



L'HABITAT PARTICIPATIF POPULAIRE

MONTAGE JURIDIQUE ET ECONOMIQUE

Comment sensibiliser et mobiliser les acteurs clés du quartier autour d'un projet d'habitat participatif populaire?

Atelier septembre 2023

PRESENTES : Jean Baptiste Dupont (CAHP-IDF), Olivier Cencetti (L'EchoHabitant), Benjamin Pont (Habitat et Partage), Elodie Desmis (Echaffauder), Laetita Benhama (CAHP-IDF)

Rappels et remarques concernant les différents cadres juridiques au regard des enjeux et des typologies de programmes et de partenariats en quartiers populaires :

- **l'accession sociale** (de plus en plus de BRS impliquant un statut du foncier, de moins en moins de PSLA etc.) ;
- le **LLS** quand c'est encore autorisé (par dérogation le plus souvent) ;
- la **SCIAPP** encore mal connue mais intéresse de plus en plus ;
- les **coopératives d'habitat ou d'habitant-es**, notamment celles proposées par Habitat et Partage ;
- des projets d'envergure peuvent combiner plusieurs statuts ;
- des éléments de contexte peuvent plus ou moins favoriser les montages : la décote du foncier, l'autorisation au logement social etc ;
- difficulté à combiner coopérative et BRS etc ;
- prise en compte de la TVA spécifique dans les QPV et selon les statuts des logements.

Rappel des enjeux au regard de l'ANRU

- **Doctrine de base de l'ANRU** : logique de transformation des statuts des logements en faisant monter la part en accession (aide à la pierre / logement social à la base)
- **Evolution possible de la doctrine** avec la direction de l'innovation de l'ANRU qui peut permettre de déroger (faire du hors cadre) en participatif avec des financements d'Action Logement.
 - nécessité de convaincre au local le représentant de l'ANRU (et les partenaires)
 - de ce fait l'approche en projets mixtes (X % en accession + X % en coopérative par exemple) peut être envisagée
- **Les obstacles** : le PLS c'est resté trop cher pour les revenus modestes

Rappel du contexte de la crise immobilière et du peu de réponses encore élaborées y compris sur le volet social

- Après avoir partagé l'information sur les difficultés rencontrées pour que les projets d'habitats participatifs trouvent leur place dans les programmations des QPV et sur l'exclusion des familles de l'accès au logement au regard de la restriction de l'octroi de crédit, les participant.es ont caractérisé les différents scénarios de montage devant faire l'objet de notes documentées pour argumenter des demandes auprès de l'ANRU.
- Le principe retenu est d'avoir accès à l'ensemble des éléments d'analyse de bilan d'opération, plan d'exploitation dans le cas du BRS et de la SCIAPP, des collectivités et/ou des opérateurs de logement social impliqués, par des AMO maîtrisant bien les mécanismes de ces bilans.

Ont été retenus les **typologies de montages financiers suivants** :

- Coopérative de logement habitat & partage : un projet en région Lyonnaise (accès au fonds d'investissement ANRU) ;
- BRS Projet de Saint Denis et d'Orly : primes aux logements pour faciliter l'accès aux familles dans le contexte de tension sur le crédit immobilier actuel ;
- SCIAPP projet du Kremlin-Bicêtre : subvention sur le bilan d'exploitation pour compenser l'absence d'aide de l'état lié à la non attribution de logements ;
- Locatif social Rizhomes Saint-Etienne : subvention sur bilan d'exploitation des logements locatifs ;
- Parallèlement un certain nombre d'AMO/U vont s'associer à la réflexion de dissémination du modèle de coopérative de logements développé par Habitat & Partage.

Ce premier temps d'échanges se poursuit par un atelier de capitalisation prévu le 28 septembre (Olivier, Romain, JB) à Montreuil, en lieu et place de la formation à l'accession sociale organisée par CAHP-IDF pour les AMU reportée aux 21 et 22 Février

Par ailleurs CAHP-IDF reçoit de nombreuses sollicitations des collègues montrant que la situation évolue sur le terrain.

Un plaidoyer en direction de l'ANRU reste à consolider :

- Mise en place d'un fonds d'investissement dédié
- Aide complémentaire à l'accession ?
- Appui sur le foncier ?
- Aides au montage de projet ?
- Dispositif en coopérative d'habitant.es avec la CdC ?