

## FAVORISER DES FORMES ALTERNATIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

### CONTEXTE

Les évolutions sociétales font naître au sein de la société civile des initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et production du logement.

Ces opérations de production de logements sont développées par des ménages se regroupant et envisageant de réaliser leur opération en auto-promotion et parfois en auto-construction et/ou auto-réhabilitation.

Ces opérations visent à échapper au marché des promoteurs et à concevoir des opérations intégrant des aspects inexistants (ou que très partiellement) sur le marché de l'immobilier. Les éléments fondateurs de ces démarches s'inscrivent dans des valeurs que chaque programme va développer en fonction du groupe de ménages à l'initiative de l'opération et de la réalité du projet (dureté foncière, contraintes réglementaires, capacités financières...).

Les valeurs fondatrices sont : la non-spéculation, le projet inter-générationnels, la mixité sociale, la gestion durable, l'habitat économe, les services partagés (transports, production de chaleur et d'énergie, échange de services entre personnes...).

Des réseaux associatifs encadrent ces auto-promoteurs dans leurs démarches pour trouver du foncier, notamment auprès des communes.

L'association les « HABLES » (qui fédère les auto-promoteurs de l'agglomération grenobloise) est soutenue financièrement par la Région Rhône Alpes pour son fonctionnement et par la Métro sur sa compétence « développement économique - économie », au travers de ses aides à l'économie solidaire (pour la mise en place d'un fond d'études pour l'émergence de programmes d'habitat sous une forme « coopérative »).

### OBJECTIFS DE L'ACTION

- Venir en appui aux réseaux d'acteurs pour générer une reproductibilité des montages opérationnels
- venir en appui aux opérations via les dispositifs existants et favoriser autant que possible le montage d'opérations et leur réalisation
- contribuer à faire savoir et promouvoir ces aspirations et expériences au public
- faire du PLH 2010-2015 un temps de consolidation de méthode et de mise en œuvre des premières opérations, pour que cela devienne lors du prochain PLH 2016-2021, un champ à part entière de production du logement.

### CONDUITE DE L'ACTION

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Auto-promoteurs ou mandataires spécifiques (coopératives de construction) et éventuellement es commune et les bailleurs dans le cas de programmes complexes et d'initiative communale.

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Ingénierie sous couvert des maîtrises d'ouvrages.

#### PARTENAIRES DE L'ACTION

##### Les associations d'appui :

L'association « HABICOOP », à laquelle l'association des « HABLES » est affiliée et qui propose une assistance juridique et en matière de montage aux groupements d'auto-promoteurs.

L'association des « HABLES » qui fédère les groupements de ménages engagés dans ce type d'opérations sur le département de l'Isère.

##### Les opérateurs :

Mandataires spécifiques (coopératives de construction) comme maîtres d'ouvrages délégués.

Les bailleurs dans le cas de programmes mixtes (publics - privés) et les commune dans le cas de programmes d'initiative communale (avec éventuellement un portage foncier par l'EPFL).

## FINANCEURS

Les maîtres d'ouvrage et éventuellement la Métro sur ses aides au logement ou aux opérations, sur les opérations éligibles au titre de la mixité sociale.

Éventuellement les communes pour la dimension foncière.

## MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

### MÉTHODE

La Métro suit le développement de ces projets et assure le lien institutionnel et la transversalité avec les communes et éventuellement avec l'EPFL si nécessaire.

### OUTILS, DISPOSITIFS

Le développement des programmes est suivi par l'association des « HABLES » qui identifie et fait émerger les projets. Il est proposé de soutenir cette structure.

En fonction de l'éligibilité de chaque projet, la Métro accompagnera les opérations sur son droit commun.

### PRÉVISIONS QUANTITATIVES ET FINANCIÈRES

Pas de moyens spécifiques dans le cadre de l'enveloppe Habitat.

### CALENDRIER

Le calendrier de l'action accompagne la réalisation des opérations. Le nombre de logements concernés par ce type d'opérations est très pour l'instant encore limité. Il s'agit d'en faire un axe conséquent de construction de logement d'ici 5 ans (PLH 2016-2021).

## OBSERVATION, SUIVI, EVALUATION

- Une évaluation spécifique est nécessaire, visant à mesurer le nombre d'opérations mises en œuvre, la mixité inter-générationnelle et sociale générée, et les dispositifs mis en œuvre de montages formalisés sur leur efficacité et solidité juridique, ainsi que les statuts d'occupation.
- Cette évaluation doit permettre l'émergence d'un secteur à part entière de production du logement.