

**Fiche technique Habitat Participatif France  
Type de montage : coopérative d'habitants  
Graine de Bitume, Grenoble (38100)**



Site web : [www.grainedebitume.com](http://www.grainedebitume.com)



Nombre de logements et typologie	9 appartements en coopérative (2xT2, 5xT3, 2xT4), +4 appartements en HLM via un bailleur social (1xT2, 1xT3, 2xT4).
Nombre d'habitants	10 Adultes / 1 enfant fin 2019 (les 3xT4 ne sont pas encore attribués)

Origine du projet	Groupe formé par les habitants. Le foncier a été trouvé via un appel à projet de la Ville.
Organisme HLM et statut social du bailleur	Dans le groupe « Procvivis Alpes Dauphiné », PLURALIS est la Société d'habitation des Alpes (SHA) du secteur social du groupe. La SHA se charge du logement locatif social et de la vente HLM.
Partenaires du projet	PLURALIS (bailleur des 4 HLM), un Toit pour Tous (association qui sera locataire d'un T3 HLM, par l'intermédiaire de Pluralis), Ville de Grenoble qui met à disposition le terrain via un bail à construction de 60 ans, Grenoble-Alpes-Métropole, Archimêlé (architectes), Habicoop AURA, Fédération française des coopératives d'habitants Habicoop, Fondation de France, AG2R La Mondiale.
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SDP habitations : 981 m<sup>2</sup> (pour les 13 logements)</li> <li>- SDP Espaces partagés : 112 m<sup>2</sup></li> </ul>
Type d'espaces communs	Salle commune, studio d'amis, buanderie, cave commune, atelier de bricolage, jardin (& grands paliers pour la convivialité).
Budget total réalisé HT	Budget prévisionnel de la coopérative : 1 380 000 €
Structure du budget (coopérative uniquement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrain et viabilisation : 106 K€</li> <li>- Travaux : 1,05M€</li> <li>- Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 225 K€</li> </ul>
Maîtrise d'œuvre	Archimêlé (2 architectes, choisis en commun par les 2 co-maîtres d'ouvrage)
AMO Habitat Participatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qui : Habicoop AURA / Pluralis</li> <li>- Montant et durée de la mission : Habicoop 18K€ durée 3,5 ans</li> <li>- Pluralis : 4,85% coût des travaux</li> <li>- Contenu de la mission (AMO/AMU) : choix de maîtrise d'œuvre, gestion des contrats d'assurances, choix des entreprises...</li> <li>- Financement de la mission en fonction des phases : en fin de mission</li> </ul>
Labels et certifications	Label Promotelec Habitat Neuf
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Signature de la promesse de vente :</li> <li>- Dépôt du PC : 18 décembre 2017</li> <li>- Obtention du permis de construire :</li> <li>- Acte authentique vente du terrain : délibération de la Ville de Grenoble en septembre 2015 « Approbation d'un bail à construction au profit de la coopérative et autorisation donnée à ce groupement de déposer une demande de permis de construire »</li> <li>- Démarrage des travaux : estimé fin 2020</li> <li>- Livraison : estimée 1<sup>er</sup> semestre 2022</li> </ul>
Spécificités du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de la Société coopérative par Actions Simplifiée (SAS) en juin 2016</li> <li>- Une convention de co-maîtrise d'ouvrage PLURALIS/SAS Graine de bitume pour asseoir le partenariat entre les 2 maîtres d'ouvrage qui s'accordent sur l'objectif de ce projet immobilier comme réponse durable à la diversité sociale et économique du groupe.</li> <li>- Un projet situé en zone QPV et ANRU, qui pourtant ne bénéficiera pas de la TVA à 5,5% (affectée cependant au bailleur pour cette même opération). Les coopératives d'habitants ne bénéficient ni des conditions des bailleurs, ni de celles de l'accession sociale, alors qu'il s'agit d'une accession sociale collective (sous PSLA).</li> </ul>
Montage en « coopérative d'habitants » officieuse (SAS loi de 1947)	
Modalités de constitution du groupe	Les premières années (depuis janvier 2010) ont permis de préciser les attentes et les valeurs du groupe : mixité générationnelle, mixité économique et sociale, vivre en ville, un projet solidaire et ouvert sur l'extérieur, une construction respectueuse de l'environnement, une

taille du groupe d'une dizaine de ménages au moins (garantie d'une dynamique).

Fin 2013, après plus d'une année de recherches infructueuses d'un terrain dans l'agglomération grenobloise, le groupe répond à l'appel à projets "Habitat participatif" de la Ville de Grenoble. En janvier 2014, délibération pour retenir dans le cadre de l'appel à projets sur la ZAC Beauvert.

La coopérative d'habitants est pour nous le modèle qui traduit le mieux nos motivations : le logement considéré comme un « bien commun », la non-spéculation immobilière, la propriété collective, l'exercice de la démocratie, des solidarités à inventer, des mutualisations de tous ordres.

Nous l'avons concrétisé de 2 façons :

- un partenariat avec le bailleur social PLURALIS (4 logements) ;
- un système de solidarité financière interne à la coopérative, avec des loyers moindres pour les ménages « PLUS ».

Le volet social de notre projet est l'élément fort de cette opération d'habitat coopératif, qui relève de ces « utopies réalistes », de ces projets mobilisateurs pour accéder à un mode de vie solidaire.

Les orientations qui ont guidé nos choix : le partage des ressources (espaces communs, mutualisation de nos voitures), la création de liens sociaux (échanges de services en interne et liens avec nos voisins de quartier), le partenariat avec PLURALIS (assurant une reprise de l'opération en cas de difficultés financières de la coopérative), l'accompagnement collectif au vieillissement (solidarités internes comme réponses aux difficultés de mobilité, d'isolement... sans compter l'aménagement des logements pour le maintien à domicile), l'accueil de 2 personnes à mobilité réduite, avec une assistante de vie à domicile, dans un F4 (locatif social).

Gestion des attributions en locatif social

Lorsque des ménages nous sollicitent (principalement par le biais de notre site internet), nous ne savons pas si elles relèvent des logements locatifs de PLURALIS ou de la coopérative. Cela n'a pas été un critère d'entrée dans le groupe jusqu'à présent. Actuellement, sachant qu'il ne reste que 3 x T4 disponibles (dont 1 PLURALIS), nous en informons les ménages dès le départ, pour le cas où leurs revenus ne correspondraient pas (PLUS pour PLURALIS et PLS pour la coopérative).

Les ménages qui vont occuper les logements sociaux PLURALIS, à « l'entrée » dans le projet, vont bénéficier d'un système dérogatoire, car la Métro et le bailleur s'entendent sur la nécessité, pour ces ménages, de participer à la construction du projet très en amont.

Les modalités pour le renouvellement de ces ménages n'ont pas été encore envisagées.

Type de logements (de la coopérative, du bailleur social)

- 4 ménages locataires de PLURALIS : 3 PLUS minorés et 1 PLAI pour un ménage accompagné par l'association « Un Toit pour Tous ».
- Coopérative : 2 libres (au-dessus des plafonds PSLA), 7 PLS

Plan de financement

- Fonds propres : 280K€
- Emprunt PLS : 1,15M€ PLS
- Emprunt Carsat : 60K€
- Emprunt libre : 0 (apports et subventions fléchés sur le coût Libre)
- Subventions : 34K€

Garantie et contre-garantie des emprunts

- La garantie de l'emprunt PLS a fait l'objet de nombreux allers-retours avec la Métropole de Grenoble qui voyait, dans la règle de minimis, une impossibilité à la mettre en place. A ce jour, elle s'est engagée à garantir l'emprunt des 7 PLS de la coopérative, en demandant à PLURALIS d'apporter sa contre-garantie sur la base

	<p>d'une convention rachat-relogement (cf montage des coopératives de l'agglomération lyonnaise).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PLURALIS n'étant pas très favorable pour dissocier la propriété du foncier et celle du bâti, une autre piste est en réflexion entre la Métropole et le bailleur : s'appuyer sur l'OFS (délibération Métro prévue en décembre 19) pour engager un BRS (avec le bailleur ? avec la coopérative ? avec chaque coopérateur ? et quid des logements libres ? des espaces communs ?).</li> </ul>
Système de péréquation des redevances	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La redevance est fixée par la coopérative : Loyer + charges + provisions. Le prêt aidé PLS s'applique indifféremment pour les ménages PLS et en deçà (PLUS). Pour assurer la mixité économique du groupe, la coopérative calcule une redevance pour les ménages PLUS inférieure à celle des ménages PLS. Les ménages PLS et Libre compensent par des redevances plus élevées.</li> </ul>
Financement des espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface et proportion des espaces communs financées par le locatif social (PLS) : EC = 12% surface totale. PLS 8%, Libre 4%</li> <li>- Subventionnés à hauteur de 20K€ par le bailleur Pluralis sur un coût total de 171 K€ HT</li> <li>- Plan de financement des espaces communs : au ratio de la répartition des PLS/Libres</li> </ul>
Commentaires	