



RETOUR D'EXPÉRIENCE – mars 2023

Réhabilitation en centre ancien

Dispositif : Habitat Groupé/Inclusif en maîtrise d'ouvrage d'insertion avec bail à réhabilitation

Sireuil : création de 6 logements en Habitat Groupé/Inclusif pour personnes âgées dans d'anciens ateliers associatifs par Soliha BLI, AIS, Charente

réhabilitation
logement social
...



Avant l'opération

Source Soliha Gironde – CEREMA sud Ouest



Après l'opération
Source Soliha Gironde
– CEREMA sud Ouest

Contexte local :

La commune de Sireuil, située en Charente, à 10 km d'Angoulême, au sein de la Communauté d'agglomération du Grand Angoulême (CAGA), compte 1200 habitants.

Département rural, La Charente se caractérise par une population âgée aux ressources modestes, qui a conduit le Conseil départemental de la Charente (CD1) à s'engager depuis de nombreuses années, avec les partenaires et acteurs locaux, dans une politique dynamique d'actions dédiées au maintien à domicile des personnes âgées.

Parmi ces actions, des appels à projets pour la création d'habitat groupé/inclusif pour personnes âgées, la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter mieux » sur l'ensemble du département jusqu'en 2018 et des actions développées progressivement par les intercommunalités, voire des communes.

Le projet d'habitat groupé/inclusif dédié à des personnes âgées initié et réalisé par la commune de Sireuil entre dans ces actions multiples et innovantes, permet de répondre aux besoins de la population, souvent isolée socialement et physiquement, mais aussi au souhait des familles de trouver une solution alternative à l'hébergement en établissement type EHPA (Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées), dont les places sont rares et dont le coût est souvent trop élevé.

Projet :

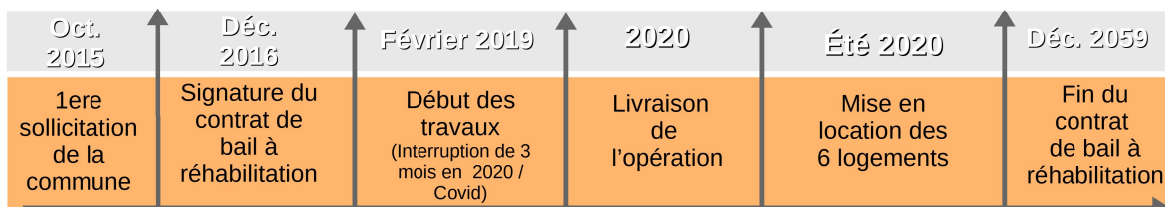
Porté par Soliha BLI (Bâtitseurs de Logements d'Insertion), structure foncière immobilière et financière régionale Nouvelle Aquitaine, assurant la maîtrise d'ouvrage d'insertion, la commune de Sireuil et l'Anah, le projet d'habitat groupé pour personnes âgées de Sireuil a permis de transformer d'anciens ateliers associatifs, appartenant à la commune, en 6 logements individuels groupés autour d'un « lieu de partage », avec 4 logements en rez-de-chaussée et 2 en étage desservis par un élévateur, de type 2, entre 35 et 55 m². Le projet a été livré à l'été 2020.

EN BREF

6 logements
locatifs privés
conventionnés
Anah
Lieu commun de
partage

Bail à
réhabilitation
Décembre 2016-
2059

Les étapes du projet



Genèse du projet

Le projet d'habitat groupé, porté par Soliha BLI à Sireuil, s'inscrit dans une double dynamique à l'origine du projet.

1/ L'expérience de Soliha (16, BLI et AIS) sur les projets d'habitat groupé

Soliha BLI a une expérience reconnue sur les projets d'habitat groupé, avec la réalisation d'environ 3 projets par an, et plusieurs sollicitations tous les ans auxquelles il ne donne pas suite (bâtiment trop vétuste, localisation non pertinente, etc.). En Charente, Soliha BLI a réalisé ce type de projet dans plusieurs communes comme Mansles, Tourrier, Brossac et Villefagnan. Un projet est également à l'étude sur la commune d'Aigres.

Cette expérience en fait un acteur reconnu nationalement sur ce type de projet notamment au niveau de l'Anah, financeur clef quand ces projets sont montés en Maîtrise d'Ouvrage d'insertion (MOI).

Les projets réalisés par Soliha BLI ont des caractéristiques communes : des bâtiments assez importants (300 à 400 m² de surface de plancher), des petites unités d'habitation (6 logements en moyenne), situés en centre-ville, à proximité des commerces et services, contribuant à la revitalisation du centre bourg, au maintien des commerces et services, etc.

2/ La commune propriétaire d'un bâtiment à réhabiliter

En octobre 2015, la commune de Sireuil, propriétaire d'un bâtiment qui n'était plus adapté à l'usage qui en était fait (ateliers associatifs) et très vétuste, sollicite Soliha BLI pour une reprise du site. Très intéressé par le site au regard de sa localisation en centre-ville et du traitement de reprise de la voirie réalisé à ce moment-là (mise en accessibilité), Soliha BLI, promoteur de son modèle d'habitat groupé, à Sireuil.

Les éléments clés du projet

1) Une opération d'habitat groupé pour personnes âgées

L'opération a deux particularités :

- **petit collectif de 6 logements auquel est annexé un lieu de partage**, produit original entre l'habitat individuel et l'EHPA(D), appelé « habitat groupé».
- Il répond à la définition de « l'habitat inclusif » : *L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, dans le respect des conditions d'attribution des logements locatifs, privés ou publics, sociaux ou très sociaux, et assorti d'un projet de vie sociale et partagée.*

Le fonctionnement de cet habitat groupé est simple :

- 6 logements locatifs individuels
- un lieu de partage commun : activités communes ludiques, sportives, etc., , réception de la famille, etc.
- une animation réalisée par Soliha AIS, (Association d'Insertion Sociale agréé par l'État), afin d'accompagner les locataires, leurs permettre de s'intégrer dans leur environnement, leur faire connaître les commerces de proximité, les associations présentes dans la ville, organiser des animations culturelles et sociales (sur site ou à l'extérieur), reposant sur un projet de vie partagé, fonction des appétences et de l'état de santé de chacun.

Cette animation est financée par l'État pendant 2 ans, à concurrence de 3 équivalents temps plein (ETP) au titre de l'habitat inclusif, et ensuite par le CD16 au titre de ses missions sociales.

- un accompagnement à domicile des personnes âgées en fonction de leurs besoins : ménage, toilette, prise des repas, etc. réalisés par les associations d'aides à domicile, etc.



Un lieu de partage et d'animations au sein de l'opération
Source Cerema du Sud Ouest

2) Un bail à réhabilitation

Ce projet a pu être réalisé grâce à la conclusion d'un bail à réhabilitation entre la ville de Sireuil et Soliha BLI. Ce dernier s'est engagé à réaliser des travaux d'amélioration du bâti, à le conserver en bon état d'entretien et à le louer à usage d'habitation jusqu'à la fin du contrat (2016-2059), et à le restituer à la Ville à la fin de ce dernier.

Le dispositif de Bail à Réhabilitation (BAR)

Le bail à réhabilitation a pour objet de transférer le droit réel immobilier d'un bien, d'une personne privée, association ou collectivité, à un organisme agréé, sans que ce dernier supporte le coût d'acquisition du bien.

Il s'engage en contrepartie à réhabiliter le bien, à l'entretenir, à le louer pendant la durée du BAR, en loyer social ou très social privé, ou public et à accompagner les locataires. Le bailleur récupère le bien en bon état à l'issue du bail sans avoir à porter le poids financier de l'investissement.

La durée du BAR dépend de l'investissement, de la surface du bien, du montant des loyers et des subventions obtenues

3) L'insertion dans le projet urbain, un objectif pour l'opération

Le projet d'habitat groupé de Sireuil est à moins de 50 m des commerces et services présents dans le centre-ville : une boulangerie, un salon de coiffure, un magasin multi-services (alimentation générale, bar, tabac, presse, pressing et relais de poste).

Il prévoit dans le cadre de la restructuration de l'îlot, la création d'un accès direct à pieds au centre-ville (cf. photo ci-contre), évitant la route principale.

« Je suis très bien ici, la proximité des commerces c'est pratique, il manquerait juste une pharmacie mais on ne peut pas tout avoir »
(Une habitante, 89 ans)



↑
Passage permettant un accès sécurisé des habitants aux commerces du centre-ville
Source Cerema du Sud Ouest

Source Cerema du Sud Ouest

4) L'application des contraintes réglementations

A Sireuil, le projet d'habitat groupé porté par Soliha a du prendre en compte et respecter deux réglementations principales

- * **La réglementation liée à l'accessibilité des immeubles** : dédié à l'accueil de personnes âgées, le projet de Sireuil a dès le départ intégré les aménagements nécessaires, similaires à ceux exigés par la loi en matière d'accessibilité aux personnes handicapées. Ainsi, l'opération comprend la mise en place :
 - d'un système élévateur permettant de desservir les logements situés à l'étage
 - d'une rampe d'accès à la salle de partage
 - la mise en accessibilité de tous les logements.

* La réglementation liée à la présence de l'église, site inscrit

Situé en site inscrit (proximité de l'église), le projet a été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) . Ainsi, le système élévateur, permettant un accès direct aux logements situés à l'étage dans le projet initial, a du être déplacé pour ne pas être visible de l'église, supprimant l'accès direct.

Le respect des contraintes réglementaires (patrimoniales, accessibilité, fouilles archéologiques, etc.) peuvent, comme dans ce projet, générer des coûts supplémentaires importants, pouvant remettre en question la logique du projet, son calendrier de réalisation, mais surtout son équilibre financier, voire conduire à son abandon.

SOLIHA

SOLIHA est intervenu sur ce projet, au travers de 3 structures

Soliha 16

- Association départementale du groupe Soliha ayant pour missions
- la connaissance du territoire, des élus, des problématiques en matière d'habitat
 - la réalisation d'études de connaissance, pré-opérationnelles ou opérationnelles
 - le suivi et l'animation de programmes animés en tant qu'opérateur Anah
 - la recherche de financements, via les appels à projets le cas échéant

Soliha Bâtitteur de Logement d'Insertion (BLI)

- Coopérative HLM ayant pour missions :
- le portage immobilier juridique et financier d'un bien
 - la gestion, l'entretien du bien pendant toute la durée d'un projet

Soliha Agence Immobilière à vocation Sociale

- Ayant pour mission
- la gestion locative des logements conventionnés
 - l'accompagnement des locataires et des propriétaires

Le bilan d'opération

Dépenses

Travaux	492 526 €	84 %
Honoraires	48 220 €	8 %
Maîtrise d'œuvre	40 502 €	6,9 %
Frais de notaire	4 850 €	0,82 %
Total	586 098€	

Recettes

Subventions 434 355 € Soit 74 %	ANAH (MOI)	240 255 €	41 %
	Département	65 311 €	11 %
	Grand Angoulême	30 000 €	5 %
	MSA	12 500 €	2 %
	Fondation Abbé Pierre	29 689 €	5 %
	AGIR ARRCO	36 600 €	6 %
	CARSAT	20 000 €	3,4 %
	Prêt bancaire	151 743€	26 %
	Total	586 098€	

**Coût total opération :
586 098 € TTC
Coût moyen par logement :
97 683 €**

Le financement

Le bilan d'opération ci-dessus présente le bilan financier de l'opération Habitat Groupé/inclusif pour personnes âgées, réalisé et porté par Soliha à Sireuil.

Le bilan d'exploitation serait intéressant à produire afin d'afficher les loyers perçus par Soliha, le coût de 3 ETP nécessaires pour l'animation de la structure et les charges d'exploitations inhérentes à ce type de projet (assurance, taxe foncière...)

A noter que les loyers pratiqués dans ce type de projet sont des loyers conventionnés, donc plafonnés, parfois si bas qu'ils ne couvrent pas les charges d'exploitations.

A Sireuil, les loyers s'étalent de 250 à 400 euros, soit un reste à charges, déduction faite des APL de 50 à 100 euros.

Pour arriver à équilibrer un bilan d'opération permettant de sortir de tels projets, Soliha met en moyenne 1 an, face aux **difficultés rencontrées** :

- des financements obtenus en réponse à des appels à projet (financements Caisses de retraite, État avec le fond friche par exemple) : calendriers, échéances contraints, longs et variés.
- des demandes de subventions interdépendantes (accords de certains partenaires suspendus), fragilisant le financement global du projet.
- des demandes de subventions sous conditions :
 - de réalisation de travaux spécifiques (financement des équipements sanitaires par exemple),
 - de pratique de loyers très modestes (Fondation Abbé Pierre
 - de droit de réservation (caisses de retraite notamment), sans proposition au moment de la mise en location.
- la prise en charge financière des études amont supportée par Soliha Charente, sans subvention ou compensation, si le projet n'aboutit pas.
- des subventions versées dans un délai d'environ 2 ans et demi, après la mise en service de l'opération, obligeant Soliha, dont la capacité financière est limitée, à faire des avances de trésorerie.

Afin de pallier ces différentes difficultés, Soliha est parfois obligé de réduire les coûts en jouant sur la qualité des bâtiments, sur l'aménagement des opérations (nombre de logements créés, optimisation des types de produits de logements sociaux...).

Le dispositif de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) permet de :

- financer la réhabilitation de logements dans le parc public (PLAI adapté) et le parc privé (Anah)
- la réhabilitation lourde, de qualité et pérenne, d'un bâti existant et la production d'une offre locative sociale ou très sociale à destination des publics très modestes.

Concernant le parc privé, seul un opérateur agréé (Soliha BLI / Charentes / AIS) peut utiliser ce dispositif et bénéficier de subventions majorées de l'Anah :

- taux de subvention de 60 % (contre 35 % pour un bailleur classique)
- plafond de travaux subventionnables de 150 000€ par logement (contre 80 000 € pour un bailleur classique).

En contrepartie de ce financement exceptionnel, l'organisme agréé s'engage à :

- être propriétaire ou bénéficiaire d'un droit immobilier réel (BAR)
- réhabiliter un bâti de plus de 15 ans
- créer/réhabiliter des logements
- mettre en location les logements réhabilités ou créés
- conventionner les logements en loyer très social
- assurer la gestion locative des logements
- sur une période de 15 ans minimum

L'attribution des logements

Trouver des locataires a été facile, les candidats s'étant présentés eux-mêmes à la mairie de Sireuil, après avoir eu connaissance du projet dans la presse, grâce au bouche-à-oreille, ou par Soliha directement, souvent sollicité par les enfants « accompagnants » pour leurs parents âgés, en recherche de logements situés à proximité de leur famille, des commerces et services.

Cependant, l'attribution des logements est réalisée par une commission ad hoc, réunissant l'animatrice de l'Habitat Groupé (Soliha), la personne responsable de la gestion locative des logements (Soliha AIS), ainsi que du maire de la commune, et selon des critères pré-définis, et notamment :

- les ressources des candidats, qui doivent rentrer dans les plafonds de ressources des logements conventionnés en loyers très sociaux
- la capacité du locataire à vivre en bonne entente et en harmonie avec les autres locataires

Pour autant, sur certains sites d'habitat groupé, un logement peut rester vacant, faute de trouver un candidat répondant à l'ensemble des critères que la commission s'est fixés.

La qualité de vie sur site, la rupture avec l'isolement, le dispositif d'animation font du modèle d'habitat groupé pour personnes âgées, une solution très appréciée par les locataires et leurs familles.

LES ENSEIGNEMENTS

- L'expérience de Soliha dans les projets d'habitat groupé, synonyme de fluidité des procédures et des recherches de financements
- Le choix de site en cœur de bourg, ouvert vers l'extérieur, à proximité de commerces et de services
- Le bail à réhabilitation, outil facilitateur pour le propriétaire du bâtiment et pour le bailleur
- Des choix d'aménagement et des coûts supplémentaires qui peuvent remettre en question l'équilibre de l'opération induits par les contraintes réglementaires
- Le montage financier des projets, un défi pour les opérateurs : absence de financement des études préalables, des avances de trésorerie importantes, la nécessité d'un partenariat financier pérenne, etc., mais des financements majorés par l'Anah dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion

POUR EN SAVOIR PLUS

SOLIHA – M. Gilles DEVOS - g.devos@soliha.fr

Commune de Sireuil – M. MARTIAL, maire -mairie.sireuil@wanadoo.fr

DDT de la Charente – Maryse TOUZET - maryse.touzet@charente.gouv.fr

**Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement,
la mobilité et l'aménagement - Dter sud-ouest**

Rue Pierre Ramond
33160 SAINT-MEDARD-EN-JALLES

Contacts : Ghislaine MUNOZ
Ghislaine.Munoz@cerema.fr



**Direction régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement Nouvelle-Aquitaine**

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Contact : Bénédicte Chautard / Véronique Tanays

Service Aménagement Habitat Paysage et Littoral (SAHPL)

Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : pole-prive.dh.sahpl.dreal.na@developpement-durable.gouv.fr