



LE MOUVEMENT !

## Note sur la prise en compte de l'habitat participatif par l'ANAH

---

A l'attention Mme TIRANT et M. SABY

A la suite de notre réunion du 24/11/2021, nous avons le plaisir de vous adresser une proposition de note de cadrage qui vise à la mise en place d'un programme expérimental permettant aux projets d'habitat participatif de contribuer à l'effort national de réhabilitation du bâti existant.

Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de montée en puissance de cette forme d'habitat, en réhabilitation de bâtis existants, souvent vacants auparavant, dans le cadre :

- du décret n°2019-498 du 22 mai 2019, autorisant des expérimentations au profit de l'habitat participatif ;
- de notre courrier du 23 septembre 2019 et de la « Note sur l'ouverture des financements ANAH aux personnes morales porteuses d'un projet d'habitat participatif » qui l'accompagne ;
- des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif qui ont eu lieu à Lyon, en juillet 2021, avec la participation de nombreuses institutions et collectivités locales qui ont à cette occasion lancé un « Appel de Lyon ».

Cette note vise à poursuivre notre dialogue en vue de notre prochaine rencontre, prévue le mardi 18 janvier 2022 à 11h00. Nous espérons ainsi pouvoir engager ce programme d'habitat participatif en réhabilitation dès l'année 2023.

### **1. Retour d'expérience avec le département du Gers : 3 projets qui illustrent bien le panorama national**

L'exemple de la délégation ANAH du Gers exprime la diversité des situations des projets d'habitat participatif en réhabilitation.

#### **Une opération financée, rue de la Convention, AUCH**

En 2016, un groupe d'habitant achète un grand immeuble vacant depuis plus de 10 ans, au cœur du centre historique. Ils y aménagent 14 logements. 10 copropriétaires obtiennent une subvention de l'ANAH pour des travaux importants (montant ANAH moyen autour de 15-20 000 €/logement). Ce projet a été ensuite primé à la biennale de Venise (2018), et présenté en référence dans le programme Cœur de ville (2019/2020).

Le groupe d'habitants a retenu à l'époque le statut de copropriété, entre autres, pour accéder aux financements de l'ANAH.

### **Une opération non recevable, le château de Panat**

En 2019, les habitants de la coopérative Alter habitat Lislois (Isle-Jourdain) sollicitent l'ANAH pour les travaux de réhabilitation du château de Panat, dans lequel ils aménagent une douzaine de logements. Ils se heurtent à un refus au motif de leur statut de propriété collective en coopérative « vous n'êtes ni des propriétaires-occupants, ni des locataires ».

Pour compenser l'absence de financement d'amélioration de l'habitat, la part des travaux à réaliser par les habitants eux-mêmes, sans entreprise spécialisée, a été revue à la hausse et des arbitrages économiques se sont fait en défaveur du niveau de performance de la réhabilitation énergétique.

### **Le Penjat, une réhabilitation exemplaire financée à titre expérimental**

En 2020, un groupe d'habitants aménage 6 logements dans une ancienne maison de ferme, située au Penjat (Auch). Avec le soutien de l'opérateur « Maison du logement » et de la ville d'Auch, les 4 foyers non imposables (dont 3 foyers « très modestes » selon grille revenu ANAH) obtiennent une aide de l'ANAH, dans le cadre d'une OPAH intercommunale. Les aides s'élèvent entre 10 et 14 000€/logement, avec un renfort de la ville (+10%) et du département (forfait). Une lettre de la DG de l'ANAH (30/07/2020) autorise les copropriétaires de la SCA Penjat (société d'attribution ou SCIA) à bénéficier d'une aide selon les règles de la copropriété. Les travaux se terminent à l'été 2021.

Le projet Penjat a été primé par le « OFF du développement durable » 2021, à titre de réhabilitation exemplaire, pour un immeuble presque à énergie positive à l'issue des travaux.

## **2. Vers un programme expérimental dans le cadre du décret du 22 mai 2019**

**Objectif de l'expérimentation :** Faciliter le financement de droit commun par l'ANAH des projets d'habitat participatif, quel que soit leur statut de propriété, pour les travaux d'amélioration éligibles aux programmes existants.

### **Axes de travail :**

1. **Expérimenter quelques dizaines de dossiers présentant des caractéristiques représentatives des projets d'habitat participatif**, afin d'identifier les points de blocage actuels, qui pourront porter par exemple sur :
  - Les statuts de propriété collective autres que la copropriété (SCI, SCIA, coopératives...), y compris la démarche spécifique pour le statut des coopératives d'habitants (cf. plaidoyer spécifique porté par Habicoop, membre d'HPF)
  - Les règles de revenus pour tous les associés d'une SCI (empêchant un groupe avec une mixité sociale comprenant des foyers imposables et d'autres non imposables)
  - Le financement des espaces communs permettant une réduction de surface des logements (exemple chambre d'amis ou buanderie mutualisées)
  - La réorganisation de logements dans un immeuble d'habitation obsolète (exemple grande maison de maître divisée en 4 logements)
  - Tout autre point de blocage réglementaire.

2. Identifier les moyens adaptés pour que les projets d'amélioration de l'habitat, conduits en habitat participatif, puissent bénéficier ensuite du dispositif informatique de Ma Prime Rénov

Les retours d'expérience sur ces différents aspects permettront de déterminer les besoins d'évolution du Règlement de l'ANAH.

**Durée :**

3 ans avec prolongation possible de 2 ans

**Périmètre :**

Périmètre souhaité : France entière, *ou* : cumul des périmètres prioritaires : CDV+PVD+OPAH+PIG+ délégués aide à la pierre (métropoles)

**Mode d'attribution :**

Subvention par Délégation départementale ANAH ou déléguée (avec ou sans opérateur), hors dispositif Ma Prime Rénov

Modalités de calcul des aides : régime général, avec possibilité de dérogation expérimentale

**Périmètre des statuts de propriété : un des thèmes de l'expérimentation**

Tous statuts juridiques, avec traitement des dossiers, soit sous le régime de la copropriété, soit sous le régime de la SCI, en fonction des similitudes de forme.

**Quotité de revenus des copropriétaires, ou co-associés et coopérateurs : un des thèmes de l'expérimentation**

Pour les dossiers d'immeubles soumis à une quotité de demandeurs non imposables (selon barème ANAH) : règle dérogatoire simple, au minimum 35% des foyers avec revenus « modestes ou très modestes ».

**Locaux communs : un des thèmes de l'expérimentation**

Modalités de calcul des aides selon lettre DG ANAH du 30 juillet 2021 : « *Chaque demande devra être accompagnée d'un calcul de la participation du ménage aux travaux de rénovation des parties communes ou individuelles, attestée par le gérant.* »

**Nature des dossiers**

Taille du projet : au minimum 3 logements (taille moyenne des projets en autopromotion : 8 logements).

Nature du dossier : Propriétaire-occupant en accession, en locatif, mixte (propriétaires occupants et locataires), coopérateurs, indifféremment.

Qualification du caractère « habitat participatif » : auto-déclaratif par le demandeur + adhésion du groupe-projet à HPF + présence de locaux communs.

**Nombre de logements à financer**

*Voir Annexes 1 et 2*

2023 : 157 logements

2024 : 204 logements

2025 : 265 logements.

Soit un total de 620 logements sur 3 ans

### **Coût moyen des travaux par logement (valeur 2021)**

50% des projets en réhabilitation partielle : montant de travaux environ 600 €/m<sup>2</sup>,

50% des projets en réhabilitation complète : montant de travaux environ 1200 €/m<sup>2</sup>.

Taille moyenne des logements : logement familial primo-accédant ou senior ou inclusif, du T2 au T4, soit une moyenne de 65m<sup>2</sup>.

Le montant de travaux moyen pris en référence est donc de 58 500€.

### **Montant du financement Anah estimé**

Nous estimons le montant moyen de l'aide Anah par logement éligible à env 17500 €/logement (pouvant aller de 5000 à 30000 €).

soit

2023 : 157 x 17,5 k€ = 2 747 k€

2024 : 204 x 17,5 k€ = 3 570 k€

2025 : 265 x 17,5 k€ = 4 637 k€

Total montant du financement Anah sur 3 ans : 10 955 k€, arrondi à environ 11 M€ sur 3 ans.

### **Gouvernance du programme expérimental :**

- Comité de suivi : Anah, HPF, autres partenaires
- Convention-cadre Anah-HPF

### **Communication de l'expérimentation :**

A définir

### **Annexes**

- Nombre de projet habitat participatif en réhabilitation en 2021
- Fiche de calcul de la prospective des besoins en nombre de logements
- Appel de Lyon, sept 2021

## Annexe 1 : Nombre de projet habitat participatif en bâti existant en 2021

<b>Nombre de projets en réhabilitation en autopromotion</b>	<b>statut juridique</b>	<b>projets</b>	<b>logements</b>
Sur la base du nombre de projets en travaux en 2021	SCIA	5	27
	SCI	22	121
	Coop	5	39
	<b>total</b>	<b>32</b>	<b>187</b>

Source : base de données Habitat Participatif France – Colibris.

## Annexe 2 : fiche de calcul de la prospective des besoins de financement ANAH

<b>Hypothèses pour le calcul statistique</b>		
Nombre de logements réhabilités concernés en 2021	187	logements
Part de projets demandeurs / concernés par l'expérimentation	75 %	des logements
Part de foyers éligibles	66 %	des logements
<i>Soit un nombre de logements à financer</i>	<i>93</i>	<i>logements</i>
Montant moyen de la subvention	17500	€ / logement
<b>Volume financier ANAH estimé à posteriori pour l'année 2021</b>	<b>1 619 888 €</b>	
<i>L'augmentation du volume est calculée avec un ratio de +30%/an (la croissance de l'habitat participatif est de +18%/an mais la réhabilitation croit plus vite et l'expérimentation va générer un engouement</i>		
<b>Projections</b>	<b>nb de logements</b>	<b>montant à financer</b>
2022	120	
2023	157	2 747 500
2024	204	3 570 000
2024	265	4 637 500
<b>total</b>	<b>746</b>	<b>10 955 000</b>

## Annexe 3 : Appel de Lyon (page suivante)



Réseau national des **collectivités**  
pour l'**habitat participatif**

## APPEL DE LYON

Les signataires du présent appel expriment une vision commune sur les apports novateurs de l'habitat participatif. Ils souhaitent que cette troisième voie du logement s'ouvre à tous et s'installe de manière pérenne dans l'offre d'habitat social et privé, et contribue durablement à la régulation du prix du logement pour le rendre accessible au plus grand nombre.

- ✓ Il propose des solutions innovantes d'habitats inclusifs et solidaires, quelles que soient les générations et la situation sociale de chacun ; il répond ainsi à une demande sociale croissante.
- ✓ Il crée du commun et favorise la lutte contre l'isolement ; il est aussi une véritable opportunité pour contribuer à améliorer la vie en ville comme dans l'espace rural, car il crée des solidarités, des interactions sociales, de l'action et de l'imagination « en commun », au-delà de la simple habitation.
- ✓ Il offre à tous une possibilité d'émancipation individuelle et collective, par la délégation de confiance faite aux citoyens, pour produire et organiser leurs habitats et s'impliquer dans le développement local.
- ✓ Il vise la frugalité spatiale, la qualité environnementale du bâti et la sobriété des usages par la mutualisation.

Pour cela, au-delà des évolutions réglementaires et techniques, dont l'habitat participatif a encore besoin, les signataires expriment leurs attentes en termes d'inscription de l'habitat participatif dans les politiques publiques.

Pour cela nous appelons à :

- ✓ Réserver du foncier et des droits à construire dans les zones d'aménagements
- ✓ Prendre en compte les spécificités de l'habitat participatif dans l'application du droit commun
- ✓ Mettre en place des mécanismes de soutien nationaux, notamment de non-spéculation, pour favoriser le développement de l'habitat participatif, pour et avec les plus modestes

Lyon Juillet 2021