

CINA –Jeudi 6 juin 2024 - Nouveaux modes d'habiter

Gaelle AUDRAIN - Chercheuse, Groupe ESPI (animation)

Vincent BIRAUD - Directeur Général, OFS Atlantique Accession Solidaire

Juliette MAITRE - Directrice de projets, CEREMA

Introduction

La réflexion sur les nouveaux modes d'habiter n'est pas nouvelle. Néanmoins, en France, l'habitat participatif ne s'est développé que dans les années 2000, alors qu'en Allemagne, il loge 5 Millions de personnes et n'est donc pas anecdotique.

Des nouveaux modes d'habiter pour qui et pourquoi ?

Ces nouveaux modes d'habiter cherchent à concilier plusieurs enjeux : économiques, écologiques, sociaux, voire numériques. Habiter ce n'est plus seulement être bien chez soi mais aussi dans son quartier, sa ville, dans ses relations avec les autres. La notion de partage est au centre de ces nouveaux modes d'habiter.

Les nouveaux modes d'habitats cherchent à répondre à différentes crises et évolutions sociales, telles que le vieillissement de la population, les recompositions familiales et des réglementations environnementales de plus en plus intenses et contraignantes.

On n'habite pas seulement son logement, mais aussi sa ville, son quartier. Le partage devient une notion phare dans le fait d'habiter, là où la dimension privative l'a longtemps emporté. Le rapport privé/commun n'est alors plus une question et c'est le partage qui devient une nouvelle approche de l'habitat. Ainsi, la notion d'usage affecte celle de propriété. Certains, notamment les jeunes actifs, voient davantage le logement comme un service sur une période courte que comme du patrimoine.

Par ailleurs, il apparaît que la sous-occupation, tout comme le report de la charge de l'entreprise vers la sphère privée avec la place du bureau et du télétravail dans le logement, sont des leviers importants dans cette démarche.

Cela entraîne une profonde remise en question des bases du secteur de l'immobilier.

L'habitat participatif

Nous pouvons parler d'habitats participatifs au pluriel car il y a de nombreuses formes d'habitat participatif. En effet, ce dernier est le choix de personnes provenant d'horizons différents avec des motivations variées ; à ce titre la demande a augmenté ces dernières années suite à la période marquée par le Covid. En effet, la pandémie de 2020/2021 a changé les choses sur le rapport des Français à leur cadre de vie, sur la place du télétravail dans leur logement...

Ces habitats participatifs ont de nombreuses formes avec plus ou moins d'envies de partage, d'envies de performance environnementale, de volonté d'anti-spéculation... Ce choix est celui de personnes qui ne trouvent pas la réponse à leurs besoins dans l'offre classique et qui estiment possible la mise en commun de volumes vides ou d'espaces peu utilisés.

Il reste cependant ponctuel car il nécessite encore actuellement un montage complexe et long, tant sur le plan technique que financier.

Pour le promoteur, un projet d'habitat participatif représente un investissement assez conséquent en temps mais est aussi une expérience riche. Il interagit avec une communauté investie, qui vit avant et pendant la construction, et avec qui il conserve des liens après.

Le BRS (Bail Réel Solidaire)

Le BRS concerne principalement les personnes seules, jeunes actifs, qui cherchent un logement pour une période de leur vie. Ici comme avec l'habitat léger, on passe d'une vision du logement comme patrimoine à celui de service sur une période courte.

Apparu dans les années 2010, le BRS connaît un développement assez conséquent. Il fonctionne sur la dissociation de droits, entre le propriétaire foncier (organisme foncier solidaire) et le propriétaire du bien (l'acquéreur). Chaque nouvel acquéreur doit respecter des critères d'éligibilité (primo-accédant, plafond de revenus, résidence principale) et reverse une redevance mensuelle à l'OFS, plus ou moins élevée selon la typologie des propriétaires et la surface, et doit s'honorer de la taxe d'habitation.

Le BRS permet de conserver un prix de vente bas et d'offrir des possibilités de logements aux personnes à revenus modestes dans des zones tendues (notamment zones à fort taux de résidences secondaires). Il est souvent accompagné d'un aspect environnemental.

Au même titre que l'habitat participatif, le BRS reste un processus complexe au niveau administratif et financier, ce qui freine largement son utilisation.

L'habitat léger

L'habitat participatif ou inclusif sont des réponses à différents besoins. L'habitat léger, réversible, est un choix de vie plus en rapport avec l'extérieur. Il a aujourd'hui un cadre légal (Loi ALUR, 2014), même s'il est difficile à assurer et ne correspond pas à certaines normes, comme celle sur le confort thermique. Il peut cependant être une solution pour loger des saisonniers, pour occuper des zones non-constructibles sur une durée limitée.

L'habitat léger questionne aussi le rapport au sol et à sa bétonnisation.

Conclusion

En plus des réticences individuelles dues à la notion de propriété et à celle du patrimoine, on note une complexité de montage technique et financier qui freine très largement le développement des « nouveaux modes d'habiter », même si les avancées législatives récentes (BRS, OFS) augmentent le nombre de projets.

Par ailleurs, les opérateurs peinent à financer ces projets car les modalités de financement ne s'appliquent pas aux communs et vont à l'encontre des modèles actuels.

En effet, ces projets ont une âme et sont portés par des personnes impliquées et dont l'état d'esprit s'attache à recréer du lien, du contact humain mais aussi à se sécuriser à des moments clés de la vie : début de carrière (jeunes actifs), décohabitation (parents isolés) ou isolement (seniors).

Cela répond à des besoins qu'il faut savoir entendre et que le monde de l'immobilier, du notaire au vendeur, doit « apprivoiser ».

Point de vigilance

Une question reste posée.

Dans notre environnement actuel, les nouveaux modes d'habiter, surtout quand ils sont expérimentaux, ne règlent pas la question du logement collectif nécessaire dans les zones urbaines où une forte demande ne cesse d'augmenter.