)
7 foyers
4 800 m²

4 St-André-des-Eaux (22)
9 foyers
4 600 m²

5 Paimpol (22)
6 foyers
2 000 m² BRS

6 Guipel (35)
9 foyers
4 500 m²

7 Guichen Pont-Réan (35)
5 foyers
1 600 m² BRS

8 Pabu (22)
4 foyers

9 Plessé (44)
12 foyers
6 800 m²

10 Trémargat (22)
8 foyers
6 000 m²

11 Potelle (59)
8 foyers
4 700 m²

12 Le Bourget-du-Lac (73)
11 foyers
4 800 m²

13 Trignac (44)
4 foyers
1 200 m²

14 Dieulefit (26)
8 foyers
3 500 m²

15 Combrit (29)
25 foyers
10 000 m²

16 Botmeur (29)
8 foyers
5 790 m²

17 Poilley (35)
8 foyers
4 500 m² BRS

18 Brandivy (56)
8 foyers
4 000 m²

19 Rocles (07)
9 foyers
10 000 m²

Saint-Julien-
20 Molin-Molette (42)
10 foyers
8 880 m²

21 Saffré (44)
8 foyers
5 000 m²

22 Elliant (29)
12 foyers
6 680 m² BRS

23 Penmarc'h (29)
9 foyers
3 140 m²

24 St Quay-Perros (22)
6 foyers
2 000 m² BRS

25 Binic-Étables-sur-Mer (22)
15 foyers
6 200 m² BRS

26 Plouër-sur-Rance (22)
-6 foyers
-2 000 m² BRS

27 Lapoutroie (67)
7 foyers
2 000 m²

28 Pluherlin (56)
6 foyers
1 800 m²

29 Limogne-en-Quercy (46)
10 foyers
7 200 m²

NEW
Suze (26)
5 foyers
1 500 m²

Démarrer un projet pour une collectivité locale

3 ingrédients de projet

- **Un foncier disponible**

Propriété de la commune, ou en cours d'acquisition ou avec possibilité d'acquisition (foncier privé), ou propriété d'un Office Foncier Solidaire.

- **Une commune engagée**

Une équipe municipale disponible, mobilisatrice et porteuse de projet

- **Des porteurs de projets**

- Une **vision commune** de projet & et des **valeurs communes** (partage, solidarité, convivialité...)
- Une **volonté de porter un projet commun d'habitat sur le long terme**
- Une **disponibilité** pendant la phase émergence du projet (environ 2 ans)
 - Une dynamique de groupe pilote
 - Un pilotage de projet structuré

Les ressources clefs pour initier un projet

- **Le portage politique** : Une équipe municipale disponible, mobilisatrice et porteuse de projet
- **Le portage financier** : : Un budget communal et/ou des subventions locales et nationales soutenant le projet
- **L'attractivité du site, de la commune et du territoire**
- **Un cadre réglementaire facilitant l'habitat léger et l'habitat participatif**

Les premières étapes pour se lancer

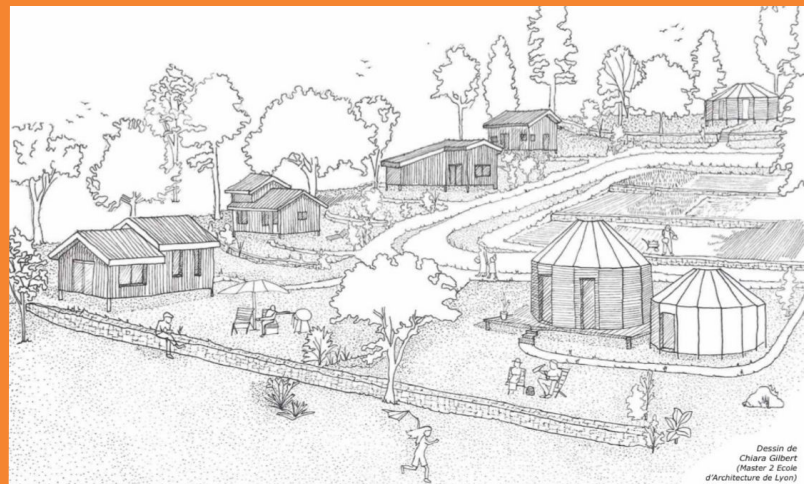
1. Clarifier collectivement la définition de l'habitat réversible
2. Identifier un terrain constructible susceptible d'accueillir le projet de hameau léger
3. Évaluer l'attractivité pour ce type de projet localement
4. Impliquer les instances locales (communauté de communes, PNR, département, SPANC, services urba...)
5. Clarifier le calendrier de projet attendu
6. Identifier le budget communal disponible
7. Valider une délibération en conseil municipal pour la création d'un hameau léger

*Des exemples de hameaux légers en
région Aura*

Hameau léger de Laugères Rocles (07)

- 9 logements sur un terrain agricole boisé servant de pâturage ponctuel
- terrain concerné par un STECAL au coeur du Parc Naturel des Monts d'Ardèche
- le taux de résidences secondaires sur la commune est de 52% (INSEE 2019)

Stade : Conception



Hameau léger du Pré Battoir St Julien Molin Molette (42)

- 10 logements sur un terrain constructible
- au coeur du Parc Naturel Régional du Pilat, partenaire du projet
- commune fortement touchée par les inondations d'octobre 2024

Stade : conception



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Hameau léger de T'Y Hameau Bourget du Lac (73)

- 11 logements sur un terrain agricole
- terrain concerné par un STECAL
- commune concernée par la loi littorale et prix du foncier excessif
- Terrain propriété de l'OPAC de Savoie mis à disposition via un BE de 20 ans
- Mairie membre de l'association d'habitants

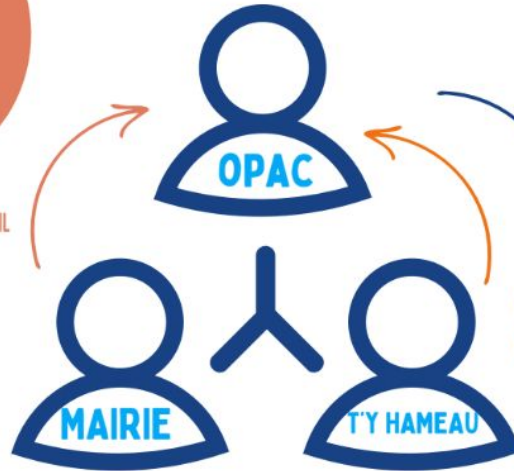
Stade : conception



Hameau léger de T'Y Hameau - Bourget du Lac (73)

LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

SE PORTE GARANTE DU RESPECT DU BAIL



PROPOSE UN BAIL
EMPHYTEUTIQUE DE 20 ANS

VERSE UN LOYER POUR L'ENSEMBLE
DES LOCATAIRES

EST MEMBRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Hameau léger de T'Y Hameau - Bourget du Lac (73)

- **Particularités** : commune périurbaine + territoire attractif
- **Motivations** : coût du foncier trop élevé qui exclut les jeunes actifs mais pas que
- **Contexte** :
 - +10% de population mais perte d'une salle de classe
 - impossibilités de loger les aides à domicile, les personnes travaillant en restauration, les instit' etc (25-40 ans)
 - forte demande pour de l'habitat léger
 - concernée par la loi montagne et littorale + PPRI
 - ZAN ne permettant plus de consommation de foncier
- Autre projet en cours d'étude : la création d'un **micro-hameau de 4 habitats légers** (type « tiny-house »), pour accueillir les saisonniers du camping municipal sur un terrain constructible appartenant à la commune sur les mois d'avril à octobre

*Des exemples de hameaux légers à l'
échelle nationale*

*le Hameau du Placis,
Saint-André-des-Eaux (22)*

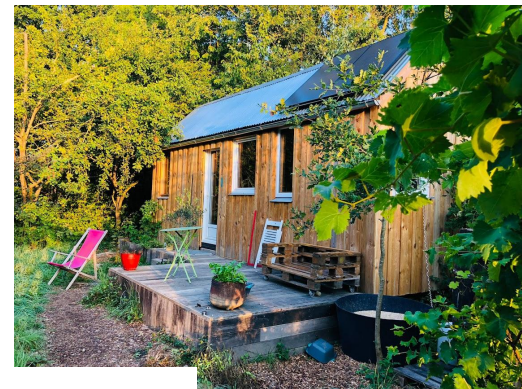
- 8 logements (15 à 70m² / 20k€ à 60k€ par logement)
- 1 bâtiment commun autoconstruit en bois, terre & paille (100m² / 75k€)
- Un terrain communal d'environ 4700m² loué par la commune à l'association d'habitants via un bail emphytéotique de 80 ans (loyer de 50€/mois par foyer)
- Reprise du dernier commerce du village par les habitants, en SCIC, et création d'un tiers lieu autour du lien social, de la culture et de l'alimentation (250 événements par an, création de 8 postes salariés)

Stade : Installés depuis 3 ans



Le Hameau du Placis, Saint-André-des-Eaux (22)

les fondations
réversibles (pneus)



les habitats réversibles



le bâtiment commun



Le Hameau du Placis, Saint-André-des-Eaux (22)



hiver

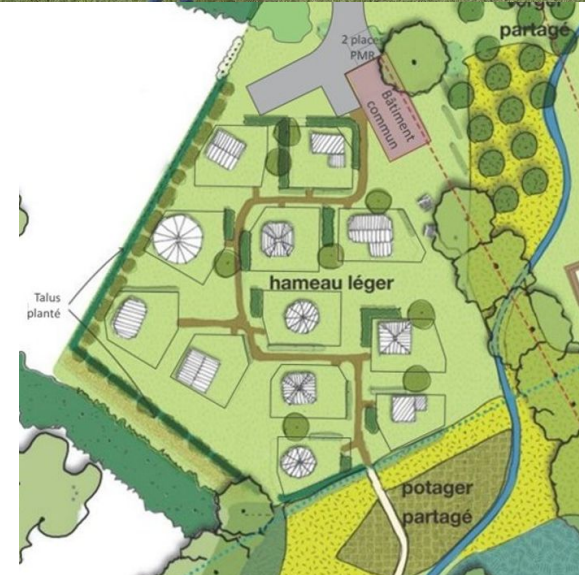


été

Hameau léger du pont Rialland Plessé (44)

- 12 logements sur 7000m²
- Bâtiment commun financé par la collectivité
- Interactions pensées avec l'espace de loisirs à proximité et un jardin partagé avec les autres habitants
- Installation de 3 médecins généralistes !

Stade : Installation



Hameau léger du Ti Dourig Commana (29)

- 7 logements sur un ancien camping municipal en friche de 3800m², autonomes-vis-à-vis des réseaux d'électricité
- Projet lauréat "Démonstrateur de la Ville Durable" AMI de la Banque des Territoires
- Installation d'un agriculteur bio !

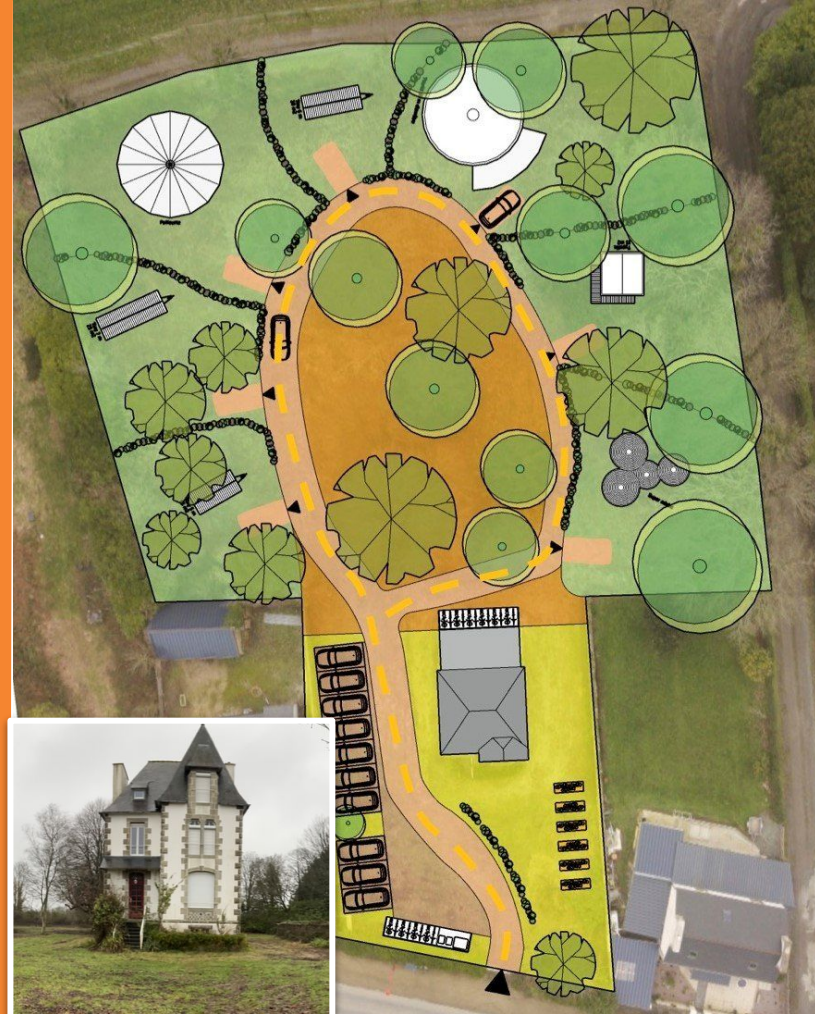
Stade : installation



Hameau léger du Ker Lisette Plouigneau (29)



- 7 logements qui seront installés dans le jardin d'une maison de caractère rénovée par la municipalité
- Villes Vivantes missionné par Morlaix Communauté pour démarche Bimby (Build in my Backyard) - densification «douce» visant à créer, de nouveaux logements sur des parcelles déjà construites

Stade : Installation



Synthèse et perspectives

Tableau comparatif des montages juridiques

Montages		
La vente de lots classique	Rentabilité immédiate de l'opération	Pas de maîtrise de la commune, risque de spéculation foncière
La mise à disposition à titre précaire sur une réserve foncière	Expérimenter un mode d'habiter tout en assurant une bonne gestion du terrain communal	Précarité pour les habitants (durée d'occupation courte)
Le bail emphytéotique : Location de lots aux habitants	Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Maîtrise par la commune des occupants	Gestion locative plus lourde pour la commune
Le bail emphytéotique : Location du terrain à une association d'habitants (une seule unité foncière)	Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Gestion locative et vie du groupe (entrés/sorties) prises en charge par l'association, bail signé avec une personne morale, possibilité de contracter un emprunt collectif	Groupe minimum à constituer avant la signature du bail
L'installation de mini-maisons par la mairie et la location aux habitants	Maîtrise par la commune du style architectural et des occupants	Investissement et gestion locative plus lourds pour la commune
Le Bail Réel Solidaire (BRS) (un lot par logement)	Sépare la propriété du terrain de la propriété de l'habitation. Crédit immobilier et PTZ pour les primo-accédants. TVA réduite. Accessibilité sociale (PSLA), comptabilisé comme logement social. Modèle anti-spéculatif.	Création de l'OFS (Office Foncier Solidaire) complexe.

Les aspects humains

Les difficultés



Les préalables



Les leviers

L'acceptation sociale

Peurs possibles vis-à-vis des futurs habitants et des aspects architecturaux et paysagers

Les points qui font débat :

- Peurs liés aux profils des habitants
- Peurs liés aux aspects architecturaux et paysagers
- Interrogations sur des questions d'équité (mise à disposition d'un terrain communal à un collectif, paiement des taxes, usage de l'argent public etc.)

Les freins

- Divergences de vue entre les habitants et la mairie
- Cadre trop flou ou trop rigide

La connaissance du contexte

Le contexte local et le niveau d'acceptation sociale de l'habitat léger : installation réussie d'habitat léger sur la commune >< expérience locale d'installations « sauvages » et mal intégrées ...

La définition du cadre

- Les attentes et les objectifs du conseil municipal (vis-à-vis de la dynamique communale, des futurs habitants, du terrain, de l'évolutivité, ...)
- Le montage économique et juridique, l'accompagnement des habitants, ...

L'information, la concertation

- Le choix des mots : réversible plutôt que léger ?
- Ouvert à tous ou sélection ?
- L'information des riverains et leur implication dans la démarche

Les liens futurs habitants • villageois

Mettre en place : une réunion publique (présenter le cadre, écouter les inquiétudes,...), un WE d'interconnaissance, des espaces conviviaux et partagés (jardins, vergers), création d'espaces mutualisés (locaux de rangement, garages...)

La «sélection» de candidats

Appel à manifestation d'intérêt, appel à candidature, sélection des futurs habitants sur la base de critères (ex : porteurs de projet agricole ou économique, saisonniers, jeunes, familles, « locaux », ...)

Une mise à disposition sous conditions?

Activité professionnelle, espaces communs

La gouvernance du projet

Comité de pilotage avec les partenaires du projet : élus, citoyens référents, représentants d'institutions (CdC, DDT, etc.), ...

Les aspects économiques

Les charges

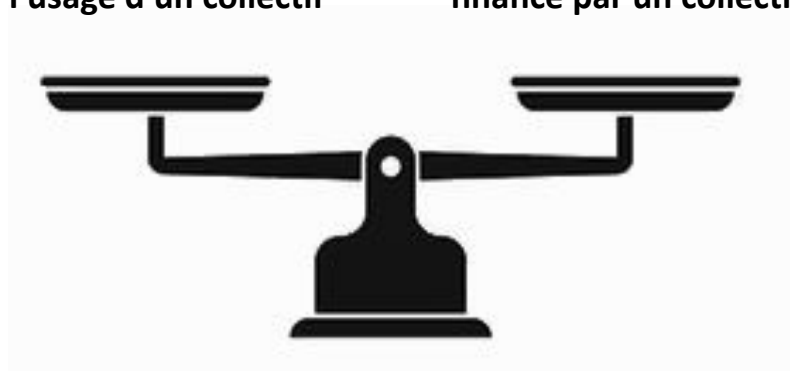
- ingénierie
- viabilisation du terrain
- aménagement d'équipements collectifs
- habitations
- entretien des équipements

Les recettes

- emprunts
- subventions
- redevances (habitants envers la collectivité)

**Investissement communal
à l'usage d'un collectif**

**Capital communal
financé par un collectif**



Partenariat public - privé

Des leviers de régulation ou garde fou possibles...

via

- les baux
- l'intégration de la collectivité en tant que membre de droit dans les statuts associatifs des habitants avec droit de veto sur certains articles (évolutions statutaires majeures, évolution du cadre du projet, cession du bail emphytéotique, dissolution, prescriptions architecturales et paysagère...)
- le permis d'aménager
- la réalisation d'une OAP
- l'obligation de recourir à des professionnels "validés" par l'OFS répondant à un cahier des charges des constructions
- ...

En savoir plus ?

www.hameaux-legers.org

[MOOC](#)

[LE LIVRE](#)

[VIDÉOS YOUTUBE](#)

[WEBINAIRES](#)

Coopérative Oasis et HPF

Idealco

Merci pour votre attention!

Mylène Le Gac - Référente Sud-Est (Crest 26)

mylene.legac@hameaux-legers.org

