



Rendre accessibles les aides de l'ANAH aux projets d'habitat participatif

Cas concrets :

De nombreux projets de réhabilitation en habitat participatif sont primés en matière d'innovation pour la transition écologique : La Convention, Auch (Biennale de Venise 2018) ; Penjat (Auch), lauréat OFF du DD 2021 ; 17 projets lauréats de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » ... Plus de la moitié des nouveaux projets d'habitat participatif en 2022 portent sur la réhabilitation d'un bâti ancien et visent des projets globaux à haute ambition.

Pourtant, presque tous les demandeurs de financement ANAH en habitat participatif se voient opposer des refus d'attribution au titre des statuts de propriété collective (voir lettre d'HPF au Président ANAH du 14/11/2022, en annexe).

Résumé de la proposition

Pour favoriser les initiatives citoyennes porteuses d'innovation en matière énergétique, en s'appuyant sur des usages citoyens et des travaux de réhabilitation globale, nous proposons une modification du règlement de l'ANAH qui permette aux projets réalisés par des particuliers, pour eux-mêmes, dans le cadre d'une propriété collective, d'être éligibles aux aides de l'ANAH, au même titre que les copropriétés.

Détail de la proposition :

Besoins : Les projets d'habitat participatif en réhabilitation ne peuvent pas, à ce jour, accéder aux financements ordinaires de l'ANAH pour les travaux. Les statuts de propriété collective ne sont pas encore admis, tels que SCI, SCIA/SCA, Coopératives, autres statuts, même dans les cas où ils remplissent les conditions requises (respect des plafonds de ressources, propriétaire occupant, etc.). L'accès à « Ma Prime Rénov » ne fonctionne pas, à ce jour, pour les projets d'habitat participatif.

Réponse à apporter : Modifier le règlement général de l'ANAH pour permettre aux statuts de propriété collective et sociétaire d'accéder aux aides ; lancer un programme d'impulsion aux projets d'habitat participatif en réhabilitation globale, financé par l'ANAH.

Vecteur de la réponse : Impulsion du ministère du logement en direction de l'ANAH pour traiter cette question, en vue d'une modification réglementaire et d'un programme d'impulsion

Échelle : nationale

Calendrier : consultation sur l'évolution du règlement ANAH en 2023 et modification réglementaire pour fin 2023

Moyen de financement : budget étude et consultation en 2023, pas d'impact budgétaire en 2023 sur l'ANAH ; impact à évaluer pour le budget ANAH 2024, correspondant à quelques centaines de logements en rénovation globale par an.

Soutiens :

les acteurs économiques de la rénovation : CNOA, CAPEB, autres

les acteurs de l'habitat participatif : HPF, RNCHP

les milliers de citoyens motivés par la démarche participative, chaque année

Potentiels opposants :

les derniers défenseurs de la « propriété individuelle » ?



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Monsieur Thierry REPENTIN,
Président du Conseil d'Administration
Agence Nationale de l'Habitat
8 Avenue de l'Opéra
75001 Paris

Paris, le 14 novembre 2022

Objet : Recevabilité des projets d'habitats participatifs

Copie à l'attention de Mme Valérie Mancret-Taylor, Directrice Générale de l'ANAH.

Monsieur le président,

L'Habitat Participatif constitue aujourd'hui un levier d'innovation sociétale du logement, riche de plus de 900 projets (environ 9 000 logements) en France dont 350 sont déjà habités.

Cette forme d'habitat apporte des réponses aux enjeux de vivre-ensemble, d'inclusion des seniors, de pratiques écologiques, de dynamique des territoires, d'engagements citoyens. Elle invite les collectivités et les maîtres d'ouvrages publics et privés à relever les défis de la production du logement en y associant les habitants.

Ces dernières années, le nombre de projets suit une croissance de +18% par an, **dont la moitié de projets en réhabilitation de logements existants.**

Habitat Participatif France fédère ce mouvement citoyen et professionnel et œuvre avec les réseaux institutionnels attachés à ce sujet, notamment le Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP).

Nous portons à votre attention une **inégalité de traitement** dans l'accès aux financements de l'ANAH, en défaveur des habitants qui réhabilitent des logements existants dans une démarche participative.

Depuis maintenant 3 ans, nos demandes répétées d'ouvrir les subventions ANAH aux projets d'habitat participatif reçoivent une fin de non-recevoir, malgré l'attention compréhensive de plusieurs délégations départementales¹.

Habitat Participatif France

Lavoir du Buisson Saint Louis - 8 bis rue du Buisson Saint-Louis - 75010 PARIS

Coordinateur National : Ludovic Parenty - ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr

contact@habitatparticipatif-france.fr - www.habitatparticipatif-france.fr - SIRET : 802 033 548 00032

Nous ne demandons qu'une seule chose : que les personnes engagées dans des projets d'habitat participatif disposent des mêmes droits et obligations que les projets en copropriété.

Malgré une première convention avec un membre d'HPF sur la question des copropriétés dégradées (Habicoop), nous sollicitons, avec insistance depuis 2019, des modifications de votre règlement qui n'aboutissent pas².

L'ANAH a déjà financé deux projets d'habitat participatif dans le Gers : en 2016 le projet La Convention à Auch, sous forme de copropriété et en 2021, le Penjat, chemin de Barran à Auch, sous forme de SCA/SCIA. Pour ce projet, un courrier de la Directrice Générale³ reconnaît que ce projet disposant de ce statut, respecte le cadre de l'ANAH au même titre que les copropriétés.

Mais ces réalisations ponctuelles ne se reproduisent pas, du fait de blocages réglementaires.

L'ANAH a annoncé cette année la modification, rare, de son règlement général. Une occasion perdue de prendre en compte les nouvelles formes d'habitat participatif ?

Pourtant, plusieurs projets de réhabilitation exemplaire, en habitat participatif, ont reçu des distinctions et nominations, qui attestent de la qualité de ces réalisations⁴.

Pourtant de nombreux foyers propriétaires-occupants, primo-accédants, souvent non-imposables, se tournent vers la démarche d'habitat participatif, qui offre un mode de vie plus solidaire, et plus sobre compte tenu des nombreuses mutualisations d'usages.

Pourtant, la Présidente d'Habitat Participatif France vous a écrit dès 2019². Pourtant vous avez été invité à participer aux Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP), à Lyon en juillet 2021.

Pourtant, un décret du 5 mai 2019 autorise l'ANAH à délibérer pour les projets d'habitat participatif⁵.

Les principaux points de blocage dans le règlement général de l'ANAH sont identifiés :

- Les demandeurs disposant de statuts de propriété collective sociétale (principalement SCI, SCIA/SCA, coopérative...) n'ont toujours pas accès au dispositif Ma Prime Renov⁶,
- La règle que tous les associés d'une même SCI soient non imposables exclut de fait tous les groupes avec une mixité sociale, et génère une inégalité de droit pour ces demandeurs.
- Les demandeurs associés au sein d'une société coopérative se voient régulièrement opposé la réponse « Vous n'êtes ni propriétaires-occupants, ni locataires ».

Les groupes d'habitants de notre mouvement ressentent cette situation comme une injustice incompréhensible. Pour les foyers à revenus modestes souhaitant réhabiliter en habitat participatif, l'absence de subvention ANAH ou d'accès à MaPrimeRenov, réduit l'enveloppe des travaux réalisés et mécaniquement les gains énergétiques obtenus.