



Note sur l'ouverture des financements ANAH aux personnes morales porteuses d'un projet d'habitat participatif

Préambule

L'habitat participatif est reconnu par la loi en qualité de « *démarche citoyenne qui permet à des **personnes physiques** de s'associer [...] afin de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation [...]. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé [...] l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements¹. »*

Depuis la loi ALUR, un éclairage institutionnel et médiatique a été donné à de nombreux projets d'Habitat Participatif en construction neuve ; les projets en réhabilitation restent trop peu connus et des freins persistent pour leur réalisation, que les décrets d'application de la loi ELAN semblent pouvoir lever.

Avec aujourd'hui plus de **250 projets** au niveau national, dont 68 livrés, les projets d'amélioration de l'habitat existant représentent environ **un tiers des projets** d'Habitat participatif en France (700 projets environ²).

Habitat Participatif France (HPF) est une union d'associations, de groupes-projets et de citoyens engagés. Elle est en lien avec des centaines de projets d'habitats participatifs réalisés et en préparation.

Dans nos réseaux, de plus en plus de collectifs souhaitent acheter un immeuble existant et le réhabiliter afin d'habiter dans les centres anciens ou dans certains quartiers populaires, et ainsi contribuer à la redynamisation des centres-villes.

Les projets

Ces projets comptent en général entre trois et une vingt logements et concernent des propriétaires occupants. Dans la plupart des cas, ils présentent les caractéristiques correspondant aux projets financés par l'ANAH :

- Projet d'initiative privée
- Respect des plafonds de ressource des ménages demandeurs
- Résidence principale
- Logements de plus de 15 ans

¹ Art. L. 200-1 du Code de la construction et de l'habitation, créé par l'Art. 47 de la loi ALUR.

² Base de données Oasis - Habitat participatif www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr

Sauf dans le cas exceptionnel de l'achat lot par lot d'une copropriété, pour acquérir un immeuble, les ménages se regroupent en une structure rendant possible leur projet immobilier : les principaux statuts utilisés sont les **sociétés d'attribution (SCIA)**, la **SCI** ou plus exceptionnellement la **Coopérative d'habitants**.

Malheureusement, aujourd'hui, il semble que seuls les projets déjà constitués en copropriété peuvent recevoir l'appui de l'ANAH.

Panorama des personnes morales utilisées par les Collectifs d'habitants

- Projets en SCIA :

Le cas de la Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) nous intéresse particulièrement car ce statut a pour vocation à être transformé en copropriété et lui ressemble en de nombreux aspects, avec notamment un état descriptif de division (EDD) et un règlement de jouissance qui correspond au futur règlement de copropriété.

La loi ALUR a également introduit le statut de Société d'Autopromotion et d'Attribution (**SAA**), qui a vocation à remplacer la SCIA mais n'est pas encore opérationnel et dont il n'existe pas encore de prototype.

- Projets en SCI :

Les SCI sont souvent utilisées par les collectifs pour acheter un bien immobilier à réhabiliter (utilisé pour 40% des projets en réhabilitation contre 5% des projets en neuf), les sociétaires étant également habitants. C'est le statut le plus connu et le plus simple à mettre en place. Le règlement de l'ANAH prévoit la possibilité pour les SCI de bénéficier d'une subvention, sous certaines conditions ; cette possibilité restant largement inconnue.

- Projets en Coopérative d'habitants :

La coopérative d'habitants regroupe des sociétaires-occupants qui financent ensemble un projet immobilier qui place les logements hors du marché immobilier spéculatif. Seuls les habitants de l'immeuble peuvent être sociétaires. A la différence de la SCI, les sociétaires sont locataires du logement.

La loi ALUR a créé le statut de Coopérative d'Habitants (**CH**), qui a vocation à remplacer les SAS Coopératives mais n'est pas encore opérationnel et dont il n'existe pas encore de prototype.

Les propositions d'Habitat Participatif France

Afin d'améliorer la capacité des collectifs d'habitants à entreprendre des projets innovants consacrés à réhabiliter des bâtiments anciens pour leur propre logement, nous formulons les trois propositions suivantes :

1. Clarifier et confirmer les possibilités pour les projets d'habitat participatif d'accéder aux financements ANAH dans le cadre des dispositifs existants

D'un département à l'autre les Délégations de l'ANAH et/ou les ADIL ne donnent pas les mêmes réponses aux collectifs d'habitants qui les contactent et nous observons des réponses différentes d'un territoire à un autre. A droit constant il nous paraît utile de clarifier la manière dont les projets d'habitat participatif peuvent s'intégrer aux dispositifs existants et d'en informer les projets (à travers notre réseau notamment).

2. Ouvrir l'accès aux financements ANAH aux personnes morales porteuses d'un projet d'habitat participatif
Prenant appui sur le Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'ANAH, qui propose de « mettre en œuvre différents financements, au profit notamment d'une personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif », et mettant en avant le fait que les SCIA (et prochainement, espérons-le, les SAA) respectent l'esprit des critères requis pour solliciter les financements ANAH, **nous recommandons que l'ANAH autorise l'attribution des subventions à des particuliers propriétaires de parts sociales attribuées à leur logement occupé au titre de la résidence principale, dans le cadre de travaux d'amélioration de l'habitat réalisés par la SCIA et auquel il doivent contribuer au titre des appels de fonds auxquels ils répondent au titre de leur logement.**

La règle des 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale pourrait être appliquée comme pour les copropriétés.

3. Faciliter l'accès aux subventions ANAH des habitants non imposables au sein des projet réunissant des propriétaires aux revenu variés

Les enjeux de mixité sociale sont au cœur des projets de revitalisation des centres anciens, avec l'enjeu de faire revenir les classes moyennes vers les quartiers qui ont perdu de leur attractivité. Les projets d'habitat participatif vont en ce sens en promouvant dans les collectifs une diversité de générations, d'origine et de revenus. Nous l'avons évoqué, une grande partie de projets sont montés en SCI : il est donc courant – et c'est même souhaitable – qu'une partie minoritaire des propriétaires se situe au-dessus des plafonds de ressources définis par l'ANAH.

Dans le cas des SCI, le règlement de l'ANAH³ prévoit que l'ensemble des occupants des logements doivent être associés de la SCI et que les associés doivent tous respecter les conditions de ressources. Il est d'ailleurs précisé que la subvention est accordée au nom des personnes occupantes et non pas au nom de la SCI.

Nous recommandons que l'ANAH autorise l'attribution des subventions aux sociétaires occupants qui respectent les conditions de ressources, dès lors qu'ils constituent la majorité des sociétaires.

Quelques exemples de projets d'habitat participatif en réhabilitation, qui contribuent à redynamiser des centres anciens

1. Projet réalisé, ayant obtenu un financement ANAH
✓ A Auch (32), rue de la Convention, immeuble de 13 logements en copropriété : 10 dossiers ANAH. Projet instruit en 2016, exposé à la Biennale de Venise en 2018.
2. Projets réalisés ou en cours, qui ne sont pas parvenus à obtenir de financement de l'ANAH
✓ A Chambéry (73) en 2017, projet « Tire-Poil » : 3 des 6 ménages de la SCI ne répondent pas aux plafonds de ressources ANAH, les autres associés-habitants, qui respectent les plafonds de ressources,

³ Article 4.2.2.7 - Associés de sociétés. Les travaux d'amélioration dans un logement appartenant à une SCI ayant comme seuls associés les personnes occupant le logement (...) peuvent bénéficier d'une subvention (...). Les dossiers dans lesquels un des associés au moins n'est pas occupant sont plus délicats car les risques de fraude sont plus importants compte-tenu de l'absence de formalisme et de publicité des cessions de parts. Leur agrément est possible lorsque tous les porteurs de parts respectent les conditions de ressources, dans les autres cas il n'est pas possible de donner une suite favorable.

se sont vus refuser la possibilité de bénéficier d'une subvention pour les travaux d'amélioration de leurs logements au motif que certains ménages ne respectaient pas les plafonds de ressources.

- ✓ Saint-Germain-au-Mont-d'Or (69) : En 2012 les Choux lents initient la réhabilitation d'une ancienne bâtisse en 7 logements en utilisant la figure de la SCI ; ils renoncent aux financements ANAH qui les auraient obligés à se transformer en copropriété.

3. Projets en cours et « en souffrance », dont l'issue dépend de l'obtention des financements ANAH :

- ✓ A Auch (32), en 2019, projet Penjat : la délégation de l'ANAH offre une fin de non-recevoir au projet organisé sous forme de SCI et explique que « *la réglementation actuelle ne permet pas de financer les projets d'habitat partagé, quelle que soit la forme de la structure portant le projet* » (courrier du 26/3/19). Le projet est pourtant situé dans l'OPAH de la ville d'Auch et a obtenu le niveau 'Or' de la démarche « Bâtiment durable Occitanie » d'Envirobat Occitanie.
- ✓ L'Isle-Jourdain (32) : en 2019 un collectif rachète le « château de Panat », en centre-ville, pour le réhabiliter en 14 logements (rénovation des fenêtres, isolation et chauffage) et y habiter. Ils choisissent pour ce projet le statut de SAS coopérative. L'ADIL et l'ANAH les informent qu'ils ne sont pas éligibles car ce statut « *ne rentre pas dans les cases* ».
- ✓ Berat (31) : en 2019, un collectif d'habitants constitue une SCI pour racheter une grande demeure, au centre du village, pour huit logements. L'opérateur de l'ANAH (Soliha) indique une impossibilité d'accès à la subvention ANAH compte-tenu de la présence dans le groupe d'habitants de plusieurs propriétaires dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources.
- ✓ A Marseille (13), en 2019, projet Battala : un projet apportant une dynamique nouvelle à un immeuble en situation de péril dans un quartier QPV ; l'opérateur propriétaire de l'immeuble souhaite le vendre à un collectif d'habitants qui portera la maîtrise d'ouvrage d'une réhabilitation lourde ; l'équilibre de l'opération repose sur l'obtention des subventions ANAH qui, dans les conditions actuelles, empêchent un montage qui paraît adapté, à savoir la session de l'immeuble entier à une SCIA créée par les futurs habitants. Face à cet écueil la solution envisagée consiste à faire modifier par l'opérateur-vendeur l'EDD pour répondre au projet de réhabilitation et qu'il cède, non pas l'immeuble mais l'ensemble des lots correspondants aux futurs habitants, réunis en copropriété. Cette situation pose la difficulté du financement des études de conception et de la modification de l'EDD par l'opérateur vendeur, en association avec les futurs habitants et de l'incertitude du financement ANAH face à des travaux de réhabilitation lourde.