



**A destination de l'Agence Nationale de
Renouvellement Urbain (ANRU)**

Analyse documentée de modalités de soutien à l'habitat participatif en quartiers prioritaires de la ville

Présentation p.2

Bilans d'opérations p.7

AVRIL 2024

L'habitat participatif : un projet co-construit, solidaire, et accessible, parfaitement inscrit dans les objectifs portés par le dispositif ANRU+

La direction de l'innovation de l'ANRU s'intéresse depuis 2022 à l'habitat participatif au regard de la valeur ajoutée que celui-ci apporte au sein des quartiers prioritaires de la ville (QPV). Comme souligné par l'étude conduite par Habitat Participatif France (HPF) en 2020, il constitue une des formes les plus concrètes et abouties de la **participation habitante**. Dans les QPV, où les dynamiques citoyennes sont nombreuses, l'expertise habitante indispensable pour répondre aux problématiques locales, et paradoxalement trop peu entendue, un tel projet constitue un cadre idéal pour expérimenter une véritable démarche de co-construction.

Alliant institutions et habitants, l'habitat participatif repense en profondeur la construction du logement, mais également la manière d'habiter, en proposant une alternative plus **solidaire** et, à certains endroits, plus écologique et économique. Les **espaces communs**, au cœur de chaque projet, permettent de renforcer les dynamiques d'entraide et d'auto-gestion. Salles communes, chambres d'amis, jardins ou buanderies partagés, favorisent les échanges entre voisins, le partage des équipements et la mutualisation de certains coûts. Ce cadre de vie, offrant sécurité, entraide et stimulation sociale, préserve également la santé, et peut être particulièrement adapté pour les personnes seniors ou isolées. L'ensemble de ces pratiques s'exercent à l'échelle de l'habitat, mais aussi aux alentours, par le biais des espaces communs, qui restent le plus souvent ouverts sur le quartier. Enfin, cette forme d'habitat, telle que portée par Habitat Participatif France (HPF) et soutenue par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), la Fondation Abbé Pierre, et la Fondation de France, dans le cadre du programme 2023-2025, doit rester **accessible**. Alors que c'est souvent les plus pauvres qui sont assignés à résidence, l'habitat participatif propose une nouvelle étape dans le **parcours résidentiel**, en proposant une façon alternative d'habiter son logement, mais aussi d'accéder à la propriété, tout en restant dans son quartier. Des projets d'habitats participatifs en locatif social peuvent rester accessibles aux familles les plus modestes, avec des logements sous plafond PLAI et PLUS. Pour les habitants qui souhaitent accéder à la propriété, des montages en accession sociale à la propriété sont également possibles : avec l'accession progressive à la propriété en société civile d'accession à la propriété (SCIAPP), le prêt social de location-accession (PSLA) ou le bail réel solidaire (BRS). Dans le même temps, il permet d'associer ces différents montages au sein d'une seule et même opération immobilière, favorisant ainsi une **mixité sociale fine**.

L'habitat participatif replace donc l'habitant au cœur du processus de construction du logement, et de sa gestion au quotidien. Il permet une approche égalitaire de l'urbanisme, et une façon d'habiter plus solidaire et inclusive, mêlant santé, bien-être, et pratiques écologiques, autant de thématiques portés par le dispositif ANRU +. Cependant, les opérations immobilières pour cette forme d'habitat sont encore trop difficiles à équilibrer, notamment à cause des surcoûts qui lui sont propres. **Quels sont ces surcoûts, et quels dispositifs de soutien financier (conditions et modalités de financement) peuvent être envisagés au sein du dispositif ANRU + pour aider à l'équilibre des opérations ?**

Début 2023, la direction de l'innovation de l'ANRU a acté le principe d'étudier avec sa direction de l'habitat, les différentes formes d'aides qui pourraient être mises en place dans le cadre du programme ANRU +, c'est à dire en complément des financements déjà actés dans les conventions ANRU propres à chacun des quartiers. Le comité de pilotage du programme QPV d'HPF a donc décidé de présenter **six projets en cours**, illustrant différentes situations de montage opérationnel, et d'en documenter les bilans et/ou les comptes d'exploitation prévisionnels.

Les six projets sont les suivants :

- Les Habeilles, Marseille 12 logements en locatif social (8 PLAI, 4 PLUS)
Chantier en cours : livraison 1er trimestre 2025.
- Jardin des alouettes, Roubaix 20 logements en locatif social, permis obtenu.
- Rhizomes, Saint Etienne 10 logements en coopérative d'habitants, permis en cours
- K-bane, Kremlin Bicêtre 7 logements en SCIAPP (2 PLS, 2 PLUS, 3 PLAI), 15 en accession ANRU. Chantier en cours : livraison 4° trimestre 2024.
- L'Orée de Canal, Saint Denis 16 logements en BRS, dépôt de permis 2° semestre 2024.
- Eco 'Home, ORLY 18 logements en BRS et 12 logements inclusif en LLI.
Dépôt de permis 2° semestre 2024.

Afin de dégager les modalités de soutien envisageables, et de les soumettre à l'avis des directions de l'innovation et de l'habitat de l'ANRU, cette note présente donc :

- Les **surcoûts** liés aux opérations immobilières d'habitats participatifs en QPV ;
- Les **conditions et modalités de financement** qu'HPF propose d'étudier via le programme d'innovation ANRU + pour soutenir ces projets en QPV (en locatif social et en accession sociale à la propriété) ;
- Les **fiches synthèses** des six bilans d'opérations des projets étudiés ;
- Une **annexe** comprenant les bilans détaillés et/ou les plans d'exploitation de chacune des opérations.

Des surcoûts liés aux espaces communs et la taille réduite des opérations : facteurs clés pour le projet de vivre ensemble au cœur de l'habitat participatif

Comme le mettent en avant les 6 bilans d'opération d'habitats participatifs présentés, le surcoût principal est lié aux **espaces communs**. Le projet des Habeilles à Marseille par exemple, est constitué de 12 logements, complétés par une salle commune, des coursives et une terrasse sur le toit, ainsi que des chambres d'amis, d'une buanderie et d'un espace de stockage, qui constituent au total 10% environ de la surface des logements. Pour les autres projets, ces espaces représentent entre 8% et 13% de la surface habitable.

Le second poste de surcoût est lié à la **petite échelle des opérations immobilières** d'habitats participatifs. Les six exemples présentés sont des projets entre 12 logements (les Habeilles, Marseille) et 30 logements maximum (Eco' Home, Orly). Plus favorables aux dynamiques participatives, les opérations de petite taille rendent néanmoins difficile les économies d'échelle. Les opérateurs amortissent plus difficilement leurs coûts d'honoraires internes et les entreprises, les coûts liés à l'installation de chantier ou à sa sécurisation souvent nécessaire dans certains QPV (cf. Les Habeilles à Marseille).

La **co-conception du projet avec les habitants** implique également un surcoût des honoraires de maîtrise d'œuvre, autour de 1% du prix total des travaux. Par ailleurs, cette démarche de co-conception nécessite également la présence de professionnels de l'habitat participatif dédiés : les assistants à maîtrise d'ouvrage, pour la création et le développement du collectif, et le bon déroulement de l'opération en lien avec les différents acteurs impliqués (architectes, élus, bailleurs etc.). Bien qu'ayant un impact mesuré sur les équilibres d'opérations, cela ajoute des charges

d'ingénierie sociale spécifiques. Ce surcoût est néanmoins partiellement compensé par une diminution des frais de commercialisation existants dans les projets en accession à la propriété.

Enfin, parce que les projets doivent être **ouverts aux populations les plus modestes**, cela suppose :

- pour les montages en locatif social : des interventions en fonds propres sur le prévisionnel d'exploitation permettant la maîtrise des niveaux de loyer ;
- pour les opérations en accession sociale : des subventions d'équilibre des bilans d'opération pour proposer des prix de vente accessibles aux ménages dont les revenus correspondent aux premiers déciles.

Les bilans d'opérations détaillés (disponibles dans les annexes) mettent en évidence une moyenne de surcoûts exposés de 10% du coût total TTC de l'opération. L'aide proposée dans cette note, dans le cadre du programme ANRU+, pourrait donc être une **subvention à hauteur de 10% du prix TTC du programme**.

- pour les projets en locatif social, cette subvention constituerait un complément des fonds propres nécessaires pour équilibrer les plans d'exploitation des opérations locatives ;
- pour les projets en accession sociale à la propriété, cette subvention contribuerait aux bilans d'opérations permettant des prix de vente attractifs pour les publics des quartiers populaires.

Les conditions et modalités de mise en place d'une telle subvention sont détaillées ci-dessous.

Conditions et modalités de financement : quel soutien financier envisageable au sein du dispositif ANRU+, en accord avec le droit commun et les usages ?

Les conditions de financement proposées

Tout projet d'habitat participatif (en locatif ou en accession sociale à la propriété) souhaitant bénéficier de cette aide devrait répondre aux conditions suivantes :

- Le projet est situé en zone ANRU.
- Le projet doit inclure **une réelle dimension participative**, ce qui suppose un groupe de citoyens partie prenante, l'existence d'une charte et d'un projet de vie rédigés et formalisés par ce groupe de futurs habitants, une programmation issue de ce groupe de futurs habitants, la participation des futurs habitants au processus de conception du projet, et la mise en place d'une association de préfiguration regroupant les futurs habitants et signataire d'une convention d'objectif avec les parties prenantes.
- Le projet doit inclure **des espaces communs**, avec un programme répondant aux usages partagés pensés et souhaités par les futurs habitants, et ouverts sur le quartier selon les modalités qu'ils auront défini.
- Le projet doit s'inscrire dans un dispositif **anti-spéculatif** maîtrisé :
 - soit par le biais du locatif social PLAI-PLUS-PLS porté par l'organisme HLM ou des coopératives d'habitants, ou des coopératives d'habitation ;
 - soit par le BRS avec un niveau de redevance acquisitive mensuelle inférieur à 2 € du m² habitable et un prix de vente attractif au regard des déciles d'appartenance des ménages
 - soit par la mise en place d'une SCIAPP

- soit par la mise en place d'une clause anti-spéculative¹ dans le cas d'opération en PSLA ou d'accession en zone ANRU.

Cette dimension anti-spéculative garantit un **effet de levier à long terme de l'aide de l'ANRU**, en répondant à l'aspiration de citoyens mobilisés par l'habitat participatif pour **accéder à la propriété** (BRS ou SCIAPP).

Les modalités de financement proposées

Les projets en locatif social et en accession sociale à la propriété soulèvent des problématiques différentes, et les modalités de soutien de ces projets sont étudiées de manière distinctes.

En locatif social, les problématiques pour un dispositif de soutien financier aux projets d'habitats participatifs sont les suivantes :

- Quelles **modalités d'aides en fonds propres** pour faciliter l'équilibre des bilans d'exploitation des montages en locatif (PLAI, PLUS, PLS, LLI) tout en restant compatibles avec la réglementation des aides d'État au logement social et au règlement de l'ANRU ?
- Comment permettre la réalisation de projets en locatif social, que cette subvention viendrait soutenir, tout en prenant en considération les **quotas de programmation de logements sociaux** inclus dans les conventions ANRU ?

Sous respect des conditions d'éligibilité proposées dans la section précédente, l'aide pourrait donc prendre la forme d'une **subvention sur les programmes locatifs** : logement locatif social, coopérative d'habitation foncière, coopérative d'habitants, SCIAPP, LLI « capés »², pour équilibrer le prévisionnel d'exploitation de l'opération. Cette subvention, évaluée à hauteur de 10 % du prix TTC du programme comme énoncé plus haut, serait versée soit au bailleur, soit à la coopérative, soit à la SCIAPP (via une demande du bailleur sociétaire).

En accession sociale à la propriété, les problématiques pour un dispositif de soutien financier aux projets d'habitats participatifs sont les suivantes :

- Comment favoriser les **projets d'habitats participatifs non-spéculatifs** ?
- Quelles **modalités d'appui aux bilans** des opérations pour agir sur les prix de vente, pour que les familles issues des 6 premiers déciles de revenus (jeunes primo-accédants, familles monoparentales et familles nombreuses) puissent accéder à la propriété au regard des tensions sur l'accès au crédit bancaire ?

Sous respect des conditions d'éligibilité proposées plus haut, l'aide pourrait prendre la forme d'une subvention du programme en accession sociale pour permettre une modulation à la baisse du prix de vente m2 SHAB.

Soucieux de pouvoir proposer une mixité sociale fine au sein des opérations, composante importante des projets d'habitat participatif, nous proposons que cette modulation soit réalisée sur la base d'un **système de péréquation solidaire** entre les futurs habitants, en fonction de leurs revenus (les modalités des conditions de ressources à appliquer restent à définir avec l'ANRU). Cela permettrait de couvrir les surcoûts propres aux opérations immobilières d'habitats participatifs, tout en ciblant

¹ Cf. note de jurisprudence de l'USH sur les clauses anti-spéculatives : <https://www.union-habitat.org/actualites/les-clauses-anti-speculatives>

² « Capés » c'est à dire sensiblement en dessous du prix plafond au M2 carré SHAB correspondant

l'aide sur les familles modestes en fonction de leur décile de revenus pour leur permettre d'accéder à la propriété. Cette subvention, évaluée à hauteur de 10 % du prix TTC du programme, comme énoncé plus haut, serait versée à l'opérateur (SCIA, Coopérative de logement social, opérateur privé ...)

Exemple de péréquation et de modulation des prix de vente envisagés

Sur la base d'une répartition de la surface habitable, cette péréquation **permet les décotes du prix** de référence initiale suivantes :

- Décote de 15 à 20 % du prix de vente au m² des logements des familles du 1 au 3 déciles, pour un tiers de SHAB
- Décote de 10 % du prix de vente au m² des logements des familles du 4 au 6 déciles, pour un tiers de la SHAB
- Application du prix initial pour les familles au-dessus du 6 déciles, pour un tiers de la SHAB

Une ventilation préalable des surfaces serait établie pour assurer un équilibre global du bilan.

L'exemple de système de péréquation, présenté ci-dessus, est approfondi dans les fiches des projets de l'Orée du canal et Econ'home.

Fiches de synthèse des 6 opérations

Dans les synthèses présentées ci-dessous, les plans de financement fait apparaître la potentielle subvention ANRU faisant l'objet de la présente note.

1 - Les Habeilles, Marseille

12 logements en locatif social

- Périmètre ANRU Concerné : Marseille 3° Arrondissement
- Zone (A+, A, B, C) : A
- 12 Logements
- 757 m2 SHAB dont 10 % d'espaces communs,
- Livraison prévue décembre 2024
- Coûts au m2 SHAB : 3 322,47 € m2 TTC
- **Problématique** : Recherche d'équilibre du financement de l'opération : difficulté de financement des espaces partagés internes aux projets, difficultés de réalisation du chantier (taille de l'opération, vols, agressions...) ayant eu un impact sur le coût de construction
- **Subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix TTC de l'opération communs inclus**, hors la salle commune ouverte sur le quartier qui bénéficie de son propre financement
 - ➔ 251 511 € ➔ soit une subvention de 20 960 € par logements
- **Descriptif du projet** :
 - Dérogation « Logement Locatif Social en QPV » obtenue en 2019 au titre de l'amélioration de l'offre dans un quartier d'habitat social de fait.
 - "Les Habeilles", c'est un projet de 12 logements en locatif social qui a émergé d'une dynamique portée par un collectif d'habitants très engagé dans le quartier Saint-Mauront à Marseille. Les 12 logements vont du T1 au T5 et sont répartis en 4 PLUS et 8 PLAI dont un logement d'insertion.
 - Avec le soutien de la Ville, de la Métropole et de la Fondation Abbé Pierre, le bailleur social Grand Delta Habitat est venu porter la maîtrise d'ouvrage du projet. Il a passé une convention de partenariat avec le collectif d'habitants qui a activement participé à la programmation, la conception architecturale, etc. A partir de la livraison, une convention de gestion encadrera la cogestion de cet immeuble où les locataires prendront eux-mêmes en charge le ménage, le petit entretien et surtout la gestion de leur projet collectif qui prendra vie dans les nombreux espaces communs.
 - Les 12 logements sont complétés par une salle commune, des coursives et une terrasse sur le toit, ainsi que des chambres d'amis, une buanderie et de l'espace de stockage qui constituent au total 10% environ de la surface des logements - gérés collectivement.
 - Le RDC de l'immeuble est occupé par un "Espace ouvert sur le quartier", comme l'appellent les habitants. Cet espace polyvalent va permettre au collectif d'animer des activités très variées (cours de théâtre, français langue étrangère, écrivain public...) ou d'accueillir des associations ou collectifs locaux en demande d'un espace pour se réunir. **Dans la synthèse financière ci-dessous, cet espace qui représente environ 20% du coût de revient de l'opération est isolé car il bénéficie d'un financement dédié et il sort des espaces communs « classiques » d'un habitat participatif.**
 - Démarré en 2020, le chantier a fait face à de nombreux aléas de chantier : problèmes de fondations spéciales, puis les deux crises du secteur de la construction, en 2020-2021 la crise du Covid-19 qui a retardé la réalisation du chantier et augmenté les coûts des entreprises, que le bailleur GDH a dû absorber afin de ne pas arrêter le chantier ; puis en 2022 la crise énergétique qui a obligé les entreprises à solliciter des augmentations de prix, que le bailleur a intégrés afin d'éviter toute faillite et arrêt de chantier ; enfin le chantier a été soumis à d'importantes problématiques de vols et agressions générant des difficultés à impliquer les entreprises.

Ventilation des logements dans le programme :

Type	T1	T2	T3	T4	T5
PLAI	2	4	1	0	2
PLUS	1	1	1	1	0

Prix de revient prévisionnel

	HT	TVA	TTC
BÂTIMENT	2 084 552 EUR	114 650 EUR	2 199 202 EUR
FONCIER	228 779 EUR	12 583 EUR	241 362 EUR
HONORAIRE	408 408 EUR	22 462 EUR	430 870 EUR
FRAIS DIVERS	100 000 EUR	5 500 EUR	105 500 EUR
TOTAL	2 821 739 EUR	155 196 EUR	2 976 935 EUR

ESTIMATION REPARTITION PRIX DE REVIENT HORS ESPACE COMMUN OUVERT SUR LE QUARTIER

Pour raisonner sur le même périmètre que les autres projets étudiés, le coût de l'espace commun ouvert sur le quartier est isolé

	SDP	TTC
Prix de revient logements + espaces communs directs	757	2 515 111
Prix de revient espace commun ouvert sur le quartier	139	461 824

ESTIMATION PRIX DE REVIENT EN M2 SHAB HORS ESPACE COMMUN OUVERT SUR LE QUARTIER

	SHAB logements	Prix de revient logements + espaces communs	Coût de revient au m2 SHAB théorique
Prix de revient au m2 uniquement logements + espaces communs direct, ramené à la SHAB	682	2 515 111	3 688

Financement de l'opération

Fonds propres	668 547 EUR	22%
Subventions	972 742 EUR	33%
Etat	78 400	3%
Agglomeration	228 000	8%
Commune	60 000	2%
FAP	160 431	5%
REGION	72 000	2%
DEPARTEMENT	90 000	3%
CGLLS	32 400	1%
Subvention ANRU 10 % du montant de l'opération TTC	251 511	8%
Prêts	1 335 646 EUR	45%
Prêt CDC (40 ans) - PLAII	694 891	23%
Prêt CDC (40 ans) - PLUS	368 423	12%
Prêt CDC (40 ans) - FONCIER (PLAI+PLUS)	164 332	6%
Prêt complémentaire privé (local ouvert quartier)	108 000	4%
TOTAL OPERATION	2 976 935 EUR	100%

- Périmètre ANRU Concerné : Quartier intercommunal Roubaix – Blanc Seau – Croix Bas Saint Pierre
 - Zone (A+, A, B, C) : **B1**
 - 20 Logements, PC Obtenu, Démarrage des travaux 2025
 - 1268 m2 SHAB dont 8 % d'espaces communs,
 - Coûts au m2 SHAB 2 900 € m2 TTC
 - **Problématique** : Recherche d'équilibre l'opération : difficulté de financement au regard du niveau faible des loyers et à l'augmentation du coût de construction
 - **Subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix TTC de l'opération communs inclus, de 431 702 € soit une subvention de 21 585 € par logement**
 - **Descriptif de l'opération**
- projet initié en 2018 par la ville de Roubaix, qui a réservé pour cette opération d'habitat participatif un terrain situé dans le quartier de l'Espérance.

Ventilation des logements dans le programme :

Type	T2	T3	T4	Loyer m2 SHAB
PLAI	1	1		5,51 €
PLUS	2	2	1	6,57 €
PLS	6	5	2	9,55 €

Plan de financement :

COÛT DE REVIENT	Montant TTC	%	Observations
Charge foncière (y compris notaire et taxes)	732 374 €	17%	
Coûts de construction	3 127 109 €	72%	
Honoraires (MO, bureaux contrôles, label...)	457 541 €	11%	
Total	4 317 024 €	100%	

PLAN DE FINANCEMENT			Par logements
Fonds Propres Bailleur	529 859 €	12,27%	26 493 €
Prêt CDC PLUS	634 727 €	14,70%	
Prêt CDC PLUS FONCIER	187 516 €	4,34%	
Prêt CDC PLAI	184 658 €	4,28%	
Prêt CDC PLAI FONCIER	67 596 €	1,57%	
Prêt CDC PLS	962 520 €	22,30%	
Prêt CDC PLS FONCIER	472 479 €	10,94%	
Prêts complémentaires	777 392 €	18,01%	
Subvention État réglementaire	28 200 €	0,65%	
Subvention FAP 10 % des PLAI (Surface x prix TTC/m2*10%)	40 376 €	0,94%	
Subvention ANRU 10 % du montant de l'opération TTC	431 702 €	10,00%	21 585 €
	4 317 024 €	100%	

- Périmètre ANRU Concernée : Numéro du quartier QPV ANRU sur SIG : QP042012
- Zone (A+, A, B, C) : B2
- 10 Logements
- 620 m² de SHAB dont 13% d'espaces communs
- Coûts au m² SHAB 3029 € m² TTC
- **Problématique** : Recherche d'équilibre l'opération : difficulté de financement au regard du niveau faible des loyers et à l'augmentation du coût de construction
- **Subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix de l'opération communs inclus,**
 ➔ 174 669 € ➔ soit une subvention de 17 466 € par logement
- **Description du projet**
 - Création d'une coopérative d'habitants en 2 temps : **1) 2024** : 6 logements dans la coopérative + 4 logements portés par un bailleur social, **2) 38 ans plus tard**, fin du Bail à Réhabilitation et cession des 4 logements en locatif à la coopérative
 - Projet Bottom Up d'initiative habitante. Le partenaire promoteur social a été proposé par l'EPA (établissement public d'aménagement) de Saint Etienne qui soutient l'habitat participatif
 - Opération de réhabilitation en centre-ville, en zone B2 marché détendu. L'attente de la Ville de Saint Etienne est de voir des bâtiments réhabilités et occupés par des habitants, au parcours résidentiel stable, investis dans la cohésion sociale du quartier. Le projet Rhizomes répond à cet axe. La ville de Saint Etienne apporte son soutien par la garantie à 100% du prêt PLS
 - 190 m² SHAB logements bailleur social (PLAI) + 350 m² SHAB logements en coopérative d'habitants (PLS et libre) + 80 m² d'espaces communs => TOTAL 620 m² de SHAB dont 13% d'espaces communs

Ventilation des logements dans le programme

Type	T2	T3	T4
Loyer PLAI	2 (bailleur social)	2 (bailleur social)	
Loyer PLS	1 (coopérative)	3 (coopérative)	1 (coopérative)
Loyer LIBRE		1 (coopérative)	

Plan de financement :

Plan de financement Locatif Social							
6 Logements Coopérative PLS TVA 10%				4 Logements sociaux PLUI TVA à 5,5%			
Dépenses	HT	TTC	% global	Dépenses	HT	TTC	% global
Charges foncières	194 531 €	213 984 €	16,97%	Charges foncières	11 000 €	11 605 €	2,49%
Travaux + imprévus	725 359 €	797 895 €	63,29%	Travaux + imprévus	336 000 €	354 480 €	76,01%
Honoraire	139 777 €	153 755 €	12,20%	Honoraire	74 236 €	78 319 €	16,79%
AMU-AMO Frais financiers (Préfinancement)	86 469 €	95 116 €	7,54%	Frais financiers (Préfinancement)	20 800 €	21 944 €	4,71%
Total	1 146 136 €	1 260 750 €	100%	Total	442 036 €	466 348 €	100%
Ratio au m² SHAB y compris commun	2 624 €	3 029 €					
Produits	HT	TTC	% global	Produits	HT	TTC	% global
Fonds propres				Fonds propres			
Coopérateurs & cooperative		377 500 €	29,71%	Coopérateurs & cooperative		0 €	0,00%
CCA INITIAUX		0 €	0,00%	CCA INITIAUX		0 €	0,00%
SUBVENTIONS				SUBVENTIONS			
CARSAT		0 €	0,00%	CARSAT		0 €	0,00%
Region				Region		56 000 €	9,77%
Agglomeration				Metropoles		48 000 €	8,37%
Fondation de France ou autres				Fondation de France ou autres			
FAP				FAP	10%	46 635 €	8,14%
ANRU		126 075 €	9,92%	ANRU	10%	46 635 €	8,14%
ANAH + SEM		82 000 €	6,45%	ANAH + SEM		163 500 €	28,53%
OPÉRATION FINANCÉE PLS Foncier		97 821 €	7,70%	OPÉRATION FINANCÉE PLS Foncier			
PRÊTS				PRETS			
PLS Bâti		469 665 €	36,96%	Prêt PLUI		212 385 €	37,06%
Préfinancement PLS		17 612 €	1,39%			0 €	0,00%
CARSAT 20 ans		0 €	0,00%			0 €	0,00%
LIBRE		100 000 €	7,87%	LIBRE		0 €	0,00%
		1 270 673 €	100%	0 €	0 €	573 155 €	100%
Delta		9 924 €				106 807 €	

- Périmètre ANRU Concernée : Schuman Bergomieux.
- Zone A+
- 22 Logements dont 7 Logements en Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) et 15 Logements en Accession sociale non concernés par la demande. Chantier en cours livraison 4° Trimestre 2024.
- 472 m2 SHAB en SCIAPP sur un programme global de 1 750 m2, dont 7 % d'espaces communs,
- Coûts au m2 SHAB des logements en SCIAPP 3 389 € m2 TTC
- **Problématique** : Recherche d'équilibre du bilan d'exploitation de la Société Coopérative Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété portée par KB Habitat, en contrepartie de l'accord de la DRHIL 94 pour l'attribution des logements aux habitants impliqués dans le projet d'habitat participatif via une Pré-Cal, absence de subventions d'État lors de l'agrément du projet (abandon des droits de réservation de la Préfecture)
- **Subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix TTC de la côte part de la SCIAPP dans l'opération, communs inclus :**
 ➔ 160 127,41 € ➔ soit une subvention de de 22 875,34 € par logement
- **Description du projet**
 - Ce projet initié en 2018 par la ville du Kremlin Bicêtre avec son opérateur HLM KB Habitat... (aujourd'hui adossé à LOGIAL) La SCIAPP sera créée dans le mois précédant la livraison.
 - L'agrément de l'opération par la DRHIL est en date du 18 novembre 2022
 - L'accession progressive à la propriété repose sur le rachat progressif des fonds propres mis par le bailleur dans la SCIAPP à sa création. Ce rachat, via un complément de loyer sur 40 ans, donne lieu à un transfert progressif des parts du bailleur (10% fonds propres) dans la SCIAPP vers les sociétaires accédants.
 - Les déficits d'exploitation de la SCIAPP doivent être minorés pour limiter au maximum aux locataires accédants d'avoir à couvrir d'éventuelles quote-part de déficit. Le complément de loyer mensuel à la SCIAPP (parts acquisitive et contribution au déficit foncier) est établi à ce jour 1,7 € du M2 SHAB

Ventilation des logements dans le programme

Type	T2	T3	T4
Loyer PLAI	1	1	1
Loyer PLUS	0	3	0
Loyer PLS	0	0	1

Plan de financement :

Charges d'investissement (montant TTC)	Montants	%	Observations
Charge foncière (y compris notaire et taxes)	741 357 €	46,3	
Coûts de construction	605 189 €	37,79	
Honoraires (MO, bureaux contrôles, label...)	236 761 €	14,79	
Frais financiers	17 960 €	1,12	
Total	1 601 274 €	100%	
Ratio au M2 SHAB	3 389 € / m2		
Plan de financement	Montants		Par logements
Fonds Propres SCIAPP	160 127,41 €	10 %	22 875,34 €
Prêt CDC PLUS	266 203,64 €	16,62 %	
Prêt CDC PLAI	249 113,87 €	15,56 %	
Prêt CDC PLS	81 808,81 €	5,11 %	
Prêt CDC PLUS FONCIER	278 282,23 €	17,38 %	
Prêt CDC PLAI FONCIER	260 417,04 €	16,26 %	
Prêt CDC PLS FONCIER	85 583,48 €	5,84 %	
Prêts complémentaires	0	0	
Subvention État réglementaire	0	0	
Subvention FAP 10 % des PLAI (Surface x prix TTC/m2*10%)	59 550 €	3,72 %	29 775 €
Subvention ANRU 10 % du montant de l'opération	160 127,41 €	10 %	22 875,34 €
Total	1 601 274 €	100 %	

5 - L'Orée de Canal, Saint Denis 16 logements en BRS

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Périmètre ANRU Concernée : Bel air Francs Moisis ▪ Zone A + ▪ Prix de vente au m2 SHAB initial 4 016 € m2 TTC décote de 15 à 10 % ▪ Accession en BRS, Début des travaux troisième trimestre 2025, Livraison 2026 ▪ 1035,20 m2 SHAB dont 8 % d'espaces communs, ▪ Problématique : Faciliter l'accès à l'habitat participatif pour les ménages modestes notamment pour les familles monoparentales et les grands logements par une modulation du prix des logements pour des ménages des six premiers déciles (candidatures actuellement écartées) (voir tableau ci-dessous) ▪ Subvention d'équilibre nécessaire pour moduler les prix de vente de 10 % du prix TTC des logements communs inclus, → 415 736 € → soit une subvention de 25 983 € par logement ▪ Descriptif du projet <ul style="list-style-type: none"> - Projet initié en 2021 par la ville de Saint Denis, qui a réservé pour cette opération d'habitat participatif une friche urbaine située dans le quartier de Bel Air - Opération de 1035,20 M2 Habitable située sur une friche en cœurs d'ilot incluant 80 M2 d'espaces communs et un équipement de proximité dédiée à la santé. Pour compléter le projet les habitants de l'orée du canal explorent la mise en place d'un potager urbain partagé avec la résidence sociale directement adjacente - Concours d'architecte terminé permis de construire déposé en fin d'année 2023
--

Ventilation des logements dans le programme

Type	T2	T3	T4
Programme	4	4	4

Plan de financement

Hypothèses initiales (voir bilan complet en annexe)

Prix de vente initial TTC	4 016,07 €
CA Initial TTC	4 157 435,00 €
Prix de vente moyen modulé TTC	3 614,46 €

Prix de revient HT hors foncier

Prix de revient technique	3 368 689,34 €	88,89%
Frais AMU + Communication	126 000,00 €	3,32%
Conduite d'opération frais financiers	295 033,53 €	7,79%
Total	3 789 722,87 €	100 %

Chiffre d'affaires HT

Chiffre d'affaires HT modulé	3 546 627,01 €	89,51%
Subvention ANRU sur CA TTC Initial	415 743,50 €	10,49%
Chiffre	3 962 370,51 €	100 %
Marge sur chiffre d'affaires modulé HT	172 647,64 €	4,87 %

Hypothèses de décote du prix de vente

	1er au 3e déciles	4e au 6e déciles	Au-delà du 6e décile	Total
SHAB	583,70	301,70	149,80	1 035,20
% du programme	56,39%	29,14%	14,47%	100%
Prix de vente initial	4 016 €	4 016 €	4 016 €	4 016,00 €
CA initial	2 344 139 €	1 211 627 €	601 597 €	4 157 363 €
Décote du prix de vente	13%	9%	0%	10%
Prix de vente modulé	3 490,58 €	3 654,56 €	4 016,00 €	3 614,40 €
CA TTC sur les prix de vente modulés	2 037 449,37 €	1 102 580,75 €	601 596,80 €	3 741 627 €
Subvention ANRU - 10 % du coût de revient TTC	234 413,92 €	121 162,72 €	60 159,68 €	415 736,32 €
CA TTC modulé + subvention ANRU	2 271 863,29 €	1 223 743,47 €	661 756,48 €	4 157 363 €
			Soit subvention moyenne par logement	25 983,52 €

- Périmètre ANRU Concernée : Grand Orly Choisy. Périmètre ANRU Concernée : ZAC Aurore (ANOTERA / LOPOFA + NAVIGATEURS + AVIATEURS)
 - Zone A+
 - 30 Logements : 18 Logements en BRS, 12 Logements en LLI (Béguinage Solidaire)
 - Prix de vente initial au m2 SHAB 3 500 € m2 TTC, Redevance 1,80
 - **Problématique** : Appui au programme pour les 30 logements : 18 Logements en BRS et 12 logements en béguinage solidaire (Locatif LLI, pas de possibilité dans la ZAC de programmation de logement social) intégrant des espaces communs définis avec l'ensemble des familles :
 - Objectif 1 : Logements en BRS : Faciliter l'accès à l'habitat participatif à des ménages modestes (familles monoparentales et familles nombreuses) par modulation du prix des logements destinés aux ménages des six premiers déciles (candidatures actuellement écartées) (voir tableau ci-dessous)
 - Objectif 2 : Logement en LLI : Équilibre du plan d'exploitation du bailleur des 12 logements en LLI (niveau de loyer décoté) à destination des seniors issus du quartier
 - **Logement en BRS : subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix Initial TTC communs inclus, avant modulation du prix de vente sur la totalité du projet en BRS**
 - ➔ 380 275 € ➔ soit une subvention de 21 126,39 € par logement
 - **Logement en LLI : subvention d'équilibre nécessaire de 10 % du prix Initial TTC communs inclus,**
 - ➔ 237 000 € ➔ soit une subvention de 19 750 € par logement
- Soit un total pour le projet de 617 275 € soit une subvention de 20 575 € par logement
- **Descriptif du projet :**
 - Projet initié en 2019 par la ville et Logipostel, projet initial de 15 Logements,
 - Changement de terrain en 2022, portant le programme à 30 Logements
 - Habitat participatif intergénérationnel de 18 Logements en BRS et 12 logements en location animé par Béguinage Solidaire :
 - Aujourd'hui 13 Familles sur 18 regroupées au sein de l'association Econ'home
 - Opération neuve La ville d'Orly,
 - VALOPHIS Aménagement, LOGIPOSTEL, CAHP-IDF et l'association Econ'home ont signé une convention d'objectif visant à favoriser la réalisation d'un projet d'habitat participatif sur un terrain situé sur l'espace Buffon, le lot 8B de la ZAC AUREORE à Orly. Un projet d'habitat social collectif faisant l'objet d'un programme de renouvellement urbain. Avec une superficie de terrain de 1 720 m2.
 - Programmation avec les familles terminée, début des études architecturales dépôt de PC fin d'année

Ventilation des logements dans le programme

Type	T1	T2	T3	T4	T5	Total	Prix TTC/m2 SHAB
BRS TVA à 5,5 %		7	6	3	2	18	3 400 € TTC
LLI TVA à 20 %	4	4	4			12	4 180 € TTC

Synthèse bilan

BILAN D'OPÉRATION				
	18 LGTS BRS	12 LGTS LLI	Total	
SHAB	1 087 m ²	600 m ²	1 687 m ²	
SDP	1 263 m ²	822 m ²	2 085 m ²	
SALLE COMMUNE	50 m ²	140 m ²	190 m ²	
NOMBRE DE LOGEMENTS	18	12	30	
Prix de reviens HT	en € HT	en € HT	en € HT	%
FONCIER	136 382,00 €	549 780,00 €	686 161,00 €	12%
TRAVAUX BATIMENT	2 496 179,00 €	1 581 050,00 €	3 744 720,00 €	66%
HONORAIRES BATIMENT	359 611,00 €	228 595,00 €	588 206,00 €	10%
AMU & COMMUNICATION	126 631,58 €	45 392,07 €	172 023,64 €	3%
HONORAIRES DE GESTION FRAIS FINANCIERS	299 090,98 €	171 903,33 €	470 994,31 €	8%
PRIX REVIENT HT	3 417 894,55 €	2 576 720,40 €	5 662 104,95 €	100%
Chiffre d'affaire HT	en € HT	en € HT	en € HT	%
PRIX VENTE HT	3 244 052,13 €	2 154 545,45 €	5 398 597,59 €	86%
PRIX VENTE TTC	3 422 475,00 €	2 370 000,00 €	5 792 475,00 €	
SUBVENTION ANRU sur prix de vente TTC	380 275,00 €	237 000,00 €	617 275,00 €	10%
SUBVENTION AGIRC-ARCO HABITAT INCLUSIF	- €	300 000,00 €	300 000,00 €	5%
Chiffre d'affaire HT	3 624 327,13 €	2 691 545,45 €	6 299 102,96 €	100%
MARGE NETTE	168 404,75 €	114 825,63 €	283 230,37 €	
	5,19%	4,84%	4,89%	
Subvention ANRU Moyenne par logt	21 126,39 €	19 750,00 €	20 575,83 €	

Hypothèse de modulation du prix de vente

	1er au 3e déciles	4e au 6e déciles	Au-delà du 6e décile	Total
SHAB	362,30	362,30	362,30	1 087
% du programme	33,33%	33,33%	33,33%	100%
Prix de vente initial	3 500 €	3 500 €	3 500 €	3 500 €
CA initial	1 268 050 €	1 268 050 €	1 268 050 €	3 804 150 €
Décote du prix de vente	20%	10%	0%	10%
Prix de vente modulé	2 800 €	3 150 €	3 500 €	3 150 €
CA TTC sur les prix de vente modulés	1 014 440 €	1 141 245 €	1 268 050 €	3 423 735 €
Subvention ANRU - 10 % du coût de revient TTC	126 805 €	126 805 €	126 805 €	380 415 €
CA TTC modulé + subvention ANRU	1 141 245 €	1 268 050 €	1 394 855 €	3 804 150 €
			Soit subvention moyenne par logement	21 134 €