COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DE REFLEXION COLLECTIVE SUR LA CONSTITUTION D'UN INSTRUMENT FINANCIER DEDIE A L'HABITAT PARTICIPATIF

Le 17 novembre 2020

Documents liés :

- *20201019_Synthèse Atelier Garantie Habitat Participatif*
- *2020_Atelier Habitat participatif_V.1 (Support de discussion)*

Participants

Étaient présents :

Denis BOUILLET	CDC, Direction des prêts, spécialisation sur les logements non ordinaires *(observateur)*
Michèle CAULETIN	Membre du COPIL HPF, groupe plaidoyer
Olivier CENCETTI	Membre d'HPF
Jean-Baptiste DUPONT	Président du Directoire, Habitat Participatif IDF
Brice WELTI	Directeur du contrôle de la SGFGAS
Christiane CHATEAUVIEUX	Co-présidente d'Habicoop
Jean-François LEPRINCE	Banque européenne d'investissement (BEI) – *(observateur)*
Guy LERE	Crédit mutuel, Responsable du Département Logement social, Prescription et Collectivités Locales
Valérie MOREL	Adhérente de la Fédération des coopératives Habicoop, accompagnatrice de projets de coopératives
Ludovic PARENTY	Coordinateur national HPF
Sarah ROMEO	Responsable de l'Innovation construction MARSH (courtier en assurances)
Patrick STOCKER	Crédit agricole, Responsable logement, chargé des sujets énergie-environnement
Vivian PRADELS BOUTTEVILLE	MTES, DHUP, chargé de mission
Eva SIMON	PUCA, chargée de programme
Françoise REFABERT	Energies Demain, directrice générale
Leslie CORREIA	Energies Demain, cheffe de projet
Marie POURCHOT	Energies Demain, chargée d'études
Sébastien DESCOURS	Energies demain

Rappel synthétique de la problématique

Les porteurs de projets d'habitat participatif ne parviennent pas à obtenir la garantie financière permettant de couvrir la société d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble, qui est rendue obligatoire par l'article L200-9 du CCH, et dont les modalités sont précisées par l'Article R200-8 du CCH[1] :

> *« - art. 1 - La garantie mentionnée à l'article L. 200-9 couvre la société d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble.*
>
> *Elle est constituée par une ouverture de crédit par laquelle le tiers qui l'a consentie s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement :*
>
> > *1° Des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise, excepté lorsque le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire a souscrit la garantie prévue à l'article L. 222-3 ou celle prévue à l'article L. 261-10-1 ;*
> >
> > *2° Des appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant, dans l'attente de la cession des parts de cet associé.*
>
> *Le montant de cette ouverture de crédit ainsi que sa durée, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus.*
>
> *La garantie est délivrée par l'un des organismes mentionnés à l'article R. 261-17.*
>
> *Pour bénéficier de cette garantie, la société d'habitat participatif est tenue de remettre au garant une liste minimale de pièces, permettant d'apprécier la situation et la solidité financières de la société et de son projet de construction, dont la composition est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie. »*

Pour plus de détails, lire la note préparatoire à la réunion : *20201019_Synthèse Atelier Garantie Habitat Participatif*

Objectifs de l'atelier

- Amorcer une réflexion collective sur les modalités d'un dispositif de garantie qui pourrait bénéficier d'un soutien public …
- … en s'inspirant de fonds de garantie existants …
- … pour envisager des pistes pour son fonctionnement et pour le dimensionner.

[1] Créé par le décret n°2016-1433 du 24 octobre 2016

Synthèse des échanges

Lors du premier temps d'échange, les participants ont été invités à s'exprimer sur les moyens permettant de répondre à des surcoûts ou à des défauts de commercialisation dans les cas de projets immobiliers portés par des promoteurs, et de projets d'habitat participatif.

En synthèse, l'ensemble des participants étaient d'accord pour penser que **le risque lié au défaut de commercialisation** était bien maîtrisé car lorsque le projet atteint le stade de lancement les travaux, le groupe des acquéreurs est déjà complet et dispose d'une liste d'attente de particuliers intéressés.

Le deuxième risque à couvrir par l'ouverture de crédit mentionné par l'Article R200-8, concernant la défaillance d'un associé en attendant la cession de ses parts, paraît donc très hypothétique et simple à analyser dans la mesure où il est couvert, préalablement à la demande d'ouverture de crédit, par le fait que tous les associés ont obtenu des accords des prêts individuels et qu'ils ont versé leurs apports en fonds propres.

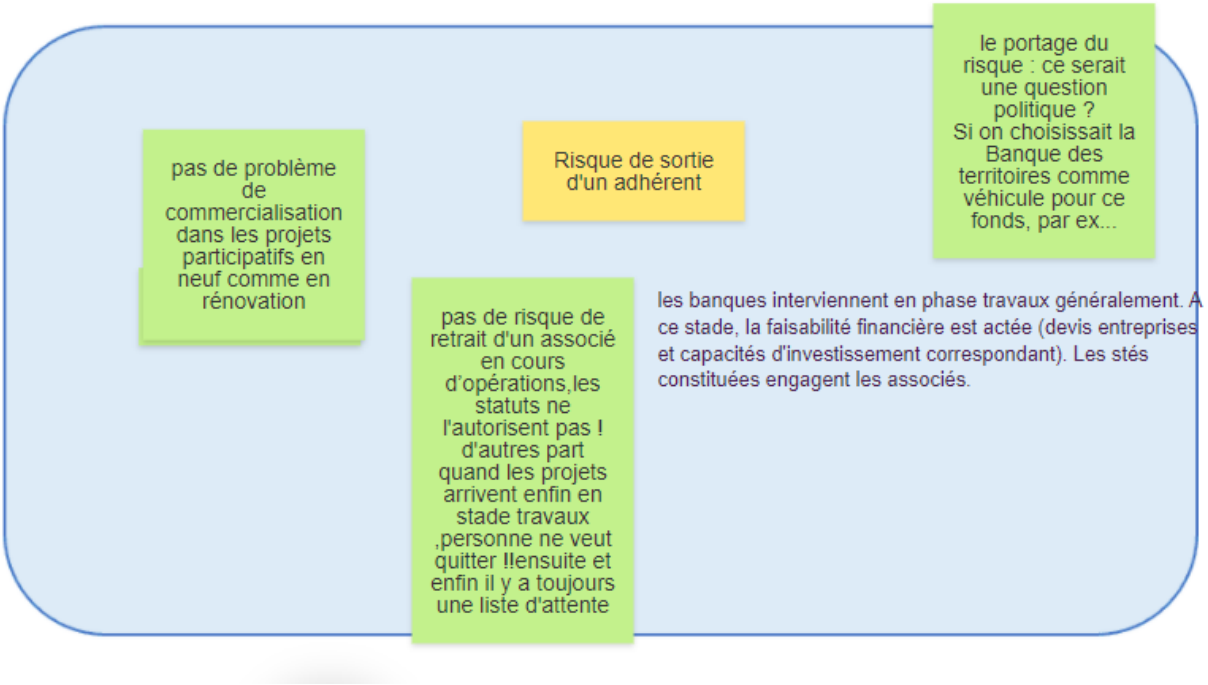

Figure 1 : Extrait des échanges

Les difficultés se concentrent sur la capacité à faire face à des aléas conduisant à des surcoûts supérieurs à la provision pour risque que comporte le projet d'habitat participatif. Deux points ont été discutés :

1) La compétence à gérer le projet : les collectifs de citoyens sont-ils structurellement en défaut de capacité à maîtriser la construction / la rénovation ?

   Les participants ont indiqué que la sinistralité sur les projets d'HP est faible voire nulle. Une maîtrise d'ouvrage composée de « non sachants » a pour habitude de s'entourer d'une maîtrise d'œuvre professionnelle et d'un contrôleur technique qui garantissent le professionnalisme du projet.

2) La capacité financière à répondre à un aléa (surcoûts, retard, défaillance d'entreprise, etc.) : ne manque-t-il pas l'équivalent des fonds propres aux groupes d'habitat participatif ?

Une option serait la mutualisation du risque à l'échelle d'un ensemble de projets homogènes.

L'exemple de la Compagnie Européenne de Garanties Immobilières a été discuté : cette compagnie d'assurance a été constituée en 1990 par l'Union des maisons françaises, l'association des Constructeurs de Maisons Individuelles, pour faire face à la carence de l'offre d'assurance, et alimentée par les cotisations des constructeurs. Cependant cet exemple montre aussi des différences avec le cas de l'habitat participatif : dans le cas de la CEGI, les garanties émises concernent une activité des constructeurs qui est récurente, tandis que pour les groupes d'habitat participatifs, il s'agit d'opérations uniques.

Les participants ont également rappelé que le risque à couvrir par la garantie prévue par l'article L200-9 du CCH ne concerne que la phase de construction : ce risque est beaucoup plus court que les assurances dommage ouvrage qui s'étendent sur la durée de la construction et la période décénale qui court à partir de la réception des travaux.

Est-il nécessaire d'envisager la constitution d'un fonds de garantie pour cela ?

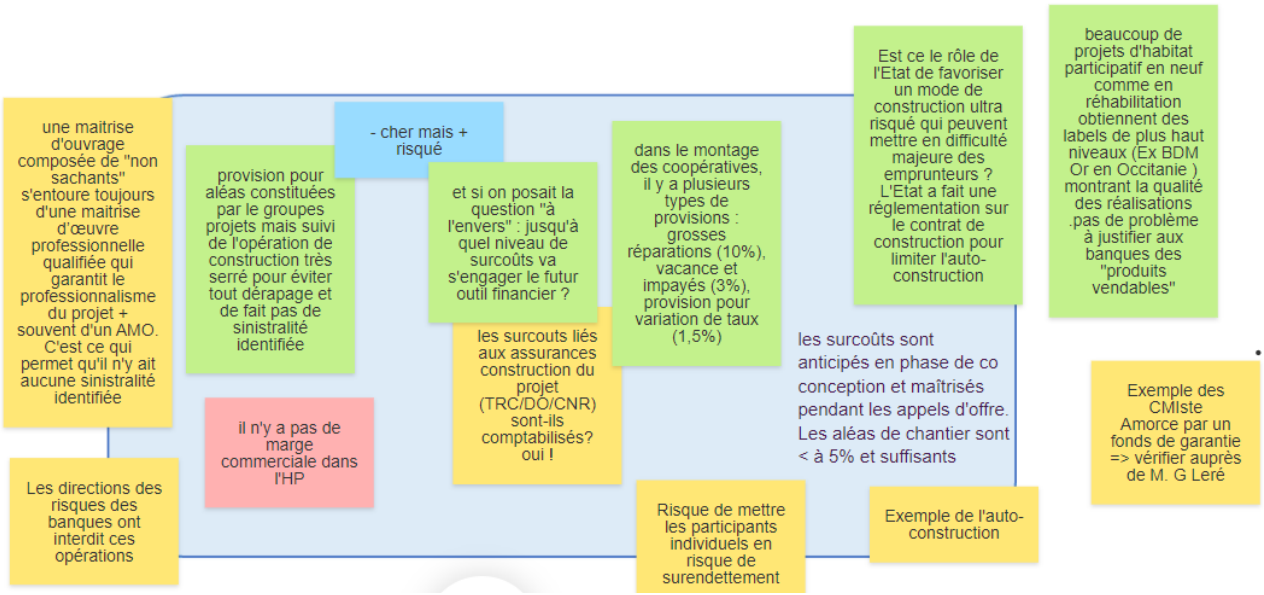

Figure 2 : Extrait des échanges

Lors du temps d'échange n°2, les participants ont pu s'exprimer sur les modalités d'un fonds de garantie de l'habitat participatif à envisager, en partant de l'exemple de deux fonds de garantie du secteur public, couvrant des risques très différents et selon des modalités également contrastées.

Figure 3 : Extrait des échanges

Il a été rappelé que l'ouverture de crédit mentionnée dans article L200-9 CCH, engage son émetteur *« à avancer à la société [d'habitat participatif], durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement […] des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise […] »*. Ce risque est différent de celui que couvre la Garantie Financière d'Achèvement (GFA), c'est-à-dire la défaillance des promoteurs professionnels qui sont des constructeurs non réalisateurs.

Pourquoi ne pas envisager que cette ouverture de crédit soit incorporée à l'offre d'assurance qui couvre les maîtres d'ouvrage contre ce type de risque ?

Il a été proposé d'explorer à nouveau le marché de l'assurance dans une configuration encore non envisagée : un contrat cadre qui serait établi à l'échelle de l'ensemble des projets d'habitat participatif,

incorporant l'ouverture des lignes de crédit mentionnées par l'Article R200-9 et les programmes d'assurance traditionnels qui couvrent les maîtres d'ouvrages : Tous risques chantiers, Dommage Ouvrage responsabilité des Constructeurs Non Réalisateurs (RC DO CNR).

Cette démarche pourrait être réalisée directement et sans délai par Habitat Participatif France, en sa qualité de fédération des différentes associations et coopératives de l'habitat participatif.

Elle pourrait, dans le meilleur des cas, déboucher sur une ouverture du marché de l'assurance construction, grâce à la mutualisation des risques permise par le contrat cadre.

A défaut, l'investigation du groupe monté par le Plan Urbanisme Construction Architecture se tournerait vers un fonds de garantie permettant d'amorcer ce type de contrat.

La restitution plus exhaustive du premier temps d'échange de l'atelier et les caractéristiques des deux fonds qui ont été pris en exemple sont exposés en annexe de ce compte-rendu.

Annexe

Restitution exhaustive des échanges du temps 1

Pour rappel le premier temps d'échange permettait aux participants de s'exprimer sur les moyens permettant de faire face à des surcoûts ou à des défauts de commercialisation dans le cas de projets immobiliers portés par des promoteurs et dans le cas de projets d'habitat participatif.

Les propos des participants sont retranscrits ci-après.

- Pour les projets d'Habitat participatif, se prémunir des risques de surcoûts dans les mêmes conditions que pour une promotion immobilière classique apparaît trop astreignant et inadapté dans la mesure où ils sont anticipés en phase de co-conception et maîtrisés lors des appels d'offre. Les aléas pour les projets d'habitat participatif ont été évalués comme étant inférieurs à 5% (les projets en autopromotion intègrent généralement une provision pour risque de 5 à 10% constituée par les porteurs de projets). Ce ratio relativement bas résulte de :
    - Une maîtrise d'ouvrage de « non sachants » qui s'entoure, parfois d'une AMO et quasi systématiquement d'une maîtrise d'œuvre professionnelle qualifiée, garantissant ainsi le professionnalisme du projet ;
    - Un suivi des opérations très rigoureux.
- En plus du caractère non commercial intrinsèque des opérations d'habitat participatif, il a été rappelé que ces opérations immobilières ne démarrent qu'après que les sociétaires aient obtenu les accords des prêts individuels (lesquels sont assortis d'une assurance décès) d'une part, et après qu'aient été versés les apports en fonds propres de tous les sociétaires sur le compte de la société d'HP d'autre part. Par conséquent, les défauts de commercialisation sont inexistants.
- Il a été indiqué que les biens construits ou rénovés en habitat participatif présentent une qualité souvent élevée et un niveau de performance plus important que les opérations en promotion immobilière (ex : un projet d'habitat participatif, en région Occitanie, a été médaillé BDM or (Bâtiment Durable Méditerranéen)).
- L'exemple des CMistes (constructeurs de maisons individuelles) est à considérer, car il démontre l'intérêt d'une intervention publique pour palier une défaillance de marché. Un échange complémentaire a permis de mieux comprendre les similitudes et les différences avec l'exemple de l'Habitat Participatif : il s'agit de Compagnie Européenne de Garanties Immobilières, compagnie d'assurance qui a été constituée en 1990 par l'Union des maisons françaises, l'association des Constructeurs de Maisons Individuelles, pour faire face à la carence de l'offre d'assurance, et qui a été alimentée par les cotisations des constructeurs. Cependant cet exemple montre aussi des différences avec le cas de l'habitat participatif : dans le cas de la CEGI, les garanties émises concernent une activité des constructeurs qui est récurente, tandis que pour les groupes d'habitat participatifs, il s'agit d'opérations qui sont à chaque fois uniques. Cet exemple montre cependant un instrument constitué à l'échelle d'une branche professionnelle, ce qui pourrait s'appliquer dans le cas de l'habitat participatif, à l'échelle d'un collectif national.
- Il a été proposé qu'une expérimentation avec intervention des pouvoirs publics soit mise en place pour faire la preuve que les opérations d'habitat participatif ne sont pas très risquées, ce qui permettrait ensuite, de les faire assurer par des organismes du secteur de l'assurance.

Rappel des caractéristiques de fonds de garantie existants : le fonds de garantie de la rénovation énergétique et la société de garantie de l'accession des organismes HLM

Les caractéristiques des fonds de garantie présentés ci-après ont été données à titre d'information aux participants lors du temps du deuxième temps d'échange. Ils constituent des exemples pour l'évaluation de la construction d'un fonds de garantie dédié aux projets d'habitat participatif.

N.B. Si la création d'un fonds de garantie constituait la piste privilégiée en amont de l'atelier, les échanges ont permis l'émergence d'une autre solution qui fera l'objet d'investigations préalables au lancement de réflexions opérationnelles autour d'un fonds dédié : réfléchir à la mise en place d'un contrat cadre intégrant l'ensemble des projets d'habitat participatif qui permettrait l'accès à une garantie portée par un organisme du secteur de l'assurance.

	Le fonds de Garantie de la Rénovation Energétique		**Société de garantie de l'accession des organismes d'Hlm**
Parties prenantes • Bénéficiaires de la garantie	Sociétés de caution mutuelle qui émettent des garanties pour des prêts collectifs	Banques qui émettent des éco-PTZ pour des ménages sous condition de ressource	Organismes HLM qui réalisent des promotions immobilières
• Gestionnaire	SGFGAS (SA détenue par des banques, convention avec l'Etat)		SGAHLM (détenue par les fédérations d'OHLM)
Risques couverts	Défaut d'un copropriétaire sur un prêt collectif	Défaut du débiteur sur le prêt individuel	Garantie couvrant l'ensemble de l'activité de promotion
Condition à respecter par le bénéficiaire	Convention avec la SGFGAS		Fonds propres > 25 % de l'encours des promotions et > 10 000€ / logement
Dimensionnement financier	14 M€ => production annuelle de 35 000 prêts individuels (objectif)	5 M€ => production annuelle de 6 500 prêts collectifs (objectif)	• 30 M€ (montant issu d'une entité antérieure à la loi SRU, sans lien avec le niveau de garantie) => 40M€ aujourd'hui • 30 000 logts en promotion par an
Facturation	Pas de facturation aux bénéficiaires		800 euros / an + 0,025% par an de l'encours de promotion immobilière
Modalités de mise en œuvre • Quotité garantie, • conditions pour la mise en jeu de la garantie • Sinistres et recouvrement	75 % des pertes	50 % des pertes	• Avance remboursable = 50% de la perte constatée, déduction faite d'une franchise de 50% des FP • 2017 : 460 k€, 2018 : 200 k€, 2019 : 0 • Activité de promotion déficitaire qui représente plus de 50% des FP Retour à meilleur fortune