

adil

LE GUIDE DE L'HABITAT ALTERNATIF

Les règles
juridiques





SOMMAIRE

L'HABITAT ALTERNATIF : QU'EST-CE QUE C'EST ?	5
Quelques éléments de définition juridique	5
Lexique et définition	7
Les règles communes à tous les types d'habitats alternatifs	9
Les règles d'implantation en matière d'urbanisme	9
Les sanctions en cas de construction illégale	16
La fiscalité	21
L'achat	24
Le financement	25
Les aides à la rénovation énergétique	27
Les règles d'habitabilité	28
La location	31
Résidence principale ou temporaire ?	33
L'habitat alternatif en tant que résidence principale	33
L'habitat alternatif en tant que résidence temporaire	34
Les fiches pratiques relatives aux différents types d'habitat	43
Les tiny houses	45
Les yourtes et tipis	47
Les cabanes/bungalows/chalets	49
Les mobil-homes	51
Les containers	53
Les caravanes et camping-cars	55
Les péniches	57
L'ADIL 31 - présentation et contacts	

Parce qu'il répond à des enjeux écologiques, économiques et sociaux, l'habitat alternatif a vocation à se développer tant dans un contexte urbain que rural et à être pris en compte par le législateur.

En zone urbaine, dans un contexte de pénurie de logements, ce type d'habitat peu consommateur d'espace et facile à mobiliser peut être utilisé afin de mettre rapidement à l'abri des publics en situation de précarité.

Alors qu'en zone rurale, y compris dans des secteurs où la constructibilité se trouve limitée, il peut œuvrer au développement des communes et à la revitalisation des bourgs.

Le sujet de l'habitat alternatif concentre des questionnements autour du droit de l'urbanisme, de la fiscalité, du financement, de l'achat, de la rénovation, des règles d'habitabilité ainsi que du traitement de l'impayé et de l'expulsion s'il s'agit d'une location.

La réglementation opère une distinction entre les habitats démontables qui constituent la résidence principale de l'occupant et ceux qui sont occupés à titre de résidence temporaire (saisonnaire ou à usage de loisir).

Pour plus de précisions, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre ADIL et de ses conseillers juristes !

L'HABITAT ALTERNATIF : QU'EST-CE QUE C'EST ?

QUELQUES ELEMENTS DE DEFINITION JURIDIQUE

L'habitat alternatif est une notion protéiforme qui couvre plusieurs cas réglementés par le Code de l'urbanisme.

Il peut s'agir par exemple d'une tiny house, d'une yourte, d'un tipi, d'une cabane, d'un bungalow, d'un chalet, d'un mobil-home, d'un bungalow, ou encore d'une péniche.

On distingue 2 grandes catégories d'habitat alternatif :

- Les habitats démontables constituant la résidence principale de leur utilisateur ;
- Les habitats mobiles temporaires ou à usage de loisir (qui comprennent les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir et les caravanes).

L'habitat démontable constituant la résidence principale du preneur

Il peut s'agir d'une yourte ou d'une tiny house par exemple.

Sa définition est fixée à l'article R111-51 du Code de l'urbanisme selon plusieurs critères cumulatifs :

- Ne pas disposer de fondations,
- Être doté d'équipements intérieurs ou extérieurs,
- Être autonome vis-à-vis des réseaux publics,
- Être destiné à l'habitation et occupé au moins 8 mois par an,
- Être facilement et rapidement démontable



Les habitats mobiles, temporaires ou à usage de loisir

Cette définition comprend trois catégories d'habitats alternatifs.

- **L'habitation légère de loisir (HLL)**

Il peut s'agir d'un bungalow, d'un chalet ou d'une cabane dans les arbres par exemple.

Elle est définie à l'article R111-37 du Code de l'urbanisme par la réunion de 3 critères :

- Habitation démontable ou transportable
- Destiné à une occupation temporaire ou saisonnière
- À usage de loisir

- **La résidence mobile de loisir (RML)**

Il peut s'agir d'une roulotte ou d'un mobil-home.

Elle est définie à l'article R111-41 du Code de l'urbanisme par la réunion de 5 critères :

- Véhicule terrestre habitable,
- Destiné à une occupation temporaire ou saisonnière,
- À usage de loisir
- Conserver un moyen de mobilité par traction
- Faire l'objet d'une interdiction de circuler au titre du Code de la route.

La caravane

On trouve dans cette catégorie les caravanes au sens courant du terme mais également les camping-cars. Elle fait l'objet d'une définition posée à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme :

- Un véhicule terrestre habitable,
- Destiné à une occupation temporaire ou saisonnière,
- Destiné à un usage de loisir,
- Conserver un moyen de mobilité permanent,
- Être autorisé à circuler par le Code de la route

Focus : Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux gens du voyage. La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 permet aux gens du voyage de résider à titre permanent dans des résidences mobiles. Le Conseil d'État a reconnu à cette réglementation un caractère particulier et dérogatoire dans un arrêt du 9 novembre 2018.

Nota bene : Le camion aménagé utilisé à titre de résidence principale ne répond pas à la définition de la caravane ni de la résidence démontable. Il répond à la réglementation du Code de la route !

LEXIQUE ET DEFINITION

- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
 - **SCot** : Schéma de Cohérence Territoriale
 - **RNU** : Règlement National d'Urbanisme
 - **STECAL** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
 - **CDPENAF** : Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
 - **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 - **Surface plancher** : "somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades" dont sont déduits 8 types de surfaces (précisions à l'article R111-22 du code de l'urbanisme)
 - **Emprise au sol** : "la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus" (article R420-1 du code de l'urbanisme)
 - **AIT** : arrêté interruptif de travaux
 - **TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
 - **TEOM** : Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères
 - **REOM** : Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères
 - **PTZ** : Prêt à Taux Zéro
 - **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
 - **CSP** : Code de la santé publique
 - **RSD** : Règlement Sanitaire Départemental
 - **HLL** : Habitation Légère de Loisir
 - **RML** : Résidence Mobile de Loisir
-



LES REGLES COMMUNES A TOUS LES TYPES D'HABITATS ALTERNATIFS

LES RÈGLES D'IMPLANTATION EN MATIÈRE D'URBANISME

Du fait de son caractère réversible et mobile, l'habitat alternatif pose de nombreuses questions en matière de droit de l'urbanisme.

Où peut-on l'installer ? Quel type d'autorisation requiert son installation ? Ou encore que se passe-t-il en cas d'installation d'un tel habitat sans autorisation ?

EN L'ABSENCE DE PLU OU DE CARTE COMMUNALE : LE PRINCIPE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE

Dans les communes qui ne sont pas dotées d'un PLU ou d'une carte communale, c'est la règle de la « constructibilité limitée » qui s'applique. Par principe, les constructions y sont interdites [1].

Dans ce cas, ce sont les dispositions du Règlement national d'urbanisme qui s'appliquent.

EN PRÉSENCE DE DOCUMENTS LOCAUX D'URBANISME :

Les documents d'urbanisme en vigueur sont consultables sur www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

“Zéro artificialisation nette des sols”

La loi Climat et Résilience intervenue en 2021 est venue fixer cet objectif d'ici à 2050, par tranches de dix ans.

Pour la première tranche, il s'agit de permettre une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observés au cours des dix années précédentes. Ceci devra se traduire concrètement dans la rédaction des documents d'urbanisme en vigueur.

La loi ZAN du 20 juillet 2023 est venue renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en oeuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols et à répondre aux difficultés de mise en oeuvre sur le terrain.

[1]Article L111-3 du Code de l'urbanisme

EN PRÉSENCE D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ...

Ce document fixe les règles d'utilisation des sols en fonction d'un zonage (U, AU, A, N). La question de l'habitat alternatif peut se trouver à plusieurs endroits dans un PLU :

Dans les **orientations générales du PADD** (plan d'aménagement et de développement durable). Elles peuvent inscrire l'habitat alternatif comme une stratégie en matière de politique d'aménagement.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe de façon quantitative des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain[1].

Dans les **OAP** (orientations d'aménagement et de programmation). Elles peuvent également réserver certaines zones à l'installation d'habitats légers.

Les OAP visent à définir des intentions et orientations portant sur l'aménagement, l'habitation et les transports notamment de façon qualitative et en cohérence avec les orientations du PADD[2].

Le règlement peut également prévoir la création de **STECALS** (secteur de taille et capacité d'accueil limitées)[3] permettant l'implantation d'habitats alternatifs sur des zones constructibles ou non.

Le zonage dans un PLU

- **Les zones urbaines (zones U)** : ce sont des secteurs constructibles déjà urbanisés et suffisamment équipés afin de permettre la desserte des constructions pouvant y être implantées.
- **Les zones à urbaniser (zones AU)** : ce sont des secteurs naturels qui pourront être urbanisés en cas de modification ou révision d'un PLU et sous réserve de leur équipement en matière de réseaux.
- **Les zones agricoles (zones A)** : ce sont des terres agricoles non constructibles qui sont protégées du fait de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et celles liées au stockage de matériel y sont en principe admises [4].

Focus : la construction de la maison d'un agriculteur en zone A est possible si son activité justifie une présence humaine rapprochée et permanente. La présence d'un éleveur sur son exploitation peut être justifiée par rapport à celle d'un céréalier[5].

Enfin, en cas de départ à la retraite de l'occupant, seuls les travaux courants seront autorisés[6].

[1]Article L151-5 du Code de l'urbanisme

[2]Article L151-6 du Code de l'urbanisme

[3]Article L151-13 du Code de l'urbanisme

[4]Article R151-23 du Code de l'urbanisme

[5]Question écrite-Zimmermann/AN- N°49690

[6]Rép. Masson : Sén. 16/11/2006 n° 24399

Nota Bene : la jurisprudence ne fait pas entrer dans cette catégorie de construction, les structures à usage d'accueil touristique complémentaires à une activité agricole, comme le « *tourisme à la ferme* » ou les gîtes ruraux. Le Conseil d'Etat considère que de telles installations ne peuvent pas être regardées comme nécessaires à l'exploitation agricole, même si les ressources qu'elles procurent sont utiles, voir indispensables, à l'équilibre économique de l'exploitation[1].

- **Les zones naturelles et forestières (zones N)** : ce sont des sites naturels et paysagers qui présentent un intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique. Dans ces zones, seules les constructions et exploitations nécessaires à une exploitation agricole et forestière ainsi que celles relatives au stockage de matériel sont en principe autorisées[2]. Cette autorisation est à mettre en parallèle avec celle octroyée dans les zones A.

LE CAS PARTICULIER DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECALS)

En zone agricole et forestière

À titre exceptionnel, le règlement d'un PLU peut délimiter des STECALs ou « *pastilles* » dans des secteurs où l'implantation de construction est en principe interdite[3].

Dans un STECAL, il est possible d'implanter des constructions ou des habitats démontables qui constituent la résidence principale de leurs utilisateurs. Le PLU va préciser la zone d'implantation, la hauteur limite des constructions ainsi que leur densité. Il fixe également les conditions de raccordement aux réseaux publics.

[1]CE, 14/07/2007, n°282398

[2]Article R151-25 du Code de l'urbanisme

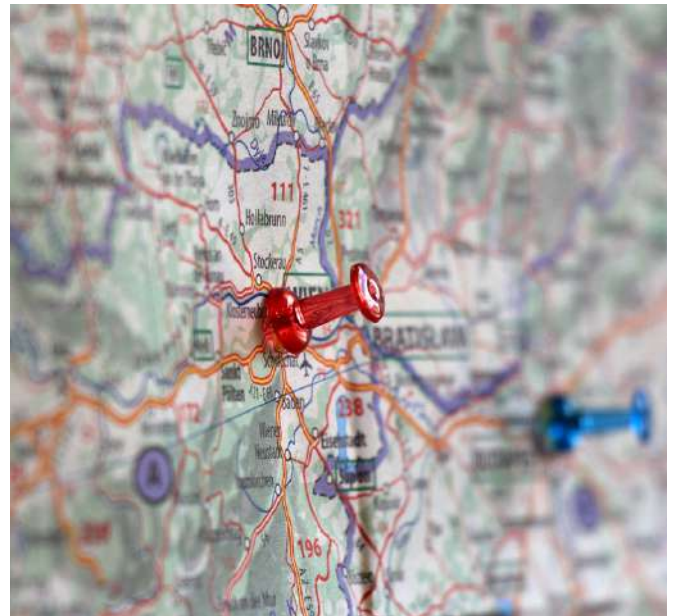
[3]Article L151-13 du Code de l'urbanisme

EN PRÉSENCE D'UNE CARTE COMMUNALE

Les communes qui sont dépourvues d'un PLU peuvent élaborer une carte communale[1] précisant les modalités d'application des règles d'urbanisme. La carte communale permet d'écarter le principe de la constructibilité limitée.

Le zonage dans une carte communale

Une carte communale comprend un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents fixent les secteurs constructibles et ceux qui ne le sont pas. Il est possible d'installer des habitats alternatifs dans les zones inconstructibles dans deux cas :



- Afin d'adapter, changer la destination, effectuer la réfection ou l'extension d'une construction existante. Il est également possible d'édifier des annexes à proximité d'un bâtiment existant.
- Afin d'édifier une construction nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière ou à la transformation ou conditionnement de produits agricoles.

[1]Article L161-4 du Code de l'urbanisme

LES AUTORISATIONS D'OCCUPATION DU SOL

En fonction du projet d'habitat alternatif envisagé, il peut être nécessaire de déposer une autorisation d'urbanisme : déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager.

Un certificat d'urbanisme peut être préalablement déposé afin de vérifier la faisabilité du projet.

Le certificat d'urbanisme

Il s'agit d'un document d'information et non d'une autorisation d'urbanisme[1]. Il a pour objet de préciser les règles d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain.

Soit le certificat est **informatif** et il permet de connaître les règles applicables sur un terrain donné, soit il est **opérationnel**. Dans ce deuxième cas, il donne des précisions sur la faisabilité d'un projet.

Son obtention n'est jamais obligatoire, mais recommandée, notamment dans le cas d'un projet de construction.

Les travaux dispensés de formalités

Il s'agit de l'implantation de constructions de faible importance :

- de nouvelles constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres et qui créent une surface de plancher et une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m².
- Des HLL dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m², implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé [2].
- Des travaux et installations implantées pour une période n'excédant pas 3 mois (délai qui peut être porté à 1 an pour les personnes victimes de catastrophes naturelles ou technologiques).

La déclaration préalable

En raison de leur faible importance, certains travaux ne sont pas soumis à la procédure du permis de construire et peuvent bénéficier du régime plus souple de la déclaration préalable[3]. C'est le cas :

- des nouvelles constructions d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m² et d'une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres ;
- des extensions dont la surface est supérieure à 20 m² (40 m² lorsqu'elles sont situées dans la zone U d'une commune dotée d'un PLU) ;
- des HLL (sur un terrain de camping, parc résidentiel de loisirs autorisés) ayant une surface de plancher supérieure à 35 m²[2].
- des travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². Ce seuil est porté à 40 m² dans les zones urbaines d'un PLU.

Nota Bene : un projet impliquant la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 20 m² et 40 m² et ayant pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà du seuil fixé pour le recours obligatoire à un architecte (150 m²) nécessitera le dépôt d'un permis de construire.

[1]Articles L410-1 et R410-1 à R410-21 du Code de l'urbanisme

[2]Article R111-38 du Code de l'urbanisme

[3]Articles L421-4 et R421-9 du Code de l'urbanisme

- De l'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping ou d'un village de vacances[1]

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, des abords de monuments historiques et des sites classés ou en instance de classement.

Le permis de construire

D'une façon générale, les constructions assez importantes sont soumises à permis de construire :

- Les nouvelles constructions qui ne sont pas soumises à déclaration préalable ou dispensées de formalités[2]. C'est le cas des maisons individuelles de plus de 20m².
- Des travaux d'agrandissement créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones couvertes par un PLU. Mais entre 20 m² et 40 m², un permis de construire sera également exigé lorsque les travaux portent la surface totale de la construction au-delà de 150 m², impliquant le recours obligatoire à un architecte[3].
- Des travaux d'agrandissement créant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m² dans les autres zones.



Le permis d'aménager

Le permis d'aménager regroupe les régimes des autorisations de lotir, d'installations et travaux divers, d'aménagements des parcs résidentiels et des terrains de camping.

Ce type de permis peut concerner l'habitat alternatif dans certains cas, notamment en ce qui concerne :

- l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à 40m²[4] et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (au moins 8 mois par an). Ces installations sans fondations disposent d'équipements intérieurs ou extérieurs et peuvent être autonomes par rapport aux réseaux publics.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ou d'un parc résidentiel de loisirs.
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.

[1]Article R421-23, d du Code de l'urbanisme

[2]Article L421-1 du Code de l'urbanisme

[3]Article R431-2 du Code de l'urbanisme

[4]Article R421-19 du Code de l'urbanisme

LE PERMIS PRÉCAIRE

Le permis précaire permet d'autoriser, à titre exceptionnel, des constructions temporaires qui, ne respectent pas l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable. La construction doit répondre à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement[1].

L'octroi d'un tel permis doit être spécialement motivé par le pétitionnaire. Les dérogations ainsi admises ne doivent pas apparaître disproportionnées eu égard aux caractéristiques du terrain, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet[2].

L'autorisation précaire peut s'appliquer partout, y compris là où la loi n'autorise pas les permis de construire classiques (par exemple dans la bande des 100 mètres du littoral) et permet de s'affranchir de toutes les normes d'urbanisme.

Le permis précaire est délivré pour une période déterminée. Le titulaire du permis ne bénéficie donc d'aucun droit au maintien des constructions, lesquelles doivent être enlevées sans indemnité et à ses frais, soit à la date fixée par le permis, soit lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant[3].

La remise en état du terrain initial implique que les procédés utilisés n'entraînent pas de coûts de démolition excessifs.

Les permis précaires sont déposés et instruits dans des conditions identiques au permis de construire simple[4] puisqu'il n'existe pas de formulaire type prévu à cet effet. Le pétitionnaire doit indiquer dans sa demande qu'il sollicite un permis précaire[5].



[1]CAA Marseille 20/04/2015 n° 13MA01618, Sté Hôtel impérial Garoupe : BPIM 3/15 inf. 156

[2]CE, 18/02/2015, n° 385959

[3]Article L433-3 du Code de l'urbanisme

[4]Article L433-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme

[5]CAA Versailles, 6e chambre, 13/11/2014, n° 12VE03098

LES SANCTIONS EN CAS DE CONSTRUCTION ILLÉGALE

Le droit de l'urbanisme limite les prérogatives du propriétaire dans la jouissance de ses biens en encadrant la possibilité de construire, de détruire et de changer l'affectation des sols.

C'est le maire en tant qu'agent de l'État qui veille au respect de ces règles d'urbanisme.

Il existe trois voies de droit complémentaires afin d'agir contre les occupations et utilisations irrégulières du sol.

La procédure administrative

Elle permet de prévenir l'aggravation de l'infraction et d'inciter à la mise en conformité de l'ouvrage irrégulier. Depuis 2019, les pouvoirs de police du maire face aux constructions irrégulières se sont vus renforcés [1].

En cas d'infraction, le maire est tenu de constater l'infraction dans un **procès-verbal**[2].

Il peut par la suite décider de **mettre en demeure** le contrevenant soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, soit de déposer une autorisation d'urbanisme visant à la régularisation[3].

Dans un souci de respect du principe du contradictoire, avant l'envoi de la mise en demeure, le maire permet au contrevenant de présenter ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 15 jours.

La mise en demeure rappelle au contrevenant ses obligations. Elle est l'élément fondamental permettant de justifier des sanctions. Elle doit donc contenir un rappel des faits, un exposé de la législation et réglementation, un détail des mesures correctives devant être mises en œuvre, un délai et un exposé des sanctions encourues.

En cas de refus de déférer à la mise en demeure, le maire dispose de 2 types de sanctions

- **L'astreinte administrative** :

Elle peut être d'un montant maximal de 500€ par jour de retard sans dépasser 25 000€.

La loi permet une possibilité personnalisation du montant de la sanction en fonction du cas d'espèce.

Une fois notifié au contrevenant, l'arrêté d'astreinte doit être transmis aux services des finances publiques qui seront chargés de percevoir les sommes dues par l'administré.

- **La consignation d'une somme entre les mains d'un comptable public** [4] :

Quand la mise en demeure reste sans effet ou face à la résistance du contrevenant à l'astreinte, le maire peut prendre un arrêté le contraignant à consigner entre les mains du comptable public la somme correspondant au montant des travaux à réaliser.

Cette dernière somme sera restituée à l'intéressé au fur et à mesure de l'exécution des travaux par le biais d'un arrêté de déconsignation.

[1]Article L481-1 à L481-3 du Code de l'urbanisme

[2]Article L480-1 du Code de l'urbanisme

[3]Article L481-1 du Code de l'urbanisme

[4]Article L481-3 du Code de l'urbanisme

La procédure civile

Elle a pour objectif de permettre à la commune de faire respecter les dispositions de son document d'urbanisme en réclamant au juge civil la démolition des constructions et des aménagements illégaux.

L'introduction d'une action civile nécessite obligatoirement d'être représenté par un avocat.

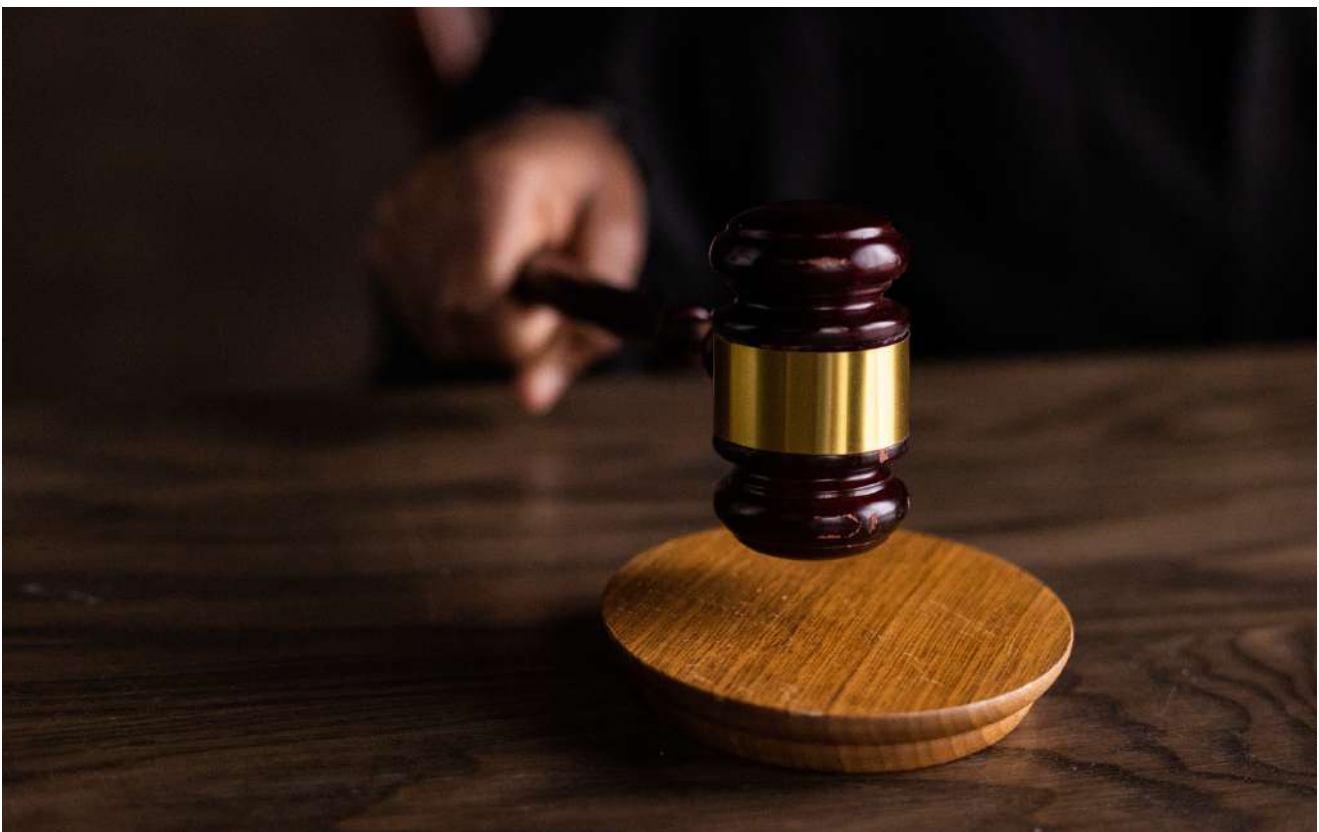
Deux types d'actions sont ouverts :

- **L'action civile au fond si la construction est achevée ou ancienne :**
- **L'action en référé si la construction est récente ou en cours d'édification :**

La commune ou l'EPCI peuvent saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage irrégulier [1].

Cette action se prescrit par 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.

Le référé est une procédure contradictoire qui permet de faire cesser ou de prévenir un trouble manifestement illicite (référé conservatoire [2]) ou d'établir des éléments de preuves nécessaires à une action au fond (référé-instruction [3]).



[1]Article L480-14 du Code de l'urbanisme

[2]Article 835 du Code de procédure civile

[3]Article 145 du Code de procédure civile

La procédure pénale

Elle a pour objet de sanctionner le responsable de l'infraction quand l'action amiable ne peut pas aboutir à une régularisation. Cette procédure se déroule en plusieurs étapes :

Deux types d'actions sont ouverts :

- **La constatation de l'infraction par la réalisation d'un procès-verbal** [1] :

Les infractions commises en matière d'urbanisme sont constatées par tout officier ou agent de police judiciaire, ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnées à cet effet. Les maires et leurs adjoints font partie de la catégorie des officiers de police judiciaire (OPJ).

Si l'infraction est visible, elle peut faire l'objet d'une verbalisation sans visite. Dans le cas contraire, il est nécessaire de demander l'accord du propriétaire pour pénétrer dans la propriété. Il est conseillé de fixer les conditions de cette visite dans une lettre recommandée avec accusé de réception.

Lors de la visite, il est important de noter de façon neutre et objective les points constatés et les observations du contrevenant. Des photographies peuvent venir à l'appui de l'écrit. Une autorisation d'accès doit être signée par le contrevenant. En cas de refus d'accès ou d'absence, un procès-verbal d'obstacle au droit de visite doit être établi.

Le PV est un acte interruptif de prescription qui fait courir un nouveau délai de 6 ans en matière pénale[2].

Le PV doit être rédigé avec attention, car il servira de fondement à un éventuel arrêté interruptif de travaux et permettra la rédaction de la qualification pénale en cas de poursuite.

Il ne doit pas se limiter à citer la norme générale et légale violée, mais doit être détaillé et circonstancié en fonction du cas précis.

Le PV : il comprend l'identité des parties, la date, l'identification du lieu, son descriptif ainsi que celui de l'infraction. Il doit préciser les voies de régularisation et informer le contrevenant de la transmission au Procureur de la république. Ce dernier peut lui communiquer copie du PV.

[1]Article L480-4 du Code de l'urbanisme

[2]Article 9-2 du Code de procédure pénale

[3]Article R1555 du Code de procédure pénale

- **L'interruption des travaux par un arrêté interruptif de travaux (AIT) :**

Il peut être dressé si l'établissement d'un PV s'avère insuffisant à faire cesser les travaux.

Il ne peut intervenir que lorsque 3 conditions sont cumulativement réunies :

- Les travaux ne sont pas achevés,
- Les travaux constituent une infraction au sens de l'article L480-4 du Code de l'urbanisme, cela concerne notamment les travaux réalisés en l'absence d'autorisation d'urbanisme ou en infraction à ces autorisations.
- Le juge pénal ne s'est pas encore prononcé sur le fond de l'affaire.

Qui le prend ?

C'est le maire qui prend l'AIT. Il peut déléguer cette compétence à un de ses adjoints.

Cela relève par principe de ses pouvoirs discrétionnaires, c'est-à-dire qu'il n'est obligé de le prendre en cas d'infraction [1].

Il est cependant tenu de prendre un AIT dans deux cas précis [2] :

- Une construction ou un aménagement sont réalisés sans permis de construire ou d'aménager [3] ;
- Une construction ou un aménagement sont poursuivis malgré une décision du juge administratif ordonnant la suspension de l'exécution du permis de construire ou d'aménager.

Attention : cette compétence liée engage la responsabilité de l'État, le maire agissant au nom de celui-ci !

Que doit-on mettre dans un AIT ?

En tant que mesure de police, l'AIT doit faire l'objet d'une motivation. Il doit indiquer les raisons particulières qui l'ont poussé à intervenir au-delà des considérations de fait ou de droit, par exemple en démontrant que les travaux peuvent entraîner des préjudices.

Il doit être notifié au contrevenant par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en main-propre contre décharge. Il est transmis au ministère public avec tous les éléments utiles au procureur (notamment le PV), ainsi qu'au préfet. En cas de réalisation de travaux par des entreprises, il peut également leur être notifié.

- **Les suites de l'arrêté interruptif de travaux :**

À la suite de la notification de l'AIT, le maire peut ordonner des mesures de coercition comme la saisie de matériel ou l'apposition de scellés [4]. En cas de mise en conformité des travaux ou lorsque les travaux font l'objet d'une régularisation, l'AIT devient caduc.

- **Les poursuites judiciaires**

Le procureur peut décider des poursuites, proposer une mesure alternative ou préférer une relaxe. En cas de poursuite, le contrevenant encourt :

- une amende comprise entre 1 200€ et un montant n'excédant pas 6 000€/m² ou 300 000€[5]
- une mesure de restitution (remise en état, démolition, réaffectation du sol à son état antérieur)

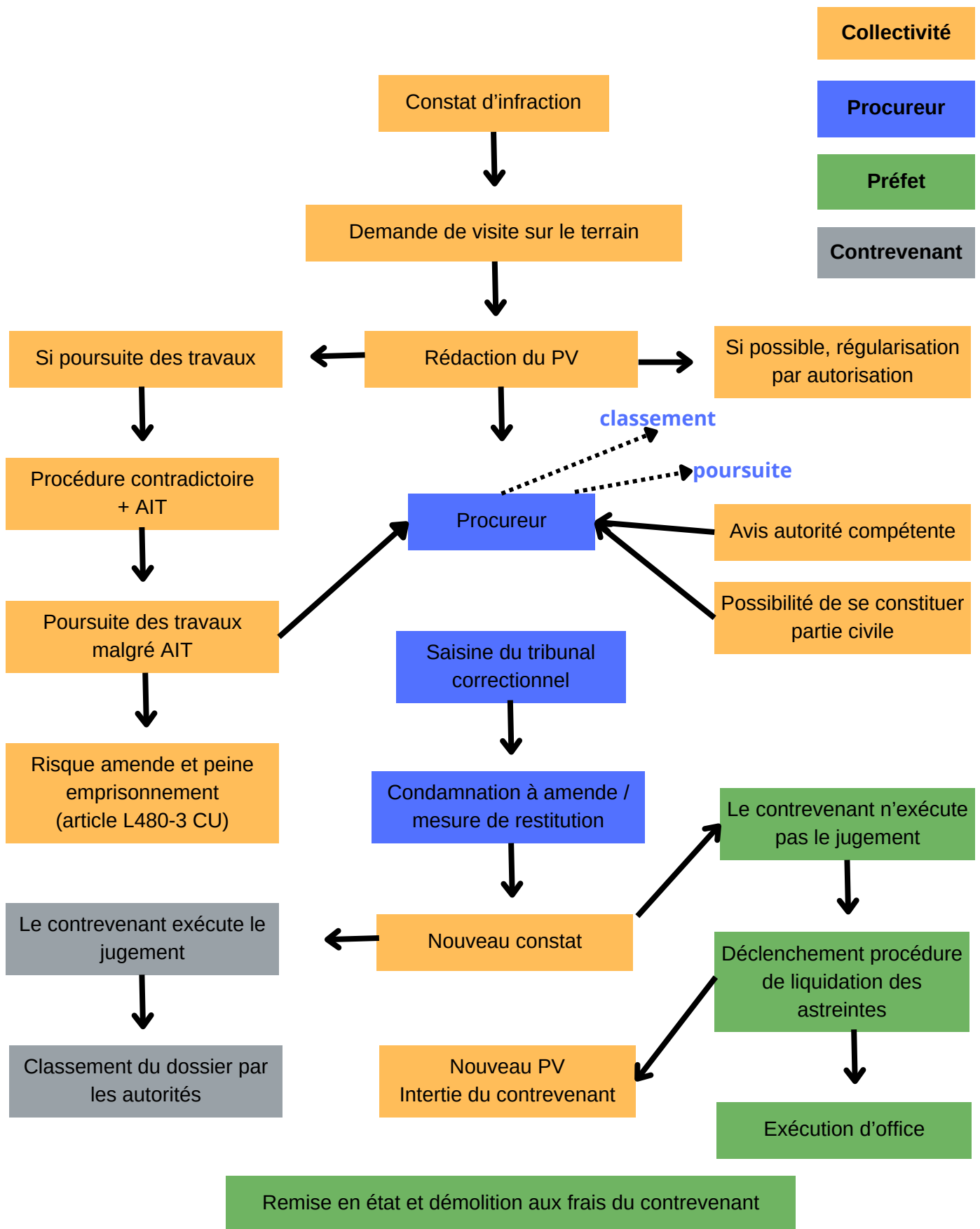
[1]CE, 22/01/1965, Cts Alix, req. 56871

[2]Article L480-2 alinéa 10 du Code de l'urbanisme

[3]CE, 6 février 2004, 256719

[4]Article L480-2 du Code de l'urbanisme

[5] Article L480-4 du Code de l'urbanisme



LA FISCALITE

Le propriétaire d'un logement doit s'acquitter chaque année de certaines taxes au profit des collectivités locales : taxe foncière, taxe d'habitation, taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans certaines conditions, c'est également le cas des habitats alternatifs.

LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES

L'habitat alternatif est assujéti à la TFPB si elle remplit 2 critères cumulatifs [1] :

- La construction est fixée au sol à perpétuelle demeure : elle ne peut pas être déplacée sans être démolie. C'est le cas si la construction repose sur des fondations ou une assise en maçonnerie ou en ciment. Ces fondations peuvent cependant n'exister que sur les points principaux, par exemple, des baraquements provisoires fixés au sol par des attaches en maçonnerie et ciment[2].
- La construction est un véritable bâtiment : l'administration fiscale, prend en considération la nature, la destination, l'importance, le mode d'établissement et la fixité de la construction. Un bâtiment s'entend de fondations, de murs, de planchers, d'une toiture, de cheminées et d'aménagements intégrés et peu importe qu'il ait été édifié régulièrement ou non.

La base d'imposition de la TFPB est constituée par la valeur locative cadastrale des propriétés, diminuée d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %[3].

Si l'habitat ne répond pas aux critères d'imposition à la TFPB, le terrain d'assiette sera, en revanche, assujéti à la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Les nouvelles constructions, reconstructions et additions de construction peuvent bénéficier d'une exonération de la taxe foncière pendant 2 ans.

QUELQUES EXEMPLES DE PROPRIÉTÉS ASSUJÉTIÉS A LA TAXE FONCIÈRE

- Un mobil-home posé sur un socle en béton, n'ayant pas normalement vocation à être déplacé et relié au réseau d'eau [4].
- Une yourte affectée à l'habitation et construite sur des plots en béton, qui comporte des aménagements tels qu'un raccordement aux réseaux publics d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité[5].

[1]Articles 1380 et 1381 du Code général des impôts

[2]CE, 4/06/58, SA Entreprise de travaux publics de l'Ouest, RO, p.153

[3]Article 1388 du Code général des impôts

[4]CE, 8ème et 3ème sous-sections réunies, 28/12/2005, 266558

[5]Réponse ministérielle, n° 13321 : JO Sénat Q, 30/03/17, p. 1273

LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement est due sur l'ensemble des opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments, installations ou aménagements de toute nature nécessitant une autorisation d'urbanisme[1]. Les constructions de moins de 5m² en sont exonérées du fait de leur faible importance[2].



Elle est due par le bénéficiaire d'une autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale et fonction de la surface taxable de la construction. Elle se compose de 2 ou 3 parts (en Île-de-France) :

- Une part communale ou intercommunale,
- Une part départementale,
- Une part régionale (en Île-de-France)

Toutes les constructions de logements à usage de résidence principale bénéficient d'un abattement de 50 % de leur base imposable pour leurs 100 premiers mètres carrés[3], cela concerne également les habitats alternatifs. En cas de permis précaire, elle est remboursée dans les six mois à compter de l'expiration de précarité, si le pétitionnaire peut justifier de la démolition de la construction[4]. En fonction de son montant, elle peut être acquittée en une ou deux fois.

Les habitats alternatifs sont soumis à la taxe d'aménagement dès lors qu'une autorisation d'urbanisme est requise.

Les caravanes, résidences mobiles et habitations légères de loisir sont cependant soumises à une base forfaitaire de 3 000€ à 10 000€ par emplacements[5].

LA TAXE D'HABITATION

Depuis 2023, elle a été supprimée pour tous les locaux affectés à l'habitation principale. Elle reste due pour les locaux affectés à la résidence secondaire [6].

[1]Article 1635 quater A à quater T du Code général des impôts

[2]Article 1635 quater D du Code général des impôts

[3]Article 1635 quater I du Code général des impôts

[4]Article R520-14 du Code de l'urbanisme

[5]Article 1635 quater J du Code général des impôts

[6]Article 1407 du Code général des impôts

LA TAXE/REDEVANCE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRE

Afin de financer la collecte des déchets, deux modes de financement de l'enlèvement peuvent être instaurés au profit des usagers.

- **La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)[1] :**

Les collectivités assurant la collecte des déchets ménagers ont la faculté d'instituer une TEOM qui porte sur toutes les propriétés assujetties à la taxe foncière. Comme la taxe foncière, elle est calculée sur la valeur locative cadastrale.

Sont donc redevables, les propriétaires et usufruitiers. Elle est récupérable sur le locataire puisqu'il bénéficie directement du service. Enfin, elle doit être payée tous les ans, en même temps que la taxe foncière.

- **La redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM)[2] :**

Elle a le caractère d'une redevance pour service rendu, c'est-à-dire qu'elle n'est due que si l'utilisateur utilise effectivement le service. Elle n'est de ce fait pas liée à la taxe foncière. Pour être exonéré du paiement de la REOM, le redevable doit démontrer qu'il effectue lui-même l'évacuation et l'élimination des déchets conformément à l'article L541-2 du Code de l'environnement. La redevance est calculée en fonction du service rendu (volume des déchets notamment).



[4]Articles 1520 à 1526 du Code général des impôts

[5]Article L 2333-76 du Code général des collectivités territoriales

L'ACHAT

Les conditions d'achat d'un habitat alternatif diffèrent selon qu'on le considère comme un bien meuble ou comme un immeuble.

- Sont **meubles**, les constructions et installations qui reposent sur le sol par leur seul poids, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas incorporées au sol par des fondations. On peut les déplacer [1].
- Sont considérés comme des **immeubles**, les ouvrages liés au sol par des fondations et reliés aux réseaux. Ils ne sont pas transportables.

L'achat d'un bien immeuble requiert la signature d'un acte authentique chez un notaire. À ce titre, des frais de mutation sont dus. Quand la vente porte sur un terrain comprenant une habitation légère considérée comme un immeuble, les droits de mutation sont calculés sur le prix global d'achat.

Si l'habitat alternatif est considéré comme un bien meuble, il n'est pas nécessaire de passer par un notaire pour la vente. Aucun formalisme précis n'est requis en la matière.

Les habitats alternatifs sont-ils soumis à la Réglementation Environnementale 2020 ?

Un décret n°2021-004 du 29 juillet 2021 est venu préciser de nouvelles exigences en matière de performance énergétique des constructions neuves. Cette réglementation a vocation à s'appliquer à toutes les constructions qui font l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} janvier 2022.

Jusqu'au 31 décembre 2022, ces dispositions n'avaient vocation à s'appliquer qu'aux constructions d'une surface supérieure à 50m² et aux extensions de 150m². Désormais, elles s'appliquent à toutes les nouvelles constructions, y compris les habitats alternatifs.

[1]Article 528 du Code civil

LE FINANCEMENT

L'acquéreur d'un immeuble peut recourir à un prêt immobilier pour financer son projet.

Le crédit immobilier peut servir à financer l'achat d'un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation et professionnel ou à l'achat d'un bien ancien avec ou sans travaux. Ce type de crédit présente de nombreuses garanties pour l'emprunteur issues du Code de la consommation^[1].

Ainsi, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. Il est également assuré qu'on lui transmettra une fiche d'information standardisée qui lui permettra de comparer les différentes offres de prêt et un document d'information relatif à l'assurance-emprunteur. En revanche, le bien meuble ne pourra être financé que par le biais d'un crédit à la consommation.

La décision d'octroi ou de refus d'un prêt par le prêteur est « discrétionnaire » c'est-à-dire que la banque n'est jamais tenue d'accorder ou non un prêt et ceci quel que soit son montant.

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Il s'adresse aux primo-accédants et finance la construction ou l'achat de la résidence principale avec travaux. Il s'agit d'un prêt secondaire qui vient compléter un prêt immobilier principal. L'obtention du PTZ est soumise à condition de ressources du bénéficiaire et varie en fonction de la localisation du projet.

Peuvent être financés, l'achat ou la construction d'un bien immobilier comportant les caractéristiques suivantes :

- Bâti ancré dans des fondations,
- Présence de canalisations,
- Obtention d'un permis pour l'édification,
- Assujetti au paiement de la TFPB.

Une habitation mobile comme un mobil-home, une caravane ou une péniche ne peuvent pas donner lieu à un PTZ. En revanche, la construction d'un logement neuf à partir de containers pourrait ouvrir droit au PTZ.



^[1]Article L313-1 et suivants du Code de la consommation

Compte Épargne Logement (CEL)/ Plan Épargne Logement (PEL)

Les épargnes logements consistent à associer l'octroi d'un prêt bancaire à l'ouverture préalable d'une épargne. Les conditions de ces prêts sont variables en fonction de la date d'ouverture de l'épargne :



- Les épargnes ouvertes avant le 1er mars 2011 peuvent financer l'acquisition, la construction ou l'extension de la résidence principale.
- Celles ouvertes après, peuvent aussi financer les résidences utilisées pour le repos et les loisirs.

LES AIDES A LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Dans le cadre d'un projet de rénovation, des aides à la rénovation énergétique peuvent, sous condition, être mobilisées si le logement est considéré comme un immeuble et destiné à l'habitation.

Afin de bénéficier de ces aides, les bénéficiaires doivent répondre à 2 conditions communes :

- Faire réaliser les travaux par un artisan RGE,
- Faire la demande d'aide avant de signer le devis.



Ma Prime Rénov'

Cette aide est distribuée par l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) aux propriétaires occupants, bailleurs, usufruitiers ou indivisaires à condition que le logement soit occupé à titre de résidence principale. L'habitat doit avoir été achevé il y a plus de 15 ans.

Le montant de la prime est fonction des revenus du demandeur.

Certificat d'Économie d'Énergie (CEE)

Ce dispositif permet à certaines entreprises de proposer des aides pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie, notamment pour la pose d'un système de chauffage performant.

Le logement doit avoir plus de 2 ans pour être éligible aux CEE et doit être utilisé à titre de résidence principale.



Éco-PTZ

Il s'agit d'un prêt à taux zéro octroyé par les banques sous convention d'État permettant de financer la réalisation de travaux d'économies d'énergie sur un logement de plus de 2 ans. Ce prêt peut profiter aux propriétaires occupants ou bailleurs qui destinent le logement à être occupé à titre de résidence principale. Il peut aller de 7 000€ à 50 000€ en fonction du type de travaux réalisés. L'octroi ou le refus de prêt est toujours discrétionnaire.

TVA à 5,5%

Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique de locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans se voient appliquer un taux de TVA réduit à 5,5%

Des aides locales cumulables

Consultez votre ADIL pour plus de précision et vérifiez votre éligibilité !

LES RÈGLES D'HABITABILITÉ

La lutte contre l'habitat indigne est une des priorités des pouvoirs publics.

Selon l'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990 « *constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Pour lutter contre l'habitat indigne, les préfets, maires et les présidents d'EPCI (en cas de transfert de compétence) disposent de pouvoirs de police administratifs spéciaux.

Au niveau local, c'est le maire qui assure le contrôle des règles d'habitabilité des logements en vertu de son pouvoir de police générale[1]. Il est le premier témoin des situations d'habitat dégradé.

Il doit veiller à faire respecter sur sa commune, les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité issues du décret du 29 juillet 2023. Ces règles se sont substituées ou ont complété les règlements sanitaires départementaux. En cas d'infraction, le maire dispose du pouvoir de verbaliser le contrevenant, qu'il s'agisse d'un propriétaire ou d'un locataire.

Ces critères d'habitabilité ont vocation à s'appliquer à des logements standards et font l'objet d'une adaptation pour l'habitat alternatif de la part des autorités qui ont en charge de l'appliquer.

Exemple : adaptation à la hauteur sous plafond, à la superficie, à la configuration ou aux équipements sanitaires.

Les modalités d'application concernant les habitats alternatifs seront publiées par décret d'ici août 2025 afin de tenir compte de leurs spécificités !



[1]Article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales

LES RÈGLES GÉNÉRALES DANS LE CADRE D'UNE LOCATION

Le propriétaire qui loue un habitat alternatif doit s'engager à ce que celui-ci soit décent.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Les critères de la décence sont fixés par décret :

- La sécurité et la santé des locataires doivent être assurées (*assurer le clos et le couvert, être protégé contre les infiltrations d'air, disposer de garde-corps, être suffisamment aéré, les matériaux ainsi que les réseaux et branchements ne doivent pas être dangereux*) ;
- Il doit comporter des éléments d'équipements et de confort minimaux (*un système de chauffage, une installation en eau potable, un dispositif d'évacuation des eaux ménagères, un coin cuisine, une installation sanitaire avec WC et douche, un éclairage suffisant*).
- Le logement est exempt d'espèces nuisibles et de parasites.

Les toilettes sèches correspondent-elles aux critères de la décence ?

En matière de décence, le décret du 30 janvier 2002 précise que les WC doivent être alimentés en eau et munis d'un système d'évacuation. Les toilettes sèches ne répondent pas donc aux critères de la décence.

Un arrêt de la Cour d'appel de Riom [1] a cependant précisé que le locataire ne pouvait reprocher la non-décence d'une maison louée munie de toilettes sèches puisqu'elle s'inscrivait dans le cadre d'un projet écologique.

Par ailleurs, l'article 17 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions applicables aux installations d'assainissement non collectif indique que les toilettes sèches sont autorisées à la condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage ni de pollution. Elles doivent être composées d'une cuve étanche régulièrement vidée dans une aire conçue pour éviter les écoulements.

Enfin, le nouveau décret du 29 juillet 2023 précise que des toilettes sèches peuvent être installées dans un local d'habitation, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations [3].

[1] Cour d'appel de Riom, 27 juin 2016, n°01725

[2] Article 2 du décret du 29 juillet 2023 portant modification de l'article R1331-30 du Code de la santé publique



Focus Loi Climat et Résilience
(Loi n°2021-1104 du 22 août 2021) :

Elle introduit un critère de performance énergétique minimal à la définition du logement décent.

Les logements seront non décents s'ils ne respectent pas les conditions minimales suivantes :

Classe énergétique du logement	Consommation d'énergie (en EF)	Interdiction de louer à compter du ...
G	> à 450 kWhEF/m ² .an	1er janvier 2023
	> à 421 kWhEP/m ² .an	1er janvier 2025
F	Entre 331 et 420 kWhEP/m ² .an	1er janvier 2028
E	Entre 231 et 330 kWhEP/m ² .an	1er janvier 2034

Depuis le 24 août 2022, les propriétaires de logements classés F ou G ne peuvent plus augmenter les loyers de leurs logements[1].

Cette mesure s'applique aux baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter de cette date.

[1]Article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989

LA LOCATION D'UN HABITAT ALTERNATIF

Un habitat alternatif peut faire l'objet d'une mise en location. Quand il est loué à titre de résidence principale, le contrat doit respecter les dispositions fixées par la loi du 6 juillet 1989, qui sont d'ordre public. Sinon, il peut faire l'objet d'une location à titre saisonnier qui prévoit une réglementation plus souple.

Le contrat de location à titre de résidence principale doit être rédigé selon un modèle-type[1] qui fixe le prix du loyer, des charges, la consistance et la destination du bien. La loi définit les obligations du bailleur ainsi que celles du locataire[2].

Pour plus de précisions sur la location, n'hésitez pas à vous rapprocher de votre ADIL !

LE VERSEMENT D'UNE ALLOCATION LOGEMENT

Les aides aux logements consistent en une aide financière à destination des locataires, distribuée par la CAF ou la MSA, pour le paiement du loyer et des charges. Cette aide est conditionnée aux revenus du locataire[3] ainsi qu'à sa composition familiale. Il doit occuper le logement à titre de résidence principale[4], soit plus de 8 mois par an. Enfin, le logement doit correspondre aux critères de décence.

Il est possible de bénéficier d'une aide au logement dans le cadre de la location d'un habitat léger dans les conditions de droit commun et sous réserve du respect des conditions d'ouverture de ce droit[5]. Cette position va dans le sens d'une décision de la Cour de cassation qui avait considéré qu'une caravane dépourvue de moyen de mobilité pouvait être considérée comme une maison légère, ce qui permettait à ses occupants de bénéficier d'une allocation logement[6]



[1]Article 3 de la loi du 6 juillet 1989 et décret n°2015-587 du 29 mai 2015

[2]Article 6 et 7 de la loi du 6 juillet 1989

[3]Articles R822-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

[4]Articles R822-23 à R822-25 du Code de la construction et de l'habitation

[5]Circulaire CNAF n°2015-009 du 10 juin 2015

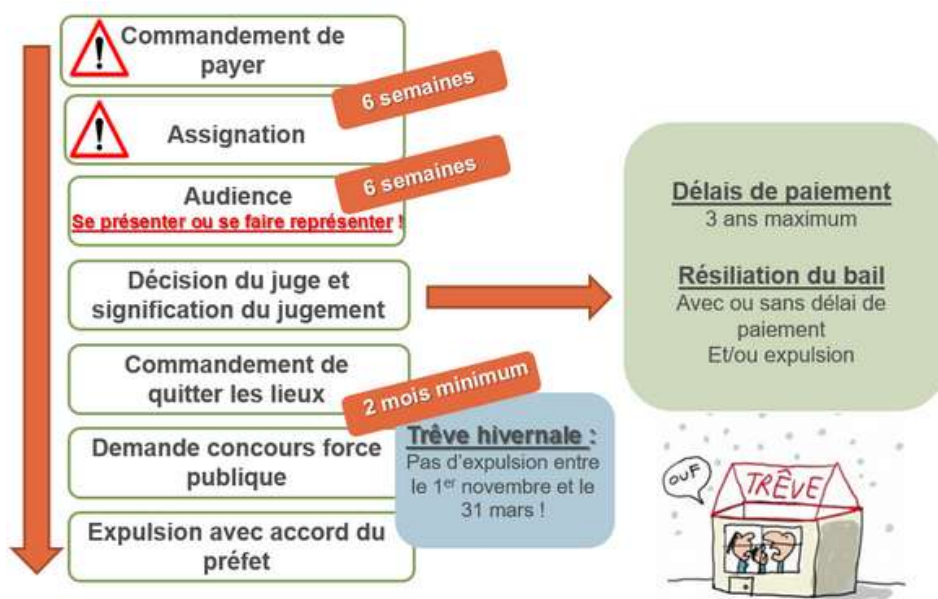
[6]Cour de cassation, chambre sociale, 8/03/1989, n°85-14.266

LE TRAITEMENT DE L'IMPAYÉ ET L'EXPULSION

En cas d'impayés de loyer et quand les démarches amiables n'aboutissent pas à une entente, le bailleur peut entamer une procédure judiciaire devant le juge du contentieux de la protection qui se déroulera en plusieurs étapes. À terme, la procédure peut aboutir à une expulsion du locataire.

La procédure est strictement encadrée par le Code des procédures civiles d'exécution qui prévoit que « l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux »[1].

Cette procédure peut s'appliquer à un habitat léger faisant l'objet d'une location.



C'est le commissaire de justice (anciennement huissier de justice) qui s'assure du déroulement de la procédure en délivrant les différents actes, du commandement de payer au commandement de quitter les lieux.

Seule une expulsion prononcée par un juge et pour laquelle l'occupant a reçu un commandement de quitter les lieux expiré depuis plus de 2 mois, peut être poursuivie[2].

Qu'est-ce que la trêve hivernale ?

Durant cette période qui s'étend du 1^{er} novembre au 31 mars, les locataires ne peuvent pas être expulsés de leur logement avec l'intervention d'un commissaire de justice et de la force publique malgré une décision judiciaire.

La trêve hivernale a vocation à s'appliquer à un habitat léger.

Cette règle ne concerne pas les squatteurs qui sont entrés par voie de fait dans le logement !

[1]Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution

[2]Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution

RÉSIDENCE PRINCIPALE OU TEMPORAIRE ?

Les définitions posées par le Code de l'urbanisme opèrent une distinction selon que l'habitat alternatif est utilisé à titre de résidence principale ou temporaire. Ce critère peut faire basculer un habitat d'une catégorie à une autre.

L'HABITAT ALTERNATIF EN TANT QUE RÉSIDENCE PRINCIPALE

Le Code de l'urbanisme pose une définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs[1]. Ce texte précise que « *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 ».*

Ces conditions sont cumulatives !

Cette catégorie concerne par exemple, les cabanes dans les arbres les yourtes équipés d'éléments d'équipements intérieurs ou extérieurs et les tiny houses.

L'ABSENCE DE FONDATIONS

L'habitation est directement posée sur le sol et ne dispose pas de fondations qui entraînent des modifications durables sur le terrain. Les fondations supposent des travaux dans le sol qui permettent d'édifier la base du bâtiment qui contribuera à sa solidité.

DES ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS

Les équipements intérieurs peuvent concerner notamment les blocs sanitaires (comme l'évier, les toilettes sèches, le système de douche), les blocs cuisine (évier, éléments de cuisson) et les éléments de chauffage (poêle à granulés, à buches, chauffage d'appoint).

Les équipements extérieurs peuvent consister en la création d'une terrasse, auvent, pergola, véranda, lesquels devront nécessairement être démontables.

[1]Article R111-51 du Code de l'urbanisme

L'AUTONOMIE VIS-À-VIS DES RÉSEAUX PUBLICS

L'habitation ne doit pas être raccordée aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement, télécommunication) et doit disposer d'un réseau autonome.

Des solutions alternatives existent en l'absence de raccordement aux réseaux publics :

- **Pour l'électricité** : la mise en place de panneaux solaires ou d'éoliennes alimentant une batterie rechargeable.
- **Pour l'eau potable** : installation d'un système de pompage de l'eau de puits ou de source.
- **Pour l'assainissement** : mise en place d'une fosse-toutes-eaux, de toilettes sèches ou d'une micro-station.

Attention : si l'habitation se trouve dans une zone disposant du tout-à-l'égout, le raccordement est obligatoire[1] ! Dans ce cas, le logement devient un logement soumis aux règles classiques du droit de l'urbanisme.

DESTINÉES À LA RÉSIDENCE PRINCIPALE

La durée minimale d'occupation d'une résidence principale est de 8 mois par an. Si le logement est loué, cette durée peut être réduite en cas d'obligations familiales, de santé, professionnelles ou de force majeure[2].

FACILEMENT ET RAPIDEMENT DÉMONTABLES

Ces résidences doivent être facilement et rapidement démontables, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas faire l'objet de travaux de démolition pour être déplacées.

L'HABITAT ALTERNATIF EN TANT QUE RÉSIDENCE TEMPORAIRE OU SAISONNIÈRE

Le Code de l'urbanisme définit trois types d'habitat alternatifs utilisés à titre temporaire :

- Les habitations légères de loisir (HLL),
- Les résidences mobiles de loisir (RML),
- Les caravanes.

Ces trois types d'habitats ont deux points communs, ils ont un caractère potentiellement nomade et sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Mais on peut les intégrer à deux grandes catégories qui sont fonction de la nature de l'abri (construction ou véhicule) et du degré de mobilité de la structure (présence et permanence des éléments assurant le déplacement et possibilité de circulation au sens du Code de la route).

[1] Article L1331-1 du Code de la santé publique

[2] Article 2 de la loi du 6 juillet 1989

TABLEAU DE COMPARAISON DES HABITATS DE LOISIR

Mobilité de l'habitat	Mobilité permanente		Mobilité occasionnelle	
Nature de l'habitat	Véhicule terrestre à moteur		Construction	
Type d'habitat	Admis à circuler	Non admis à circuler	Auto-déplacement	Déplacement par traction
	Admis à circuler	Non admis à circuler	Dans tous les cas	Doit conserver ses moyens de mobilité
HLL				Démontable et transportable
	Admis à circuler	Non admis à circuler	Si perte de mobilité	Si perte de mobilité
Mobil-home (RML)				
	Admis à circuler	Non admis à circuler	Si perte de mobilité	Si perte de mobilité
Caravane				

LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIR

Le Code de l'urbanisme définit comme des habitations légères de loisirs (HLL) « les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »[1].

Peuvent être concernées par cette réglementation les cabanes dans les arbres, les bungalows, les chalets préfabriqués, les yourtes de moins de 20m² qui ne sont pas dotées d'éléments d'équipement intérieurs ou extérieurs, dès lors qu'ils ne sont pas utilisés à titre de résidence principale.



Une construction démontable ou transportable

Les HLL ne comportent pas de fondations, sinon ce serait contraire à leur caractère démontable et transportable.

Cependant, le fait de leur ajouter des éléments accessoires amovibles ne leur fait pas perdre leur statut de construction démontable ou transportable[2]

Les chalets peuvent-ils être considérés comme des HLL?

La jurisprudence a considéré à plusieurs reprises que des petits chalets pouvaient être considérés comme des HLL :

- Un petit chalet préfabriqué d'une surface de 20,5 m² et d'une hauteur au faitage de 3,19 m, comportant une double porte vitrée, deux fenêtres oscillo-battantes et une fenêtre horizontale, même s'il n'est pas raccordé aux réseaux[3]
- Un chalet démontable bien que posé sur un socle béton et raccordé au réseau public d'assainissement[4]

[1]Article R111-37 du Code de l'urbanisme

[2]Réponse ministérielle, n°07802 : M, JO AN du 5/12/13, p. 3515 ; Réponse ministérielle n°35613 : JOAN Q, 3 décembre 2013, p.12705

[3]CAA Lyon, 26 janvier 2016, 14LYO1905

[4]CAA Marseille, 26 septembre 2019, 17MA03166

Être destinée à une occupation temporaire ou saisonnière

L'occupation doit être inférieure à 8 mois par an.

Être destinée à un usage de loisir

La définition de l'habitation légère de loisir posée par le Code de l'urbanisme lui prévoit un usage de loisir, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas avoir vocation à être utilisée à titre de résidence principale.

Un habitat occupé à titre de résidence principale perd sa qualification d'habitation légère de loisir et entre dans le champ d'application du droit commun de l'urbanisme vue dans la partie précédente (résidence démontable constituant la résidence principale de son utilisateur).



Implantation

Le Code de l'urbanisme régit l'implantation des HLL à des terrains spécifiquement aménagés à cet effet [1]. Il s'agit des :

- Parcs résidentiels de loisirs aménagés ;
- Des terrains de campings régulièrement créés (leur installation n'y est admise que dans le respect d'un plafond maximal d'occupation de la structure) ;
- Des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme ;
- Les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du même Code.

Les habitations légères de loisir qui seraient installées en dehors de ces lieux d'accueil sont exclues de cette réglementation et restent soumises au droit commun de la construction.

[1] Article R111-38 du Code de l'urbanisme

LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIR

Les résidences mobiles de loisirs (RML) sont définies par le Code de l'urbanisme[1] comme des « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

Il s'agit par exemple des mobil-homes et des roulottes.

La caravane n'entre pas dans cette catégorie, car elle peut circuler au sens du Code de la route.

La qualification de résidences mobiles de loisirs est réservée aux véhicules répondant à la norme NF S 56 410 « Résidences mobiles : Définition et modalités d'installation ». La preuve de leur conformité à cette norme incombe aux constructeurs, installateurs ou importateurs[2].



Un véhicule terrestre habitable

Les mobil-homes ou les roulottes sont des résidences mobiles de loisir.

Une occupation temporaire ou saisonnière

La réglementation concerne les résidences mobiles de loisir occupées moins de 8 mois par an.

Un usage de loisir

Une RML occupée à titre de résidence principale perd sa qualification et entre dans le champ d'application du droit commun de l'urbanisme vu dans la partie précédente (résidence démontable constituant la résidence principale de son utilisateur).

Conserver un moyen de mobilité

Elle doit conserver ses roues et sa barre de traction. Il a été jugé qu'un mobil-home ayant perdu ses moyens de mobilité devait être assimilé à une construction[3].

Des installations comme un auvent, une rampe d'accès ou une terrasse amovible peuvent y être accolés, ces installations doivent être facilement démontables et ne pas être fixées au sol de façon définitive ou par scellement

[1]Article R111-41 du Code de l'urbanisme

[2]Articles A111-2 et A111-3 du Code de l'urbanisme

[3]Cour de cassation, 2ème chambre civile, 27 mai 1999, n°97-20.488

Interdit de circuler en vertu du Code de la route

Le critère relatif au Code de la route permet de distinguer les résidences mobiles de loisir des caravanes. Les caravanes font l'objet d'une autorisation de circuler au sens du Code de la route alors que les RML ne peuvent pas circuler.

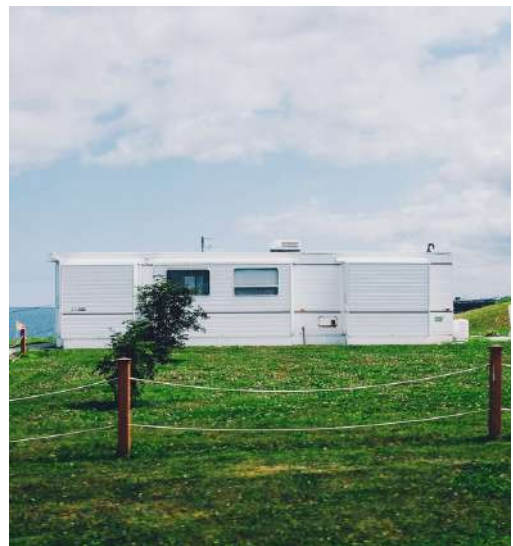
Les caractéristiques des véhicules autorisés à circuler sont fixées par le Code de la route[1]. Cette réglementation fait référence au poids des véhicules.

Implantation

L'enjeu de la distinction entre les RML et les caravanes réside dans leur implantation. Alors que l'installation des caravanes est en principe libre, celle des RML n'est permise que dans certains espaces aménagés.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les espaces suivants[2] :

- Les parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
- Les villages de vacances classés en hébergement léger ;
- Les terrains de camping régulièrement créés.



En dehors des emplacements situés sur ces terrains aménagés, il n'est pas possible d'installer une RML sur un terrain privé, quelle que soit la zone concernée (naturelle ou urbanisée)[3].

Sur les terrains spécialement conçus à cet effet, il est possible d'accoler des auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles à condition qu'ils ne soient pas fixés au sol et qu'ils puissent être facilement démontables[4]

En cas de catastrophe naturelle ou technologique, sur décision préfectorale, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées sur un terrain non prévu à cet effet afin de permettre le relogement provisoire des victimes[5].

[1]Articles R312-1 du Code de la route

[2]Article R111-42 du Code de l'urbanisme

[3]Réponse ministérielle n°11855 : JO Sénat Q, 18 juin 2015, p.1467

[4]Article R111-43 du Code de l'urbanisme

[5]Article R111-46 du Code de l'urbanisme

LES CARAVANES

Le Code de l'urbanisme précise que « sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler[1] ».

Focus : Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux Gens du voyage. La loi du 5 juillet 2000 n°2000-614 leur permet de résider à titre permanent dans des résidences mobiles. Le Conseil d'État a reconnu à cette réglementation un caractère particulier et dérogatoire dans un arrêt du 9 novembre 2018.

Attention : le camion aménagé est un véhicule terrestre à moteur et n'entre pas dans cette catégorie !

Un véhicule terrestre habitable

Les camping-cars peuvent correspondre à la définition de la caravane donnée par le Code de l'urbanisme et sont donc soumis aux mêmes règles que les caravanes.



[1]Article R111-47 du Code l'urbanisme

Une occupation temporaire ou saisonnière

Les dispositions du Code de l'urbanisme concernent les caravanes ayant vocation à faire l'objet d'une occupation temporaire ou saisonnière, c'est-à-dire moins de 8 mois par an.

Une caravane occupée à titre de résidence principale perd sa qualification et entre dans le champ d'application du droit commun de l'urbanisme vu dans la partie précédente (résidence démontable constituant la résidence principale de son utilisateur).

Un usage de loisir

L'usage de loisir suppose que la caravane ne soit pas utilisée à titre de résidence principale. La Cour de Cassation considère que la caravane, installée de manière permanente sur un terrain privé appartenant à ses occupants, posée sur des cales et dépourvue de tout moyen de mobilité, doit être regardée comme un logement fixe, répondant aux dispositions des constructions classiques[1].



Conserver un moyen de mobilité

La caravane doit conserver des roues munies de pneumatiques, un moyen de remorquage et des dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation.

Une caravane qui aurait perdu ses moyens de mobilité, car posée au sol sur des plots ou des fondations, pourrait être regardée comme une maison légère d'habitation.

La caravane ayant fait l'objet d'aménagements extérieurs destinés à la transformer en "petite maison" relève du régime d'autorisation d'urbanisme de droit commun [2].

Elle doit donc faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire. En l'absence d'une telle autorisation, le maire peut refuser le raccordement aux réseaux au titre de son pouvoir de police spéciale.

Ne pas faire l'objet d'une interdiction de circuler au sens du Code de la route

Ce critère permet de distinguer les caravanes des RML, qui elles, font l'objet d'une interdiction de circuler au sens du Code de la route.

[1] Cour de cassation, chambre sociale : 8/03/1989 mars 1989, n°84-14.266

[2] CAA Marseille, 1re ch., 23/09/2010, n° 08MA04981

Implantation

- Entreposage[1]

Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur future utilisation sur des terrains affectés au garage collectif des caravanes et RML ou dans les bâtiments, remises et terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Sur des terrains spécifiques[2]

Elles peuvent être installées sans formalité spécifique pour une durée inférieure à 3 mois sur :

- Les terrains de camping,
- Les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme,
- Les dépendances de maison familiale de vacances agréée au sens du Code du tourisme.

Cependant, une installation supérieure à 3 mois nécessite le dépôt d'une déclaration préalable.

- Sur un terrain privé

Tout dépend de la durée d'implantation de la caravane :

- Pour une durée de moins de 3 mois, aucune autorisation d'urbanisme n'est requise.
- Pour une durée supérieure à 3 mois, il conviendra d'obtenir une déclaration préalable[3].

Attention : l'installation, même de manière provisoire, sur un terrain inconstructible au sens du PLU constitue une infraction et demeure interdite.

- Interdictions nationale[4] et locale[5]

Il est interdit d'installer une caravane dans un site classé, un site patrimonial remarquable, une aire de mise en valeur de l'architecture et de patrimoine, un parc national, près des rivages de la mer, des forêts classées ou dans un rayon de 200 mètres autour d'un captage d'eau potable.

Leur installation n'est également pas possible et ceci, quelle qu'en soit la durée, dans les secteurs où la pratique du camping est interdite par le PLU en vertu d'un arrêté du maire. Cette interdiction est opposable si elle a été portée à la connaissance du public par affichage permanent en mairie et sur des panneaux menant aux zones concernées.

[1]Article R111-50 du Code de l'urbanisme

[2]Article R*421-23 du Code de l'urbanisme

[3]Article R*421-23 du Code de l'urbanisme

[4] Article R111-48 du Code de l'urbanisme

[5] Article R111-49 du Code de l'urbanisme

LES FICHES PRATIQUES RELATIVES AUX DIFFÉRENTS TYPES D'HABITAT



LA TINY HOUSE



Il s'agit d'une mini-maison sur roues qui peut être assimilée à une résidence démontable, à une résidence mobile de loisir ou encore à une caravane.

Dans quelle catégorie d'habitat se situe-t-elle ?

C'est une résidence démontable (article R111-51 du Code de l'urbanisme) : si elle est occupée à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an), n'a pas de fondations, dispose d'éléments d'équipements intérieurs/extérieurs et est autonome par rapport aux réseaux publics.

C'est une RML (article R111-42 du Code de l'urbanisme) : si elle est destinée à une occupation saisonnière ou temporaire, qu'elle conserve ses moyens de mobilité, mais n'est pas autorisée à circuler par le Code de la route.

C'est une caravane (article R111-47 du Code de l'urbanisme) : si elle est destinée à une occupation saisonnière ou temporaire, qu'elle conserve ses moyens de mobilité et est autorisée à circuler en vertu du Code de la route.

Attention : si elle ne respecte pas ces critères, la tiny house peut être assimilée à une construction classique !

Où peut-on l'installer ?

- Dans les zones constructibles ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;
- Dans les STECALs qui permettent l'implantation d'un habitat alternatif ;
- Sur un terrain spécifique si elle n'est pas occupée à titre de résidence principale.

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour son implantation ?

	Pas d'autorisation		Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
Résidence démontable	Surface plancher < ou = 5m ² et hauteur < ou = 12m	Si installation pour une période < 3 mois	Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU	+ de 2 tiny houses et surface plancher > 40m ²
RML	Sur terrain spécifique		x	x	x
Caravane	surface plancher < ou = 5m ² et hauteur < ou = à 12m		Si surface comprise entre 5m ² et 20m ²	x	x

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : si elle a vocation à rester perpétuellement fixée au sol et constitue un véritable bâtiment.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour son installation.
- **Taxe d'habitation** : si elle perd ses moyens de mobilité et qu'elle n'est pas occupée à titre de résidence principale.
- **TEOM** : si une taxe foncière est due / **REOM** : si l'utilisateur utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LA YOURTE ET LE TIPI



La yourte et le tipi sont assimilés à des résidences démontables ou à des habitations légères de loisir.

Dans quelle catégorie d'habitat se situent-ils ?

Ce sont des résidences démontables (article R111-51 du Code de l'urbanisme) : s'ils sont occupés à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an), n'ont pas de fondations, disposent d'éléments d'équipements intérieurs/extérieurs et sont autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Ce sont des HLL (article R111-37 du Code de l'urbanisme) : s'ils font l'objet d'une occupation temporaire ou saisonnière et ont vocation à être démontés.

Attention : s'ils ne respectent pas ces critères, la yourte ou le tipi peuvent être assimilés à des constructions classiques !

Où peut-on les installer ?

- Dans les zones constructibles ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;
- Dans les STECALs qui permettent l'implantation d'un habitat alternatif ;
- Sur un terrain spécifique s'ils ne sont pas occupés à titre de résidence principale.

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour leur implantation ?

	Pas d'autorisation		Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
Résidence démontable	Sur terrain spécifique	Si installation pour une période < 3 mois	Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU	+ de 2 yourtes ou tipis et surface plancher > 40m ²
HLL	Sur terrain spécifique		Sur terrain spécifique et surface plancher > 35m ²	x	x

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : s'ils ont vocation à rester perpétuellement fixés au sol.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour leur installation.
- **Taxe d'habitation** : s'ils ne sont pas occupés à titre de résidence principale.
- **TEOM** : si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'usager utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LA CABANE, LE BUNGALOW ET LE CHALET



La cabane, le bungalow ou le chalet sont assimilés à des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur ou à des HLL.

Dans quelle catégorie d'habitat se situe-t-elle ?

Ce sont des résidences démontables (article R111-51 du Code de l'urbanisme) : s'ils sont occupés à titre de résidence principale (au moins 8 mois par an), n'ont pas de fondations, disposent d'éléments d'équipements intérieurs/extérieurs et sont autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Ce sont des HLL (article R111-37 du Code de l'urbanisme) : s'ils font l'objet d'une occupation temporaire ou saisonnière et ont vocation à être démontés.

Attention : s'ils ne respectent pas ces critères, la cabane, le bungalow ou le chalet peuvent être assimilés à des constructions classiques !

Où peut-on les installer ?

- Dans les zones constructibles du PLU ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;
- Dans les STECALs qui permettent l'implantation d'un habitat alternatif ;
- Sur un terrain spécifique s'ils ne sont pas occupés à titre de résidence principale.

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour leur implantation ?

	Pas d'autorisation		Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
Résidence démontable	Surface plancher < ou = 5m ² et hauteur < ou = 12m	Si installation pour une période < 3 mois	Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU	+ de 2 cabanes, bungalows ou chalet et surface plancher > 40m ²
HLL	Sur terrain spécifique et surface plancher < ou = 35m ²		Sur terrain spécifique et surface plancher > 35m ²	x	x

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : s'ils ont vocation à rester perpétuellement fixés au sol.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour leur installation.
- **Taxe d'habitation** : s'ils ne sont pas occupés à titre de résidence principale.
- **TEOM** : si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'usager utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LE MOBIL-HOME



Le mobil-home est assimilé à une RML du fait de son gabarit.

Dans quelle catégorie d'habitat se situe-t-elle ?

C'est une RML (article R111-42 du Code de l'urbanisme) : si elle est destinée à une occupation saisonnière ou temporaire, quelle conserve ses moyens de mobilité, mais n'est pas autorisée à circuler par le Code de la route.

Attention : s'il ne respecte pas ces critères, le mobil-home peut être assimilé à une construction classique !

Où peut-on l'installer ?

- S'il est destiné à une utilisation temporaire, sur un terrain spécifique ;
- S'il est occupé à titre de résidence principale, dans les zones constructibles ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;
- Dans les STECALs qui permettent l'implantation d'un habitat alternatif.

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour son implantation ?

	Pas d'autorisation		Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
RML	<u>Sur terrain spécifique</u>	Si installation pour une période < 3 mois	x	x	x
Construction classique	x		Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU	x

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : s'il a vocation à rester perpétuellement fixé au sol.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour son installation.
- **Taxe d'habitation** : s'il perd ses moyens de mobilité et qu'il n'est pas occupé à titre de résidence principale.
- **TEOM** : Si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'utilisateur utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LE CONTAINER



Le container transformé en logement est assimilé à une construction classique.

Où peut-on l'installer ?

- Dans les zones constructibles ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour son implantation ?

	Pas d'autorisation	Déclaration préalable	Permis de construire	Permis d'aménager
Construction classique	X	Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU	X

Comment peut-on financer la construction d'un logement à partir de containers ?

Ce type de construction peut ouvrir droit à un prêt immobilier puisqu'il s'agit d'un immeuble. En fonction des revenus et de la zone d'implantation, celui qui fait construire avec des containers peut avoir droit à un PTZ. L'acquisition d'un logement construit avec des containers fait l'objet de frais de notaire.

Peut-on louer un logement construit avec des containers ?

Il est tout à fait possible de louer ce type d'habitat dans la mesure où celui-ci correspond aux critères de décence et d'habitabilité.

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : étant donné qu'ils ont vocation à rester perpétuellement fixé au sol.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour leur installation.
- **Taxe d'habitation** : si le logement n'est pas occupé à titre de résidence principale.
- **TEOM** : Si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'utilisateur utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs font l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LA CARAVANE ET LE CAMPING-CAR



La caravane fait partie d'une catégorie d'habitat alternatif à part figurant dans le Code de l'urbanisme. Les camping-cars peuvent correspondre à la définition de la caravane et sont donc soumis aux mêmes règles.

Focus : Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer aux Gens du voyage !

La caravane constitue juridiquement un bien meuble.

- Il ne sera donc pas possible de bénéficier d'un crédit immobilier pour son acquisition ;
- Aucuns frais de notaire ne pourront être demandés lors de la vente.

Quelle est la réglementation applicable aux caravanes ?

La caravane (article R111-47 du Code de l'urbanisme) constitue une catégorie d'habitat alternatif à part entière. Pour cela, elle doit être destinée à une occupation saisonnière ou temporaire, conserver ses moyens de mobilité et être autorisée à circuler en vertu du Code de la route.

Attention : si elle ne respecte pas ces critères, la caravane peut être assimilée à une construction classique !

Quel type d'autorisation d'urbanisme doit être déposé pour son implantation ?

Il existe des incertitudes quant aux autorisations requises en dehors d'un terrain spécifique ou sur un terrain privé. Cependant, au regard de la législation actuelle, il semblerait que l'on puisse en déduire les règles suivantes :

	Pas d'autorisation		Déclaration préalable	Permis de construire
Caravane	Sur terrain spécifique et surface plancher < ou = 5m ² et hauteur < ou = à 12m	Si installation pour une période < 3 mois	Si surface comprise entre 5m ² et 20m ²	x
Construction classique	x		Surface plancher entre 5m ² et 20m ² ou jusqu'à 40m ² si PLU	Surface plancher > 20m ² ou 40m ² si PLU

Où peut-on l'installer ?

- Si elle est destinée à une utilisation temporaire, sur un terrain spécifique ;
- Si elle est occupée à titre de résidence principale, dans les zones constructibles ;
- Dans les zones agricoles ou forestières si cela est justifié par une activité agricole ou forestière ;
- Dans les STECALs qui permettent l'implantation d'un habitat alternatif.

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : si elle a vocation à rester perpétuellement fixé au sol.
- **Taxe d'aménagement** : dès lors qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée pour son installation.
- **Taxe d'habitation** : si elle perd ses moyens de mobilité et qu'elle n'est pas occupée à titre de résidence principale.
- **TEOM** : Si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'utilisateur utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

LA PENICHE



Dans quelle catégorie d'habitat se situe-t-elle ?

Une péniche constitue juridiquement un bien meuble au même titre qu'une caravane.

- Il ne sera donc pas possible de bénéficier d'un crédit immobilier pour son acquisition ;
- Aucuns frais de notaires ne pourront être demandés pour son acquisition.

Où peut-on l'installer ?

Dans la zone définie par la convention d'occupation temporaire qui sera octroyée par les Voies Navigables de France (VNF).

Quel type d'autorisation doit être déposé pour son amarrage ?

Une convention d'occupation du domaine fluvial : il s'agit d'une convention d'occupation temporaire qui est accordée moyennant une redevance. Elle indique le lieu et les conditions de stationnement ainsi que la surface du bateau.

Peut-on louer une péniche ?

Il est tout à fait possible de louer une péniche destinée à la résidence principale dans la mesure où celle-ci correspond aux critères de décence et d'habitabilité. Une péniche destinée à la location saisonnière doit respecter les critères de décence fixés par le Règlement sanitaire départemental.

Quels types d'impôts vais-je payer ?

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties** : si elle est aménagée en habitation et utilisée en un point fixe, et dans la mesure où elle est seulement retenue par des amarres[1].
- **Taxe d'habitation** : si elle perd ses moyens de mobilité et qu'elle n'est pas occupée à titre de résidence principale.
- **TEOM** : Si une taxe foncière est due / **REOM** : Si l'utilisateur utilise effectivement le service.
- En cas de mise en location, les revenus locatifs peuvent faire l'objet d'une imposition au titre de l'impôt sur le revenu.

[1]Article 1381 Code général des impôts

LES ADIL 31-82-04/05

Qui sommes-nous ?

Les Agences départementales d'information sur le logement sont des associations loi 1901, conventionnées par le Ministère en charge du Logement, à vocation départementale, et regroupant l'ensemble des acteurs de l'immobilier du département. La mission et les conditions de fonctionnement des ADIL sont prévues par le code de la construction et de l'habitation (art.L.366-1).

Financées notamment par l'Etat, les collectivités territoriales, Action logement, la Caisse d'allocations familiales, les

professionnels de l'immobilier, les organismes HLM, et les organisations d'usagers elles mettent **gratuitement à la disposition de tous un service d'intérêt public pour informer et conseiller dans tous les domaines de l'habitat et du logement, selon un principe de neutralité.**

Leur ancrage dans les territoires est une garantie de proximité avec les enjeux locaux et leur affiliation au réseau national ANIL/ADIL leur garantit expertise et vision transverse.

Que faisons-nous ?

Accueil, information, orientation personnalisée

Les ADIL apportent des réponses juridiques individualisées et qualifiées.

Information, diffusion à grande échelle et formation

Les ADIL facilitent l'appropriation de l'information au plus grand nombre (grand public, acteurs du logement) (via internet, les réseaux sociaux, les médias au sens large), forment juridiquement les acteurs du logement sur des thématiques spécifiques d'intervention.

Etude, veille et prévention

Les ADIL réalisent une observation des évolutions réglementaires, législatives et jurisprudentielles, observent les réalités de terrain, grâce à leur lien direct avec le grand public, et capitalisent au profit des acteurs et du grand public. Elles sont également en mesure d'identifier des problématiques locales ou nationales et de proposer des solutions d'intervention.

Accompagnement des acteurs publics locaux

Les ADIL éclairent juridiquement les élus et personnels des collectivités et acteurs publics locaux et accompagnent l'élaboration et la mise en œuvre opérationnelle des politiques publiques et des actions locales.

Comment contacter l'ADIL 31 ?

Les juristes de l'ADIL 31 reçoivent sur rendez-vous les lundis de 13h à 17h et du mardi au vendredi de 9h à 17h. Vous pouvez prendre rendez-vous en ligne sur le site www.adil31.org ou par téléphone au 05.61.22.46.22.

Pour un conseil simple et rapide, les juristes assurent une permanence téléphonique les lundis de 14h à 16h

et du mardi au vendredi de 9h à 11h et de 14h à 16h.

Vous pouvez également transmettre une question par courriel à l'adresse info@adil31.org.

L'ADIL 31 tient également des permanences juridiques mensuelles dans différentes communes des EPCI membres de l'agence.

Comment contacter l'ADIL 82 ?

Les juristes de l'ADIL 82 vous renseignent par téléphone :

-tous les matins de 9h à 12h et le mercredi après midi de 13h30 à 17h

05.32.74.15.63

ligne élus LHI le mardi matin

-sur rendez vous dans nos locaux du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h le vendredi de 9h à 12h

Vous pouvez prendre rendez vous par téléphone au 05.32.74.15.63

-Par mail : contact@adil82.fr

L'ADIL 82 tient également des permanences juridiques mensuelles dans différentes communes des EPCI membres de l'agence.

Contact conventionnement et partenariats : direction@adil82.fr

Comment contacter l'ADIL 04/05 ?

Les juristes de l'ADIL 04/05 vous renseignent en prenant rendez-vous au 04 92 21 05 98

- rdv téléphoniques
- rdv en présentiel soit dans nos locaux à Gap ou à Digne-les-Bains
- rdv en présentiel sur l'une de nos 15 permanences
- rdv par visioconférence

Nos horaires d'ouverture :

du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

le vendredi de 9h00 à 14h00 - non stop

Contact conventionnement et partenariats : direction@adil05.org

Les principaux partenaires de l'ADIL 31



Les principaux partenaires de l'ADIL 82



ActionLogement 



Les principaux partenaires de l'ADIL 04/05



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ActionLogement 



adil

