



Les montages financiers de projets d'Habitat Participatif

Les montages financiers de projet d'Habitat Participatif

Déroulé de l'atelier :

1. **Matin : le tour des dispositifs, quelques exemples**

Évaluer ses capacités de financements, diagnostic financier du groupe/des membres

Les différentes sources de financements (banque, mutuelle, caisse de retraite...)

Montage de dossiers de financement en prêt individuel ou collectif

Apports+prêts individuels mutualisés, les prêts sociétaires, les dispositifs du logement social, l'épargne ou l'investissement solidaire, l'investissement défiscalisé, le financement participatif, le PTZ de la CARSAT, les appels à projet (pour subventions), les autres dispositifs de subventions potentielles

2. **Après midi : GT de mise en situation, autres questions des participants**

- Montage de dossier en prêt collectif et prêts aidés avec un partenaire bancaire ; relation des banques avec un groupe en auto-promotion, analyse de risque, garanties...
 - Montage d'un dossier de financement participatif
 - Recherche de moyens complémentaires (subventions, investisseurs, prêts relais...)
-

Financements ?

Fonds propres,
apports, crédit, prêt
relais...

Parts
sociales

Diagnostic de
financement,
capacité
d'emprunt

Financement
individuels
Financement
mutualisé
Prêt collectif
...

Mixités sociales, de
revenus, répartition
des contributions,
tantièmes...

Dispositif de prêts du
logement social (PSLA,
PLS, PLUS, PLAI), PTZ,
APL accession, PAS,
investissement
défiscalisé

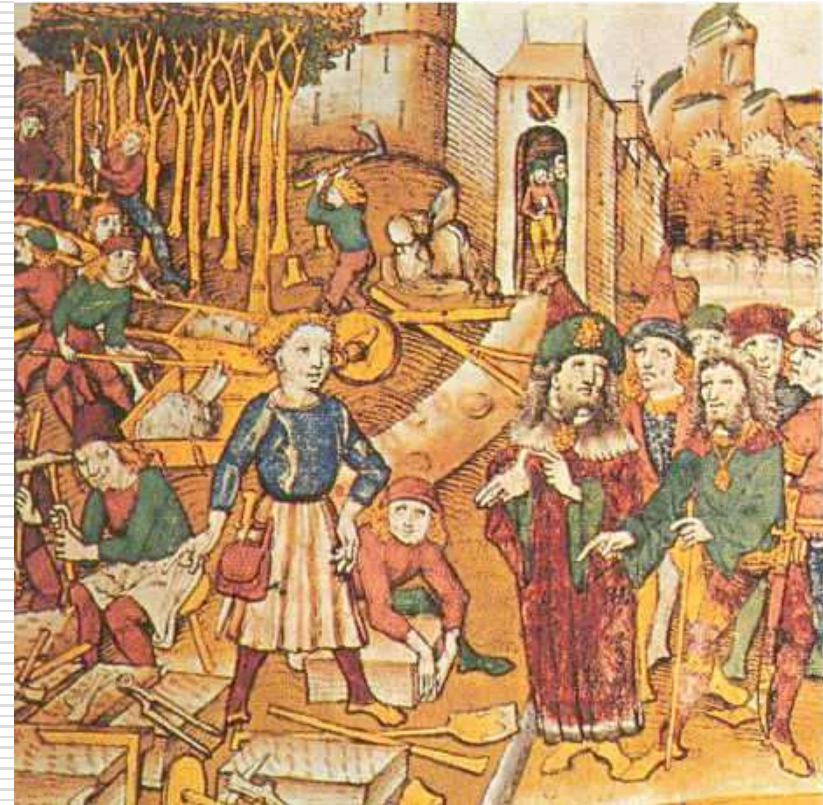
Epargne solidaire, organismes
de financement éthique,
financement participatif, appel
à projet, dispositif de soutien à
l'innovation...

Définitions basiques

Maître d'ouvrage (MOA)

La maîtrise d'ouvrage est l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un ouvrage.

La maîtrise d'ouvrage maîtrise l'idée de base du projet, et représente à ce titre les utilisateurs finaux à qui l'ouvrage est destiné. Il en est le commanditaire et le financeur...



Visite de chantier au Moyen Âge : le maître d'œuvre présente l'avancement au maître de l'ouvrage.

Diagnostic de financement du groupe projet

- ❑ Evaluer le budget de l'opération, articuler économie de projet et moyens du porteur de projet
- ❑ Evaluer les capacités individuelles de financement, établir un diagnostic du groupe, fixer éventuellement des règles d'entrée (coop d'habitants : niveau de fonds propres obligatoires...)
- ❑ Mettre en place le cadre de la maîtrise d'ouvrage : qui porte ? Qui finance ? Qui rachète ? (...)
- ❑ Investisseurs et habitants : les mêmes ? Investisseurs solidaires ? Investissements défiscalisés ? (...)
- ❑ Mixités sociales et les statuts d'occupation envisagés : accession, accession sociale, locatif social, location coopérative, combinaisons...

=> Mettre en place les cadres du montage juridique et financier

- ❑ Travail sur les solidarités internes, les marges de manœuvre, les clés de répartition des dépenses d'investissement, quid au moment des mutations...

=> Travail sur l'économie du projet et les partenariats mobilisables...

Le budget d'une opération, l'économie du projet



2 types de montage de projet :

- Maîtrise d'ouvrage collective : foncier unique, co pro, propriété partagée ou collective, obligations du « promoteur » (maître d'ouvrage collectif)
 - Maîtrise d'ouvrage individuelle : lotissement (foncier individuel), logements individuels , financements individuels ?
-

les cadres de la Maîtrise d'Ouvrage collective

En démarche participative :

- L'auto promotion et la livraison à soi même
- La maîtrise d'ouvrage déléguée
- Le CPI : le contrat de promotion immobilière (ou un contrat de prestations entre habitants et promoteur/constructeur)
- La co-maîtrise d'ouvrage

Aussi :

- La SCCV : société de construction vente
- La VEFA : vente en l'état de futur achèvement
- La location sociale avec convention de délégation de gestion



Le budget d'une opération, l'économie du projet

Les postes

- Le foncier et le bâti existant
 - La construction (65 à 70%) : entreprises, suivi chantier, OPC (ordonnancement, pilotage et coordination des interventions), part d'auto construction avec matériaux et outils, assistance aux auto constructeurs, inclure des aléas travaux
 - la viabilisation
 - Les études : pré faisabilité, conception (Moe : architectes et bureaux d'études associés), études de sol, thermique réglementaire, bureau de contrôle, CSPS (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé)...
 - L'assistance ou le conseil, la délégation de la maîtrise d'ouvrage
 - Le montage juridique et réglementaire : notaire, géomètre, huissier
 - Les assurances : la Dommage Ouvrage (DO), la garantie d'achèvement (GFA), l'assurance chantier et pour l'auto construction
 - Les taxes locales
 - Les TVA en construction ou réhabilitation, en logement social
-

**Exemples de budgets d'une
opération par type d'opération
pages suivantes...**



Exemple de budget d'une opération, l'économie du projet en auto promotion avec foncier public maîtrisé (et aidé)

Synthèse des postes de coûts (estimation AMO)

Nombre logements **8**

Phase programme : **APS**

CHARGES par poste	% montant des travaux	% montant total opération	montant
m ² surfaces habitables individuelles			715
Total m ² espaces partagés			260
m ² habitables partagés			100
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	1,2%	0,7%	12 084 €
Architectes	11,1%	7,7%	105 508 €
Bureaux d'Etudes Moe	0,5%	0,3%	4 550 €
Bureaux d'Etudes MO (Sol/BC/SPS)	1,0%	0,7%	9 400 €
Notaire + huissier + complément règlementaire	0,4%	0,2%	3 480 €
Construction (coûts)		69,6%	937 071 €
Assurances	2,5%	1,7%	22 350 €
Viabilisation	9,5%	6,6%	92 478 €
Taxes	0,3%	0,2%	5 000 €
Foncier	15,2%	10,6%	160 109 €
TVA	23,0%	16,0%	236 582 €
Aléas travaux	3,2%	1,9%	30 424 €
TOTAL TTC			1 619 036 €
Coût au M² habitable TTC			1 986 €
TOTAL TTC souhaité par les habitants			1 560 000 €
Coût au M² habitable TTC			1 914 €

PRODUITS

Subventions	50 000 €	3,1%
Mutuelles	10 000 €	0,6%
Conseil Général		0,0%
Conseil Régional/ADEME	10 000 €	0,6%
Fondation de France	10 000 €	0,6%
Fondation MACIF	10 000 €	0,6%
Autres Fondations	10 000 €	0,6%
Fonds propres	730 000 €	45,1%
Habitants	730 000 €	45,1%
Investisseurs solidaires		0,0%
Emprunts (hors intérêts)	839 036 €	51,8%
CARSAT PTZ		0,0%
prêts relais sur vente en cours	395 000 €	24,4%
Emprunts bancaires	444 036 €	27,4%
Emprunts bancaires si 0 subventions et autres PTZ	494 036 €	30,5%
TOTAL	1 619 036 €	100,0%

Exemple de budget d'une opération, l'économie du projet en maîtrise d'ouvrage déléguée avec foncier public maîtrisé (et aidé)

Synthèse des postes de coûts / Comparatifs

Nombre logements **12**

2- Stade APD V2(3) base HT CC/ m² -> **1 322 €**

CHARGES par poste	% montant des travaux	% montant total opération	montant
Construction (m ² surfaces habitables)			772
Construction (m ² espaces partagés)			112
AMO l'Echo-Habitants+Habicoop	3,2%	2,13%	40 369 €
MOD LB	9,5%	6,33%	120 000 €
Architectes	2,2%	1,6%	112 052 €
Bureaux d'Etudes	2,5%	1,7%	34 310 €
Option OPC (suivi chantier)	1,3%	0,0%	- €
Notaire + huissier + complément réglementaire	0,4%	0,3%	4 750 €
Coûts construction (CC)	0	63%	1 261 012 €
Assurances	1,5%	1,2%	22 940 €
Frais de viabilisation, VRD, paysage, 6 stationnements, ascenseur	11,1%	7,4%	140 288 €
Montant GFA	1,6%	1,0%	19 562 €
taxes	0,6%	0,4%	7 728 €
TVA	7,6%	4,9%	97 603 €
Foncier	7,3%	5,0%	102 179 €
Aléas	2,5%	0,0%	31 525 €
TOTAL TTC			1 994 317 €
Coût au M² habitable TTC			2 256 €
Coût au M² habitable HT			2 146 €

PRODUITS

	75 500 €	3,8%
Subventions		
Région appel à projet Région-ADEME	- €	0,0%
Agglomération Lorient / Région logt social		0,0%
Subvention Agglo Lorient	5 500 €	0,3%
Fondation de France	15 000 €	0,8%
Aides du locatif social		0,0%
Fondation MACIF	15 000 €	0,8%
Autres fondations	20 000 €	1,0%
Mutuelles	20 000 €	1,0%
Fonds propres	394 000 €	19,8%
Habitants	364 000 €	18,3%
Investisseurs solidaires / Financement participat	20 000 €	1,0%
Partenaire HLM	10 000 €	0,5%
Emprunts (hors intérêts)	1 524 817 €	76,5%
<u>CARSAT PTZ</u>	220 000 €	11,0%
	- €	0,0%
Emprunts bancaires	1 304 817 €	65,4%
Dont prêt PLS bâti	1 198 515 €	60,1%
Dont prêt PLS foncier	160 022 €	8,0%
Dont prêt libre (PLI)	- €	0,0%
TOTAL	1 994 317 €	100,0%

Exemple de budget d'une opération, l'économie du projet en co maîtrise d'ouvrage avec foncier public maîtrisé (et aidé)

Synthèse des postes de coûts (estimation phase PRO)

Nombre logements **13 + 1 lot commun**

Phase programme

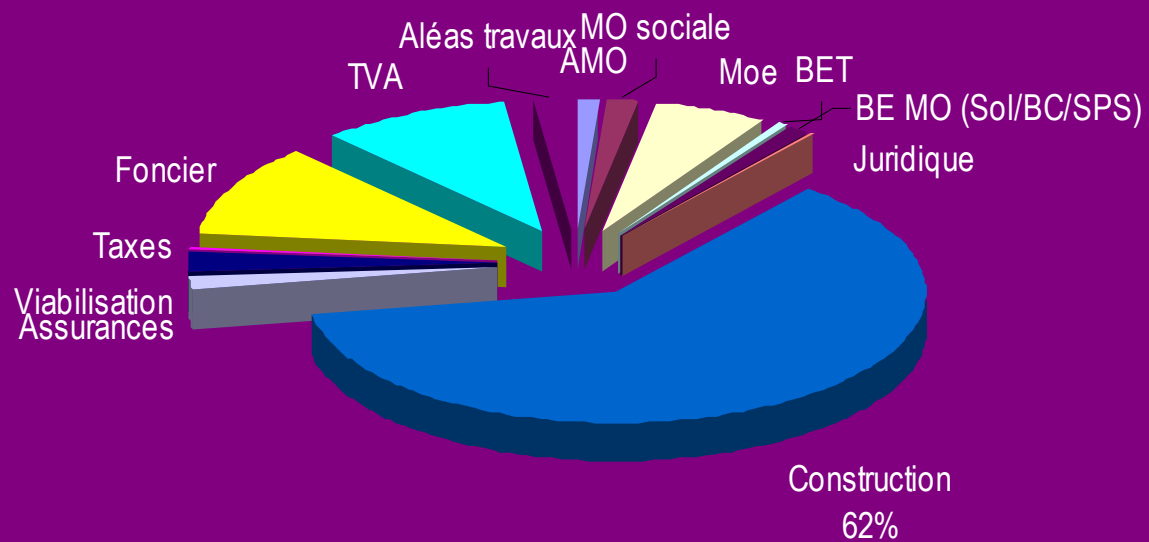
CHARGES par poste	% montant des travaux	% montant total opération	montant
m ² surfaces habitables individuelles		91,2%	1 063
m ² habitables partagés		8,8%	103
Total Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	1,8%	1,1%	39 683 €
Total Maîtrise d'Ouvrage sociale	3,1%	2,0%	73 000 €
Architectes	7,7%	5,0%	117 748 €
Bureaux d'Etudes Moe	0,8%	0,5%	12 841 €
Bureaux d'Etudes MO (Sol/BC/SPS)			- €
Option OPC (suivi chantier)	1,0%	0,6%	14 881 €
Notaire + huissier + complément règlementaire	0,3%	0,2%	4 511 €
Construction (coûts)		65,3%	1 532 633 €
Assurances	2,4%	1,6%	36 531 €
Raccordements réseaux	1,5%	1,0%	22 989 €
Taxes	0,4%	0,3%	6 039 €
Foncier	17,7%	11,5%	270 882 €
TVA 1		9,9%	238 145 €
Aléas	2,0%	1,3%	30 653 €
TOTAL TTC			2 400 537 €
Coût au M² habitable TTC			2 059 €
TOTAL TTC hors communs			2 253 111 €
Coût au M² habitable TTC			2 119 €
Communs			147 426 €
Coût au M² habitable TTC			1 431 €

PRODUITS

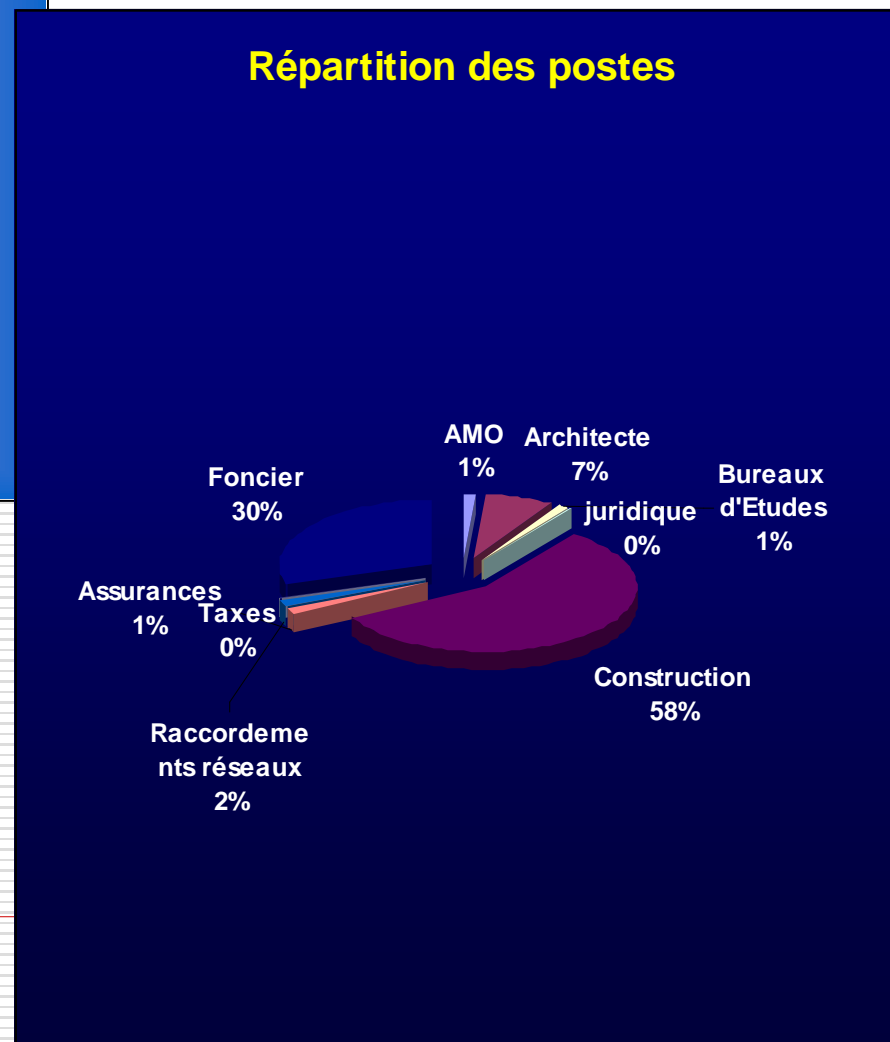
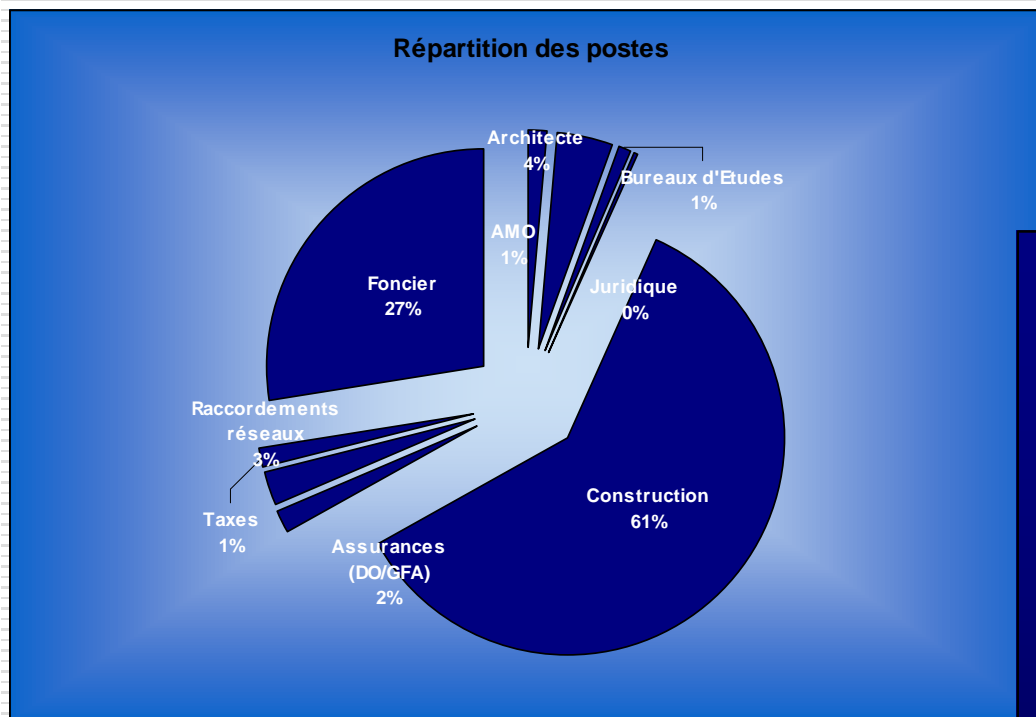
Subventions	193 826 €	8,1%
Vannes Agglo	12 400 €	0,5%
EADM/Mairie St Nolff	10 604 €	0,4%
Conseil Général	7 000 €	0,3%
Conseil Régional	79 322 €	3,3%
Etat (aide à la pierre)	14 000 €	0,6%
Fondation de France	15 500 €	0,6%
Fondation Abbé Pierre	25 000 €	1,0%
Collecteur	15 000 €	0,6%
Fondation MACIF	15 000 €	0,6%
Fonds propres	1 270 696 €	52,9%
Habitants (lots libres)	1 182 696 €	49,3%
Habitats solidaires	73 000 €	3,0%
Investisseurs solidaires ("Les Petites Pierres")	15 000 €	0,6%
Emprunts (hors intérêts)	936 557 €	39,0%
CARSAT PTZ	- €	0,0%
Autres prêts PTZ	- €	0,0%
Emprunts bancaires libres	184 653 €	7,7%
Emprunts bancaires Habitats Solidaires	751 904 €	31,3%
TOTAL	2 401 078 €	100,0%

Exemple de répartition des postes en co maîtrise d'ouvrage en construction

Répartition des coûts d'un projet



Exemples de répartition des postes en auto promotion en réhabilitation



Le budget d'une opération : points de vigilance notamment au démarrage...

Les postes

- **Le foncier et le bâti existant** : établir une faisabilité économique (et dimensionner la taille du projet le cas échéant) pour évaluer la part du foncier et du bâti présent sur le site dans le budget total, afin de déterminer l'enveloppe globale de l'opération (et valider si le prix du foncier est supportable...). Du même coup, une pré faisabilité architecturale est souvent nécessaire pour déterminer l'engagement du groupe et de son partenaire...
- La construction et la viabilisation : ne pas partir trop bas sur les coûts de construction, nécessité d'avoir des ratios au m² selon les typologies de construction réalisées
- Les aléas travaux : il y en a toujours, autant les intégrer au départ...
- Les études (pré faisabilité, conception (Moe : architectes et BET associés), études de sol, thermique réglementaire, bureau de contrôle, CSPS (coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé) : selon l'enjeu de la qualité attendue et du type de projet architectural.
- L'assistance ou le conseil, la délégation de la maîtrise d'ouvrage : a minima une AMO sur des points du montage d'opération non maîtrisés...
- Le montage juridique et réglementaire : juriste ou notaire, en fonction de leurs connaissances des spécificités de l'habitat participatif
- Les TVA en construction ou réhabilitation, en logement social

Diagnostic de financement individuel : outils

The screenshot shows the ANIL website homepage. At the top, there is a browser window with the URL <https://www.anil.org/accueil/>. The ANIL logo is in the top left, and navigation links for 'Rechercher', 'Mon espace', and 'Menu' are in the top right. The main banner features the text: 'L'ANIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !'. Below the banner are four service categories: 'VOTRE PROJET', 'VOTRE ADIL', 'OUTILS', and 'DOCUMENTATION EXPERTE'. At the bottom, there are three promotional sections: 'PRÊT À TAUX ZÉRO', 'RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE', and 'VOTRE CONSEILLER ADIL'. The 'VOTRE CONSEILLER ADIL' section includes a dropdown menu for 'Département' and a 'Rechercher' button.

anil
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

Rechercher Mon espace Menu

L'ANIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !

VOTRE PROJET
Vous recherchez un logement,
Vous êtes locataire,
Vous achetez, vous construisez,
Vous êtes propriétaire...

VOTRE ADIL
Notre réseau compte près de 80 agences. Trouvez l'ADIL la plus proche de vous sur notre carte !

OUTILS
PTZ, frais d'acquisition, plus-value, révision de loyer, simulateur d'investissement immobilier...

DOCUMENTATION EXPERTE
Analyses juridiques, Jurisprudence, Études & éclairages, Indicateur des taux...

PRÊT À TAUX ZÉRO

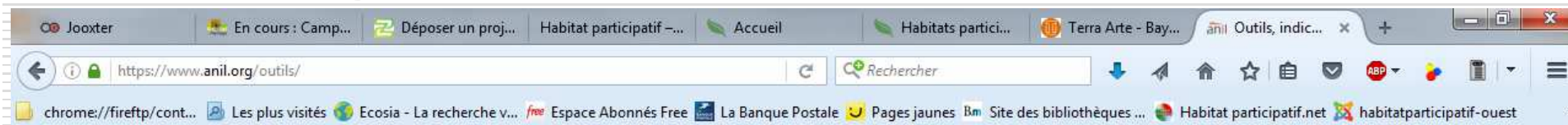
C'est le moment de devenir propriétaire
0 806 120 120
un conseiller vous répond
Service gratuit • prix opposé

HABITER MIEUX
Vous avez un projet de rénovation, l'Anah vous aide à le financer.
Une aide de l'État pour

VOTRE CONSEILLER ADIL
Indiquez votre département pour trouver l'ADIL la plus proche

Département
Rechercher

Diagnostic de financement individuel : outils



Rechercher

Mon espace

Menu

VOTRE PROJET

VOTRE ADIL

OUTILS

DOCUMENTATION EXPERTE

Outils, indices et plafonds

Outils de calculs


- Diagnostic de financement
- Votre prêt à taux zéro
- Frais d'acquisition (dits frais de notaire)
- Coût d'une hypothèque
- Plus value
- Echéancier d'un prêt
- Révision de loyer
- Simulation d'un investissement immobilier

Indices et plafonds

- Tableau de l'IRL
- Indice INSEE du coût de la construction
- Indice BT 01

Autres outils

- Glossaire
- FAQ

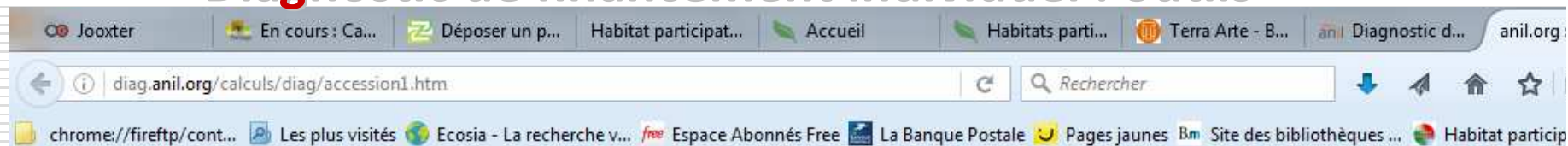
Partager cette page sur :     

Le réseau ANIL - ADIL
Le conseil et l'information logement

Qui sommes-nous ? | Contact | Newsletter
Appel d'offres | Plan du site | Mentions légales | ANIL © 2016



Diagnostic de financement individuel : outils



Diagnostic simplifié d'accession à la propriété (un outil de l'ANIL)

Ce calculateur vous permet de déterminer le budget que vous pouvez consacrer au financement de votre projet, compte tenu de vos ressources, de la composition de votre ménage et du type de projet retenu.

Projet

Aide

Année de l'émission de l'offre

2015 2016

Département de l'opération envisagée

- Choisir -

Etes-vous actuellement propriétaire de votre résidence principale ?

Oui Non

Avez-vous été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux années précédentes ?

Oui Non

Composition du ménage

Aide

Votre situation

Marié(e)

Nombre de personnes de votre ménage

1

Revenus du ménage

Aide

Revenu mensuel courant (total si plusieurs revenus)

€ (*) obligatoire

Revenu fiscal de référence de l'année 2014

€ (*) obligatoire

Financement

Aide

Montant de votre apport personnel

€ (*) obligatoire

Durée maximale de l'emprunt

20 ans

Taux de l'emprunt
(indiquez un TAEG, c'est-à-dire assurances et frais inclus)

% (*) obligatoire

Quel montant mensuel maximum acceptez-vous de consacrer au remboursement de vos emprunts ? (Attention ! Ce montant ne doit pas dépasser 30% de votre revenu mensuel)

€ (*) obligatoire

VALIDER

Diagnostic de financement individuel / au projet

Nom Famille		Situation actuelle	Projet	Remarques
COMPOSITION FAMILLE, FINANCES, et CONDITIONS DE LOGEMENT	Nb Adultes	1	1	
	Nb enfants	1	1	
	Revenu fiscal	19857	19857	
	Salaires mens.	1800	1800	
	Aides Sociales mens.		0	
	Revenus Complémentaires	150	150	
	Total revenus mensuels	1 950,00	1 950,00	
	Type Logement (T1, T2...)	T3	T3	
	surfaces : m ²	60	60	
Secteur privé ou HLM ?	PRIVE	PRIVE		
			< Compléter la colonne locataire / propriétaire selon la situation actuelle / future	
LOCATAIRES	Loyer mensuel	600,00		
	Charges d'emprunt mens.			
	Autres Charges mensuelles (pension,...)			
	Montant des aides au logement (préciser le type : APL, ALS, etc.)			
	Total charges nettes d'aides au logement	600,00	0,00	
PROPRIETAIRES	Charges d'emprunt amortissable		385,95	< Charges calculées à partir des simulations de prêts (ci-dessous)
	Charges d'emprunt (prêt relais)		0,00	
	Charges d'emprunt autres		256,67	PTZ
	Autres Charges mensuelles (pension,...)			
	Total charges mensuelles	0,00	642,61	
	Valeur de revente estimée de la RP actuelle			
	Encours résiduel des emprunts résidence principale actuelle			
Valeur nette RP actuelle	0,00			
	Explication sur ces notions liens à droite >>	Situation actuelle	Projet	
EQUILIBRE FINANCIER	Taux d'endettement	30,77%	32,95%	http://www.latribune.fr/vos-finances/banques-credit/credit-immobilier/20121218trib000738010/pourquoi-le-taux-d-endettement-maximum-accepte
	Reste à vivre mens. Pour la famille	1 350,00	1 307,39	http://www.emprunter-malin.com/calculer-son-taux-dendettement-et-son-reste-a-vivre-comme-une-banque/
	Quotient familial mens. (RAV / nb de pers.)	675,00	653,69	http://www.mon-credit-immobilier.info/dossier-calcul-taux-interet/calculer-quotient-familial?1

Diagnostic de financement individuel / au projet

Financement du projet

Plan de financement projet	Emploi	
	Acquisition RP (prix de revient total)	165 000
	(prix scénario en accession "libre" TVA 20%)	
	Total emplois >	165 000

plan de financement équilibré

Ressources	
35 000	< Apport (épargne)
61 600	< PTZ (2016)
0	< Prêt familial
0	< Prêt relais (si RP non vendue) (Simulation 1)
68 400	< Prêts bancaires amortissables (Simulation 2)
165 000	< Total ressources
	<Emploi – Ressources (il faut arriver à 0!)

1-Simulation prêt relais	
Montant	0
Durée mois (<= 24 mois)	24
Taux annuel	2,00%
Assurance (Taux annuel s/ K emprunté)	0,54%
Mensualité hors assurance	0,00
Assurance mens.	0,00
Mensualité avec assurance	0,00

Max = (valeur RP x 70 à 80%) - encours de prêt restant

2-Simulation prêt amortissable	
Montant	68 400
Durée mois	240
Taux annuel	2,28%
Assurance (Taux annuel s/ K emprunté)	0,54%
Mensualité hors assurance	355,17
Assurance mens.	30,78
Mensualité avec assurance	385,95
Total mensualités projet	642,61

Simulation capacité d'emprunt (amortissable)	
Mensualité maxi hors assurance hors PTZ	300
Durée maxi (mois)	240
Taux annuel	2,28%
Capital emprunté	57 775,56
Assurance (Taux annuel s/ K emprunté)	0,54%
Assurance mens.	26,00
Mensualité avec assurance	326,00
Avec PTZ	582,67

=>

Taux indicatif (taux fixe)	
7 ans (84 mois)	1,49%
10 ans (120 mois)	1,69%
15 ans (180 mois)	2,00%
20 ans (240 mois)	2,28%
25 ans (300 mois)	2,60%

<http://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/barometre-des-taux.html?zone=3>

26/11/15

Commentaires/ Pistes

Plutôt un montage en accession sociale ou location coopérative (TVA 5,5)

Réduire la part des communs pour réduire le taux d'effort : voir feuille suivante "simulation logt seul"

Diagnostic de financement du groupe projet : synthèse des situations individuelles

Type logement	M ² logement	Prix de revient	Apports & aide agglo	Financements	PTZ	Autres inv.sol.	Durée (ans)	intérêts	taux d'effort	souhait initial	Différence/Souhait initial	Capacité invest.
T4	94	205 724 €	119 000 €	86 724 €	46 200 €	- €	20	57 688 €	12%	210 000 €	- 4 276 €	244 400 €
T5	92	201 347 €	44 000 €	157 347 €	39 300 €	- €	25	87 538 €	17%	210 000 €	- 8 653 €	211 700 €
T4	90	200 750 €	200 750 €	- €	- €	- €	10	- €	0%	220 000 €	- 19 250 €	271 500 €
T3	80	175 085 €	104 000 €	71 085 €	32 340 €	20 000 €	10	54 393 €	24%	180 000 €	- 4 915 €	181 300 €
T4	81	180 675 €	105 000 €	75 675 €	39 300 €	- €	20	49 612 €	16%	160 000 €	20 675 €	235 300 €
T2	45	98 485 €	4 000 €	94 485 €	22 700 €	20 000 €	25	63 861 €	29%	100 000 €	- 1 515 €	111 400 €
T4	100	223 056 €	240 000 €	- €	- €	- €	10	- €	0%	230 000 €	- 6 944 €	311 200 €
T4	100	223 056 €	223 056 €	- €	- €	- €	10	- €	0%	230 000 €	- 6 944 €	301 500 €
T4	100	223 056 €	77 369 €	145 687 €	- €	- €	25	59 532 €	21%	160 000 €	63 056 €	223 200 €
	782	1 731 234 €	1 117 175 €	631 003 €	179 840 €	40 000 €		372 624 €		1 700 000 €	31 234 €	2 091 500 €

Le budget d'une opération, l'économie du projet

Adéquation budget / Moyens

- Travail sur les postes de coûts

Les marges de manœuvre

- Les choix constructifs : surfaces, optimisation foncière, matériaux, équipements
- l'auto promotion, l'auto construction
- les aides du logement social (TVA, foncier, dispositifs de prêt)

Le suivi du budget aux différentes phases du programme

- En phase programme : cadrage
 - en phase conception architecturale : ajustements
 - en phase marché de travaux : validations coûts travaux
 - en phase chantier : gestion des aléas...
-

Le budget d'une opération, l'économie du projet

Méthode de construction du montage financier

Diagnostic de financement du groupe projet

Budget opérationnel



Arbitrages et marges de manœuvre, travail sur les postes en interne, construction de l'économie du projet



Mise à jour du budget, travail sur la faisabilité, affinage des coûts



Elaboration du montage financier du projet, recherche des partenaires et des solutions externes

Méthode ventilations des quote-parts d'investissement (hypothèses utilisées)

1. Tantièmes de surfaces :

Au pro rata de la surface utile sur 1 000 (millièmes)

2. Prise en compte des apports :
= taux d'apports / prix de revient

3. Egalitaire : 1/10ème chacun sur les surfaces communes ou pour les coop d'habitants : 20% du coût total ou du coût / lot, avec mutualisation des apports si certains sont < aux 20% ?

4. En fonction des moyens de chacun, sur les surfaces communes ou pour les coop d'habitants

5. Calcul du nombre de parts du quotient familial :

RFR / par :

Couple ou personne isolée = 2*

1er enfant à charge au sens Pf = 0,5*

2ème enfant à charge au sens Pf = 0,5*

3ème enfant à charge au sens Pf = 1*

par enfant supplémentaire ou par enfant handicapé* = + 0,5

Il s'agit des enfants à charge bénéficiaires de prestations familiales

Répartition des charges prévisionnelles

Phase faisabilité				Ventilation par famille				
HONORAIRES par poste	% montant H.T des travaux	% montant HT de l'opératio n	montant HT	Jean Marc et Myriam	Amélie et Philippe	Mathilde et Dominique	Gaudriault	Séverine et Sylvain
TYPE logement				T4	T5	T4	T3	T3/4
m ² surfaces habitables individuelles			782,00	94,0	92,0	90,0	80,0	81,0
Total m ² espaces partagés			286,00	38,0	37,2	36,4	32,3	32,7
m ² habitables partagés			126,00	15,1	14,8	14,5	12,9	13,1
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	0,9%	0,6%	10 000 €	1 202 €	1 176 €	1 151 €	1 023 €	1 036 €
Architectes	8,5%	6,1%	90 393 €	12 459 €	12 194 €	11 929 €	10 603 €	10 736 €
Bureaux d'Etudes Moe	0,8%	0,5%	8 200 €	986 €	965 €	944 €	839 €	849 €
Bureaux d'Etudes MO (Sol/BC/SPS)	1,0%	0,7%	11 100 €	1 334 €	1 306 €	1 277 €	1 136 €	1 150 €
Notaire + huissier + complément règlementaire	0,4%	0,3%	4 200 €	505 €	494 €	483 €	430 €	435 €
Construction (coûts)		71,4%	1 065 845 €	126 138 €	123 454 €	123 920 €	107 351 €	111 528 €
Assurances	2,5%	1,8%	26 646 €	3 203 €	3 135 €	3 067 €	2 726 €	2 760 €
Viabilisation	10,5%	7,5%	111 548 €	13 409 €	13 123 €	12 838 €	11 412 €	11 554 €
Taxes	0,3%	0,2%	3 356 €	403 €	395 €	386 €	343 €	348 €
Foncier	13,9%	9,9%	148 093 €	17 802 €	17 423 €	17 044 €	15 150 €	15 340 €
TVA	22,4%	16,0%	238 598 €	28 284 €	27 683 €	27 711 €	24 072 €	24 940 €
Aléas travaux	0,0%	0,0%	- €	- €	- €	- €	- €	- €
TOTAL TTC			1 731 234 €	205 724 €	201 347 €	200 750 €	175 085 €	180 675 €
Coût au M² habitable			1 827 €	1 885 €	1 885 €	1 921 €	1 885 €	1 921 €
TOTAL TTC hors communs			1 626 234 €	193 103 €	188 994 €	188 666 €	164 343 €	169 799 €
Coût au M² habitable			2 080 €	2 054 €	2 054 €	2 096 €	2 054 €	2 096 €
TOTAL TTC souhaité par les habitants			1 700 000 €	210 000 €	210 000 €	220 000 €	180 000 €	160 000 €
Coût au M² habitable TTC			1 872 €	1 924 €	1 966 €	2 105 €	1 938 €	1 701 €
Différentiels			31 234 €	- 4 276 €	- 8 653 €	- 19 250 €	- 4 915 €	20 675 €
			2%	-2%	-4%	-9%	-3%	13%

Simulations financières individuelles

projet AN Ti Nevez

11 lots

Synthèse des postes de coûts

Plafonds sociaux

PSLA

PLS

PLS

PSLA

PSLA

PSLA

0

PSLA

0

0

Phase faisabilité

Ventilation par famille

HONORAIRES par poste	% montant H.T des travaux	% montant HT de l'opération	montant HT	Alain	Matthieu et Annaïg	Françoise	Michel	Béatrice	Marie Jo et Jean Michel	Jean Noël & Marie Françoise	Laurent et Isabelle G	Laurence	Lot commun	Hervé
TYPE logement				T3	T3	T3	T2	T3	T3/4	T3/4	T4	T3		T3
m² privatifs (surfaces habitables)			750,00	75,0	70,0	60,0	45,0	60,0	80,0	80,0	70,0	65,0	85,0	60,0
total m² espaces partagés			90,00	9,1	8,5	7,2	5,4	7,2	9,7	9,7	9,7	7,9	8,5	7,2
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage+Orga HLM	4,4%	2,7%	47 196 €	7 469,60 €	1 838,29 €	1 575,68 €	6 681,76 €	7 075,68 €	7 600,91 €	2 100,91 €	7 338,29 €	1 706,99 €	2 232,21 €	1 575,68 €
Architectes	9,0%	6,2%	97 360 €	9 735,98 €	9 086,91 €	7 788,78 €	5 841,59 €	7 788,78 €	10 385,04 €	10 385,04 €	9 086,91 €	8 437,85 €	11 034,11 €	7 788,78 €
Bureau d'Etudes Environnement (th)	0,9%	0,6%	10 000 €	1 000,00 €	933,33 €	800,00 €	600,00 €	800,00 €	1 066,67 €	1 066,67 €	933,33 €	866,67 €	1 133,33 €	800,00 €
Bureaux d'Etudes MO (Sol/BC/SPS)	2,5%	1,5%	26 714,6 €	2 671,46 €	2 493,37 €	2 137,17 €	1 602,88 €	2 137,17 €	2 849,56 €	2 849,56 €	2 493,37 €	2 315,27 €	3 027,66 €	2 137,17 €
Notaire + huissier + complément règlementaire	0,4%	0,2%	4 200 €	420,00 €	392,00 €	336,00 €	252,00 €	336,00 €	448,00 €	448,00 €	392,00 €	364,00 €	476,00 €	336,00 €
Construction (coûts)		61,0%	1 081 775 €	109 325 €	102 037 €	87 460 €	65 595 €	87 460 €	116 613 €	116 613 €	102 037 €	94 748 €	112 427 €	87 460 €
Assurances	2,0%	1,2%	21 636 €	2 163,55 €	2 019,31 €	1 730,84 €	1 298,13 €	1 730,84 €	2 307,79 €	2 307,79 €	2 019,31 €	1 875,08 €	2 452,02 €	1 730,84 €
Viabilisation	2,8%	1,7%	30 000 €	3 000,00 €	2 800,00 €	2 400,00 €	1 800,00 €	2 400,00 €	3 200,00 €	3 200,00 €	2 800,00 €	2 600,00 €	3 400,00 €	2 400,00 €
taxes	0,5%	0,3%	5 383 €	538,27 €	502,39 €	430,62 €	322,96 €	430,62 €	574,16 €	574,16 €	502,39 €	466,50 €	610,04 €	430,62 €
Foncier	19,8%	12,1%	214 193 €	19 393,79 €	18 100,87 €	15 515,03 €	11 636,27 €	15 515,03 €	20 686,71 €	28 302,71 €	18 100,87 €	22 995,95 €	22 718,83 €	21 227,03 €
TVA	18,7%	11,4%	202 706 €	8 460,77 €	27 335,88 €	23 430,75 €	5 197,46 €	6 829,12 €	9 004,66 €	32 611,88 €	7 916,89 €	26 497,15 €	30 962,77 €	24 458,91 €
Aléas	3,0%	1,8%	32 453 €	3 279,75 €	3 061,10 €	2 623,80 €	1 967,85 €	2 623,80 €	3 498,40 €	3 498,40 €	3 061,10 €	2 842,45 €	3 372,80 €	2 623,80 €
TOTAL TTC avec aléas travaux			1 773 616 €	167 458 €	170 600 €	146 229 €	102 796 €	135 127 €	178 235 €	203 958 €	156 681 €	165 716 €	193 846 €	152 969 €
Coût au M² habitable			2 365 €	2 232,78 €	2 437,14 €	2 437,14 €	2 284,35 €	2 252,12 €	2 227,94 €	2 549,48 €	2 238,30 €	2 549,48 €	2 280,55 €	2 549,48 €
TOTAL TTC avec communs réaffectés			1 773 616 €	186 843 €	189 985 €	165 613 €	122 181 €	154 512 €	197 620 €	223 343 €	176 066 €	185 101 €	- €	172 353 €
Coût au M² habitable			2 365 €	2 237,63 €	2 430,19 €	2 417,71 €	2 283,75 €	2 255,64 €	2 232,99 €	2 521,65 €	2 242,88 €	2 518,38 €	- €	2 516,11 €

Foyers	Alain	Matthieu et Annaïg	Françoise	Michel	Béatrice	Marie Jo et Jean Michel	Jean Noël & Marie Françoise	Laurent et Isabelle G	Laurence	Lot commun	Hervé
Constat											
Capacité foyer	200 000 €	224 800 €	171 300 €	153 300 €	160 900 €	200 000 €	221 800 €	180 000 €	183 600 €	145 289 €	185 700 €
Ecart	32 542 €	54 200 €	25 071 €	50 504 €	25 773 €	21 765 €	17 842 €	23 319 €	17 884 €	48 557 €	32 731 €
Hypothèse											
Emprunt (apports déduits)	- €	43 600 €	43 600 €	- €	- €	- €	- €	49 700 €	- €	- €	- €
durée (années)	0	25	12	12	12	0	10	25	12	25	12
taux	0,00%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	0,00%	2,30%	3,50%	2,50%	3,50%	2,50%
TOTAL financement	- €	162 694 €	118 792 €	57 958 €	94 290 €	- €	56 328 €	221 953 €	- €	24 245 €	138 146 €
Mensualités (aidées)	- €	620 €	901 €	441 €	710 €	- €	509 €	687 €	- €	93 €	1 047 €
Taux d'effort	0%	20%	33%	28%	33%	0%	18%	27%	0%	0%	28%

Diagnostic de financement du groupe projet, travail sur l'investissement et les besoins complémentaires

Synthèse des besoins de financement

Type logt	M² hab	Prix revient	Prix de revient/ lot	Apports	Financements	PTZ	Durée (ans)	Mensualités	taux d'effort	Capacité invest.	Besoins compl.	idem hors communs	Marge/Capacité
T1	35,0	85 093 €	95 093 €	94 889 €	- €	- €	0	- €	0%	150 000 €	- €		54 907 €
T3	60,0	138 715 €	148 715 €	35 000 €	120 509 €	55 100 €	20	610 €	31%	145 100 €	3 615 €	- 6 385 €	
T1	30,0	74 369 €	84 369 €	50 000 €	32 766 €	- €	20	- €	0%	180 000 €	- €		95 031 €
T2	45,0	106 542 €	116 542 €	50 000 €	69 137 €	- €	20	- €	0%	130 000 €	- €		13 458 €
T4	80,0	194 080 €	204 080 €	216 472 €	- €	- €	10	- €	0%	285 000 €	- €		80 920 €
T4	80,0	181 612 €	191 612 €	15 000 €	189 004 €	73 200 €	25	842 €	33%	187 000 €	4 612 €	- 5 388 €	
T4	80,0	194 080 €	204 080 €	15 000 €	201 472 €	- €	25	995 €	31%	210 100 €	- €	- 16 020 €	6 020 €
T4	90,0	203 061 €	213 061 €	96 800 €	131 452 €	- €	20	750 €	30%	224 600 €	- €		11 539 €
T5	100,0	224 510 €	234 510 €	84 842 €	167 658 €	- €	20	477 €	15%	266 500 €	- €		31 990 €
T5	90,0	218 340 €	228 340 €	200 000 €	43 531 €	- €	10	430 €	18%	243 800 €	- €		15 460 €
T3	50,0	117 266 €	127 266 €	3 000 €	128 261 €	44 000 €	25	578 €	42%	120 600 €	6 666 €	- 3 334 €	
	90,0	232 315 €	- €	110 000 €	122 315 €	61 158 €	20	296 €		168 957 €	122 315 €		
	830,0	1 969 983 €	1 847 668 €	861 003 €	1 083 789 €	172 300 €				1 778 300 €	137 209 €	- 27 793 €	309 926 €

122 315 € 44%

total sans les espaces communs compris

Besoins en financements solidaires (PTZ ou investissement)	137 209 €	
Besoins complémentaires / locaux communs	61 158 €	26% PTZ <i>CARSAT pour les personnes retraitées</i>
Financements disponibles en interne/investisseurs	51 985 €	27% contribution des investisseurs aux locaux communs
Compléments à trouver	14 066 €	subventions, financement participatif etc.
Pistes	15 000 €	financement participatif solidaire
	30 000 €	Fondations, mutuelles
	5 000 €	ADEME
TOTAL	50 000 €	





Les marges de manoeuvre

Travail sur les marges de manoeuvre et les pistes de solution...

Thématique	Investigation	Phase	avec qui	Arbitrages/Renvois	Condition
Surfaces	Ajuster surfaces individuelles	pré programme puis conception	AMO puis architecte	Mise en lien avec les espaces communs	prévisionnel coût "réaliste", marges de manoeuvre
	Ajuster surfaces communs	pré programme puis conception	AMO puis architecte	Travail en atelier collectif	Consolider le groupe à 10 mini (péréquation des locaux / taille du groupe)
	Ajuster surface terrain	pré programme	AMO	Travail en commun sur la densité	Valider l'îlot en fonction des moyens et des contraintes avec ORYON
Construction	Approche structures communes	pré programme puis conception	AMO puis architecte	Valider une seule approche structurelle et regroupée des logements	Formalisation du CdC dans une faisabilité acceptée par tous
	Ajustements matériaux et équipements	conception	architecte	Priorités sur des sujets (isolation, hygro etc.)	Validation collective pour tout ce qui est commun
Auto construction	Auto construction logt individuel	conception	architecte	Travail par lot de 2nd œuvre pour dégager des marges sur la main d'œuvre	Repérer en amont les compétences en interne, évaluer le besoin d'accompagnement
	Auto construction communs	conception	architecte	Voir en chantier collectif et participatif ?	
Montage social	Envisager le PSLA	pré programme	AMO + Oryon	Formalisation du partenariat et d'une co maîtrise d'ouvrage	S'entendre sur le budget et les lots de travaux en auto construction
	Envisager en locatif social	pré programme	AMO + Oryon		
	Envisager emprunts PLS	pré programme	Voir en solution alternative modèle coopérative d'habitants (atelier juridique)		
Autres solutions financières	Investissements solidaires en interne	pré programme puis conception	groupe (+ AMO)	Répartir les investissements en fonction des moyens avec des reversements sans intérêts (ou très faibles)	Valider collectivement la répartition et les engagements mutuels
	Subventions	pré programme puis conception	groupe (+ AMO)	En fonction des opportunités (appels à projet)	Besoin d'un sous groupe pour y travailler...
	Epargne solidaire	pré programme puis conception	groupe (+ AMO)	Voir "Co Finançons notre Habitat' ou formaliser une démarche en direct (ou une cigale) ?	

Le budget d'une opération, l'économie du projet (construction neuve)

Les quotes-parts de financement des différentes phases du programme

- En phase programme : 1/2 % 
- En phase avant projet architectural : 4/5% 
- En phase PRO/DCE (docts consultation entp. travaux)/Appels d'offre : 3/4% 
- En phase chantier avec acquisition du foncier : 90% 



Le financement des différentes phases du programme




- En phase programme : subvention démarrage, apports groupe
- En phase conception architecturale : sur fonds propres maîtrise d'ouvrage
- En phase chantier : déblocage des prêts

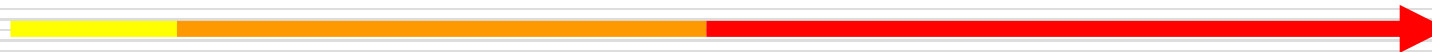
Garantir le financement des différentes phases du programme

- En phase programme : mobiliser des fonds, trouver des subventions si possible
- En phase conception architecturale : valider le montage financier de la maîtrise d'ouvrage (partenariats...)
- En phase chantier : finaliser les engagements (100% des lots réservés ?) pour le déblocage des prêts, finaliser les dossiers

Le budget d'une opération, l'économie du projet (en réhabilitation)

Les quotes-parts de financement des différentes phases du programme (spécificités en réhabilitation)

- En phase démarrage avec compromis de vente : 5 à 10 % 
- En phase permis de construire : 35 à 40% 
- En phase chantier avec acquisition du foncier : 50 à 60% 



Besoin d'une capacité de mise de fond plus importante au départ et négocier une clause suspensive au compromis de vente (obtention du permis de construire), sauf si « l'occasion est trop bonne » et la suite assez sûre (groupe assez déterminé et « solvable »)

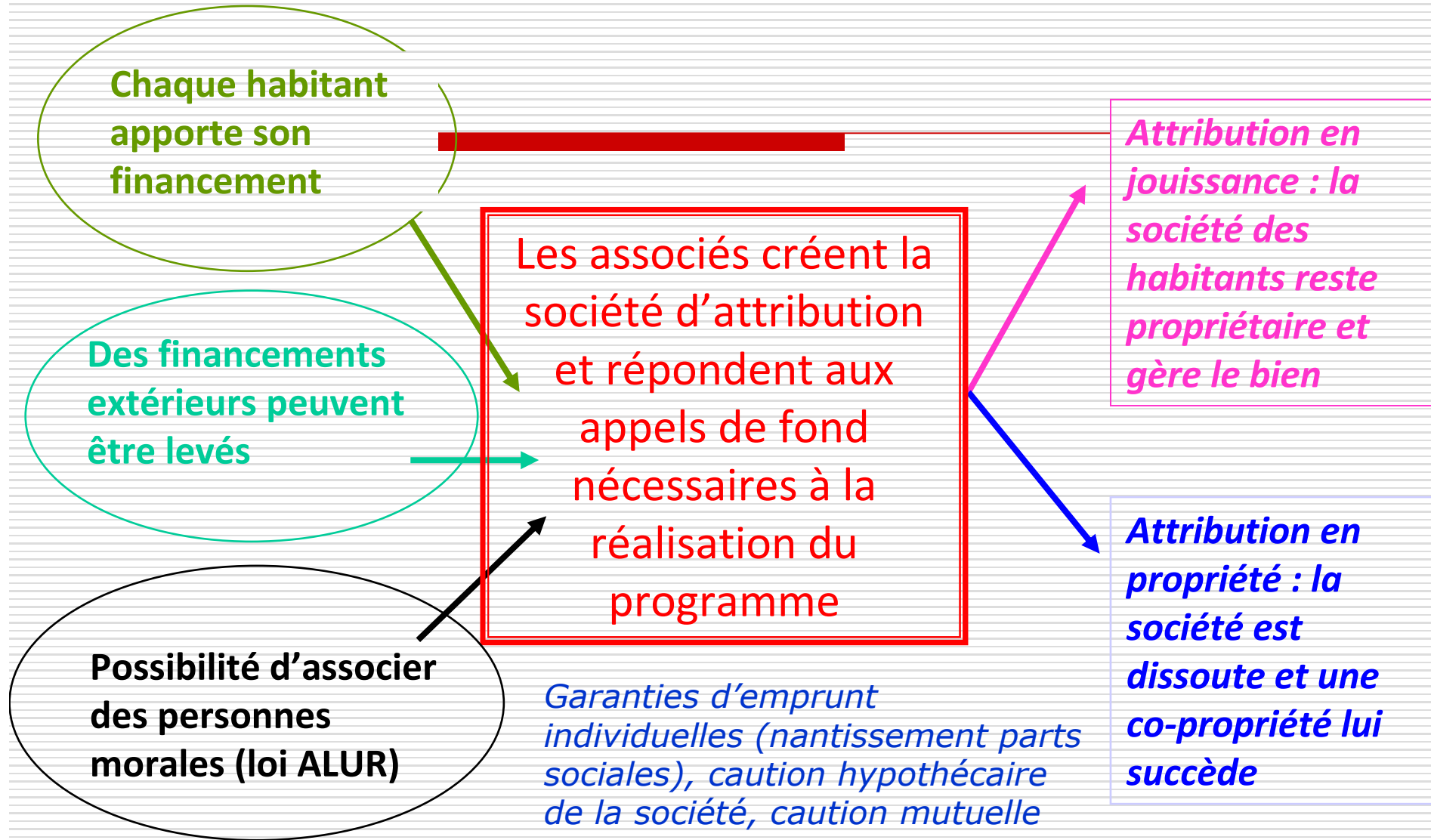
Les montages financiers

Les montages sociétaires des projets d'habitat participatif

1. Emprunts groupés auprès d'une banque avec une société d'attribution :
 - mutualisation des capacités individuelles,
 - garantie hypothécaire via le nantissement sur les parts sociales

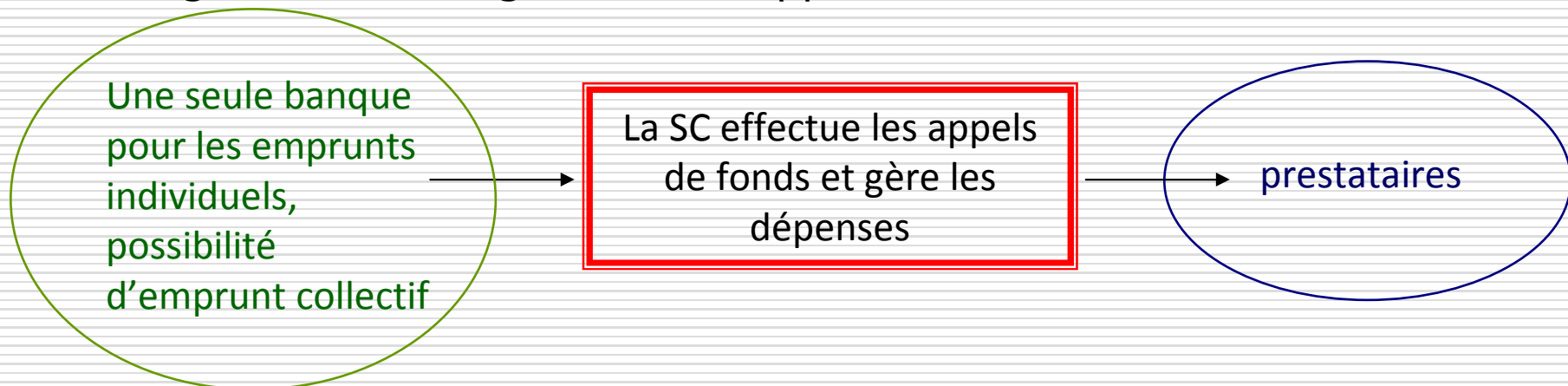
2. L'emprunt collectif sociétaire en coopérative d'habitants :
 - fonds propres (20%),
 - redevance (loyer),
 - **comptes courants d'associés** (Les comptes courants d'associés correspondent à des avances de fonds, réalisées par les associés d'une société. Ces apports peuvent avoir plusieurs finalités : être une composante de la politique de financement de la création ou du développement d'une activité, une aide pour palier une insuffisance de trésorerie... L'utilisation des comptes courants d'associé est strictement réglementée, notamment en fonction de la capacité de la personne titulaire du compte courant (personne physique ou personne morale). En contrepartie, les sommes laissées ainsi à disposition peuvent donner lieu au versement d'un intérêt aux associés).

Principes des sociétés d'attribution



Financement et garanties

Montage financier et gestion des appels de fonds :



Garanties :

Nantissement des parts sociales = quasi hypothèque (généralement, revente du bien si défaut de créance)

Possibilité de la caution mutuelle des associés

GFA des promoteurs (garantie d'achèvement avant livraison) : obligation ALUR

Fiscalité des stés d'attribution

- SC = Fiscalité transparente : pas d'impôt sociétaire en tant que tel
 - Obligation de la déclaration au fisc, bilans comptables, bénéfices éventuels imposables
 - Pas de TVA sur la livraison à soi-même
 - La SC règle la taxe foncière
 - TVA immobilière si revente < à 5 ans
 - Régime des plus values immobilières des particuliers
 - Droits d'enregistrement dus pour les mutations
 - Si location, la fiscalité s'applique
-



Les coopératives d'habitants

Les sociétés commerciales sont des sociétés de capitaux

- ❑ Responsabilité limitée aux apports Société soumise aux impôts commerciaux (Impôt sur les sociétés)

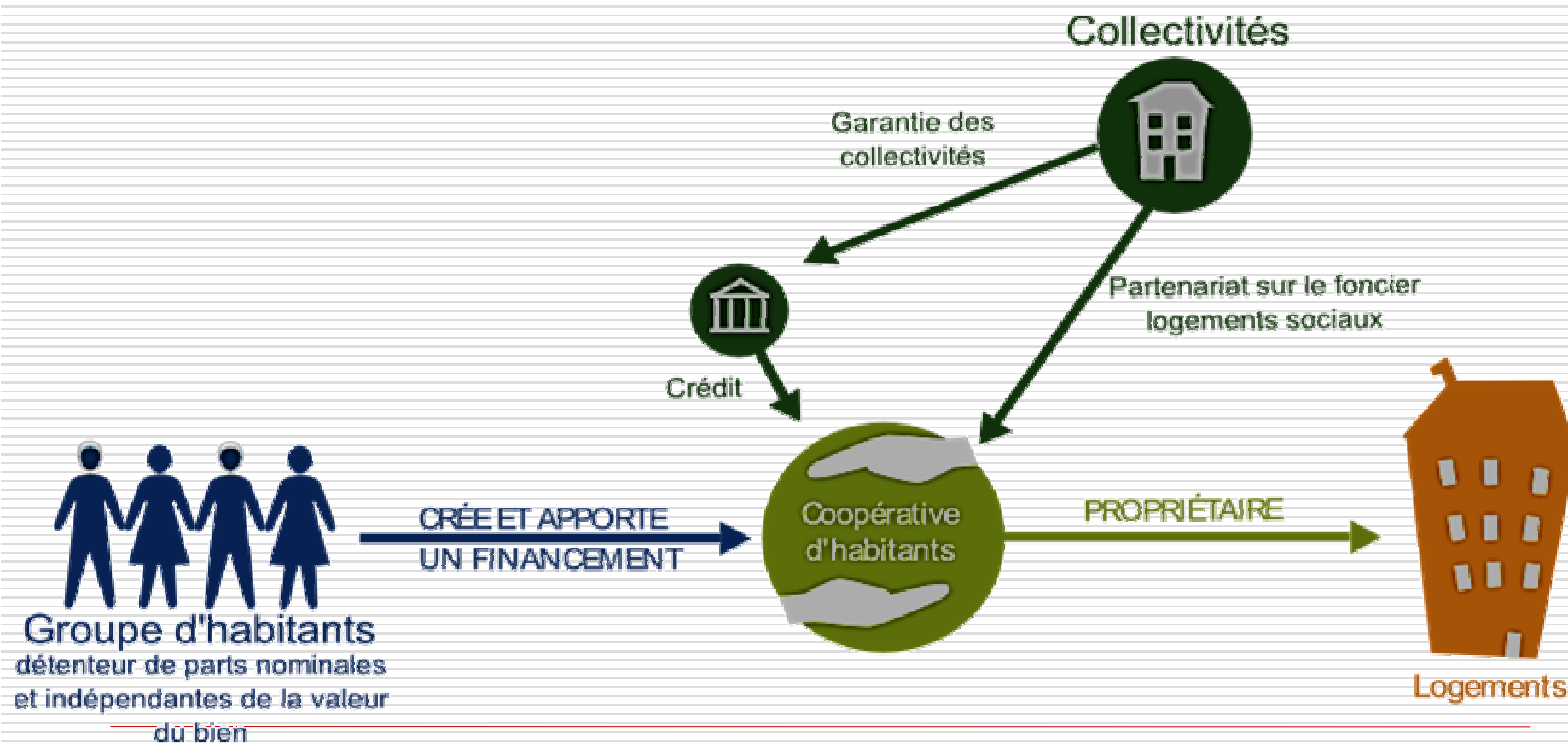
Une solution envisagée pour permettre des emprunts collectifs en limitant le risque

- ❑ Le logement est occupé en location ; les redevances remboursent l'emprunt collectif.
- ❑ Les parts sociales / actions ne correspondent pas à des m² identifiés.
- ❑ Possibilité d'avoir recours à de l'épargne extérieur.

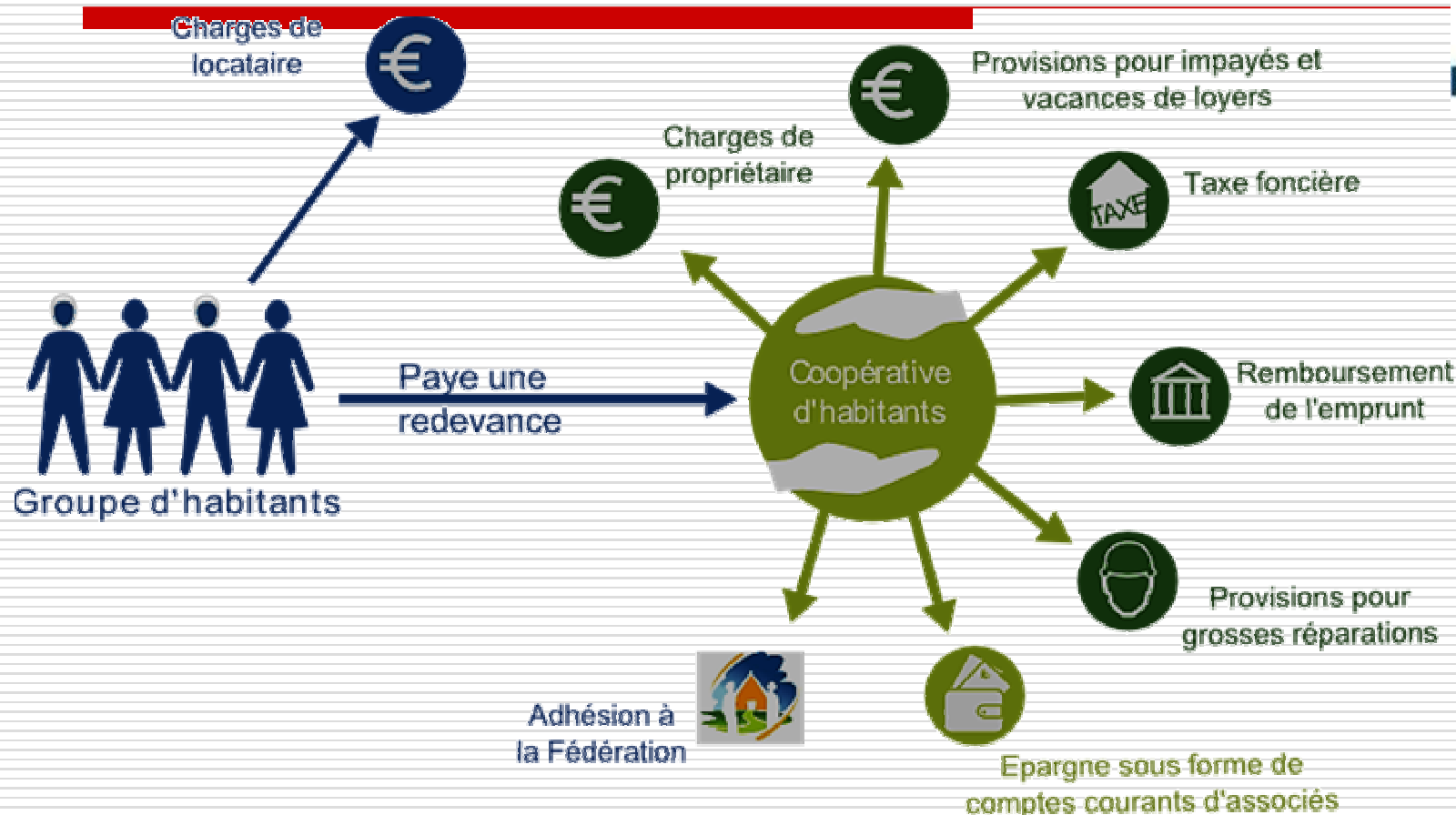
Possibilité de gouvernance plus souple

- ❑ Possibilité de créer des collèges (pour les SCIC et les SAS) ; possibilité de gestion coopérative.
- ❑ Possibilité de dissocier le pouvoir de décision de la possession du capital

2 Les coopératives d'habitants avant : *création de la coopérative*



2 Les coopératives d'habitants avant : *fonctionnement de la coopérative*

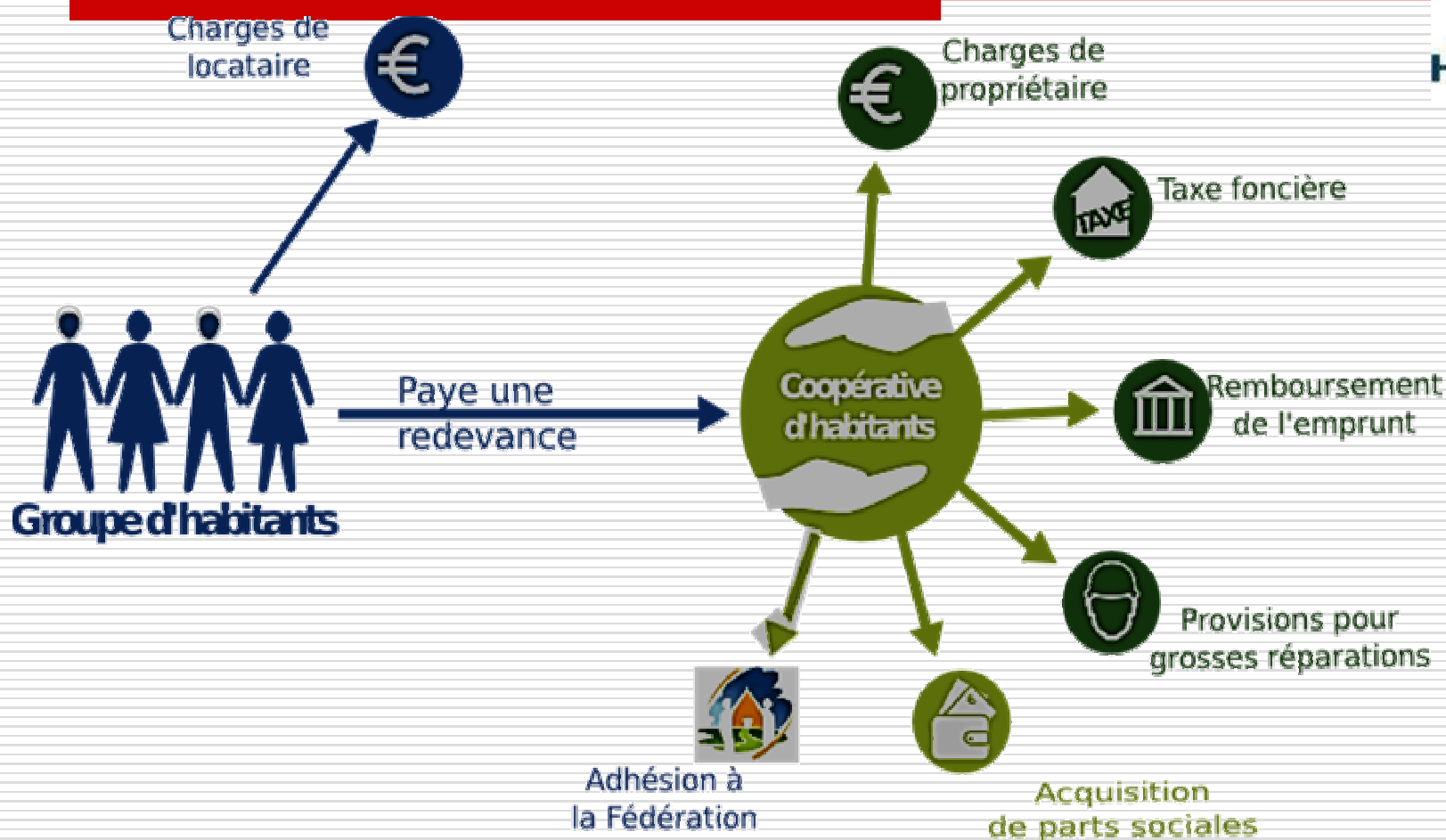


Charges locatives = électricité parties communes...

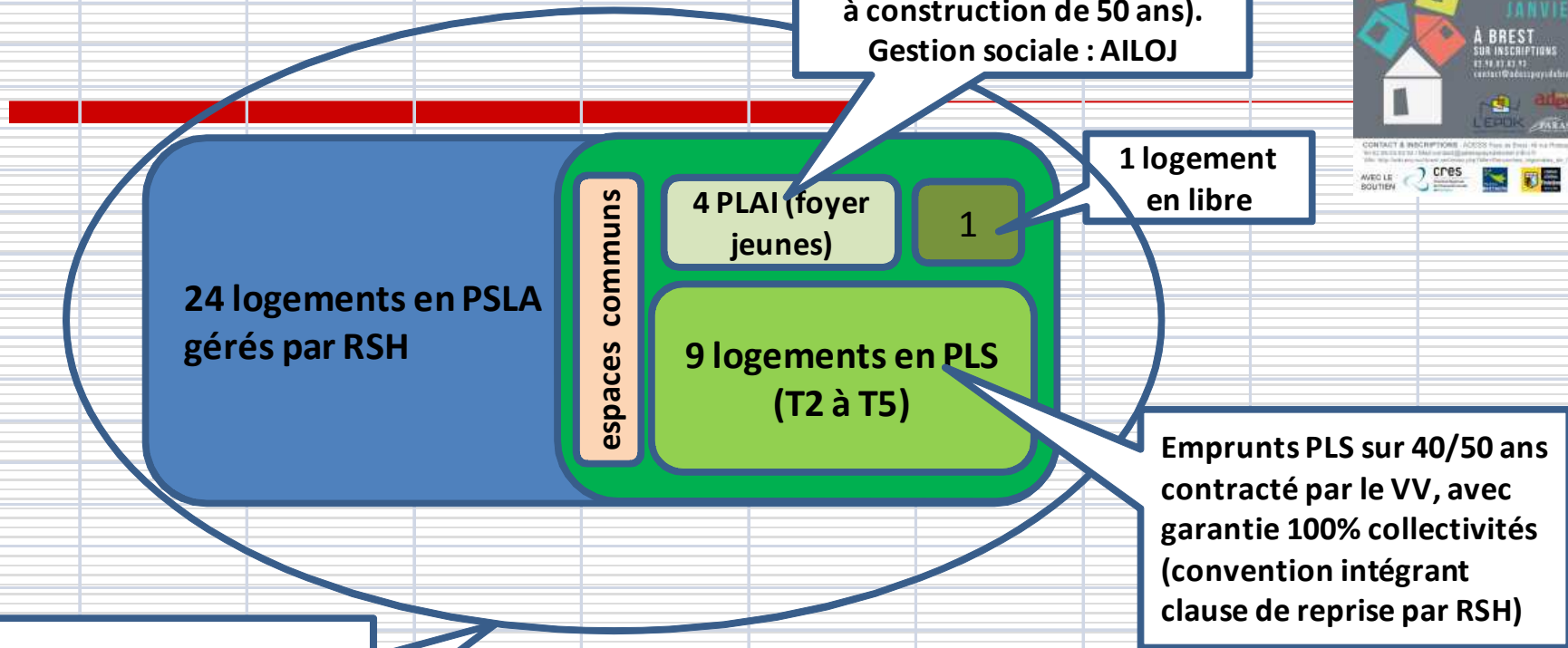
Charges de propriétaire = syndic éventuel, fonctionnement ascenseur...

2

Les coopératives d'habitants après *Nouveau lien contractuel : le contrat coopératif*



Le Village Vertical - Schéma récapitulatif



co-maitrise d'ouvrage VV / RSH sur programme + CPI à RSH pour la construction

- Projet architectural établi avec RSH : « standard » commun aux 14 logements, afin d'en diminuer le cout et faciliter les permutations (avec personnalisation des finitions).
- Coût de construction d'environ 1360 € / m2 HT
- Coût du foncier : 163€/m² SHON en PLS et 212 €/m² SHON en libre
- Prix de sortie : évalué à 2300 € TTC /m² SHON
- Apport du groupe actuel (9 ménages) : 380 000 €

Les montages hybrides

- Un projet d'habitat peut être adossé à un projet d'activité professionnelle ou encore accueillir des associations ; il convient de valider le ou les structures juridiques pour porter le tout, et les contrats qui les lient (location de locaux, mises à disposition etc.)
- Chaque type d'activité est lié à son montage financier : le projet immobilier, le projet professionnel etc. Le projet immobilier pouvant mettre à disposition des espaces contre redevance, il faut prévoir à la fois les produits issus d'une redevance et la fiscalité associée à cette dernière dans le cadre du montage global, du plan de trésorerie et selon les durées d'emprunt du projet (prévisionnel de gestion).
- La loi ALUR autorise les sociétés d'habitat participatif à pratiquer de la « mixité fonctionnelle » avec un plafond (CF article 47 de la loi, les décrets et le Code de la Construction et de l'Habitation, édition 2015 et suivantes) ; au-delà, un montage juridique hybride sera donc nécessaire.
- Il faut préciser également ce qui est interne au projet des membres (logements, espaces travail, local AMAP...) et ce qui est prévu à usage externalisé (chambres d'hôtes, locations à usage commercial ou professionnel ou associatif...).

Les montages financiers : les outils

- « L'aide à la pierre » pour le **locatif social** : PLS (prêt locatif social), PLUS (prêt locatif à usage social), PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) -> subventions, aides fiscales (TVA 5,5%), taux d'emprunt bas, garanties des collectivités, foncier – cher
- **L'accession sociale encadrée par le PSLA** : prêt social de location accession -> aides fiscales (TVA 5,5%), taux d'emprunt, foncier, portage et garantie de relogement
- ⇒ *PLUS/PLAI/PSLA : recours à un organisme agréé logement social, sous conditions de ressources (RFR/composition familiale/localisation du projet)*
- Les dispositifs individualisés liés aux emprunts bancaires : PTZ, PAS...
- La question des garanties : la garantie d'achèvement, la garantie d'emprunt
- Les subventions : appels à projet, fondations...
- Financement participatif ou Crowdfunding
- L'épargne ou l'investissement solidaire
- Le recours aux investisseurs

Les montages financiers : le PLS

=> compatible montage en coopérative d'habitants, voire SCI de location

Voir <http://www.logement.gouv.fr/prest-locatif-social>

- Prêt sociétaire 40 ans bâti, 50 ans foncier
- Contracté auprès d'un organisme bancaire partenaire relais des fonds de la Caisse des Dépôts
- Sous conditions de ressources

Objet du prêt

- Le PLS peut financer l'acquisition ou la construction de logements à usage locatif, ainsi que, le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. Le PLS n'ouvre pas droit à une subvention de l'État. En revanche, il permet de bénéficier de la TVA à taux réduit (taux identique à celui applicable aux opérations PLUS et PLAI) et d'une exonération de TFPB pendant 25 ans. Les locaux communs doivent être qualifiés en LCR (locaux communs résidentiels) pour en faire partie.
- Les bailleurs doivent s'engager par une convention APL signée avec l'État, dont la durée est au moins égale à la durée de la part du prêt qui ne finance pas la charge foncière, sans pouvoir être ni inférieure à 15 ans, ni supérieure à 40 ans.

Montant

- Le montant minimum du prêt est égal à 50 % du prix de revient de l'opération⁶. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions.

Les montages financiers : le PSLA

=> *compatibilité montage en société d'attribution à valider...*

Voir <http://www.hlm.coop/spip.php?article187>

- Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Le principe de la location-accession

- Le mécanisme de location-accession permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataires. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur Hlm. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. Ce contrat "ancienne formule" est ouvert à l'acquisition dans le neuf comme dans l'ancien.
- Afin de rendre la location-accession attractive pour des ménages dont les ressources sont modestes, un prêt conventionné dédié à ce type d'opérations sociales dans le neuf, le prêt social location-accession (PSLA), est créé en 2004. Ce produit présente les mêmes avantages fiscaux que le PLS (TVA à taux réduit et exonération de TFPB) et est éventuellement transférable de l'opérateur à un ménage accédant. Il peut se cumuler, sous certaines conditions, avec un PTZ.

Les prêts aidés : le PTZ

Les différents PTZ (prêts à taux 0) mobilisables :

- Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt aidé par l'État qui vous permet d'acheter votre logement si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années, sous conditions de ressources. Le montant du PTZ dépend de la zone où vous achetez votre logement. Le prêt ne peut financer qu'une partie de l'achat, vous devez le compléter par un ou plusieurs prêts et éventuellement un apport personnel. Ce logement doit être neuf ou ancien avec des travaux. Ce prêt d'Etat peut être complété par un dispositif local porté par une collectivité territoriale.
 - L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) permet de financer les travaux de rénovation énergétique des logements. Ce prêt peut être accordé au propriétaire de logement et au syndicat de copropriétaires jusqu'au 31 décembre 2018.
 - Le PTZ de la CARSAT est un dispositif porté par la caisse de retraite pour aider le financement de projets dédiés aux personnes âgées. Chaque caisse régionale définit ses critères (prêt à société et non aux personnes, plutôt aux équipements qu'à l'investissement, critères sociaux / logement social...) et ses modalités d'obtention (20 ans en général)
-

Les montages financiers : garantir l'achèvement de l'immeuble

Les risques et les garanties

- Défaillance du maître d'ouvrage : départ d'un associé, défaillance non couverte par une assurance de prêt (suicide ? Divorce ? Faillite perso ?...)
- Défaillance d'une entreprise (dépôt de bilan...) et désorganisation du chantier entraînant un surcoût des travaux

La garantie financière d'achèvement :

l'article L. 200-9 du CCH, créé par la loi ALUR : « chaque société doit également justifier, avant tout commencement de travaux de construction, d'une garantie permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble, dont la nature et les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Cette garantie est dite extrinsèque (portée par un tiers externe)

Décret loi ALUR portant sur la garantie d'achèvement

Légifrance (http://www.legifrance.gouv.fr).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le [code de la construction et de l'habitation](#), notamment son article L. 200-9 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 3 mars 2016 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 10 mars 2016 ;

Vu l'avis du comité consultatif de la législation et de la réglementation financières en date du 15 mars 2016 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1 [En savoir plus sur cet article...](#)

Après l'article R. 200-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article R. 200-8 ainsi rédigé :

« Art. R. 200-8.-La garantie mentionnée à l'article L. 200-9 couvre la société d'habitat participatif contre les risques financiers d'inachèvement de l'immeuble.

« Elle est constituée par une ouverture de crédit par laquelle le tiers qui l'a consentie s'oblige à avancer à la société, durant les travaux de construction de l'immeuble, les sommes nécessaires au paiement :

« 1° Des coûts supplémentaires occasionnés par la défaillance d'une entreprise intervenant dans la construction rendant nécessaire la contractualisation avec une nouvelle entreprise, excepté lorsque le promoteur ou le vendeur de l'immeuble à construire a souscrit la garantie prévue à l'article L. 222-3 ou celle prévue à l'article L. 261-10-1 ;

« 2° Des appels de fonds de la société destinés au règlement des travaux en lieu et place de tout associé défaillant, dans l'attente de la cession des parts de cet associé.

« Le montant de cette ouverture de crédit ainsi que sa durée, qui ne peut être inférieure à six mois, sont déterminés en fonction des risques encourus.

« La garantie est délivrée par l'un des organismes mentionnés à l'article R. 261-17.

« Pour bénéficier de cette garantie, la société d'habitat participatif est tenue de remettre au garant une liste minimale de pièces, permettant d'apprécier la situation et la solidité financières de la société et de son projet de construction, dont la composition est fixée par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et de l'économie. »

Article 2 [En savoir plus sur cet article...](#)

Le ministre de l'économie et des finances et la ministre du logement et de l'habitat durable sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 24 octobre 2016.

Manuel Valls

Par le Premier ministre :

Les montages financiers

Article R*261-17

La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une **banque**, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une **entreprise d'assurance** agréée à cet effet ou d'une **société de caution mutuelle** constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus.

Taux assurance couplant la dommage ouvrage et la GFA : entre 2,5 et 3% du prix de revient du projet. Pas de commande de l'état pour monter des solutions opérationnelles avec la Caisse des Dépôts par exemple. Les organismes HLM ont des accords cadre avec des taux meilleurs...

Les montages financiers (SCM)

Société de caution mutuelle

Etablissement de crédit spécialisé dans l'octroi de garantie à l'occasion d'opérations engagées par un de ses membres.

Les SCM apportent leur caution lorsqu'un cautionnement est exigé par la loi pour garantir le remboursement d'un emprunt bancaire.

Une **société de cautionnement** est une société créée par une banque dans le but de réduire les frais de cautionnement pour les particuliers (pas de frais d'inscription à la conservation des hypothèques, pas de frais de notaire), dans le cas d'un achat immobilier.

Elle s'engage à se substituer au débiteur en cas de défaillance de ce dernier. En contrepartie, l'emprunteur doit verser à la société de cautionnement, dès le déblocage des fonds, une contribution proportionnelle au montant de son prêt.

Néanmoins, si elle est amenée à payer, la caution aura la possibilité de se retourner contre l'emprunteur et de procéder à une saisie-exécution sur n'importe quel actif du débiteur.

Le prêt cautionné est rapide à mettre en place et assure par la suite une meilleure protection de l'emprunteur.

Les montages financiers (SCM)

Cette somme est composée de :

- une contribution à un fonds mutuel de garantie qui peut parfois être en partie reversée à la fin de son crédit s'il n'y a eu aucun problème (comme le Crédit Logement par exemple), ou définitivement acquise par l'organisme de caution (cas des organismes bancaires) ;
- une commission, définitivement acquise par l'organisme de caution.

Il faut donc comparer le coût initial et final entre organismes de cautionnement type Crédit Logement et ceux type bancaire. Cette contribution varie proportionnellement en fonction du montant d'un prêt (en pratique de 0,5 % à 2 %).

Voir en particulier :

- Le Crédit Logement
- Le Bred Habitat, organisme de cautionnement du BRED
- Le CMH, organisme de cautionnement du Crédit mutuel

Exemple « La Petite Maison », Rennes : convention annexée de révision à la baisse du taux de la garantie au fur et à mesure de la baisse du risque aux étapes clé du chantier (accord passé avec Le Crédit Mutuel).

Les garanties d'emprunt

1. En société d'attribution :

- La garantie hypothécaire en phase sociétaire est possible via le nantissement* des parts sociales de chaque sociétaire pouvant donner un droit à l'organisme de crédit sur ces parts en vue de leur cession à un 1/3 acquéreur, ou d'une revente en propriété directe, en cas d'impossibilité d'honorer la créance.
- Le cautionnement hypothécaire sur le bien réalisé par la société, à titre exceptionnel : personne physique ou morale qui apporte un ou plusieurs bien(s) immobilier(s) en garantie d'un prêt contracté par une autre personne (un associé du projet par exemple). Le bien apporté en garantie sera hypothéqué c'est à dire qu'en cas de non paiement des échéances, il pourra être saisi. Le risque encouru par la caution hypothécaire est limité à la valeur de ce bien. Mais le cautionnement hypothécaire par une société civile de dettes d'associé ne passe plus en jurisprudence (cf : Références Cour de cassation chambre commerciale/ Audience publique du mardi 23 septembre 2014/ N° de pourvoi: 13-17347/ Publié au bulletin en rejet :
« Mais attendu que n'est pas valide la sûreté accordée par une société civile en garantie de la dette d'un associé dès lors qu'étant de nature à compromettre l'existence même de la société, elle est contraire à l'intérêt social ; qu'il en est ainsi même dans le cas où un tel acte entre dans son objet statutaire ; qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés, que l'immeuble donné en garantie du prêt consenti par la Caisse à M. X... constituait le seul bien de la SCI, de sorte que cette dernière, qui ne tirait aucun avantage de son engagement, mettait en jeu son existence même, la cour d'appel a statué à bon droit ; que le moyen n'est pas fondé. » **Donc c'est une garantie qui passe pour n'être plus utilisable...**

** Le nantissement est une garantie, une sûreté réelle mobilière portant sur un bien incorporel (des parts sociales, un fonds de commerce par exemple). Il s'agit donc d'une garantie pour le créancier qui obtient un droit sur un bien de son débiteur. En droit français, le nantissement est défini depuis l'ordonnance du 23 mars 2006 comme un contrat par lequel un débiteur remet un bien meuble incorporel à son créancier pour garantir sa dette. Le droit commun du nantissement est régi aux articles 2355 et suivants du code civil français.*

Les garanties d'emprunt

1. En coopérative d'habitants :

- La garantie hypothécaire sur le bien réalisé par la société qui contracte l'emprunt (l'hypothèque est une sûreté constituée sur un bien immeuble qui est affectée au paiement d'une dette. L'hypothèque confère au créancier un droit de préférence et un droit de suite lui permettant d'en poursuivre la vente en quelque main que le bien se trouve).
 - La garantie des collectivités au titre du logement social, sur les prêts PLS, à l'instar de celle des organismes HLM. A noter que cela dépend de la politique des collectivités (CF le PLH : programme local de l'habitat) sur le PLS de type privé et des conditions du soutien (notamment la demande d'un garant de 2nd rang pour reprendre le bien à la suite de la collectivité en cas de faillite de la coopérative d'habitants, voir le Village Vertical à Villeurbanne et son garant de 2nd rang : la coop HLM Rhône Saône Habitat).
-

Les subventions

Les aides mobilisables :

1. Les **appels à projet** : bâtiment durable armoricain, logement social innovant, sur le vieillissement, sur l'habitat, fonds Leader (Europe)...
 - AP des collectivités (bâtiment durable, aide au démarrage des projets d'HP...)
 - Fondations : Fondation de France (appel à projet habitat et vieillissement), MACIF (soutien aux démarches innovantes)...
 2. Les **subventions spécifiques** : l'ADEME sur 50% des études sur les économies d'énergies par ex.
 3. Les **mutuelles** : mobilisation par leurs adhérents de leurs mutuelles, en fonction des critères définies par ces dernières...
 4. **Aide à l'émergence** et constitution des groupes projet : en fonction de la politique dédiée à l'habitat participatif ou d'une négociation avec la maîtrise d'ouvrage publique (ex. St Nolff, Guérande, Lorient...)
-

Le financement participatif ou crowdfunding : conditions

- Définir le montant, les délais, les contre parties, la nature de la demande (dons, prêts, investissement via des parts sociales), l'objet (financement des espaces communs...)
 - Monter un plan de communication : argumentaire, supports (vidéo...)
 - Trouver une plateforme web
 - Lancer la campagne en partant des listes de contacts mails des réseaux perso, associatifs voire professionnels
-

Le financement participatif : les plateformes / la FNSCHLM

chrome://fireftp/cont... Les plus visités Ecosia - La recherche v... Espace Abonnés Free La Banque Postale Pages jaunes Site de bibliothèques... Habitat participatif.net habitatparticipatif-ouest

Recherche Google Recherche personnalisée OK


Inscrivez vous à notre lettre hebdomadaire !
Votre adresse de courrier électronique OK

La Fédération | Les coopératives d'HLM | Outils et méthodes | Les publications | Annuaire

Accueil du site > Actualité > [Lasolution.coop, 1ère plateforme de financement participatif dédié à \(...\)](#)

Lasolution.coop, 1ère plateforme de financement participatif dédié à l'habitat coopératif

Mise à jour : 21/07/2016



La Fédération des coop Hlm vient de mettre en ligne sa plateforme de financement participatif : www.lasolution.coop.

Cette plateforme, qui s'inscrit dans le plan d'actions digital de la Fédération, vise deux cibles :

- les **candidats à l'accession**, pour qui lasolution.coop propose un outil simple et ludique leur permettant de mobiliser leur entourage afin de compléter leur apport personnel et ainsi consolider leur plan de financement
- les **collectifs de locataires ou propriétaires**, pour qui lasolution.coop sera un outil de collecte pour financer leurs projets collectifs (ex. habitat participatif, jardin partagé, tondeuse collective...)

Initiée avec l'aide de la start-up Easycrowd, spécialiste des solutions digitales en matière de finance participative pour les acteurs de l'économie sociale et solidaire, et testée avec un groupe réduit de coopératives d'Hlm volontaires, lasolution.coop s'ouvre maintenant à l'ensemble des adhérents de la Fédération.

A cet effet, nous mettons à votre disposition :

- une présentation de la plateforme et de son utilisation : <https://sway.com/G6KcR3IEgTruQIwf>
- un guide d'accompagnement interactif : <https://sway.com/1X6vbZXHmDsqq4ew>
- un groupe Facebook destiné aux échanges entre coop Hlm sur l'utilisation de cette plateforme : <https://www.facebook.com/groups/915...>

Au sein de la Fédération, Laurie Bidault (01 40 75 79 21 – laurie.bidault@hlm.coop) est plus particulièrement à votre disposition pour répondre à vos questions et vous accompagner dans l'appropriation de ce nouvel outil.

Cette plateforme est le premier maillon d'un ensemble d'outils qui vous seront proposés par la Fédération au cours des prochains mois. Elle s'inscrit dans notre volonté de faciliter le « fait coopératif » et d'apporter à vos clients des solutions innovantes qui facilitent le « bien vivre ensemble » pour nourrir le lien avec votre coopérative.

Lire aussi

- > [Loi de finances pour 2017 : les mesures "logement"](#)
- > [L'ordonnance organisant le groupe Action Logement publiée au Journal officiel](#)
- > [Les Coop Hlm et Arkéa Banque E&I signent une convention de partenariat](#)
- > [Les coop Hlm au congrès de l'USH à Nantes !](#)
- > [Le ministère de la Ville et la Fédération des Coop Hlm encouragent l'accession sociale dans les quartiers](#)

Le financement participatif : les plateformes / Les petites Pierres

Accueil Habitats ... Terra Art... Société de ca... demainhabite... Décret n°... Code de l... Prêt à tau... FNSCHLM - L... Les pe... x

www.lespetitespierres.org/faire-un-don/aboutis/ Rechercher

tp/cont... Les plus visités Ecosia - La recherche v... Espace Abonnés Free La Banque Postale Pages jaunes Site des bibliothèques ... Habitat participatif.n



SDF et jeunes volontaires en coloc à Nantes (44)

Objectif 15009 € [» Voir le projet](#)

100%  41 



Rénover la maison des compagnons Emmaüs

Objectif 13091 € [» Voir le projet](#)

100%  39 



Conception solidaire Saint Gervais le Fayet

Objectif 18689 € [» Voir le projet](#)

100% 

Projet réussi



Un projet social d'habitat écologique (86)

Objectif 19200 € [» Voir le projet](#)

100%  115 

Projet réussi



Un habitat coopératif solidaire à Toulouse (31)

Objectif 19800 € [» Voir le projet](#)

100%  38 

Projet réussi



WE CO Expérience : équiper des sanitaires

Objectif 15000 € [» Voir le projet](#)

100% 

Le financement participatif : les plateformes / Les petites Pierres

personnes

Objectif 14825 €	» Voir le projet	100%	♥ 49
Objectif 13000 €	» Voir le projet	100%	♥ 40
Objectif 6077 €	» Voir le projet	103%	♥ 19



Projet réussi

Rénover une coloc' solidaire à Angers (49)

Objectif 14000 €

» Voir le projet

100%

♥ 21



Projet réussi

Un habitat participatif à l'Isle Jourdain (32)

Objectif 18420 €

» Voir le projet

100%

♥ 83



Projet réussi

Les Voisins Volontaires dans le Morbihan (56)

Objectif 15058 €

» Voir le projet

100%

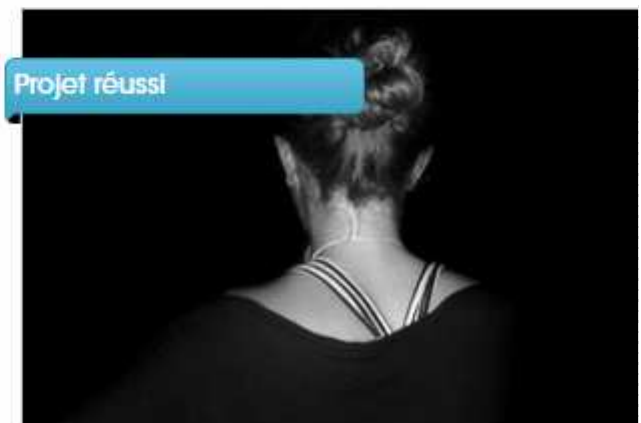
♥ 42



Projet réussi



Projet réussi



Projet réussi

Le financement participatif : les plateformes / la NEF

The screenshot shows the Zeste website interface. At the top, there is a navigation bar with the Zeste logo and a menu icon. Below the navigation bar, there are two main sections: a sidebar on the left and a main content area on the right. The sidebar contains two buttons: 'Déposer un projet' and 'Contribuer'. The main content area is titled 'Déposer un projet' and contains a list of seven expandable sections, each with a downward arrow icon. The footer is a green bar with the Zeste logo and tagline 'Exhausteur naturel de projets'. It also contains a list of links, social media icons for Facebook, Twitter, and Email, and a newsletter sign-up form with an 'OK' button.

Déposer un projet

Contribuer

Déposer un projet

- ▼ Qui peut déposer un projet ?
- ▼ Comment déposer un projet ?
- ▼ Ce que l'on fait pour vous
- ▼ Combien ça coûte ?
- ▼ Déterminer son objectif de collecte
- ▼ Quelques conseils pour réussir sa collecte
- ▼ Gérer son projet en ligne

zeste Exhausteur naturel de projets

DÉCOUVREZ LES PROJETS
LANCEZ VOTRE PROJET
COMMENT ÇA MARCHE ?
QUI SOMMES-NOUS ?
REJOIGNEZ LA COMMUNAUTÉ
MON COMPTE

NOUS CONTACTER
CONFIDENTIALITÉ
MENTIONS LÉGALES
CONDITIONS GÉNÉRALES DU SITE
CONDITIONS GÉNÉRALES DU SERVICE DE PAIEMENT

INSCRIVEZ-VOUS À LA NEWSLETTER

vosre e-mail ici

Le financement participatif : les plateformes / wedogood-Loanim

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.wedogood.co/campaigns/loanim>. The browser's address bar and tabs are visible. The page content includes a navigation menu with 'RÉSUMÉ | INVESTISSEMENT | PRÉSENTATION | ACTUALITÉS' and a red 'VOTER' button. A large banner features a colorful background with a white circle containing the text 'Loanim.com, Financement alternatif' and the subtext 'Devenir propriétaire sans banque et sans apport'. To the right, a white box displays 'Plus que 13 jours pour voter!', 'Objectif : 44000 €', and 'Un projet porté par Ekotalia (Voir les informations)'. Below this are 'SUIVRE' and 'PARTAGER' buttons.

RÉSUMÉ DU PROJET

Nous croyons que l'accèsion à la propriété ne doit pas être une histoire d'ordinateurs, d'analyses ou d'une montagne de garanties.

Nous proposons une solution plus humaine. Elle rassemble des investisseurs et des candidats à l'accèsion immobilière d'horizons diverses.

Nous finalisons l'opération en substituant les investisseurs au candidat acquéreur. Celui ci est locataire le temps de verser le solde du prix aux investisseurs, après quoi il devient propriétaire.

Loanim.com soutient le financement immobilier alternatif. Nous permettons l'achat d'une maison ou d'un appartement sans banque et sans apport.



RETOUR SUR INVESTISSEMENT

Si j'investis : €

Le financement : prêt relais spécifique (la NEF)

- En phase projet (avant livraison) pour compléter le montage financier et assurer les dépenses en cours (appels de fonds)
 - Peut se substituer à un lot non souscrit (en attente pré attribution)
 - Durée 24 mois maxi
 - Conditions d'un prêt relais au taux de 4.5% (si non utilisation : 0.5%)
 - Question : qui assume le surcoût ? Le groupe ? (...)
-

Le financement : prêt relais spécifique (la NEF)



A l'attention de M Olivier CENCETTI
l'Écho-habitants

Vaulx-en-Velin, le 18/10/2016

Bonjour,

Conformément à votre demande, voici le modèle de tarification de l'offre de crédit-relais de Nef Capital Patient. Elle est destinée à couvrir les besoins de financement dans la période de lancement des projets d'habitat groupé. A noter que cette offre est soumise à l'accord final du comité d'investissement de Nef Capital Patient.

Définition de l'offre

Dans l'esprit du Capital Patient, son offre de crédit-relais a pour finalité d'apporter une sécurité, sous la forme d'un engagement financier ferme, aux collectifs d'habitants qui souhaitent démarrer leur projet et avancer dans sa réalisation sans attendre la participation financière de du/des derniers habitants qui rejoindront le projet en cours de route.

Ce crédit-relais permet de réserver des fonds pour les besoins du projet et selon une période à convenir (Maximum 24 mois).

Déblocage et remboursement

Pendant toute la durée de ce crédit-relais, il n'y a aucune obligation d'utiliser les fonds mis à disposition, par contre, le crédit-relais reste disponible à tout moment selon les appels de fonds nécessaires à l'avancée du projet.

Ainsi, si le groupe porteur du projet trouve les derniers co-habitants de son collectif dans l'intervalle, et que ceux-ci viennent rapidement se substituer par leurs apports au besoin de financement couvert par le crédit-relais, il peut, à tout moment, être mis fin au contrat, moyennant un préavis de 2 mois.

De la même façon, le collectif garde toujours la possibilité de débloquer tout ou partie des fonds pour financer la part des logements vacants pendant la durée du financement, et jusqu'à concurrence du montant total accordé.

Afin de ne pas mettre de pression sur les liquidités du projet pendant la phase de construction et donc des appels de fonds, nous proposons que le remboursement du financement se réalise « in fine », c'est à dire en une seule fois, capital, frais et intérêts inclus, et ce à l'échéance du crédit-relais.

Coûts de financement et modalités de paiement

À la signature du contrat de financement, Nef Capital Patient perçoit uniquement la commission d'engagement qui représente 2 % du montant total du crédit-relais accordé ce qui couvre notamment le fait de réserver les fonds.

En cas de non-utilisation des fonds mis à disposition du projet, un intérêt de base est calculé sur la base d'un taux de 0.5% l'an. Il est calculé sur la partie du crédit-relais non utilisé.

Le taux d'intérêt sur la partie du crédit-relais est de 4.5% sur les encours utilisés. Cette facturation d'intérêt est ramenée au prorata-temporis des débloquages effectués.

Les intérêts sont composés quotidiennement et capitalisés à la fin de chaque année civile. Leur paiement est exigible au plus tard lors du remboursement du capital à l'échéance du financement. Toutefois, si la trésorerie de l'emprunteur le permet et à sa demande, ces intérêts peuvent faire l'objet d'un paiement trimestriel, semestriel ou annuel sur la durée du prêt.

En espérant avoir répondu à vos interrogations, je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

Soucithra ROLLIN

Quelques exemples

1/ Selon les 3 hypothèses de durée que vous envisagez pour le projet des Voisins Volontaires :

Postulat d'un déblocage immédiat de l'intégralité des fonds

Montant : 150 000 € selon des durées respectivement de 6 mois, 12 mois, et 24 mois.

6 mois :

Commission d'engagement payée à la signature: 3000 € HT

Intérêts : calculés sur les encours => $150\,000\text{ €} \times 4.5\% \times 6\text{ mois} = 3\,375\text{ €}$

Total des coûts du financement : 6 375 €

12 mois

Commission d'engagement payée à la signature: 3000 € HT

Intérêts : calculés sur les encours => $150\,000\text{ €} \times 4.5\% \times 12\text{ mois} = 6\,750\text{ €}$

Total des coûts du financement : 9 375 €

24 mois :

Montant de la commission d'engagement payée à la signature: 3000 € HT

Intérêts : calculés sur les encours => $150\,000\text{ €} \times 4.5\% \times 24\text{ mois} = 13\,803.75\text{ €}$

Total des coûts du financement : 16 803.75 €

2/ Hypothèse d'un déblocage progressif

Exemple d'une durée de 12 mois avec déblocage au 6^{ème} mois

Montant de la commission d'engagement à payer pour réserver les fonds : 3000 € HT

Intérêts de base => $150\,000\text{ €} \times 0.5\% \times 6\text{ mois} = 750\text{ €}$

Utilisation sur les six mois suivants de 100% du crédit - relais => $150\,000\text{ €} \times 4.5\% \times 6\text{ mois} = 3\,375\text{ €}$

Total des coûts du financement : 7 125 €

3/ Hypothèse d'un remboursement par anticipation

12 mois prévus, remboursement anticipé à la fin du 9^{ème} mois

Commission d'engagement payée à la signature: 3000 € HT

Intérêts : calculés sur les encours => $150\,000\text{ €} \times 4.5\% \times 9\text{ mois} = 5\,062\text{ €}$

Total des coûts du financement : 8 162 €

4/ hypothèse de non décaissement du fait de l'arrivée au bout de 6 mois des derniers co-habitants

12 mois prévus, remboursement anticipé à la fin du 6^{ème} mois

Commission d'engagement payée à la signature: 3000 € HT

Intérêts de base => $150\,000\text{ €} \times 0.5\% \times 6\text{ mois} = 750\text{ €}$

Total des coûts du financement : 3 750 €

Le financement : les structures partenaires

Vous souhaitez y participer ?

Les statuts de la SCIC ont été volontairement ouverts afin de permettre d'accueillir dans son capital (variable) des salariés, des bénéficiaires, des bénévoles, des personnes physiques ou morales soutenant la coopérative ainsi que les collectivités publiques et leurs groupements.

Pour prendre part au capital il suffit d'adresser à la SCIC une demande d'admission accompagnée d'un bulletin de souscription de parts sociales. Cette demande sera alors validée par le Directoire sous réserve de la ratification à l'Assemblée Générale suivante.

D'autre part, la SCIC apportant son aide sous forme de portages fonciers temporaires ou de financement à court et moyen terme, les participations envisagées peuvent se traduire par des apports en comptes courants d'associés, des prêts à faible taux ou des garanties de prêts.

Enfin dans sa phase de démarrage, la SCIC va nécessairement avoir besoin de fonds pour financer son fonctionnement quotidien et l'embauche de son personnel, c'est pourquoi nous accueillerons avec intérêt toute participation financière orientée en ce sens.

Contactez nous

Mail : contact@scic-cnh.fr

Téléphone : 06 95 97 96 77

Site internet : scic-cnh.fr

Adresse du siège social : 28 boulevard Chanzy - 93100 MONTREUIL

Avril 2014

Unissons nous pour construire ensemble
l'habitat de demain, autrement.



Projet Ecolline,
Saint-Dié des Vosges

«Quand vivre ensemble économise des efforts et libère des potentiels.
Ou comment l'énergie collective rend réalisable ce qui ne l'est pas individuellement».
Ascendense Architecture



Anagram,
Villeneuve d'Ascq
(Avec Eco
Habitat Groupé)

Depuis 23 ans ce collectif de 10 familles construit autour d'une maison commune partage des valeurs d'accueil et de solidarité.



(Images tirées du livre «vivre en habitat participatif» de Pascal Greboval)



Unisson, Montreuil
(Avec A-Tipic)

Collectif de six familles souhaitant intégrer une mixité sociale, un voisinage solidaire dans le respect de l'intimité et des différences culturelles de chacun.

Cofinancements notre habitat

Coopérative financière de l'habitat participatif



Un outil financier au service des groupes d'habitants et des collectivités, Pour favoriser le développement de l'habitat participatif sur les territoires.

L'Habitat Participatif : Une réponse aux enjeux territoriaux

Face aux problématiques territoriales actuelles, plusieurs acteurs de l'économie sociale et solidaire travaillent de connivence afin de développer un mode d'habitat qui puisse répondre aux besoins sociaux, environnementaux, et territoriaux actuels.

Au travers du mode coopératif nos expérimentations nous ont permis de relever plusieurs défis :

- > Construire avec les habitants un cadre de vie le plus écologique possible
- > Optimiser le confort et l'adaptation du logement aux besoins des ménages
- > Obtenir des coûts de construction et d'exploitation plus faibles
- > S'appuyer et travailler avec les richesses locales

La SCIC Cofinances notre habitat :

Un nouvel outil pour faciliter le développement des projets d'habitats participatifs

Suite à nos expériences et au regard des dernières évolutions législatives (loi ALUR), il nous apparaît aujourd'hui nécessaire de rechercher des soutiens pour développer nos modèles. En effet bon nombre de ces projets aux modèles atypiques se trouvent ralentis voire stoppés par des problèmes de financement, face aux outils financiers traditionnels qui les servent actuellement.

Pour cette raison, 12 structures du développement de l'habitat participatif se rassemblent au sein d'une même coopérative pour mettre en place des outils de financement citoyen qui favoriseront le développement de l'habitat participatif, en les inscrivant dans les politiques Locales de l'habitat. Nous ouvrons nos actions au champ public, aux organismes du mouvement HLM, aux acteurs du financement du logement, et aux autres partenaires intéressés par notre dynamique. Ce qui nous permettra le lancement de multiples opérations d'habitat participatif mixte.

Scic SA coopérative à capital variable à conseil de surveillance et directoire
N° SIRET 798 725 672 00016 - Agréée entreprise solidaire

La SCIC en chiffres ...

200 000 euros ont été levés grâce aux fonds propres des fondateurs.

Nous voulons atteindre en 2014, 500 000 euros par la souscription de parts auprès des réseaux de collecte d'épargne citoyenne .

Un montant de prêts long terme de 2 à 3 millions d'euros auprès de la CDC et autres institutions financières.

500 000 à 1 million d'euros de participations d'organismes publics.

500 000 à 1 million d'euros de participations bancaires.

Ses champs d'action

Pour développer les projets d'habitat participatif, la coopérative, par ses connaissances avisées de ce type de projet, viendra :

> Assurer le portage financier des périodes pendant lesquelles :

-le terrain doit être réservé ou même acheté, alors que le groupe n'est pas encore totalement constitué
-une des familles souhaite se retirer (période de construction ou dans la vie future de l'habitat groupé)

> Assurer le financement des locaux communs sans remboursement du capital, pendant des périodes de 7 à 10 ans pour donner du temps aux groupes pour dégager de la capacité d'endettement.

Une coopérative initiée par :

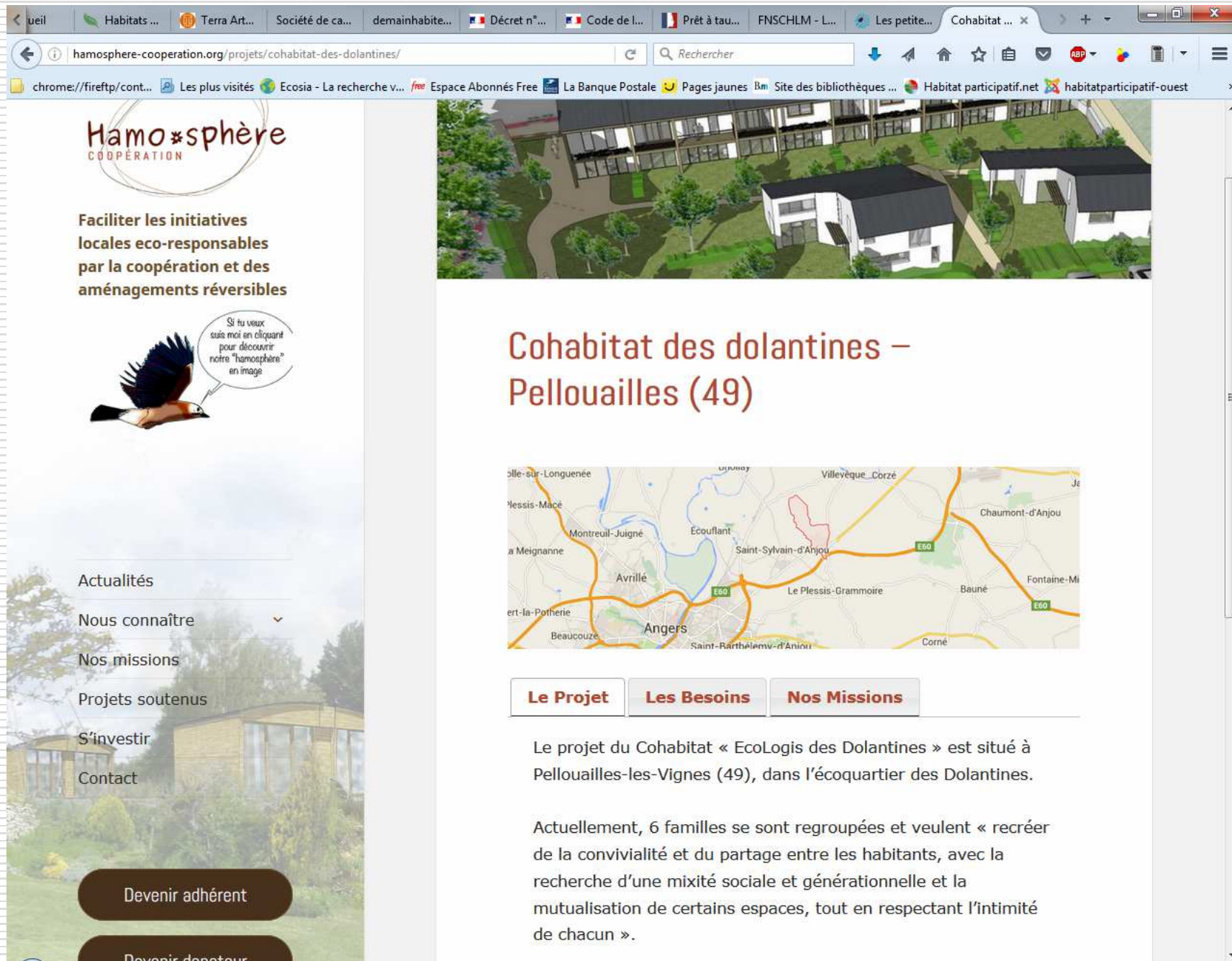
- > Des associations : Eco Habitat Groupé, Habicoop, Relier, AERA
- > Des opérateurs de programmes d'habitat participatif : UES Pact Sud Ouest, SCIC Habitats Solidaires
- > Des acteurs des finances citoyennes : NEF

Tous les acteurs intéressés peuvent rejoindre notre démarche dans une composition elle-même participative et ouverte aux partenaires qui souhaitent l'intégrer. Notre objectif de mixité sociale et d'accessibilité aux ménages à faible ressources en sera renforcé.

Quelques bonnes raisons de vous joindre à nous :

- > Faciliter l'aboutissement des projets par l'effet de levier financier
- > Reconnaître et encourager l'autonomie des citoyens
- > Partager la responsabilité avec les collectivités des enjeux de solidarité
- > Promouvoir le mieux vivre ensemble
- > Créer des logements de qualité et adaptés aux besoins spécifiques des ménages
- > Réduire les coûts de construction et d'exploitation
- > Porter les préoccupations environnementales
- > Mutualiser les moyens (locaux, services, transports)
- > Mieux intégrer les personnes âgées, handicapées et immigrantes
- > Alléger les coûts sociaux à long terme

Le financement : les structures partenaires




The screenshot shows a web browser displaying the website for 'Hamosphère COOPÉRATION'. The page is titled 'Cohabitat des dolantines – Pellouailles (49)'. The main content area features a 3D architectural rendering of a modern residential building complex with a central courtyard and green spaces. Below the rendering is a map of the region around Angers, France, highlighting the location of the project. The page includes a navigation menu on the left with options like 'Actualités', 'Nous connaître', 'Nos missions', 'Projets soutenus', 'S'investir', and 'Contact'. A prominent button labeled 'Devenir adhérent' is visible at the bottom left. The text on the page describes the project as 'EcoLogis des Dolantines' and mentions that 6 families are currently participating, aiming to recreate a sense of community and mutualization of spaces.

Hamosphère
COOPÉRATION

Faciliter les initiatives locales eco-responsables par la coopération et des aménagements réversibles

Si tu veux suis moi en cliquant pour découvrir notre "hamosphère" en image

Cohabitat des dolantines – Pellouailles (49)



Le Projet **Les Besoins** **Nos Missions**

Le projet du Cohabitat « EcoLogis des Dolantines » est situé à Pellouailles-les-Vignes (49), dans l'écoquartier des Dolantines.

Actuellement, 6 familles se sont regroupées et veulent « recréer de la convivialité et du partage entre les habitants, avec la recherche d'une mixité sociale et générationnelle et la mutualisation de certains espaces, tout en respectant l'intimité de chacun ».

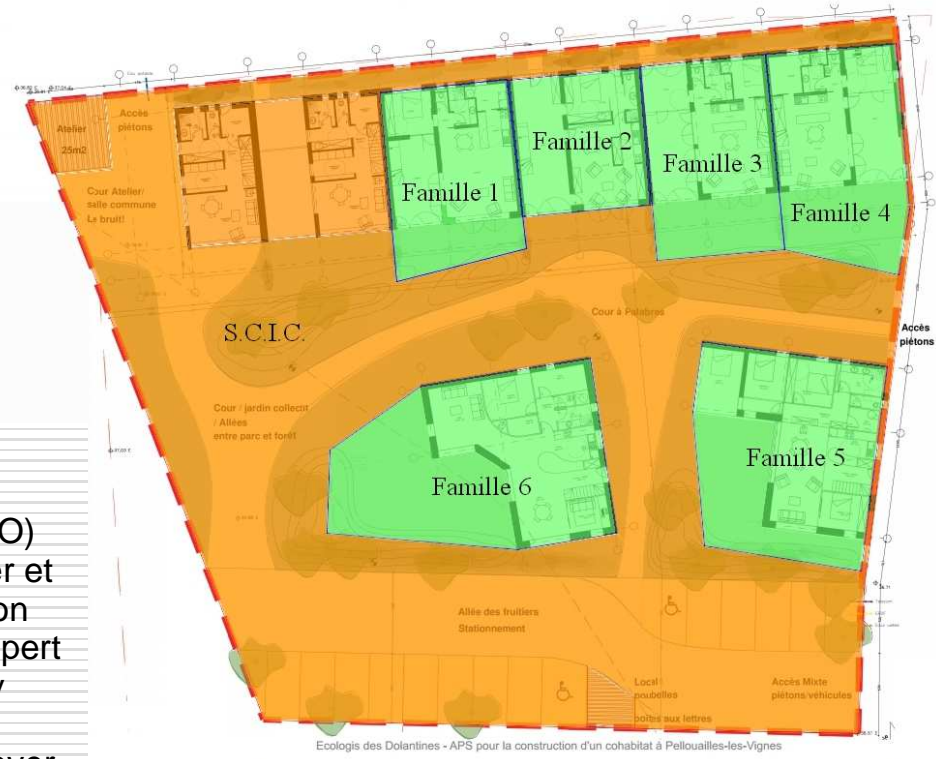
SCIA « ECOLODO », Pellouailles les Vignes (49)

7 familles en autopromotion avec une maison commune dans l'éco quartier des Dolantines

- Le groupe s'est constitué à partir de l'association « Anjou Eco Hameaux »
- Offre de terrain par l'aménageur et la ville (ZAC)
- Démarrage avec l'accompagnement de l'association Alisée (incubation et formalisation du projet)
- Programmation et conception du projet avec un groupe de maîtrise d'œuvre intégrant de l'accompagnement à l'auto construction et une compétence matériaux bio sourcés (bois-paille)
- Recherche d'appuis pour le montage financier et juridique
- Auto promotion en société civile d'attribution
- Coût objectif : 1 800 € TTC le m² habitable

Acteurs :

- Habitants avec Alisée puis l'Echo Habitants (AMO)
- La SCIC **Hamosphère** pour le portage du foncier et des communs (en orange), en cours de constitution
- Maîtrise d'œuvre : Rudy château et Sylvain Houpert (architectes), Christian Hamani et Vincent Le Jolly (maîtres d'œuvre)
- partenaires : Crédit Mutuel, d'autres moyens à lever
- Aménageur : SODEMEL (agglo Angers)
- > *stade* : avant projet sommaire (APS)



SCIA « ECOLODO », Pellouailles les Vignes (49)

7 familles en autopromotion avec une maison commune dans l'éco quartier des Dolantines

<u>Familles</u>		<u>S.C.I.C</u>	
MAISONS	<u>740 000 €</u>	Bâtis collectif (Atelier, Maison commune...)	<u>70 000 €</u>
VRD liés aux maisons	<u>26 000 €</u>	VRD autres (parking, voies...)	<u>40 000 €</u>
TERRAIN (emprise maisons + privatifs)	<u>114 000 €</u>	TERRAIN collectif	<u>230 000 €</u>
FRAIS ANNEXES (notaire, SCIA, taxes...)	<u>100 000 €</u>	FRAIS ANNEXES (notaire, études...)	<u>N.C.</u>
Total familles :	<u>980 000 €</u>	Total familles :	<u>340 000 €</u>

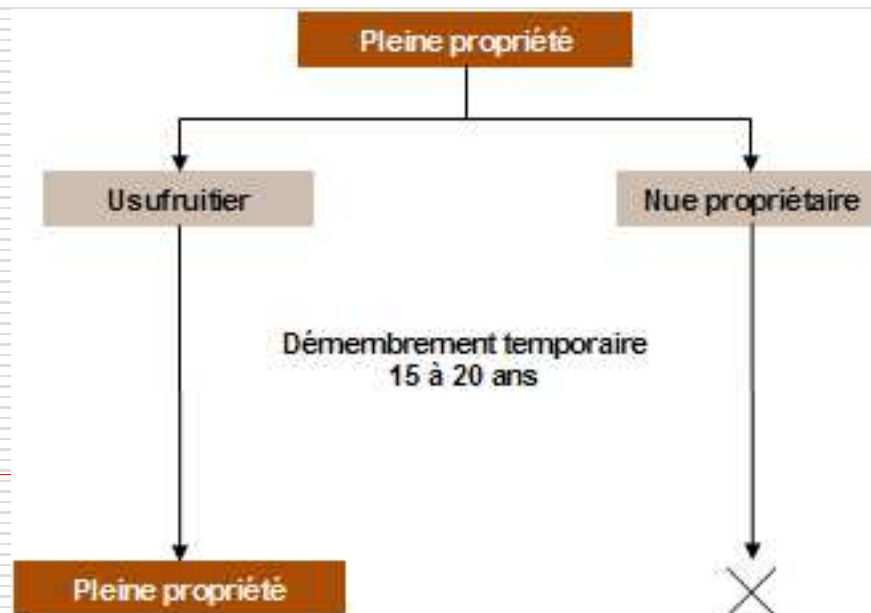
Bilan pour les familles :

Ce montage représente une demande de prêt dont le montant est réduit d'environ 56 000 € par famille.

Afin d'avoir la jouissance des parties collectives, les familles devront « louer » l'usage à la S.C.I.C. pour un montant d'environ 140 €* /mois/famille.

Le financement : l'investissement défiscalisé

- Dispositifs Pinel, Borloo ancien... : ciblage selon les zones (tendues...), = appel à investisseurs (y compris financement PLS) contre réduction d'impôts sous conditions.
- En démembrement : permet un niveau de loyer bas pendant une période (10 ans) avant que le droit de propriété ne s'applique (récupération des logements par l'investisseur possible) ; un peu ambigu en démarche collective, sauf à ce que l'investisseur fasse partie du projet et souhaite y habiter par la suite ?



Le financement : l'investissement défiscalisé

1. Dispositif PINEL : en zone plutôt tendue (A, B1, B2) pour du logement neuf ou rénové (<http://www.la-loi-pinel.com/le-dispositif-pinel/>)

Ce dispositif remplace le dispositif Duflot dans le but de l'améliorer et de rendre les conditions d'autant plus avantageuses pour le contribuable français désireux d'investir. Le but du gouvernement est de développer le financement des particuliers dans le secteur de l'immobilier afin de relancer le secteur tout en augmentant l'offre de logements à louer sur le marché.

→ Le dispositif Pinel : Jusqu'à 21% de réduction d'impôt

Le dispositif Pinel propose une réduction qui peut s'élever jusqu'à 21% du montant de l'investissement. Soit, avec la loi Pinel, une réduction d'impôt pouvant atteindre la somme de 63 000 €.

De plus, il introduit la possibilité de louer son bien à ses proches, ses ascendants ou descendants.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'investisseur doit acquérir un bien neuf et le louer pendant une période déterminée : 6, 9 ou 12 ans. La réduction d'impôt est, de lors, proportionnelle à la durée d'engagement : 12, 18 ou 21%.

Exemple pour un investissement de 150 000 €, vous pouvez réduire vos impôts de :

18 000 €, soit 3 000 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 6 ans.

27 000 €, soit 3 000 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 9 ans.

31 500 €, soit 2 625 € par an si vous louer votre bien neuf pendant 12 ans.

Conditions du logement :

être neuf ou rénové, être acquis en l'état futur d'achèvement, bénéficier du label BBC 2005 ou respecter la réglementation thermique (RT 2012), être achevé dans les 30 mois suivant la Déclaration d'Ouverture de Chantier, être loué dans les 12 mois suivant la remise des clés.

Le financement : l'investissement défiscalisé

1. **Dispositif PINEL : en zone plutôt tendue (B1, B2) pour du logement neuf ou rénové** (<http://www.la-loi-pinel.com/le-dispositif-pinel/>)

La location

Le bien acquis à travers le dispositif doit être loué en respectant les conditions suivantes :

- location du bien sur la période d'engagement : 6, 9 ou 12 ans,
- location en qualité de résidence principale, location non meublée,
- définition du loyer en raison des plafonds de loyers établis selon les zones

L'Investissement :

Les conditions financières propres au dispositif pour investir dans le neuf sont les suivantes :

- l'investissement ne doit pas dépasser la somme de 300 000 €,
- l'investissement doit être de 5 500 € par m² maximum,
- les investissements sont limités à 2 par an dans la limite des 300 000€,
- la réduction d'impôt est incluse dans le plafond des niches fiscales limitées à 10 000 € par an et par foyer,
- la réduction d'impôt ne peut être reportée d'une année à l'autre.

a- Le plafond de loyer (équivalent PLS)

	Zone A bis	Reste zone A	Zone B1	Zone B2
2015	16,82€/m ²	12,49€/m ²	10,06€/m ²	8,74€/m ²

Zone A Bis : Paris et sa proche banlieue

Zone A : reste de la banlieue Parisienne

Zone B1 : grandes agglomérations Françaises, supérieure à 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse.

Zone B2 : communes et agglos allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants

Zone C : le reste du territoire

Le financement : l'investissement défiscalisé

1. Dispositif PINEL : en zone plutôt tendue (B1, B2) pour du logement neuf ou rénové (<http://www.la-loi-pinel.com/le-dispositif-pinel/>)

b- Le plafond de ressources des locataires en € (équivalents PLS)

Composition du foyer locataire	Lieu de situation du logement			
	Zone A bis	Reste zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	36 971	36 971	30 133	27 120
Couple	55 254	55 254	40 241	36 216
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72 433	66 420	48 393	43 554
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86 479	79 558	58 421	52 579
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102 893	94 183	68 725	61 853
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115 782	105 985	77 453	69 707
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+12 900	+11 809	+8 641	+7 775

Le financement : l'investissement défiscalisé

2. Dispositif Borloo ancien : convention avec l'ANAH (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/dispositif-borloo-ancien/>)

Une déduction spécifique des revenus fonciers issus de certains baux peut être obtenue, quelle que soit la date d'acquisition du bien. Ce dispositif, appelé « Borloo dans l'ancien », concerne les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et mis en location à compter du 1er octobre 2006. .

Champ d'application

- Ce régime ne concerne que les propriétés urbaines situées en France (métropole et DOM).
- Le « Borloo dans l'ancien » s'applique aux logements conventionnés loués à compter du 1er octobre 2006.
- Malgré sa dénomination, l'avantage fiscal peut concerner indifféremment un logement ancien ou neuf.
- Le logement doit aux normes de décence

Vos avantages

- Déduction spécifique de 30 % sur vos loyers imposables pendant toute la période d'engagement de location lorsque vous acceptez de conventionner avec l'Anah à un niveau de loyer et de ressources intermédiaires.
- Déduction spécifique de 60 % sur vos loyers imposables pendant toute la période d'engagement de location lorsque vous acceptez de conventionner avec l'Anah à un niveau de loyer et de ressources dit "social" ou "très social".
- Lorsque la location est consentie, à un organisme public ou privé, en vue de la sous-location ou l'hébergement, à usage d'habitation principale, de personnes physiques en difficulté ou dont la situation nécessite une solution de transition (location déléguée), la déduction spécifique est de 70 % sur les loyers imposables (secteur "intermédiaire", "social" ou "très social").
- Dans le cadre d'un conventionnement social ou très social, l'APL est versée en tiers payant, elle vous est donc directement adressée.

A l'occasion du conventionnement, vous pouvez obtenir une subvention de l'Anah (dont le taux varie selon les engagements auxquels vous consentez et le lieu de situation de l'immeuble) pour la réalisation de travaux.

Le financement : l'investissement défiscalisé

2. **Dispositif Borloo ancien : convention avec l'ANAH** (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/dispositif-borloo-ancien/>)

Vos engagements

Vous louez votre logement nu :

- pendant six ans ou neuf ans minimum en cas de travaux subventionnés par l'Anah ;
- à usage d'habitation principale ;
- à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, un ascendant, un descendant, dont les revenus lors de l'entrée dans les lieux sont inférieurs à plafond de ressources lesquelles varient selon que le conventionnement est intermédiaire, social ou très social.

La location peut être consentie à une personne occupant déjà le logement à condition de procéder au renouvellement du bail précédent ; le locataire peut également être un organisme public ou privé dès lors qu'il s'engage à loger ou héberger des personnes physiques.

- Pour un loyer inférieur à un plafond qui varie selon que le conventionnement est intermédiaire, social ou très social.

Plafonds de loyers et de ressources à respecter...

- niveau intermédiaire,
- niveau social,
- niveau très social.

Selon les zones, plafonds de loyer au m² et plafonds de ressources selon la composition familiale par zone

Zone A Bis : Paris et sa proche banlieue

Zone A : reste de la banlieue Parisienne

Zone B1 : grandes agglomérations Françaises, supérieure à 250 000 habitants, certaines villes du littoral et de la Corse.

Zone B2 : communes et agglos allant de 50 000 habitants à 250 000 habitants

Zone C : le reste du territoire

Le financement : l'investissement défiscalisé

Investissement et Démembrement (<http://www.defiscalisation-atipa.fr/investissement-immobilier/investissement-demembrement-127.html>)

Réaliser un investissement dans le démembrement d'un bien immobilier permet de séparer une propriété en deux (la nue propriété et l'usufruit), et surtout de préparer sa retraite, tout en réduisant son ISF.

Démembrement et investissement locatif

L'investissement en démembrement, et plus particulièrement l'investissement en nue-propriété, est parvenu à s'imposer comme une véritable alternative à l'investissement immobilier traditionnel.

L'usufruit est utilisé dans de nombreux montages immobiliers et patrimoniaux. Ici, la particularité réside dans le montage d'opérations avec un bailleur social, qui pratiquera l'usufruit pendant une durée minimale de quinze ans.

Dans le cadre d'un investissement locatif en démembrement, l'investisseur acquiert la nue-propriété d'un bien immobilier. L'usufruit étant en parallèle acheté par un bailleur institutionnel qui perçoit les revenus pendant toute la durée du démembrement.

En achetant la nue-propriété, l'investisseur achète le droit de devenir propriétaire de ce bien à l'issue d'une période déterminée

Les avantages de ce démembrement sont nombreux car l'investisseur

- transfère l'ensemble des aléas locatifs (loyers impayés, vacances) et des charges d'entretien inhérents à cet investissement

- renonce à la perception de loyers pendant la période de démembrement en contrepartie d'une remise sur le prix de vente pouvant aller jusqu'à 50 %

- bénéficie d'une exonération de fiscalité sur le bien pendant toute la durée du démembrement : pas d'impôt sur le revenu ni d'impôt de solidarité sur la fortune. Devenu plein propriétaire, il est exonéré de plus-value à 15 ans.

Le financement : l'investissement défiscalisé

Avec le démembrement, l'investisseur bénéficie donc d'un effet de levier optimisé qui consiste à payer et à rembourser 50 à 60% du prix du bien, pendant qu'il se valorise sur 100% de sa valeur.

L'objectif patrimonial de l'investissement en démembrement

Investir dans un bien promis à la location dans le cadre d'un démembrement doit poursuivre au moins un des objectifs patrimoniaux suivants :

Recherche de complément de retraite à terme,

Pour les personnes disposant de revenus fonciers et/ou à l'ISF: optimisation de leur situation fiscale,

Recherche de plus-value.

Au terme du démembrement

La Loi du 2 juillet 2003 et la Loi "Engagement National pour le Logement" du 13 juillet 2006 définissent les modalités applicables lors de l'échéance de l'usufruit entre le locataire, le nu propriétaire et l'usufruitier :

il y a concomitance automatique entre l'échéance des baux consentis au locataire par l'usufruitier et l'échéance de l'usufruit temporaire,

le nu-propriétaire a la faculté, 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, de donner congé au locataire pour vendre ou occuper son bien,

l'usufruitier doit obligatoirement proposer un logement de substitution au sein de son parc locatif, au locataire devant partir et relevant toujours des plafonds sociaux de ressources.

Le nu-propriétaire a alors le choix entre :

vendre le bien

reprendre le bien pour y habiter

louer le bien