

# Habitat Participatif et Finances Citoyennes



Actes des rencontres RELIER



## Sommaire

- p 2 Plénière d'ouverture  
Introduction, HPFC, SDHP, Fondation, DCI et Ateliers loi ALUR
- p 6 L'Arban et l'écoquartier du four à pain
- p 7 Ateliers
- 1 - Construction des outils financiers et mobilisation de fonds
  - 2 - Habitat participatif, mixité et logement social
  - 3 - Financement et sécurisation des espaces communs
  - 4 - Société de développement de l'habitat participatif : modalités de fonctionnement et d'intervention

p 13 Bilan et perspectives

p 14 Glossaire

p 15 Ressources

Liens internet / bibliographie

p 16 Remerciements / partenariats

## Introduction

Les associations *Habitat Participatif et Finances Citoyennes (HPFC)* et *RELIER* ont organisé des rencontres de travail les 25 et 26 septembre 2013 à Faux-la-Montagne dans le département de la Creuse, grâce à l'accueil et au soutien de la commune et de la SCIC l'Arban.

Une trentaine de personnes ont participé à ces rencontres : membres de l'association, représentants de structures œuvrant dans l'habitat, l'éducation populaire ou l'éco-construction. Un quart des participants étaient des « locaux » ou venaient des départements voisins.

### Au programme de ces journées :

**Une réunion plénière d'introduction** présentant notamment :

- l'association HPFC ;
- la SCIC l'Arban ;
- les outils en construction (SDHP : Société de Développement de l'Habitat Participatif devenue SCIC « Cofinçons notre habitat », et projet de Fondation) ;
- les dispositifs institutionnels en cours auxquels sont conviés les acteurs de terrain de l'habitat participatif (ateliers loi ALUR - Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, DCI - Démarche Collectif d'Innovation) ;

**Une présentation (avec visite)** de l'Écoquartier du Four à Pain à Faux-la-Montagne, pilotée par la SCIC l'Arban ;

#### 4 ateliers :

- Implication dans la co-construction d'outils financiers et mobilisation de fonds ;
- Habitat participatif, mixité et logement social ;
- Financement et sécurisation des espaces communs ;
- La SDHP : modalités de fonctionnement et d'intervention ;

**Une réunion plénière de restitutions**, bilans partagés et perspectives.

Ces rencontres ont été jalonnées de moments conviviaux informels autour de repas, verre de l'amitié, et hébergement partagé ; merci pour tout cela aux associations et collectifs locaux *CRISE*, *Guise* et *Pivoine* !

*Nota : les principaux sigles utilisés dans ces actes sont explicités dans le glossaire p 14.*





## L'association Habitat Participatif et Finances Citoyennes (HPFC)

L'association *Habitat Participatif et Finances Citoyennes* (HPFC) est née en janvier 2012, à la suite d'un travail initié par RELIER en 2011 sur la détermination des besoins de l'habitat groupé en terme de financements et la recherche de réponses par le développement d'outils financiers.

Cette initiative regroupe différents partenaires (associations, sociétés coopératives, fondations, fonds d'investissements solidaires) afin d'échanger et de travailler ensemble sur ce thème.

### **L'objet de l'association est la création d'outils de financement citoyen pour développer un habitat :**

- participatif ;
- coopératif issu de groupes d'habitants ;
- de préférence mixte (social, non social et inter-générationnel) ;
- dédié à la création de tissus sociaux et solidaires de proximité ;
- qui exclut toute intention spéculative,
- à faible consommation énergétique et sensible au bâtir sain ;
- et/ou fonctionnant en réseau.

Elle se veut avant tout une plateforme de réflexion et de propositions visant à développer toute initiative commune à ses membres.

Les outils que l'association cherche à construire doivent servir à combler des vides pour le montage d'opérations visées et non se substituer aux financements classiques du logement (public ou privé). Le caractère initiateur et moteur du groupe d'habitants dans ces opérations est un critère important en vue d'un éventuel soutien.

### **Les membres fondateurs d'HPFC sont :**

- l'association RELIER ;
- l'association Atelier d'Architecture Autogérée ;
- l'association INGECOOP ;
- l'association PACT Aveyron ;
- l'union inter-régionale Pact Sud Ouest ;
- l'association CityMix-France ;
- la SCIC Habitats Solidaires ;
- l'association HABICOOP ;
- la SCIC URBANCOOP ;
- le Fonds Terre de Liens ;
- l'association Labo Terra Cités ;
- l'association AERA ;
- la société financière La Nef ;
- l'association Éco Habitat Groupé ;
- l'association l'Écho-Habitants.

Les premiers travaux de l'association ont consisté à échanger sur les pratiques de chacun dans leurs domaines et projets, en y soulignant les besoins et freins, et en imaginant des solutions.

Des membres ont commencé à plancher sur les aspects juridiques et d'ingénierie financière de possibles outils, et à rencontrer des partenaires pouvant appuyer leur construction.

Aujourd'hui deux projets d'outils sont en voie de se concrétiser : un fonds de participation sous forme de SCIC et une fondation.

Les journées de Faux-la-Montagne sont les premières organisées par l'association élargies au delà des seuls adhérents.

Elles ont pour objet d'avancer sur ces réflexions et de construire des outils performants appuyés sur une base citoyenne solidaire forte, en lien avec des partenaires institutionnels.

## La Société de Développement de l'Habitat Participatif (SCIC « Cofinçons notre habitat »)

Ce projet a été présenté dans le cadre de l'appel à projet PIA-CDC (Programme Investissement d'Avenir de la Caisse des Dépôts et Consignations) pour le financement des structures de l'ESS sur diverses filières dont celle de l'habitat coopératif et participatif.

La finalité de l'appel à projets est économique, dans le sens où il aide à soutenir le développement d'entreprises (ou autres organisations) et la création d'emplois dans un secteur. Il ne s'agit pas de financer directement des opérations immobilières, mais des outils-leviers qui vont eux permettre de développer des programmes d'habitat.

L'aide PIA-CDC consiste en un prêt participatif de la Caisse des dépôts de 500 000 € ou plus, pour 7 ans ou plus, à intérêt limité et à remboursement différé.

Le projet proposé à la CDC a été élaboré par un groupe de partenaires composé de : UES PACT Sud Ouest (mandataire), Habitats Solidaires, La Nef, Nef Gestion et Éco-Habitat Groupé. Habicoop, Terre de Liens et RELIER ont également participé.

Il consiste en la création d'une Société de Développement de l'Habitat Participatif (SCIC « Cofinçons notre habitat »).

Son objet est d'intervenir dans les projets d'habitat participatif, à différents stades d'avancement, sous forme de participation financière ou foncière de courte ou moyenne durée. Son intervention ne vise pas à se substituer aux modes de financement traditionnels du logement (privé ou social), mais à combler les manques que sont susceptibles de rencontrer ce type de projets du fait de leurs spécificités, auxquels le système classique ne répond pas.

Les modalités de fonctionnement et d'intervention de cette société ont été détaillées en ateliers.

## La Fondation pour le Logement Solidaire et Participatif

Ce projet est né de l'abandon de l'idée de créer un fonds d'investissement solidaire qui d'une part nécessitait une OPTF (Offre au Public de Titres Financiers), agrément de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) lourd à obtenir, et d'autre part posait un problème de décalage dans le timing entre l'intérêt des investisseurs (5 ans) et les besoins des projets d'habitat participatif (jusqu'à 15 ou 20 ans).

La fondation semblait alors un outil plus simple à réaliser, notamment sous égide (d'une autre fondation).

Après plusieurs contacts n'ayant finalement pas donné de suite favorable, une autre fondation pourrait prochainement donner son agrément pour abriter une « Fondation pour le Logement Solidaire et Participatif ».

Le but de cette fondation serait de contribuer à la création de logements pour les personnes à faibles revenus dans des processus participatifs.

Le principe de cette fondation consisterait à collecter l'argent auprès de mécènes, des dons (dont les auteurs bénéficient ensuite d'une défiscalisation), qui seraient ensuite apportés en capital dans des structures porteuses de projets d'habitat participatif à vocation sociale.





## Dispositifs institutionnels en cours auxquels sont conviés les acteurs de terrain de l'Habitat Participatif

### Ateliers loi ALUR

(Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové)

Dans le cadre de la préparation de la prochaine loi sur le logement et l'urbanisme (la loi ALUR), le ministère du logement et de l'égalité des territoires a convié la *Coordin'Action* (représentants des associations de l'habitat participatif) à participer à des ateliers pour l'élaboration de son volet sur l'habitat participatif.

Il s'agit bien là d'une reconnaissance institutionnelle de cette voie alternative du logement, et du mouvement qui le porte. Ces ateliers se sont déroulés fin 2012 / début 2013 et ont abouti à un projet de loi aujourd'hui en discussion au parlement (cf <http://www.habitatparticipatif.net/la-nouvelle-loi-alur>).

Certaines demandes de la *Coordin'Action* ont été reprises, comme la création de deux types de sociétés d'habitat participatif : les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion.

Cependant, ce projet de loi comporte plusieurs lacunes.

De manière générale il n'aborde pas les problématiques et les outils financiers. Par ailleurs, il impose des contraintes telles que la GFA (Garantie Financière d'Achèvement, faite à l'origine pour les promoteurs), qui représente un coût supplémentaire pour les projets et dont il était jusqu'à présent possible de s'affranchir.

### Ateliers DCI

(Démarche Collective d'Innovation)

La *Démarche Collective d'Innovation*, dispositif initié par les acteurs de l'économie sociale pour pérenniser et structurer les activités d'un tiers secteur d'utilité sociale, a été mise en place pour l'habitat participatif et coopératif par Hugues Sibille (Crédit Coopératif) et Vincent Lourier (FNSCHLM - Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM) en 2012.

Six journées de travail ont été organisées à ce jour, auxquelles ont participé l'*Union Sociale pour l'Habitat (USH)*, le *Crédit Mutuel*, la *Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)*, le collecteur *1% logement Amallia*, le *Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP)*, la *Coordin'Action* (dont *Habicoop* et *Éco-Habitat Groupé*), le *Réseau des Acteurs professionnels (RAHP)*, 13 projets (sélectionnés par un comité de pilotage) représentés par des habitants, ainsi que des chercheurs universitaires.

Les objectifs de la *DCI* sont d'interagir, dans la mesure du possible, avec le projet de loi à venir ; accompagner les projets et lever les difficultés identifiées ; asseoir le modèle économique et financier en dialogue avec les acteurs économiques ; mobiliser le monde universitaire.

Cette loi aura donc le mérite de poser un cadre mais ne donnera pas les moyens financiers de réaliser les opérations. Cela augmente le risque de voir les promoteurs et autres financiers s'emparer de ce type de projets à la mode et en pervertir l'âme.

L'espoir réside en ce que les amendements demandés par la *Coordin'Action* soient repris par les parlementaires et votés dans la loi, notamment pour mieux adapter le cadre des garanties, et aller plus loin sur l'habitat participatif dans le locatif social.

Il existe aussi des mouvements qui contestent certaines dispositions de cette loi et imaginent d'autres moyens de contourner ces freins.

Il est possible également de mobiliser des acteurs de l'économie sociale (assurances et banques) pour obtenir leur soutien, voire d'imaginer des outils solidaires citoyens (comme des systèmes de garantie participatifs type cercles de caution mutuelle).

Ce travail permet de travailler sur l'avancée des projets représentés pour dégager des points de blocage et trouver des solutions. Il met en lien des acteurs, décloisonne des réseaux qui avaient peu l'habitude de travailler ensemble. C'est une démarche importante du point de vue institutionnel puisqu'elle facilite l'interaction des organisations du logement social avec celles de l'habitat participatif et le relais auprès des politiques.

La *DCI* permet de se confronter au positionnement du monde HLM et aux réserves qu'il a par rapport à l'habitat participatif : logiques opérationnelles, économiques...

Elle permet enfin de faire un suivi du projet de loi et un relais de propositions (avant et après les ateliers organisés par le ministère), notamment sur le volet logement social mais aussi les statuts ou encore les montages financiers.

# La SCIC L'Arban

La SCIC L'Arban a été créée le 15 octobre 2010 par transformation de l'Association pour la Promotion de l'Éco-Habitat sur le Plateau de Millevaches (APEHPM).

Le projet, porté à l'origine de manière informelle puis sous une forme associative par un collectif d'acteurs (des habitants, des associations, des élus, etc.), visait au départ à trouver une réponse pérenne aux tensions observées localement sur le marché du logement.

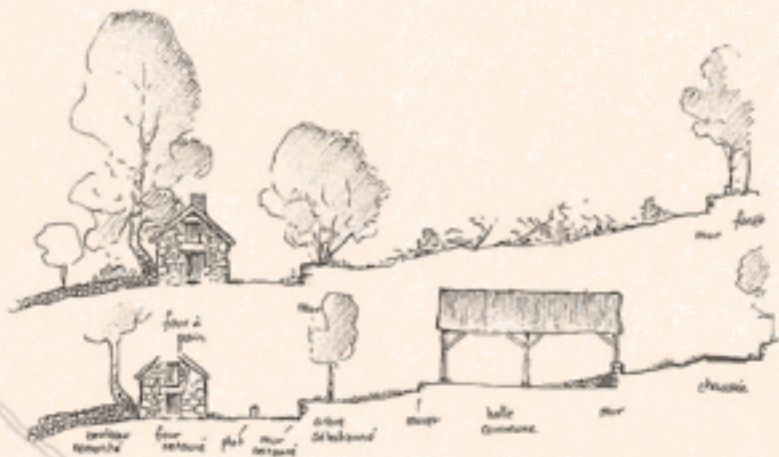
Son champ d'intervention se situe aujourd'hui dans les domaines de l'éco-construction, de l'habitat et de l'urbanisme durable.

L'Arban se définit comme un outil de développement local à l'échelle du Parc Naturel Régional de Millevaches.

Elle se positionne à la fois comme :

- une agence d'urbanisme rurale, structure d'étude et de conseil en matière d'urbanisme à destination des collectivités ;
- un opérateur immobilier : maître d'ouvrage ou assistance à maîtrise d'ouvrage d'opérations d'éco-habitat à faible loyer, ou encore d'auto-réhabilitation, en privilégiant autant que possible les méthodes participatives, l'expérimentation de nouveaux modes d'habiter et les possibilités d'accès alternatif au logement.

Parmi ses projets figure l'Écoquartier du Four à Pain.



## L'Écoquartier du Four à Pain à Faux la Montagne

**Le projet d'écoquartier a démarré en 2008, avec pour objectif d'accueillir de nouvelles populations sur le territoire.**

Pour cela une parcelle de 2,2 ha en bordure du centre-bourg a été acquise et viabilisée, pour réaliser 14 à 15 logements sur 12 lots (de 600 à 1 000 m<sup>2</sup>), en accession classique à la propriété ainsi qu'en accession sociale ou encore en location (privée et sociale).

Le montage des opérations de logements en accession sociale (PSLA) a été confié à *Habitats Solidaires*.

Un opérateur type bailleur social ou titulaire de l'agrément MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion) est recherché pour réaliser un ou plusieurs logements en locatif social (PLAI).

Une parcelle a été confiée à L'Arban (déjà opérateur de l'écoquartier) par bail emphytéotique pour faire un logement passerelle destiné à de nouveaux habitants qui souhaiteraient « tester » leur nouvelle vie (et souvent leur activité) sur le territoire, avant de s'y installer plus durablement.

À ce jour, sur les lots déjà attribués, une maison a été construite, et deux sont en construction (dont le logement passerelle).

Une partie collective, un verger, sera gérée par une association de locataires.

La démarche participative de cet écoquartier a été mise en œuvre au cours de l'écriture du cahier des charges architectural et pay-sager avec les habitants du village.

Elle s'est déroulée en 2011 et 2012 avec l'appui notamment du CAUE et d'un paysagiste.

Le but était de permettre à chacun de s'approprier le projet d'éco-quartier, tant dans sa dimension urbaine que sur un plan réglementaire, pour pouvoir bâtir ensuite un projet d'habitat cohérent avec ses propres envies et avec les attentes collectives exprimées dans les documents d'intention, contractuels ou réglementaires.

Les objectifs étaient d'enclencher et enrichir la phase de réflexion sur le projet, de guider, aiguiller les acquéreurs et futurs habitants dans la conception de leur habitat, de favoriser des réalisations harmonieuses entre elles et avec le bâti existant, une réelle appropriation et mise en œuvre des contenus du règlement et du cahier des charges, ou encore la création d'une dynamique de groupe.

Une dizaine d'ateliers avec les habitants a permis d'aboutir à un cahier des charges mettant en avant la recherche d'intégration au bourg, de compacité du bâti (avec une implantation en pied de rue et une mitoyenneté autant que faire se peut), et l'anticipation d'une extension future.



# Atelier 1

## Implication dans la co-construction d'outils financiers et mobilisation de fonds

*Comment mettre en place des outils financiers mutualisables et opérationnels, dédiés au mouvement de l'habitat participatif ? Quelle capacité de mutualisation nationale ? Est-il préférable de créer un outil ou plusieurs ? Doit-on privilégier des outils institutionnels en partenariat bancaire, ou des outils financiers à dominante citoyenne ? Quel niveau de collecte, quels effets de levier ?*

L'objet des outils financiers à créer est de mutualiser les risques, d'organiser un cautionnement mutuel, en vue de réaliser des opérations d'habitat participatif.

Les ressources financières à mobiliser sont diverses :

- banques / assurances / mutuelles de l'économie sociale ;
- mécénat / fondations (entreprises, particuliers) ;
- épargne citoyenne (investisseurs citoyens type « Cigales ») ;
- bailleurs sociaux ;
- collectivités locales / fonds publics (dont appels d'offres).

Elles constituent 3 piliers :

- le capital-risque ;
- la garantie des collectivités locales ;
- la mutualisation.

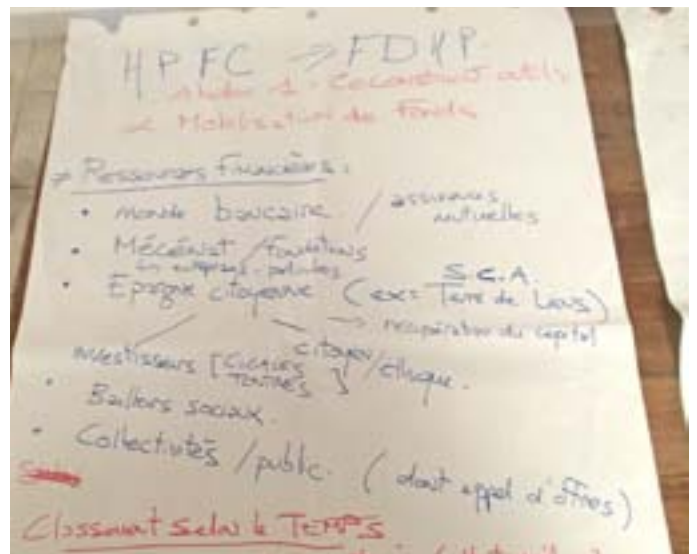
Il paraît important de parvenir à cette articulation de ressources, afin de provoquer un effet de levier auprès de nouveaux financeurs. Il s'agirait d'une fusée à plusieurs étages, dont la base serait l'épargne solidaire pour montrer l'engagement et faire démarrer les projets.

Nous pouvons classer les besoins financiers et les possibilités d'y répondre selon leur temporalité :

- court terme (jusqu'à 5 ans) : apports en nature (ou en industrie) ; en argent (subventions, dons) ;
- moyen terme (entre 10 et 15 ans) : retour sur investissement recherché et encadré (épargne, exonérations fiscales) ;
- long terme (plus de 15 ans) : banques, mutualités.

Les besoins identifiés des projets sont :

- au démarrage : financements, prêts relais courts (pour l'achat du foncier, les frais d'actes, etc.) ;
- pendant la phase de construction : financement des travaux (notamment des espaces collectifs) ;
- pendant la vie du collectif d'habitants : relais en cas de défaillance d'un foyer, d'entrée/sortie de membres...



La participation au financement des projets se situe entre la péréquation interne et les appuis extérieurs.

Un avantage des projets d'habitat participatif est qu'ils engagent leurs protagonistes, ce qui engendre une diminution des risques d'échecs ou de sinistres.

Cela constitue un argument à mettre en avant, dans la recherche d'investisseurs mais aussi pour s'affranchir d'assurances et garanties habituellement demandées dans le système bancaire et assurantiel classique.

Concernant l'engagement des investisseurs, il existerait deux niveaux de « mise au pot » : soutien global à l'idée, soutien fléché à un projet précis, comme le fait Terre de liens (dans un second temps).

La question de l'utilisation des fonds solidaires comme garantie est évoquée. Cela constituerait une alternative, à l'instar du système de cautions mutuelles.

Il convient de rappeler l'importance de la valeur du travail (auto-construction), à intégrer dans le coût de construction. C'est une manière d'associer davantage les populations modestes au capital des projets d'habitat participatif.

Le partenariat avec un bailleur social est également une solution intéressante. Il permet une mixité de ressources (auto-promoteurs / bailleur social).

La gouvernance de ce type de projets est une question essentielle. Elle dépend notamment de la capacité à agir des groupes, de leur positionnement (rôle moteur), ainsi que de la qualité des relations avec les représentants des institutions.

# Atelier 2

## Habitat Participatif, mixité et logement social

*Comment financer des logements pour des personnes ayant peu de revenus au sein d'un projet d'habitat participatif ? Quels sont les montages possibles avec les différents bailleurs sociaux ? Quelques retours d'expérience face aux besoins identifiés. Qu'entend-on par mixité ? Quelles autres formes de solidarité et d'apports ont été expérimentées par les groupes ?*

À travers l'exposé de quatre projets (la Viorne – des années 80 à nos jours ; les Babayagas, le Village Vertical et Unisson – en cours de réalisation), différents montages, questions, avancées et écueils ont été abordés.

**La Viorne** résulte d'une initiative d'amis qui ont demandé à un bailleur social de construire avec eux un habitat groupé en locatif social.

Le groupe a largement participé à la conception du projet, s'est occupé de la gestion quotidienne en lien étroit avec le bailleur, et a négocié avec celui-ci la possibilité de proposer de nouveaux locataires en cas de départ d'habitants.

Plusieurs départs sont survenus après 10 ans d'existence. De nouveaux locataires ont été imposés par la mairie. Puis les locataires qui le souhaitaient ont racheté leur logement (à un coût intéressant). S'il en a résulté une intégration des nouveaux habitants au projet collectif difficile au début (manque de préparation à l'accueil avec le bailleur), la participation, bien qu'ayant évolué, existe toujours ; la nouvelle mission de syndic de copropriété exercée par le bailleur se fait en collaboration avec les habitants.

Ce qui a permis au projet de se réaliser :

- un rapport de confiance du bailleur avec le groupe ;
- des règles souples en termes de financement et d'attribution de logements sociaux.

Les points sur lesquels il faut être vigilant :

- être d'accord sur le projet à long terme (notamment en matière de propriété) ;
- les rapports avec l'architecte (l'écoute et la transcription des aspirations du groupe).



**Les Babayagas** est un projet d'habitat collectif pour femmes voulant vieillir ensemble, soutenu par la mairie de Montreuil qui a acheté le terrain, et l'office HLM municipal qui a construit et gère l'immeuble.

Entre le début du projet et la pose de la première pierre, la plupart des membres du groupe initial sont parties. Le niveau de participation, et consécutivement d'« appropriation » du projet, entre les membres historiques et les nouvelles venues est donc inégal, ce qui constitue un problème. Les désordres internes au groupe qui se sont révélés au moment de l'installation viennent en grande partie de ce décalage, qui ont fait que les habitantes n'ont pas eu assez de temps pour bien appréhender le projet et se connaître entre elles.

Une deuxième difficulté soulevée est celle d'un manque de dialogue avec le bailleur dans la vie du projet (entretien du bâtiment en particulier).

Enfin, le coût du local commun, dont les habitantes se partagent le loyer, constitue un écueil supplémentaire pour une population retraitée à faibles revenus.

Construction des 25 logements sociaux  
Plan de rez de chaussée - 19/07/2012 - droits réservés



- appartements
- salles communes
- espaces extérieurs





**Le Village Vertical** est une coopérative d'habitants inspirée du modèle suisse, portée par le groupe d'habitants et Habicoop avec un soutien institutionnel important.

C'est notamment la participation d'une société coopérative HLM (Rhône Saône Habitat) qui a permis la réalisation du projet. Cette dernière a en effet intégré la coopérative d'habitants à une opération plus large de construction de logements en accession sociale.

La mixité sociale se manifeste avec les logements en accession sociale de Rhône Saône Habitat, les logements en PLS et les 4 foyers pour jeunes travailleurs (PLAI porté par l'AILOJ) de la coopérative d'habitants. Les locaux communs qui appartiennent à cette dernière seront ouverts aux habitants en accession sociale et aux voisins.

<http://village-vertical.org>



**Unisson** résulte de l'initiative d'un groupe, qui a demandé à la SCIC Habitats Solidaires de porter les logements de 2 familles en accession sociale (PSLA) et d'1 famille en locatif social (PLAI), aux côtés des 3 foyers en accession privée classique.

Habitats Solidaires a par ailleurs avancé le coût des premiers actes (promesse de vente) avant la constitution de la SCIA qui porte le projet.

Ce projet ainsi porté correspond à une livraison à soi-même, ce qui a permis, grâce au bon vouloir du Crédit Mutuel, de ne pas payer de GFA.

Les dispositifs PSLA (prêt) et PLAI (subvention et prêt) permettent de diminuer le coût de revient des logements (notamment grâce à une TVA à 5,5% et une exonération de taxe foncière sur 25 ans).

Les gros bailleurs sociaux ne peuvent pas faire partie aujourd'hui de SCIA. Les petits opérateurs qui ont l'agrément MOI le peuvent.

Au regard de la mixité et du logement social, l'habitat participatif nous amène à soulever toute une série de questions au-delà de la technicité des montages financiers et juridiques.

Il s'agit tout d'abord du rapport à la propriété.

Être locataire, propriétaire d'un logement ou propriétaire de parts dans une coopérative d'habitants ne confère pas le même statut, les mêmes charges, et les mêmes droits en termes de transmission (de capital ou d'usage).

Les aspirations personnelles peuvent changer avec les évolutions de revenus, d'âge, ou encore de situation familiale. Les projets d'habitat participatif doivent intégrer ce fait et anticiper les changements que cela risque d'occasionner (départs, projet social, etc.)

Il s'agit ensuite de la participation des habitants.

Elle dépend de leur moment d'arrivée et de leur intégration dans le projet, mais aussi de la latitude laissée par le maître d'ouvrage (propriétaire) et les financeurs aux maîtres d'usage (occupants). Elle consiste à articuler le projet social et le projet architectural du groupe en fonction de leurs besoins et leurs possibilités, entre l'idéal et le vécu, dans un objectif partagé de bien vivre ensemble.

Le débat sur la mixité sociale amène à s'interroger sur la mixité choisie et la mixité subie, en particulier pour les classes modestes, dont il faut veiller à ce qu'elles puissent exprimer leur attentes dans un système de gouvernance qui ne leur laissera pas naturellement de place.

On doit d'ailleurs dans ce type de projets parler davantage de mixité de revenus plutôt que de mixité sociale, car les protagonistes d'un projet collectif doivent avoir un socle de préoccupations et d'objectifs communs.

La mixité n'est pas naturelle. Quand elle est imposée, la vie du collectif est plus difficile à mettre en œuvre. Mais l'autogestion amène un état d'esprit. Si les espaces de décision et d'action existent, que l'objet de la coopération est partagé, que ses moyens sont accessibles et acceptés, cette mixité peut prendre sens et forme.

Enfin il est rappelé qu'il est important de valoriser l'apport humain ou en travail par rapport à l'apport en capital, pour ceux qui n'en ont pas.

Il faut aussi se poser la question de comment procéder en se passant d'un bailleur ayant l'agrément MOI ou de financements HLM quand les projets ne rentrent pas dans leurs cases.



Unisson

# Atelier 3

## Financement et sécurisation des espaces communs

*Bien que constituant l'essence de ces projets d'habitat participatif, les espaces communs sont souvent les parents pauvres en terme de financements et de gestion.*

*Quels montages et financements sont possibles ? Quelles place et interventions des bailleurs sociaux sur ce volet ? Quelles expériences ? Comment sécuriser ces espaces mutualisés dans leur conception et leur pérennité ?*

**D'**après l'exposé de plusieurs expériences, certaines idées, avancées et limites ont été abordées.

Dans le projet des *Babayagas*, l'office HLM n'a pas su financer les espaces communs (la salle commune). Il demande aux habitantes un loyer supérieur au prix des boutiques à Montreuil. Cela oblige ces dernières à louer cette salle afin de couvrir les frais. L'office a signé – tardivement – un bail précaire avec l'association des *Babayagas*.

Dans le cas du *hameau de Froidefon* (dans le Périgord Vert), une SCI a acheté le terrain grâce à un emprunt collectif auprès d'une banque (le Crédit Agricole) – ce qui est rare en France – et a prévu de nombreux locaux communs : atelier, buanderie, atelier de transformation/conserves. La salle à manger/cuisine fait 50 m<sup>2</sup> et les chambres d'amis servent d'appartement de transit le temps de l'autoconstruction (ils payent un loyer au groupe au lieu d'un prêt relais). Un potager de 3000 m<sup>2</sup> est aussi en commun. Si une famille refuse la vie collective cela devient un lotissement classique, car il n'est pas envisageable d'obliger les gens à vivre « en commun ». Aujourd'hui il y a 6 familles habitant des logements neufs et réhabilités. Même si le groupe a travaillé pendant 3 ans et a été accompagné, on se rend compte que tous les membres n'ont pas les mêmes pratiques collectives une fois qu'ils sont habitants.

Dans l'habitat groupé de *la Viorne* (38), les parties communes étaient à l'origine en nombre important : une salle commune (louée 4€ par utilisation), des caves, un labo photo, un garage pour un atelier de mécanique et un pour la menuiserie. Ces derniers ont disparu au moment de la mise en vente pour affecter un garage couvert et une place extérieure par appartement.

Dans le projet des *Naïfs* à Meylan (38), en locatif social, le bailleur a accepté 10 à 15 % de surfaces communes car les habitants ont consentis à vivre dans des appartements plus petits. Ils payent les charges des parties communes dans leur loyer.

À l'opposé, dans le projet des *Crieurs* (59), les parties communes étaient payées en dehors du loyer de l'appartement ; 15 ans plus tard des habitants refusant de payer pour celles-ci, elles sont devenues des logements et le projet a perdu son caractère participatif.

EHG s'est beaucoup battu pour utiliser le terme « locaux communs » plutôt que celui d'« espace collectif » (souvent seulement un jardin), mais elle n'est pas toujours entendue.

Il est rappelé que dans les projets en locatif social, il est prévu l'équivalent de 0,75 m<sup>2</sup> par appartement pour les LCR (locaux communs résidentiels).

Par ailleurs, un résident a le droit de travailler chez lui mais pas dans les parties communes.

Un travail doit être entrepris pour « informer » les organismes HLM de ce qui est possible et a déjà été fait et leur faire admettre qu'il ne faut pas se limiter à « couler » les habitats participatifs dans le droit commun.

Pour résumer, il est difficile de trouver des financements pour les espaces communs. Cela peut se faire par une collecte au sein du groupe ou à l'extérieur, pour pallier à la frilosité des banques et des financeurs de logements sociaux.

Pour payer l'investissement (et les charges de fonctionnement), on peut intégrer le coût du local commun dans le prix du logement ou bien l'en extraire dans le cadre d'une convention spécialement dédiée. Cette dernière possibilité comporte le risque, en cas de difficultés financières, de désengagement de certains foyers qui préféreront ainsi s'en débarrasser (le privatiser), ce qui remet ainsi en cause le projet collectif. L'idée d'un bail associatif sur le modèle suisse peut être sur ce point intéressante à creuser.

L'outil de financement participatif doit non seulement aider à faire éclore et pérenniser les projets d'habitat participatif mais également faciliter le financement des espaces communs qui incarnent la particularité et l'utilité sociale de ce type de projet.



# Atelier 4

## La SDHP (SCIC Cofinançons notre habitat) : modalités de fonctionnement et d'intervention

*Quels sont les différents besoins financiers des habitats participatifs mal couverts par les financements classiques du logement ? À quelles phases et de quelles manières cet outil pourrait-il être mobilisé ? Pour quelles finalités et à quelles conditions ? Quel volume de collecte est envisagé ? Échéances et pistes de travail pour les prochains mois.*

La SCIC « Cofinançons notre habitat » prévoit d'intervenir pour combler des besoins non couverts de projets d'habitats participatifs :

Au démarrage :

- par le biais de financements relais de courte durée pour la prise en charge de la promesse d'achat du foncier et/ou de l'immobilier de départ et les frais d'acquisition ;
- par le biais de financements relais portant sur du foncier ou de l'immobilier existant de courte durée permettant de prendre en charge l'achat définitif du foncier et/ou de l'immobilier de départ, y compris éventuellement les frais d'actes.

Après acquisition du support foncier/immobilier, pendant les phases de construction/travaux :

- pour les membres qui doivent vendre leur logement antérieur sur lequel ils ont déjà un prêt, par le biais d'un relais financier leur permettant de répondre aux appels de fonds pendant la phase de construction ;
- pour assumer provisoirement la part de financement d'un ou plusieurs foyers au titre des logements non encore attribués, ce qui évite de perdre des opportunités de terrain ou de localisation alors que le groupe n'est pas complètement constitué ;
- pour des besoins ponctuels en cas de situations difficiles, notamment pour une famille qui s'était engagée dans le projet, et qui ne serait plus en situation d'assumer l'engagement qu'elle avait pris.

Pendant la construction et tout au long de la vie du collectif :

- pour financer les locaux évolutifs et partagés, qui sont l'âme de chacun de ces projets, et ont beaucoup de difficultés à trouver leur financement dans la mesure où chacun des membres du collectif d'habitants est souvent à son maximum de capacité d'endettement pour son seul logement. Il s'agit ici d'un portage de moyenne durée, de façon à donner le temps aux habitants de se reconstituer une épargne et une capacité d'endettement.

Dans le courant de la vie du collectif d'habitants :

- pour assumer le relais des financements afin de permettre à ceux qui désirent partir de disposer de leur capital investi, sans que l'urgence de régler leur situation amène le groupe comme c'est le cas aujourd'hui, à accepter la première offre qui parfois ne correspond pas à la dynamique collective.

Cette liste de possibilités d'intervention n'est pas exhaustive.

La SDHP se doit d'être une structure à la croisée des ressources financières, qui regroupe et permet d'avoir des accords avec des partenaires financiers plus importants.

La finalité est d'imaginer cette articulation sur une base citoyenne (groupes projets, adhérents, etc.) qui même si elle est plus légère en poids motivera l'engagement de nouveaux partenaires.



En réponse au projet déposé en juin 2013 dans le cadre du PIA, la CDC informe les porteurs que le projet n'est pas recevable en l'état mais intéressant en ce qu'il vise à mixer les ressources financières (épargne citoyenne, banques, collectivités locales). Elle se dit prête à réaliser un prêt de 1 ou 2 millions d'euros, mais demande des dispositifs de contre-garantie d'un montant équivalent pour sécuriser les fonds empruntés.

Les pistes de travail alors engagées sont de mobiliser :

- l'épargne et l'investissement solidaire, avec l'aide de *Terre de Liens*, *EHG*, un relais prévu avec la *Coordin'action*, voire du *Fonds de collecte de finance solidaire européen*. L'objectif est de collecter 500 000 € ;
- les collectivités locales, à travers le réseau des collectivités pour l'habitat participatif et certains conseils régionaux (non adhérents mais dont certains élus sont sensibilisés). L'enjeu est de savoir comment les motiver à s'engager avant d'investir. L'objectif est de collecter entre 500 000 et 1 000 000 € ;
- les institutions financières (banques, assurances, collecteurs 1% logement, crédits immobiliers de France, mutualités). L'objectif est de collecter 1 000 000 €.

Les échéances sont les suivantes :

- AG constitutive de la SCIC et signature des statuts 12/11/2013 ;
- Création officielle de cette coopérative financière de l'habitat participatif le 26/11/2013 (K bis) ;

La SCIC « Cofinçons notre habitat » aura 5 collèges :

1. salariés et personnes productrices de biens et services, avec 10% des droits de vote ;
2. des réseaux de l'habitat participatif, avec 10% des droits de vote ;
3. membres fondateurs (*UES PACT Sud Ouest*, *Habitats Solidaires*, *EHG*. La *nef Gestion* qui a participé au montage ne figurera pas dans ce collège et aura un contrat de gestion des fonds) ou de droit, avec 45% des droits de vote ;
4. des citoyens solidaires, avec 20% des droits de vote ;
5. des institutions financières et personnes publiques, avec 15% des droits de vote.

La forme juridique de la SCIC sera une Société Anonyme avec conseil de surveillance (7 à 8 personnes, nommées par l'assemblée générale) et le directoire (2 personnes, nommées par le conseil de surveillance).

Les modalités d'accès aux fonds seront à préciser, quant aux critères d'attribution, aux conditions requises et autres demandes de garanties, en évitant qu'elles soient discriminatoires.

Le comité d'engagement (qui décidera de la participation à un projet) ne sera pas géré selon une logique exclusivement financière, et fera en sorte de ne pas succomber à la dérive bureaucratique. Les fondateurs et autres partenaires sont là pour y veiller et forment un contre-pouvoir important pour éviter ces risques.

Un appel à participation à la SCIC sera lancé en vue de rassembler les futurs partenaires et investisseurs de la SCIC. Il devra être relayé dans les différents réseaux.

L'articulation de l'intervention de la SCIC avec celle d'un autre outil type fondation est possible. Ils n'ont aucun lien, n'ont pas la même logique (la SCIC intervient en prêt ou investissement et la fondation en don/mécénat), mais peuvent intervenir sur un même projet de manière complémentaire. Ceci est même encouragé pour diversifier les sources de revenus.

La SCIC ne se substitue pas aux voies normales du financement des opérations, mais arrive en complément, diversification, avec pour objectif un effet multiplicateur pour attirer les autres partenaires financiers institutionnels.

La SCIC se devra d'être réactive, pour répondre aux demandes parfois urgentes (comme le financement d'un terrain par exemple). Cela nécessite de bien connaître les projets.



# Bilan et perspectives

L'association HPFC a permis d'engager une dynamique dont les premiers aboutissements se concrétisent avec la création de la SCIC « Cofinçons notre habitat », voire si tout se passe bien de la fondation FLSP. Elle doit poursuivre le travail en se faisant le relais de communication de ces outils dans un objectif de recherche de soutien auprès des différents réseaux. Elle communiquera sur l'avancement des projets. À la fin du printemps 2014, période à laquelle la collecte de la SCIC devra avoir été réalisée, et où la participation aux premières opérations pourra être possible, ce sera l'occasion d'organiser de nouvelles journées de travail.

Pendant ce temps, et au-delà, les adhérents sont invités à continuer à échanger informations et pratiques, pour favoriser l'avancement de leurs projets respectifs et imaginer de nouveaux outils financiers citoyens au service de projets d'habitat participatif.

Il paraît intéressant notamment d'étudier des expériences étrangères (comme par exemple les CPO aux Pays-Bas) et de se rapprocher d'initiatives françaises existantes ayant les mêmes objectifs et valeurs (comme par exemple le CLIP).

Au-delà de l'ingénierie financière proprement dite, des témoignages de l'association HALEM (HABitants de Logements Ephémères et Mobiles) apportent également un éclairage sur une dynamique envisageable tant pour « l'accueil » d'habitats mobiles que pour l'implantation d'habitats démontables ou réversibles. Ces modes peuvent constituer un projet d'habitat participatif à part entière ou s'intégrer dans un autre projet participatif existant.

Les populations concernées sont parmi les plus discriminées par les plans d'urbanisme et seule une dynamique participative globale – élus, associations, usagers... – est susceptible de remédier au désarroi actuel.

La loi ALUR, en cours de lecture, recèle des propositions (art 59 et 73) qui mériteraient un effort d'adaptation du politique aux réalités de terrain au-delà des phobies classiques induites par les normes réglementaires des codes de l'urbanisme et de la construction.

L'analyse des besoins réels, les modèles de l'économie sociale et solidaire incluant la prise en compte de la valeur du travail comme apport personnel dans les montages financiers, l'accompagnement à l'auto-construction partielle ou complète, les modèles dissociant la propriété foncière de celle de l'habitat, l'intégration dans les projets de pluri-activité en circuit court et/ou favorisant l'autonomie, sont autant de solutions à mettre en œuvre dans ces propositions d'interventions à caractère social ou très social ouvertes à des publics divers : gens du voyage, voyageurs, habitants de yourtes, SDF...



## Les acteurs

- HPFC** : Habitat Participatif et Finances Citoyennes
- SDHP** : Société de Développement de l'Habitat Participatif
- FLSP** : Fondation pour le Logement Solidaire Participatif
- PIA** : Programme d'Investissement d'Avenir
- CDC** : Caisse des Dépôts et des Consignations
- EHG** : Éco Habitat Groupé
- RHG** : Réseau inter régional de l'Habitat Groupé
- RAHP** : Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif
- RNCHP** : Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

## Les prêts réglementés et aides

- PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- PLS** : Prêt Locatif Social
- PLI** : Prêt Locatif Intermédiaire
- PSLA** : Prêt Social Location Accession
- APL** : Aide Personnalisée au Logement
- ALS** : Allocation de Logement Social
- MOI** : Agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion

## Les structures juridiques

- SCI** : Société Civile Immobilière
- SCIA** : Société Civile Immobilière d'Attribution
- SCCC** ou **S3C** : Société Civile Coopérative de Construction
- SCIC** : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- SCA** : Société en Commandite par Actions
- SAS** : Société par Actions Simplifiée
- SCIAPP** : Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété

## Les mesures

- SU** : Surface Utile
- SH** : Surface Habitable
- SA** : Surface Annexe
- SDP** : Surface De Plancher

## Les assurances et les garanties

- DO** : Dommages Ouvrages
- GFA** : Garantie Financière d'Achèvement
- GPA** : Garantie de Parfait Achèvement

## Les étapes du projet

- APS** : Avant Projet Sommaire
- APD** : Avant Projet Définitif



# Ressources

## Liens internet / bibliographie

Actualité de l'habitat participatif et articles concernés dans la loi ALUR : <http://www.habitatparticipatif.net>

*Quelles solidarités pour le logement ?* **Martine BARRÉ-PÉPIN** (Droit et Ville n°75, juillet 2013, <http://credespo.u-bourgogne.fr/images/stories/ressources/droitvillebarr-ppin.pdf>).

*L'habitat participatif, une solution pour le logement abordable ?* **Bruno BESSIS, Guillaume BAILEY** (CETE Lyon, pp 9, 20-21, 24, 31-34, mars 2013, <https://drive.google.com/file/d/0B-bLUUE2HI7M1pq0XRzbmt2ZwM/edit?usp=sharing>).

*Habitats alternatifs : des projets négociés ?* **Véronique BIAU, Marie-Hélène BACQUÉ (dir)** (Rapport LAVUE-PUCA, pp 48-50, novembre 2010, [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/Projet\\_Negocie\\_rapport\\_26oct11.pdf](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/activites/Projet_Negocie_rapport_26oct11.pdf)).

« 3<sup>ème</sup> partie : Données financières » et « 4<sup>ème</sup> partie : Difficultés et besoins financiers » dans : *Résultats de l'enquête Outils financiers pour l'habitat groupé*, **RELIER / MINUTE PAPILLON** (Éd. Relier, pp 37-52, 2011, [http://reseau-relier.org/Resultats-de-l-enquete-outils?id\\_mot=35](http://reseau-relier.org/Resultats-de-l-enquete-outils?id_mot=35)).

## Remerciements

L'association HPFC et RELIER tiennent à remercier toutes les personnes qui se sont investies pour le bon déroulement de ces journées, que ce soit sur la logistique, la préparation, l'animation ou encore les comptes-rendus des différents temps, et notamment ceux qui ont accepté de donner de leur temps et de s'impliquer en dépit de leurs agendas chargés. L'accueil de la commune, des habitants, d'associations locales, et de la SCIC l'Arban a dans cet esprit largement contribué à la bonne tenue ainsi qu'à l'atmosphère chaleureuse et constructive de cette manifestation. Nous remercions également les partenaires financiers du programme habitat de RELIER, qui ont rendu possible l'organisation de ces rencontres. Merci enfin à l'ensemble des participants, témoins et intervenants qui se sont déplacés - ou ont transmis de l'information à défaut de pouvoir venir, et qui nous font penser que cette dynamique pourra se poursuivre au-delà de ces deux jours riches d'échanges et d'enseignements.

À bientôt !



## Les coorganisateur



Association d'éducation populaire créée en 1984, RELIER (*Réseau d'Expérimentation et de Liaison des Initiatives en Espace Rural*) valorise les initiatives et expérimentations qui tissent des solidarités en combattant l'isolement. Elle contribue ainsi à la résolution des problèmes rencontrés par les ruraux en diffusant les savoir-faire, connaissances et projets qui œuvrent pour des formes d'activité redonnant vie à la campagne.

Depuis 2007, RELIER travaille sur la question de l'habitat rural mais aussi au-delà, avec les acteurs impliqués dans des projets collectifs, écologiques et solidaires en la matière : l'association organise des rencontres, anime des groupes de travail, notamment sur les outils d'appui et la mise en lien des projets d'habitat participatif. Dans la continuité de son rôle d'initiateur et de membre actif de l'association HPFC, RELIER a grandement contribué avec le soutien de ses partenaires à la tenue de ces rencontres.

RELIER  
1 rue Michelet  
12400 St-Affrique  
tél : 05 65 49 58 67  
[contact@reseau-relier.org](mailto:contact@reseau-relier.org)  
<http://www.reseau-relier.org>



Habitats Solidaires est une société d'économie solidaire et fraternelle, sous forme de SCIC, dont le secteur d'activité est l'habitat. Elle intervient sur des projets au profit de personnes et ménages exclus de l'accès au logement ou du maintien sur place pour des raisons économiques et sociales. Elle produit en petite

quantité du logement à caractère très social et réalise du portage de lots dans des copropriétés en difficulté en vue de permettre un redressement sans exclusion des habitants.

Elle privilégie les intérêts des personnes et territoires sur lesquels elle intervient et promeut les démarches associatives de proximité. Elle encourage et soutien également les démarches participatives. C'est donc naturellement qu'elle s'engage depuis quelques années dans des projets d'habitat participatif à caractère social et fait partie des initiateurs et membres actifs de l'association HPFC, dont elle accueille par ailleurs le siège.

Habitats Solidaires  
28 boulevard Chanzy  
93100 Montreuil  
tél : 01 41 72 05 40

[contact@habitats-solidaires.fr](mailto:contact@habitats-solidaires.fr)  
<http://www.habitats-solidaires.fr>

