

La démocratisation de l'habitat participatif

Séminaire du 11 octobre 2016

Sylvain GUERRINI, Cerema NP / RDT / DUHL

Alain COSTES, Atelier 15

La démarche engagée par le Cerema Nord-Picardie

Comprendre comment et en quoi les
opérations d'habitat participatif peuvent être
des opérations de logement abordable

Un difficile équilibre entre facteurs d'économies et source de surcoûts

Une 1ère approche : l'analyse de la formation des coûts

Des économies permises par :

- l'absence de marge promoteur
- l'absence de frais de commercialisation et de publicité
- l'absence de frais de gestion
- la réduction des coûts de montage
- l'auto-construction ou l'auto-finition

Mais aussi souvent :

- un foncier à maîtrise publique

Des surcoûts liés :

- aux terrains retenus souvent très contraints ou mal placés
- aux espaces partagés alors que les surfaces individuelles restent généreuses
- à la qualité environnementale élevée des opérations
- à la conception sur-mesure (non standard et AMO)
- à la durée (coûts de portage) et aux risques

Analyse du caractère abordable des opérations d'habitat participatif

Une 2ème approche : la comparaison des prix des logements

Analyse faite sur deux opérations proches à Clermont-Ferrand, l'une en habitat participatif et l'autre en promotion classique

GRILLE DE PRIX STATIONNEMENT INCLUS			
Type	Surface	Location Accession Prix (TVA 5.5%)*	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement Prix (TVA 20%)*
T2	45 m ²	A partir de 117 233 €	A partir de 133 345 €
T3	61 m ²	A partir de 154 897 €	A partir de 176 186 €
T4	80 m ²	A partir de 196 407 €	A partir de 223 402 €

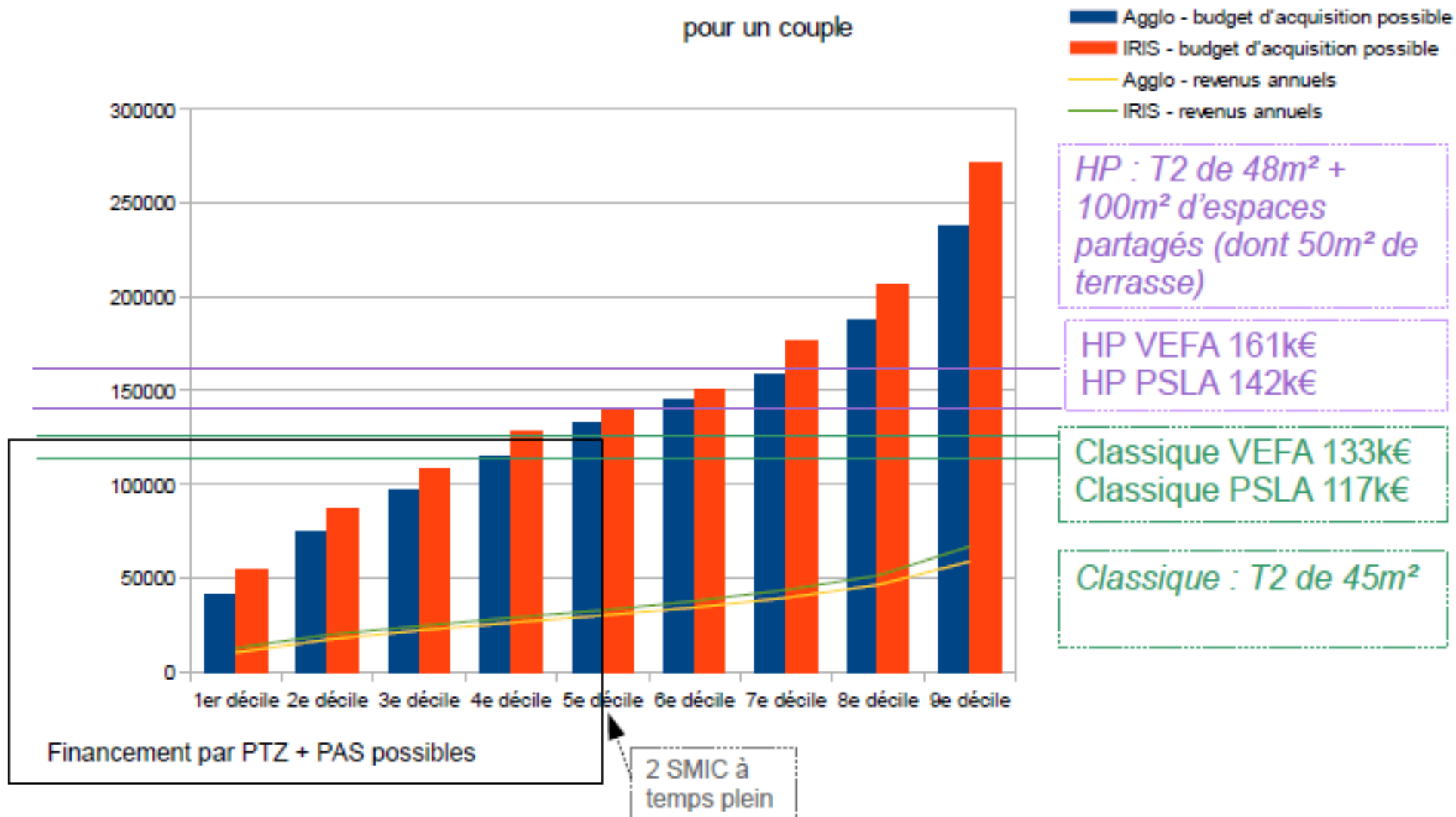
Promotion classique

GRILLE DE PRIX			
Type	Surface	Location Accession Prix (TVA 5,5%)*	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement Prix (TVA 20%)*
T2	48 m ²	142 000 €	161 517 €
T4	81 m ²	A partir de 221 500 €	A partir de 251 943 €

Habitat participatif

Capacité d'acquisition d'un ménage

1°) Couple envisageant l'acquisition d'un T2

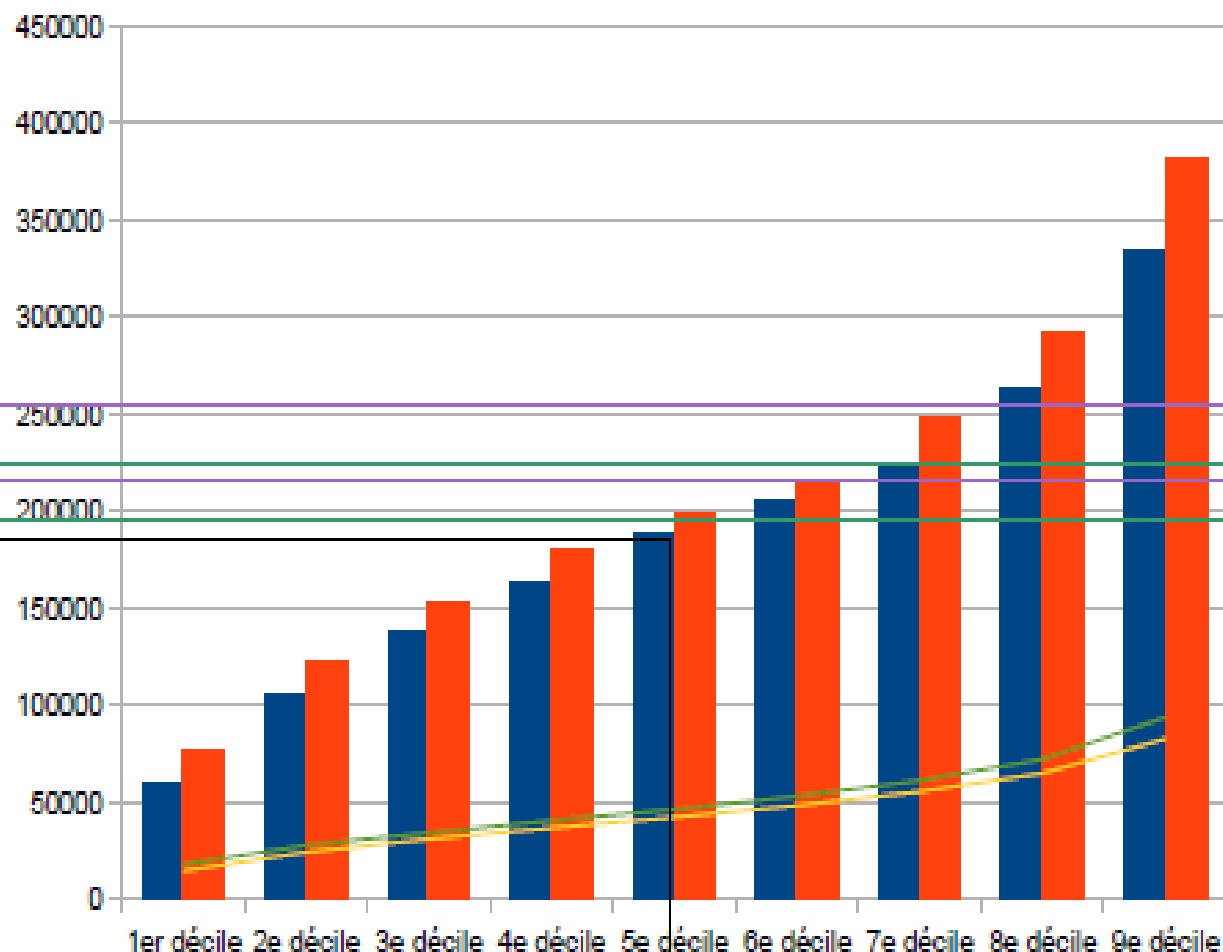


Capacité acquisition d'un ménage

2°) Famille (couple + 2 enfants) envisageant l'acquisition d'un T4

pour une famille de 2 enfants

- Agglo - budget d'acquisition possible
- IRIS - budget d'acquisition possible
- Agglo - revenus annuels
- IRIS - revenus annuels



HP : T4 de 81m² + 100m²
d'espaces partagés (dont
50m² de terrasse)

HP VEFA 252k€
HP PSLA 221k€

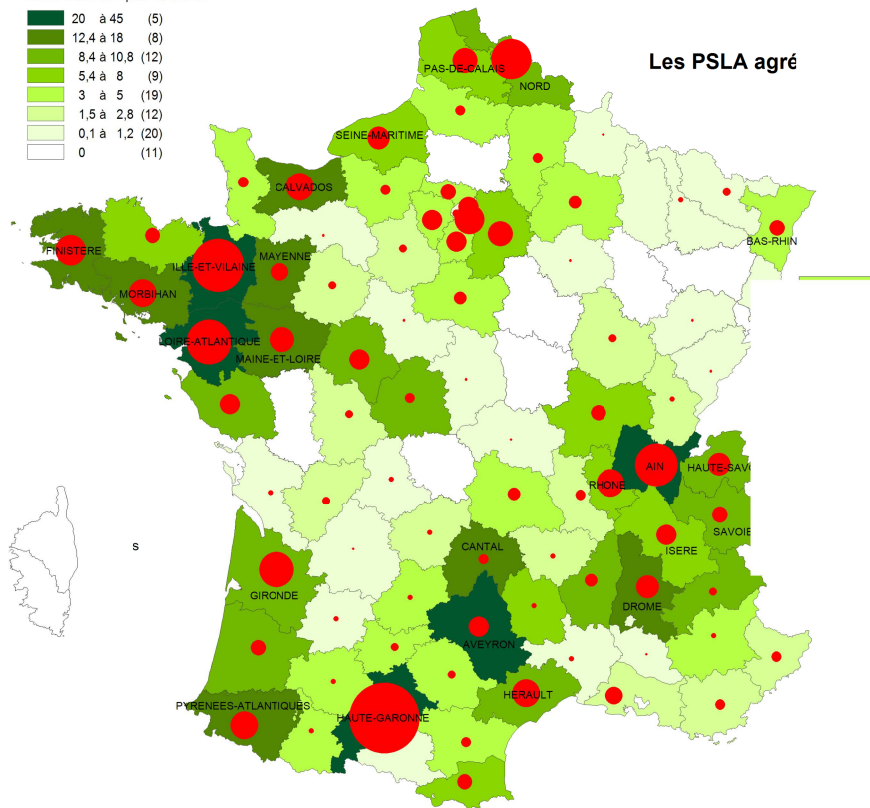
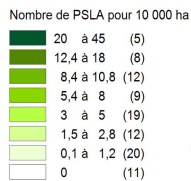
Classique VEFA 223k€
Classique PSLA 196k€

Classique : T4 de
80m²

Financement par PTZ + PAS possibles

Le PSLA et l'intervention d'un bailleur social

- Location-accession pour les ménages modestes (APL accession, PTZ)
- Phase locative et acquisitive
- Garanties de relogement et de reprise
- Essentiellement mises en œuvre par les OHLM
- Production faible numériquement (8 000 agréments en 2015 / 10 000)
- TVA 5,5 % + exonération TFPB 15 ans



- Le PSLA et l'OHLM : une solution fréquemment documentée par les retours d'expérience (USH)
- Une convergence d'objectifs : mixité (programmatische, socio-éco), solidarité, démarche anti-spéculative, lutte contre la péri-urbanisation, préoccupation écologique, maîtrise des charges, innovation sociale...
- Convergence typologique et géographique

En quoi le PSLA répond-il aux difficultés que rencontre l'habitat participatif abordable ?

- OHLM : un meilleur accès au foncier, accès aux élus
- Un montage d'opération facilité : portage / meilleure maîtrise dans la durée, prise en charge de la complexité
- Maîtrise d'ouvrage, suivi des entreprises, livraison des logts
- Garanties financières
- Démocratisation sociale de l'HP
- Mixité programmatique possible (LLS, accession...)
- Permettre aux ménages modestes d'accéder en propriété à l'HP (régime fiscal avantageux)

Les questions que soulève le PSLA en Habitat Participatif

- Une certaine ambiguïté sur ce que l'on entend par « participatif », respecter la singularité des projets
- Les sociétés coopératives d'habitants créées par la loi Alur ne permettent pas le PSLA (les autres dispositifs demeurent)
- Le financement et le statut des espaces partagés nécessitent encore des montages particuliers et complexes pouvant entraîner une multiplicité de statuts au sein d'un même projet.
- Un accompagnement externe des habitants demeure nécessaire (assistance à maîtrise d'usage)
- Relation avec SD de l'État
- Coût pour l'État (<PLS)

Un exemple : Coop Colette menée par CoopImmo et L'atelier15 à Vitry sur Seine



Accession sociale à la propriété en habitat participatif

Un exemple : Coop Colette menée par CoopImmo et L'atelier15 à Vitry sur Seine

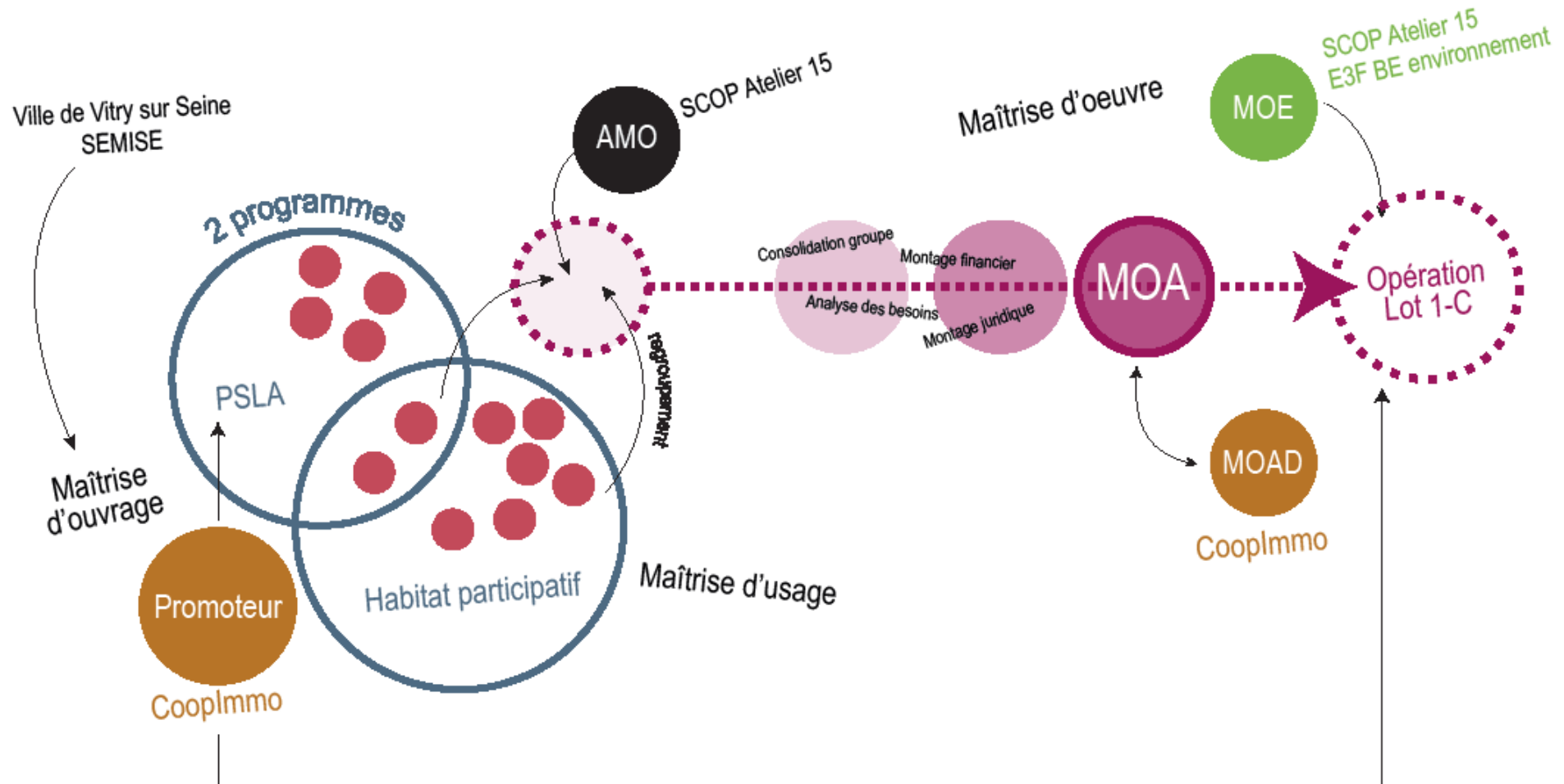
Un concours lancé par la ville de Vitry-sur-Seine et la SEMISE, aménageur du quartier Balzac

- Dernier lot à bâtir du PNRU1 de la cité Balzac, venant achever le programme de renouvellement urbain du quartier
- Contribuer à l'enrichissement de la diversification de l'habitat et participer à la mixité sociale sur le quartier.
- Deux modes d'acquisition : 50% accession à la propriété en PSLA dite « classique » et 50% accession à la propriété en PSLA selon un processus participatif.



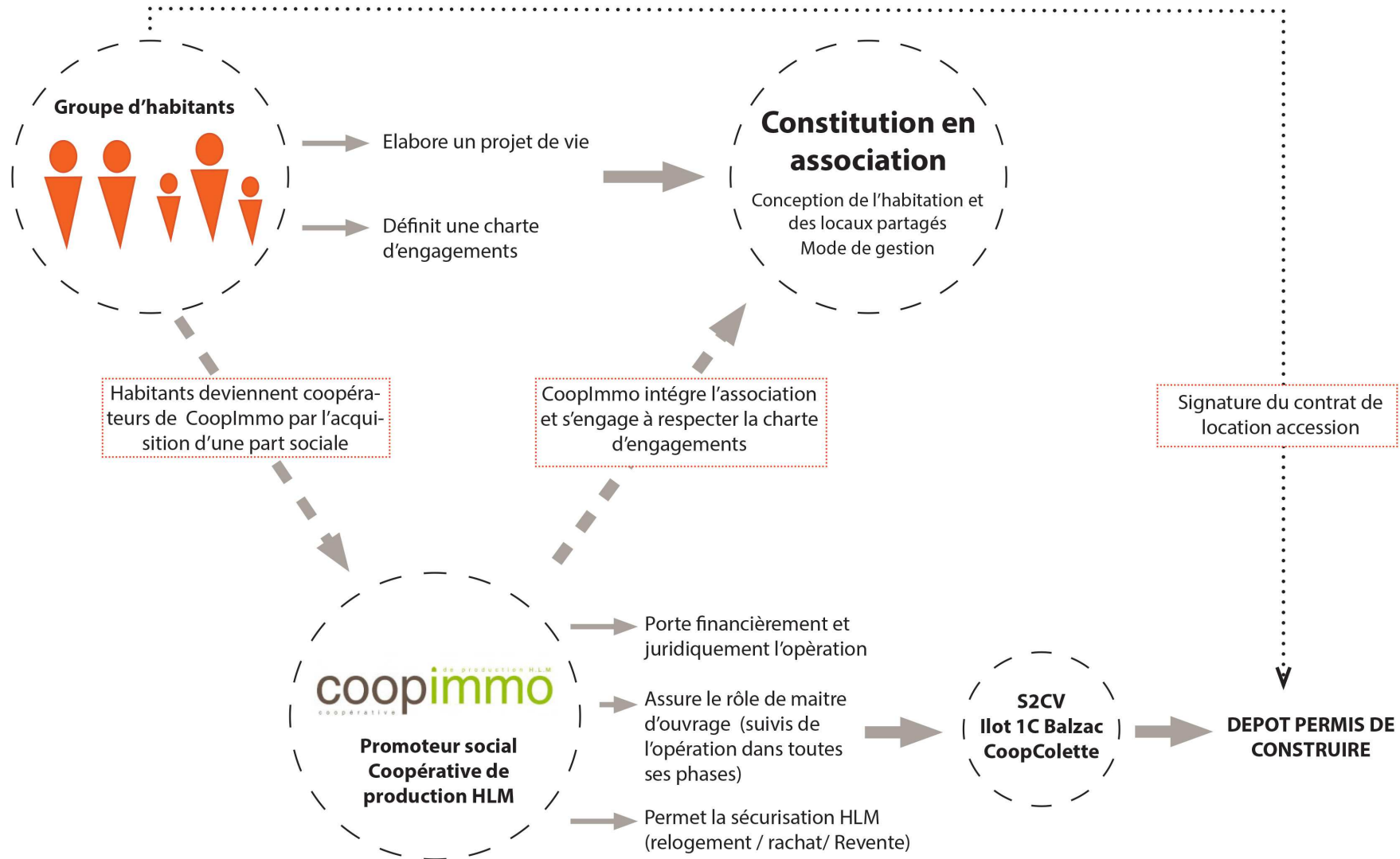
Un exemple : Coop Colette

Opérateur social / AMU / MOE collaborative



Un exemple : Coop Colette

Un montage juridique : S2CV + association d'habitants

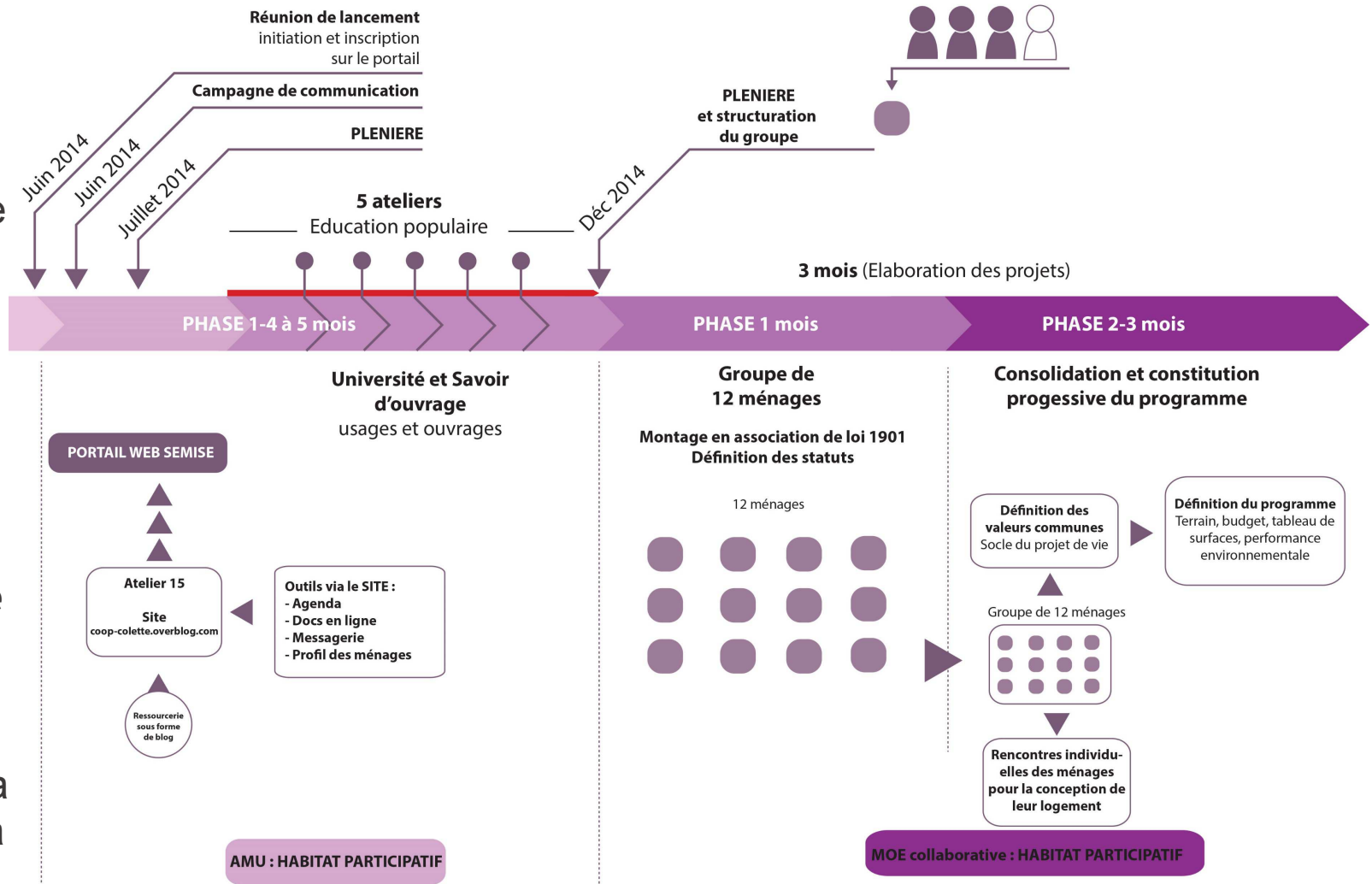


Un exemple : Coop Colette

Méthodologie de travail

- **AMU** : Formation et accompagnement du groupe dans l'élaboration de leur projet de vie

- **MOE collaborative** : Sensibilisation aux questions constructives et environnementales au travers la co-conception du logement



Un exemple : Coop Colette

Des outils...

- Une plateforme d'échange
- La visualisation 3D BIM



Planning rencontres individuelles

Publié le 5 Janvier 2015

On vous invite à vous inscrire sur l'une des dates proposées de janvier à mars pour échanger sur l'aménagement de votre logement et l'ensemble du projet.

Lien DOODLE :

<http://doodle.com/zsg3y44qb2kicavk>

Les premiers RDV se feront à l'Atelier 15.

Adresse : 15 rue Barbès, Ivry-Sur-Seine

T : 01 45 21 94 04

[Voir les commentaires](#)



SUIVEZ-MOI



S'ABONNER

Abonnez-vous pour être averti des nouveaux articles publiés.

S'abonner

PAGES

- L'habitat participatif, c'est quoi ?
- Une coopérative d'habitants à Balzac



Un exemple : Coop Colette

Des ateliers de travail collectif



Un exemple : Coop Colette

Des
ateliers
de travail
collectif



Un exemple : Coop Colette

Des visites
d'opération en
construction bois



Un exemple : Coop Colette

- Construction bois/béton
- Principes bioclimatiques



Merci

Sylvain GUERRINI, Cerema NP/RDT/DUHL
+33 (0)3 20 49 60 00
sylvain.guerrini@cerema.fr

Alain COSTES, Atelier 15
+33 (0)1 45 21 94 04
Atelier15.ivry@gmail.com