



## Note de synthèse Habitat Participatif France dans le cadre du CNR Logement Février 2023

**Le Mouvement de l'Habitat Participatif** est porteur de ces nouveaux imaginaires d'habitat articulant intime et projet collectif solidaire et ses réalisations témoignent qu'ils représentent un futur désirable déjà mis en œuvre volontairement par un nombre croissant de collectifs habitants (400 réalisations et 500 projets en cours de montage représentant près de 9000 logements).

Ces projets ont un impact du point de vue de l'activation :

- ✓ du pouvoir d'agir habitant et de la mobilisation des solidarités de proximité comme de l'insertion dynamique dans les territoires
- ✓ de la sobriété foncière, constructive et d'usage à partir de l'habiter
- ✓ de la production de logements abordables et durables en urbain dense, en petites villes et centre bourg comme en zones rurales

Les réalisations citoyennes, en nombre croissant depuis les années 2010 (+18%/an), montrent l'étendue des avancées sur toutes ces dimensions lorsque les projets à partir de l'Habitat sont conçus et portés par les futurs habitants et leur appétence pour développer ces nouvelles formes d'habiter.

Or, même lorsqu'aucune aide publique particulière n'est demandée, ces collectifs se heurtent à des **obstacles juridiques, fiscaux, réglementaires, bancaires, comptables récurrents** montrant la rigidité des cadres de références de nos institutions, entièrement orientées, au niveau de l'habitat, **sur la défense de la promotion classique et de la propriété individuelle.**

**Pour déployer leur potentiel de transformation les collectifs ont besoin :**

- ✓ de rendre accessibles les dispositifs de droit commun existants, conçus pour les copropriétés, à d'autres formes juridiques de propriété – Page 2
- ✓ de faciliter l'accès aux outils existants de financement de l'habitat collectif – Page 3
- ✓ de lever les problématiques spécifiques liées à l'Habitat participatif en locatif social – Page 4

## 1. Rendre accessibles les dispositifs de droit commun existants, conçus pour les copropriétés, à d'autres formes juridiques de propriété

Pour garantir le projet collectif qui les sous-tend, il leur est nécessaire de s'appuyer sur des cadres organisant des formes de propriétés collectives.

Les habitats participatifs se développent en utilisant les formes coopératives loi de 1947 ou de propriété sociétaire en SCI, SCIA, SCCC à défaut de pouvoir utiliser les statuts prévus par la Loi ALUR de 2014 que le législateur a laissés inaboutis et donc inutilisables.

Or, même sous le statut SCIA qui articule droit réel sur le logement et statut de société civile immobilière permettant une gestion collective (forme de copropriété mais dans un cadre sociétaire), **les dispositions de droit commun accordées aux copropriétés classiques sont refusées aux habitats participatifs ayant choisi la propriété sociétaire (ou restent inaccessibles car les procédures d'accès n'ont pas été créées).**

Cela peut conduire des groupes à devoir renoncer à ces formes juridiques adaptées à une gestion collective et à se rabattre sur le statut classique de copropriété qui ne correspond pas aux ambitions ni à l'innovation souhaitée et ne garantit pas la pérennité du projet collectif.

**Exemples de dispositifs qui restent inaccessibles aux formes de propriété collectives**, même quand elles respectent la totalité du cahier des charges requis :

**A-** Difficulté à bénéficier des aides de l'Anah prévues pour les copropriétaires dans les projets de rénovation

[Note réactualisée en Février 2023 sur la prise en compte de l'Habitat Participatif par l'ANAH](#) (premières notes transmises en 2019 et 2021 n'ayant permis aucune évolution malgré les contacts régulièrement pris auprès de l'ANAH).

**B-** Possibilité d'acheter en Vefa en zone Anru et de bénéficier, pour les ménages sous plafond de ressources éligibles, de la TVA à taux réduit, réservée aux achats individuels en copropriété classique

[Recours déposé en Octobre 2022](#)

**C-** Possibilité pour les Sociétés d'attribution d'acquérir un ensemble de logements en Vefa dans des programmes mixtes portés par des organismes HLM ainsi que dans des projets immobiliers en BRS

[Note d'intention de la démarche](#)

**D-** Possibilité pour les SCIA de mobiliser une caution hypothécaire en cas de cession sans perte de la transparence fiscale bloquant les cessions & Possibilité de prêter à titre gratuit les parties communes sans perte de la transparence fiscale bloquant les dynamiques solidaires et complexifiant les montages -

[Recours déposé en Mai 2022 toujours en attente de réponse.](#)

**E-** Difficultés rencontrées par les Coopératives d'habitants et les coopératives d'habitations

- Agrément Prêt Locatif Social : l'accès à un agrément PLS investisseur pour les coopératives d'habitants et d'habitations doit être garanti dans la mesure où les conditions de droit commun sont réunies (+ 50% de logements minimum, + 50% de prêt bancaire PLS, contingent disponible dans les territoires)
- Bail Réel Solidaire : ce dispositif à destination de l'accession sociale pourrait être également proposée aux coopératives d'habitants et d'habitations qui s'inscrivent dans un objectif d'accessibilité au logement abordable et contre la spéculation immobilière
- Coopérative loi ALUR : les dispositifs permettant de produire du logement abordable (PLS) et anti spéculatif doivent être adaptés au modèle des coopératives d'habitants et d'habitations défini dans la loi ALUR (contrat coopératif plutôt que bail classique avec agrément PLS et droit aux APL etc.)
- Aides à la réhabilitation/rénovation : les coopératives d'habitant n'ont pas accès aux aides de l'ANAH aujourd'hui alors que très souvent les habitants, ou une bonne partie d'entre eux, sont sous plafond de revenus ANAH...
- Possibilité d'acheter en VEFA en zone ANRU et de bénéficier, pour les ménages sous plafond de ressources éligibles, de la TVA à taux réduit, réservée aux achats individuels en copropriété classique
- Les espaces mutualisés doivent être considérés comme des quotes-parts de surface à l'usage exclusif des logements, afin de permettre :
  - Une harmonisation du taux de TVA à taux réduit
  - Une Prise en compte de ces m<sup>2</sup> pour les financements PLS
  - La possibilité de proposer des logements plus compacts que ceux imposés par la réglementation des grandes métropoles (PLUH)
  - Une prise en compte de ces m<sup>2</sup> dans le montage BRS

## 2. Faciliter l'accès aux outils existants de financement de l'habitat collectif

### Difficulté d'accès aux emprunts bancaires pour l'accession à la propriété dans un cadre sociétaire

**A-** les sociétés de caution refusent majoritairement d'emblée les dossiers liés à un achat immobilier via des parts sociales, que ce soit en SCIA ou en SCI non familiales

**B-** les comités d'engagement de même bloquent souvent l'examen de ces demandes sans lien avec la solidité financière du projet et du candidat à l'emprunt

**C-** les circuits bancaires refusent les dossiers portant sur des achats de bien à rénover de valeur d'achat faible mais avec un montant de travaux conséquent dont une partie en autoconstruction. Or c'est aujourd'hui une des voies d'accession à la propriété permettant à des ménages ayant de petits revenus et /ou des statuts précaires d'acquérir des habitats de qualité très abordables et accessibles \*\*\*\*et de développer des projets de redynamisation des petites villes, centre bourgs ou zones rurales.

## Habitat participatif & financement bancaire

**D-** Possibilité de débloquer l'épargne salariale pour un achat de résidence principale via des parts sociales (inscrit dans les dossiers de demande mais bloqués par Action Logement)

**E-** Possibilité d'ouvrir un livret A pour y déposer les fonds de travaux, pénalisant la gestion dans le temps de l'ensemble immobilier (dispositions réservées aux syndicats de propriétaires)

**F-** Possibilité d'ouvrir les financements ANAH au projets de rénovation de friches industrielles, anciens sites type écoles, gares désaffectées, bâtiments de bureaux ou lieux de soins désertés. Ces projets de rénovations, qui ne peuvent être portés par des individus isolés et n'intéressent pas les promoteurs sont appropriés aux projets collectifs. Or dès lors qu'il y a changement de destination d'usage, les particuliers qui s'y engagent pour créer des logements ne peuvent bénéficier des aides de l'ANAH. Si l'on veut limiter l'artificialisation des sols, soutenir la rénovation plus que la construction, créer du logement abordable et durable, il y a là un potentiel important à libérer en soutenant les initiatives habitantes qui développeront des projets sobres, résilients et adaptés aux territoires dans lesquels ils s'insèrent.

### **3. Lever les problématiques spécifiques liées à l'Habitat participatif en locatif social**

Rendre éligibles les projets d'habitat participatif seniors et intergénérationnels aux dispositifs prévus pour l'habitat inclusif, en particulier :

- la possibilité d'affecter une quote-part de loyer des espaces communs mutualisés aux baux locatifs, afin de favoriser le financement des espaces communs ;
- la création de critères supplémentaires pour les Commissions d'attribution (CALEOL) - en l'occurrence l'adhésion à une charte de projet (en s'appuyant sur la définition proposée par l'article L200-10 du CCH) comme critère d'attribution d'un logement dans un projet d'habitat participatif, avec critère d'antériorité de la date de signature.