

Développer l'habitat mobile et transitoire

Etat des lieux

Dans un contexte de crise du logement, de crise climatique et d'accélération du renouvellement urbain, l'habitat mobile à prix maîtrisé est peu développé alors qu'il est adapté à des besoins en forte tension, qu'il apporte des solutions efficaces de relogement et propose une forme vertueuse d'aménagement des territoires.

En sus de ses coûts sociaux, l'insuffisance de l'offre de logements représente un frein pour le développement économique :

- 24% des 18-34 ans ont renoncé à des études ou à des formations faute de logement (Odoxa / Nexity, 2026).
- Près de 40 % des travailleurs saisonniers rencontrent des obstacles pour se loger (INSEE 2023), 65 000 emplois saisonniers non pourvus en 2025 (ministère tourisme)
- 50% des dirigeants de PME estiment que le logement est un facteur bloquant pour recruter (CGPME 2025).
- La réindustrialisation va nécessiter le déploiement de solutions de logements transitoires déployables à grande échelle et dans des temps courts.

Alors que la filière du BTP connaît elle-même une crise majeure, **l'habitat mobile est une offre complémentaire permettant de répondre à ces besoins, avec des délais de réalisation rapides¹.**

Il revêt des formes anciennes, issues de filières économiques hétérogènes : habitations légères et résidences mobiles de loisir, modulaires industriels des chantiers du BTP, containers du transport maritime, construction bois....

Les habitats mobiles existants sont généralement subis, principalement guidés par la nécessité de répondre à des situations de précarité économique. Ils ont en commun la fragilité du statut de l'occupant, la faiblesse des qualités d'usage de la construction et l'absence d'ambition écologique.

Récemment, des solutions constructives diversifiées ont ouvert la voie à de nouveaux types d'opérations répondant à des standards élevés de qualité et pouvant être déplacées de sites en sites, démontrant qu'**il est possible de réinventer ces solutions pour proposer :**

¹ 1 à 2 ans depuis l'identification du terrain à la livraison pour les opérations les plus légères, 2 à 3 ans pour les bâtiments déplaçables, contre 5 à 6 ans pour une opération immobilière classique, et bien plus en secteur aménagé

- **une offre complémentaire d'habitat** à la fois qualitative, décente, solidaire, garantissant au locataire un statut sécurisé et l'accès aux aides au logement,
- **un appui au développement économique** en facilitant la mobilité professionnelle et le logement des saisonniers, l'accompagnement des chantiers de réindustrialisation, le développement de filières locales d'écoconstruction, et l'accueil d'entrepreneurs en recherche de locaux rapides, notamment dans la phase de création d'activité,
- **Un outil efficace de relogement transitoire** permettant de débloquer des situations urgentes et complexes. Il permet en effet d'accompagner sur site les besoins de relogement d'activités économiques ou d'habitants, en évitant le déracinement des familles concernées par les opérations de démolition, de reconstruction ou de réhabilitation. **Il peut ainsi répondre aux besoins générés par la multiplication des catastrophes naturelles et événements climatiques**, ou par les opérations de renouvellement urbain, de recyclage foncier et de transformation immobilière complexes.
- **une voie écologique et agile pour l'aménagement et la construction**, contribuant à la décarbonation et à la lutte contre l'artificialisation des sols,
- **un urbanisme transitoire** intensifiant les usages sociaux des fonciers vacants,
- **un renforcement du lien social**, par l'accompagnement des communautés d'habitants ayant pour bien commun l'habitat et le lieu qu'ils partagent.

Ces initiatives proposant des réponses structurées à des besoins collectifs permettent d'envisager la constitution d'une filière complète : conception, construction, investissement, gestion/exploitation. Elles sont toutefois confrontées à des difficultés qui les fragilisent et en freinent le développement.

La première difficulté tient à la **qualification juridique** de *bien meuble* ou *immeuble* au sens du code civil, qui varie en fonction de la consistance des dispositifs permettant l'implantation de la construction mobile sur le terrain. Elle entraîne des conséquences fiscales (taxe foncière) et assurantielles (assurances construction) et sur les normes applicables à la construction (RE2020, accessibilité PMR).

L'hétérogénéité de l'habitat mobile entretient ensuite une **confusion dans les représentations des acteurs**, source de blocages divers (crainte de cabanisation par exemple). Or l'habitat mobile doit pouvoir respecter les exigences techniques et fonctionnelles d'un logement, plus élevées que celles de l'hébergement, pour proposer **un cadre de vie décent, confortable et performant, et être éligible aux allocations logement**.

Par ailleurs, les opérations d'urbanisme transitoire utilisant des constructions mobiles recourent au principal outil opérationnel disponible, **le permis de construire précaire, qui est insuffisant** pour constituer le socle du développement d'une filière.

Enfin, ne reposant pas sur la valorisation d'un immeuble bâti défini comme un ensemble indissociable foncier/bâti, le modèle économique de l'habitat mobile est en rupture avec la logique de rente foncière, qui exclut les plus fragiles du marché du logement en alimentant le décrochage entre le coût du logement et les revenus des ménages. Sa mobilité lui confère en outre une utilité territoriale et sociale permettant de proposer un habitat écologique et abordable intensifiant les usages sur des fonciers vacants pour quelques années. Pourtant **cette forme utile est fortement pénalisée, à la fois par les coûts et contraintes techniques induits par sa mobilité et par un cadre fiscal et de financement défavorable.**

Aussi, le développement et la structuration d'une filière nécessitent l'aménagement d'un cadre urbanistique, juridique, fiscal, financier et assurantiel adapté et incitatif.

Propositions

Il est proposé d'engager une expérimentation de 5 ans via le *projet de loi Relance Logement* et le *projet de loi de finances 2027*.

Des mesures juridiques et fiscales peuvent être déployées dès aujourd'hui pour permettre l'émergence de nouveaux opérateurs, qui seront les investisseurs et exploitants de l'habitat mobile.

Ce premier acte permettra aux acteurs de la filière d'engager un dialogue sur la mobilisation des autres leviers de moyen terme tels que le financement et l'assurance.

1. Créer un cadre opérationnel favorable

Créer un statut d'**opérateur solidaire de l'habitat mobile** :

- soumis à agrément de l'Etat, donnant accès à un cadre réglementaire et fiscal spécifique, dans le cadre d'un dispositif souple.
- exerçant les activités de maîtrise d'ouvrage, gestion locative (directe ou déléguée) et ingénierie sociale.

Les acteurs pouvant y prétendre seront les associations à but non lucratif, les bailleurs sociaux, les entreprises de l'ESS, les collectivités et leurs établissements ou opérateurs.

Définir sa mission : réaliser un **projet d'habitat mobile et solidaire**

- Le logement meublé de courte à moyenne durée, soumis aux plafonds du LLI,
- L'hébergement d'urgence, social ou professionnel, soumis aux dispositifs dédiés.
- L'hébergement touristique social et solidaire,

- Un projet social s'appuyant sur l'habitat mobile comme outil d'innovation sociale ayant pour vocation l'inclusion et le développement du lien social, s'adressant à des publics exposés aux risques induits par un faible ancrage territorial et social.

Créer un nouvel outil d'urbanisme opérationnel : le **permis d'aménager transitoire**

- Un outil d'urbanisme transitoire dérogatoire, conçu pour généraliser l'intensification d'usage sur les terrains vacants temporairement, sans artificialisation des sols,
- Une durée limitée à 5 ans renouvelable, ou à la survenance d'une action de transformation programmée du terrain, permettant un déploiement souple,
- Une instruction courte de 2 mois,
- Une procédure de contrôle de l'état du terrain en fin d'opération, impliquant l'administration compétente en urbanisme, l'opérateur et le propriétaire.

2. Soutenir le modèle économique de l'habitat mobile

Pour les opérateurs solidaire de l'habitat mobile :

- Exonération de taxe d'aménagement, du fait que les opérations transitoires ne pèsent pas sur les infrastructures publiques,
- Exonération de redevance archéologique, du fait que les opérations transitoires ne génèrent pas de terrassements,
- Exonération de taxe foncière, du fait de la dissociation entre foncier et bâti mobile et du caractère transitoire de l'opération
- TVA à taux réduit :
 - o 5,5 % pour les l'hébergement d'urgence et les résidences sociales dont les loyers/redevances sont définis par référence aux plafonds du PLAI,
 - o 10 % pour les autres opérations.

Pour les propriétaires de fonciers mis à disposition :

- Possibilité pour le propriétaire de dégrèver de sa taxe foncière des dépenses permettant le déploiement de l'opération d'aménagement transitoire (démolition, dépollution, raccordement, aménagement, paysagement...).

Le bilan sera positif pour les finances publiques, grâce au développement d'une filière nouvelle créant de la valeur, à l'allègement des efforts financiers consentis par la collectivité pour répondre à des besoins peu ou mal pourvus et pour prendre en charge des coûts économiques et sociaux générés par le mal logement. Les réflexions portées par l'Etat pour financer la sobriété foncière par une adaptation de la fiscalité pourraient également être reliées à ce dispositif de soutien à l'habitat mobile.

3. Qualifier l'objet

- Définir la construction mobile, entre bien immeuble et meuble,
- Mettre en cohérence les définitions du CCH et du code de l'urbanisme,
- Inscrire le logement mobile dans les critères réglementaires de décence et d'habitabilité, notamment concernant les surfaces et dimensions minimales, en tenant compte de ses particularités via un calcul spécifique de la surface utile,
- Inscrire le logement mobile dans la RE2020, avec pour date de référence celle de sa fabrication,
- inscrire le logement mobile individuel dans la réglementation en matière d'accessibilité PMR en lui permettant une dérogation pour l'accessibilité en fauteuil.

Perspectives

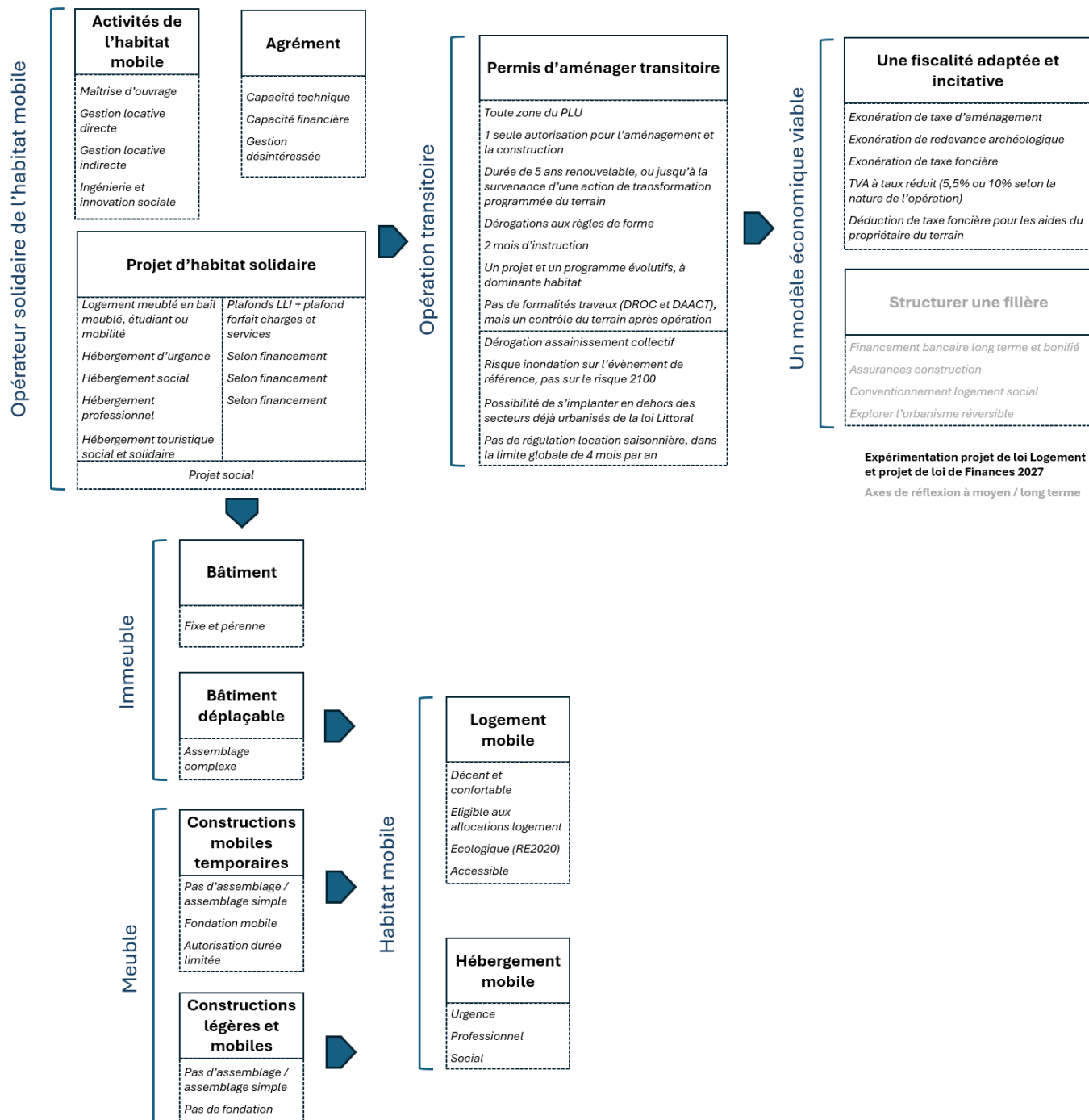
Au-delà de ces mesures immédiates, plusieurs axes de réflexion sont identifiés pour un travail de moyen/long terme par les parties prenantes de l'habitat mobile :

- Le financement par des prêts à maturité longue (20 à 30 ans), en s'inspirant du logement social mobilisant la Banque des Territoires et Action Logement,
- L'extension des garanties et assurances construction à l'habitat mobile,
- Le conventionnement en logement social, dans un dispositif ad hoc.

Enfin, l'habitat mobile pourra nourrir les réflexions autour d'un aménagement du territoire et d'un urbanisme réversibles.

Schéma de synthèse des propositions

Une expérimentation de 5 ans



Les acteurs à l'initiative du plaidoyer



Opérateur solidaire de villages transitoires en création sur la métropole de Bordeaux et les territoires girondins. Proposant une offre d'habitats et de locaux mobiles, ces lieux de vie formeront des communautés d'acteurs pour poser les fondations de quartiers désirables, à la fois économiques, écologiques et sains.



Toits Temporaires Urbains s'appuie sur un système constructif inédit, le Bâtiment Mobile et Modulable, conçu dans le cadre d'un partenariat d'innovation. Entreprise d'utilité sociale, elle réunit les partenaires Banque des Territoires, SNCF et ICF Habitat pour déployer une solution constructive durable et déplaçable.



La Fabrik à Yoops est une entreprise française, reconnue d'utilité sociale, qui fabrique, vend et loue des tiny houses à destination de personnes en situation de grande précarité.

[Nous contacter](#)

[Télécharger le plaidoyer](#)



Transit-villages-transitoires



06.50.14.26.34



contact@transit.coop

