C&C NOTAIRES

Caf&Conf #2

Nouveaux modes d'habitation : Conjuguer les contraintes juridiques avec la conception et la transformation des actifs

Compte-rendu
12 octobre 2023

Intervenants :

- Augustin Rousseau, Fondateur de Nomo
- Axel Schoenert, Fondateur et Architecte chez Axel Schoenert Architectes
- Pierre Seguin, Directeur des Investissement et de l'Asset Management chez Uxco Group
- Flore Pascaud, Notaire chez C&C Notaires
- Adrien Cornée, Notaire chez C&C Notaires

INTRODUCTION

Pour mémoire, la première édition des Caf&Conf portait sur la transparence des données énergétiques et l'anticipation des exigences réglementaires pour faciliter les transactions immobilières. Il était animé notamment par Laurent Hosana et Stéphane Loubier, tous deux notaires associés chez C&C.

Cette fois il s'agit d'une récente évolution du secteur immobilier qui s'accompagne, comme d'habitude, de son lot de complexité et d'incertitude : les nouveaux modes d'habitation avec la problématique suivante : comment conjuguer les contraintes juridiques avec la conception et la transformation des actifs ?

Pourquoi ce sujet ? Tout simplement parce que, comme c'est souvent le cas, la pratique a été plus rapide et imaginative que le législateur de telle sorte que les nouveaux modes d'habitation semblent évoluer dans un cadre flou : quelle définition ? quelle destination ? quel régime juridique ?
Or, c'est un sujet prégnant car ces nouveaux modes d'habitation, qui mettent en avant le vivre ensemble, ont gagné en popularité ces dernières années.

Les Résidences Service Seniors (RSS) :

La barre symbolique des 1.000 résidences a été dépassée et le cap des 1.300 résidences devrait être franchi à partir de 2026.
Toutefois, plusieurs défis attendent les résidences séniors : elles devront notamment adapter leur offre pour répondre à la fois au besoin de la perte d'autonomie tout en devant être capable d'accueillir de jeunes seniors.

Les Résidences Étudiantes :

Avec environ 165.000 logements privés en 2022 pour 3 millions d'étudiants, le potentiel de développement des résidences étudiantes en France est immense. Mais les modèles classiques de ces résidences changent. On assiste au développement d'une nouvelle offre, portée par le monde institutionnel, comme UXCO Group avec ses marques UXCO Student et ECLA. Là aussi certains défis sont également à relever : le recul des APL ainsi que le développement des cours à distance.

Le Coliving :

Une étude menée par Xerfi estimait que le marché du coliving comptait 2 600 lits en 2020 contre 8 300 lits fin 2021, et devrait atteindre les 24 000 lits d'ici 2025. Les montants investis dans le produit coliving en France avaient ainsi été multipliés par 13 entre 2020 et 2021. Il faut dire que comparativement aux autres actifs résidentiels, les taux de rendement sont particulièrement attractifs et le taux de remplissage est excellent.

1 LES NOUVEAUX MODES D'HABITATION

Après la ville fonctionnelle, nous assistons à l'émergence de la "ville agile", une ville qui sait s'adapter dans le temps pour répondre aux besoins de ses habitants. Cette ville agile repose sur la conception de la ville "à partir des usages", ce qui a donné naissance à de nouveaux types d'habitat qui sont étroitement liés aux évolutions de nos modes de vie.

Alors qu'est-ce que l'usage ? L'usage d'un bâtiment correspond à un élément de fait, relatif à la manière dont ce bien est utilisé. L'usage est réglementé par les articles L631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Cette notion d'usage permet de distinguer le parc d'habitation de celui des bureaux / commerces, et, par le biais du contrôle qui est réalisé, de protéger l'équilibre entre ces 2 parcs.

Quelques exemples de ces nouveaux concepts d'habitations :

- L'habitat participatif : où les futurs propriétaires conçoivent leurs logements et les espaces collectifs en fonction de leurs besoins. Ils mettent ensuite en commun leurs ressources pour financer la résidence.
- L'habitat partagé : dans lequel chacun est propriétaire de son logement qui s'articulent autour d'espaces partagés. C&C a eu l'occasion ces dernières années d'accompagner nos clients dans des projets immobiliers avec des espaces partagés tels que jardin thérapeutique en rooftop, salle de sport ou bibliothèque partagée
- Les résidences intergénérationnelles : mélangeant des populations jeunes à des populations plus âgées
- Les résidences service seniors : des résidences adaptées aux besoins spécifiques des personnes âgées, proposant des services telle que la surveillance médicale.
- Les résidences étudiantes : le concept n'est pas nouveau, mais les résidences "nouvelle génération", proches du coliving, insufflent un nouvel élan au marché.
- Le coliving : dont la traduction littérale est "vivre ensemble", propose des unités de vie individuelles (de type studio). Dans le loyer sont inclus des services tels que WIFI, services de streaming ou ménage, mais également l'accès à des espaces communs (bar, salle de sport) et des espaces extérieurs (rooftop, campus).

Il en ressort que le coliving et les résidences étudiantes nouvelles génération se trouvent à la croisée des chemins entre logement, hébergement et hôtellerie. C'est cette nature hybride qui explique que le concept est un peu difficile à appréhender.

La question que l'on pourrait se poser est la suivante : les nouveaux modes d'habitation répondent-ils à l'objectif premier des usages c'est-à-dire à la protection du parc de l'habitat ?

Dès lors que ces nouveaux types d'habitat sont une solution à la pénurie des logements, et répondent aux besoins de flexibilité et de mobilité des nouvelles générations, ils participent bien à la protection du parc de l'habitat.

1.1 LE PRODUIT ECLA PAR UXCO GROUP

ECLA s'impose aujourd'hui comme référence dans l'univers du coliving en ouvrant en 2018 la plus grande résidence d'Europe située à Massy-Palaiseau (plateau de Saclay), à proximité de Paris. Avec environ 4.000 m2 d'espaces communs serviciels, elle accueille 1.300 étudiants, jeunes actifs, chercheurs, globe-trotteurs du monde entier (1.800 depuis la rentrée 2023 et la livraison de l'extension ECLA et 1.000 m² d'espaces communs additionnels). La communauté ECLA, c'est 89 nationalités qui se rencontrent au fil des nombreux évènements organisés et profitent d'une multitude d'espaces communs à leur disposition : Cinébox, salles de E-games et Esport, espaces de sport indoor et outdoor ou encore Studio de musique. L'offre de logements ECLA s'étendant du studio au T5, il est possible de séjourner d'une nuit à trois ans, seul ou en colocation, sur cette résidence hybride – le fruit d'un projet inédit qui mêle qualité de service et expérience de vie.

En 2022, la Résidence Étudiante ECLA Paris Noisy-le-Grand a ouvert ses portes. Ce sont donc 1.200 lits, 38 000 m^2 (dont 3 000 m^2 d'espaces communs) qui ont vu le jour en lieu et place des anciens bureaux de Groupama. Ce projet a d'ailleurs remporté le Grand Prix Habitat Simi en 2022.

ECLA Paris Villejuif a également ouvert début 2023 en proposant environ 900 lits.

UXCO Group, via ses offres ECLA et UXCO Student, vise à développer plus de 10.000 nouveaux lits d'ici 2025.

UXCO Group à ce jour : *75 RESIDENCES ETUDIANTES ET DE COLIVING // 13,870 LITS EN OPERATION // 100 APARTHOTELS // 1,500 EMPLOYES*

Uxco Group – Ecla à Noisy-le-Grand

1.2 LE PRODUIT NOMO

NOMO, développé conjointement par Bouygues et Ares Management, est un concept qui répond à un mode de vie nomade et moderne ainsi qu'à une problématique concrète : on ne devrait pas mettre plus de 20 minutes pour trouver un logement !

Cette offre de Co-living ouvre au 25-40 ans un accès très flexible à des appartements modulables, des espaces partagés mais aussi des services dédiés qui facilitent la vie quotidienne.

Cette tranche d'âge est, en effet, confrontée à plusieurs problématiques lors de son parcours résidentiel dans les métropoles : loyers trop élevés, procédures administratives longues et compliquées, logements de petites surfaces ou encore un manque d'interactions sociales.

Les appartements sont réservables pour des durées complètement flexibles, allant de 3 nuits à plusieurs mois, via des outils de réservation entièrement digitalisés. Les formalités administratives sont réduites à leur minimum : une réservation comme à l'hôtel pour les séjours de moins de 3 mois, et un système de questionnaires, traités au cas par cas pour les durées plus longues. Les colivers ne signent plus de bail, mais des contrats de prestations incluant l'ensemble des charges (internet, eau, électricité, surveillance, …) et l'accès aux nombreux espaces communs de la résidence.

« Le logement locatif devrait s'adapter à notre vie et non l'inverse, or aujourd'hui il s'agit d'une véritable contrainte dans une société ou les parcours de vie sont de plus en plus fragmentés. Nous souhaitons inverser ce rapport et proposer une offre adaptée aux nouveaux besoins de flexibilité, de qualité, et de service », annonce Augustin Rousseau.

NOMO ouvrira son premier immeuble de coliving à Bordeaux fin 2023. Les trois prochains sont en développement à Nice, Saint-Ouen et Charenton.

Nomo à Saint-Ouen

1.3 LES PROJETS REALISES PAR AXEL SCHOENERT ARCHITECTES

Résidence pour étudiants & jeunes actifs Lilo à Puteaux :

Ce projet est une transformation d'un immeuble de bureaux en coliving de 18 800 m² SDP, dont 1 400 m² de parties communes, 164 places de parking,

Le projet proposera :

- Un vaste lobby de plus de 300 m²
- Des lieux de vie (des salles d'étude, un fitness et une cafeteria),
- Des terrasses plantées, des jardins et un rooftop

Lilo à Puteaux

Tour Pleyel – Hôtellerie (avec possibilité de réversibilité en coliving)

Ce projet est une transformation d'une tour de bureaux en hôtel 4* (H4 Hotel Paris Pleyel) à Saint-Denis. Le projet comprend 40 000 m², 40 étages et 700 chambres (18 m² à 128 m²). Ce futur complexe est ultramoderne et comprend un hall de réception, un centre de conférence, des restaurants, un skybar, un lounge, centre de remise en forme et une piscine panoramique.

Il s'inscrit dans la dynamique des JO 2024 et symbolise le renouveau du parc immobilier du Grand Paris.

Tour Pleyel à Saint-Denis

2 LA CONCEPTION ET LA TRANSFORMATION DES ACTIFS

Dans le cadre d'une transformation de bureaux en logements :

Chaque projet a ses contraintes techniques qui lui sont propres. Les principales contraintes techniques à prendre en compte sont :

- Hauteur sous plafond
- Réussir à améliorer la qualité de vie
- Volumétrie
- Flexibilité des étages, flexibilité urbaine
- Réversibilité du bâti
- Espaces extérieurs
- Code de l'Habitation (PLU)-> Favorisation de certains projets
- Pastilles bleus / Limitation des surfaces

Dans le cadre d'une restructuration :

- Contraintes techniques,
- Performances environnementales,
- Retravailler l'existant et l'adapter à son nouvel usage,
- Apporter plus de lumière, de transparence, et de légèreté qui apporte confort et meilleure qualité de vie
- Optimiser les % d'espaces partagés

Les sujets environnementaux :

- L'obtention de certifications et labels environnementaux sont devenus un enjeu majeur y compris pour les projets de résidence (par rapport aux immeubles de bureaux où c'est une exigence). Il doit être pris en compte dès l'étape de conception.
- La RE 2020 : Les projets de construction de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 sont soumis à la RE2020. La RE 2020 poursuit l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.

Les 5 usages réglementaires :

- Le chauffage ;
- Le refroidissement ;
- L'éclairage ;
- La production d'eau chaude sanitaire et les auxiliaires (pompes et ventilateurs) ;
- La mobilité des occupants internes au bâtiment (ascenseurs, escalators) ;
- Et d'autres auxiliaires (parkings et parties communes des collectifs).

En France, le secteur du bâtiment représente 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO^2

2.1 SUR LES PRODUITS UXCO

UXCO embarque la RE2020 et vise l'obtention du label BREEAM niveau Very Good, ainsi qu'un DPE B a minima sur l'ensemble de ses projets. On constate néanmoins qu'il y a peu de labels dédiés résidentiel.

La question de Développement Durable est un sujet primordial pour UXCO. Nous nous posons chaque jour des questions autour de la décarbonation (surtout en restructuration), autour du réemploi des matériaux, de la maîtrise de l'énergie.

ECLA comporte de nombreux espaces communs dédiés aux services, sur lesquels il est possible d'agir directement pour optimiser la consommation d'énergie. Au sein des logements privatifs, il n'est pas possible d'agir aussi facilement. Les gens sont chez eux !

Chez ECLA, les clients bénéficient d'une offre tout-inclus qui comprend notamment les consommations d'énergie individuelles. L'électricité est prise en charge de manière globale, indépendamment de la consommation individuelle de chaque personne, ce qui offre une grande simplicité. Nous mettons un fort accent sur la sensibilisation de nos clients âgés de 25 ans en moyenne. Et ils sont assez réceptifs.

2.2 SUR LES PRODUITS NOMO

Chez NOMO, il est mis en place des compteurs individuels, assurant une gestion précise des consommations énergétiques. Grâce à la technologie GTP, nous avons la capacité de tout surveiller en temps réel.

L'approche repose sur un modèle tout inclus : vous disposez d'un forfait fixe de X. En cas de dépassement, vous recevez une notification pour régulariser la situation. Cette démarche vise à encourager une utilisation responsable des ressources.

Pourquoi ne pas rendre ludique le suivi des consommations énergétiques ? C'est une question à laquelle NOMO réfléchit, avec l'idée de gamifier l'expérience pour encourager une utilisation plus consciente de l'énergie.

Les projets NOMO embrassent diverses typologies, qu'il s'agisse de constructions neuves, de rénovations ou de transformations. Chacun d'entre eux implique des contraintes spécifiques, qui varient en fonction des caractéristiques des villes et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le défi vise à concilier les intérêts des Maîtres d'Ouvrage, visant la rentabilité, avec les aspirations des municipalités.

2.3 POINT DE VUE DE L'AGENCE AXEL SCHOENERT ARCHITECTES

La restructuration est grandement facilitée par l'économie circulaire, une approche qui favorise la réutilisation des matériaux et la réduction des déchets. Toutefois, en matière d'exploitation, cela devient plus complexe car chaque unité correspond à une personne. Par conséquent, la gestion de la consommation énergétique devient plus délicate par rapport à un environnement de bureau standard.

Il est également crucial de prendre en considération des éléments tels que la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude, le chauffage, la ventilation mécanique contrôlée (VMC), qui jouent un rôle essentiel dans le résidentiel.

En comparaison avec la construction neuve, l'enveloppe de base d'un bâtiment existant peut déjà offrir de bonnes fondations pour des améliorations durables. Cependant, l'expérience de l'utilisateur reste d'une importance capitale. Il est primordial de concevoir des espaces qui répondent à ses besoins et qui favorisent son bien-être.

En regard vers l'avenir, des initiatives telles que Lilo offrent la possibilité de calculer les charges en proportion des utilisations. De plus, on envisage d'inclure la consommation d'eau et d'électricité dans un forfait global, offrant ainsi une plus grande simplicité dans la gestion des coûts pour les résidents.
Haut du formulaire

3 LE CADRE JURIDIQUE DE CES PROJETS

3.1 RAPPEL SUR LES DESTINATIONS

Pour mémoire, avant 2016, les textes distinguaient 9 destinations, et en l'absence de définition de ces destinations, chaque PLU pouvait en donner sa propre définition. Rappelons aussi que chaque changement de destination devait faire l'objet d'une autorisation de construire.

Depuis la réforme des destinations entrée en vigueur le 1er janvier 2016, il existe désormais 5 destinations, elles-mêmes divisées en sous destinations qui sont au nombre de 23, depuis le 1er juillet 2023, date d'entrée en vigueur du décret et de l'arrêté du 23 mars 2023 venus clarifier le sort des dark stores et dark kitchens.

Le choix d'avoir créé des sous destinations permet d'apporter une souplesse appréciable puisqu'il n'y a pas de contrôle et pas besoin d'autorisation de construire pour les changements de sous destination au sein d'une même destination principale dès lors qu'ils ne sont pas accompagnés de travaux importants.

A l'opposé les changements de destination exigent soit une déclaration préalable quand ils ne sont pas accompagnés de travaux majeurs soit un permis de construire quand de tels travaux sont réalisés (ex : modification de façades).

Sur le papier, la situation paraît simple mais en pratique elle est un peu plus complexe. Il faut en effet se poser la question de savoir si les PLU ont fait l'objet d'une révision ou d'une élaboration prescrite après le 1er janvier 2016, pour savoir s'il faut appliquer les anciennes ou nouvelles destinations.

Et dans le cas d'un PLU non élaboré ou révisé depuis le 1er janvier 2016 (comme c'est le cas à Paris) il devrait être fait application des anciennes destinations. Mais la situation est encore plus floue car la jurisprudence est venue apporter une touche de complexité supplémentaire en imposant parfois le recours aux nouvelles destinations.
Ainsi dans la décision du conseil d'état du 17 décembre 2020 le juge fait application des nouvelles destinations pour apprécier les possibilités de déroger aux règles d'urbanisme pour autoriser une construction destinée à l'habitation alors que le PLU de la ville n'était pas révisé et que la question aurait dû être tranchée sur la base des anciennes destinations.
Dans l'arrêt CAA de Paris du 20 mai 2021, pour déterminer si un changement de destination est soumis à déclaration préalable ou permis de construire, la cour décide qu'il convient de se référer aux nouvelles destinations même lorsque le PLU fait référence aux anciennes destinations.

L'autre point de difficulté découle du fait que le nouveau régime des destinations peine à définir certains usages comme c'est le cas pour le coliving tout simplement parce que ces nouveaux types d'habitat ont connu leur essor après l'entrée en vigueur de la réforme sur les destinations.

Ainsi, le coliving peut donc se rattacher à 3 destinations/sous-destinations :

- destination habitation sous-destination logement (cas de la présence de simples espaces communs) ;
-destination habitation sous destination-hébergement (choix fait par UXCO) ;
- destination « commerce et activités de service » sous-destination « autres hébergements touristiques » dès lors que la clientèle est de passage et que les locataires n'y élisent pas domicile (choix fait par NOMO).

Le choix entre ces 3 destinations est-il encore possible depuis l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 6 juillet 2023 ?

Rappel des faits : la cour devait se prononcer sur le refus de la Ville de la Bordeaux de délivrer un permis de construire modificatif dans le cadre d'un projet coliving. La ville, soutenant qu'il avait été créé 9 et non 3 logements, avait opposé le non-respect des règles du PLU relatives à la création de stationnement, pour motiver son refus.

Décision : La Cour a validé le refus de la ville de Bordeaux : compte tenu du nombre d'unités de coliving créé (équivalents à autant de logements) le projet présentait un déficit de places.
Pour déterminer si les unités de coliving constituaient des logements autonomes, la cour a procédé à une analyse concrète du projet et a retenu un certain nombre d'indices : les parties communes, les compteurs communs, la conclusion de baux distincts pour chaque locataire, la présence d'une salle d'eau dans chaque unité, et dans certains d'un coin cuisine, et enfin la présence de serrures sur la porte de chaque unité.

Portée : certains auteurs ont pu dire que ce faisant la cour a entendu, par principe, rattacher le coliving à la destination habitation sous destination logements. Nous ne pensons pas que ce soit l'interprétation à retenir.
Dès lors que pour rendre son arrêt, la cour d'appel réalise une étude poussée du projet, elle suggère que le coliving n'est pas clairement rattaché à une destination en matière de droit de l'urbanisme.
Il faut donc pour chaque conception de projet, veiller à l'adéquation entre le projet et la destination et la sous destination choisie.

3.2 CONSEQUENCES DU CHOIX DE LA DESTINATION

Du choix de la destination découlent plusieurs conséquences.

Tout d'abord, la liquidité de l'actif ne sera pas identique en fonction de la destination.

Les règles juridiques applicables vont également découler du choix de la destination.

Faut-il appliquer le régime du secteur protégé lorsque l'immeuble est vendu en l'état futur d'achèvement ? Dès lors que la destination habitation est choisie, aucune exception n'est possible et l'application du secteur protégé sera impérative.
Dans le cadre d'une destination commerciale, nous pourrions imaginer déroger au secteur protégé mais nous conseillons toutefois d'être prudents sur le sujet. En effet, la Cour de cassation (Civ 3, 7 janvier 2016) a eu l'occasion de préciser que les résidences services sont soumises impérativement au secteur protégé. Or, les résidences de coliving peuvent répondre à la définition de la résidence services.

Bien entendu, la destination et le type d'exploitation choisi vont également influer sur les types de baux qui pourront être proposés.
Dès lors que la destination choisie est celle de l'habitation, et que l'immeuble est exploité sous forme de résidence services, il sera en général conclu un bail meublé régi par le code de la construction et de l'habitation. Rappelons juste que ce bail est d'une durée d'un an qui renouvelable par tacite reconduction, mais qu'il peut être conclu pour 9 mois sans tacite reconduction dès lors qu'il est signé avec un étudiant.
A l'opposé en destination commerciale, il est alors possible de se tourner vers le "meublé touristique", qui relève des dispositions du code civil (articles 1741 à 1762), de la libre convention des parties, ainsi que du code du tourisme.

Enfin, le choix de la destination aura également des conséquences en matière de régime fiscal (avec par exemple l'application pour les résidences de tourisme de la taxe séjour dont les conséquences ne seront pas neutres sur le bilan) mais également en matière de gestion des établissements recevant du public (ERP).

Sur ce sujet des destinations UXCO et NOMO ont d'ailleurs fait des choix différents.

3.3 CHOIX DE LA DESTINATION CHEZ UXCO

Le cadre juridique actuel n'est pas parfaitement adapté à ces nouveaux modes d'habitation.

A ce jour, pour des raisons (i) de valorisation, liquidité des résidences, (ii) d'activité principale dédiée au long séjour (durée moyenne >8 mois), (iii) d'optimisation des charges et de la fiscalité d'exploitation, UXCO Group privilégie le choix de la destination **résidentielle** pour l'ensemble de ses résidences.

Ce schéma induit toutefois une moindre latitude pour développer l'activité court-séjour, qui doit rester accessoire.

3.4 CHOIX DE LA DESTINATION CHEZ NOMO

La première difficulté concernant les destinations résulte de l'interprétation différente qui en est donnée par les villes, les opérationnels, etc.

Côté NOMO, il a été fait le choix de la destination **commerce** sous-destination « autres hébergements touristiques » pour des raisons d'investissement et de produits. La destination habitation a été jugée trop contraignante (encadrement des loyers) alors que cette destination commerciale, qui coûte certes plus cher, colle au produit développé.

Pour rentrer dans cette catégorie, il est nécessaire de proposer au moins 3 des 4 services : réception, petit-déjeuner, nettoyages, fournitures du linge de maison.
Or, le coliving s'inscrit dans cet esprit.

L'autre difficulté réside dans le classement ERP des espaces de service qui rajoute une contrainte en matière de conception et de gestion (avis pompiers).

En matière de baux, il est proposé des baux de courte durée avec prestations de services (maximum 8 mois). Les résidents ne peuvent élire leur résidence principale dans l'immeuble.

3.5 APPORT DU CABINET SCHOENERT ARCHITECTES

Dans le projet Lilo, il a été fait le choix de destination habitation sous-destination logements.
On peut se poser la question de la mutation prochaine de la destination et de la création de sous destination propre pour le coliving mais également pour le coworking.
Administrativement le coworking se rattache au bureau mais en pratique on peut douter de ce rattachement.
Ce sont des sujets interprétatifs qui nécessitent d'être tranchés.

CONCLUSION :

Le coliving et les résidences étudiantes nouvelle génération posent des défis juridiques passionnants. Ainsi, la classification de ces nouveaux types d'habitats dans les destinations existantes du droit de l'urbanisme représente un enjeu majeur. On l'a vu : le coliving, habitat hybride, n'entre pas aisément dans les cases. Cette situation pourrait dans le futur nécessiter une adaptation des réglementations pour favoriser leur développement, tout en assurant la protection des intérêts des utilisateurs/locataires et les besoins de flexibilité des investisseurs/gestionnaires. Nous ne pouvons qu'espérer que ce régime sera le fruit d'un dialogue entre les acteurs de l'urbanisme, le législateur et les professionnels de l'immobilier.

Cette ère de transformation dans le domaine de l'urbanisme offre des opportunités passionnantes pour repenser nos villes et nos habitats. Le défi est de taille, mais l'adaptation des réglementations et des mentalités permettra de créer des environnements urbains plus flexibles, inclusifs et durables pour les générations futures.