

L'HABITAT DURABLE DANS LA CONSTRUCTION



C'est autour de **l'accessibilité du logement durable à tous**, que 50 acteurs Grenoblois, liés à la construction, ont échangé le 18 juin dernier. La conférence a été menée par 3 promoteurs de la ville de Grenoble : **Villes et Villages Créations**, le groupe **Meunier Rhône Alpes** et les Résidences **Bernard Teillaud** qui se lancent dans une « démarche citoyenne ».

A noter la présence de Mr Delongevialle, adjoint à l'urbanisme, Mr Gaillard, directeur de l'urbanisme et Mme Vuillat, adjointe au logement et à l'habitat.

Déclinée autour de la conception de projet durable, la réduction des coûts de construction, les problèmes de financement liés aux promoteurs mais aussi aux acquéreurs et à la formation professionnelle, cette conférence a été un moment d'échange privilégié.

Notaires, économistes, banquiers, entrepreneurs, élus, architectes, industriels... c'est la synergie entre ces différents acteurs qui va permettre de faire évoluer les choses. Ils forment une chaîne et doivent définir un langage commun .



Chaque acteur a pu exposer son point de vue et ses contraintes en vue de trouver des solutions et de les intégrer dans une **démarche globale**.

Le constat est clair : le grand public a une image floue de ce qu'est la construction durable et créer un bien durable engendre la mise en œuvre de techniques, soit un surcoût d'environ 10% pour l'acquéreur.

Le paradoxe à résoudre c'est qu'il existe une demande grandissante de logements économiques et que le développement durable ne doit pas être réservé aux catégories aisées de la population.

Alors comment construire durablement et en donner l'accès au plus grand nombre ?

Thèmes abordés

Comment optimiser la conception de projet durable ?

La concertation des acteurs de la filière est fondamentale. Chacun doit être concerté pour adhérer à un projet et le rendre viable.

L'information des habitants est elle aussi primordiale, il faut aller au devant de la population avec des objectifs communs pour prouver que ces nouvelles constructions vont améliorer la ville, en la valorisant et permettront d'apporter des moyens d'y vivre mieux, maintenant et demain.





Comment réduire les coûts de construction ?

Problèmes soulevés : la densité, le prix du foncier, le prix des matériaux.

Parmi les différents échanges, on notera la proposition des solutions suivantes :

- **Créer un marché des matériaux** afin d'engendrer de la concurrence, pour permettre aux promoteurs de disposer de matériaux à coûts acceptables.
- Créer des **immeubles de grande hauteur** pour minimiser le foncier tout en faisant attention à ne pas polluer l'urbanisme. Sélectionner des secteurs comme les entrées de ville, les carrefours importants pour marquer un territoire et favoriser la qualité d'aménagement.
- **Travailler en mixité** pour faire des économies sur les logements donc optimiser les coûts et parer les risques. Autrement dit, créer des immeubles où l'on retrouve : au rez de chaussée des commerces, au premier étage des bureaux, et en haut des logements.



Comment résoudre les problèmes de financement pour le constructeur ?

Pour construire durablement le promoteur prend des risques et va jusqu'à investir des fonds propres car aujourd'hui les projets de construction sont difficilement financés et doivent répondre à de lourdes contraintes comme par exemple le taux de pré-commercialisation des projets.

Pour l'acquéreur ?

Le processus de financement passe par des commerciaux qui ne prennent pas ou peu en compte le fait qu'un acquéreur investisse dans du durable. Seule la capacité de remboursement est prise en compte. Aussi la hausse des taux d'intérêts depuis 2 ans a une incidence directe en terme de surcoût sur le financement.

La finance est en amont de la chaîne, elle est incontournable, il y a donc un travail à faire au niveau des banques.

« **Une démarche de développement durable part du banquier jusqu'au tri des déchets** » : c'est toute l'importance de la chaîne.

Comment mieux former ceux qui construisent ? (artisans, salariés...)

Le problème est le manque d'engouement pour ces métiers manuels, il est nécessaire d'intéresser les jeunes, encore faut-il trouver les moyens.

Pourquoi ne pas créer une vraie filiale professionnelle pour former au mieux les futurs salariés à l'éco-construction et insister auprès des entreprises pour qu'elles prennent le temps de former en dévoilant le savoir-faire et les possibilités d'évolution.

L'habitat durable peut devenir un **élément de remobilisation** pour les jeunes et permettre de renouveler les programmes des filières

Cette manifestation a été l'occasion d'un échange concret entre les acteurs dans la construction en faveur de son évolution durable.

Valeur D'image se tient à votre disposition pour des informations complémentaires où des demandes d'interviews.

