

L'habitat mobile

par E. BEAU, M.-F. LE LAY et R. PLOUGASTEL

L'habitat mobile s'est répandu dans les pays anglo-saxons avant d'intéresser la France, voici 5 ans. Actuellement, le parc de maisons mobiles (seul produit « mobile » développé effectivement en France) est estimé à 20 000 unités. Pour comprendre ce qui a provoqué l'intérêt des Français pour ce type d'habitat, il faut analyser les mutations de certaines habitudes sociales, qui liées au développement d'une société urbano-industrielle ont produit en particulier, l'explosion des loisirs : les villes ont perdu leur signification et sont devenues des zones répulsives que l'on s'empresse de fuir pendant les week-ends et les vacances ; en effet, on observe que plus les villes sont importantes, plus les départs sont nombreux. Les nouvelles conditions de travail de la société industrielle traduites par l'hyperspécialisation des tâches, les cadences éprouvantes ont également joué en faveur du phénomène « loisir ». Interrompre le cours de la vie quotidienne pour retrouver un autre mode de vie est devenu un besoin naturel pour chacun. Les départs vers les milieux naturels, image de l'équilibre se font de plus en plus fréquents et de plus en plus longue durée ; ce qui induit une demande croissante en matière d'habitat, ainsi s'explique l'extension des marchés des maisons mobiles parallèlement à celui des maisons secondaires.

POLEMIQUE A NUANCER.

Cependant l'espace se trouve menacé, raréfié, dévalorisé esthétiquement. 100 000 hectares sont dévorés chaque année, principalement par les maisons secondaires ; les sites pittoresques sont les plus touchés. Cette fièvre de la construction conduit à une situation inquiétante : l'espace est aliéné par des résidences et propriétés secondaires trop vastes et peu utilisées, les terres agricoles sont détruites, un capital à l'état naturel diminue rapidement, l'accès au littoral et aux zones de promenade se privatise. L'évidente constatation que le rôle destructeur principal incombe aux résidences secondaires et non aux « mobil home » permet de nuancer la polémique concernant ces derniers. De plus, on envisage la construction de centres de vacances, de gîtes toujours plus nombreux, ces centres sont le plus souvent des bâtiments récents de construction traditionnelle, effectués selon la demande du moment ; leur forme et leur usage ont une durée dépassant les périodes de changement, dans 10 à 20 ans, ces constructions satisferont-elles les utilisateurs ? Nous pensons que l'habitat mobile sous toutes ces formes serait plus adapté à une demande sans cesse en mouvement. Il est toutefois certain que l'implantation des « mobil home » ne va pas sans problèmes, d'ordre esthétique, foncier... Mais la violence du procès intenté à ce type d'habitat semble exagérée.

RUPTURE D'UNE TRADITION.

Reconnaître sa nature semble être un préalable à toutes discussions sur l'habitat mobile et sur ses possibilités d'exploitation. Cette reconnaissance doit se faire à tous les niveaux que ce soit à celui de l'utilisateur éventuel, des constructeurs ou des autorités. Il convient de préciser les termes « habitat mobile » qui concerne aussi bien la maison mobile (« mobil home », le bungalow, le chalet, les modules...). Tous ces produits ne sont pas mobiles dans le sens donné à la caravane qui, elle, doit subir toutes les contraintes imposées par le code de la route aux véhicules tractés. Pour éviter toutes confusions, le terme d'habitat léger ou sans fondation serait plus adéquat pour caractériser ce produit, qui possède la particularité de pouvoir être monté et démonté sans contraintes techniques et facilement transportable en entier ou par éléments, leur soustraction laissant le sol dans leur état premier. Dans ce sens, ils sont mobiles, la mobilité étant ponctuelle.

Reconnaître sa nature, c'est prendre la maison mobile pour ce qu'elle est, c'est-à-dire une architecture particulière, légère, compacte et souple à la fois. C'est encore un produit original par sa fabrication en chaîne, qui en fait un bien consommable instantanément, au même titre qu'une voiture, sa durée de vie est, elle aussi, limitée (en compte environ 20 ans).

Elle possède un avantage certain : celui d'avoir une faible emprise au sol, son extrême souplesse amène l'utilisateur à la modifier au gré de ses besoins, dès qu'une gêne intervient. Contrairement aux idées reçues, son intégration peut être parfaite, si c'est discutable actuellement, elle a l'avantage de ne pas hypothéquer le terrain de son installation.

Toutes les qualités énoncées ici sont effectivement théoriques mais elles montrent plus clairement la distinction qu'il faut s'empreser de faire avec celles de la « maison en dur ». Or, il semble que toutes les personnes concernées par ce produit, en réalité, veulent le détourner de sa nature première.

CONSTRUCTEURS, UTILISATEURS, AUTORITES.

Les maisons mobiles actuellement vendues sont, en général, construites sur les mêmes chaînes et avec les mêmes matériaux que les caravanes qui, par leur couleur blanche voyante, il est vrai sur les routes, ne s'intègrent pas au paysage une fois en place ; ce qui leur confère un aspect choquant autant pour les autorités administratives (quelle est la couleur des maisons construites en Bretagne ?) que pour le promeneur et l'utilisateur. A ce malaise, les constructeurs répondent « il est très simple de construire des maisons mobiles dont les formes et les couleurs soient en harmonie avec le caractère régional ». Mais là encore confusion : les toits à deux pentes apparaissent alors sur certains produits, contribuant, du moins c'est l'illusion, à se référer au néotraditionalisme des « maisons en dur », prises comme le modèle d'intégration parfaite.

Cette non-intégration n'est, il est vrai, pas seulement due à la couleur du produit, mais souvent à l'usage que l'on en fait, à savoir que l'on veut le fixer au sol définitivement comme une maison. On en arrive ainsi à des aberrations, telles que des terrasses ou des plate-formes de béton, qui soulignent davantage le produit et hypothèquent, cette fois, l'avenir du terrain. De plus, la réponse



au manque de place est compensée par le rajout d'appendices disparates, pratiques mais contribuant à désordonner l'espace ; cette attitude tend à alimenter les critiques des adversaires de la maison mobile déjà dénigrée dans les mentalités car devenue synonyme de bohème, bidonville, instabilité, désordre ; et opposée à la maison classique symbole, elle, de solidité, de la stabilité, de l'ordre et du patrimoine, idée d'ailleurs renforcée par les slogans du type : « Investissez dans la pierre... ».

En réaction et pour rassurer sa clientèle, le constructeur va « faire pierre », alors qu'il construit en plastique ou contre plaqué, et vendre des panneaux de vinyl et fibre de verre imitant le bois, la brique ou la pierre.

On éprouve toujours le besoin de référence à la maison dite « classique », elle se retrouve dans les publicités, qui n'arguent jamais de véritables qualités de l'habitat mobile et de ses nombreuses possibilités (le confort, l'isolation et la qualité ne peuvent être comparés qu'à une vraie maison).

Vouloir confondre ce produit avec la maison traditionnelle, c'est aussi lui imposer une cohorte de symboles.

Aux U.S.A., la volonté des consommateurs mène à des « extérieurs ressemblant à des vraies maisons » ainsi pour accéder à l'élégance des anciennes demeures, on vend des porches, de grands escaliers et autres « atours » venant s'ajouter au prix de revient

de la maison mobile. En France, la tendance est bien amorcée, celle-ci pousse à acheter un « mobil home » plutôt qu'un autre, par la présence de portes fenêtres avec petits carreaux « Ile de France », de faux volets (donnant l'illusion de sécurité), une petite avancée dans la façade, etc...

Le marché peu sûr, étant donné les lois actuelles régissant l'implantation de maisons mobiles, oblige le constructeur à faire référence à des modèles existants ayant déjà satisfait. Ils ont pourtant la chance de faire autre chose qu'un pastiche, des idées ont d'ailleurs émergé (habitat modulaire), elles ne peuvent trouver leur extension, les fabricants travaillent pour l'étranger ou hésitent à investir dans de nouvelles chaînes de fabrication.

Le « mobil home », par sa fabrication de l'intérieur vers l'extérieur, souligne le fait qu'une maison est construite aussi pour celui qui y habite (valeur de représentation). Cette constante reconnue par les utilisateurs porterait en elle l'innovation.

Face au développement de la maison mobile dans notre région et aux problèmes d'implantation qu'elle engendre, les autorités répondent par une série de normes ne cadrant pas toujours avec les véritables caractéristiques de ce produit. Actuellement, son implantation est réglementée par un permis de construire allégé, mais qui tend à le soumettre aux mêmes lois que la maison secondaire traditionnelle, contribuant à la rattacher au foncier, son impact étant pourtant par nature moins important que cette dernière. Outre ce permis de construire (souvent refusé), les autorités émettent le projet de regroupement de l'habitat mobile secondaire dans des zones réservées à cet effet, zones découpées en lots tout équipés et, sans doute, loués ou vendus.

Extrait d'une lettre de la D.D.E. de Quimper au Préfet du Finistère :

« Il est bien certain que la nécessité d'équiper ces zones d'habitation ne permet pas d'envisager que celles-ci puissent retrouver ultérieurement leur caractère naturel, il ne devrait donc s'agir généralement que de zones destinées à l'urbanisation ».

C'est là, encore une fois, méconnaître l'identité et les possibilités de l'habitat mobile. En définitive, l'avenir des maisons mobiles repose sur la conscience de leurs utilisateurs potentiels, sur la connaissance qu'en auront aussi les professionnels et les autorités.

Le caractère nouveau, et donc choquant, au premier abord de ce produit et de ses potentialités dressent la nécessité de le traiter différemment de la construction traditionnelle, c'est ce que nous tentons de faire ci-après.

VERS DE NOUVEAUX CONCEPTS : PROPOSITIONS D'EXPLOITATION DE L'HABITAT MOBILE.

■ IMPLANTATION ISOLÉE.

L'implantation isolée de l'habitat mobile pose un problème complexe, celui du foncier qui nous la fait, tour à tour, accepter et rejeter.

L'ultra libéralisme actuel ne crée pas seulement une grande injustice sociale dans l'occupation de l'espace naturel, il réduit dangereusement ou, même souvent, supprime le triple droit social de promenade, de vue et d'usage. Pendant longtemps, une grande part de l'espace naturel bien que propriété privée a été placée sous un « socialisme de fait ». Par bienveillance ou par difficulté de

clôturer, beaucoup de cultivateurs et de forestiers ont laissé libres de vastes étendues. Mais celles-ci diminuent très vite à mesure que la terre se lotit et se bâtit. Les tolérances d'usage disparaissent à mesure que l'exploitation rurale fait place à la résidence secondaire.

Cette situation due au phénomène de la propriété privée prônée par toutes les instances, nous conduit à envisager l'implantation isolée de la maison mobile. Contrairement à la maison secondaire classique, elle ne monopoliserait que momentanément un espace qui pourrait être rendu à la jouissance publique après décision d'abandon de la résidence. Bien que, par définition, les maisons mobiles peuvent être aisément enlevées, il est indéniable qu'elles tendent le plus souvent à devenir des constructions permanentes et leur insertion dans le site revêt donc, au regard de l'environnement, la même importance que n'importe quel autre bâtiment. De plus, elles nécessitent souvent les mêmes besoins en eau, électricité... surtout si elles deviennent une résidence principale ; besoins alors satisfaits par les collectivités locales.

Il nous semble judicieux de distinguer le foncier du bâti, en accordant une autorisation de stationnement, par exemple de dix ans, autorisation renouvelable à condition que toutes les données d'intégration soient réunies ; chaque implantation devant faire l'objet d'une observation particulière, due à une concertation effective avec des propriétaires. Dès lors, l'implantation isolée ne serait plus à rejeter systématiquement.



■ IMPLANTATION GROUPEE.

Il faut prêter attention au type de loisir que l'on entend satisfaire et distinguer le loisir de passage du loisir de week-end. Chacun répond à une gamme de besoins spécifiques et impliquera des différences notamment au niveau de la propriété du sol, voire du « mobil home ».

L'implantation groupée s'est déjà manifestée dans certaines communes à l'initiative de municipalités conscientes de la dégradation des zones littorales, ou de propriétaires inquiets des interdits de l'administration. De telles initiatives sont à encourager, elles permettent en effet de maîtriser le phénomène en matière de consommation d'espace et de bien fondé de l'implantation. Il convient cependant de les inclure dans un cadre réglementaire permettant d'éviter cette forme de spéculation que serait la main mise des particuliers sur la quasi totalité des terrains favorables à ce type d'activité : propriétaires de terrains, loueurs d'emplacements devenus rares, voire de « mobil home » devenus fixes (!) (propriété propre ou gestionnaire dans le cas d'une sous-traitance avec une société constructrice). La solution réside peut-être dans la création de terrains communaux dont la gestion pourrait être confiée au secteur associatif spécialisé dans le tourisme social.

De plus, il est à noter que dans un scénario de ce type, l'unité architecturale sera plus aisée à approcher puisque l'habitat aura pour origine un choix d'ensemble, celui de la collectivité conceptrice du projet. Si l'insertion d'équipements de loisirs (en habitat mobile, eux aussi) peut être source de rencontres et de contacts entre les personnes, elle doit être, en outre discutée car elle comporte le risque de loisir organisé et celui de faire du parc un « petit club méditerranée » dont le loyer deviendrait plus onéreux non pas cette fois-ci, par la rareté des places, mais par tous les services qui s'y grefferaient.

Pour allonger le temps de fonctionnement du parc « vacantiel » qui pose le problème de la saison touristique, on peut concevoir son usage pour les vacances moins systématiquement estivales des personnes âgées, ou sa transformation en auberge de jeunesse momentanée, ou bien pour assurer l'hébergement de congressistes lors de séminaires, colloques ? Ce serait affecter à un même espace des occupations différentes répondant au caractère souple de l'habitat mobile.

Le regroupement nous semble bien correspondre à cet habitat, car il prend en charge les fonctions que des éléments dans leurs isolements ne peuvent assurer. Ainsi, la sécurité absente des murs est prise en charge par la communauté. Le sentiment de continuité qui fait défaut dans la construction (durée de vie) serait pris en compte par l'environnement, et le groupe suffisamment important pour que la mobilité des individus ne change pas son identité. Enfin, dans le cas de parcs ayant choisi un système modulaire, les composantes peuvent être inchangées sans nuire au bon fonctionnement de l'ensemble.

Il apparaît que l'habitat mobile se situe à la croisée de deux rêves de l'architecture contemporaine, celui de la préfabrication poursuivie depuis un demi-siècle et celui de la mobilité, plus récent. Toutes les conditions de vie poussent à son développement, il semble aberrant de vouloir le fixer dans le temps et l'espace, la pratique étant source d'innovation. La réglementation doit, au contraire, favoriser la créativité, l'imagination, la souplesse. Sa nouveauté implique un traitement nouveau.