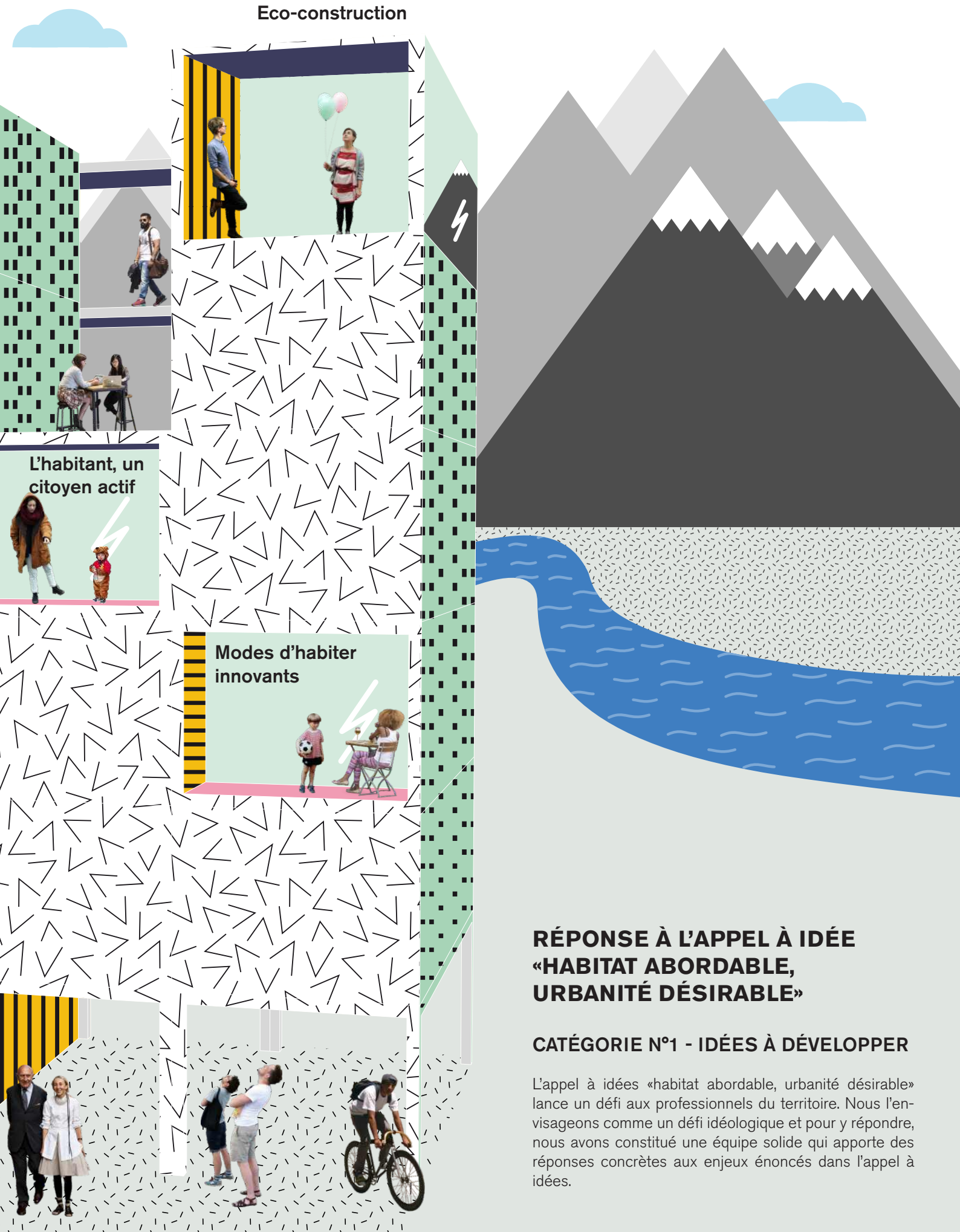


RÉPONSE À L'APPEL À IDÉE «HABITAT ABORDABLE, URBANITÉ DÉSIRABLE»

CATÉGORIE N°1 - IDÉES À DÉVELOPPER

L'appel à idées «habitat abordable, urbanité désirable» lance un défi aux professionnels du territoire. Nous l'envisageons comme un défi idéologique et pour y répondre, nous avons constitué une équipe solide qui apporte des réponses concrètes aux enjeux énoncés dans l'appel à idées.

1. L'ÉQUIPE

Une équipe technique qui met l'engagement au centre de ses réflexions.

Pour répondre à cet appel à idée, nous, urbanistes, architectes, paysagistes, géographe, faisons le choix d'adjoindre à nos compétences techniques le savoir-faire des artisans et des ingénieurs de CABESTAN (coopérative d'activité) et de la NEF Gestion accompagnée de ses partenaires NEF Investissement (financeurs). Notre équipe s'est volontairement tournée vers ces acteurs pour proposer une action cohérente, fiable et sincère riche d'expériences en matière de changement de conception du territoire.

C'est un parti pris.

LES USAGERS

sont un ensemble de personnes décidant de se regrouper pour s'engager dans un projet d'habitat participatif, d'occupation d'espaces communs et de transformation de leur espace de vie locale. Les usagers ont des degrés d'organisation et d'implication différents dans le projet qui ouvre un éventail de propositions d'actions pour répondre à leurs besoins. Tous ont en commun la fabrique et le fonctionnement de la ville à travers leurs usages des espaces.

SNACK

est un collectif d'architectes grenoblois qui envisagent ses projets en lien direct avec le territoire pour et avec les usagers. Leur sensibilité s'exprime par une architecture sobre et efficace qui privilégie la mise en œuvre intelligente de matériaux locaux pour proposer des espaces de qualité.
www.snackarchitecture.fr

ATELIER TAKT

développe à quatre mains, une réflexion indépendante sur le domaine de la construction, de l'aménagement et de l'urbanisme à partir du paysage.
L'atelier veille à ne pas appliquer de recettes, mais à écouter les lieux, s'adapter et réinventer les procédés. Sa méthode: dépasser les frontières. Faire pour l'homme et le vivant.
www.takt-paysagiste.com

DéTOUR

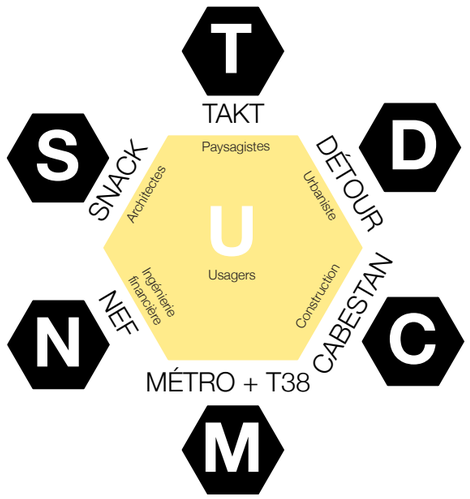
est une structure appartenant à une coopérative d'activité - 3BIS - rattachée à l'économie sociale et solidaire. Elle constitue une équipe technique et réflexive d'urbanisme et de géographie qui s'intéresse au territoire vivant et vécu, tente d'apporter et de construire des dispositifs pour répondre aux enjeux concrets de la fabrique des territoires ordinaires, de comprendre les potentiels d'un espace, de révéler des opportunités et d'insuffler une dynamique positive liée au changements. DéTOUR s'attache à accompagner les habitants dans la réalité de leurs usages.
www.detourdesterritoires.fr

CABESTAN

est une coopérative des métiers du bâtiment regroupant plus de 130 entrepreneurs artisans et bureaux d'études qui mutualisent les savoir-faire, les expériences et mettent au coeur de leur pratique l'éco-construction.
www.cabestan.fr

LA NEF GESTION

accompagnée de ses deux partenaires, NEF Investissement et la société financière de la NEF rejoint l'équipe pour apporter ses compétences et expériences en matière de validation juridique et économique de programmes liés à l'habitat groupé. La NEF Gestion travaille en amont sur l'analyse et l'étude de la faisabilité des projets de financement citoyens, et peut offrir en aval, une palette de services conseils et d'outils de collecte de fonds.
Voir aussi la présentation en annexe
www.lanef.com



2. MANIFESTE

Nous, architectes, paysagistes, urbaniste, géographe voulons construire un territoire solidaire, adapté au quotidien des habitants, simple, qui place la valeur d'usage au centre du projet accompagné par l'engagement fort de la collectivité.

Nous, architectes, paysagistes, urbaniste, géographe sommes convaincus que l'engagement public peut modifier le visage des territoires et leur apporter une sérénité, une accessibilité pour tous. Car la ville est à tous, c'est un droit fondamental. Nous, ne pouvons concevoir un territoire fabriqué uniquement par des experts, des financiers, des promoteurs-banquiers et des assureurs.

Nous, architectes, paysagistes, urbaniste, géographe mettons au cœur de notre démarche engagée, car c'est de notre responsabilité, la valeur d'usage, les besoins des habitants. Nous proposons une méthode qui est aujourd'hui considérée, à tort, comme marginale : l'habitat groupé, partagé pour ceux et celles qui le désirent. Les exemples, partout en Europe existent, sont visités, connus mais peu reproduit. Allons puiser, piller, regarder, décrypter ces projets qui fonctionnent si bien sur le plan sociétal, social, environnemental, économique et politique.

Nous, architectes, paysagistes, urbaniste, géographe croyons en la définition de l'habitat comme lieu de projection de notre représentation du monde, elle n'est pas uniquement liée au logement. L'habitat est une valeur, elle se diffuse bien au delà des murs privés et touche, influence la sphère publique. L'individu n'est pas uniquement un être doté de rationalité, il est émotionnel et a besoin de se rendre compte que son être peut influencer son environnement.

Nous, architectes, paysagistes, urbaniste, géographe sommes persuadés que la chaîne actuelle de la construction n'est pas durable, n'est pas pensée sur le long terme et sert les intérêts à court terme de certains, pas ceux des habitants. La chaîne peut être autre, différente, renversée. Le coût de construction n'est pas le seul argument. Le coût de gestion post-construction – donc une vision à long terme des réalisations de projet – est un des facteurs importants à prendre en compte que la chaîne de construction actuelle oublie souvent.

3. ENGAGEMENT DE L'ÉQUIPE

La métropole grenobloise fait le constat que les classes moyennes émergentes n'arrivent plus à accéder à la propriété en milieu urbain et se voient dans l'obligation de s'éloigner de la ville-centre pour acquérir un bien sans pour autant partager les valeurs de ces territoires péri-urbains.
La question posée aux professionnels dans cet appel à idée est comment réussir à proposer un logement abordable en terme économique et favoriser un cadre de vie contemporain.

Ce constat, de nombreuses métropoles ou agglomérations le font aujourd'hui, la situation grenobloise n'est pas unique. De nombreux rapports, articles et recherches donnent des solutions pour un logement abordable en terme économique. Les redondances dans ces matières réflexives sont que les coûts de constructions ne sont pas la principale famille de levier à actionner. Il s'agit aujourd'hui, pour les architectes, urbanistes, paysagistes, constructeurs et collectivités de se rendre compte de l'inefficacité de la chaîne de la construction.

Nous avons fait le constat que les marges bénéficiaires, les frais de gestion et de commercialisation impliquent des répercussions importantes dans le prix de vente. Ces frais paraissent incompressibles si nous ne prenons pas le temps de renverser la question de la chaîne des acteurs de la construction. En parallèle, les habitants sont de plus en plus informés (site internet, openData) et construisent leurs opinions, points de vue sur leur territoire, leur lieu de vie. La métropole grenobloise côtoie également ce phénomène. Ces deux éléments mis côte à côte donne naissance à un terreau fertile pour l'habitat participatif à Grenoble.

Notre équipe s'engage donc dans le processus de l'habitat participatif qui propose une manière différente d'envisager les comportements, les usages, le rapport au territoire, la manière de faire et avec quels acteurs faire les projets.

Actionner le levier de l'auto-organisation citoyenne

L'habitat participatif est une solution aux difficultés économiques, aux enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux que rencontrent les citoyens de la cité.
L'habitat participatif répond à de nombreuses attentes des habitants :
— accéder à un logement à un coût maîtrisé grâce à la limitation des intermédiaires et donc des marges,
— remettre au centre du projet la programmation en adéquation avec les besoins des habitants,
— renforcer la coopération et la solidarité quotidienne des futurs habitants,
— répondre au-delà des exigences réglementaires environnementales,
— réussir à s'intégrer dans des opérations de grande envergure (Village vertical - Villeurbanne).

De nombreux exemples en Europe et en France montrent que ce modèle est vertueux pour le territoire, qu'il procure un investissement sur le long terme et développe un degré d'engagement des citoyens et des collectivités dans la prise en main de la vie de leur cité. La collectivité a longtemps laissé la place aux intermédiaires dans le processus de construction. Aujourd'hui la responsabilité politique et son engagement vers un territoire plus solidaire, écologique, adapté, social, contraint la collectivité à plus de prise en compte de l'intelligence collective civile. Dans de nombreux pays voisins, l'habitat participatif est une des branches de l'éventail de la construction. Le temps de la sobriété économique nous force à penser les logiques différemment, à écouter avec attention les attentes liées au territoire et à promouvoir un aménagement territorial modeste et intelligent.
Nous souhaitons rappeler que la Ville de Grenoble est engagée dans le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif depuis 2011. Comme acte symbolique, la charte du réseau a été signée à Grenoble. La ville a déjà éprouvé quelques projets d'habitats groupés concluants, à nous de poursuivre le mouvement!

Des institutions prêtent à franchir le pas

La loi ALUR, dans son chapitre VI vient renforcer ce dispositif et donne aujourd'hui les moyens législatifs de développer ces projets pour sortir cette solution, efficace sur de nombreux plans, de la marginalité et prouver qu'elle est une alternative sérieuse au logement individuel et collectif.
Marqué par les enjeux du dérèglement climatique qui menace notre planète et notre économie, les plus grandes instances internationales se réunissent ces jours-ci à Paris.
L'habitat partagé fait partie intégrante des réflexions de la COP21en cela qu'il favorise l'accès à la propriété durable, un Habitat à Haute Qualité de Vie (HQV) en incitant à la sobriété spatiale, économique et énergétique.

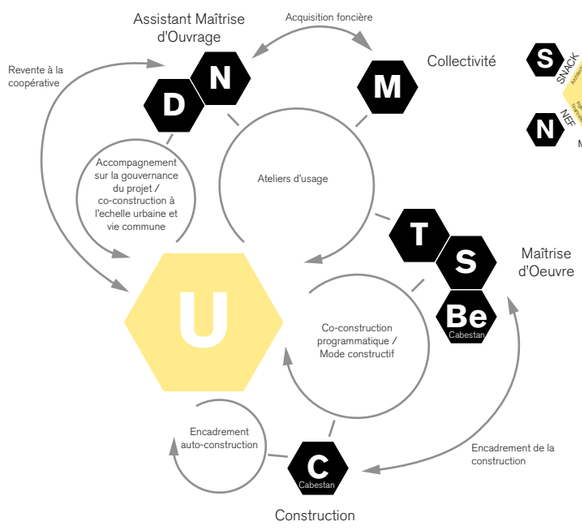
Pour la sortie de la spéculation du bien commun : l'habitat

L'habitat participatif peut modifier les logiques de spéculation à l'œuvre dans le domaine immobilier. Les habitants qui s'impliquent dans la conception, réalisation de leur habitat, s'identifient pleinement à leur logement, à leur lieu de vie. Leur logement n'est plus envisagé sous l'angle d'une accumulation patrimoniale dans le but de s'enrichir. Le logement participatif contribue à fabriquer une vision nouvelle sur les modes d'accession à la propriété privée.
De nombreuses alternatives peuvent être déclinées, les outils existent. Notre équipe veut les expérimenter, les utiliser et les mettre au service des habitants.
Ces outils sont multiples, du bail emphytéotique au droit de préemption, des formes juridiques d'organisation qui permettent l'autogestion des groupes, la sortie du logement privé des logiques spéculatives, l'expertise de la Nef Gestion rendront solides notre proposition et privilégieront la valeur d'usage à la valeur d'échange marchand.

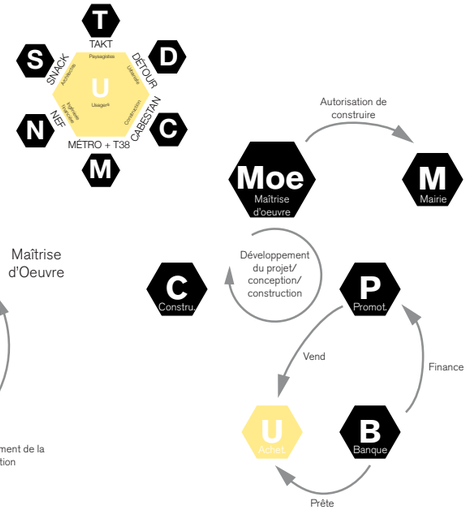
Le temps prolongé pour un projet accessible à tous

L'habitat participatif est un mode de construction et d'habiter qui touche toutes les catégories socio-professionnelles et toutes les générations. La demande liée à cet appel à idées vise les classes moyennes pour une accession privée. Le projet proposé peut tout à fait s'étendre à d'autres catégories sociales et à d'autres formes de relation à la propriété privée. La forme juridique choisit par le groupe d'habitant est essentielle dans cette ouverture vers la mixité sociale, économique, intergénérationnelle et de fonction. Ce sera donc un point de réflexion important que notre équipe souhaite mener, accompagnée par la Nef Gestion, durant cette année de recherche et développement.
Les projets d'habitat participatif demandent un temps prolongé pour la mise en place du groupe, pour la définition méthodologique, pour la construction du projet juridique et financier. Ce temps est nécessaire pour définir les principes du vivre ensemble, les principes architecturaux durables, pour identifier un projet commun. Pour permettre d'être en adéquation avec le temps personnel des membres du groupe et pour limiter l'épuisement des futurs habitants, une charte de projet sera mise en place. Cette charte donnera la possibilité pour des futurs habitants de s'investir dans le projet avec des bases communes. Par rapport à un projet d'habitat partagé classique, le mode constructif choisit par l'équipe, la prise de position en faveur de la structure comme bien commun et la mise à disposition d'une parcelle en amont du projet permettront de réduire considérablement les délais.

Diagrammes comparatifs d'un montage de projet conventionnel et d'un projet d'habitat partagé



Montage de projet d'habitat participatif. L'usager est au centre du processus.



Modèle de promotion conventionnelle. L'usager acheteur arrive en fin de chaîne sans réel pouvoir de décision sur son habitat.

Pas de chiffrage détaillé mais des sources d'économies

Nous considérons qu'il est prématuré de proposer ici un chiffrage détaillé pour cette opération. Une raison principale à cela : au vue du processus que nous souhaitons mettre en place, il serait antinomique de proposer une forme finie des constructions. En effet en fonction du programme et du contexte, les constructions auront des gabarits et des formes différents. Le gabarit des immeubles ayant une influence importante sur le prix de construction ramenés au mètre carré, nous ne saurions proposer un prix cohérent. A titre d'exemple, le montant des fondations d'un immeuble de deux étages ou de quatre n'auront pas le même impact sur le prix au mètre carré utile.

Nous acceptons que le sujet récurrent des collectivités locales, des promoteurs et des architectes soit le développement du logement abordable. De nombreux projets ont été éprouvés dans ce sens sur le territoire grenoblois. Pourtant, nous ne relevons aucune modification sur l'état du marché immobilier grenoblois qui reste toujours inaccessible pour de nombreux habitants. Les leviers activables pour réduire le prix du logement existent et se situent essentiellement dans un renversement de regard de tous les acteurs de la construction (l'usager, le financeur, la maîtrise d'ouvrage, la maitrise d'oeuvre, le constructeur). Nous en comptons quatre :

1. Préfabrication et standardisation

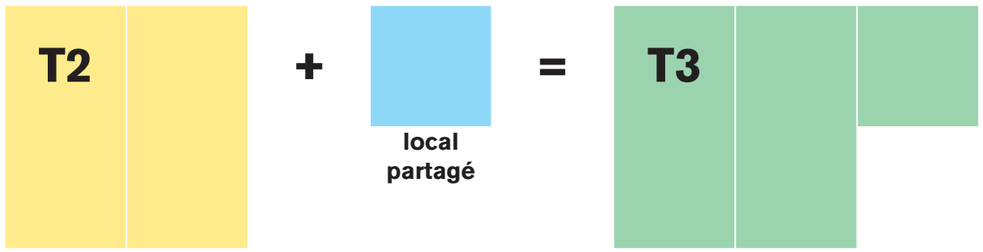
Construire bien, durablement et proprement coûte cher, c'est un fait. Il existe des techniques et des méthodes que nous utiliserons pour en réduire les coûts : la préfabrication et la standardisation. Les coûts de production incompressibles des matières premières durables (sur un plan écologique et social), seront en partie compensées par ces techniques, couplées à des systèmes constructifs réfléchis . En parallèle, valoriser les filières locales pour les matériaux de construction sur des projets de cette ampleur favorise son développement et pérennise son activité.

2. Financement et gouvernance du projet

Un premier véritable levier est à trouver dans le mode de promotion. Le tableau ci-contre extrait du Livre blanc de l'habitat participatif expose l'économie réalisable en sortant de la chaîne habituelle de la promotion pour remettre les habitants et usagers au centre du processus en les accompagnant dans leur démarche. De cette façon, les constructions sont sobres puisqu'elles répondent aux critères/besoins définit par les futurs habitants, en réduisant le nombre d'intermédiaire et leurs marges respectives.

3. Partage et mise en commun

Un autre levier pour réduire le prix des logements sera trouvé dans la mutualisation d'espaces. Ce levier n'a pas d'effet sur le prix de construction au mètre carré mais sur le prix des logements en permettant de réduire leur surface. Ainsi, en partageant une buanderie commune, une chambre d'amis, un bureau, un atelier ou une terrasse, les usagers conservent un habitat qui répond à leurs besoins en réduisant la surface de leur logement.



4. La vie du bâtiment post-construction

C'est au cours de la vie du bâtiment et dans le bâtiment que les économies réalisées pourront être importantes : mise en place de syndic coopératif, baisse des coûts de la vie quotidienne induite par l'entraide et la solidarité entre les habitants, mutualisation de nombreuses ressources (déplacement, achats groupés, etc), dégradations en très nette baisse grâce à l'implication des habitants dans un habitat qu'ils ont choisi et la sélection de matériaux et technologies plus durables.

Tableau comparatif des coûts d'une opération d'habitat participatif

Source : Le livre Blanc de l'habitat participatif - 2011

% Sur le montant global de l'opération

	Promotion conventionnelle	**Autopromotion (sans AMO)**	**Autopromotion accompagnée (AMO)**	**Habitat participatif avec promotion déléguée**	
Description du montage	Achat classique à un promoteur en VEFA	Le groupe d'habitants a les compétences en interne pour porter la maîtrise d'ouvrage	Le groupe s'appuie sur un/des AMO pour coordonner le projet et/ou intervenir sur des sujets techniques	Le groupe signe un Contrat de Promotion Immobilière et confie la maîtrise d'ouvrage à un tiers dans la phase de construction sur la base d'un programme et d'un permis de construire	
Charges foncières	**15,38**	**14,38**	**14,38**	**14,38**	
Coût de construction	**58,35**	**64,4**	**61,9**	**58,35**	1
dont travaux	**51,2**	**53,7**	**52,2**	**51,2**	
dont provisions pour imprévus	2,6	4	3	2,6	
dont Frais de maîtrise d'oeuvre	5	6	6	5	
Frais de gestion du projet	2,27	1	1	1	
Assurances	2,5	3	2,8	2,5	
Maîtrise d'ouvrage /CPI/AMO	6	0	5	5	
Frais financiers et Garanties	2,5	2	1,5	2	
Ateliers de maîtrise d'usage	0	0	3	0	
Commercialisation	3	0	0	0	2
Marge bénéficiaire	10	0	0	8	
Economie TTC (taux 2011) par rapport à la promotion conventionnelle (%)		**17,6**	**11,86**	**9,89**	

1 A postes similaires, les coûts ne varient que très peu entre les différents montages opérationnels. Cela montre que les coûts de construction ne sont pas la réponse la plus efficace pour construire le logement de manière abordable.

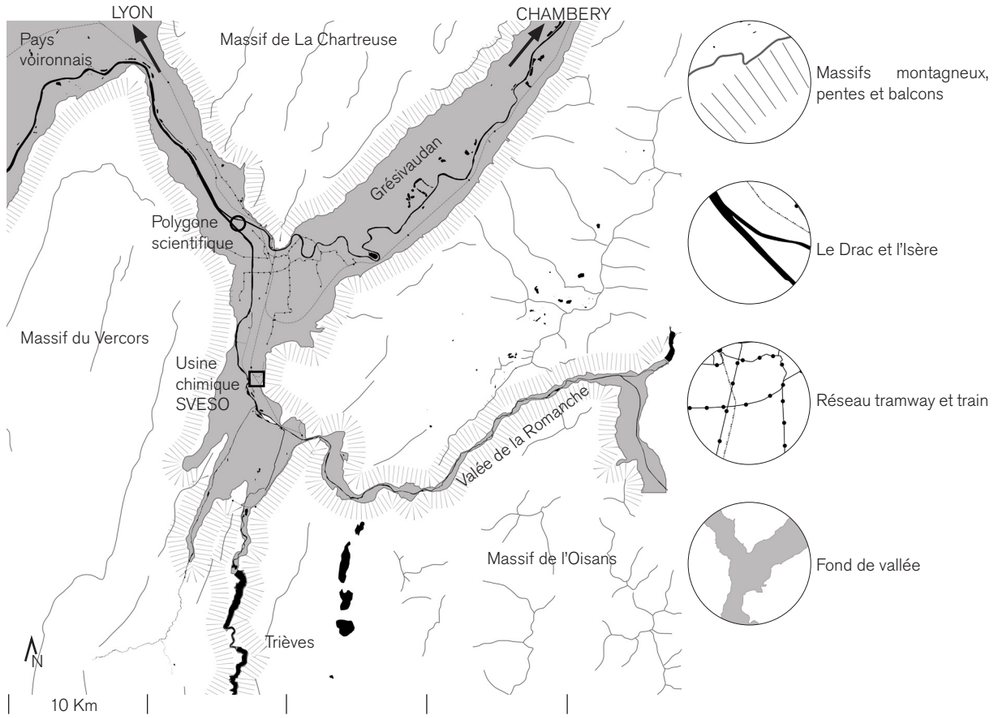
2 La commercialisation et les marges bénéficiaires sont des familles de leviers sur lesquels il est possible de mener une action dès lors qu'on renverse le regard sur la chaîne opérationnelle des acteurs de la construction. En outre les économies réalisées dans les frais de commercialisation et les marges des bénéficiaires, permettent aux habitants de choisir des matériaux plus respectueux de l'environnement et du développement de l'économie locale.

Des économies pour construire mieux et plus durablement

La question se pose alors de l'utilisation des économies réalisées. Un profit à court terme ou une élévation de la qualité de construction et de vie ?
A l'heure actuelle, il est indispensable de penser à long terme. Nous nous devons de projeter des constructions aujourd'hui pour le futur. La ville doit être pensée dans une logique de pérennité. Les économies réalisées pourront donc être utilisées pour assurer la pérennité du bâti et du paysage du point de vue technique (matériaux durables, usure maîtrisée, esthétique...) mais également du point de vue de l'usage et des fonctions des espaces conçus grâce à une modularité et une évolutivité. Ces économies permettront aussi d'assurer la bonne maîtrise de la consommation énergétique du bâti, la production et le stockage sur place d'énergies renouvelables, ce qui garantira ici encore la pérennité des constructions. Toutes ces mesures n'ont de sens qu'en réduisant l'empreinte écologique du bâti (déchets, pollution, énergie grise, bilan carbone). Par les économies réalisées, les filières locales gérées en bonne intelligence pourront être favorisées.

4. PRINCIPES URBAINS ET PAYSAGERS

Etat des lieux du paysage de la métropole grenobloise



[Urbage]

nom féminin singulier
Contraction des mots urbain et paysage. Réflexion sur la transformation à long terme de la ville et des futurs espaces publics à partir de ce qui préexiste et au service de l'action collective forte sur un territoire.

Socle

Préalablement à tout aménagement et constructions, il s'agit de comprendre ce qui est présent sur site. Un projet durable découle le plus souvent du bon sens. Cette étude nécessite de travailler à toutes les échelles, de la planification à l'aménagement urbain en passant par des actions avec les usagers essentielles à la qualité de vie. En réponse aux questions environnementales, aux enjeux de la ville durable et aux attentes sociales, l'urbage, se veut une mise en tension et non une opposition stérile entre préservation de la nature et urbanisation. Les leçons que nous donne le paysage, ancré dans des traditions fortes, sont un guide pour fabriquer une ville durable, résiliente, en inventant une autre relation entre ville et nature, ville et agriculture par la ville paysage.
Le paysage est en perpétuel mouvement. Il ne s'agit pas de le bouleverser, mais de prendre en compte ses énergies et d'en faire une force. Dans l'aménagement d'un territoire, d'une parcelle, d'un jardin, le temps est un facteur déterminant, les sites en mutation sont souvent détériorés par la précipitation des aménageurs. Nous choisissons de provoquer des actions sur site pendant le chantier afin de marquer des temps forts préparant le temps long intrinsèque au projet de construction de la ville.

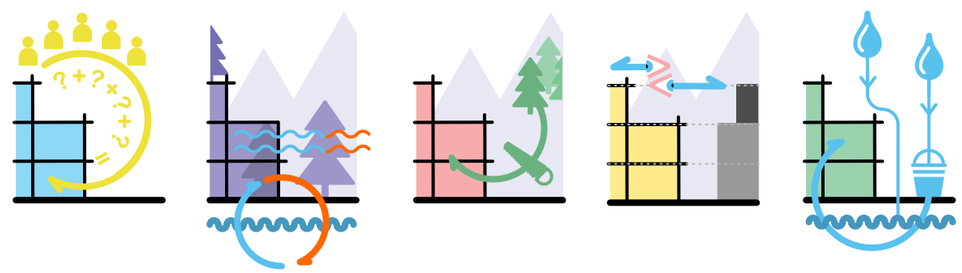
Préparer les lieux à leurs vocations futures, à l'heure où les opérations s'implantent au gré des opportunités dans des buts spéculatifs et sans vision sur les processus destructeurs d'urbanité qu'elles engendrent, tel est le but que nous donnons à l'*urbage* : penser les connexions, la vie du quartier, le rayonnement de l'aménagement sur son contexte et créer un préalable à toute construction fondée sur l'existant. C'est une réflexion-action au service de la fabrication d'un territoire de proximité basée sur les usages qui structure l'avenir durablement. Cette réflexion est valable à toutes les échelles et à toutes les étapes de projet afin d'assurer une cohérence.

Les données concernant les terrains concernés par cet appel à idée sont minces : un terrain nu, plat et sans besoin de fondations spéciales. Afin d'adapter notre proposition au territoire de la métro, nous avons considéré les traits urbain et paysagers suivants :
— une agglomération orientée vers le Nord (centrée sur la porte de France),
— dont la morphologie est structurée par le Drac et l'Isère,
— contrainte dans son développement par des éléments techniques et industriels (sites classées SEVESO, barrages hydro-électriques sur la Romanche),
— entourée de trois massifs montagneux (Vercors, Chartreuse, Oisans), des pentes et des balcons
— à l'histoire citoyenne et engagée,
— où le foncier est rare, au paysage urbain et dense,
— à l'image d'innovation et de recherche,
— maillée par un réseau d'infrastructures de transport (tramway, train, transports en communs) qui marque le territoire,
— à la morphologie particulière de fond de vallée formée par un ancien lac, détectable aujourd'hui par la présence de la nappe phréatique affleurante.

Les principes de projet urbains et paysagers

Notre analyse sur le territoire métropolitain grenoblois nous amène à déceler quelques grands enjeux sur lesquels notre équipe compte porter une attention particulière.

ENJEUX		OBJECTIFS
Renouer avec le milieu naturel et la structure urbaine	→	Produire un aménagement global à l'échelle du quartier en préalable à la construction. Réaliser un inventaire des éléments naturels à l'échelle du territoire impacté.
Restituer la relation sous sol, sol, air et laisser de la place aux éléments naturels	→	Créer des espaces tampons pour gérer les intempéries, fabriquer des espaces communs, prémunir du risque.
Horizontalité	→	Marquer des points de vues.
Paysage montagneux	→	Proposer des ouvertures, des percées. A l'échelle du logement, proposer des logement à double ou triple orientation.
Proximité nappe phréatique	→	Mener une réflexion hydraulique à l'échelle du territoire et de la parcelle. Réflexion sur la structure : pas de parking enterré.
Limiter les écarts thermiques	→	S'appuyer sur les milieux naturels pour créer de l'ombre, filtrer les vents et apporter de la fraîcheur (2).
Densité urbaine	→	120 logements à l'hectare > forme urbaine R+6. Mixité de programme.
Renforcer l'engagement citoyen	→	Créer des espaces collectifs. Proposer une forme coopérative et des modes d'habiter qui répondent au besoin d'engagement des citoyens (1).



5. PRINCIPES ARCHITECTURAUX

Empreinte écologique faible, empreinte sociale forte

La construction dans le bassin grenoblois favorise le béton armé comme matériau structurel. Cela s'explique par l'histoire industrielle de la région — en lien avec les ressources importantes en calcaire — mais aussi à cause d'une culture de construction. S'il est vrai que ce mode de construction propose une logique territoriale de proximité des matières premières, il possède une empreinte écologique très lourde. Le béton est un matériau non renouvelable, utilisant énormément d'énergie grise (1850 kWh/m3) et de sable (matière première en voie d'épuisement) et dont l'extraction occasionne une modification irréversible d'espaces naturels.
Nous pensons qu'il est désirable que la production de la ville ne se fasse pas au détriment du territoire qui l'entoure. Pour cette raison nous comptons limiter l'utilisation de béton et appuyer notre conception sur les ressources renouvelables disponibles sur le territoire et participer ainsi au développement de filières locales de production de matières premières. Nous pensons en particulier au bois de Chartreuse, dont le prix d'achat est compétitif avec du bois importé du nord de l'Europe ou de Sibérie, dont l'empreinte écologique est limitée, qui participe au développement économique du territoire et qui maintient un savoir-faire dans la gestion des forêts et la transformation du bois. Dans cette démarche, le bois n'est pas un faire-valoir, il est au cœur d'une logique de conception liée à un territoire. C'est aussi dans cette logique de développement territorial que nous avons constitué notre équipe. La participation d'entrepreneurs de la coopérative d'activité Cabestan en atteste.

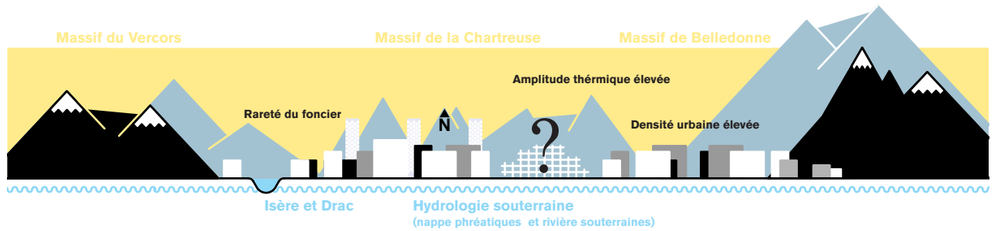
Préfabrication, standardisation : une trame à s'approprier

En simplifiant les conditions de travail, la préfabrication permet de réduire les coûts de fabrication de construction. Mais sans ajouter une certaine part de standardisation, assurant l'optimisation des quantités de matériaux, du temps de mise en œuvre et du temps d'étude, l'économie de la préfabrication reste faible. La question se pose alors de la capacité d'une construction standard à répondre aux besoins et désirs de chacun de ses usagers. Nous considérons le territoire de la métropole en terme de biens communs (nappe phréatique, paysage, ressources naturelles...), nous proposons donc de répondre à cette question en considérant cette idée de bien commun dans la construction d'un immeuble d'habitation. Seront donc préfabriquées et standardisées la structure du bâtiment, les circulations horizontales et verticales et la couverture.
Pensés et dessinés avec rigueur, ces trois éléments constitutifs assurent la cohérence structurelle, fonctionnelle et esthétique du bâtiment et permettent de répondre à une grande partie des normes réglant la construction (accessibilité, incendie, ventilation...).
Nous proposons donc une conception pensée en modules dimensionnés et conçus pour être efficients, économes en temps et en matériaux et autorisant une grande souplesse d'appropriation (habitation, activité, accueil de public, jardin suspendu...). Des modules en ossature bois constituant ce que l'on pourrait comparer à un plan libre permettant l'installation d'une grande variété d'usages.

La structure comme préalable

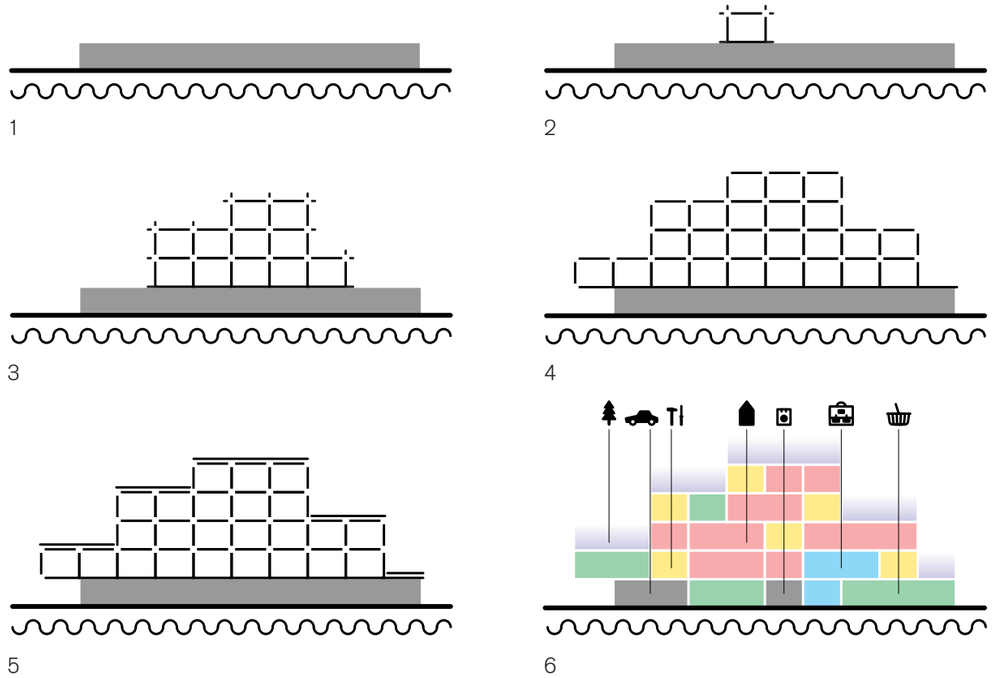
La structure porteuse, la couverture et les circulations sont donc les éléments communs, partagés par l'ensemble des usagers d'un bâtiment. Nous en faisons donc un préalable au travail de conception des immeubles. Nous concevons un « squelette » efficient constitué d'un ensemble de modules habitables, d'un système de circulation (lui aussi modulaire) et d'une couverture. Ce « squelette » s'adapte à une parcelle et à un contexte urbain donné en offrant une grande souplesse d'usages. Chacun peut ensuite investir cette trame selon son mode de vie, ses besoins, ses goûts, ses désirs.
Chacune des alvéoles que trace la trame constructive prend ainsi son identité propre, et dessine peu à peu la façade de l'immeuble comme l'assemblage des usages et des désirs de chacun des habitants.
La structure et le mode constructif sont donc les éléments qui permettent et organisent les usages et non ceux qui les limitent ou les entravent.
La conception d'un immeuble prévoyant une large part d'habitat partagé implique un processus long que le principe constructif, présenté ici, tente de réduire en permettant de débuter le chantier de gros œuvre avant d'avoir achevé la conception des espaces intérieurs et des façades. Temps de chantier et temps de conception se superposent donc en partie, pour comprimer le délais entre constitution du groupe d'habitants et emménagement et ainsi accroître la faisabilité de l'opération.
Ce principe constructif permet aussi l'évolution et l'adaptabilité du bâtiment. La trame structurelle est non modifiable mais elle autorise toutes modifications d'aménagement ou d'usage, agrandissement ou réduction des espaces.

Rapport au territoire de la métropole



L'exercice de la définition d'une construction sans contexte, sans terrain, et difficile et parfois vaine. Pour ne pas proposer des principes architecturaux «parachutables», nous avons pris en compte les nombreuses contraintes géographiques et urbaines de la «cuvette» Grenobloise. Pour ne pas les subir, nous proposons d'en faire la force motrice d'une conception autochtone, née d'un territoire et de ces contraintes. Ainsi, à la contrainte hydrologique, nous répondons en créant un socle maçonné — traitant le rapport au sol des bâtiments — et par une réflexion sur la place et le traitement de l'eau sur la parcelle. La rareté du foncier nous encouragera à penser un plan masse libérant un maximum de pleine terre. La présence des massifs montagneux sera, s'il est utile de le préciser, une invitation à traiter l'orientation, la hauteur et la forme des bâtiments pour assurer l'accès à tous à une vue dégagée. Cette prise en compte des contraintes géographiques et urbaine a aussi pour objet de limiter les coûts de la construction. À titre d'exemple, ne pas faire de parking enterré réduira notablement le coût de fondation.

Diagramme illustrant le principe constructif



1. Socle maçonné sur tout ou partie de l'emprise de la construction pour répondre à la problématique de la proximité de la nappe.
2. Un module dimensionné et conçu pour être efficient, économe en temps et en matériaux.
3. En fonction du contexte urbain et de la forme de la parcelle, les modules sont assemblés pour créer une typologie adaptée.
4. L'ensemble des modules donne la cohérence de l'immeuble
5. Circulations et couverture pour achever la construction des communs.
6. Appropriation des alvéoles par les usagers

6. PROGRAMMATION ET TYPOLOGIES

Habitat, partage et densité

L'habitat doit abriter les fonctions vitales des êtres vivants, respirer, manger, dormir. Mais ces fonctions ne sont pas seules à définir un habitat. Ainsi, l'immeuble d'habitation doit être considéré comme le support d'un éco-système complexe permettant de nombreux usages et de nombreux modes de vie. Ainsi envisagé, la vie du bâtiment ne sera pas réduite à une simple fonction d'abris nocturne, ce qui permettra son utilisation sur une plage horaire plus large et de réduire ainsi la charge énergétique du chauffage au long de la journée.
L'habitat partagé permet de mettre en commun une ou plusieurs fonctions pour ne pas démultiplier les espaces particuliers et ainsi les coûts. Mais si certains usagers souhaiteront partager la totalité des fonctions du bâtiment mis à leur disposition, d'autres choisiront de n'en partager qu'une partie.

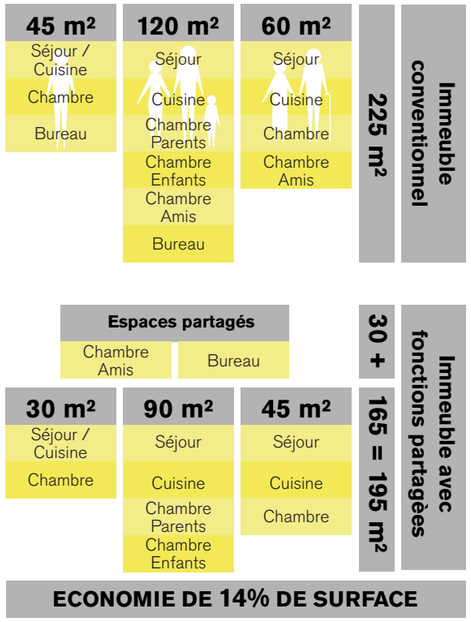
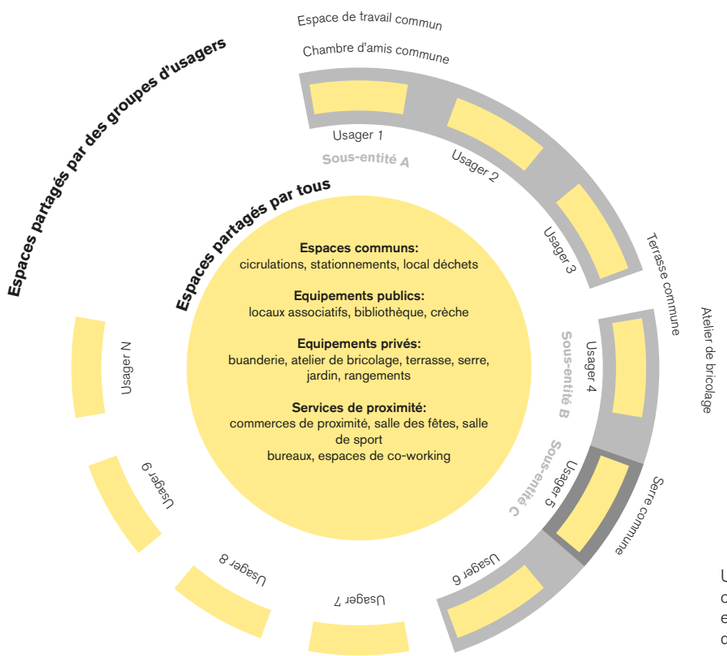


Tableau exprimant la réduction des espaces construits possibles par mutualisation d'un bureau et d'une chambre d'amis entre trois foyers. La surface gagnée permet d'augmenter la densité de logements sur la parcelle ou d'accroître la surface libre.

Des outils programmatiques

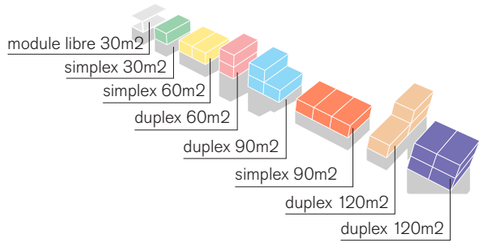
Il nous semble important que chacun puisse choisir son «taux» de partage. Le cadre juridique et constructif facilitera la possibilité de créer des sous-entités ou groupes de logements partageant des espaces donnés. On peut ainsi imaginer qu'un nombre donné d'usagers au sein de l'immeuble aient une chambre d'amis, un espace de travail ou une terrasse en commun. La définition des usages, des fonctions, des espaces partagés fera l'objet d'un travail collectif de mise en place d'un programme à l'aide d'organigrammes.

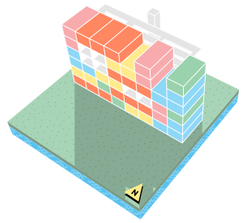


Usagers, groupes d'usagers, espaces communs à l'ensemble des habitants, espaces partagé par un nombre d'usagers réunis dans un diagramme programmatique.

Un module, différentes typologies

Selon les souhaits des usagers, les logements et locaux pourront comprendre un nombre libre de modules. Une typologie «à la carte» de ces logements et locaux sera donc possible sans complexifier outre mesure la conception des immeubles. Immeubles, qui, selon la forme de la parcelle, son contexte urbain, les dégagements de vue possibles, la répartition des espaces partagés, du programme et de la densité souhaitée (120 logements à l'hectare), pourront adopter différentes typologies. Conservant chacune la même logique modulaire.
Les typologies de locaux ci-contre illustrent les possibilités offertes par un mode de construction modulaire. De nombreuses autres formes sont imaginables. La force de ce principe constructif réside dans la possibilité d'offrir une grande liberté de choix dans un cadre strict et clairement définit.



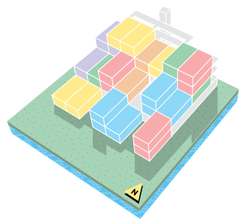


Un immeuble «simple» ouvert vers le cœur de la parcelle, adapté à un contexte urbain dense et à d'importantes hauteurs bâties en pourtour de terrain.

Emprise au sol : 400 m2
Surface utile : 2000 m2

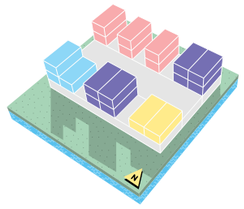
Un immeuble «double» mutualisant le système de circulation verticale et offrant une orientation des espaces est-ouest.

Emprise au sol : 600 m2
Surface utile : 2300 m2



Un immeuble en gradin multipliant les possibilités de terrasses et d'espaces extérieurs en permettant de dégager la vue.

Emprise au sol : 750m2
Surface utile : 2160m2



Des maisons individuelles reposant sur un socle d'espaces partagés.

Emprise au sol : 750 m2
Surface utile : 1800 m2

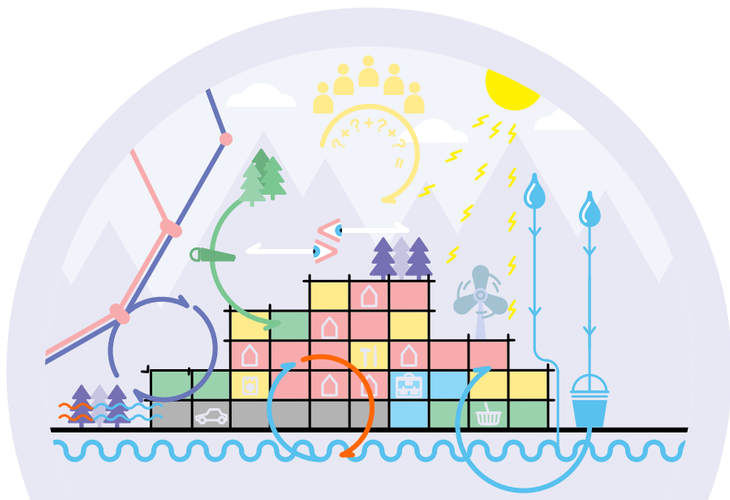
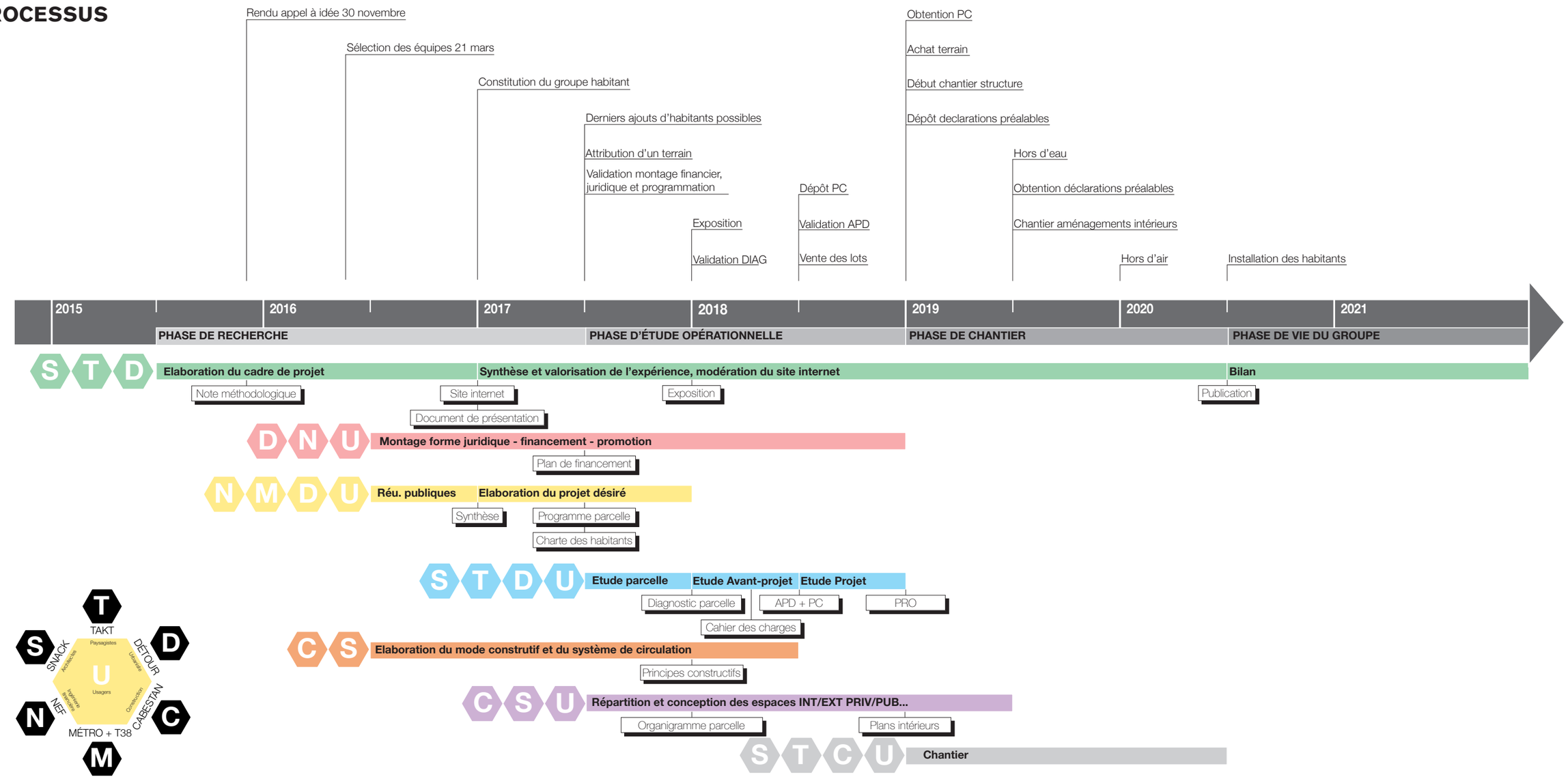


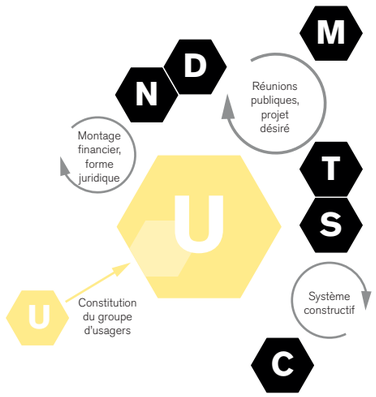
Schéma de synthèse des intentions architecturales, urbaines et paysagères.

7. PROCESSUS

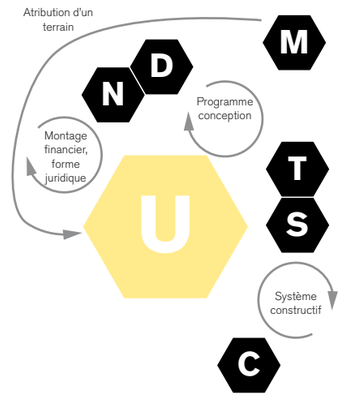


En guise de conclusion, nous avons conscience que l'habitat participatif relève d'un processus de conception plus complexe qu'une promotion classique. La prise en compte précoce de cette complexité est donc une nécessité pour mener à bien ce projet. La place de chacun des acteurs, leurs interactions et le déroulé du projet doivent être définis précisément.
En complément du processus global du projet (frise ci-dessus), les trois organigrammes ci-contre détaillent les interactions, selon les phases, entre les différents acteurs du projet, avec au centre, les usagers.
Le projet que nous vous avons présenté est un défi de taille que nous relèverons avec tout le sérieux qu'il exige.

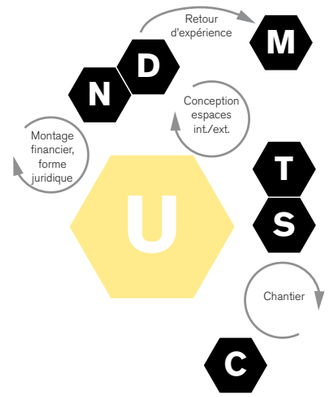
Organigramme en phase recherche



Organigramme en phase d'étude opérationnelle



Organigramme en phase chantier



8. RÉFÉRENCES DE L'ÉQUIPE

SNACK ARCHITECTURE

Quarante éoliennes
Installations temporaires pour la quinzaine de la transition énergétique de Fontaine (38), juin 2012 et 2014
- en juin 2012 au sein du Collectif ZOOM, avec Emilie et Grégoire Pelloux, Naïma Ben Ayed
Budget : 13 000 euros
- en juin 2014 avec : Laboratoire ENTROPIE (mandataire), Grégoire Pelloux, BE structure Projet Bois Concept (François Rozay)
Budget : 12 600 euros

Atelier de sensibilisation à l'architecture
Janvier – Juin 2015, Collège Les Saules à EYBENS (38), Organisation par le CAUE de l'Isère
Honoraires : 650 euros pour 6 ateliers de 1h30

Maison de Jacqueline et Marc
Maison ossature bois, économe en énergie et en eau, Ponlat-Taillebourg (31)
Budget : 200 000 euros

Maison de Sylvia et Laurent
Extension en ossature bois d'une maison des années 70, 2014, Voreppe (38)
Budget : 150 000 euros

Maison de Stéphane et Florence
Extension en ossature bois et réaménagement d'une maison Phénix ©, 2014, Miribel Lanchatre (38), avec Marie Serre architecte
Budget : 140 000 euros

ATELIER TAKT

Pour la Ville de Grenoble (38) en cours 2015

Place Charles Dullin
Espace public, végétalisation et aire de jeux
10 000 m², Budget de 310 000 €, mandataire TAKT paysagistes

Parc de Marliave
Amélioration ludique de l'aire de jeux du parc 7200 m², Budget de 48 000 €, mandataire TAKT paysagistes

Square Bajatière
Agrandissement du square et développement de l'aire de jeux 3000 m², Budget de 42 000 €, mandataire TAKT paysagistes.

Pour d'autres territoires

Charavines
Plan des abords, projet de construction d'un bâtiment à vocation polyvalente, Commune de Charavines (38), Mandataire: Synapses Architectes (Florian Golay et Noémie Guimbard), Budget: Batiment 240 000€ Extérieur 47 000 €

DÉTOUR

L'étang
Mission d'assistance à la mise en place de la gouvernance urbaine, Genève, 2014, montant 16 000 €
Aide à la conception de projet urbain, mise en place de la gouvernance et ateliers participatifs, Genève, montant 96 000 €

Midi-minuit
Recherche-Action la métropolisation face à la ville ordinaire, Organisation, animation d'Atelier participatifs - Givors et Rive de Gier, PUCA, montant 70 000 €

CABESTAN - BOIS CONCEPT

Canopea
Etude structurelle bâtiment métalique et bois dans le cadre du concours Solar Decathlon Europe avec ENSA de Grenoble, Grenoble (38), 2012, honoraires 8 000 €

Bellefontaine
Etude structure bois pour la construction d'un escalier public et d'un belvédère, avec ZOOM architecture, Toulouse (31), 2012, honoraires 1 500€

Espace culturel
Conception et calcul de la charpente pour la construction d'une MJC et d'une salle des fêtes, avec Kopac-Girard architectes, Viry (74), 2010, honoraires 2 500€

Station de Chelan
Conception et calcul de poutres en lamellé-collées pour la construction d'une station de traitement des eaux, avec BdEe, Chelan (31), 2009, honoraires 2 000€

NEF GESTION

Cosi
Conseil sur le modèle juridique et rédaction du modèle économique pour la construction habitat participatif intergénérationnel et privilégiant la mixité sociale porté par la commune de DISTROFF en Lorraine
MOA Elisabeth Spielmann, Maire Salvatore LAROCCA, honoraires 7 000 € HT

Apps'solu
Conseil sur le cadre juridique et financier, accompagnement à la réflexion pour mise en place d'une levée de fonds auprès du grand public pour la création d'un habitat groupé solidaire pour personnes agées en milieu urbain en Rhône-Alpes
projet immobilier non encore construit, Catherine Gauthier et Dominique Gaudron : responsables de l'association, honoraires : 5 700 € HT

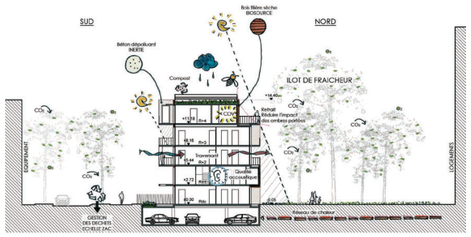
Habiterre
Réflexion et financement du projet d'habitat partagé regroupant 10 familles, à Die
Projet réalisé de 2010 à 2012, porté par Joël Lebossé et les familles d'Habiterre, pas d'honoraires de conseil pris
http://www.habiterre.org

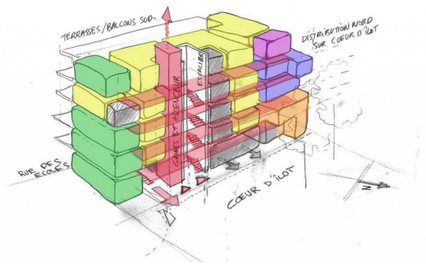
La Foncière Terre de Liens
accompagnement et gestion des souscriptions des citoyens de la Foncière.

ANNEXE 1 — SÉLECTION DE RÉFÉRENCES

Les références sont nombreuses, les projets d'habitat participatif se développent dans de nombreux pays, la France a aussi sa part et pourrait accélérer le mouvement de l'habitat participatif. Nous ne souhaitons pas faire un catalogue exhaustif des projets dans le monde, en Europe et en France des projets d'habitat participatif. Ce sont donc que quelques exemples que nous vous présentons. Ils démontrent de la faisabilité d'un projet d'habitat participatif, tant à l'échelle d'une parcelle, qu'à l'échelle d'un quartier entier.

ABRICOOP - La jeune pousse - Toulouse





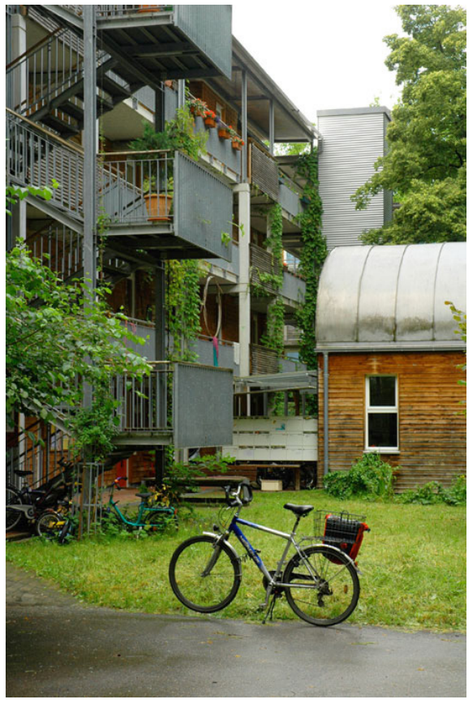
Surface
17 logements et les espaces communs
SHON : 1200m2

Montage
SAS - La principale caractéristique de la SAS est qu'elle permet de dissocier le capital du pouvoir. En résumé, un associé peut disposer de prérogatives indépendantes de sa part de capital.
Maîtrise d'ouvrage détenue par les coopérateurs.

Coûts
Le projet est en phase DCE, la pose de la première pierre est prévue pour fin 2015.
Le coût d'objectif assigné au groupement de maîtrise d'œuvre est un peu inférieur à 1 500 000 €. En ajoutant les coûts d'honoraires, les taxes, les raccordements, etc., le montant total est de l'ordre de 2 500 000 €, soit en moyenne 2 400 €/m².

Principes forts
1. La mixité sociale large (ménages éligibles logement HLM et ménages hors-plafond)
2. La mixité générationnelle
3. La mise en commun d'espaces et de services, la solidarité et l'entraide dans l'habitat (buanderie commune, salle polyvalente, garage à vélo, 2 chambres d'amis collective, rangements communs)
4. La vie en harmonie avec le quartier au coeur de l'éco-quartier La Cartoucherie
5. L'éco-construction ou éco-rénovation (sources d'énergies renouvelables, matériaux sains et écologiques, récupération eau de pluie et compostage des déchets organiques)
6. Préférence pour les modes de déplacements alternatifs à la voiture (avec participation à l'auto-partage) et les circuits courts

Vauban - Fribourg - Allemagne



Surface
38 hectares, 5500 habitants, 150habitants/ha.

Montage
Différents montages juridiques pour la construction ont été mis en place : promotion privée, autopromotion, promotion déléguée au collectivité.

Principes forts
« L'atout le plus fort du projet est la participation des gens qui sont en train de créer le quartier. Les ressources fondamentales sont les idées, la créativité et l'engagement des personnes, tendues vers l'objectif commun de créer leur propre quartier ».
Forum Vauban
1. Un urbanisme de proximité qui encourage les trajets courts et la modification des comportements liés à l'organisation des déplacements autour de la voiture individuelle. Un quartier tourné vers les transports en commun.
2. Une qualité et diversité architecturale et urbaine qui confère à la valeur d'usage et d'appropriation toute sa place
3. Mise en place de solidarité entre les habitants pour les déplacements, les achats, le partage d'espaces communs.

Village Vertical - Villeurbanne

Surface
15 logements du T2 (50m²) au T6 (110m²) dont 9 logements sociaux et 4 logements très sociaux.
R+3 (+ attique)
Surface SHAB : 1135 m2

Montage
Accession sociale, accession à la propriété privé et location.
Société Coopérative par actions simplifiée à capital variable
Le village Vertical s'est installé dans la ZAC des Maisons Neuves - Villeurbanne.
Assistance à maîtrise d'ouvrage et portage financier confiés à la
coopérative HLM Rhône-Saône Habitat (RSH)

Coûts
2 500 000 € environ tout compris.
Coût de construction d'environ 1360 € / m2 HT (coût 2008).
Coût du foncier : 150€/m² SHON (dont subvention du Grand Lyon)
Apport du groupe actuel (9 ménages) : 300 000 €

Principes forts
1. Mutualisation d'espace : Environ 100 m² d'espaces collectifs (salle commune avec cuisine équipée et sanitaires, buanderie, local vélos / poussettes, etc.)
2. 425 m² de coursives en façade qui servent à la fois de desserte des logements et de balcons semi-privés, Toit-terrasse
3. Projet d'accueil : 3 chambres d'hôtes

La Salière - Grenoble

Surface
terrain : 600m2
772 m2 SHON, 643 m2 Shab dont 120 m2 d'espaces communs, 83 logements/ha

Coûts
1 075 € HT / m2 SHON totale
1 587 € HT / m2 SHAB logements,finitions en autoconstruction

Montage
Copropriété

Principes forts
1. Espaces partagés : salle commune, studio, salle de rangement et bricolage, terrasse sur le toit de 60 m2, jardin de 200 m2.
2. Chaufferie commune (chauffage et ECS) solaire thermique et granulé bois. Circulation extérieure centrale.
3.Appartements triple orientés

ANNEXE 2 — BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

Notre équipe a mené un travail de recherche autour de l'habitat participatif. Nos lectures ont été nombreuses, nous mentionnons celles qui ont marqué et engagé l'équipe dans le processus d'habitat participatif.

Articles

« Logement neuf : L'Etat et les promoteurs font monter les prix », journal quotidien Libération, Sibylle Vincendon — 3 juillet 2014

Quand on sait que la construction d'un logement neuf a coûté 1 000 à 1 200 euros le mètre carré et que vous l'achetez 6 000, où va l'argent ? , question que pose Nicolas Michelin, architecte. L'article décortique le processus de construction pour y apporter une réponse.

A Villeurbanne, un village «initié par ses usagers» Journal Libération, Anna Lecerf — 9 septembre 2013.

Reportage sur le fonctionnement du Village Vertical à Villeurbanne.

Habitat coopératif, verrou contre la spéculation, monde diplomatique, Martin Denoun et Geoffroy Valadon, décembre 2012.

Cet article revient sur les montages juridiques à l'œuvre dans les pays européens et les moyens de détourner de la spéculation le bien commun qu'est l'habitat. Les auteurs sont animateurs du réseau la rotative.org

Etudes

Mairie de Fribourg, Urbanisme service développement et de la rénovation urbaine, Le quartier Vauban à Fribourg - exemple de développement durable d'un quartier résidentiel, novembre 2011.

Document de définition du projet d'un point de vue juridique, urbanistique, architectural, social, environnemental et historique.

Etude 2 CNDB : logements collectifs ou semi-collectifs - Observation des coûts de construction de 6 réalisations sur le massif des Alpes – 2012

Les acteurs de la construction filière bois ont fait paraître une étude démontrant les similarités entre les constructions bois et les autres en mettant en avant des opérations de logements collectifs et semi-collectifs.

Dossier CETE de Lyon, Département Construction Aménagement Projets, L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ? Mars 2013

Ce guide revient sur les définitions de l'habitat groupé, participatif, coopératif et démontre de l'intérêt de ces notions dans la production de la ville durable en s'appuyant sur des exemples différents.

Coll. DEVAUX Camille, FNSCHLM-USH, Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, février 2011.

Camille DEVAUX propose un guide méthodologique complet pour la constitution de projet d'habitat groupé porté par des bailleurs sociaux.

Livre blanc de l'habitat participatif, manifeste pour l'habitat participatif – Ouvrage Coll. Anne-Laure Euvrard – 2011.

Cet ouvrage revient sur les nombreux avantages de la construction d'habitat participatif au niveau des actions publiques, des capacités d'auto-organisation des habitants, environnemental et économique.

MHGA, Habitat Auto-géré, Editions alternatives/ Syros, 1983.

Cet ouvrage reprend différents projets du mouvement pour l'habitat groupé autogéré, du collectif au semi-collectif, du rural au périurbain et l'urbain, cet ouvrage donne des clés de réalisation et apporte un crédit à l'engagement de ses habitants dans ces démarches.

Fiche outils - Tableau de construction, CAUE 92

Ce Tableau nous a permis de décrypter la chaîne conventionnelle de la construction.

Fiches de description de projets, thème habitat groupé coopératif, CAUE 38.

Ces fiches ont donné à l'équipe des informations liées aux coûts de construction et aux possibilités d'aménagement en respectant le cadre de vie souhaité par les habitants.

Sous la dir. D'Agnès Charousset, Rapport d'étude, Logement abordable, inventaire des outils, Agence d'urbanisme de Bordeaux, 20 février 2007.

Cet inventaire des outils existants en faveur du logement abordable s'organise autour des dispositifs existants, en France comme dans d'autres pays, et des modes de sécurisation de l'accédant. Il présente également dans une dernière partie des pistes pour une meilleure maîtrise des coûts de production de logements, tant en termes de montage d'opération que d'innovations techniques.

Emission Radio

Le logement : un bien commun ? (France Culture, 27/02/14)

Dans l'émission « Le bien commun » sur France Culture du 27 février 2014, consacrée aux coopératives d'habitants comme moyen de faire sortir des biens du marché immobilier, Antoine Garapon reçoit Sarah Trudelle, porte-parole de l'association Habicoop, et Geoffroy Valadon du collectif « La Rotative ».

ANNEXE 3 — PRÉSENTATION DE NEF GESTION

Nef Gestion
INGÉNIERIE FINANCIÈRE

Présentation de Nef Gestion

Appel à idées Habitat abordable

1. Présentation de Nef Gestion

Nef Gestion dispose d'une expertise et d'une expérience avérées en matière d'accompagnement des projets d'économie sociale et solidaire (ESS). Elle travaille en amont sur l'analyse et l'étude de la faisabilité des projets de financement citoyen, et peut offrir en aval, une palette de services conseils et d'outils de collecte de fonds.

Ainsi, Nef Gestion met aujourd'hui à la disposition des projets qui s'adressent à elle une offre de services élargie :

- Prestations de conseil expert en matière d'ingénierie financière pour les projets d'intérêt général et d'utilité sociale:
  - Aide à la réalisation de modèles économiques et financiers : réalisation des projections économiques et financières de projets citoyens ;
  - Recherche des dispositifs d'aides et de financement pour les porteurs de projet.
- Conseil et accompagnement à la levée de fonds de projets pour faire appel au financement citoyen et participatif (crowdfunding).
- Gestion des souscriptions et des mouvements de titres (actions, obligations, etc..) pour ses clients.

2. Références clients

Nef Gestion accompagne des projets citoyens comme :

- Cosi : étude de faisabilité juridique et économique pour la création et la gestion d'un habitat participatif intergénérationnel favorisant l'intégration de personnes âgées autonomes en Alsace ;
- Apps'solu : étude de faisabilité juridique et économique pour la création d'appartements solidaires en milieu urbain en Rhône-Alpes, favorisant l'autonomie et le vieillissement dans un cadre adapté et intergénérationnel ;
- Familles solidaires : accompagnement à la consolidation de l'activité juridique et économique d'un fond citoyen destiné à financer des projets allant du logement collectif au logement individuel ;

- Solifap (Fondation Abbé Pierre) : accompagnement et mise en place d'un dispositif de garantie dédié aux associations luttant contre le mal logement ;
- Cocagne Investissement : étude de faisabilité, conception et mise en place d'un outil de financement participatif pour un fond citoyen destiné à financer des projets d'agriculture biologique en réinsertion par l'activité économique ;
- Energie Partagée Investissement : mise en place et gestion générale (gérance pendant 5 ans) d'un fond citoyen destiné à financer les expériences d'énergies renouvelables et à accélérer la transition énergétique ;
- La Foncière Terre de Liens : accompagnement et gestion des souscriptions des actionnaires citoyens de la Foncière.

3. Moyens humains

Joël LEBOSSE, directeur général : large expérience en direction de fonds d'investissement et en accompagnement expert pour le financement de nombreux projets solidaires.
Contact : joel.lebosse@nefgestion.com

Coralie PERSIANI, directrice adjointe : responsable de la création de la plateforme de financement participatif « capital » du groupe NEF, expérience dans la banque, la finance et dans l'accompagnement des créateurs et repreneurs d'entreprises.
Contact : coralie.persiani@nefgestion.com ou au 04 82 90 55 09

Noémie NICOLAS, chargée d'études : expérience en accompagnement et financement des porteurs de projet dans le domaine de l'économie sociale et solidaire.
Contact : noemie.nicolas@nefgestion.com ou au 04 82 90 55 01

4. Nos partenaires privilégiés

4.1. La société financière de la Nef

Nef Gestion est l'une des filiales de la Société Financière de La Nef, cependant, sa gestion et ses activités sont complétement autonomes.

La Société financière de la Nef est un organisme bancaire habilité à collecter de l'épargne et à octroyer tout type de crédit. Elle est reconnue comme un acteur majeur de la finance éthique en France, que ce soit pour la gestion transparente et responsable de ses ressources financières ou pour sa méthodologie de sélection des projets sur la base de critères tels que l'impact du projet sur l'environnement et la société, la nature des relations aux autres dans sa mise en œuvre ou encore l'éthique du ou des entrepreneur(s) eux-mêmes.

La Nef compte aujourd'hui 35 000 sociétaires, gère des ressources à hauteur de 400 millions d'euros ainsi qu'un encours de crédit de 110 millions d'euros. Elle s'appuie sur une équipe de plus de 60 salariés qui, associée à ses sociétaires les plus actifs, constitue un formidable relais de commercialisation pour ses produits d'épargne et pour les produits d'investissement citoyens distribués par ses partenaires.

4.2. Nef Investissement

Nef Investissement, filiale de la Société financière de la Nef créée en 2009, est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers disposant d'une expertise forte en matière d'analyse financière et de gestion de fonds d'investissement.

5. Proposition d'intervention

En 2014, le législateur a reconnu l'innovation sociale apporté par l'habitat participatif en lui consacrant un article dédié dans le cadre de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). Reconnaissant ainsi la démarche citoyenne portée par des personnes physiques et des personnes morales de définition, construction ou acquisition et gestion d'immeubles.

Les projets d'habitat participatif rassemblent des personnes qui souhaitent concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement. Dans ce projet d'habitat sont souvent inclus d'autres enjeux que le groupe souhaite prendre en compte notamment en matière sociale et/ou environnementale.

C'est en fonction de ce projet de vie, défini par le porteur de projet, que Nef Gestion propose un accompagnement sur les modélisations juridiques et économiques. Si ces dernières dépendent essentiellement du projet, dans tous les projets accompagnés deux phases ont été observées :

- L'investissement financier du bâti ;
- L'animation du lieu de vie.

Deux structures juridiques distinctes sont souvent créées pour porter chacune de ces phases du projet, avec chacune un mode de gouvernance propre.

En terme de méthodologie, Nef Gestion accompagne les porteurs de projets, dès la définition du projet, afin de confirmer la faisabilité du projet et d'accompagner sur la prise de décision sur les choix stratégiques. Un calendrier prévisionnel sera déterminé avec le porteur de projet pour définir le cadre, la durée et les livrables nécessaires dans le cadre de l'intervention de Nef Gestion. Dans cette optique, Nef Gestion propose d'organiser trois réunions principales au cours de son intervention afin d'assurer un lien constant avec les acteurs du projet :

- Réunion de lancement : présentation du cadre général de l'habitat participatif et les éléments de contexte ;
- Réunion intermédiaire : production des premières observations relatives au projet ;
- Réunion de rendu : production d'un rapport de faisabilité et bilan de la mission.

NOTES

Document libre de droit sous condition de consultation des auteurs

Valeur d'usage
Maîtrise des coûts
Mutualisation
des biens
Solidarité