

ZOOM Logement : quand les habitants s'impliquent

Des programmes de logements conçus en collaboration avec les familles qui vont y vivre ? C'est le principe de l'habitat participatif. Une démarche qui est régulièrement mise en application en Isère, que ce soit à l'initiative des habitants, des professionnels ou des collectivités territoriales. Explications avec quelques-uns de ces acteurs.

par Caroline Falque-Vert, Pierre Guerry et Nasrine Kahia

Pour vivre mieux, construisons en groupe !



Delphine Stellan, responsable du développement et de la communication à Isère Habitat.

Depuis un an, la société coopérative Isère Habitat, qui œuvre pour l'accession à la propriété dans le département de l'Isère, s'est lancée dans l'habitat participatif. D'ailleurs, cette nouvelle façon de construire et vivre ensemble représente désormais 10 % de sa promotion. Retour sur un phénomène qui cherche avant tout à rompre l'isolement, avec Delphine STELLIAN, responsable du développement et de la communication à Isère Habitat.

Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné : L'habitat participatif fait-il partie de votre cœur de métier ?

Delphine STELLIAN : En premier lieu, il faut savoir qu'Isère Habitat est une société coopérative à but non lucratif qui, à l'origine, regroupait des personnes qui avaient choisi de construire ensemble leurs logements. On les appelait les « castors ». L'habitat coopératif est donc au cœur de notre métier. Il y a un an de cela, la Ville de Grenoble nous a sollicités pour faire avancer un projet situé au 38 rue Pascal et porté par un groupe d'habitants constitué depuis plus de six

ans. Nous avons donc repris le dossier et nous allons débiter les travaux à la fin de l'année. Dans un an, six familles habiteront donc cet immeuble composé de logements qui vont du T2 au T4 et chaque propriétaire aura entièrement pensé son appartement. Ils partageront des espaces communs qu'ils gèreront collectivement. Dans cette copropriété, ils ont choisi d'avoir en commun une salle polyvalente dédiée à la musique, un studio pour recevoir leurs amis ou leurs familles, un jardin potager et une cave. Ils ont même baptisé leur immeuble « La Mélodie ».

A.G.D. : S'agit-il d'une nouvelle mode ou est-ce un vrai phénomène de société ?

D.S. : C'est bien plus profond. Tout d'abord, en ce qui nous concerne, l'habitat participatif nous invite à changer notre méthode de travail et à replacer le client au centre de notre préoccupation. Par ailleurs, désormais, il n'a plus à subir son logement, il le choisit ! Enfin, on remarque que les adeptes de

Au 38, rue Pascal, à Grenoble, un programme d'habitat participatif devrait voir le jour d'ici un an. Il abritera six familles qui ont choisi de construire et gérer ensemble leurs logements.

l'habitat participatif cherche avant tout à briser l'isolement. Rue Pascal, par exemple, les femmes seules avec enfants représentent plus de 60 % du programme. Les personnes âgées sont également bien représentées. Ces publics recherchent surtout dans l'habitat participatif une entraide entre voisins.

A.G.D. : Comment cela fonctionne-t-il ? Les groupes se constituent-ils avant même que le projet ne voie le jour ?

D.S. : Effectivement. Nous accompagnons un second projet sur la Presqu'île, à Grenoble. Nous disposons du foncier, mais le groupe n'est pas encore formé. Comme nous avons signé une convention de partenariat avec l'association Les Habiles, c'est elle qui sera en charge de constituer



le groupe. Une fois le groupe formé, nous prendrons le relais. Nous allons alors proposer aux membres un accompagnement financier et juridique. Par ailleurs, nous leur vendrons les logements en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) ou autrement sur plan. Sauf que c'est eux qui vont décider des plans avec l'architecte.

A.G.D. : L'habitat participatif est-il intéressant financièrement ?

D.S. : Lorsqu'il s'agit d'autopromotion, il faut payer l'architecte dès qu'il commence l'esquisse qui sera déposée pour le permis de construire. Mais lorsque nous intervenons, c'est nous qui prenons en charge ces honoraires. Les futurs propriétaires doivent seulement s'acquitter du prix de vente de leur appartement. Jusqu'au démarrage des travaux, ils n'ont rien à payer. De la même manière, ils n'ont pas à avancer les fonds pour payer le terrain, une fois le permis purgé. Notre intervention permet donc de rendre l'habitat participatif accessible au plus grand nombre, et pas seulement à une petite partie de la population. Par exemple, en ce qui concerne le programme de la rue Pascal, à Grenoble, le m² est à environ 2600 euros, alors que le prix du marché est à 3200 euros. D'ailleurs, dans le cadre de l'habitat participatif, nous pouvons mixer le locatif et l'accession à la propriété. Il faut aussi noter que ces logements font l'objet de clauses anti-spéculatives. Il est donc possible de revendre le logement, mais pas à n'importe quel prix.

A.G.D. : C'est donc une opportunité. Mais convient-elle à tout le monde ?

D.S. : Lorsqu'une personne intéressée veut rejoindre un groupe, nous vérifions en amont que le projet lui convienne et bien sûr qu'elle soit solvable financièrement. Ensuite, c'est bien le groupe qui décidera de la retenir ou non. De toute façon, les personnes qui ne sont pas prêtes à s'engager finissent par se retirer d'elles-mêmes. Il faut vraiment apprécier la vie en collectivité. D'ailleurs, nous travaillons sur ce point avec un assistant à maîtrise d'ouvrage, Hapara. Ses équipes accompagnent le groupe dans le vivre ensemble, en les aidant, par exemple, à rédiger la charte de vie ou le règlement de la copropriété.

À Crolles, vingt-huit logements conçus pour et par des familles modestes.

La commune de Crolles bénéficie de la présence sur son sol de grandes entreprises (à commencer par le site de STMicroelectronics, l'une des principales implantations industrielles dans le département), mais aussi d'un cadre agréable, au cœur de la vallée du Grésivaudan.

Conséquence : les prix de l'immobilier y sont relativement élevés, ce qui rend l'accession à la propriété difficile pour les familles les plus modestes. Pour remédier en partie à cette situation, la commune a répondu à un appel à projets lancé par la Région Rhône-Alpes et la Fondation de France. L'idée était de lancer la construction d'un programme de vingt-huit logements destinés à des familles modestes. Retenu par la Région et la Fondation de France, soutenu par la communauté de communes Le Grésivaudan et par l'association Crédit agricole Solidarité et développement, le projet a vu le jour et a été inauguré le 11 octobre dernier. Il se compose de six bâtiments, construits par Dauphilogis (une filiale de l'Opac 38) et qui abritent les vingt-huit logements. Ces derniers ont été commercialisés à des prix sensiblement inférieurs à ceux habituellement pratiqués à Crolles, le but étant de rendre leur acquisition financable par les familles sur vingt ans, avec des mensualités qui ne dépassent pas 20 % des revenus du foyer. L'opération est réalisée selon

le principe du prêt social de location-accession (PSLA). Les appartements ont été vendus à des prix allant de 103 000 euros TTC pour un T2 à 190 000 euros pour un T5.

Les habitants, qui viennent du parc locatif HLM, ont participé de manière active à la conception du programme. Des réunions ont ainsi été organisées tout au long de l'avancement du projet pour entendre les points de vue des familles. Elles ont été associées au dossier dès l'origine, travaillant sur le permis de construire, mais aussi collaborant avec les professionnels pour définir les caractéristiques de chaque logement. Ce sont également les habitants qui ont réalisé l'ensemble de la décoration intérieure des logements. Malgré l'impératif de réaliser des logements accessibles financièrement, le projet a bénéficié des dernières innovations en matière de développement durable. Utilisation de capteurs solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, isolation par l'extérieur, respect des normes BBC... l'enjeu est aussi de réaliser des économies d'énergie pour garantir aux habitants des charges limitées. La commune a, par ailleurs, veillé à ce que le programme soit correctement inséré dans le tissu urbain, notamment en termes de déplacements : les logements sont ainsi reliés aux équipements de proximité par des voies piétonnes et des pistes cyclables.



Fin 2012, l'association Crédit agricole Solidarité et développement a remis au député-maire de Crolles François Brottes une aide financière pour la réalisation du projet, en présence des représentants des habitants.