

L'exemple de l'habitat participatif



L'implication d'un bailleur social

Imed ROBBANA

Le COL

Construire
autrement

6 octobre 2020,
Morcenx-la-Nouvelle

Favoriser la mixité et la diversité sociale

TERRA ARTE

Intervenants

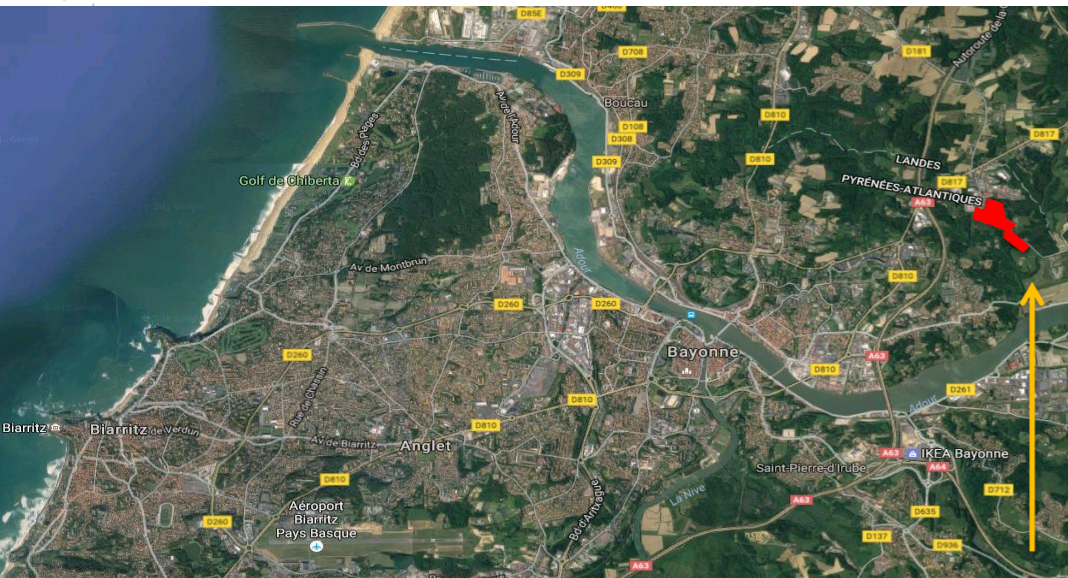
Imed ROBBANA, LE COL

Loïc DEBRAY, ville de Bayonne

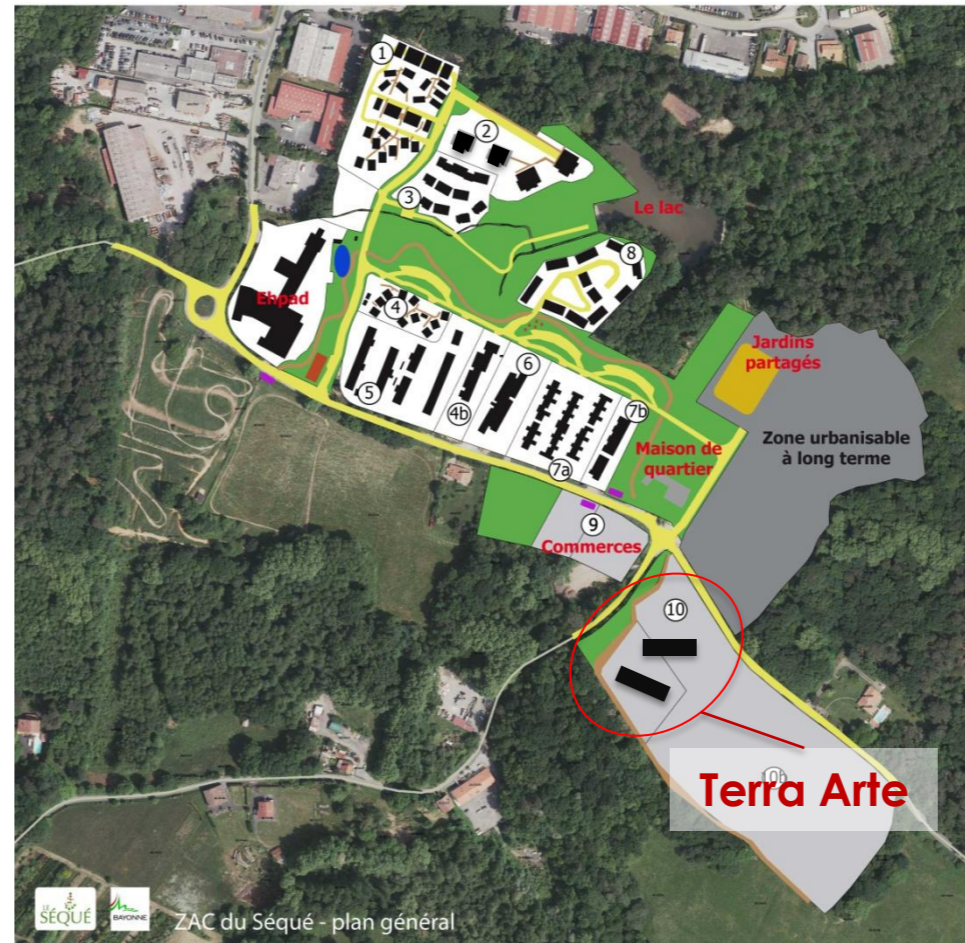


Crédit photo : LE COL

L'éco-quartier du Séqué



Le Séqué et l'Agglomération Bayonnaise



Plan du Séqué
(Aménageur : SEPA)

Le Séqué en quelques mots :

Un programme diversifié de l'habitat,
600 logements dont :
10% de LLS
40% d'accès sociale
50% d'accès libre

Un quartier soucieux de l'environnement et de la qualité de vie

De nombreux projets établis en concertation avec les habitants :
Choix des aménagements
Jardins partagés
Maison de quartier



Opération La Canopée
(MO : le COL, MOE : P. Arotcharen)



Opération Maison de quartier
(MO : Ville de Bayonne, MOE : V2S)

Données générales du projet

46 Logements en habitat participatif :

- 41 logements en accession sociale PSLA
- 1 logement en accession sociale VEFA
- 4 logements en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)
- 2871 m² SHAB, 3334 m² SU
- Achat du terrain à 200 €/m² SP , coût de construction à 1210 €/m² SHAB (y compris espaces partagés)

Participation des futurs habitants à **la programmation de leur logement et au plan masse de la résidence** : taille, emplacement, situation, orientation, surface et disposition des pièces et organisation des espaces communs intérieurs et extérieurs.

Des espaces partagés pour mutualiser les moyens et favoriser les échanges

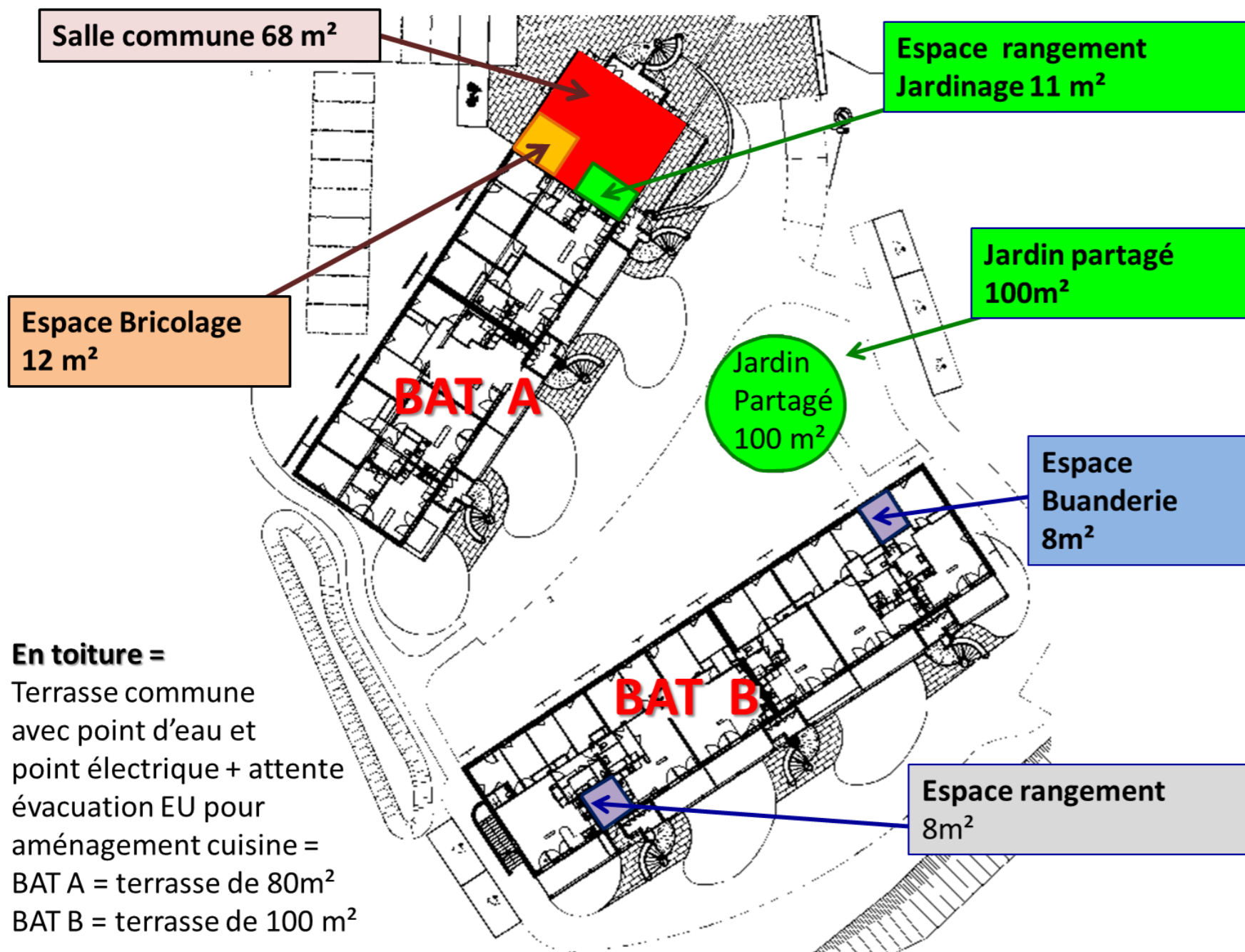
Arbitrage sur des choix concrets permettant d'économiser des charges communes : pas d'ascenseur, pas de bassin de rétention enterré, logements traversants,...

Une résidence performante énergétiquement

Niveaux de performance thermique inférieurs d'environ de moitié à la réglementation RT 2012 (Appel à Projet Bâtiment Aquitains Basse Énergie , subventions ADEME et Région)

Un prix de vente moyen de 2 318 €/m² SHAB TTC, le prix du marché sur le secteur du Sequé étant aux alentours de 3 200 €/m² SHAB.

Des espaces partagés pour mutualiser les moyens et favoriser les échanges



Les espaces collectifs ont été souhaités par les futurs habitants dans un souci de convivialité mais aussi d'économie (mutualisation des outils pour la salle bricolage et proposition d'entraide), souhait d'entretenir à terme certains éléments des espaces-verts (atelier rangement jardinage).

Egalement concernant la buanderie, il est souhaité à terme l'achat de machine professionnelle permettant l'économie d'un pressing (nettoyage couette, etc..)

La salle polyvalente pourra être louée selon un tarif mis en place par l'association d'habitants. Elle pourrait être réservée à ceux qui en aurait besoin pour un événement (anniversaire ou autres) ou une activité (ateliers d'écriture, sculpture, yoga...).

Un profil d'acquéreurs variés

L'âge des acquéreurs varie de 27 ans pour le plus jeune à 79 ans pour la plus âgée.

L'âge moyen est de 40 ans. 3 ménages ont moins de 30 ans et 7 ménages ont plus de 55 ans. Il est comptabilisé 36 enfants sur la résidence pour 46 logements

Des profils d'activité très diverses, par exemple = auxiliaire de vie, maçon, vendeur, infirmier, éducateur spécialisé, fonctionnaire, ingénieur, ouvrier, facteur, contrôleur des impôts, pompes funèbres, chef cuisinier, retraité, électricien, mécanicien automobile, aide soignante, etc...

Des revenus modestes avec une moyenne de 1915 € net par ménage et une moyenne de revenus de 19 000 € de revenus annuels par ménage soit une majorité d'acquéreurs relevant des plafonds de ressources PLUS.

SCIAPP

(Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

4 acquéreurs n'ont pu accéder à l'accession sociale PSLA en raison de capacité financière limitée (refus des banques).

Afin de ne pas mettre à l'écart du projet, 4 personnes impliqués depuis le départ sur ce projet en habitat participatif, Le COL a développé un projet en SCIAPP.

Le montage en SCIAPP est un montage innovant permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble.

La SCIAPP permet en quelque sorte une capitalisation (épargne), sur l'effort mensuel (loyers) pour se loger. À l'achèvement de la construction de l'immeuble, l'opérateur HLM créé avec les « accédants » une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) de forme coopérative, à laquelle il apporte l'immeuble réalisé.

En clair, une personne qui ne peut acheter et qui est condamnée à rester en location, se retrouve à ne pas perdre les sommes des loyers payés chaque mois. **Les loyers** (loyer locatif social + redevance liée au frais de gestion de la SCI) **permettent l'acquisition progressive des parts sociales de la SCI** (durée fixée à 40 ans), qui correspond à la durée de l'emprunt contracté.

À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés de la SCIAPP auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI et **donc acheté leur logement.**

Ainsi, les loyers n'auront pas été « perdus » par le locataire et auront permis in fine l'achat du logement.

Il est prévu que les ménages puissent éventuellement acheter leur logement à partir de la 11^{ème} année, dans le cas où leurs revenus le leur permettent.

Données financières de la SCIAPP TERRA ARTE

Les logements conçus en SCIAPP sont comptabilisés dans la loi SRU car ils sont financés comme une opération de logements locatifs classiques et bénéficient à ce titre des prêts CDC et des subventions des collectivités.

Exemple d'un T3 en SCIAPP sur TERRA ARTE : SHAB : 60 m² - SU : 65 m² (hors stationnement):

Les revenus de l'acquéreur SCIAPP sont 1 300 € nets mensuels.

Le coût du logement est amené à la SCI au prix de 109 500 € TTC (TVA 5,5 %), soit ~ 1 825 €/TTC m².

Le logement est financé en loyer PLUS auprès de l'Etat soit 6,21€/m² SU

La redevance SCIAPP (charges liés à la SCIAPP) est de 90 € environ par mois (23% supplémentaire)

L'acquéreur SCIAPP paye donc un loyer PLUS + redevance + charges (y compris , l'acquisition de parts sociales, PGR, charges de copropriété...) soit 540 €/mois le T3

Dans 10 ans, le rachat de son logement pourra se faire à 91 300 € TTC, soit 1 522 €/m² SHAB, valeur 2026.



La première pierre de TERRA ARTE avec le groupe d'habitants