

CR du jeudi 3 juillet 2008

Réunion du réseau des habitats groupés de la région Grenobloise

MJC Allobroges, 19-22h

THEME : montage des projets dit « complexes », c'est à dire ayant une composante publique dans son montage (soutien explicite d'une collectivité, comportant du logement social, etc...)

Invités :

1 > M. Philippe Brosset, la Savoisienne, promoteur/bailleur social depuis plusieurs dizaines d'années

2 > M. Eric Ruiz, Service Rénovation urbaine, direction logement et politique de la ville de la Métro (communauté d'agglomération Grenobloise)

35 personnes présentes

Infos projets en cours

- Présentation du projet « Qui-l'eu-cru-Babayagas » de Grenoble: sur le modèle du projet des Babayagas de Montreuil, l'idée est de créer du logement social, collectif et solidaire pour des personnes (femmes) âgées. Les membres du projet grenoblois témoignent sur ce projet ambitieux en tout point (social, inter-générationnel, autogéré, etc...) qui s'est essouffé (mais qui serait prêt à redémarrer) à cause d'un manque de structuration technique et parce qu'il a eu affaire à des interlocuteurs qui se renvoyaient sans cesse les uns aux autres, sans pouvoir répondre aux attentes du projet. Principal obstacle : le problème de l'attribution des logements sociaux se fait généralement via une longue liste d'attente. Pour leur équivalent parisien (Montreuil) il y a eu une possibilité de monter une association (celle des Babayagas) qui a loué à un bailleur une partie entière d'un immeuble de logements sociaux en avançant le caractère expérimental de leur autogestion, évitant ainsi de passer par la liste d'attente de l'attribution. Deuxième problème : la mixité accession/ locatif avec les solutions à trouver en cas de revente ou de transmission.
- Le projet de l' «Eco-Lot Voironnais » mené par Monique a le soutien de la nouvelle mairie, et est en phase de structuration (création d'une association).
- Le projet de « la Salière » aux Eaux-Clares semble être en passe de se débloquer (après une plainte déposée par un voisin qui a arrêté le projet pendant près d'un an), et recherche un foyer complémentaire.
- Le projet d' « Hacolé+111+amis » est en phase d'écriture d'une charte.
- Groupe de travail « intergénérationnel » : Thérèse et Fernande rapportent qu'elles ont travaillé sur la programmation de petites unités s'adressant à des retraités de 60-70 ans qui voudraient mutualiser des équipements et/ou des services. Elles se posent la question de la modularité de l'espace.

Retours suite à la réunion précédente

M. Pendino, du Crédit Coopératif, présent à la dernière réunion, a fait quelques recherches : Il nous précise que les prêts à taux 0% peuvent être accordé individuellement dans la montage financier d'une opération d'habitat groupé en SCI d'attribution, à la condition que la SCI ne contracte pas d'emprunt.

Cette réunion très technique fait appel à un jargon peu évident pour les non-initiés. Une liste de définitions et de références est jointe, à la fin de ce compte-rendu. Pour plus d'information, se reporter au site du Ministère du Logement: www.logement.gouv.fr, rubrique « fiches pratiques ».

1> INTERVENTION de M. Philippe Brosset, La Savoisienne

Présentation de la Savoisienne

Dans les années 70-80 la Savoisienne a encadré et suivi plusieurs Sociétés Civiles Coopératives de Construction (SCCC)ⁱ pour de l'accession à la propriété. La dernière en date s'est construite à Montmélian en 1987. Selon la Fédération des coopératives de construction, ce type de demande revient d'actualité, alors qu'il avait presque disparu suite à une poussée de l'individualisme dans la demande au logement.

Avantage : Transparence du montage, non lucratif, solidarité entre associés (disparue?), prix d'achat = prix de revient du logement, économie réalisée sur le budget communication & commercialisation du bailleur, souplesse sur le choix du terrain et de l'architecte, par exemple.

Inconvénient : investissement sur la base d'un prix prévisionnel (par opposition à une opération classique vendant clé en main, à prix ferme et définitif)

Dans ces montages, les acteurs du projet immobilier sont la Savoisienne, gérante de la société coopérative, et les associés de la société coopérative qui réservent un appartement. En devenant coopérateurs, ces associés financent leur projet et acquièrent leur appartement en état futur d'achèvement (VEFA = Vente en Etat Futur d'Achèvement)ⁱⁱ. La société coopérative est dissoute à l'achèvement et après clôture des comptes.

Exemple d'une Société presque équivalente à la Savoisienne, porteuse de Sociétés Civiles Coopératives de Construction sur <http://www.logement-et-ville.com/index.php>

Certaines de ces coopératives, comme d'autres opérations d'accession sociale, peuvent comporter des clauses de non-spéculation : Par exemple, si un foyer désire revendre son bien avant 10 à 12 ans, elle serait susceptible de réaliser une plus value non légitime juste après avoir bénéficié d'aides publiques : il serait alors pénalisé en devant rembourser les aides perçus.

Points techniques sur les projets

M Brosset pense que ce type de montage convient à des gens un peu « militants » / peut ne pas convenir à tout le monde... Ce genre de projet nécessite aussi un fort investissement de la part de la Savoisienne.

La Savoisienne peut contracter un PSLA (Prêt Social Location Accession)ⁱⁱⁱ, comme d'autres bailleurs classiques en tant que personnes morales conventionnée. Ce prêt n'est pas cumulable avec le prêt à 0% individuel (PTZ)^{iv}.

La Savoisienne n'envisage pas la possibilité de projets sur une base locative, car la réglementation d'attribution par liste d'attente est très rigide (la loi est stricte dès lors qu'il y a un financement public) et laisserait peu de possibilité aux personnes de choisir leur logement. (NDLR: Il existe pourtant des projets qui se sont montés sur cette base: voir les Naïfs à Meylan, Les Babayagas à Montreuil, La Maison Mosaique à Chambéry...).

La Savoisienne ne pratique pas la « vente à terme » (l'accédant fait un premier apport + il paye un loyer comprenant une « part acquisitive » = il devient propriétaire à terme) mais M. Brosset pense que cela pourrait être une bonne solution.

Il est a priori possible pour un bailleur de combiner sur un même terrain de l'accession Sociale (sous forme de SCCC) avec du locatif social (hors SCCC). Cela suppose de diviser le terrain en parcelles foncières différentes (qu'on appelle des « escalopes »!), qui feront l'objet de gestions séparées, éventuellement par des bailleurs différents (dans ce cas, un groupe coopératif peut être l'une des parties prenantes).

En effet, la gestion commune d'un immeuble (et plus encore d'une montée d'escalier ou d'un palier) par un bailleur social et un syndic de propriétaires particuliers est très difficile. Outre les problèmes de gestion des dégradations, cette difficulté est surtout liée au fait qu'un bailleur a beaucoup plus de moyens financiers que des particuliers et qu'il gère donc les parties communes de façon très différente.

Il serait à priori possible de combiner de l'accession libre avec de l'accession sociale dans la même

SCCC (tous les associés ne sont pas nécessairement éligibles au logement social).

La Savoisiennne, par choix, ne pratique pas d'opération de rénovation étant donné le caractère plus aléatoire du budget de travaux dans de l'ancien / du neuf.

Généralités :

L'éligibilité au logement social est établie selon des plafonds de ressources et donne droit à des logements à prix plafonnés.

88% des français ont droit à l'accession Sociale à la propriété / 75% ont droit au locatif

Les nouvelles réglementations d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont draconiennes et s'appliquent à tous les ensembles de 2 logements ou plus, en VEFA.

2> INTERVENTION de M. Eric RUIZ, responsable de la rénovation urbaine à la METRO.

Les compétences de La Métro

La METRO gère les financements de l'habitat social et de la politique de la ville.

Il faut bien distinguer les élus communaux (MUNICIPAUX, élus au suffrage direct) et les élus communautaires (Communauté de communes, délégué par les municipalités) car ils n'ont pas les mêmes mandats politiques :

- Les communes ont des compétences sur le foncier et la réglementation d'urbanisme, ils peuvent abonder les aides aux projets aux financements publics par des aides ponctuelles.
- Les communautés de communes (La METRO) ont les compétences au financement et à la contraction de prêt type PLAI^v (pour les plus démunis), PLUS^{vi} (locatif social standard) ou PLS^{vii} (les plus aisés des éligibles) pour le financement du locatif social.

En matière d'aide à la pierre, la METRO possède la délégation Logement, c'est elle qui récupère et gère le budget des aides à la pierre sur son territoire, se substituant ainsi à l'Etat. La METRO selon les thématiques se donne des priorités, des lors elle abondera ou neutralisera certaines lignes de financements dont elle a la délégation.

Objectif principal : introduire de la mixité grâce aux aides de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine: <http://www.anru.fr>) en introduisant du financement de projets privés là où il y a trop de logements publics sociaux par exemple.

M. RUIZ précise que la METRO intervient uniquement sur le logement social. Les collectivités sont en débat sur « l'accession sociale » dont la légitimité discutable préoccupe les élus (risque que l'accédant revende avec une plus value le logement acquis grâce au dispositif d'accession sociale). Sur ce point, les initiatives de coopératives d'habitat peuvent intéresser la METRO car elles offrent une possibilité de sortie de la logique de spéculation.

Les partenariats possibles pour monter des projets

La METRO a un intérêt pour les initiatives des habitants et le souhait d'accompagner des projets expérimentaux en matière de logement. Cependant, si les habitants veulent pouvoir interpeller La METRO, ils doivent pouvoir intéresser les élus :

1> en structurant la démarche, pour faire sortir ces projets de l'anonymat et pouvoir faire du lobbying en étant un interlocuteur identifié;

2> en réfléchissant aux coopérations possibles avec des bailleurs sociaux;

3> en étant partie prenante dans les réflexions qui préoccupent les élus en ce moment : la mixité sociale, les enjeux intergénérationnels, la dimension non spéculative de l'accession sociale, et la dimension écologique de l'habitat.

Pistes à creuser

La METRO n'a pas la mission d'aider les projets privés.

le montage d'un fond de garantie adapté peut faire partie des solutions à inventer pour les projets d'habitats groupés.

Les enjeux de mixité d'activités économiques et de logement peuvent être intéressantes à défendre mais renvoie à des compétences et des services différents.

Une commune peut vendre un terrain à prix bonifié, sous réserve que l'opération prévoit 30% de logement social. Attention: seul le locatif peut alors être pris en compte.

Les projets d'habitats groupés pourraient aussi être aidés au titre du droit à l'expérimentation. Faut-il imaginer un système de labellisation des projets?

L'auto-construction est également une forme de réponse à des problèmes économiques pour des foyers plus modestes. On peut imaginer un système où le promoteur de l'opération livre des logements « a finir ». Cependant, cela peut poser des problèmes sur les garanties des emprunts (Par exemple: qui sera ensuite tenu responsable d'une malfaçon?)

3> Comment structurer le réseau des habitats groupés de la région Grenobloise pour soutenir efficacement les projets?

Il faut que le réseau se donne un nom, un statut, une identité, des adhérents, constitue une personne morale pour :

- avoir du poids dans les démarches vis-à-vis des élus et des bailleurs.
- concentrer et capitaliser les savoir-faire techniques.
- pouvoir répondre à des appels à projet.
- constituer un vivier de candidats au montage d'habitats groupés.

=> Ce sera le thème de la prochaine réunion au mois de Septembre. Jour date et heure à déterminer fin Août.

Ressources

Infos et Aides à l'Habitat "Location et Propriétaire privé" :

Réseau Territoire Ruraux - Habitat et Développement http://www.habitatdeveloppement.fr/reseau/index.cfm?cont=aide_habitat (Aides non Exhaustives)

Réseau "Territoire Urbain" - Pact de l'Isère <http://www.pact38.org>

Réseau habitat très social- Un Toit pour tous <http://www.untoitpourtous.org/agissons/index.htm>

Organismes et Dispositifs Habitat

ANAH : Aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat <http://www.anah.fr/>

ANRU : Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain <http://www.anru.fr/>

PLH : Programme Local de l'Habitat : dispositif élaboré par les établissements publics de coopération intercommunale. Le programme est établi pour une période de six ans. Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain. Il concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Bailleurs HLM sur l'agglomération grenobloise

OPAC 38 <http://www.opac38.fr/>

ACTIS <http://www.actis.fr/>

PLURALIS http://www.pluralis-habitat.eu/recherche-logement_contact-agences-locales.php

SDH <http://www.sdh.fr/actu/index.php>

- i SCCC (société civile de coopération de construction) : Elle est constituée entre un bailleur et un groupe d'habitants. Elle permet à des personnes d'acheter des appartements en état futur d'achèvement (c'est à dire avant la construction) au prix de revient (soit environ 15% moins cher que sur le marché). Elle est dissoute une fois la construction achevée. Plus d'information sur <http://www.logement-et-ville.com/index.php>
- ii VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) : système par lequel des particuliers peuvent acquérir un appartement avant sa construction. Ce système peut être adapté dans un projet monté en partenariat par des habitants et un bailleur social.
- iii PSLA (Prêt Social Location Accession) : Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession (l'accédant est locataire mais a la possibilité à terme d'acheter l'appartement). Il bénéficie d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.
- iv PTZ (Prêt à Taux Zéro) : Prêt accordé à des personnes physiques qui deviennent pour la première fois propriétaires de leur logement et qui sont sous un plafond de ressources (par exemple 23000 euros par an pour une personne seule, selon le lieu d'habitation). Ce prêt peut couvrir 20% du montant de l'opération et jusqu'à 50% des prêts d'une durée supérieure à 2 ans.
- v PLA-I (Prêt locatif aidé à financement très social) : prêt destiné aux ménages qui se trouvent exclus des filières classiques d'attribution de logement du fait de difficultés économiques et sociales. Il peut être groupé avec un accompagnement social. Les opérations qui bénéficient de ce type de prêt ont également droit à une TVA réduite.
- vi PLUS (Prêt locatif à usage social) : a pour objectif d'aider les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale (acquisition de terrain, construction, réhabilitation). Ce prêt impose des conditions de loyer maximum pour les logements qu'il finance, impose des plafonds de ressources pour les locataires, donne droit à l'APL.
- vii PLS (Prêt Locatif Social): les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Le maître d'ouvrage demandeur du PLS doit s'engager à gérer lui-même le logement financé par un PLS ou à en confier la gestion à une personne ou à un organisme agréé par arrêté du ministère chargé du logement. Il peut avoir constitué une société civile avec d'autres personnes physiques. Ce prêt impose des conditions de loyer maximum pour les logements qu'il finance, impose des plafonds de ressources pour les locataires, donne droit à l'APL.