

PROJET MIXTE

HABITÉE INTENSIFIE

LA CO-CONCEPTION À FAVERGUES (74)

La Scic Habitée a mené la phase participative d'un projet immobilier à Faverges (Haute-Savoie) favorisant l'accèsion à la propriété et caractérisé par la volonté de co-conception. Ce projet, lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » (EQLD) a pour objectif affiché de « rendre l'habitat plus accessible, durable et enraciné dans le développement local ».

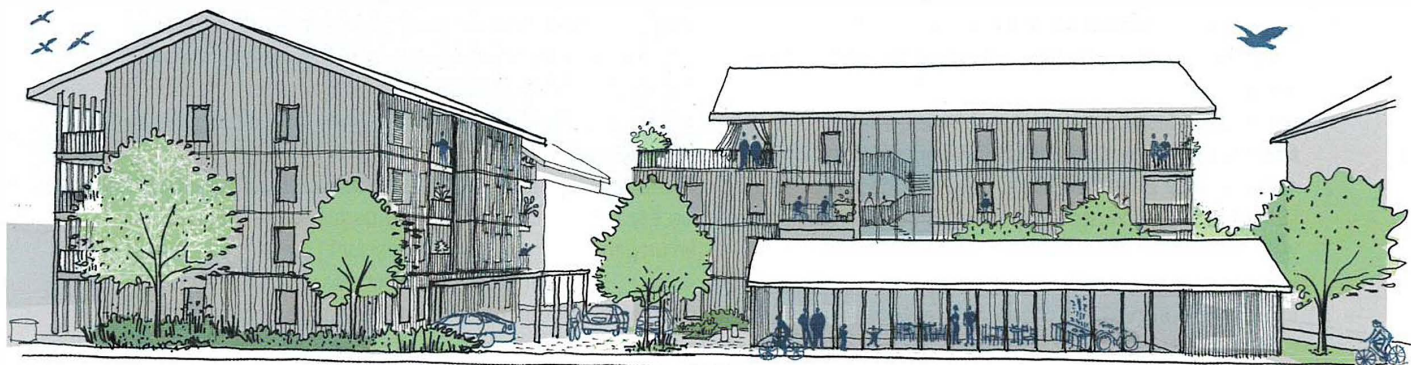
Fondée en 2017 dans l'optique de proposer une alternative à la promotion immobilière classique, la Société coopérative d'intérêt collectif (Scic) Habitée se définit comme un promoteur « éthique et écologique ». Ses travaux sont marqués par une démarche de co-conception des projets qui fait intervenir les parties prenantes dans la réflexion et les prises de décision.

Au printemps, Habitée, en collaboration avec la commune de Faverges-Seythenex, la communauté de communes, les experts du laboratoire universitaire Pacte, l'agence d'architecture Lieux Fauves, le Pôle Excellence Bois, la Foncière 74 et la Caisse d'Épargne Rhône Alpes, est rentrée dans la phase participative du projet de la clinique Berg-é (pour éthique et écologique) dans la commune de Faverges-Seythenex (Haute-Savoie). Construite en 1956, l'ancienne clinique Berger a accueilli le cabinet du médecin Simon Berger et de ses successeurs avant sa destruction et le rachat du terrain par la commune en 2016. Sur ce terrain de 3 000 m², la SCIC, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, a pour projet de construire une résidence de 35 à 40 logements en accèsion à la propriété dont 30 % serait en bail réel solidaire (BRS). Le projet encadre

la construction de deux immeubles d'habitation de trois étages et d'un troisième bâtiment de plain-pied ouvert sur l'espace public. L'ambition d'Habitée est de revitaliser cette commune de 7 000 habitants et d'augmenter son attractivité en permettant une accèsion à la propriété peu onéreuse dans une résidence respectueuse de l'environnement et peu polluante.

Un engagement plus intense de tous les acteurs

Pour Auriane Tanqueray, responsable de programmes chez Habitée : « nous avons toujours travaillé dans une dynamique de co-conception mais jamais de manière aussi poussée que sur le projet de Faverges. D'ordinaire, la démarche associait des intervenants classiques dans la conception. Cette fois, nous avons inclus de manière beaucoup plus forte la collectivité, les habitants, les élus, les associations et les structures de l'économie sociale et solidaire. L'AMI "Engagés pour la qualité du logement de demain" a été pour nous le vecteur qui nous a permis de porter une réflexion beaucoup plus aboutie sur le modèle de co-conception ».



Une résidence en accèsion pour revitaliser la commune (visuel d'intention).
© Habitée

La démarche a pris forme en trois temps. D'abord, la diffusion d'un questionnaire ouvert à tous sur la plateforme participative de la commune, du 12 mars au 21 avril. Les citoyens et acteurs du territoire ont été invités à donner leur avis sur leur logement et la résidence pour un grand nombre de sujets : type de surfaces extérieures privatives, surfaces moyennes par logement, ambiance végétale, espaces communs, stationnement et locaux vélos, etc.

Ensuite, la réalisation d'entretiens conduits par Adriana Diaconu, chercheuse du laboratoire Pacte de l'Université Grenoble Alpes et de Sciences Po Grenoble, accompagnée de Johanna Drouart, étudiante en Master 2. Ils ont pris la forme d'entretiens individuels avec tous les partenaires à l'initiative du projet pour définir les problématiques, la méthodologie participative des ateliers à venir et les outils permettant d'en faciliter la compréhension.

Enfin, l'organisation d'ateliers de co-conception animés par le laboratoire Pacte de la mi-mars à la fin juin où citoyens, associations, artisans et entreprises locales, élus, experts et décideurs se sont rencontrés pour échanger des idées et définir un cahier des charges et des lignes directrices à transmettre à l'agence Lieux Fauves.

Parmi les sujets débattus au cours de ce processus figure notamment l'utilisation du troisième bâtiment prévu dans le projet. Il ne servira pas à installer des logements mais son usage doit encore être défini. Il se veut être un lieu de convivialité soutenant les relations de proximité, de coopération à l'échelle du territoire et l'économie circulaire, les habitants étant invités à définir plus précisément les activités qui y prendront place.

Une indispensable acculturation

Une telle démarche implique une collaboration intense entre les différents acteurs, notamment la commune qui agit comme un « co-maître d'ouvrage » très impliqué dans les prises de décisions mais aussi dans les réflexions autour du projet d'après Auriane Tanqueray. La commune a notam-

ment participé à la rédaction de la note programmatique. De même, la démarche se veut inclusive en évitant d'être trop « technocratique » pour que les habitants se sentent aptes à participer. Il s'agit de faire émerger des orientations et pas forcément des applications (approvisionnement en énergie, incorporation du bois local ...) qui restent le ressort des techniciens. Cette démarche nécessite de la part des acteurs « une acculturation et une forte implication dans les outils mis en place ».

Initialement seule la phase d'esquisse du bâtiment, sa volumétrie, son emprise au sol et son nombre d'étages ont été définis. A la suite des ateliers et des retours de questionnaires, Habitée et le cabinet d'architecture ont modifié la volumétrie du bâtiment pour intégrer un espace commun réservé aux logements, retravaillé le sous-sol pour augmenter les places de stationnement, étudié la mise à disposition de voitures en auto-partage pour l'ensemble des habitants de la ville...

Parmi les éléments déjà définis figure aussi une forte végétalisation avec un coefficient de pleine terre supérieur à la réglementation bien que la surface doive encore être précisée. La commune de Faverges a indiqué une volonté de prolonger l'espace public par la végétalisation en évitant d'installer des clôtures et en insistant sur l'installation d'espaces verts communs et non privatifs. De plus, le projet est marqué par une forte ambition en matière énergétique. Habitée cherche des solutions pour alimenter le bâtiment via des sources d'énergie écologiques (géothermie notamment) et pour en assurer le confort d'été via une isolation performante et bio-sourcée.

La construction devrait utiliser du bois local. Sa proportion et sa mise en œuvre devront être définis dans le cadre du processus de co-conception mais le Pôle Excellence Bois, une association locale, a déjà été missionné pour assurer le sourcing des matériaux utilisés et viser le plus haut niveau de matériaux locaux dans la construction.

La finalisation du permis de construire est prévue pour l'été 2024, et la livraison au premier trimestre 2027. (EE)



Atelier de co-conception. © Habitée

