

CR / Journée d'ateliers Habitat participatif

17 juin 2017 - Limoges

Animateurs : Olivier CENCETTI (Echo-habitants), Stéphanie FAVRE (Dessine-moi un logement), Isabelle FORET-POUGNET (Camino)

Participants : Habitants engagés dans des projets d'habitat participatif en Haute-Vienne (2 en milieu rural et un en milieu urbain), deux habitants souhaitant s'engager dans un projet

Problématiques rencontrées :

- 1) Recruter de nouvelles personnes qui adhèrent au projet pour atteindre le nombre de ménages souhaité
- 2) Statut juridique et aspects financiers
- 3) Questions diverses

1) Recruter de nouvelles personnes qui adhèrent au projet

Le recrutement de nouveaux ménages nécessite d'avoir posé les bases du projet (consensus sur les priorités et sur les critères de recrutement). Cela permet de pouvoir donner une réponse consensuelle aux demandes et d'accueillir l'engagement de nouvelles personnes.

La dynamique de groupe est importante car elle permet de donner envie aux éventuels candidats de rejoindre le projet. Les personnes doivent sentir que le projet « vit ». Il est préférable d'être à plusieurs pour l'accueil et la présentation du projet à d'éventuels candidats.

Une des difficultés identifiées est le fait que l'un des membres du groupe soit propriétaire du terrain et/ou bâti. « Tant que vous êtes propriétaire, le projet n'avancera pas » est une réponse récurrente faite aux porteurs de projets.

S'engager dans un projet d'habitat participatif représente un investissement personnel (humain et en temps) et parfois financier considérable.

Le fait qu'un des membres du groupe soit propriétaire du terrain/bâti est ressenti comme un « risque » pour les autres personnes qui sont engagées : le propriétaire va-t-il user de sa position de « pouvoir » et ramener le projet à un projet personnel ? Qu'advient-il si des travaux sont engagés (auto-construction) par des habitants sur un terrain dont ils ne sont pas propriétaire ? Le propriétaire pourra-t-il mettre son veto sur le développement de certaines activités ? (liste non exhaustive).

Solution pour pallier à ces craintes :

- Poser les bases du projet de manière à proposer un cadre défini dans lequel pourront rentrer (ou non) les propositions de nouveaux candidats
- Définir différents scénarii possibles (statuts juridiques et aspects financiers), protecteurs pour les personnes, en cohérence avec les bases du projet et si possible rapidement opérationnels, avec leurs possibles évolutions afin que les candidats puissent s'y projeter.

Selon les témoignages de porteurs de projets, certains candidats peuvent avoir des attentes auxquelles le groupe ne souhaite/ne peut pas répondre. Il s'agit notamment de demandes « affectives » qui peuvent nécessiter une prise en charge « professionnelle ». Il est donc important que le groupe porteur de projet ait évalué sa capacité à accueillir des personnes fragilisées.

2) Statut juridique et aspects financiers (Cf. document ADIL ci-joint)

Un certain nombre d'habitants engagés ou souhaitant s'engager dans un projet d'habitat participatif souhaitent garantir la pérennité de leur projet.

La pérennité des projets nécessite de prévoir :

- un cadre pour les mutations (éventuels départs/décès/transmission du patrimoine)
- une gestion collaborative ou gouvernance partagée durable

D'un point de vue juridique, ce désir de pérennité se traduit plutôt par un statut de sociétaire.

Le statut juridique choisi reste un outil au service du projet. Il peut néanmoins être la traduction de valeurs partagées par le groupe et permet d'offrir un cadre légal protecteur pour les habitants (auquel il sera fait référence en cas de litige).

Tableau non exhaustif de statuts juridiques / montages financiers possibles

Financement	Statut juridique
Fonds propres + crédits individuels	Société d'attribution SCIA(1)/SCCC
Fonds propres + crédits collectif	SCI + association Coopérative d'habitants (2)

(1) Spécificités d'une SCIA : état descriptif des lots, 100% des lots réservés au moment du chantier, jouissance seule (frilosité des banques), pas tributaire des dettes du voisin, dispositif d'aide à l'accession sociale et prêt à taux zéro possibles

(2) Redevance du coopérateur = charges de propriété + taxe foncière + provisions pour gros travaux + provisions pour vacance + intérêts + capital

Les possibilités d'inclure du logement social dans les projets

- Locatif social dans le cadre d'une convention avec une collectivité / un bailleur : le programme doit respecter les coûts
- Locatif social dans le cadre d'une réhabilitation de parc existant grâce à des aides de l'ANAH
- L'accession sociale ou PSLA : le ménage est locataire pendant une période qui va de 6 mois à 5 ans puis accède à la propriété, nécessite un apport initial du ménage, exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- L'accession progressive à la propriété ou SCIAPP : le bailleur est propriétaire et le ménage acquière petit à petit des parts sociales jusqu'à devenir propriétaire de son logement

Possibilité d'un montage juridique mixte en lien avec une mixité fonctionnelle : statut pour l'habitat + groupement foncier agricole en cas d'activité agricole conjointe par exemple

3) Questions diverses

En cas de mixité fonctionnelle, il est conseillé d'investir un champ à la fois : l'habitat en premier ou l'activité en premier, en fonction des priorités et contraintes du groupe.

L'habitat léger est une problématique récurrente pour les projets en milieu rural. A ce sujet, l'association HALEM, spécialisée sur cette question, peut être sollicitée :

<https://www.halemfrance.org/>

Le Cluster éco-habitat peut, quant à lui, orienter les groupes vers des artisans locaux en lien avec des démarches incluant de l'éco-construction :

<http://www.cluster-ecohabitat.fr/site/>

L'éco-centre du Périgord est également un centre ressources sur cette question :

<http://ecocentre.org/>

La question de l'apport en industrie prévue par la loi ALUR n'est pas encore précisée ; aucun décret n'étant paru à ce jour.