

MAG 2 SAVOIES

N°12 LE NOUVEAU MAGAZINE DES DÉPARTEMENTS ALPINS

Printemps 2020 - CoopMag

CLIMAT

PORTRAITS DE LANCEURS D'ALERTE

NOUVEAUTÉ

APPLICATION SNAPPRESS

Votre magazine est augmenté !
Photographiez pour accéder
à du contenu additionnel



COVID19

Economie, balades, loisirs...
Préparer la vie d'après

L'ALPINISME
ENFIN
À L'UNESCO

FRÈRES BOEHLER
ATYPIQUES FABRICANTS
DE GLACE

SÉISMES
LES RISQUES
DANS LES ALPES

R 29271 - MS12 - F : 4,50€



HABITÉE

Promoteur social et solidaire

À Bassens, la municipalité a fait confiance à la SCIC Habitée pour un projet en entrée de ville, trois bâtiments en accession à la propriété et une résidence intergénérationnelle Habitat et Humanisme. La livraison est prévue fin 2021. Par Clotilde Brunet.



Les appartements sont spacieux et dotés de terrasses



Le traitement paysager fait partie du cahier des charges des aménageurs

L'ambition affichée par Habitée est de permettre aux classes moyennes de devenir propriétaires de logements de qualité à un prix raisonnable. Son statut de SCIC, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, en fait un acteur de l'Économie Sociale et Solidaire. Habitée réunit des acteurs de la promotion immobilière, architectes, professionnels du BTP et même des collectivités locales. Il s'agit donc d'une réelle alternative, la promotion immobilière ne fait pas partie des secteurs habituellement investis par l'Économie Sociale et Solidaire. La Canopée, le premier projet réalisé par Habitée se situe à Bassens, à côté de Chambéry. 98 logements dans trois bâtiments et une résidence intergénérationnelle doivent voir le jour d'ici fin 2021. "Quand notre équipe municipale est arrivée aux affaires en 2014, on a confié une étude sur Bassens en 2030 à un cabinet d'urbanistes. Habitée est une émanation de ce cabinet. On a souhaité poursuivre

ensemble...", explique Alain Thieffinat, le maire de Bassens. Il ajoute que l'équipe précédente avait lancé une acquisition foncière de terrains très bien situés, au cœur de la commune. "Plutôt que de les valoriser au maximum financièrement en les confiant à un promoteur, on a préféré imaginer notre propre projet. On voulait un endroit vivant, on a donc opté pour un projet mixte avec un bâtiment économique et des bâtiments d'habitation."

Habitée cible surtout les classes moyennes qui ont les moyens d'acheter un bien immobilier mais qui achètent souvent trop petit ou trop loin, d'après ce qu'a pu constater la SCIC. "On vise propriétaires occupants, je les distingue des investisseurs qui vont mettre à la location. Aujourd'hui, les logements qu'on a déjà vendus ont été acquis à moitié par des propriétaires occupants et à moitié par des investisseurs. L'immense majorité de ces investisseurs sont des investisseurs solidaires. Ils achètent pour louer à des résidents du parc d'Habitat et Humanisme. Ils ne cherchent pas le rendement locatif le plus élevé", détaille Rémi Pascual, président d'Habitée. De plus, les acheteurs sont des habitants de la commune ou des environs, des jeunes, des retraités...

HABITAT ET HUMANISME

Bassens compte actuellement 16 % de logements sociaux contre les 30 % imposés par la loi. "On est donc une commune en rattrapage. Nos prédécesseurs avaient réalisé un quartier avec un bailleur social, on a constaté que c'était un échec notoire! Il ne suffit pas de décréter qu'on va faire du social, de mettre en place une charte. En revanche, Habitat et Humanisme réalise un sui-



“On est également dans une démarche low-tech. On n’intègre pas de la domotique partout, même si c’est une demande. Ça consomme beaucoup! On compte sur l’humain pour ouvrir la fenêtre, c’est le b.a.-ba”

vi des résidents”, souligne le maire de Bassens. En effet, un salarié d’Habitat et Humanisme animera la résidence et des bénévoles interviendront dans l’entretien du bâtiment et des espaces verts. “Ce bâtiment comprend des pièces communes, une cuisine partagée et une buanderie partagée. Les locataires seront à la fois des personnes âgées, des jeunes, des familles monoparentales. Il s’agit d’une transition, quelques années avant de réintégrer le parc plus classique du locatif social”, précise Rémi Pascual.

Le défi que relève ce promoteur issu de l’Économie Sociale et Solidaire est de proposer des appartements qualitatifs à un prix raisonnable. *“On maintient notre prix légèrement en dessous du marché. On se situe entre 3500 et 3600 euros/m² alors que le reste de la commune se trouve à 3800 euros/m²”, avance Rémi Pascual. Habitée revendique “une marge raisonnée et bien moins importante que celle des promoteurs”. Les prix de vente des logements est fixé après l’addition de toutes les dépenses incompressibles et non en fonction du marché.*

SPACIEUX ET LUMINEUX

“Les logements sont grands et agréables à vivre. La hauteur sous plafond est de 2m60, ce qui donne tout de suite une impression d’espace. Ils sont tous traversants, c’est essentiel pour le confort d’été, c’est ventilation naturelle. Ils sont dotés de terrasses (12-15 m²), de celliers, des caves... Les appartements sont lumineux et équipés de brise-soleil orientables”, énumère Rémi Pascual. Les extérieurs ne sont pas en reste, le traitement paysager fait partie du cahier des charges des aménageurs. Ce qui reste rare dans les opéra-

tions privées, même si les espaces verts sont essentiels notamment pour lutter contre les îlots de chaleur.

Les performances énergétiques correspondent à la RT12 - 20, c’est-à-dire à la réglementation thermique en vigueur moins 20%. *“Nous ne visons pas de labellisation ou de certification car cela représente aussi un coût. Franchement, ce n’est pas parce que votre logement est Bâtiment à Basse Consommation qu’il est vertueux... On travaille avec des concepteurs engagés et expérimentés dans la conception bioclimatique”, affirme le président d’Habitée. “On est également dans une démarche low-tech. On n’intègre pas de la domotique partout, même si c’est une demande. Ça consomme beaucoup! On compte sur l’humain pour ouvrir la fenêtre, c’est le b.a.-ba...”*

OVNI dans l’univers de la promotion immobilière, Habitée a su convaincre. *“La preuve, la commune de Bassens a adhéré à la SCIC”, lance Alain Thieffinat. Le statut de SCIC reste peu connu mais le discours d’Habitée est bien reçu. “On propose à nos futurs acquéreurs d’acheter une part à 100 euros pour entrer au capital de la SCIC. Cela leur donne le droit de participer aux assemblées générales mais aussi à des animations, des rencontres avec les concepteurs...”*, explique Rémi Pascual. Parmi les thèmes abordés: Comment vivre dans un logement bioclimatique? La pédagogie est essentielle, les mauvaises habitudes des habitants suffisent à dégrader les performances d’un bâtiment bien conçu. Un premier bâtiment d’habitation (plot C) a déjà été commercialisé mais il reste encore des appartements à acquérir dans les bâtiments A et B. ♦