

Flex living: une autre façon de vivre et habiter

Le boom immobilier qui a suivi le dernier confinement a vu de très nombreuses demandes pour des maisons, en dehors des centres urbains. Et les acquéreurs ou candidats constructeurs étaient majoritairement des citoyens cherchant à changer d'air. Un changement de paradigme post-Covid attesté par de nombreux agents immobiliers.

L'exode urbain n'est pas un phénomène neuf. Déjà avant l'épidémie, près de 57% des citoyens exprimaient le désir de quitter la ville. Si ce phénomène concerne toutes les grandes villes belges, il est particulièrement criant à Bruxelles. Certes, la capitale gagne des citoyens chaque année mais elle ne cesse également d'en perdre. En 2019, plus de 40.000 Bruxellois ont décidé de plier bagage vers des horizons plus verdoyants. Et ce chiffre ne fait que gonfler au fil des ans.

Les raisons de cet exode sont diverses : pollution (atmosphérique et sonore), insécurité (réelle ou ressentie), congestion endémique et, surtout, un renchérissement des loyers qui rend quasi-inaccessible l'acquisition d'une maison avec deux ou trois chambres et un petit jardin. Or les deux périodes de confinement strict ont mis en lumière l'importance d'une petite parcelle où chacun peut se dégourdir les jambes et respirer un bon bol d'air frais. Car rien n'est moins naturel que d'être confiné entre les quatre murs d'un appartement. Les images de villageois se baladant dans la campagne en plein lockdown ont encore renforcé ce sentiment de frustration et intensifié les velléités de départ.

L'eldorado des « néoruraux » : des espaces de vie plus grands sur une petite parcelle

Les candidats au départ sont souvent de jeunes ménages. À en croire les derniers chiffres disponibles, ceux-ci quitteraient Bruxelles au rythme de 10.000 personnes par an, en général au deuxième enfant. Et ils s'en vont de plus en plus loin. De fait, le prix de la périphérie bruxelloise ayant servi de point de chute aux premiers exilés urbains, il y a une vingtaine d'années, ne cesse d'augmenter. La généralisation du télétravail a enfoncé le clou de cet exode en permettant d'envisager un déménagement à la campagne, parfois à une centaine de kilomètres de son lieu de travail, où pour un montant nettement moindre il est possible d'acquérir une maison trois ou quatre façades avec un jardin. À en croire les agents immobiliers, c'est généralement sur ce type de bien que les « néoruraux » jettent leur dévolu, avec un petit bout de jardin (les grandes parcelles n'ont définitivement plus la cote) sur laquelle ils peuvent faire installer une annexe en guise de bureau, idéalement délocalisée par rapport à l'espace familial.

Rien ne permet toutefois de présager que cette tendance soit appelée à durer. Dans un an ou deux, voire moins, quand les stigmates de la pandémie seront oubliés, il est parfaitement envisageable qu'on en revienne à un mouvement de retour vers les villes et l'habitat collectif tel qu'il s'était amorcé depuis quelques années. Surtout si l'énergie devient de plus en plus onéreuse. Dès lors, l'habitat multi-résidentiel (plus facile à chauffer) dans les centres urbains où se trouve la plupart des emplois disponibles ainsi que de nombreux commerces et services à proximité, et qui sont mieux desservis par les transports publics, redeviendra sans doute la norme.

Chaque espace compte

Peu importe qu'il reste en ville ou décide de déménager dans la campagne, le Belge optimise de plus en plus chaque espace, et se voit vivre dans des pièces multi-usages. On passe plus de temps qu'avant à la maison, la cuisine fait ainsi partie entière de la pièce de vie et la chambre à coucher doit laisser place à un coin bureau.

Eloge de la modularité

Prisés de longue date dans le secteur industriel, les bâtiments modulaires préfabriqués offrent une solution pertinente pour des besoins temporaires, en particulier lorsque l'entreprise doit faire face à un accroissement rapide de ses effectifs. Les bâtiments modulaires conviennent également aux écoles, cabinets médicaux, résidences service, infrastructures touristiques,... Mais depuis quelques années on en voit fleurir un peu partout sur les terrains des particuliers où ils permettent de répondre à des besoins précis.

La généralisation du télétravail pendant la pandémie a encore accéléré le processus. De nombreux parents, obligés de concilier leur vie professionnelle – à domicile – avec la garde d'enfants longtemps privés d'école, ont très vite compris l'intérêt qu'il y avait à s'aménager un espace de travail isolé du reste de la maisonnée.

Mais les bâtiments modulaires préfabriqués peuvent répondre à bien d'autres usages : espace pour profession libérale, chambre supplémentaire, studio indépendant pour recevoir amis ou famille de passage, atelier, salle de relaxation, etc.

De petits modules pour un grand confort de vie

Ces petites constructions modulaires sont aujourd'hui parfaitement abouties, tant au niveau technique qu'en ce qui concerne leur design et le confort. Elles sont souvent en ossature bois, ce qui présente l'avantage de la légèreté, mais elles peuvent tout aussi bien être en structure métallique. Les modules sont entièrement préfabriqués en atelier – ce qui permet d'éviter les aléas sur chantier – et transportés in situ où ils peuvent être montés très rapidement. Ils sont entièrement équipés et opérationnels en ce qui concerne l'électricité, la plomberie ou le chauffage. En outre, s'agissant de petites surfaces, ces constructions sont très efficaces sur le plan énergétique. Elles nécessitent également un budget moins important qu'une extension traditionnelle. En outre, comme ces volumes sont facilement démontables ou transportables, on a toujours le loisir de les déplacer à un autre endroit de la parcelle, voire de les transposer ailleurs en cas de déménagement. Et dès lors qu'il s'agit d'un module annexe d'une surface de 40 m² maximum une demande simplifiée au service Urbanisme de la commune suffit, pour autant que le module ne soit pas destiné à l'habitation.

Petit florilège d'habitat flexible

Le symbole de Batibouw – la tortue qui transporte sa maison sur le dos – n'a jamais semblé autant d'actualité. En effet, la raréfaction des terrains à bâtir, l'explosion des prix de l'immobilier, la crise qui érode le pouvoir d'achat des ménages ou encore la frilosité des banques en matière de prêts hypothécaire rendent l'accès à la propriété de plus en plus difficile. Avec pour conséquence qu'on voit fleurir, çà et là, des formes radicalement différentes de concevoir l'habitat.

Petit tour d'horizon non-exhaustif.

➤ ***Tiny house***

Parmi les phénomènes en expansion, on peut épingler la tiny house, une mini-maison posée sur des remorques. Nées aux États-Unis, elles ont pris leur essor après l'ouragan Katrina qui a dévasté la Louisiane en 2005 et nécessité de reloger rapidement des milliers de personnes sinistrées. La crise des subprimes en 2008, et la crise de l'immobilier qui s'ensuivit a également permis à des milliers de ménages expropriés de se reloger à moindre frais. Il faut compter en moyenne 35.000 euros pour une tiny house de 20 m² et environ 300 à 400 euros de charges par an. Après avoir essaimé aux USA puis au Canada (où l'engouement est tel que les règlements municipaux régissant leur construction ont du mal à suivre), le phénomène a traversé l'océan et séduit chaque année des centaines de personnes en Allemagne en France, aux Pays-Bas et, depuis peu, en Belgique.

➤ ***Maison container***

Appelée aussi « maison conteneur », il s'agit d'une construction modulaire réalisée à partir de plusieurs containers maritimes de stockage, neufs ou d'occasion. En Europe, on en trouve les premières traces aux Pays-Bas, au début des années 2000, quand des artistes ont eu l'idée d'utiliser des conteneurs pour aménager d'abord des ateliers, puis des logements d'étudiants. Leur caractère juxtaposable a permis à des architectes de développer le projet en les empilant sur plusieurs étages pour créer de véritables immeubles de cités universitaires.

Malgré le fait que ce type d'habitation soit nettement plus courant pour les logements collectifs ou les locaux à usage professionnel, les habitations « conteneur » font désormais les beaux jours de l'architecture contemporaine. Ceci dit, si leur prix est attractif (15 à 20% moins cher qu'une maison traditionnelle), leur robustesse avérée et les délais de construction réduits, ces maisons présentent toutefois certains inconvénients : comme il s'agit de métal dont les capacités thermiques sont réduites, elles doivent être isolées dans les règles de l'art ; l'aspect brut des containers maritimes n'étant pas nécessairement du goût de tout le monde, il faut souvent les revêtir d'un bardage ou d'un crépi.

➤ ***Maison péniche***

Face à la hausse des prix du logement dans la capitale britannique, de plus en plus de Londoniens choisissent de vivre sur des péniches. Et pour cause : un narrowboat de seconde main de 28 m² coûte environ 34.000 euros, soit 1.200 euros/m². Pour un appartement ou une maison dans le centre de Londres, c'est au minimum dix fois plus... Au rayon des charges, il faut compter 812 euros par an pour le permis de navigation et environ 230 euros pour l'assurance. Et pour peu qu'on se déplace toutes les deux semaines, on peut éviter les frais d'amarrage.

Entre 2007 et 2014 (au moment de la crise économique), le nombre de ces maisons flottantes a bondi de 36% et, à Londres, on estime à plus de 10.000 le nombre de personnes vivant sur des embarcations de tous types transformées en habitations. Selon le Canal & River Trust, un bon quart des 33.000 embarcations qui sillonnent rivières et canaux anglais feraient office de

résidence principale. La popularité croissante des péniches et des maisons flottantes semble d'ailleurs un phénomène mondial – des Pays-Bas aux États-Unis en passant par la Belgique.