

Actions du Grand Lyon pour la production d'habitat abordable en secteur tendu et soutien à l'habitat participatif

Pour répondre à la crise du logement, le Grand Lyon souhaite développer différentes formes de production de logements que ce soit par les organismes d'HLM, les promoteurs privés, les associations, les groupes d'habitants, etc... .

Dans ce cadre, le Grand Lyon souhaite développer le mode de production participatif tel que prévu dans le Programme Local de l'Habitat, dans l'Agenda 21 et dans le plan de mandat 2008 - 2014.

Aussi, le Grand Lyon, d'une part apporte son soutien aux initiatives privées d'habitat participatif et participe aux travaux du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et d'autre part, travaille avec ses partenaires sur la création d'un fonds participatif d'investissement pour la production d'habitat abordable en secteur tendu permettant notamment d'intervenir sur le parc privé ancien

Les initiatives privées d'habitat participatif

Le Grand Lyon travaille avec Habicoop depuis 2009 pour expérimenter des formes d'habitat coopératif :

- Le Village Vertical a bénéficié du soutien du Grand Lyon (charge foncière réduite et garantie d'emprunt) et d'une collaboration étroite avec Rhône Saône Habitat à chaque étape du projet. La livraison de l'opération est prévue en 2013.
- Dans la continuité, en mai 2012, le comité politique foncier a d'ailleurs validé la mise à disposition d'un immeuble rue Montesquieu sous la forme d'un bail emphytéotique à un groupe d'habitant « soutenu également » par RSH et Habicoop dans le but de réaliser 6 logements.
- Enfin, Habicoop bénéficie d'une subvention pour l'accompagnement des groupes depuis 2009

Comme l'expérience du village vertical nous l'a montré, il est nécessaire pour que ces opérations voient le jour dans un délai raisonnable et qu'elles touchent des habitants d'origines diverses, de prévoir un adossement à un professionnel de l'immobilier qui peut également en cas de difficulté du groupe, ou d'un de ces membres, réorienter l'opération.

Dans ce cadre, les expériences d'habitat coopératif permettent d'une part d'éviter les phénomènes de spéculation (les habitants sont propriétaires de parts sociales et non du bien) et d'autre part permettent :

- d'innover dans les formes architecturales et surtout dans le produit logement (« chaque appartement est conçu comme un logement individuel »). A ce titre, ils peuvent contribuer à alimenter les réflexions sur les modes d'habiter et sur les produits proposés en accession par la promotion immobilière.
- de sortir des produits moins chers que la promotion classique. L'économie est estimée à environ 10 à 15 % et peut atteindre 20% à qualité égale, voire supérieure. Cet écart s'explique par l'absence de frais de préfinancement, de marge, et de frais de communication. De plus, les finitions sont parfois réalisées par les auto promoteurs ce qui vient là encore réduire les coûts de sortie.

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

Ces opérations, bien que très marginales dans leur volume, témoignent du souhait de certaine catégorie de population de relancer les projets d'habitat participatif en France.

La forte médiatisation qui accompagne ces opérations et les sollicitations répétées de la part de groupes d'habitants désireux de se lancer dans de tels projets a conduit à la constitution d'un réseau des villes de l'habitat participatif (charte signée par le Grand Lyon en novembre 2011 à Grenoble).

Quatre rencontres nationales ont déjà eu lieu (Strasbourg, Montreuil, Grenoble et Rennes), la prochaine devrait se dérouler à Lille¹. Suite au projet de loi déposé au Sénat par T. Repentin et dans la perspective d'une loi sur le logement et l'habitat (courant 2013 ?), le comité de pilotage du réseau des villes proposera

¹ 31 collectivités sont actuellement membres du réseau

d'introduire dans la loi des propositions visant à favoriser le développement de ces opérations et à souligner la pluralité des projets d'habitat participatif.

Le Fonds participatif d'investissement pour la production d'habitat abordable

Le travail engagé par le Grand Lyon et soutenu par nos partenaires (fondation Abbé Pierre, fondation de France, fondation Macif, Caisse des Dépôts et Région Rhône Alpes) en vue de la création d'un fonds d'investissement participatif vise à **innover pour développer de nouveaux modes de financement du logement et à mobiliser les investisseurs publics et privés**. Il doit permettre de :

- capter des logements anciens dans le diffus, non mobilisés par le logement social, avec comme objectif le maintien de la mixité ou la reconstitution de celle-ci, et l'intervention dans les copropriétés au service de l'intérêt général (plan climat, mixité sociale). Ceci sans exclure les projets d'habitat participatif qui à l'heure actuelle arrivent difficilement à leur terme en l'absence de moyens financiers suffisants et d'appuis techniques.
- contribuer à créer un statut intermédiaire entre le locatif et l'accession ; les locataires des logements étant également investisseurs de leur logement et à ce titre actionnaires de leur bailleur. Les locataires pourront ainsi contribuer aux décisions concernant leur logement.
- capter et sécuriser l'épargne des locataires dans un contexte où la fragilité des ménages rend les projets d'accession souvent inatteignables ou « risqués ». Le développement d'une offre de logement abordable contribue à créer de la fluidité dans le parc HLM.
- éviter les phénomènes de spéculation sur le parc de logement qui sera mobilisé.

Des contacts ont déjà été pris avec les collecteurs qui ont fait part de leur intérêt vis-à-vis de la démarche ainsi que la banque française de Crédit Coopératif. Par ailleurs, les fondations sont engagées dans la réflexion depuis son démarrage et vont de leurs côtés rechercher les modalités leur permettant de contribuer au dispositif.

Contact :

Martine CHANAL

Grand Lyon - Délégation Générale au Développement Urbain

Direction de l'Habitat et du Développement Solidaire Urbain

Programmation et Gestion

Tél : 04 26 99 37 64 p43764 Fax : 04 26 99 38 96

Email : mchanal@grandlyon.org