



Partenaire de la Fondation Abbé Pierre

Synthèse du 12-14 du 13 janvier 2009

Construire autrement : Réduction des coûts – développement durable – dimension sociale

Dans un contexte de flambée des prix de l'immobilier et de montée en charge des préoccupations environnementales, ce 12-14 a réuni ces deux thématiques pour une réflexion d'ensemble sur des formes d'habitats alternatives permettant de construire à moindre coût dans une perspective de développement durable. Les participants au débat se sont notamment interrogés sur la manière de permettre aux plus précaires d'accéder à ce type d'offre.

Enjeux et nécessités de développer des formes d'habitats alternatives : une réponse possible aux besoins des plus précaires ?

En raison de l'inadaptation de l'offre et des effets de la spéculation immobilière sur les prix des logements (depuis 2000 selon la FNAIM, les loyers augmentent en moyenne de 4,6 % par an), accéder au logement voire à la propriété pour des ménages modestes est de plus en plus difficile. En effet, l'offre actuelle de logement est assez réduite : le parc privé est inaccessible par son prix pour de nombreux ménages et le logement social, insuffisant en nombre, n'est pas non plus nécessairement adapté en terme de coût, en raison du faible nombre de PLAI. Aujourd'hui, se loger demande en moyenne un taux d'effort de 24 %, soit un quart du budget des ménages d'après l'INSEE en 2006. Ce taux n'a jamais été aussi fort : les dépenses consacrées au logement se placent nettement devant l'alimentaire, contrairement au début des années 1980 où la situation était inverse.

Ce constat de la difficulté d'accès à l'habitat, lié à des préoccupations environnementales croissantes, amène à questionner les modalités de construction de logements à moindre consommation énergétique. Lorsque l'on sait que l'habitat est une des premières sources de production de CO₂, on comprend que face à une pénurie de logements, ces deux thématiques deviennent indissociables. Les participants au débat ont cependant souligné le fait que l'habitat écologique ne peut pas être réservé aux classes sociales les plus favorisées, mais que la majorité des ménages doit pouvoir en bénéficier, d'autant que réduire les charges d'énergie par une meilleure isolation permettrait, par exemple, pour les plus défavorisés, de limiter le phénomène de précarité énergétique.

D'anciennes formes de logements introduites durant les années 1970, notamment le développement de coopératives d'habitats comme alternative à la propriété privée, refont surface aujourd'hui. Aux objectifs d'antan s'ajoute la préoccupation environnementale et la perspective de recréer du lien entre les habitants.

L'exemple de « Villages et Quartiers Solidaires » : Le principe de l'autoconstruction - autopromotion.

Le projet de l'association « Villages et Quartiers Solidaires » est parti du questionnement suivant : un projet social peut-il faire baisser le coût de la construction ?

Ce projet innovant est basé sur le principe suivant : les habitants sont propriétaires du bâti et la municipalité du foncier. Ce modèle de propriété, qui dissocie le foncier et le bâti, est dominant dans les Pays Bas. L'avantage de ce type de démarche est de faire baisser le coût du logement mais

également d'intégrer les collectivités territoriales à la démarche en leur permettant de maîtriser l'urbanisation de leur territoire.

Les ménages souhaitant bénéficier de ces logements doivent se constituer en APAC (Autopromoteur et Autoconstructeur) et élaborer, avec les différents APAC, le projet du logement, en lien avec des professionnels de la construction. Les ménages ciblés par ce programme doivent percevoir un revenu net mensuel compris entre 1 000 € et 3 000 € et être en capacité de faire un apport initial de 3 000 €. Suite à une réflexion sur l'ensemble de la chaîne de production des logements, notamment sur les matériaux utilisés, les professionnels mobilisés mais également par l'obligation pour chaque APAC d'effectuer 60 jours de travaux, le prix établi est particulièrement bas : 850 € TTC du m² pour le projet mis en œuvre à Crolles. L'objectif, avec un loyer moyen compris entre 380 € et 490 € selon la taille du logement, est d'arriver à un taux d'effort de la part des ménages qui ne dépasse pas 20 % de leur revenu. Par exemple, un ménage percevant 1 000 € de revenus aura la possibilité d'être propriétaire d'un logement de 38 m².

D'un point de vue écologique, la volonté de Villages et Quartiers Solidaires est de réaliser un compromis entre écologie et économie du loyer et des charges, sans pour autant aboutir à des logements complètement passifs en énergie. Le choix des matériaux tels que le bois, le chanvre, la cellulose, la terre ont été importants et favorisent une meilleure isolation, permettant ainsi de réduire les charges d'énergie.

Intérêts et limites de la démarche.

Ce projet est intéressant car il permet d'apporter de nouvelles perspectives en terme d'habitat. L'avantage, au-delà de l'intérêt économique de ce type de logement, est qu'il crée un environnement de solidarité et d'entraide entre les personnes. Cette démarche est également porteuse dans le sens où elle concourt à la promotion et au développement de petites entreprises à moyen terme, seulement les filières professionnelles a même de supporter ces objectifs de coût sont minoritaires sur le marché. Cependant, ce projet, qui s'inscrit dans la mouvance de l'économie sociale et solidaire, demande un engagement dans le collectif et ne convient pas à tous. Par ailleurs, le projet n'est pas toujours adapté aux plus démunis, et notamment aux familles. La taille du logement étant proportionnelle au revenu, on peut difficilement imaginer une famille de cinq personnes vivre décemment dans 38 m² par exemple. De même, pour les ménages en deçà du seuil de 1 000 € de revenus par mois ou pour ceux ne pouvant se permettre un apport initial de 3 000 €, l'accès à ces logements n'est pas possible. Il ne s'agit pas d'une offre de PLAI. Les populations concernées par cette démarche sont donc plutôt les ménages modestes, également touchés par l'intensité de la crise du logement. Enfin, la majorité des participants de ce 12-14 s'est interrogée sur la pérennité des coopératives dans le temps : les habitats autogérés des années 1970 n'avaient pas duré et la majorité avait basculé en copropriété. Toutefois, l'association a pris les leçons du passé et a donc prévu la possibilité de racheter elle-même les logements vacants, mais également de les protéger de la spéculation immobilière. Pour la suite, le souhait de l'association est d'ouvrir ses logements aux bailleurs sociaux et AIVS.

Pour conclure, cette initiative a le mérite d'explorer de nouvelles possibilités pour la location et l'accession à la propriété en s'attendant aux problèmes des coûts de construction et tout en intégrant des préoccupations actuelles comme l'environnement et l'habitat solidaire. L'ambition de ce type de logement, même s'il ne s'adresse pas aux plus démunis, permet cependant à des ménages modestes de se loger à bas coût dans un habitat qui soit digne. La réflexion reste donc ouverte pour les ménages les plus précaires car l'esprit de coopérative et d'économie sociale et solidaire pourrait permettre à ces individus d'être acteur et non plus spectateur de leur parcours résidentiel.

Contact : Villages et quartiers solidaires Frédéric Saboureault
06 68 44 09 02 – www.les-apac.org

CR 12/14 – janvier 2009
Observatoire Associatif du Logement