



L'habitat participatif, des principes fondateurs et une diversité de montages Quelques illustrations de projets récents

L'objectif des présentes fiches est de montrer au travers d'une douzaine de cas concrets les différentes modalités de mise en œuvre de projets d'habitat participatif. On trouvera successivement dans la présente note :

- a) Un rappel de l'utilité sociale de l'habitat participatif
- b) Un rappel du cadre juridique du développement de l'habitat participatif selon la loi ALUR
- c) Les modalités actuelles de réalisation des projets d'habitat participatif
- d) 14 fiches de projets d'habitat participatif réalisés

L'habitat participatif : aujourd'hui de quoi parle-t-on ?

« Un groupe de citoyens définit un projet de voisinage répondant à ses aspirations en matière de vie sociale d'architecture et d'écologie. Chaque famille est associée aux choix opérationnels et techniques du projet de logements, à la définition des communs, à la définition d'un logement correspondant à ses besoins. Après emménagement, les familles participent à la gestion de la propriété collective pour réduire le montant des charges. L'habitat participatif est une œuvre collective et volontaire qui fait sens et inscrit dans la durée des relations de voisinage plus solidaires ».

Un cadre réglementaire pour l'habitat participatif a été inscrit dans le Code de la construction et de l'habitation (livre II – titre préliminaire) : une définition est donnée et deux nouveaux statuts de sociétés d'habitat participatif sont proposés. Les organismes HLM peuvent participer à ces sociétés selon des modalités précisées par la loi. Cependant, d'une part, les statuts proposés par la loi ALUR n'étant pas opérationnels à ce stade, les montages actuels utilisent d'autres véhicules juridiques et d'autre part, dans un certain nombre de projets réalisés en partenariat avec des organismes HLM, ces derniers conservent la maîtrise d'ouvrage des projets et n'ont donc pas systématiquement vocation, même dans la durée, à utiliser les statuts prévus par la loi ALUR. Les chapitres b et c distinguent bien le cadre juridique proposé par la loi ALUR et le cadre juridique effectivement mis en œuvre actuellement.

a) Rappel de l'utilité sociale de l'habitat participatif

Dans l'habitat participatif, l'insertion du logement dans son territoire, la qualité environnementale des constructions, l'organisation de l'espace intime des logements appuyée sur des espaces communs, supports de solidarité et de mutualisation sont au cœur des projets des habitants qui s'investissent dans ces montages. Ces lieux conjuguent en effet toujours un besoin de pouvoir configurer l'habitat dans sa durabilité et sa spatialité mais aussi dans une redéfinition des liens de sociabilité immédiate.

Par essence ces lieux témoignent de la conscience citoyenne des enjeux environnementaux, du besoin

d'inscrire d'autres formes d'habiter, de la volonté d'être acteur des conditions d'un quotidien transformé. Ils visent aussi, par la conjugaison des énergies et des capacités de tous ordres de ses membres, l'accès à un cadre de vie accessible à tous, qui n'aurait pu être atteint individuellement.

La dimension intergénérationnelle de beaucoup d'entre eux vise à construire des soutiens de proximité là où la vie contemporaine éloigne les familles. Elle offre un appui immédiat aux familles pouvant partager et s'entraider mais aussi être soutenues par des seniors disponibles et proches.

Ces dynamiques, rendues possibles par le pacte de solidarité et d'action, inscrites dans la proximité du voisinage immédiat et dans la volonté de développer des pratiques les plus respectueuses possibles de l'environnement, manifestent la capacité des citoyens à s'organiser pour faire face.

L'habitat participatif traduit ce besoin de retrouver du « pouvoir d'agir », de la capacité à délibérer, à coopérer, à s'entraider et à « fabriquer du commun ». Cette position d'acteur, assumée et choisie dans la construction de son habitat, aide à amplifier les capacités individuelles et collectives, à construire des « amortisseurs » dans les contextes ordinaires de vie et plus encore dans ceux de crise.

Cela va ainsi bien au-delà du seul fait de pouvoir choisir l'agencement interne de son logement ou d'installer quelques mètres carrés supplémentaires d'espaces communs en restant maintenu dans une position de consommateur de « prestations ».

C'est d'ailleurs ce qu'ont bien compris certains élus et le Réseau National des Collectivités territoriales (RNCHP) qui soutiennent l'habitat participatif et lui ont reconnu une place dans l'innovation sociale et l'activation de modes d'habiter plus durables, génératrices de capacitation citoyenne.

b) Cadre juridique du développement de l'habitat participatif selon la loi ALUR

✓ Les apports de la loi ALUR : définition de l'habitat participatif (article 47)

L'habitat participatif est défini par l'article L 200-1 du CCH comme étant « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. »

Pour mettre en œuvre cette démarche, deux nouveaux types de sociétés d'habitat participatif sont définis dans le CCH :

- les coopératives d'habitants ;
- les sociétés d'attribution et d'autopromotion.

✓ Dispositions communes aux deux sociétés d'habitat participatif (loi ALUR)

Les personnes morales ne peuvent détenir plus de 30 % du capital social ou des droits de vote d'une société d'habitat participatif. Le nombre de logements pour lesquels un organisme d'HLM, une SEM de logements sociaux ou un organisme agréé mentionné à l'article L 365-2 ou L 365-4 du CCH est titulaire d'un droit de jouissance est fixé proportionnellement à sa participation dans le capital social.

L'objet social d'une société d'habitat participatif est limité à des opérations de construction ou de gestion comprises dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches, d'un même ensemble immobilier. Par dérogation au droit commun, les associés ne répondent des dettes sociales à l'égard des tiers qu'à concurrence de leurs apports.

Avant tout commencement des travaux de construction, la société doit justifier d'une « garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble » (CCH L200-9) dont la nature et les modalités ont été définies par décret.

Une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment celles d'utilisation des lieux de vie collective est adoptée par l'assemblée générale des associés. Avant leur entrée dans les lieux, les locataires-non associés signent cette charte qui est annexée à leur bail.

Une copie des statuts, ainsi que de ses annexes relatives à la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif est remise au futur locataire auquel une proposition d'attribution d'un logement social relevant de ce type d'habitat est faite.

Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ces documents vaut refus de la proposition d'attribution. Après signature par le locataire, les conditions particulières du bail sont annexées à ces documents.

Les modalités d'application des sociétés d'habitat participatif ont été définies par un décret en Conseil d'État.

A ce stade, les dispositions adoptées par la loi ALUR, ne permettent néanmoins pas d'utiliser pleinement ces deux formes de société. Aussi, comme article L. 200-2 du CCH y invite « les autres formes légales déjà existantes¹ demeurent possibles ».

c) Modalités actuelles de réalisation des projets d'habitat participatif

✓ Statuts juridiques des habitats participatifs

Des deux statuts définis dans la loi ALUR seul celui des **coopératives d'habitants** peut aujourd'hui « théoriquement » être mis en œuvre (uniquement dans le cas d'un non-recours à l'emprunt bancaire). Pour l'autopromotion hors coopératives d'habitants, le recours au statut de société d'autopromotion et d'attribution (SAA) se heurte à l'absence de solution de garantie d'achèvement. De ce fait, les statuts préexistants de **Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) et les Sociétés Civiles Coopérative de Construction (SCCC)** sont encore utilisés pour la mise en œuvre des projets. Par ailleurs, nombre de projets restent réalisés en SCI ou en copropriété. Les coopératives, en partie pour cette même raison de garantie imposée pour le statut créé par la loi ALUR, privilégient un statut de « société coopérative non régie par un statut particulier » (loi de 1947).

Parallèlement, un certain nombre de projets sont menés avec des organismes HLM permettant de réaliser des projets mêlant accession sociale, locatif social et logements « libre ». Dans bon nombre de ces cas, la maîtrise d'ouvrage reste assurée par ces opérateurs qui sont liés au groupe d'habitants (maîtrise d'usage généralement organisée sous forme associative) par une convention. En phase de gestion, les projets intégrant cette mixité de statuts se transforment en copropriété (ou demeurent propriété intégrale de l'organisme HLM lorsque ces projets n'intègrent que du locatif social).

On notera enfin le cas des **Société Civile Immobilière d'Accession Civile à la Propriété (SCI-APP)**.

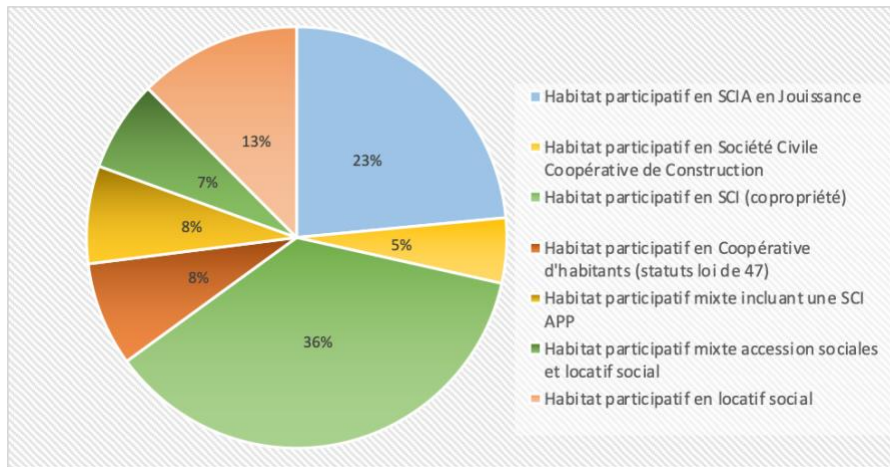
Ainsi, comme le montre les fiches qui suivent, les projets d'habitat participatif se développent dans le cadre de statuts préexistants à ceux définis dans l'article 47 de la Loi ALUR.

Aujourd'hui sur un échantillon de 200 projets récemment livrés ou en travaux recensés sur la cartographie d'Habitat Participatif France (liste non exhaustive), on constate une grande diversité de montages opérationnels et aboutis. Plus de 50 % de ces projets sont en autopromotion.

¹ Société Civile Immobilière par Attribution (SCIA), Société Coopérative de Construction (SCCC), Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCI-APP)

Typologies des statuts adoptés pour les habitants participatifs récents

(source base de données nationale de l'habitat participatif)



Dans la plupart des cas, les habitants ont défini complémentirement aux statuts de leur habitat participatif une charte de vie commune et un règlement intérieur fixant notamment les modalités de gouvernance et de gestion de leur habitat (prise de décision, participation aux tâches collectives, modalités d'intégration des nouvelles familles...).

✓ Mixité sociale et financement des logements

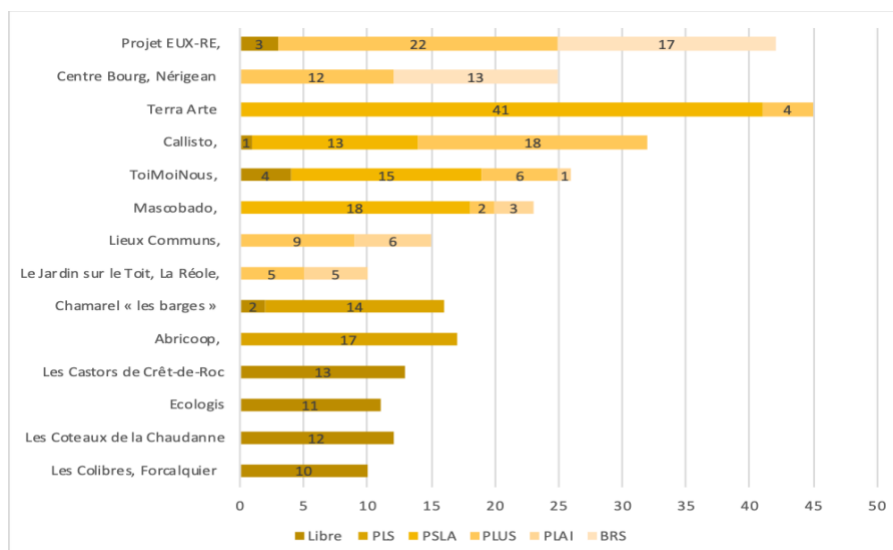
La mixité sociale et la production de logements abordables pour tous est une des ambitions de l'habitat participatif ; pour l'atteindre sont mobilisés tous les modes de financement du logement disponibles.

Le tableau qui suit présente les financements du logement auxquels ont eu recours les projets d'habitat participatif présentés dans les fiches jointes. Il illustre la variété et la combinaison de financements mis en place pour ces 14 projets (livrés ou en travaux). Les données présentées n'ont pas de valeur d'échantillon statistiquement représentatif, mais montrent comment l'habitat participatif apporte une réponse à son objectif de mixité sociale.

Il est apparu également souhaitable de donner à voir les premiers projets d'habitat participatif mobilisant le Bail Réel Solidaire pour de l'habitat participatif.

Variété des financements des logements mobilisés

(sources fiches projets)



Les fiches mettent en évidence des caractéristiques essentielles et reproductibles de ces projets.

✓ Sécuration financière des projets

- Société Civile d'Attribution (SCIA) et Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) :

Obtention des prêts : Caution hypothécaire de la SCIA consentie pour chacun des associés emprunteurs et nantissement des parts sociales ; les statuts prévoient que le lot concerné par l'emprunt est apporté en garantie et peut faire l'objet d'une attribution en pleine propriété à la banque en cas de déclenchement de la caution hypothécaire.

Absence de mise en place de garantie financière : Les SCIA et les SCCC préexistantes à la Loi ALUR ne relèvent pas de l'application du champ de la Garantie Financière introduite par celle-ci.

Il n'y a pas de mobilisation de garantie d'achèvement, les opérations de construction n'étant engagées que lorsque tous les lots sont attribués. Pour les SCCC, ce point a fait l'objet d'une question écrite qui confirme ce scénario.

- Coopérative d'habitants (SAS coopérative)

L'essentiel des emprunts bancaires utilisés dans les coopératives loi 1947 sont des prêts locatifs sociaux (PLS), nombre d'entre eux ont mobilisé la garantie financière de la Ville.

✓ Modalité d'attribution des logements sociaux

- Le cas du locatif social

Les bailleurs ont mis en place, en accord avec les réservataires des logements sociaux, des processus de pré-attribution qui permettent de sécuriser les habitants candidats à la location sociale en phase amont du projet. Ces pré-CAL n'ont pas valeur légale mais permettent aux différents réservataires de s'accorder sur la manière de traiter les attributions sur ces opérations spécifiques d'une part, et de vérifier l'éligibilité des candidats à un logement social d'autre part. Elles doivent être confirmées par une CAL officielle qui se réunit quelques mois avant l'entrée dans les lieux.

Différentes modalités ont été utilisées :

- Les attributions ont été effectuées sur proposition de l'association des habitants (dans le respect des critères sociaux et légaux), sans intervention du bailleur qui respecte les propositions des habitants.
- Le Maître d'Ouvrage en tant que bailleur prévoit une Pré-Commission d'Attribution des Logements qui valide les candidatures des demandeurs éligibles ayant signé la charte et les règles de vie.

Pour les renouvellements, il est mis en place des listes d'attente de candidats éligibles qu'il est convenu de proposer comme nouveau locataire au bailleur en cas de départ d'un membre, mais la faisabilité et les modalités n'ont pas encore été précisées.

- Le cas de la SCIAPP

En Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété, la CAL se prononce sur le dossier du seul candidat à l'accession participative, en vérifie l'éligibilité et la solvabilité pour la surface demandée.

Le locataire étant également associé de la SCI-APP, sa participation est engagée longtemps avant la CAL, celle-ci ne peut proposer plusieurs dossiers pour un même logement.

14 fiches de projets d'habitat participatif

- 1) *Les Colibres*, Forcalquier (04) SCIA en Jouissance
- 2) *Le Coteau de la Chaudanne*, Grezieu La Varenne (69), SCIA en Jouissance
- 3) *Ecologis*, Strasbourg, SCIA en attribution, puis copropriété
- 4) *Les Castors du Crêt de Roc*, Saint Etienne SCCC
- 5) *Abricoop*, Toulouse Coopérative d'habitants (SAS, coopérative loi 47)
- 6) *Chamarel « les barges »* Vaulx-en-Velin Coopérative d'habitants (SAS, coopérative loi 47)
- 7) *Lieux Communs*, Strasbourg, Logement Locatif Social
- 8) *Le Jardin sur le Toit*, La Réole, Logement Locatif Social
- 9) *Mascobado*, Montpellier, accession, accession sociale et locatif social
- 10) *ToiMoiNous*, Villeneuve d'Ascq, accession, accession sociale et locatif social
- 11) *Callisto*, Balma (31) accession sociale à la propriété dont SCI-APP
- 12) *Terra Arte*, Bayonne (64) accession sociale à la propriété dont SCI-APP
- 13) *Centre Bourg*, Nérigean (33) accession sociale à la propriété associant Bail Réel Solidaire et SCI-APP
- 14) *Projet EUX-RE*, Toulouse (31) accession sociale dont SCI-APP et locatif social

Fiche N° 1 : Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) « Les Colibres » Forcalquier



Site web : <https://lescolibres.jimdo.com/>

Identification	Société Civile Immobilière d'Attribution Les Colibres Capital Social : 10 000 Euros N° d'identification : 813 279 932 00012, au RCS de Manosque SCIA attribution en jouissance
Nombre de lots / d'habitants	10 lots (correspondant 11 logements : le lot n°2 regroupe deux logements et appartient à la SCI Colibrius, qui regroupe deux sociétaires de la SCIA + l'association Les Colibres). 17 adultes + 14 enfants et ados (en 2019 : de 3 à 83 ans)
Superficie	806,42 m ² SDP d'habitations et 200 m ² d'espaces partagés (salle commune, 2 chambres d'amis, salle de bain & WC, sauna, buanderie, stockage (x3), atelier menuiserie, atelier mécanique, garage à vélo (x2).
Budget prévisionnel initial	2 528 429,97 € (après consultation des entreprises)
Budget total réalisé	2 578 543,60 € (dépassement : 1,75%) Dont subventions Région PACA : 118 644 € Soit reste à financer par les associés : 2 459 899,10 €
Prix TTC m ² /SDP, espaces partagés inclus	Prix moyen : 3052 € / m ² TTC ; variation du prix de vente en fonction des lots entre 2794 € et 3583 € /m ² TTC (financement des espaces partagés répartis au 1/10ème + application d'un coefficient de solidarité pour aider les familles les plus en difficulté).
Structure du budget	Terrain et viabilisation : 580 4001 (22,5%) Travaux : 1 705 725 € (66,2%) dont espaces partagés en auto-construction : 84 000 € Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 292 416 € (11,3%)
Banque	Caisses d'Épargne – Agence de Forcalquier Compte de la SCIA + comptes personnels de tous les sociétaires
Emprunts	9 emprunts (de 51 400€ à 217 000€) représentant un total de 1 324 656 €, soit 54% du financement global

Garantie prise par la banque	Caution hypothécaire de la SCIA auprès de chacun des associés emprunteurs ; seul le lot concerné est apporté en garantie et peut faire l'objet d'une attribution en propriété à la banque en cas de déclenchement de la caution hypothécaire.
Sécurisation du montage financier	Les fonds propres disponibles sont déposés au démarrage du chantier sur le compte de la SCIA (via des comptes-courant d'associés qui servent à gérer les appels de fonds). Les emprunts sont libérés au fur et à mesure de la construction sur appels de fonds de la SCIA avec factures acquittées justificatives. Tous les emprunteurs ont souscrit une assurance décès avec leur emprunt.
Maitrise d'œuvre	Architectes : Atelier Ostraka et Sylvie Detot OPC : Agathe Pitoizet CSPS : Yseis
Bureau de Contrôle	Alpes Conseil
Assurances constructions	Domage Ouvrage : MAIF Tout Risque Chantier & RCMO : AuditAssur
Labels et certifications	BDM OR en conception et réalisation (95/100) 1 ^{er} prix régional construction bois 2019 (Fibois Sud PACA)
Spécificités	Autoconsommation collective sur panneaux photovoltaïques : couplage d'une autoconsommation directe et d'une autoconsommation virtuelle avec le fournisseur d'électricité Ilek.
Calendrier	Signature de la promesse de vente (terrain appartenant à la Mairie de Forcalquier) : 10 juin 2015 Création de la SCIA : 18 août 2015 Obtention du permis de construire : 19 octobre 2015 Acte authentique vente du terrain : 29 juillet 2016 Offre de prêts individuels CEPAC : 26 août 2016 Démarrage des travaux : 1 ^{er} septembre 2016 (signature de l'OS) Livraison : 21 novembre 2017

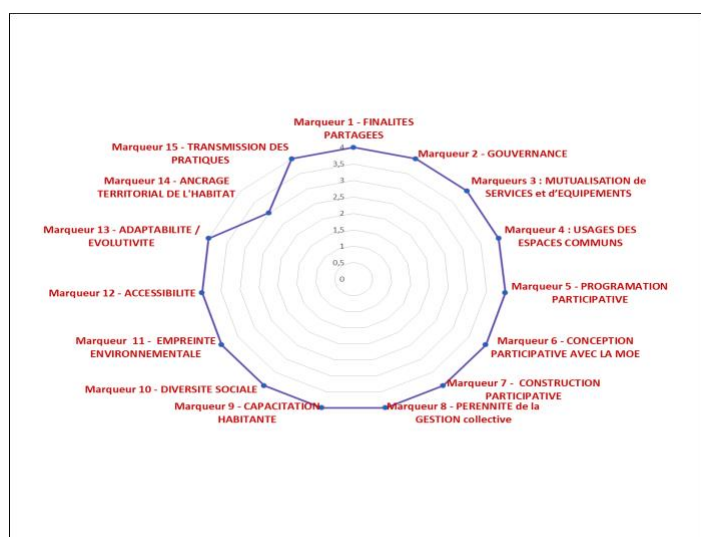
Vidéos :

- Présentation du montage juridique : <https://www.youtube.com/watch?v=YgTogSDW6u8>
- Présentation du groupe : <https://www.youtube.com/watch?v=Qwrk7MqzMW0>
- Présentation du projet architectural : <https://www.youtube.com/watch?v=VDAXgFX26Yo>

Fiche élaborée par



RÉFÉRENTIEL
DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Fiche N° 2 Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) Le Coteau de la Chaudanne - Grezieu La Varenne

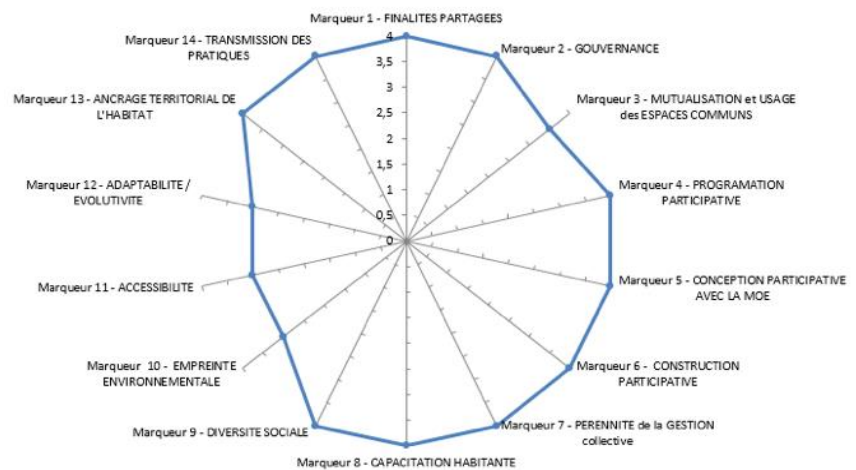


Identification	<p>Société Civile Immobilière d'Attribution Le Coteau de la Chaudanne Capital Social : 1165 Euros N° d'identification : 798897583 au RCS de Lyon SCIA attribution en jouissance</p>
Nombre de lots / d'habitants	<p>13 lots (correspondant à 12 logements dont un en location, un gîte, plus une maison commune). Groupe intergénérationnel de 2 à 81 ans (2019) 21 adultes + 16 enfants (10 enfants < 6 ans et 6 < 13 ans)</p>
Superficie	<p>1 157,05 m² d'habitations et 253 m² d'espaces construits partagés:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ maison commune 120 m² sur deux niveaux (deux salles polyvalentes), ✓ une chambre d'amis (salle de bain, WC), ✓ buanderie, stockage (x3 : cave, cellier, rangement), atelier bricolage, garage à vélo (x2), parking collectif. <p>Surface totale terrain : 5 498 m² dont environ 3 500 M² de jardins collectifs</p>
Budget prévisionnel initial	<p>3 613 253€ TTC (objectif chiffré avant consultation des entreprises)</p>
Budget total réalisé	<p>3 542 560 € TTC (optimisation de 0,95%) Dont subvention Région Rhône alpes pour chaudière collective à granulés bois : 51 756,75€ Soit reste à financer par les associés : 3 490 803,25€</p>
Prix TTC m ² /SDP, espaces partagés inclus	<p>Prix moyen : 2 867€ / m² TTC ; variation du prix de vente en fonction des spécificités de finition des lots entre 2 713 € et 3 078 € /m² TTC (financement des espaces partagés réparti au 1/12^{ème})</p>
Structure du budget	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Terrain et viabilisation : 751 064 € (21,20%) ✓ Travaux de construction des logements : 2 470 753 € (69,74%) auto-construction non chiffrée en sus (un atelier en auto-construction avec chantier participatif porté par un foyer et diverses finitions portés par certains associés dont un sur l'ensemble du second œuvre) ✓ Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 320 743 € (9,05%)

Banque	Prêt collectif SCIA auprès de la Nef pour l'achat du Terrain Prêts individuels pour 5 logements : Crédit Mutuel et Caisse d'épargne Un prêt hors système bancaire consenti par 3 associés pour un 4ème ayant besoin d'un complément de financement.
Emprunts	En 2013 : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 7 emprunts (de 40 000€ à 800 000€) représentant un total de 1 489 000 € soit 41,36 % du financement global. En 2019 : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prêt collectif à la SCIA et un prêt individuel soldés, ✓ 5 emprunts individuels en cours pour un montant de 540 000 € soit 15,24% du financement global
Garantie prise par la banque	Caution hypothécaire de la SCIA consentie pour chacun des associés emprunteurs ; les statuts prévoient que le lot concerné par l'emprunt est apporté en garantie et peut faire l'objet d'une attribution en pleine propriété à la banque en cas de déclenchement de la caution hypothécaire.
Sécurisation du montage financier	Plan de trésorerie établi avec l'appui d'un cabinet d'expertise comptable et un principe de solidarité. Emprunt collectif pour l'achat du terrain puis engagement des règlements pour les travaux sur la base d'appels de fonds de la SCIA avec mobilisation des fonds disponibles en priorisant les apports des associés ayant déjà vendu leur résidence principale, Ceci a permis de « porter » le temps nécessaire : <ul style="list-style-type: none"> ✓ ceux qui ont eu plus de difficultés à vendre ✓ ceux qui attendaient des indemnités ✓ les jeunes foyers emprunteurs ont pu ne déclencher leur emprunt qu'à l'emménagement afin d'éviter le cumul loyer / emprunt. Tous les emprunteurs ont souscrit une assurance décès avec leur emprunt. Travail avec un économiste de la construction en lien avec l'Architecte en amont des consultations d'entreprise puis après réception des résultats des marchés. Réunions régulières d'arbitrage entre l'architecte et la SCIA Maître d'ouvrage ayant permis de garder le cap de l'objectif initial sans dépassement et avec une soule positive en fin d'opération.
Maitrise d'œuvre	Architectes : Armand Barthelemy (architecte mandataire) et Damien Gallet (architecte associé) BET : Matte CSPS : Bayard Économiste de la construction : Denizou
Bureau de Contrôle	Sud Est Prévention
Assurances constructions	Domage Ouvrage : MAIF
Labels et certifications	Bâtiment exemplaire Ademe Rhône Alpes Info Énergie 2015
Spécificités	Maisons neuves groupées en bande : R, et R+1, et R+1 et Combles : 1 410M2 construits sur 700 M2 d'emprise au sol Bâtiment Ossature bois. Isolation laine de bois /ouate de cellulose Chaudière Collective à granulés bois. Location d'une partie des toitures pour l'installation de panneaux solaires par la Centrale Villageoise d'Énergie

	<p>Citoyenne constituée en parallèle sur les Vallons du Lyonnais. Dossier en cours pour une 2ème tranche d'installation de panneaux photovoltaïques portée cette fois par la SCIA permettant de produire et revendre à EDF un peu plus de la totalité de la consommation électrique de l'habitat participatif (mise en œuvre prévue en 2020 - budget global : 41 430€ / subvention obtenue : 10 296€)</p>
Calendrier	<p>Signature de la promesse de vente : 26 Décembre 2012 Création de la SCIA : 2 Décembre 2013 Obtention du permis de construire : 17 Octobre 2013 Acte authentique vente du terrain : 13 Décembre 2013 Démarrage des travaux : Novembre 2014 Livraison : 5 Avril 2016</p>

RÉFÉRENTIEL DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Présentation détaillée : « le Off du Développement Durable » Appel à projet 2017
<https://drive.google.com/file/d/1AXFecXsuRwHfN-oJWs2rLTGqHCjPsvGO/view?usp=sharing>

Fiche N° 3 : Société Civile Immobilière par Attribution Écolgis, Strasbourg



Nombre de logements et typologie	11 Logements, du Studio au 6 Pièces
Nombre d'habitants	22 Adultes / 10 enfants
Origine du projet	Initiative Citoyenne,
Partenaires du projet	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ville et Eurométropole de Strasbourg, subvention 80 000 ✓ Région Alsace, ✓ Ademe, ✓ Gaz de Strasbourg <p>Le terrain a été vendu par la Ville de Strasbourg en 2007.</p>
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 1294 m², répartis sur un rez-de-chaussée, trois étages et un attique. ✓ SDP Espaces partagés : 107 m²
Type d'espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ salle des fêtes de 35 m², chambre d'amis partagée 12 m² buanderie 10 m² Salle de jeux 40 m² atelier de bricolage 10 m² ✓ 1300 m² de jardin, dont jardin partagé avec le quartier
Budget total réalisé	Coût global de l'opération s'élève à 2,9 M€, y compris le prix du terrain et celui des études, taxes et assurances. Les marchés de Travaux représentent 1,8M€HT.
Maitrise d'œuvre	GIES Ackitekten, Tekton Arkitekten, BE Structure Bois, BE Thermique
AMO Habitat Participatif	Autopromotion
Calendrier	✓ 2004-2005 Programmation

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 206-207 Projet Architectural ✓ 207 Achat du Terrain ✓ 2010 Emménagement ✓ 2016 Dissolution de la SCIA en Copropriété
Spécificités	<p>La conception réunit les trois piliers du développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Le social, en proposant des espaces de vie collective (salle commune, chambre d'amis, buanderie...) et des moments de convivialité, en favorisant l'entraide et les relations de bon voisinage, tout en respectant l'autonomie de chacun ✓ L'économie, en favorisant les filières environnementales de construction et en proposant des logements d'une grande qualité à des prix comparable au marché du neuf ✓ L'environnement, en favorisant les techniques économes en énergie et des matériaux sains et en favorisant les comportements de vie écoresponsables. L'immeuble répond aux performances BBC. La structure de l'immeuble est entièrement en bois, représentant 220 tonnes de bois, permettant de stocker l'équivalent de 50 ans du carbone produit par le chauffage du bâtiment. ✓ Implication dans la vie de quartier
Modalités de constitution du groupe	Le groupe s'est constitué pour construire un immeuble écologique que l'on ne trouvait pas sur le marché...projet précurseur le groupe a mis du temps à convaincre
Plan de financement	<p>Le prix par appartement est d'environ 2950 €/m².Prix de vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 2 900 € du m2 TTC avec aides, ✓ 3 000 € du m2 TTC sans aides valeur 2009
Garantie et contre-garantie des emprunts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurances

Fiche N° 4 : Société Civile Coopérative de Construction Castors du Crêt de Roc, Saint-Etienne



Nombre de logements et typologie	13 Logements 2005 : 5 maisons de 100m ² , 2F5, 2 F3, 4 F2
Nombre d'habitants	32 personnes dont 20 adultes et 12 enfants 5 familles avec enfants, 2 familles sans enfants, une veuve, 5 célibataires (1 homme, 4 femmes).
Origine du projet	Le groupe d'origine s'est constitué autour d'une AMAP : majorité de personnes du quartier.
Partenaires du projet	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ville de Saint-Etienne : portage du foncier par la Ville (délai de 10 ans pour le paiement du foncier) ✓ SEDL (Sem de Saint Etienne) ✓ ANRU
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 050 SDP habitations ✓ 100 SDP Espaces partagés
Type d'espaces communs	100 m ² en RdJ : Salle commune/petit gîte – buanderie – petit atelier – jardin intérieur commun

Budget total réalisé	3 083 061 €, soit environ 2300 € HT / m ² SHAB hors aide de 216 000 € pour les fondations spéciales. et report du paiement du foncier en 2024
AMO	Expertise interne au groupe
Maitrise d'œuvre	Jean-Pierre Genevois.
Calendrier	<p>2011 : Création d'une ZAC, DUP : acquisitions foncières, travaux de viabilisation et d'espaces publics et commercialisation des lots ; OPAH sur logement réhabilité. ; Inscription en Quartier Prioritaire de la Ville PV</p> <p>2012 : Dépôt du PC</p> <p>2013 : Obtention du permis de construire</p> <p>2013 : Compromis d'achat du foncier avec la SEDL</p> <p>2014 : Démarrage des travaux :</p> <p>2017 : Livraison</p> <p>2024 : Fin du portage du foncier par la Ville (délai de 10 ans pour le paiement du foncier)</p>
Spécificités	<p>Projet en quartier prioritaire de la Ville, AMU</p> <p>Le projet a émergé d'une convergence de facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un quartier très délabré, avec une forte proportion d'habitat indigne et d'habitat insalubre. ✓ Une volonté politique de la ville de diversifier les publics (pour faire remonter le niveau de vie moyen) ✓ Une proposition à l'initiative du cabinet d'urbanisme inspirée par le modèle de Fribourg ✓ Une forte présence d'associations d'habitants militantes sur le quartier (AMAP, association protestante...), qui a favorisé l'émergence très rapide d'un groupe porteur de projet. ✓ Dans ce quartier souffrant d'une mauvaise image, le projet d'habitat participatif a été la première opération, et a joué le rôle moteur pour déclencher les aménagements et autres opérations immobilières. ✓ Un projet innovant sur le plan énergétique, répondant au cahier des charges BBC avant la mise en place des normes. <p>Lancement d'un second projet sur le quartier de la ZAC Desjoyaux</p>
Modalités de constitution du groupe	Habitat participatif : inscrit dans les documents de programmation du quartier sur l'initiative de l'urbaniste dès la programmation de la ZAC Desjoyaux

Fiche N° 5 : Coopérative d'habitants (SAS Coopérative) Abricoop, Toulouse



Site web : <http://abricoop.fr>

Nombre de logements et typologie	17, dont 1 T6, 1 T5, 1 T4, 3 T3, 11 T2
Nombre d'habitants	22 Adultes / 10 enfants
Origine du projet	Habitants
Organisme HLM et statut social du bailleur	GIE Garonne Développement (SA HLM des Chalets), maîtrise d'ouvrage en phase construction puis VEFA
Partenaires du projet	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Toulouse Métropole, vente du foncier via SEM OPPIDEA, garantie d'emprunt, convention PLS ✓ Crédit Coopératif, emprunt PLS ✓ CARSAT, emprunt à taux 0 ✓ Région Occitanie + ADEME, subvention ✓ AG2R La Mondiale, subvention ✓ Fondation de France, subvention ✓ Donateurs, crowdfunding ✓ DDT, instruction convention PLS
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 1059 m² ✓ SDP Espaces partagés : 173 m²
Type d'espaces communs	<p>A l'échelle de la seule coopérative : salle commune, buanderie, 3 chambres d'amis, 3 locaux de rangement, hall confortable, (+ jardin de devant et toit-terrasse)</p> <p>A l'échelle de l'îlot d'habitat participatif dans lequel elle s'inscrit : salle polyvalente, atelier (+ jardin de cœur d'îlot)</p>

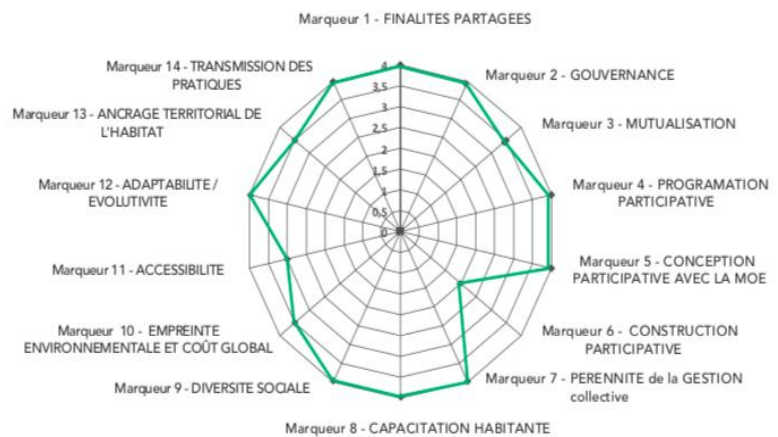
Budget total réalisé	2 935 000 € TTC (TVA à 20 % et 5,5 % puis 10 % dès 2018, selon m ² PLS) / VEFA HT : 2 600 000 €
Structure du budget	<ul style="list-style-type: none"> ✓ charge foncière : 350 000 € HT ✓ travaux : 2 250 000 € HT ✓ TVA : 217 500 € ✓ frais annexes de réalisation : 140 000 € ✓ surcoûts: 85 000 € TTC ✓ Honoraires compris dans VEFA, sauf AMO : 30 000 € (HT = TTC)
Maitrise d'œuvre	Seuil architecture + groupement
AMO Habitat Participatif	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qui : Habicoop ✓ Montant et durée de la mission : 30 000 € sur 3 ans ✓ Contenu de la mission (AMO/AMU) : assistance juridique et financière
Labels et certifications	Habitat & Environnement
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Signature de la promesse de vente : 2014 ✓ Dépôt du PC : 2015 ✓ Obtention du permis de construire : 2015 ✓ Acte authentique vente du terrain : 2015 ✓ Démarrage des travaux : 2016 ✓ Livraison : 2018
Spécificités	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Très fortes disparités d'apports et d'âge : de 1 000 à 130 000 € d'apport ; 29 à 81 ans... donc emprunts collectifs indispensables ✓ Forte pression démographique : + 1,3 %/an (+ 5 600 habitants/an)
Modalités de constitution du groupe	<p>Noyau initial en 2008, constitution autogérée par large communication publique. Longue période de recherches, d'auto-formation, de sensibilisation, de négociations... Turn-over important en 2011 quand le maire propose un terrain en ZAC.</p> <p>Groupe stabilisé en 2013-14, lorsque l'association de préfiguration « la Jeune Pousse » a obtenu une partie d'un terrain via l'appel à manifestation d'intérêt habitat participatif de Toulouse Métropole. Terrain inclus dans une ZAC sous maîtrise d'ouvrage OPPIDEA, SEM d'aménagement de Toulouse Métropole.</p> <p>En 2014, la Jeune Pousse a choisi :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ de se faire accompagner par Habicoop sur le plan juridique et financier, ✓ de rédiger un préprogramme puis un programme technique et architectural, accompagnée par un bureau d'études. ✓ de procéder au recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre, dirigée par Seuil Architecture.
Type de logements de la coopérative, du bailleur social	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2 logements à loyer libre ✓ 3 logements "à coût maîtrisé" (charge foncière PLI) ✓ 12 logements en PLS

Plan de financement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Capital : 471 000 € ✓ Apports en CCA : 293 000 € ✓ Prêt PLS : 1 300 000 € ✓ Prêt CARSAT : 387 000 € ✓ Subventions : 250 000 € (Région + ADEME, AG2R, Fondation de France) ✓ Crowdfunding : 15 000 €
Garantie et contre-garantie des emprunts	<ul style="list-style-type: none"> ✓ PLS 30 ans : garantie 100 % Toulouse Métropole, sans contre-garant ✓ CARSAT 20 ans : pas de garantie
Système de péréquation des redevances locatives	Péréquation interne pour pratiquer des redevances locatives niveaux PLUS et PLAI sans que la coopérative ait pu accéder directement à ces emprunts.

RÉFÉRENTIEL DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Fiche Technique élaborée par



Fiche N°6 : Coopérative d'habitants (SAS Coopérative) Chamarel « *Les Barges* » - Vaulx-en Velin



Site Web : <https://cooperativechamarel.wordpress.com/>

Nombre de logements et typologie	14 T2 (13 PLS, 1 libre) 2 T3 (1 PLS, 1 libre)
Nombre d'habitants	18 Adultes
Origine du projet	Habitants
Maitrise d'ouvrage	Réalisation en autopromotion La SAS Chamarel « <i>Les Barges</i> » est maître d'ouvrage
Partenaires du projet	Ville de Vaulx-en-Velin, Lyon Métropole, Crédit Agricole, CARSAT Rhône Alpes, MGEN, AG2R, Est Métropole Habitat.
Superficie	1 217 m ² SDP habitations dont 413 m ² d'espaces partagés
Type d'espaces communs	Salle commune, buanderie, atelier, chambres d'amis, local vélo, cave, Hall, coursives, escalier, WC handicapés RDC, chaufferie, local déchets.
Budget total réalisé HT	2 400 000 € TTC Prix TTC m ² /SDP, espaces partagés inclus : 1 972 €
Structure du budget	Terrain et viabilisation : 306 000 € TTC Travaux : 1 810 000 € TTC Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 290 000 € TTC
Maitrise d'œuvre	Arkétype Studio architectes
AMO Habitat Participatif	AMU : Habicoop durée 4 ans, 44 000 € AMO technique : 3 ans, 32 000 €
Labels et certifications	Habitat et Environnement Millésime 2012

Calendrier	Signature de la promesse de vente : Juillet 2014 Dépôt du PC : Octobre 2014 Obtention du permis de construire : Mai 2015 Acte authentique vente du terrain : Décembre 2015 Démarrage des travaux : 17 Décembre 2015 Livraison : Juillet 2017
Spécificités	Montage en coopératives d'habitants Réservé aux personnes retraitées
Modalités de constitution du groupe	Stage de 6 mois minimum dans l'association, cooptation à l'unanimité des habitants
Type de logements	14 PLS et 2 libres
Plan de financement	Fonds propres : 218 000 € Emprunt PLS et libre : - PLS bâti (40 ans) : 1 004 000 € - PLS foncier (50 ans) : 275 000 € - TZ CARSAT (20 ans) : 612 000 € Subventions : - Région Rhône Alpes : 78 000 € - MGEN : 69 000 € - AG2R : 73 000 €
Garantie et contre-garantie des emprunts	Garantie prêt PLS : 0% Lyon Métropole 0 % commune de Vaulx-en-Velin Contre-garant : Est Métropole Habitat
Système de péréquation des redevances	Au m ²
Financement des espaces communs	Surfaces d'espaces communs financées par le locatif social 256 M2 soit 86 % des 413 M2 d'espaces partagés, coût couvert pour une grande part par les subventions obtenues

Fiche Technique élaborée par



Fiche N° 7 Locatif Social Participatif « Lieu Commun » Strasbourg



Nombre de logements et typologie	15 logements : 1 T1 – 3 T2 – 6 T3 – 4 T4 – 1 T5
Nombre d'habitants	20 Adultes / 19 enfants (de 2 ans à 20 ans)
Origine du projet	Habitants / Collectivités / Organisme HLM / Architecte = les 4
Organisme HLM et statut social du bailleur	Habitat de l'ILL – Coopérative HLM
Partenaires du projet	Eurométropole / SERS / Ville de Strasbourg / Habitat de l'ILL / Caisse des Dépôts et Consignations
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 1092m² ✓ SDP Espaces partagés : 82m²
Type d'espaces communs	Salle commune, chambre d'amis, salle de bain, buanderie, local vélos
Budget total réalisé HT	Coût global : 2.273k€ HT
Maitrise d'œuvre	ArchiEthic, Ivry sur Seine
AMU Habitat Participatif	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qui : ArchiEthic + Association LieuCommun ✓ Montant et durée de la mission : inclus dans coût global / 3 ans ✓ Contenu de la mission (AMU) : Ateliers mensuels pour acculturation aux données du projet, propositions et arbitrages / orientations. 40 ateliers de maitrise d'usage et élaboration des outils de cogestion.
Labels et certifications	RT2021 -30% Effinergie+ / trophées USH 2017 (nominé) / trophée OR Coop'HLM 2018 (lauréat)
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dépôt du PC : Octobre 2015 ✓ Obtention du permis de construire : Avril 2016 ✓ Démarrage des travaux : Fin 2016 ✓ Livraison : Avril 2018
Spécificités	Montage en locatif social participatif

Type de logements sociaux	PLAI : 6 PLUS : 9
Plan de financement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fonds propres : Coopérative Habitat de l'III : 5% ✓ Emprunt (PLAI-PLUS-PLS) : Caisse des Dépôts de Consignation = 79% ✓ Subventions : Eurométropole / Conseil Régional / Ecocité = 16%
Financement des espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Surface et proportion des espaces communs financées par le locatif social : 80m2
	<p>Multiples démarches nécessaires pour le financement des espaces communs, conduites par l'architecte et le bailleur.</p> <p>A titre expérimental, l'agrément HLM de la résidence LieuCommun intègre les espaces communs dans la surface habitable de chaque logement à hauteur de 1/15 ; une dérogation pour que les espaces communs soient pris en compte dans les bases d'APL a été obtenue</p>
Calendrier du montage en LLS	Date de la CAL : décembre 2017
Modalités de constitution du groupe	<p>Le canal historique ou noyau pérenne est constitué entre 2013 et 2014 (7 foyers). Rejoint courant 2015 par 3 autres foyers.</p> <p>La convention liant l'association LieuCommun et le bailleur peut être signée. Le seuil de stabilité étant atteint (10 foyers / 15).</p>
Gestion des attributions	<p>Les droits de réservation n'ont pas été appliqués pour la résidence LieuCommun (dérogatoire). L'ensemble des logements sont réservés à l'opérateur.</p> <p>Les renouvellements sont envisagés de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Vérification d'un éventuel besoin de mouvement interne à la résidence. ✓ L'association LieuCommun dispose de 15 jours dès la notification de résiliation du bail pour présenter au bailleur des candidats éligibles (plafonds de ressources, inscription au fichier des demandes HLM). ✓ Suite à un premier départ, les modalités ont pu être discutées de façon constructive avec le bailleur avec qui le dialogue est constant. ✓ Aujourd'hui, plusieurs candidatures sont parvenues via l'association Eco-Quartier, qui publie les offres locatives, quand il y a lieu.

LieuCommun
habitat social participatif

Voir article du Monde daté du 29/30 décembre 2019

(https://www.lemonde.fr/societe/article/2019/12/28/a-strasbourg-l-habitat-participatif-fait-flores_6024280_3224.html)

Fiche N° 8 Locatif Social Participatif Le jardin sur le Toit - La Réole



Nombre de logements et typologie	11 logements neufs : 7 T2, 2 T3 et 2 T4 2 T2 et 1 T4 non attribués fin 2019, mais un ménage (1 personne retraitée vient de rejoindre le groupe)
Nombre habitants	Fin 2019 : 9 adultes (4 personnes seules retraitées + 3 femmes seules avec enfants + un jeune couple sans enfants) et 4 enfants
Origine du projet	Habitants / Collectivités / Organisme HLM A l'origine 4 femmes qui veulent monter un projet type « Babayagas de Montreuil » et contactent CAMINO en tant qu'AMO/AMU puis ensemble, elles rencontrent le maire de la commune, avis favorable Le nouveau maire, qui valide projet en 2015 ; Mobilisation d'un bailleur maître d'ouvrage en 2016 => évolution du projet vers un projet intergénérationnel, validée le groupe originel.
Organisme HLM et statut social du bailleur	Gironde Habitat : OPAC Départemental

Partenaires du projet	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La Ville <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement ▪ Prêt de salle pour ateliers ▪ Table ronde annuelle lors de l'accueil de nouveaux habitants ▪ Communication sur le projet ✓ CD 33 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement ✓ Etat <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement ✓ Région <ul style="list-style-type: none"> ▪ Financement ✓ DRAC : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conception concertée avec la DRAC tout au long du projet (présence du mur rempart)
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 675 M2 ✓ SDP Espaces partagés : 120 M2
Type d'espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une salle commune de 39 m2 avec cuisine (13,45 m2) et sanitaires (6,3 m2) et une "chambre d'appoint" de 30 m2 qui servira aussi de salon /bibliothèque commun ✓ Buanderie + atelier et outillthèque de 12 m2 ✓ jardin sur le toit = terrasse avec potager en bac de 95 m2
Budget total réalisé HT	1 990 000 € HT
Maitrise d'œuvre	Dauphins Architecture
AMO Habitat Participatif	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qui : CAMINO : Isabelle Foret Pougnet ✓ Montant et durée de la mission : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1ère phase-mars 2016 à décembre 2017- coût 9 828 € TTC ▪ 2ème phase - Janvier 2018 à septembre 2020 - Coût 102 752 € TTC ✓ Contenu de la mission (AMO/AMU) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ De la définition du programme à sa réalisation, ▪ Établissement du « cadre de confiance entre les acteurs » ▪ Animation d'ateliers mensuels, réunions publiques, ▪ Accompagnement pour la rédaction de la charte des valeurs, des statuts de l'association qui va gérer la salle commune, ▪ Aide à la prise de décision, ▪ Accompagnement pour la rédaction des règles de vie, ▪ Transmission et appropriation par le groupe des outils de travail collectif et de gestion des conflits ▪ Soutien du groupe pour la communication ✓ Financement de la mission en fonction des phases : le maître d'ouvrage Bailleur Gironde Habitat finance seul l'AMU

Labels et certifications	RT 2012 -20 % PROMOTELEC Mention Habitat respectueux de l'environnement
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Obtention du permis de construire : 2 mars 2018 ✓ Démarrage des travaux : Octobre 2019 ✓ Livraison : 1er trimestre 2021
Spécificités	<p>Recyclage foncier d'une « dent creuse », en centre bourg : terrain complexe sur deux niveaux d'altimétrie, et présence d'un morceau de mur médiéval (anciens remparts) classé au titre des monuments historiques qui traverse la parcelle et a dû être intégré au projet.</p> <p>De plus, façade remarquable à conserver sur l'un des accès.</p>
Type de logements sociaux	5 PLAI et 5 PLUS
Financement des espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ La buanderie/atelier et le jardin sur le toit font partie des « parties communes » de l'immeuble. ✓ La salle commune est louée par le bailleur à l'association des habitants et de leurs soutiens, « les amis du jardin sur le toit » elle est ouverte au public et peut donc être prêtée ou sous louée occasionnellement à des associations
Freins rencontrés pour le financement des espaces communs	Cette dissociation de la salle commune permet à l'association des habitants de rechercher des recettes extérieures (subventions, événementiels, partenariat associatif etc..)
Modalités de constitution du groupe	<p>A partir du noyau de 4 femmes retraitées, souhaitant imaginer leur habitat de demain, l'AMU et le Maître d'ouvrage ont ouvert des ateliers toutes les 3 à 4 semaines, dans une salle prêtée par la Mairie.</p> <p>Une dizaine de personnes dès le démarrage... des arrivés et des départs. Petit à petit le projet s'est fait connaître via les réseaux d'amitié, de connaissance, la vie associative et culturelle de la commune.</p> <p>Le bailleur Gironde Habitat a aussi « adressé » des demandeurs de logements susceptibles d'être intéressés.</p>
Gestion des attributions	<p>Le groupe n'a pas souhaité mettre en place un système de cooptation : il présuppose que quiconque comprend et adhère aux valeurs de la charte et aux règles de vie de la « maison » est en capacité de s'intégrer au groupe.</p> <p>Le MOA bailleur prévoit une Pré-Commission d'Attribution des Logements qui valide les candidatures des demandeurs éligible ayant signé la charte et les règles de vie.</p>

Fiche N° 9 : Accession et location sociale Mascobado - Montpellier



Site internet : <https://fr-fr.facebook.com/mascobadomontpellier>

Nombre de logements et typologie	23 logements neufs répartis dans 2 petits collectifs (13 + 10)
Nombre d'habitants	33 Adultes et 15 enfants,
Origine du projet	Habitants
Organisme HLM et statut social du bailleur	Bailleur Social : Promologis SA HLM Rôle : Achat du terrain, réalisation des travaux, vente des logements en accession et gestion locative des 5 LLS (3 PLAI + 2 PLUS)
Partenaires du projet	
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 1 745 m² ✓ SDP Espaces partagés : 132 m² <ul style="list-style-type: none"> ▪ Salle commune : 41 m² ▪ Chambres : 20 + 20 + 18 m² ▪ Buanderies : 23 + 1,5 + 1,5 + 1,5 m²
Type d'espaces communs	1 salle commune, 3 chambres d'amis, 4 buanderies (3 + 1), 1 atelier bricolage, une terrasse de toiture, tous les jardins
Budget total réalisé HT	4 287 735 €
Structure du budget	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Terrain et viabilisation : 665 600 € ✓ Travaux : 2 955 885 € ✓ Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 666 250 €
Maitrise d'œuvre	Architecture et environnement

AMO Habitat Participatif	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Qui : Toits de Choix / Hab-Fab ✓ Montant et durée de la mission : 153 360 € sur 2,5 ans ✓ Contenu de la mission (AMO/AMU) : Accompagnement complet <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gouvernance ▪ Contexte partenarial ▪ Juridique ▪ Financier ▪ Programmation ▪ Conception ✓ Financement de la mission en fonction des phases : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Collectif d'étude & programmation : habitants ▪ Conception : Habitants + Bailleur social ▪ Travaux : Bailleur social
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Obtention du terrain par la ville : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avril 2012 : lancement Appel à projet par la collectivité ▪ Sept 2012 : lauréat ✓ Dépôt du PC : décembre 2013 ✓ Obtention du permis de construire Mai 2014 ✓ Démarrage des travaux : janvier 2015 ✓ Livraison : août 2016
Montage en locatif social	
Type de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 3 PLAI ✓ 2 PLUS ✓ 0 PLS
Plan de financement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fonds propres ✓ Emprunt (PLAI-PLUS-PLS) ✓ Subventions : 191 000 €
Financement des espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Surface et proportion des espaces communs financés par le locatif social : au prorata des surfaces de logements.
Calendrier du montage en LLS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Date de la CAL : 6 mois avant la livraison
Gestion des attributions	<p>Les LLS ont été attribués aux foyers présents et engagés dans le groupe.</p> <p>Répartition des quotas d'attribution :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Promologis Groupe Action logement : 3 attributions ✓ Action logement : 1 attribution ✓ Préfecture : 1 attribution reportée sur une autre opération <p>➔ Promologis attributaire à 100 % des logements</p> <p>Pas de renouvellement en cours, liste d'attente de candidats éligibles qu'il est convenu de proposer comme nouveau locataire au bailleur.</p>

Modalités de constitution du groupe	Le groupe s'est constitué avec des points d'information bimensuels, de la communication réseaux sociaux, web et mails. Ce sont les personnes engagées qui ont coopté les nouveaux entrants.
Montage en accession libre et PSLA	
Prix de vente au m ² TTC	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 3 416,00 € TTC/m² SHAB pour VEFA TVA 20 % y compris les espaces mutualisés ✓ 2 675,00 € TTC/m² SHAB pour PSLA TVA 5,5 % y compris les espaces mutualisés
Modalités de recrutement des habitants	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Proportion d'habitants identifiée par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ le groupe : 100 % ▪ l'AMO ou la commercialisation de l'organisme HLM : 0 % ✓ Taux de remplissage du projet au démarrage des travaux : 96 %
Signature des contrats de réservation	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Date : juin 2014, entre le PC purgé et le début des travaux
Espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Surface et pourcentage SDP espaces communs pris en charge par l'accession : au prorata des surfaces de logements



Fiche N°10 Accession libre, Accession sociale et Locatif Social ToitMoiNous - Villeneuve d'Ascq

Site web : <http://toitmoinous.fr/>



Nombre de logements et typologie	22 logements neufs
Nombre d'habitants	32 adultes et 15 enfants
Origine du projet	Habitants
Organisme HLM et statut social du bailleur	« Notre Logis » bailleur social
Partenaires du projet	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Fondation de France ✓ Fondation Macif ✓ Métropole Européenne de Lille (MEL)
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> ✓ SDP habitations : 1 400 m² ✓ SDP Espaces partagés : 110 m²
Type d'espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Salle commune/cuisine : 50 m² ✓ Studio d'accueil : 25 m² ✓ Buanderie : 10 m² ✓ Atelier : 20 m²
Budget total réalisé HT	3,1 M€ HT
Structure du budget	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Terrain et viabilisation : 1,2 M€ (le terrain viabilisé a été acheté au promoteur du terrain en l'échange de la construction obligatoire de logements sociaux, dans le cadre du PLU métropolitain. ✓ Travaux et Honoraires (MOE, BET, BC, AMO et assurances) : 1,9 M€
Maitrise d'ouvrage	Notre Logis, Bailleur social

Gestion de la répartition du Programme	Le ratio locatifs sociaux/accession (1/3) a été défini par le bailleur. La répartition PSLA/privés a été laissée au libre choix de l'association qui a sélectionné les futurs acquéreurs en fonction de leur engagement dans le projet participatif.
Modalités de constitution du groupe	Le groupe s'est constitué autour d'un noyau dur de porteurs du projet (lancement en 2011) qui s'est progressivement étoffé (défections liées à la longueur des procédures). Un dispositif de sélection et d'accueil a été mis en place par l'association, y compris pour les futurs locataires.. Les futurs locataires ont intégré l'association très en amont de la construction et ont été choisis en fonction des critères de l'association (respect de la Charte de vie commune).
AMO Habitat Participatif	Pas d'AMO tout au long du projet, mais des interventions ponctuelles financées par les futurs habitants (+ une subvention de la Fondation de France au lancement du projet)
Labels et certifications	RT 2012 HPE
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dépôt du PC : Fin 2014 ✓ Obtention du permis de construire : Fin 2015 ✓ Acte authentique vente du terrain : Fin 2016 ✓ Démarrage des travaux : Fin 2016 ✓ Livraison : Mi 2018
Spécificités	Mixité sociale : 7 logements locatifs sociaux + 11 logements en accession sociale (PSLA) + 4 accession privées
Montage en locatif social	
Type de logements sociaux	Nb de PLAI, PLUS, PLS : 1 PLAI et 6 PLUS
Plan de financement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Coût TTC : 1 104 000 € ✓ Fonds propres : 258 500 € ✓ Emprunt (PLAI-PLUS-PLS) : 824 500 € ✓ Subventions : 21 000 €
Financement des espaces communs	Le coût des espaces communs a été intégré dans le coût global de la construction (pour un prix au m ² habitable). Par contre péréquation du coût foncier entre privés et social pour aboutir à un prix plafond logement social. Paiement des espaces communs par les locataires (LCR) via une majoration de loyer prévue par la métropole (MEL) à cet effet.
Calendrier du montage en LLS	Le bailleur a pu mettre en place, avec l'accord des membres de la commission locale d'attribution un processus de pré-attribution qui a permis de cibler les locataires au moment de l'attribution des logements. Date de la CAL : septembre 2017 Toutes les attributions ont été effectuées sur proposition de l'association (dans le respect des critères sociaux et légaux). Sans intervention du bailleur qui a toujours respecté les propositions de l'association

Montage en accession libre et PSLA	
Prix de vente au m ² TTC	2 400 € (environ) Prix PSLA, Prix Libre
Modalités de recrutement des habitants	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les habitants ont été identifiés par le groupe ✓ Taux de remplissage du projet au démarrage des travaux : 100%
Signature des contrats de réservation	2016, au lancement des travaux
Espaces communs	<p>Espaces communs de 103 m² de SHAB pris en charge par les différents financements avec comme clé de répartition la SHAB</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Accession libre : 19 % ✓ PSLA : 53 % ✓ LLS : 28 % <p>Pas de plan de financement spécifique des espaces communs</p>
Plan de financement PSLA	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prêt PSLA : 1 944 234 € ✓ Prêt GAÏA : 132 000 € ✓ Subvention MEL : 88 000 €
Statut final copropriété	Le prix du m ² inclut le coût des espaces communs (environ 8%). La gestion de l'immeuble est assurée par un syndicat coopératif de copropriété. La gestion des parties commune est confiée à l'association.

Fiche N° 11 Accession sociale et SCI-APP CALLISTO, Balma



Collectivité :	Ville de Balma
Aménageur :	SOppidéa
Partenaire HLM /	S.A. HLM des Chalets <i>Maîtrise d'ouvrage et Gestion locative ou SCI APP</i>
AMO	FAIRE -VILLE
Origine de l'opération	Ville de Balma, FAIRE-VILLE
<i>Nb de logements selon différentes modalités d'accession :</i>	Accession sociale : 1 VEFA, 13 PSLA, 18 SCIAPP (en PLUS)
<i>Typologies</i>	<i>T2 : 3, T3 : 18, T4 : 9, T5 : 1, T6 : 1</i>
Modalités d'accession 1 : SCI APP	
Modalités d'attribution des logements	<p>CAL aménagée pour la SCI APP (pré-attribution) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété, la CAL se prononce sur le dossier du seul candidat à l'accession participative, en vérifie l'éligibilité et la solvabilité pour la surface demandée. ✓ Le locataire étant simultanément associé de la SCI APP, sa participation est engagée longtemps avant la CAL, celle-ci ne peut proposer plusieurs dossiers pour un même logement.
Modalités de financement :	<i>CDC PLUS/PLAI pour le locatif ou la SCI APP</i>

Modalités d'accèsion 2 : PSLA / VEFA sociale	
Financement des logements en locatif social	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Emprunts PSLA pour l'opérateur, puis bancaires pour les acquéreurs en PSLA et VEFA sociale ✓ Emprunts classiques pour l'accèsion sociale.
Prix de vente au m2 : PSLA / VEFA sociale	Prix de vente moyen : PSLA : 2 548 €/m ² TTC
Espaces mutualisés	
Surface espaces partagés : Destination des espaces : Mode de financement :	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Salle collective avec cuisine : 100 m² ✓ Atelier de bricolage/garage à vélos : 30 m² ✓ Terrasse collective : 100m² ✓ Buanderie / Jardin partagé La salle commune constitue un lot de copropriété, propriété pendant les 20 premières années de la SA HLM, loué à la copropriété Callisto (investissement porté par l'opérateur, assumé par chaque foyer sous forme de charges)
Date de lancement (Appel à candidature)	Juin 2012
Date de livraison :	Novembre 2015
Maîtrise d'œuvre :	Bruno Marcato - Douchan Palacios
Mode de sélection de la MOE :	Choix par le Maître d'ouvrage et l'AMO
MISSIONS AMO de l'appel à candidature à l'entrée dans les lieux. (+ suivi des premiers mois) : 2012-2016 Contenu des missions : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagnement phases préparatoires Collectivité / Aménageur / Opérateurs ✓ Accueil et accompagnement des habitants à la programmation, ✓ Étude de solvabilité ✓ Accompagnement méthodologique MOE/architectes/MO / syndic ✓ Accompagnement à la définition des logements de chaque famille. ✓ Suivi des études architecturales ✓ Accompagnement à la mise au point des modes de gestion (copropriété/association d'habitants/règlement) ✓ Suivi, accueil et accompagnement des derniers candidats. ✓ Accompagnement des phases de livraisons Financement de la mission sur le bilan de l'opération	

Faire-Ville – 5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse – Tél. 05 61 21 61 19 - contact@faire-ville.fr – www.faire-ville.fr

Les Chalets - 29, Bd Gabriel Koenigs 31000 Toulouse – Tel 05.62.13.25.25 - www.groupedeschalets.com

Fiche N° 12 Accession sociale et SCI-APP Terra Arte Bayonne



Collectivité :	Bayonne
Aménageur :	LA SEPA
Partenaire HLM	Le COL : <i>Maîtrise d'ouvrage et gestion locative ou SCI APP :</i>
<i>Nb de logements selon différentes modalités d'accèsion :</i>	41 PSLA – 4 SCI APP
<i>Typologies</i>	T2 : 15, T3 : 18, T4 : 9, T5 : 4
Modalités d'accèsion 1 : Accession Locative - SCI APP	
Modalités d'attribution des logements	<p>CAL aménagée pour la SCI APP (pré-attribution) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété, la CAL se prononce sur le dossier du seul candidat à l'accèsion participative, en vérifie l'éligibilité et la solvabilité pour la surface demandée. ✓ Le locataire étant simultanément associé de la SCI APP, sa participation est engagée longtemps avant la CAL, celle-ci ne peut proposer plusieurs dossiers pour un même logement.
Modalités de financement :	<i>CDC PLUS/PLAI pour le locatif ou la SCI APP</i>

Modalités d'accèsion 2 : PSLA / VEFA sociale	
Financement des logements en locatif social	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Emprunts PSLA pour l'opérateur, puis bancaires pour les acquéreurs en PSLA et VEFA sociale ✓ Emprunts classiques pour l'accèsion sociale
Prix de vente au m2 : PSLA / VEFA sociale	2100 à 2400 €/m2 PSLA TVA 5,5% / VEFA idem TVA 20%
Espaces mutualisés	
Surface espaces partagés : Destination des espaces : Mode de financement :	<p>ESPACES COLLECTIFS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ une salle polyvalente de 70 m2 en rez-de-chaussée, ✓ un atelier bricolage de 12 m2, à usage à la fois individuel et collectif (prise en charge collective de travaux d'entretien des immeubles), ✓ une terrasse sur la toiture du bâtiment sud. ✓ des celliers, ✓ un local à vélos extérieur ✓ un local outils de jardin. <p>ESPACE COOPÉRATIF</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ buanderie
Date de lancement (Appel à candidature)	Septembre 2012
Date de livraison :	juin 2016
Maîtrise d'œuvre :	Jean-Louis Duhourcau
Mode de sélection de la MOE :	MO
<p>MISSION AMO</p> <p>Durée ou phases : <i>de l'appel à candidature à l'entrée dans les lieux. (+ suivi des premiers mois)</i></p> <p>Contenu des missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Accompagnement phases préparatoires Collectivité / Aménageur / Opérateurs</i> ✓ <i>Accueil et accompagnement des habitants à la programmation,</i> ✓ <i>Accompagnement méthodologique MOE/architectes</i> ✓ <i>Accompagnement à la définition des logements de chaque famille.</i> ✓ <i>Suivi, accueil et accompagnement des derniers candidats.</i> ✓ <i>Accompagnement des phases de livraisons</i> <p>Financement de la mission sur le bilan de l'opération</p>	

Faire-Ville – 5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse – Tél. 05 61 21 61 19 - contact@faire-ville.fr – www.faire-ville.fr

Le COL - 112 Bd Alsace Lorraine - 64000 Pau – tél 05 59 52 56 61 - commercial@le-col.com

Fiche N° 13 Accession sociale, SCI-APP et BRS Nérigean Centre Bourg



Collectivité :	Ville de Nérigean
Aménageur :	Commune
Partenaire HLM	Le COL Le COL : Maitrise d'ouvrage Gestion locative : Gironde Habitat
AMO	FAIRE -VILLE
Origine de l'opération	Commune
<i>Nb de logements selon différentes modalités d'accession :</i>	Accession sociale : PSLA
<i>Typologies</i>	15 T3/4 (évolutif)- 6 T4/T5 (évolutif) - 2 T2
Modalités d'accession 1 : SCI APP	
Attribution	Ok de Gironde Habitat pour une CAL aménagée pour le locatif participatif ou la SCI APP (pré-attribution)
Commentaires :	Gironde Habitat réalise deux opérations participatives en locatif (La Réole et Haux)
Modalités de financement :	CDC PLUS/PLAI pour le locatif

Modalités d'accèsion 2 : PSLA / VEFA sociale	
Modalités de financement	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Emprunts PSLA pour l'opérateur puis bancaires pour les acquéreurs en PSLA et VEFA sociale ✓ Emprunts GAIA de la CDC pour le foncier des opérations en OFS + emprunts classiques pour l'accèsion sociale.
Coût construction :	1150 €/m ²
Prix de vente au m ²	2400 €/m ² en PSLA
Espaces mutualisés	
Surface espaces partagés :	75 m ²
Destination des espaces :	Salle polyvalente
Mode de financement :	Sur le bilan de l'opération (rapporté au m ² SHAB)
Date de lancement	novembre 2019
Date de livraison :	2022
Maîtrise d'œuvre :	AGATE
Mode de sélection de la MOE :	Sur concours
<p>MISSIONS AMO</p> <p>De l'appel à candidature à l'entrée dans les lieux. (+ suivi des premiers mois) :</p> <p>Contenu des missions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagnement phases préparatoires Collectivité / Aménageur / Opérateurs ✓ Accueil et accompagnement des habitants à la programmation, ✓ Etude de solvabilité ✓ Accompagnement méthodologique MOE/architectes/MO / syndic ✓ Accompagnement à la définition des logements de chaque famille. ✓ Suivi des études architecturales ✓ Accompagnement à la mise au point des modes de gestion (copropriété/association d'habitants/ règlement) ✓ Suivi, accueil et accompagnement des derniers candidats. ✓ Accompagnement des phases de livraisons <p><i>Financement de la mission sur le bilan de l'opération</i></p>	

Faire-Ville – 5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse – Tél. 05 61 21 61 19 - contact@faire-ville.fr – www.faire-ville.fr

Le COL - 112 Bd Alsace Lorraine - 64000 Pau – tél 05 59 52 56 61 - commercial@le-col.com

Fiche N° 14 Accession sociale, SCI-APP et BRS Projet EUX-RE - Toulouse



Programme	42 logements en accession sociale et locatifs participatif, dont <ul style="list-style-type: none"> ✓ 20 maisons ateliers, ✓ 5 maisons avec jardins associés à des activités d'Économie Sociale (10 entreprises) ✓ pôle culturel cinéma expérimental
Collectivité :	Toulouse Métropole
Aménageur :	Le COL
Partenaire HLM	<i>Maîtrise d'ouvrage : Le COL</i> <i>OFS-BRS : Le Col</i> <i>Gestion locative et SCI APP : Le COL</i>
AMO	FAIRE -VILLE
Origine de l'opération	Équipe constituée en vue d'une réponse à un appel à projet de la Métropole (MO/MOE/AMO/ exploitants)
<i>Nb de logements selon différentes modalités d'accession :</i>	17 logements BRS 3 VEFA 22 logements locatifs et SCIAPP
<i>Typologies</i>	<i>En cours de définition</i>
Modalités d'accession 1 : locatif ou SCI APP	
Modalités d'attribution des logements	CAL aménagée pour la SCI APP (pré-attribution) en cours de mise au point
<i>Modalités de financement :</i>	CDC PLUS/PLAI pour le locatif ou la SCI APP

Modalités d'accèsion 2 : BRS	
Bail Réel Solidaire	Emprunts GAIA de la CDC pour le foncier des opérations en OFS + emprunts classiques pour l'accèsion sociale.
Prix de vente logements en BRS (hors foncier)	Prix d'objectif : 2480 €/m ² Plafond PLS Redevance foncière (prévisionnelle) : 2,5 €/m ²
Espaces mutualisés	
Surface espaces partagés : Destination des espaces : Mode de financement :	En cours de définition Pour l'ensemble des 42 logements = 126 m ²
Date de lancement (Appel à candidature)	octobre 2019
Date de livraison :	Fin 2023
Maîtrise d'œuvre :	Thersile Dufaud (AR357)– Jaufret Barrot (Hors-Pistes Architectures)
Mode de sélection de la MOE :	Equipe (MO/AMO/MOE) lauréate du concours « <i>dessine-moi Toulouse</i> »
MISSIONS AMO	
De l'appel à candidature à l'entrée dans les lieux. (+ suivi des premiers mois) :	
Contenu des missions :	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Accompagnement phases préparatoires Collectivité / Aménageur / Opérateurs ✓ Accueil et accompagnement des habitants à la programmation, ✓ Etude de solvabilité ✓ Accompagnement méthodologique MOE/architectes/MO / syndic ✓ Accompagnement à la définition des logements de chaque famille. ✓ suivi des études architecturales ✓ Accompagnement à la mise au point des modes de gestion (copropriété/association d'habitants/ règlement) ✓ Suivi, accueil et accompagnement des derniers candidats. ✓ Accompagnement des phases de livraisons 	
<i>Financement de la mission sur le bilan de l'opération</i>	

Faire-Ville – 5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse – Tél. 05 61 21 61 19 - contact@faire-ville.fr – www.faire-ville.fr

Le COL - 112 Bd Alsace Lorraine - 64000 Pau – tél 05 59 52 56 61 - commercial@le-col.com