



## Fiche projet 5 : **HABITAT PARTICIPATIF & BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

### **Pourquoi inventer une nouvelle forme de propriété ?**

De nombreuses recherches se sont penchées depuis quelques années sur la mise en œuvre d'une dissociation entre le sol et le bâti pour répondre au manque de foncier et à la crise du logement. Assez peu utilisé en France, ce mécanisme connaît un engouement récent sous la forme des organismes de foncier solidaire.

La disparité entre les territoires s'intensifie. Le coût de l'habitat est déconnecté des capacités financières des ménages, à cause de l'augmentation des prix de terrains et des coûts de construction. Les inégalités entre locataires et propriétaires augmentent. Les ménages modestes et les classes moyennes sont peu à peu exclus des zones tendues. Ils se déplacent vers la périphérie, accentuant ainsi les problèmes environnementaux : pollution du transport individuel, artificialisation de terres agricoles, ...

Un rapport de la cour des comptes en 2016 pointe le manque d'efficacité des aides publiques à l'accession à réduire l'impact de la crise du logement sur les ménages les plus modestes. Seul le PSLA<sup>1</sup> permet d'abaisser le prix du logement, mais il peut créer un effet d'aubaine et entraîner de la spéculation, une fois les clauses anti-spéculatives terminées. Or dans une période de contrainte des budgets publics, l'effort des collectivités et de l'État, exonérations, subvention ou foncier décoté, doit être efficace.

A partir de ces constats et dans cette perspective de proposer un montage favorisant la non-spéculation, Audrey Linkenheld, rapporteuse de la loi ALUR et élue au logement de la ville de Lille propose en 2014 la création des Organismes de Foncier Solidaire. La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, créée en 2015, le Bail Réel Solidaire.

### **D'où viennent les OFS ?**

#### ▪ **L'histoire des *Community Land Trust***

Les *Community Land Trust* sont créés aux États-Unis dans les années 1960-1970 à l'époque de la lutte pour les droits civiques. En 2008, le Champlain Housing Trust, CLT de Burlington reçoit le World Habitat Award. Aujourd'hui, il existe plus de 260 CLT aux États-Unis, ce qui représente 15 000 logements en accession et 10 000 en location.

Les CLT essaient dans le monde : Kenya, Royaume-Uni, Belgique, Porto-Rico, France, etc. Le projet européen SHICC, 2017-2021, vise à développer le modèle en Europe.

#### ▪ **Le principe des *Community Land Trust***

Les CLT reposent sur un **modèle juridique** de dissociation entre le foncier et le bâti. Il est pérenne dans le temps grâce à un **modèle économique** qui encadre la plus-value réalisée lors de la vente du logement. Les logements sont bâtis pour être moins chers que le marché, et restent ainsi accessible pour plusieurs générations d'habitants. La **gouvernance** d'un CLT s'articule autour d'un trépied : les habitants, les collectivités et le voisinage. Cet équilibre garantit la bonne gestion de l'ensemble dans le temps et la préservation des valeurs.

« Nous sommes des promoteurs qui ne partons jamais » *Connie Chavez, ancienne directrice du CLT d'Albuquerque*

#### ▪ **les CLT participent à la fabrique de la ville.**

Si l'objectif principal des CLT actuels, souvent à l'origine d'associations militantes, est de développer des logements pour les ménages pauvres, le contexte joue un rôle prépondérant dans la forme de chaque CLT.

L'habitat peut être locatif ou en accession. Il peut s'agir d'hébergement. Les ménages sont des classes moyennes aisées à la recherche d'habitat alternatif et/ou des ménages en difficultés. Il peut s'agir du logement d'une vie ou d'une étape d'un parcours résidentiel.

Le CLT peut construire des locaux d'activité, des bureaux, des équipements, des espaces extérieurs collectifs, etc.

<sup>1</sup> Prêt Social Location Accession

### “ Homebaked ” : boulangerie en CLT à Liverpool

« Homebaked » est un CLT créé en 2014 par la population locale d'Anfield, pour créer des logements abordables et régénérer un quartier menacé de démolition. Soutenu par la collectivité, le CLT a développé une entreprise sociale nécessaire à la revitalisation du quartier : une boulangerie. Elle est surmontée d'un logement rénové. Ce projet démontre l'interaction nécessaire entre logement, activité et gouvernance citoyenne pour régénérer un quartier

### Sécurisation des ménages

Aux USA, les habitants en CLT ont été très protégés par le modèle, lors de la crise des « sub-primes ». Dans les pays du sud, l'objectif des CLT est de régulariser des habitats informels. Sécuriser l'occupation de la terre par les habitants actuels et les futures générations, garantit l'accessibilité de long terme et évite les évictions des communautés actuelles. La participation des habitants renforce la sécurisation par une gestion collective de la gouvernance.

### Dudley Neighbors Inc., Boston, Massachusetts

Les habitants d'un quartier à l'abandon se battent pour revitaliser leur quartier puis le protéger de la gentrification en créant un Community Land Trust. Après que le rejet par les habitants du plan de rénovation urbaine proposé par la collectivité, les aménageurs ont construit le projet avec le CLT pour répondre aux besoins du quartier. La demande habitante était de conserver des logements abordables pour que cette amélioration du quartier n'aboutisse pas à l'éviction de ses anciens occupants.

### Un nécessaire soutien public

L'initiative d'un CLT peut venir de différents acteurs cependant « il serait difficile de trouver un CLT sans un certain soutien municipal. Les CLT exigent vraiment un partenariat avec le gouvernement. »

Penn Loh, professeur à la Tufts University

### Community Land Trust de Bruxelles

A l'origine du CLTB, des associations de quartier souhaitent aider des familles de Bruxelles à résoudre leurs problèmes de mal logement. Tous les projets sont participatifs et la gouvernance du CLTB est tripartite : collectivités, habitants et associations locales. La région Bruxelles capitale soutient financièrement le CLTB, permettant l'achat des fonciers. Les habitants modestes, reçoivent des aides différenciées selon leur ressources. Les plus pauvres bénéficient d'une subvention et d'un prêt de banque publique.

### L'habitat participatif de quoi parle-t-on ?

L'habitat participatif permet à des habitants de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et communs pour mieux répondre à leurs besoins et à ceux du quartier où ils s'implantent en fonction des souhaits du groupe et en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations.

Vivre en habitat participatif, c'est choisir d'habiter autrement avec ses voisins en accord avec ses valeurs et ses aspirations, en particulier en matière de vie sociale et d'écologie, dans un esprit de partage et de solidarité. Ce mode de production de l'habitat est ouvert à toutes et à tous, de tous âges, tout niveau de ressources, tout milieu social, toute activité...

#### ▪ De groupes de citoyens acteurs de la Ville

Trente ans d'expérience d'habitat participatif ont démontré l'implication des habitants des habitats participatifs dans la vie de leur quartier. Aujourd'hui, nombre de groupes apporte une attention particulière aux interrelations entre leur habitat et leur quartier, dès l'élaboration du « projet de vie ».

#### ▪ De groupes de citoyens impliqués dans la vie de quartier, demandeurs de Mixité sociale

La mixité sociale et générationnelle est une des ambitions de l'habitat participatif, elle en garantit sa contribution au développement du logement abordable pour tous.

L'habitat participatif apporte des réponses en termes de parcours résidentiel pour tous, tout en garantissant aux collectivités une contribution à la cohésion sociale (des projets ouverts sur les quartiers), acceptabilité de la vocation sociale d'une partie des logements (habitants connus bien avant leur emménagement), tenue des copropriétés dans le temps (habitants impliqués dans la gestion de leurs logements),

Dans le même temps au niveau international (en Allemagne, aux États-Unis, ...) des initiatives démontrent que le développement de l'habitat participatif se fait à l'échelle des quartiers et qu'au-delà de leur habitat c'est bien dans la définition et la gestion de l'ensemble de l'aménagement du quartier que les citoyens sont impliqués.

### Définition de l'habitat participatif

L'innovation sociale de l'Habitat Participatif est reconnue par la loi ALUR : « Un groupe de citoyens définit un projet de voisinage répondant à ses aspirations en matière de vie sociale d'architecture et d'écologie. Chaque famille est associée aux choix

*opérationnels et techniques du projet de logements, à la définition des communs, à la définition d'un logement correspondant à ses besoins.*

*Après emménagement, les familles participent à la gestion de la propriété collective pour réduire le montant des charges. L'habitat participatif est une œuvre collective et volontaire qui fait sens et inscrit dans la durée des relations de voisinage plus solidaires*

## **Le Bail Réel Solidaire : qu'est-ce que c'est ?**

### **▪ Quels sont les objectifs des OFS - BRS ?**

Les organismes de foncier solidaire ont été créés pour 3 objectifs :

- Diminuer le coût du logement par la dissociation foncier-bâti
- Sanctuariser les aides publiques consenties
- Assurer la pérennité de la vocation sociale du logement et son bon entretien
- **En quoi le BRS bouleverse-t-il le droit français ?**

Le bail réel solidaire est le contrat qui lie le ménage propriétaires des droits sur le logement, à l'OFS propriétaire du sol. Ainsi, le preneur à bail est titré sur le foncier. Ce nouveau type d'accession représente un bouleversement du droit français :

- Ce dispositif crée un nouveau droit réel.
- La loi encadre peu le BRS et laisse le contrat définir l'étendue des droits des parties.
- Le BRS est rechargeable à chaque mutation, la dissociation se poursuit sur très long terme, sans perte de valeur au fur et à mesure des reventes.

### **▪ A qui s'adresse l'accession BRS ?**

Un BRS ne porte que sur un logement en résidence principale. Pour être éligibles à cette accession, les ménages doivent répondre aux conditions du PSLA.

De ce fait, les logements BRS entrent dans le décompte des quotas de l'article 55 de la loi SRU.

De l'effet de la dissociation, les ménages bénéficient d'une TVA réduite, de l'accès au PTZ et au PAS. Enfin, la collectivité peut consentir une exonération partielle de TFPB.

Les OFS et promoteurs peuvent viser deux publics :

- Soit permettre l'achat à des ménages aux revenus moyens dans des zones devenues inaccessibles à cause de la cherté du foncier,
- Soit ouvrir l'accession à un public plus modeste.

## **Pourquoi associer le Bail Réel Solidaire et l'Habitat participatif ?**

*« Construire une politique publique, c'est aussi l'affaire de la société civile »*

*Periferia*

Pour les groupes d'habitat participatif, l'accession BRS est un compromis apprécié entre la propriété collective et la propriété individuelle. Le BRS répond à l'idéal de gestion commune du sol.

Les ménages engagés dans un habitat participatif sont généralement investis dans le territoire et son devenir :

- La notion de sol commun entraîne des préoccupations d'ordre écologique comme la gestion du sol, de l'eau, de la végétalisation ou de la densité. Ces questions vont nourrir le projet de construction collective et la gestion future.
- Les groupes d'habitants engagés dans des projets participatifs recherchent souvent à limiter la spéculation pour ne pas influencer sur la montée des prix dans leur voisinage, et permettre à d'autres ménages modestes d'y habiter. La mixité est également un enjeu très fort pour ces groupes, auquel le BRS peut répondre.

L'encadrement de la revente par le contrat BRS représente une garantie de la bonne vie du projet collectif dans le temps.

Puisque le Bail Réel Solidaire est un contrat, il peut être adapté aux besoins du groupe et au territoire.

#### Un statut juridique capable de résoudre certains enjeux de l'habitat participatif

Le bail réel solidaire n'est pas compatible à ce jour avec les coopératives d'habitants mais un travail est en cours pour faciliter l'adaptation.

La combinaison entre le bail réel solidaire et la SCIAPP est également à l'étude.

Le BRS protège des difficultés rencontrées par les habitants de projets participatifs en PSLA.

Le BRS évite les problèmes d'équité que pose le locatif social participatif.

La loi ELAN a inscrit que la gestion d'un ensemble en BRS relève du droit de la copropriété.

#### Quels enjeux pour une opération BRS participative ?

- Quelle place donner aux groupes d'habitants dans la gouvernance des OFS ?
- Comment travailler sur le contrat BRS (élément de la construction collective du projet) avec les habitants, l'OFS et le promoteur ?
- Comment réunir l'écosystème de professionnels capable d'accompagner le groupe : notaires, banquiers, etc. ?

Les projets participatifs permettent de répondre à quelques difficultés de l'accession BRS :

- Critères de choix des ménages en cas de projets en zone très tendues.
- Compréhension des impacts et des intérêts

du montage BRS

#### L'offre de CAHP-IDF :

CAHP-IDF accompagne toutes les parties prenantes de projet en du Bail Réel Solidaire quel que soit le degré d'avancement du projet d'habitat participatif : groupes d'habitants, propriétaires fonciers, collectivités, aménageurs, promoteurs ou organismes Hlm, OFS...

##### Conseil en phase stratégique

*Pour les collectivités territoriales et leurs outils d'aménagement*

Décliner et initier des priorités d'action dans le cadre de politiques publiques d'appui au développement de l'habitat participatif ou de projets d'aménagement.

*Pour les organismes de foncier solidaire*

Définir comment l'habitat participatif peut s'inscrire dans la stratégie de déploiement de l'OFS.

Réfléchir à la participation citoyenne au sein de la gouvernance.

##### Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'incubation de projets

*Pour les opérateurs de logement et promoteurs*

Définir et mettre en place des « démonstrateurs » d'habitat participatif en BRS, appui aux « concours de charges foncières »

*Pour les collectivités territoriales et leurs outils d'aménagement*

Identifier les enjeux du rapport BRS-habitat participatif dans une visée opérationnelle.

##### Assistance à maîtrise d'usage (AMU de projets d'habitat participatif en Bail Réel Solidaire

*Pour les opérateurs de logement et promoteurs*

Accompagnement à la mobilisation de groupe lors de la mise en place de projets d'habitat participatif :

- Travail avec en amont, sur le modèle économique et les enjeux contractuel du BRS
- Stratégie de communication sur le BRS en direction du groupe
- AMU du projet participatif

Contact : Jean-Baptiste Dupont,  
jbdupont@habitat-participatif-idf.org

06.51.41.46.10

Site internet : <https://www.habitat-participatif-idf.org>



CAHP-IDF vous propose de mobiliser ses outils de participation et ses méthodes d'éducation populaire, pour mettre la demande habitante au cœur du projet, sans se substituer aux expertises techniques nécessaires aux projets OFS-BRS



CAHP-IDF intervient en **Assistance à Maitrise d'Usage**, en interface avec les élus, les maîtres d'ouvrage et les collectifs d'habitants.

L'étape préalable à toute intervention est de préciser les orientations stratégiques du projet et ces modalités de mise en œuvre avec les parties prenantes pour clarifier les objectifs contractualiser via une convention d'objectifs.

Pour l'AMU CAHP-IDF à développer des outils pédagogiques de présentation du bail réel solidaire à destination des candidats et les outils de simulation de loyer et de redevance.

Complémentairement CAHP-IDF propose des **actions de sensibilisation à l'habitat participatif en BRS** à destination des acteurs de l'habitat (agents territoriaux, aménageurs, opérateurs de logements...). Ces formations-actions visent à partager les retours d'expérience de CAHP-IDF et à montrer que l'habitat participatif à destination de public modestes c'est possible, situées en amont des projets et à accompagner les collectivités territoriales dans leur stratégie de **développement d'habitat participatif en Bail Réel Solidaire**.

### Fiches projets CAHP-IDF

Fiche N° 1 : Habitat participatif d'initiative citoyenne

Fiche N° 2 : Habitat participatif et aménagement urbain

Fiche N° 3 : Habitat participatif et rénovation urbaine

Fiche N° 4 : Habitat participatif et habitat inclusif en partenariat avec Béguinage solidaire

Fiche N° 5 : Habitat participatif et SCIAPP en partenariat avec Faire-Ville

Fiche N° 6 : Habitat participatif et Bail Réel Solidaire

Action soutenue par :

