



## Résultats de l'enquête sur l'habitat groupé

Février 2011

## Sommaire

- Contexte et objectifs de l'enquête
- Méthodologie
- Synthèse des résultats
- Résultats
- Annexes

## **Contexte et objectifs de l'enquête**



## Contexte et objectif de l'enquête

- L'association RELIER mène une initiative de réflexion et de mutualisation sur l'habitat.
- Un chantier spécifique porte sur la mise en place d'un **outil financier** pour soutenir les porteurs de projets d'habitat groupé dans les difficultés qu'ils rencontrent pour financer leur projet au démarrage et dans la durée.
- Ce travail est réalisé avec plusieurs structures dont le Réseau de l'habitat groupé, Habicoop, Eco Habitat groupé, Ingecoop, et d'autres structures d'accompagnement et de soutien comme Terre de liens, OiSA, la Fondation de France.
- Pour imaginer l'outil qui répondra aux besoins des groupes, Minute Papillon a réalisé une enquête pour **connaître le contexte financier et juridique** des porteurs de projets **d'habitat groupé groupé écologique, participatif, non spéculatif et solidaire**.

# Méthodologie



## Méthodologie

- **Première phase qualitative :**

- Enquête auprès de groupes projets assez différents pour tester une structure de questionnaire et affiner un questionnaire quantitatif adaptés à des projets de type très variés.
- Interview téléphonique, questionnaire de 30 questions à réponses ouvertes
- 4 Interviews : un représentant pour chaque groupe ( Ecocum, Vispens, Village vertical et Gardenèque )
- Enquête du 10 décembre 2010 au 3 janvier 2011

- **Seconde phase quantitative :**

- Enquête auprès d'un maximum de projets d'habitats groupés. Recrutement via la diffusion d'un mail d'invitation à tous les réseaux d'habitats groupés et les structures d'accompagnement
- Questionnaire via internet
- Enquête du 15 janvier au 3 février 2011
- 88 réponses dont 76 réponses utiles (hors personnes non impliquées dans un projet et réponses incohérentes)

# Méthodologie

- **Seconde phase quantitative :**
  - 40 questions avec plusieurs grandes thématiques
    - Type de projet : stade du projet, nombre de foyers aujourd'hui et à terme, environnement géographique, activités intégrées, caractéristiques écologiques, liens avec le territoire local
    - Organisation humaine : origine du projet, implication des habitants dans les décisions, répartition du pouvoir et règles de décision, intégration de logements sociaux
    - Bâtiments et travaux : type de bâtiments, type de travaux, autoconstruction
    - Juridique et financier : statut pour les espaces communs, statut pour l'habitat, statut des habitants, aspects financiers au départ d'un propriétaire, importance accordée aux prestations d'accompagnement et à la sécurisation financière du projet, difficultés rencontrées dans le montage du projet
    - Intérêt pour un outil financier : intérêt pour plusieurs types d'outils pour l'investissement initial, pour le départ d'un habitant, en cas de coup dur, intérêt pour une forme de solidarité intergroupe
    - Données financières : montant total du projet, de l'achat du terrain, des espaces communs, montant des ressources propres, des prêts, montant manquant, type de garantie auprès de la banque
    - Statut personnel : sexe, statut vis-à-vis du projet

## Lecture des résultats

- Les résultats sont exprimés en % sur la base des répondants. Exemple :

Rôle dans le projet d'habitat	
Effectif des répondants	76
TOTAL	100
Un habitant	78,9
Un accompagnateur de projet	17,1
Autre	3,9

- ← 76 répondants
- ← 76 répondants : 100%
- ← 78,9% des 76 répondants sont des habitants

- Pour les budgets moyens, une estimation a été réalisée sur la base des réponses en échelle. Pour cela, un prix estimatif moyen pour chaque marche a été déterminé.

Exemple :

Effectif des répondants	76
TOTAL	100

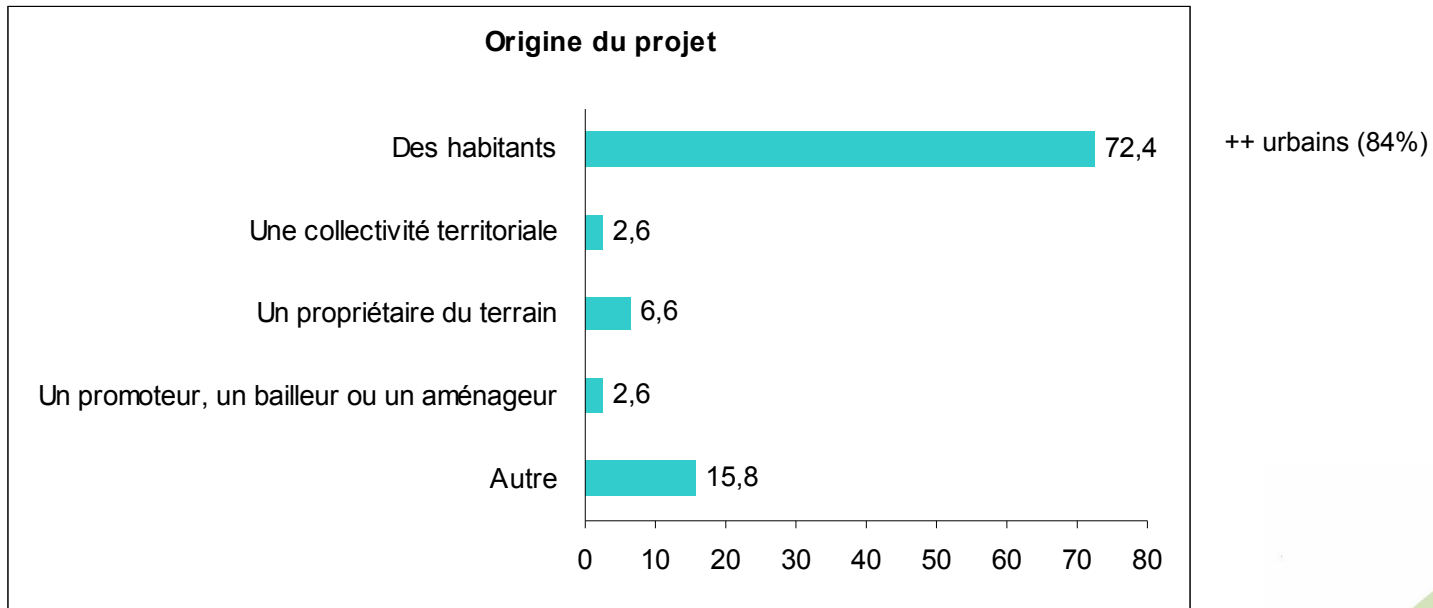
Budget estimé total	
Effectif des répondants	45
TOTAL	100
Le budget n'est pas établi	6,7
Moins de 500 000 €	6,7
De 500 000 € à 999 999 €	17,8
De 1 000 000 € à 1 999 999 €	35,6
De 2 000 000 € à 2 999 999 €	15,6
3 000 000 € et plus	17,8
Budget moyen estimé en €	2 005 615

- Budget moyen utilisé pour chaque tranche
- ← 250 K€
  - ← 750 K€
  - ← 1 500 K€
  - ← 2 500 K€
  - ← 4 500 K€



## Lecture des résultats

- Lorsque certains types de projet présentent des résultats significativement différents (à 95%) de ceux de la population totale, cela est spécifié par un ++ pour une sur-représentation de ce critère, par un – pour une sous-représentation. Exemple :



Parmi tous les projets répondants, 72% ont été initiés par des habitants.  
Par contre, parmi les projets urbains, 84% ont été initiés par des habitants.

## **Synthèse des résultats**



## Synthèse des résultats

- Cette enquête a eu un nombre de répondants très satisfaisant. Parmi eux, la mixité homme femme est respectée. Les trois quart des personnes ayant répondu sont des habitants, le reste est principalement composé d'accompagnateurs de projets, à l'image des personnes à l'origine des projets d'habitat groupé.
- **Portrait des projets**
  - Les projets sont répartis de façon assez homogène entre stade initial (groupe ou lieu sans groupe) et stade avancé (lieu réservé ou acquis). Même s'ils sont peu nombreux, les groupes installés sont bien présents.
  - Les projets urbains prédominent, avec 6 projets sur 10 dans un tel environnement.
  - Une très large majorité des projets intégreront plusieurs activités en parallèle de l'habitat, avec une moitié qui projette des activités artistiques ou culturelles. Les projets dans le milieu rural ou initié par un non-habitant intègrent plus d'activités que les autres.
  - Tous comptent avoir des liens avec le territoire, plutôt à l'extérieur du lieu ou en accueil interne non spécifiquement destiné aux locaux. Mais quatre projet sur dix vont organiser des activités dédiés aux locaux. Les projets intégrant plus de dix foyers favorisent plus le lien avec le territoire sur le lieu de l'habitat.

## Synthèse des résultats

- **Portrait des projets (suite)**

- Pour les décisions stratégiques, la parole est principalement aux individus, puis aux foyers. Le pouvoir lié à la part de capital apparaît dans un cas sur dix. Le consensus est la règle choisie par tous, avec toutefois dans un cas sur deux, la possibilité d'utiliser une règle proportionnelle quand cela est nécessaire.
- Deux tiers des groupes sont sûrs de ne pas permettre de spéculation sur les biens, rémunérant faiblement ou nullement le capital. Les autres ne savent pas ou prévoient une indexation sur le cours du marché. Bon nombre de groupes ne savent dire s'ils intégreront des logements sociaux. Quand ils le savent, seul un quart des projet n'en intègre pas.

- **Portrait des habitats**

- Les habitats seront majoritairement des appartements ou des maisons mitoyennes, moins fréquemment des maisons individuelle ou des habitats légers. La construction concerne huit projet sur dix, la réhabilitation quatre sur dix. Les travaux intégreront dans la moitié des cas de l'autoconstruction, très souvent couplée avec un recours à des professionnels. Les groupes en autoconstruction majoritaire représente un cas sur dix.

## Synthèse des résultats

- **Portrait juridique**

- Un projet sur cinq déclare avoir des statuts différents pour les parties communes et pour les habitats. Beaucoup de groupes ne connaissent pas les statuts des parties communes.
- Les statuts juridiques sont assez disparates, les plus présents sont les SCI, les coopératives, et la copropriété. Les SCIA sont les SCI les plus fréquentes, suivies par les SCIAP. Les SCCC et les associations sont également souvent utilisées.

- **Portrait financier**

- Très grossièrement estimé le budget moyen d'un projet est de 2 millions d'euros mais les cas sont très variés. Un tiers de projets se situe dans la tranche 1 à 2 millions.
- De même le coût au m<sup>2</sup> est très variable, avec une moyenne à 1900 € et un tiers des projets dans la tranche 1 500-2 500 €.
- Le coût d'achat moyen estimé du terrain est de 280 K€, avec un tiers des projets dans la tranche 200-400K€.
- Le coût des espaces communs semble difficile à évaluer, avec une moyenne à 200 K€.

# Synthèse des résultats

- **Difficultés et besoins financiers**

- Les accompagnements juridiques, à maîtrise d'ouvrage et humain sont jugés importants par les groupes projets. L'assistance juridique est même jugée indispensable par 66% des groupes, la maîtrise d'ouvrage 56%. Dans les faits, ces trois types d'accompagnement ont déjà été réalisé par près de la moitié des groupes. Les porteurs de projet déclarent en majorité que le financement de ces accompagnements n'a pas été trop difficile. Par contre pour certains, cela a été très dur. C'est le financement de l'accompagnement juridique qui apparaît le plus difficile.
- Les mesures de prévoyance en cas de départ d'un propriétaire ou en cas de coup dur, sont également très importantes pour les groupes. Mais peu d'entre eux ont déjà pris des mesures (respectivement 11% et 5%). Et peu de groupes déclarent ne pas rencontrer de difficulté face à ces besoins.
- Logiquement, vu les montants financiers, ce sont les achats du foncier et du bâti et le financement des travaux qui posent le plus de difficultés aux groupes projets. C'est d'ailleurs, la partie réhabilitation et construction apparaît la plus difficile.

## Synthèse des résultats

- **Mesures de soutien financier et intérêt des groupes**

- Qu'il s'agisse de l'investissement initial, du départ d'un propriétaire ou d'un coup dur, c'est le prêt à taux solidaire qui intéresse le plus largement.
- Ensuite, le don et la caution auprès d'une banque sont très attractifs. Rares sont les groupes qui ne sont pas intéressés par ces outils financiers.
- Un peu moins attrayant mais quand même largement intéressant, le financement de logements sociaux et les prises de participation au capital.
- Les achats avec location suscitent des réponses plus opposées, certains sont très intéressés alors que d'autres ne le sont pas du tout. En majorité, les porteurs de projets ne sont plutôt pas intéressés.
- Les groupes de dix foyers et plus sont plus intéressés que les autres par la caution, les apports en compte courant d'associés et les achats/location.
- Les urbains sont également plus intéressés que les ruraux par les apports en compte courant d'associés et les achats/location, mais moins par le don.
- Finalement, les personnes ayant répondu se disent favorables, voir très favorables, à la participation à une forme de solidarité inter groupe de type fond de mutualisation.

## Résultats détaillés





## Type de l'interviewé

- La parité homme-femme est respectée, il n'y a donc, à priori, pas de biais dans les réponses liées au sexe du répondant.
- Une personne sur cinq ayant répondu n'est pas un habitant du projet.

<b>Rôle dans le projet d'habitat</b>	
Effectif des répondants	76
TOTAL	100
Un habitant	78,9
Un accompagnateur de projet	17,1
Autre	3,9

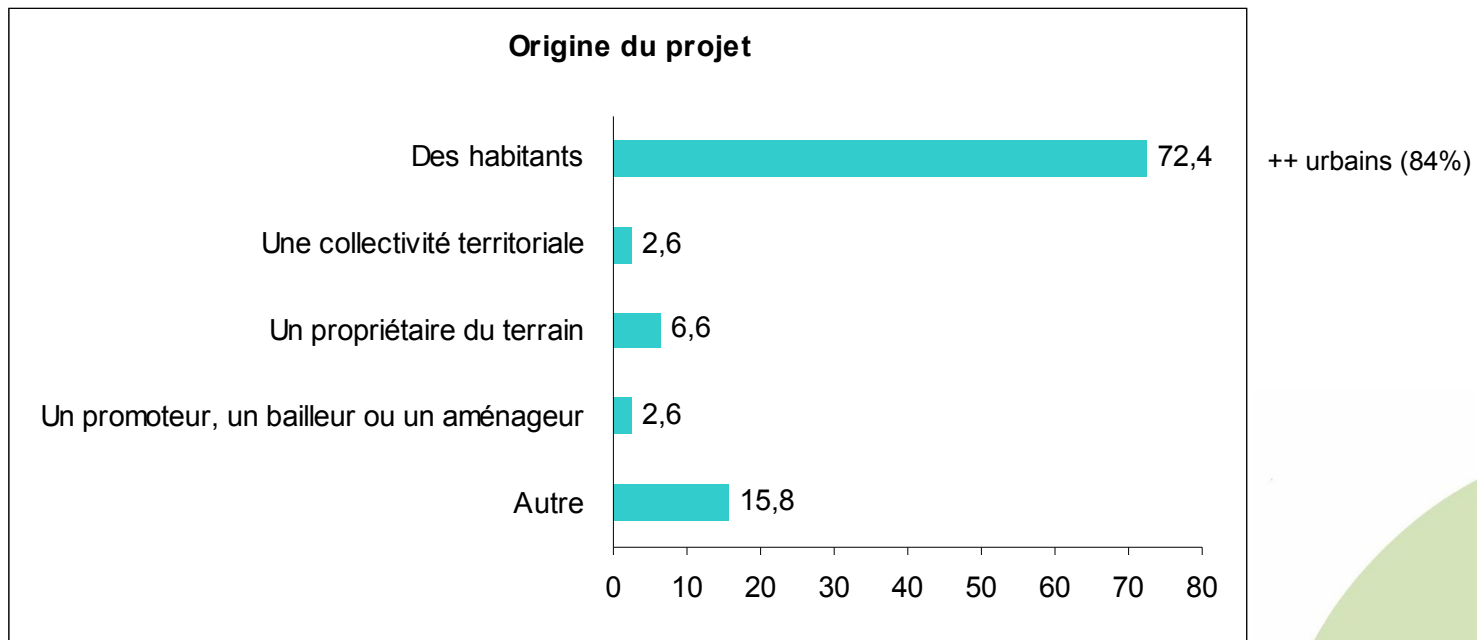
<b>Sexe</b>	
Effectif des répondants	76
TOTAL	100
Homme	53,9
Femme	46,1

## Type de projet



## Origine du projet

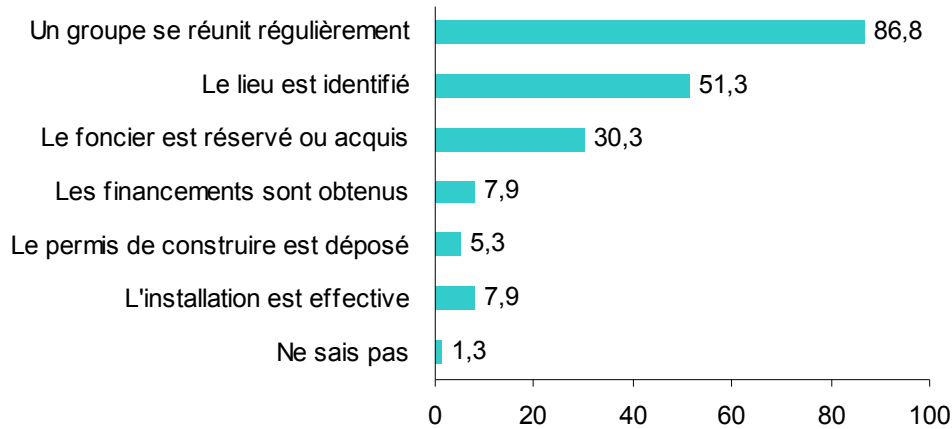
- Les habitants sont à l'origine de 72% des projets.
- 16% ont été initiés par quelqu'un d'autre (probablement un accompagnateur vu le profil des répondants).
- Les projets en milieu urbains sont plus initiés par des habitants qu'en milieu rural.



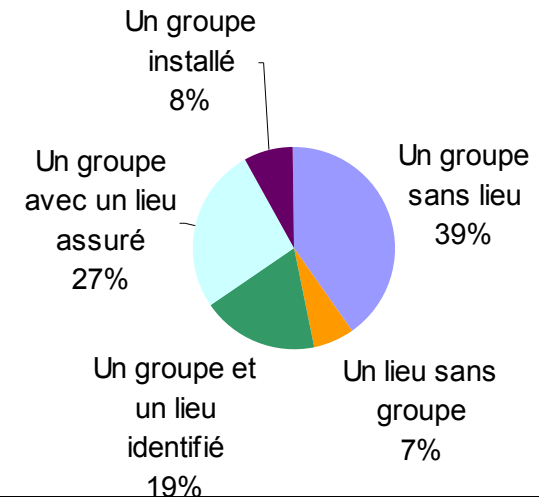
## Stade du projet

- Près de quatre groupes sur dix n'ont pas encore identifié de lieu
- 35% des groupes sont assurés du lieu où ils sont installés

Etapes franchies



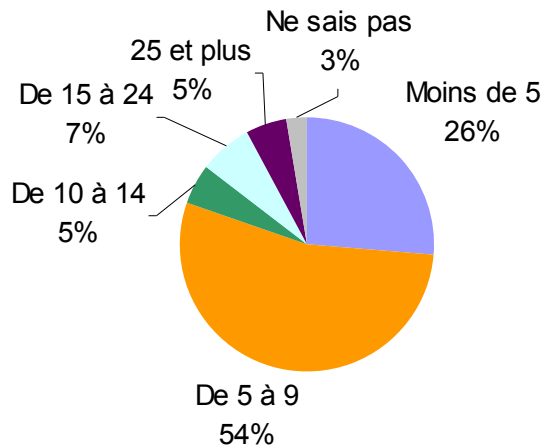
Stade du projet



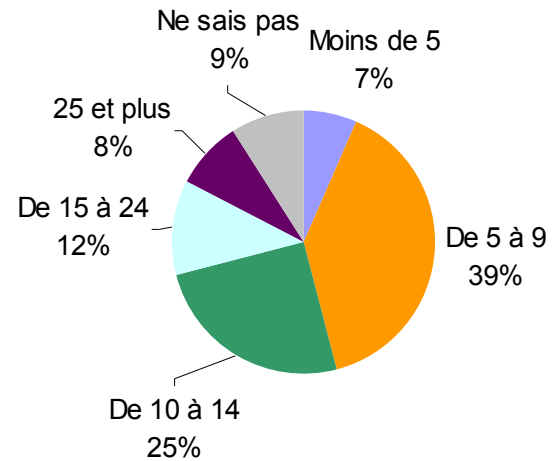
## Nombre de foyers du groupe

- 80% des projets sont aujourd'hui constitués de maximum 9 foyers. A terme, cependant, les groupes vont s'élargir.

Nombre de foyers du groupe aujourd'hui

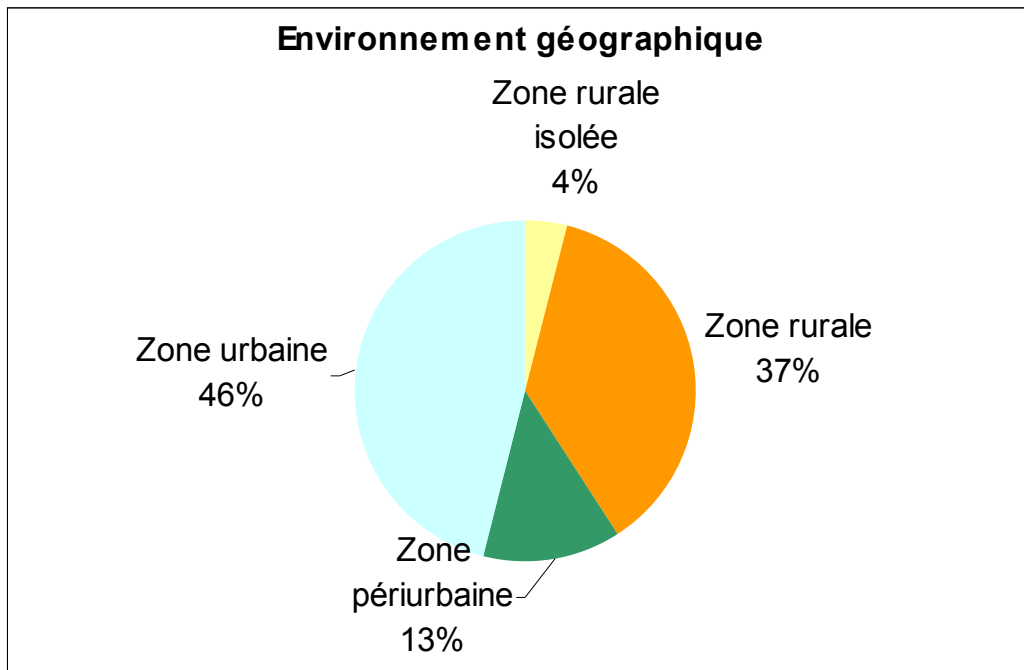


Nombre de foyers du groupe à terme



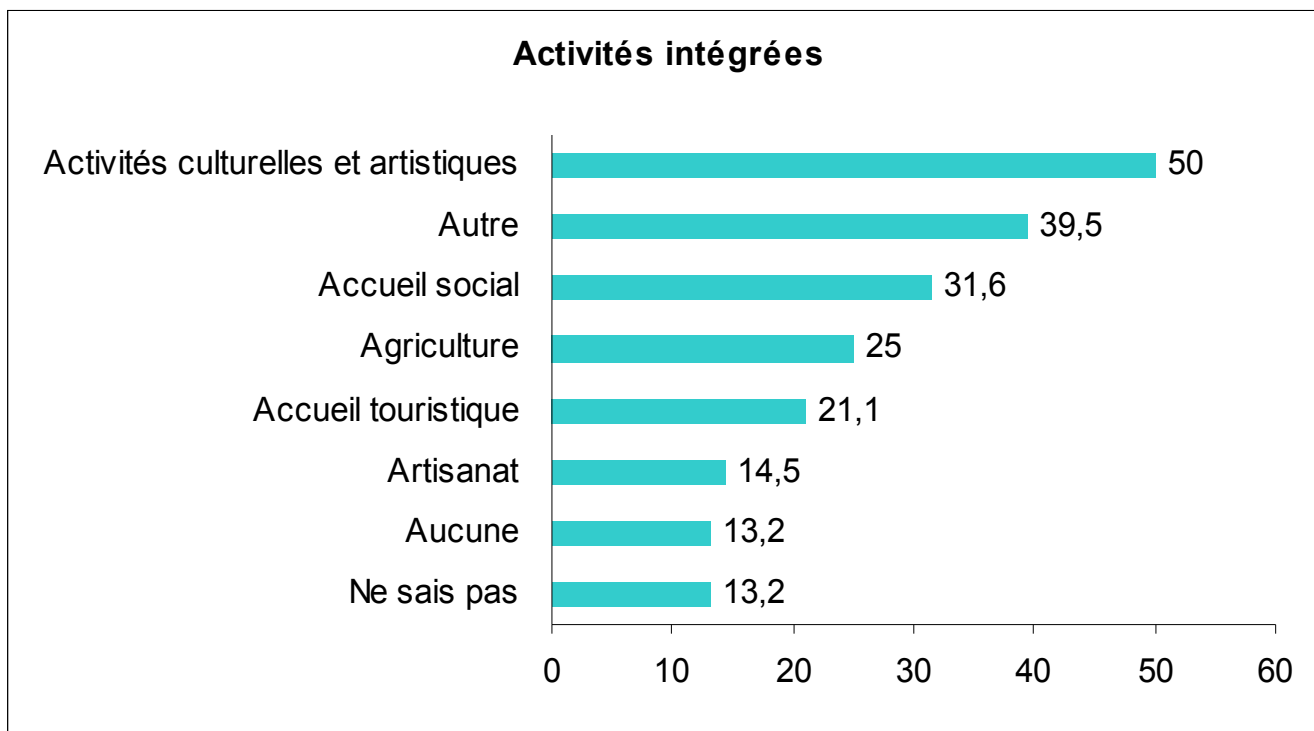
## Environnement géographique

- Près de 6 groupes sur 10 sont en milieu urbain, ce qui est faible relativement à la proportion de cette population dans la population française.



## Activités intégrées à l'habitat

- Un groupe sur deux compte intégrer ou intègre une ou des activités culturelles et artistiques sur le lieu.
- Seuls 13% des projets n'intègrent aucune activité hors habitat
- Les projets en milieu rural intègrent plus d'activités agricoles, artisanales et touristiques que les autres. Ceux qui ont été initiés par un « non habitant », intègrent plus d'activités touristiques et artisanales.



++ logements sociaux (50%)

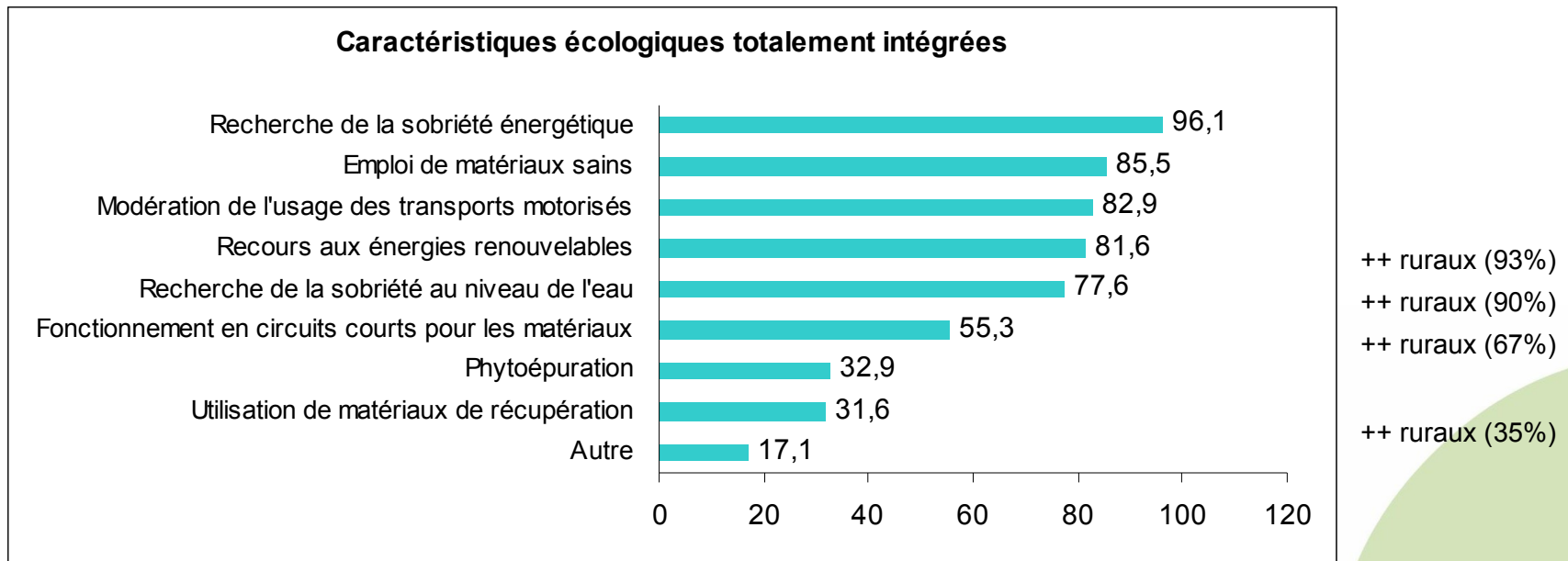
++ ruraux (48%)

++ ruraux (35%), origine autre (43%)

++ ruraux (26%), origine autre (28%)

## Caractéristiques écologiques

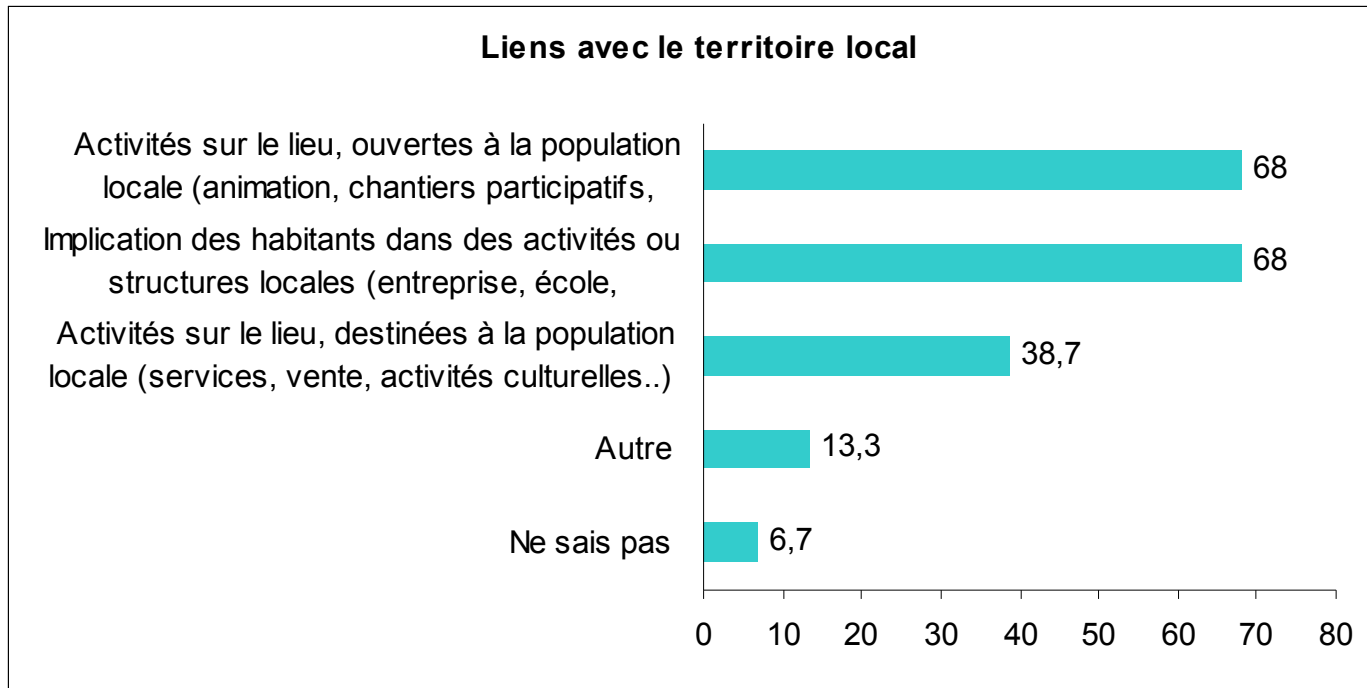
- La sobriété énergétique, premier critère de réduction des consommation énergétiques, est intégrée dans quasiment tous les projets. L'emploi de matériaux sains, d'énergies renouvelables, la modération des transports motorisés et la sobriété pour l'eau, sont également bien intégrés.
- Le fonctionnement en circuit court pour les matériaux, la phytoépuration et l'utilisation de matériaux de récupération, sont cités mais de façon moins majoritaire.





## Liens avec le territoire local

- Les liens les plus fréquents se feront via des activités sur le lieu ouvertes à la population (68%) et l'implication des habitants dans des structures locales.
- Près de quatre groupes sur dix proposeront des activités destinées à la population locale.
- Aucun groupe ne dit ne pas avoir de lien avec le territoire.
- Les groupes de 10 foyers et plus développent plus que les autres, des activités sur le lieu créant du lien.



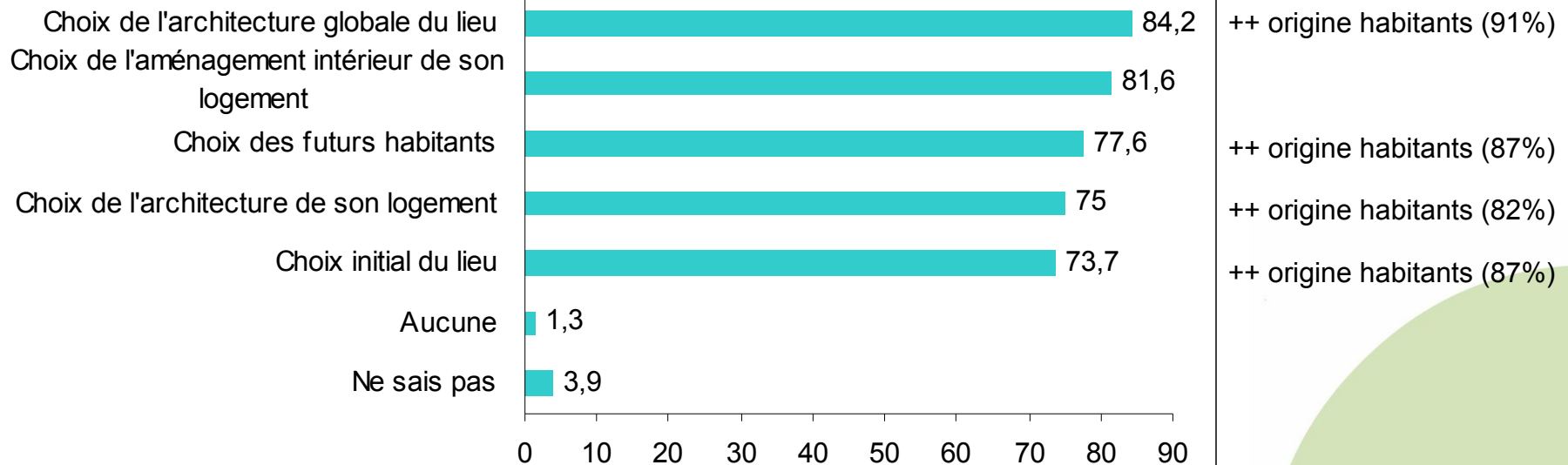
++ 10 foyers et plus (78%)

++ 10 foyers et plus (54%)

## Participation des habitants aux décisions

- Le choix dans lequel les habitants sont les plus associés concernent l'architecture globale du lieu (84%) et l'aménagement intérieur (81%).
- Dans un projet sur quatre, les habitants ne participent pas au choix initial du lieu ou au choix de l'architecture de leur logement.
- Logiquement, lorsque les projets sont initiés par des habitants, ces derniers participent plus aux décisions.

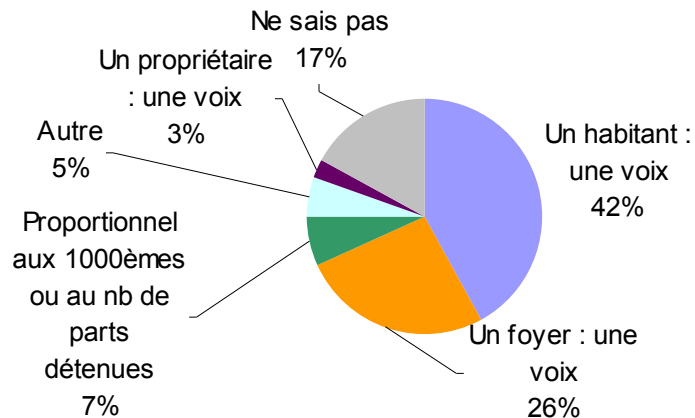
Participation des habitants aux décisions



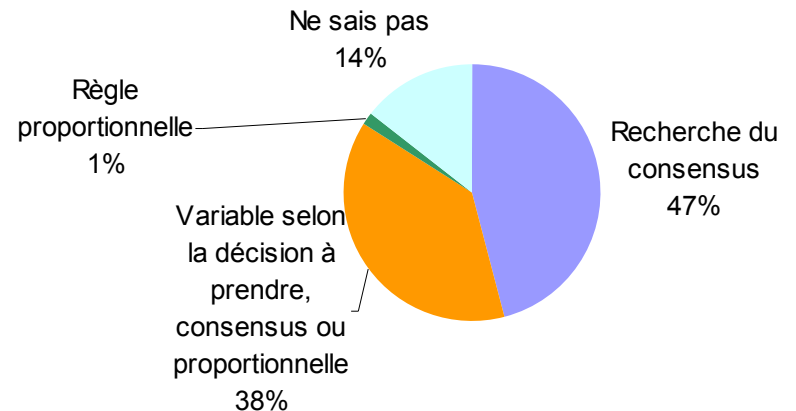
## Les prises de décision

- 42% des groupes fonctionne sur le principe un habitant = une voix. 26% se base sur le principe un foyer = une voix. Le pouvoir de décision lié à la part de capital n'est que faiblement présent puisqu'il concerne seulement 7% des répondants.
- Les groupes intègrent quasi unanimement la recherche de consensus dans leur prise de décision (99% des personnes ayant un avis sur la question), et 38% prévoient des décisions à la proportionnelle selon les cas.

### Pouvoir de décision pour les décisions stratégiques



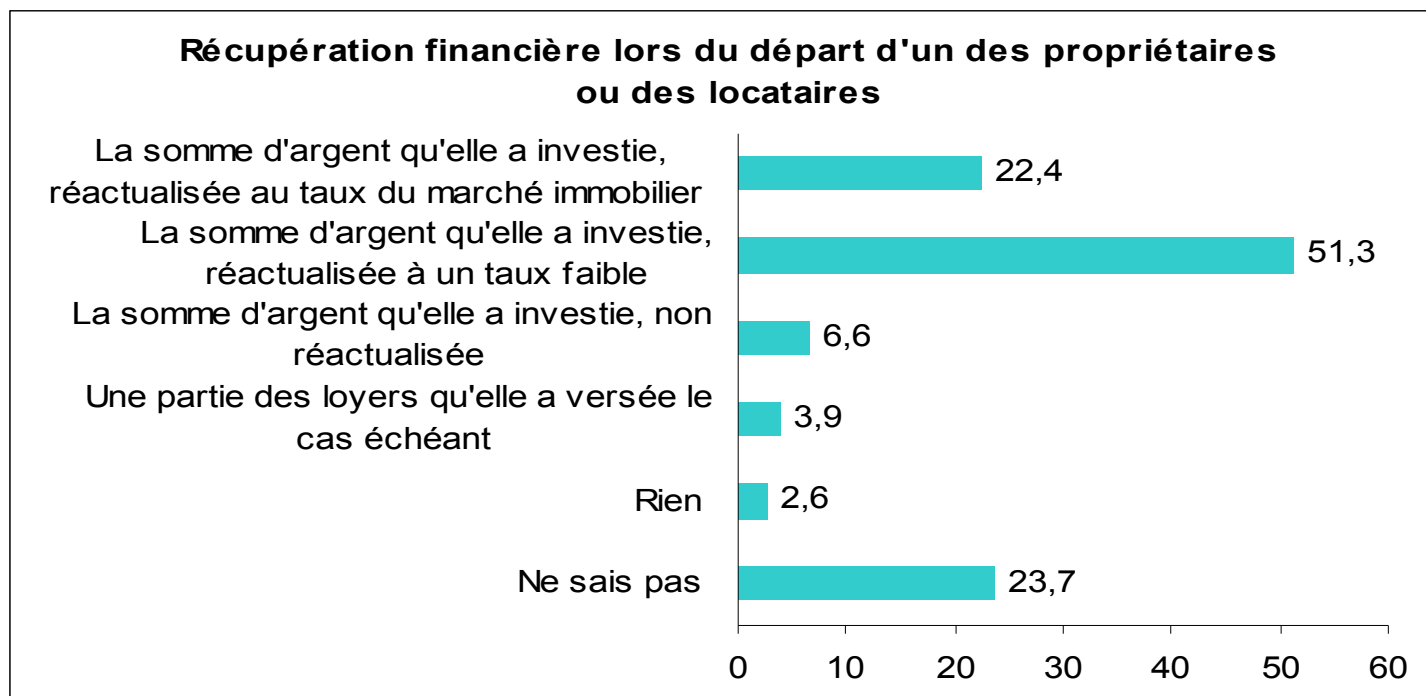
### Règle de décision pour la gestion



Un habitant = 1 voix : ++ spéculation impossible  
Un foyer = 1 voix : ++ spéculation possible

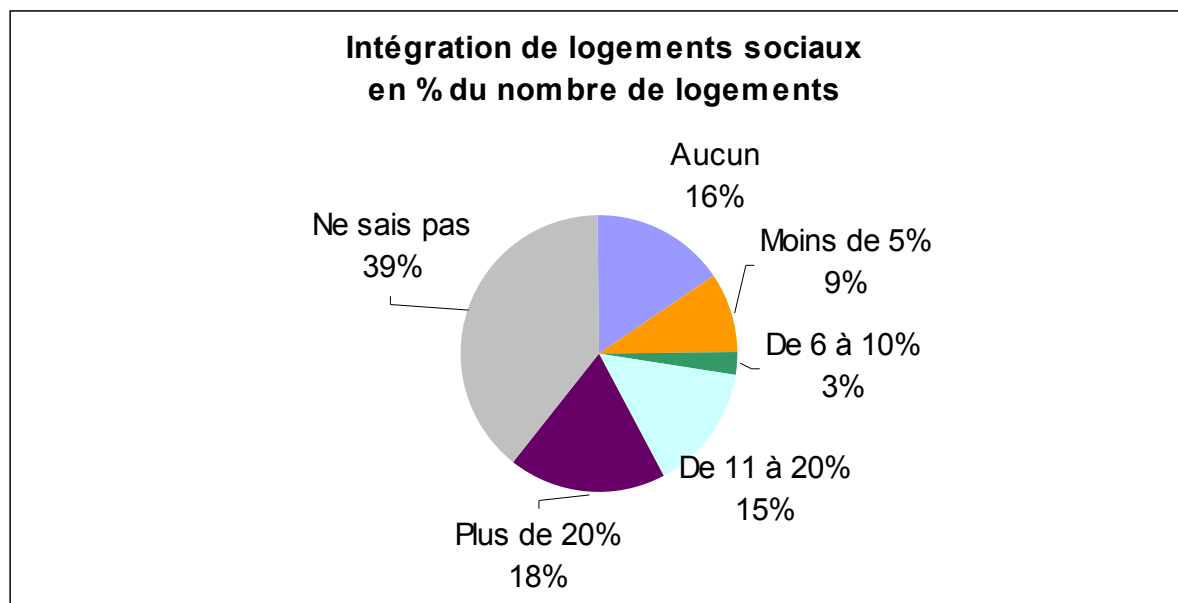
## Aspect spéculatif

- 22% des projets n'intègrent pas de mesure non spéculatives puisqu'ils sont indexés au cours du marché immobilier (29% des gens sachant répondre)
- 58% sont non spéculatifs (77% des gens sachant répondre)



## Intégration des logements sociaux

- 39% des groupes ne savent pas s'ils intégreront des logements sociaux.
- 16% n'en intègrent aucun, et 45% en intègrent.
- Les groupes intégrant un nombre important de foyers sont plus ouverts aux logements sociaux.



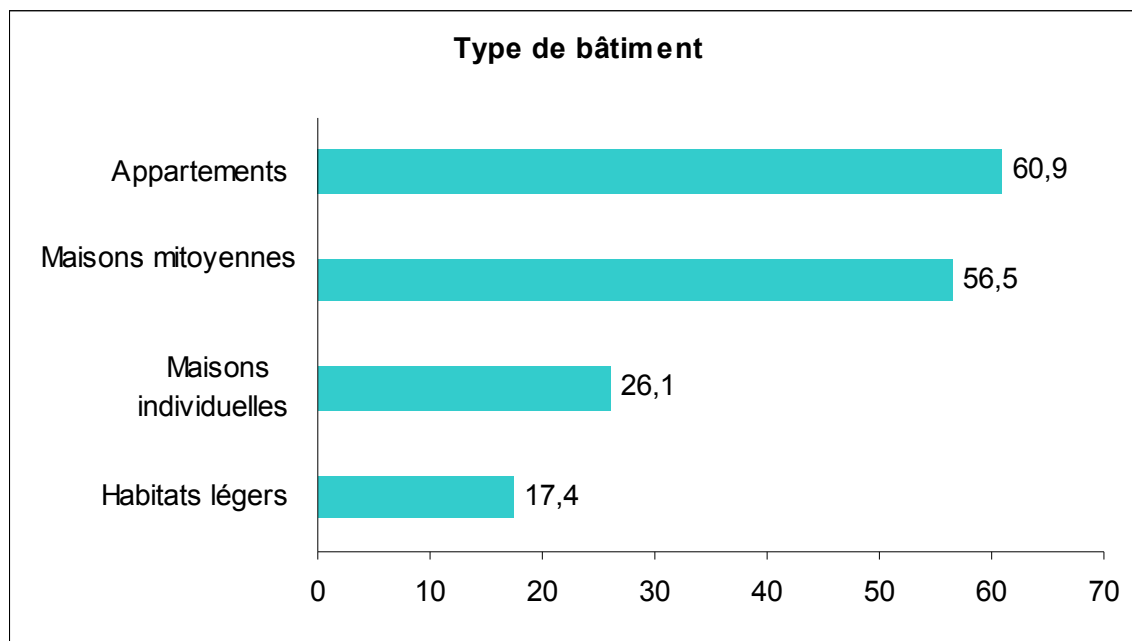
Intégration de logements sociaux « oui » (45%): ++ 10 foyers et plus (65%)

# Bâtiments et travaux



## Type de bâtiments

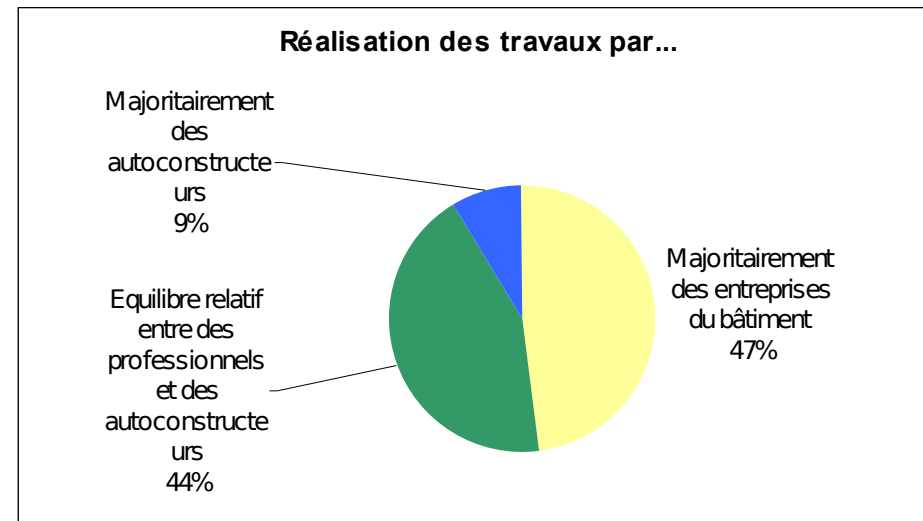
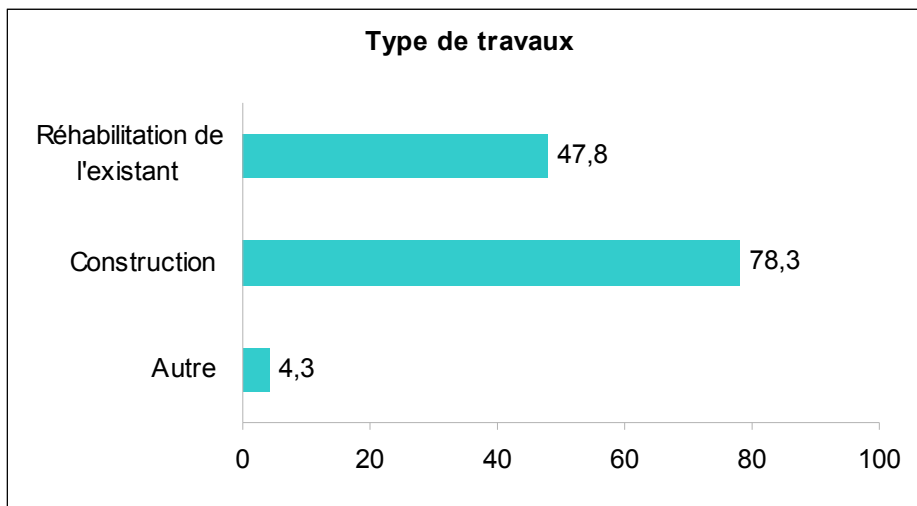
- 61% des projets ayant réservé ou acquis le foncier seront constitués d'appartements et 56% de maisons mitoyennes.
- Les maisons individuelles sont intégrées dans 26% des projets. Et les habitats légers dans 17% des projets.



Base : projets ayant réservé ou acquis le foncier (23)

## Les travaux

- Plus de trois quarts des projets ayant réservé ou acquis le foncier vont réaliser des travaux de construction. La moitié va faire de la réhabilitation de l'existant.
- Seuls 9% de ces projets seront majoritairement réalisés par des autoconstructeurs. Pour le reste, une moitié va faire majoritairement appel à des entreprises du bâtiment, l'autre moitié va mixer recours à des professionnels et à des autoconstructeurs.



Base : projets ayant réservé ou acquis le foncier (23)

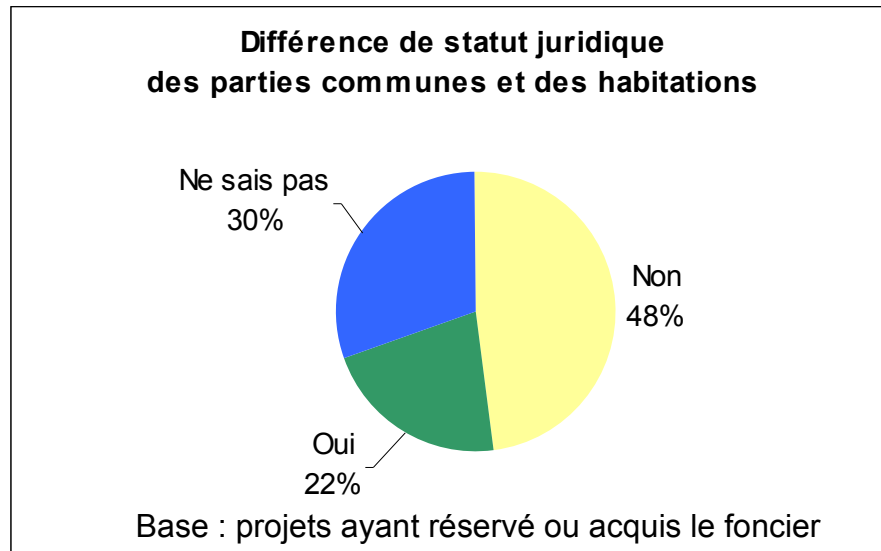


## **Statuts juridiques**



## Statut juridique des parties communes

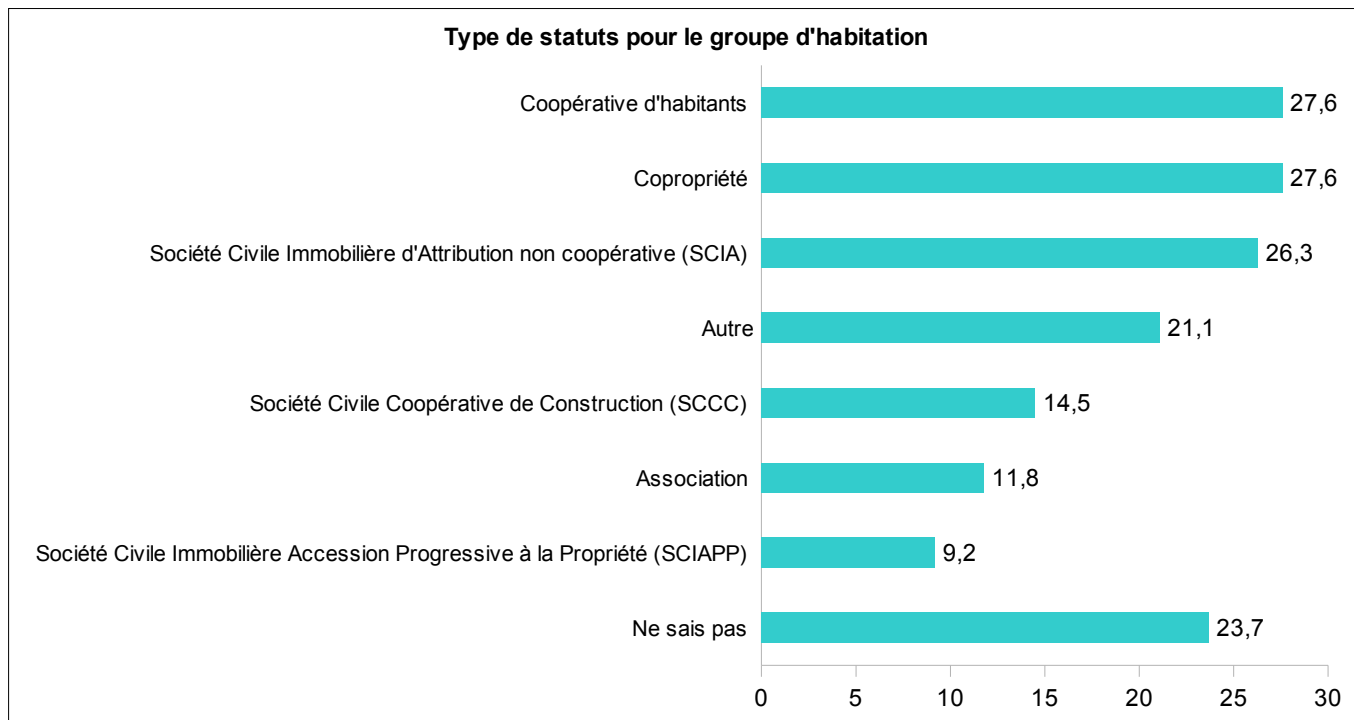
- Parmi les projets ayant réservé ou acquis le foncier, 30% ne savent pas si les statuts des espaces communs sont ou seront différents des statuts des habitats.
- Pour 20% de projets, les statuts seront différents.



- Lorsque les parties communes ont un statut différent des parties d'habitation, voici les statuts listés : associatif, copropriété, SCI, SCI dont les parts sont majoritairement détenues pas une association

## Statuts du groupe d'habitation

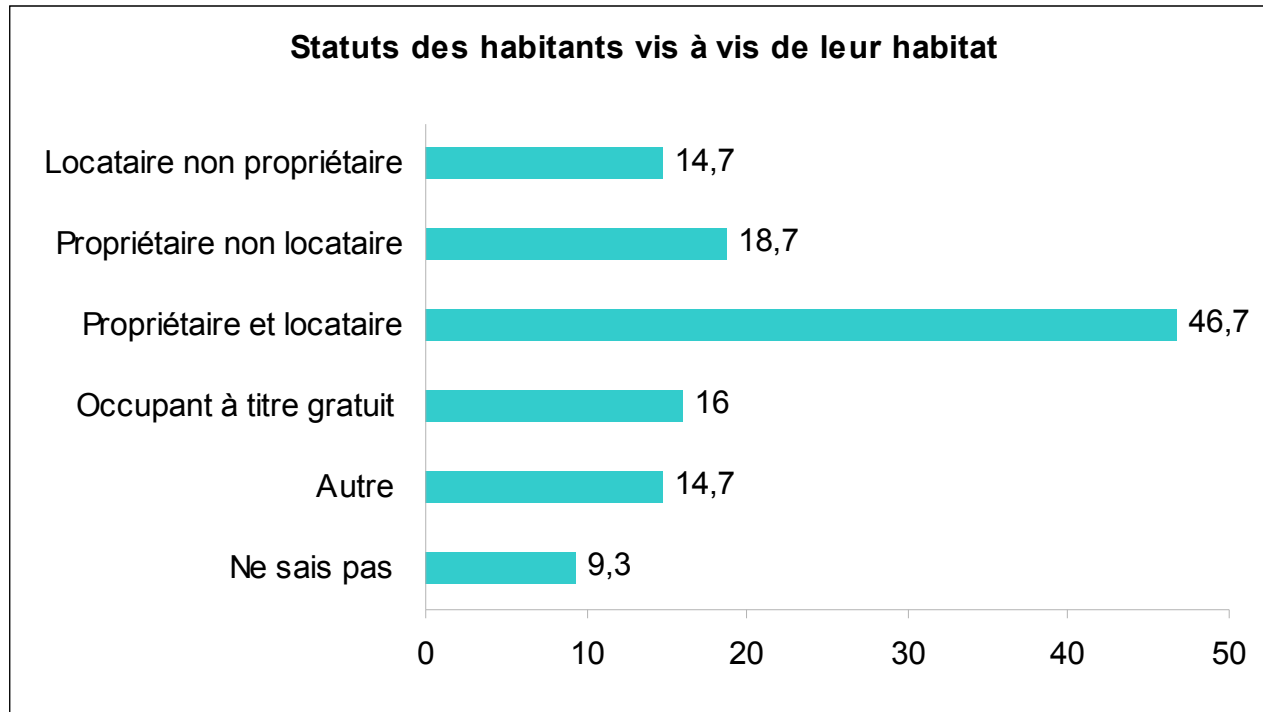
- Les statuts les plus choisis sont les coopératives, la copropriété et les SCIA (26-27% des projets)
- Ensuite on trouve les SCCC (14%), les associations (12%) et les SCIAPP (9%)
- Dans les réponses « autres », on retrouve SCI (9%), SCI de location (4%), SCI + association (3%)



++ groupe sans lieu (46%),  
locataire uniquement (54%)  
++ spéculation poss (53%),  
locataire et proprio (40%)  
++ origine habitants (32%),  
spéculation poss. (47%)  
++ rural (39%)  
++ origine habitants (87%)

## Statut des habitants vis-à-vis de leur habitat

- Dans près de la moitié des cas, les habitants seront locataires et propriétaires des lieux.



++ rural (58%)

## **Données financières**



# Budgets

<b>Budget estimé total</b>	
Effectif des répondants	45
TOTAL	100
Le budget n'est pas établi	6,7
Moins de 500 000 €	6,7
De 500 000 € à 999 999 €	17,8
De 1 000 000 € à 1 999 999 €	35,6
De 2 000 000 € à 2 999 999 €	15,6
3 000 000 € et plus	17,8
Budget moyen estimé en €	2 005 615

<b>Budget estimé au m<sup>2</sup></b>	
Effectif des répondants	45
TOTAL	100
Le budget n'est pas établi	2,2
Moins de 1 000 €	17,8
De 1 000 € à 1 499 €	22,2
De 1 500 € à 2 499 €	31,1
Plus de 2 500 €	22,2
Ne sais pas	4,4
Budget moyen estimé en €	1 892

## Coût d'achat

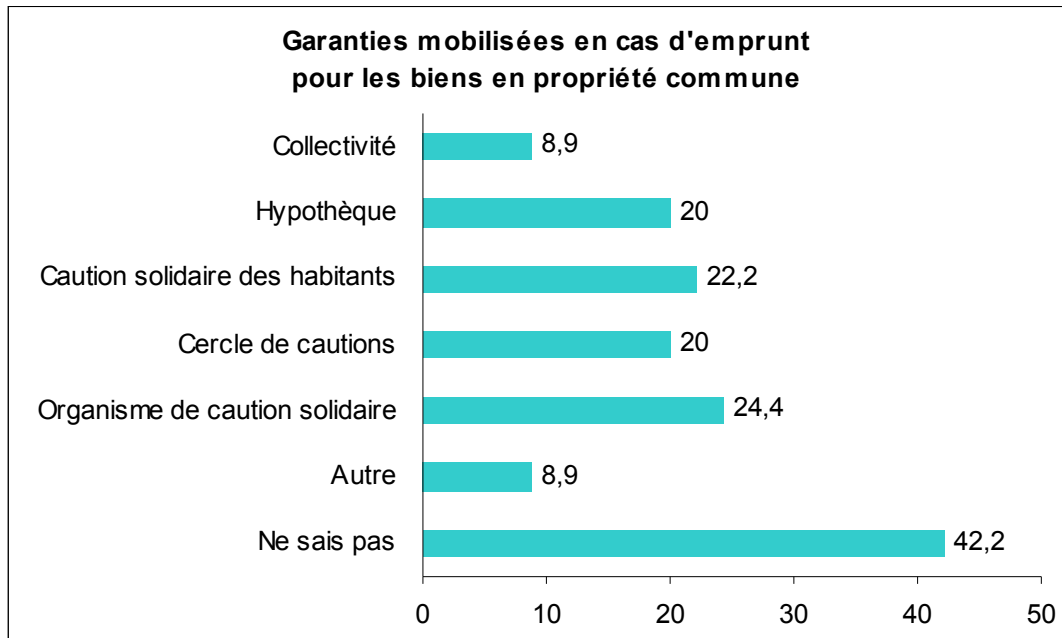
	Coût d'achat du terrain	Coût d'achat des espaces communs
Effectif des répondants	45	45
TOTAL	100	100
Le budget n'est pas établi	4,4	24,4
Moins de 100 000 €	8,9	8,9
De 100 000 € à 199 999 €	15,6	26,7
De 200 000 € à 399 999 €	35,6	6,7
De 400 000 € à 599 999 €	11,1	4,4
600 000 € et plus	17,8	2,2
Ne sais pas	6,7	26,7
Coût moyen estimé	281 110	204 711

## Répartition des ressources

Montant en % du coût total	Ressources	Prêts à la banque	Manquant pour boucler le projet
Effectif des répondants	45	45	45
TOTAL	100	100	100
Moins de 25%	24,4	8,9	35,6
De 25% à 49%	35,6	8,9	4,4
De 50% à 74%	11,1	31,1	6,7
De 75% à 99%	4,4	11,1	0
100,00%	2,2	2,2	2,2
Ne sais pas	22,2	37,8	51,1



## Garanties mobilisées en cas d'emprunt

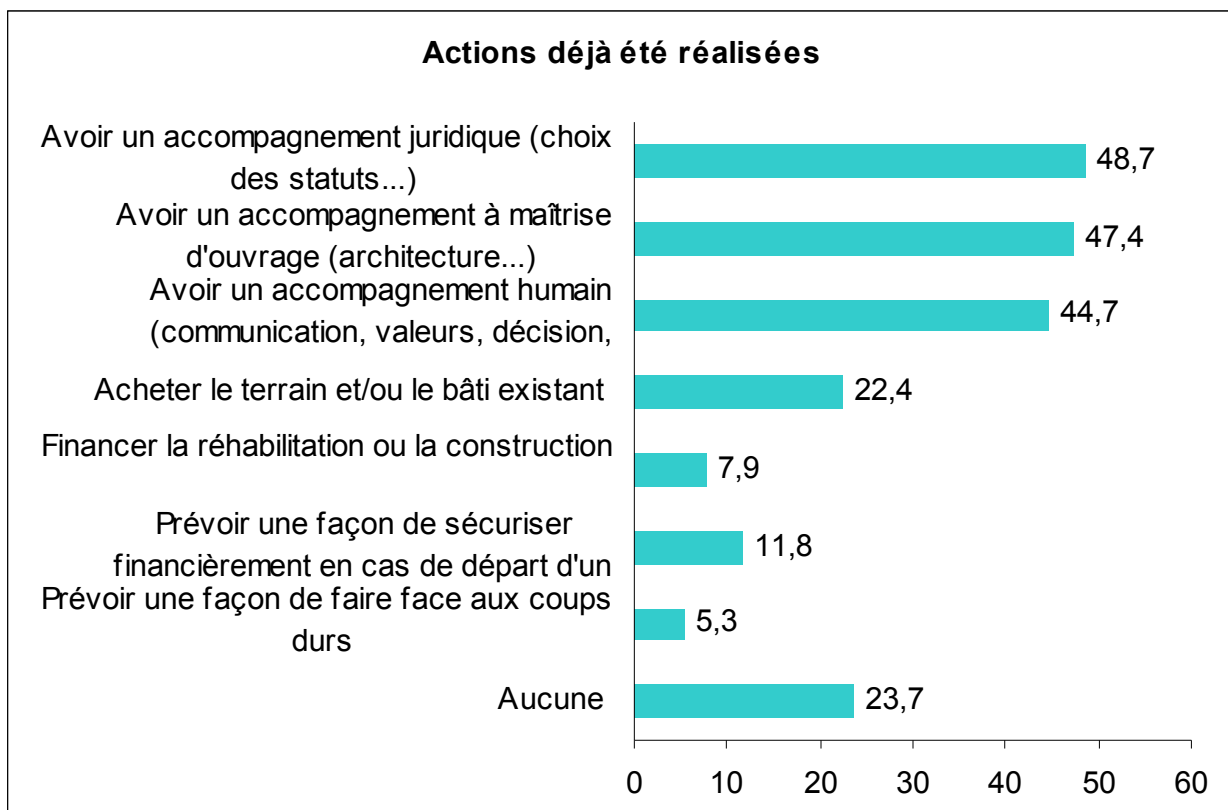


## **Difficultés et besoins financiers**



## Actions déjà réalisées

- Les accompagnements juridiques, à maîtrise d'ouvrage et humain ont déjà été réalisés par près de la moitié des groupes.
- Seuls 5% des projets ont prévu une façon de faire face aux coups durs. Et 11% ont prévu une manière de sécuriser financièrement le projet en cas du départ d'un propriétaire.



++ groupe avec lieu assuré (80%)

++ groupe avec lieu assuré (85%)

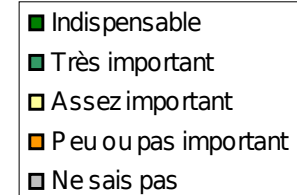
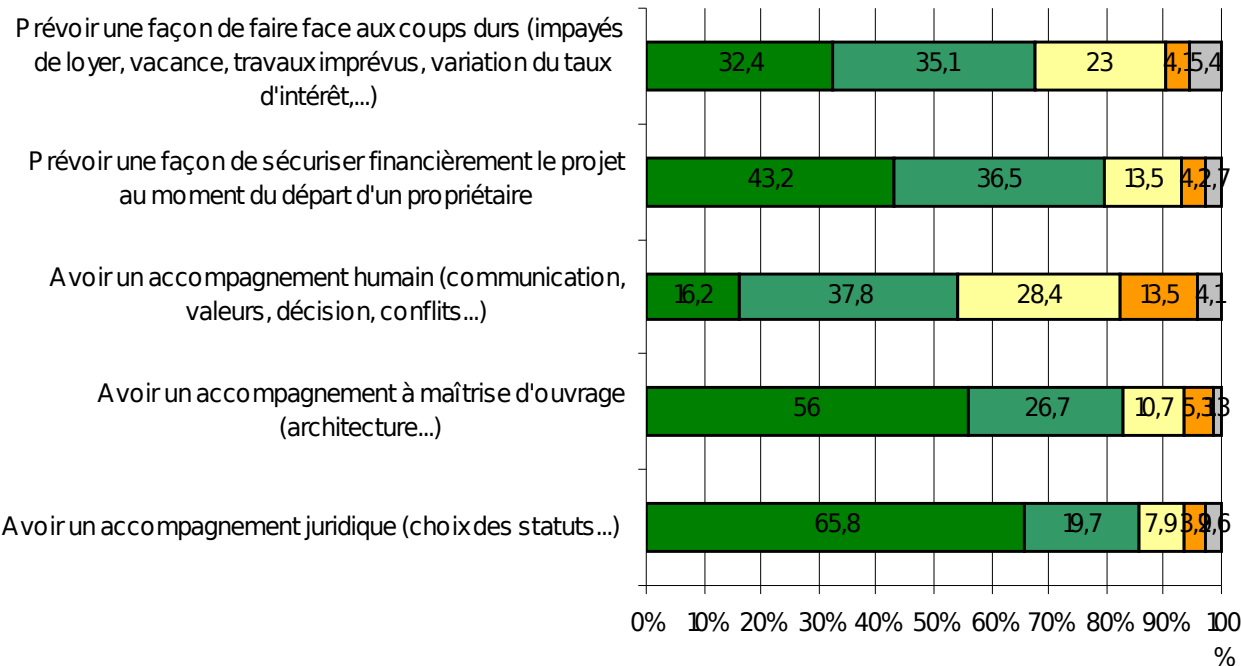
++ rural (38%), groupe avec lieu assuré (40%)

++ un groupe installé (33%)

# Importance de l'accompagnement et de la prévoyance

- L'accompagnement juridique est l'action à laquelle les projets accordent le plus d'importance (65% le jugent indispensable). Ensuite c'est l'accompagnement à maîtrise d'ouvrage qui apparaît important (56% indispensable).
- Moins prioritaire, l'accompagnement humain apparaît toutefois indispensable à 16% des porteurs de projets.

Importance accordée à la réalisation d'une action



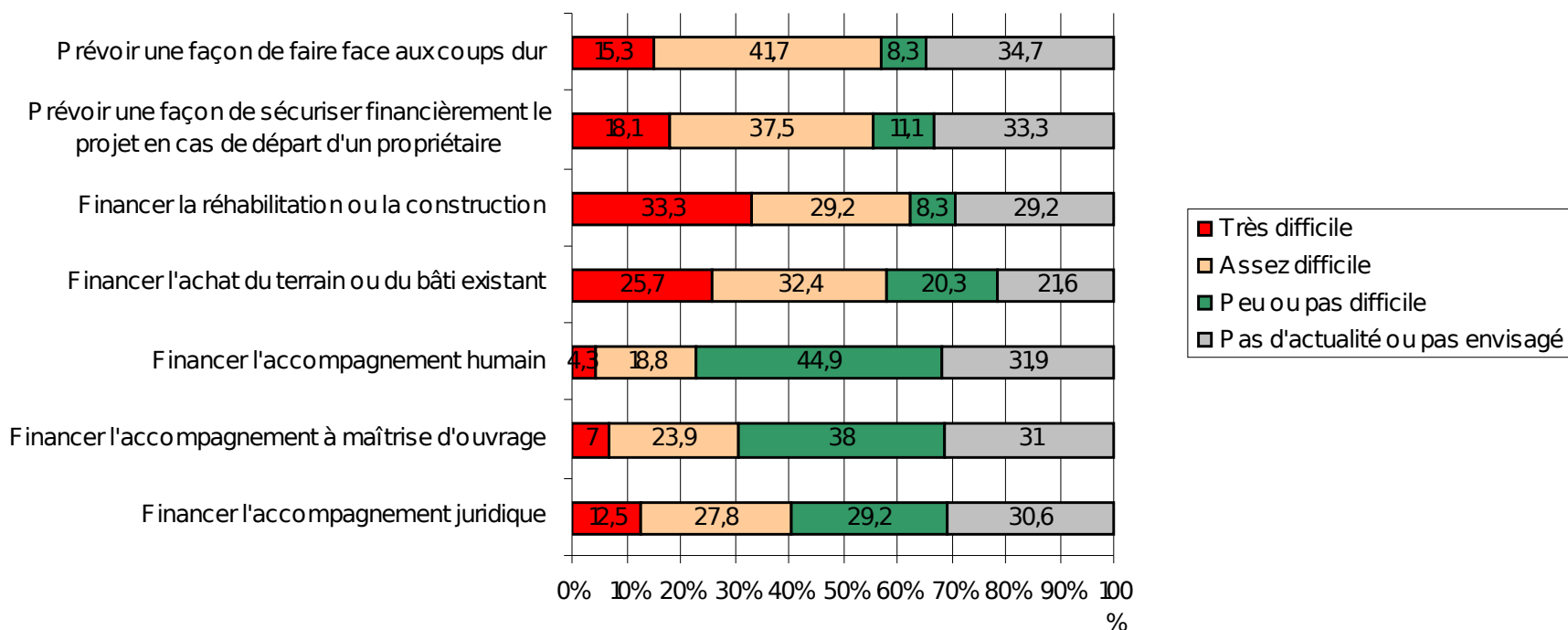
– un groupe sans lieu

++ urbain

## Difficultés rencontrées dans le montage du projet

- Les financements des habitats (terrain et travaux) sont clairement ceux qui posent le plus de difficultés, et plus particulièrement les travaux.
- Ensuite, ce sont les mesures de prévoyance qui posent difficulté.
- Et finalement, nettement plus aisé, le financement des différents accompagnements.

Degré de difficulté rencontré dans le montage du projet



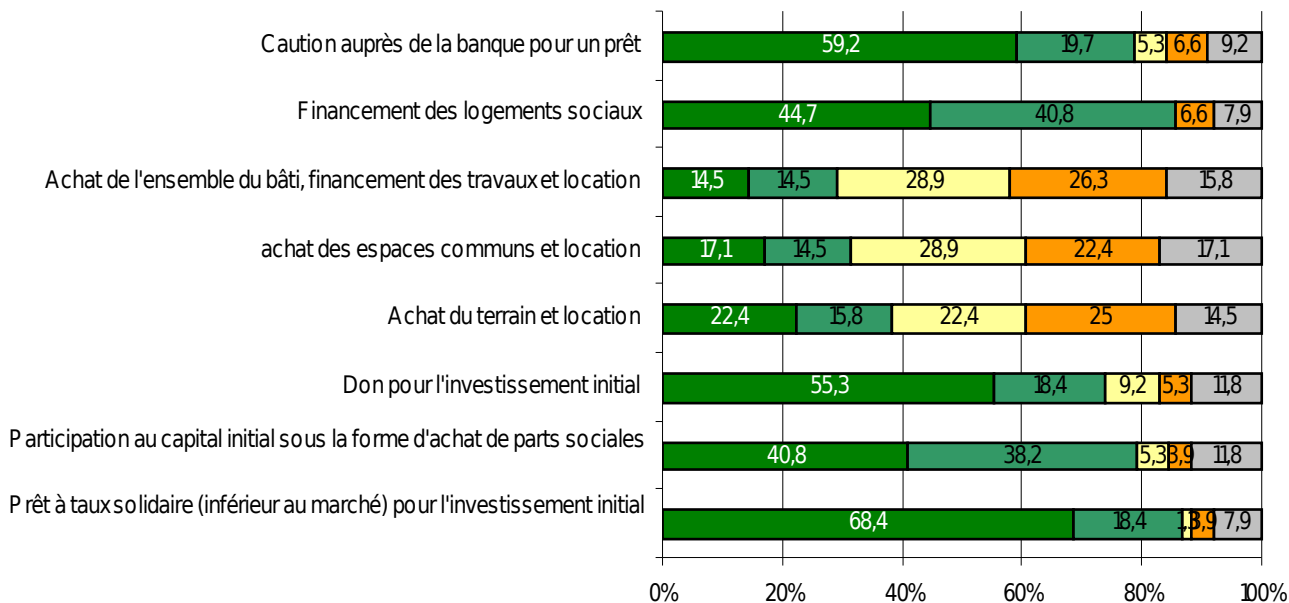
## Difficultés rencontrées dans le montage du projet

- Les autres difficultés évoquées sont :
  - Le manque de soutien politique (évoqué à plusieurs reprises)
  - La difficulté de stabiliser et impliquer un groupe (évoqué à plusieurs reprises)
  - Le montage juridique
  - L'obtention d'une assurance Dommages Ouvrage et Decennale dans le cadre d'une démarche d'auto-construction accompagnée
  - L'obtention du terrain
  - Les relations entre les membres du groupe

# Intérêt pour différentes formes d'outils financiers pour l'investissement initial

- Le prêt à taux solidaire est l'outil qui intéresse le plus de projets, suivi par une caution auprès de la banque et le don. On trouve ensuite le financement de logements sociaux et la participation au capital.
- Les achats avec location suscitent des réponses plus opposées, certains sont très intéressés alors que d'autres ne le sont pas du tout. En majorité, les porteurs de projets ne sont plutôt pas intéressés.

Investissement initial : intérêt pour un outil financier selon sa forme



++ 10 foyers et +

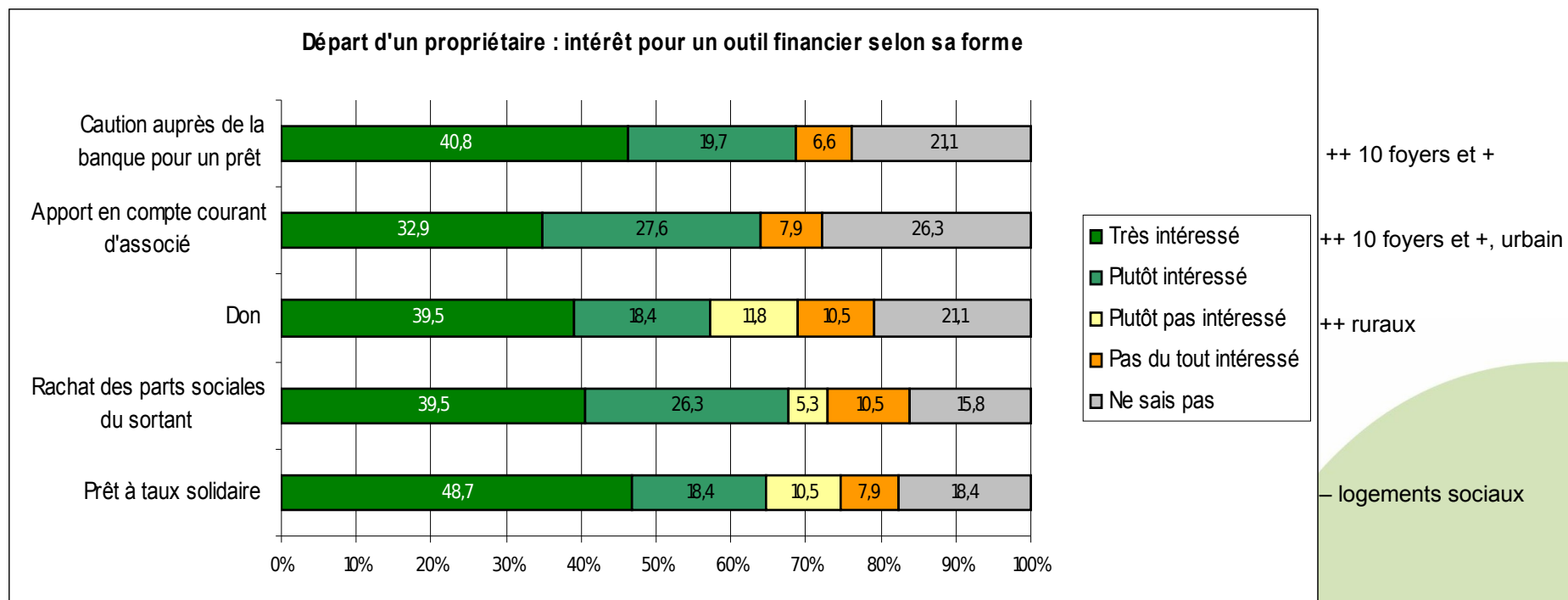
++ urbain, 10 foyers et +, autre statut habitant  
 ++ urbain, 10 foyers et +, autre statut habitant  
 ++ rural

++ Proprio locataire  
 – uniquement proprio

– logements sociaux

## Intérêt pour différentes formes d'outils financiers pour le départ d'un propriétaire

- Comme pour l'investissement initial, le prêt à taux solidaire est la forme qui intéresse le plus de projets. Pourtant, près de 20% des projets ne sont pas intéressés par cette possibilité
- La possibilité d'avoir une caution auprès de la banque pour un prêt suscite moins d'opinion défavorables.
- Toutes ces mesures intéressent une grande majorité des projets.



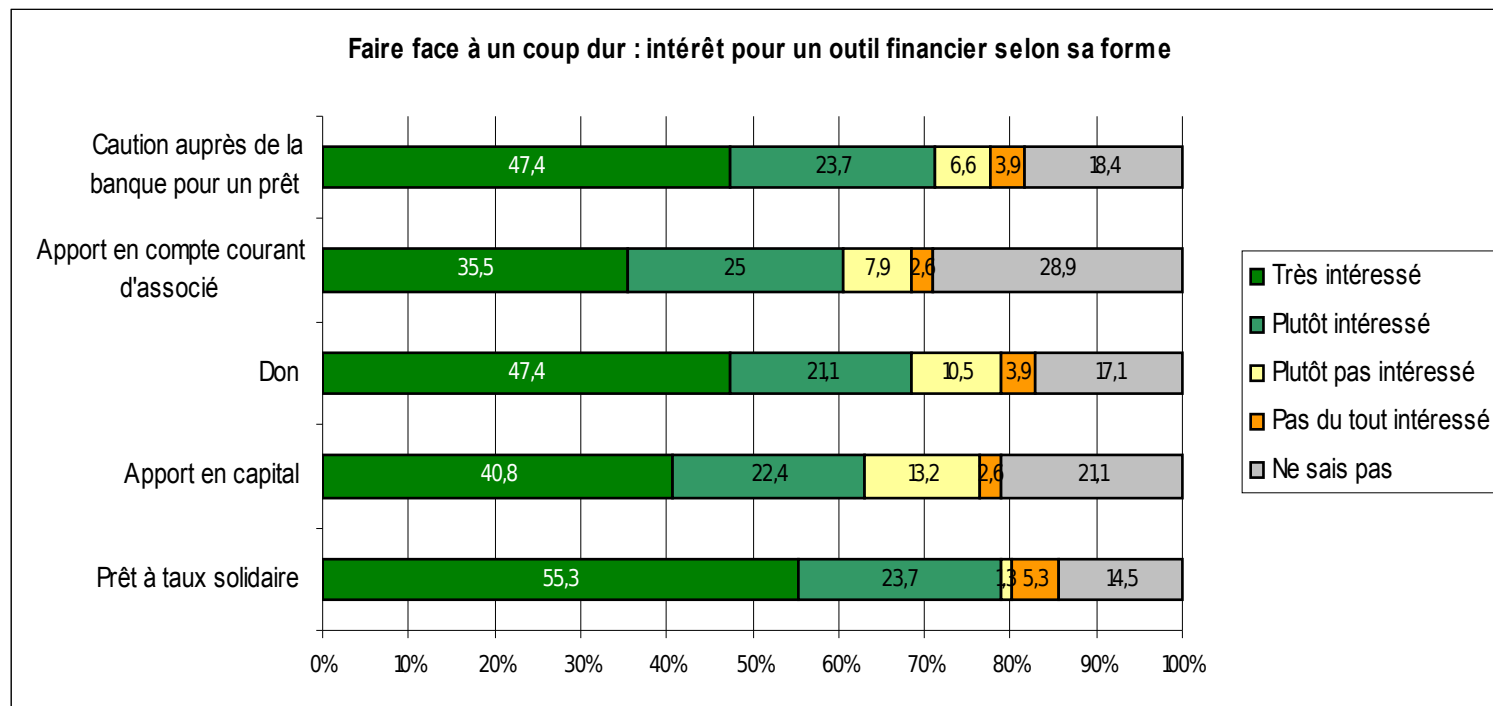


## Intérêt pour différentes formes d'outils financiers pour le départ d'un propriétaire

- Les propositions pour sécuriser le départ d'un propriétaire sont les suivantes :
  - création d'un fonds "habitat groupé" qui soutienne les futurs projets
  - apport des participants sous forme de prêts remboursables
  - endettement collectif
  - rachat pour financement locatif social ou construction de locatifs sociaux remboursable par loyer sur une base emphytéotique
  - ouvrir le capital à des investisseurs solidaires
  - un réseau de sympathisants prêts à investir
  - entretenir une liste d'attente
  - créer un fonds de sécurité solidaire avec versements selon les revenus
  - rachat à court terme des parts sociales en attendant un nouvel occupant

## Intérêt pour différentes formes d'outils financiers pour faire face à un coup dur

- On retrouve les mêmes hiérarchies que pour sécuriser le départ d'un propriétaire, avec toutefois un peu plus d'intérêt et moins de désintérêt.
- L'apport en compte courant d'associé n'est pas un outil compréhensible pour tous les groupes.



++ 10 foyers et +

++ 10 foyers et +, urbain  
-- uniquement propriétaire

++ ruraux

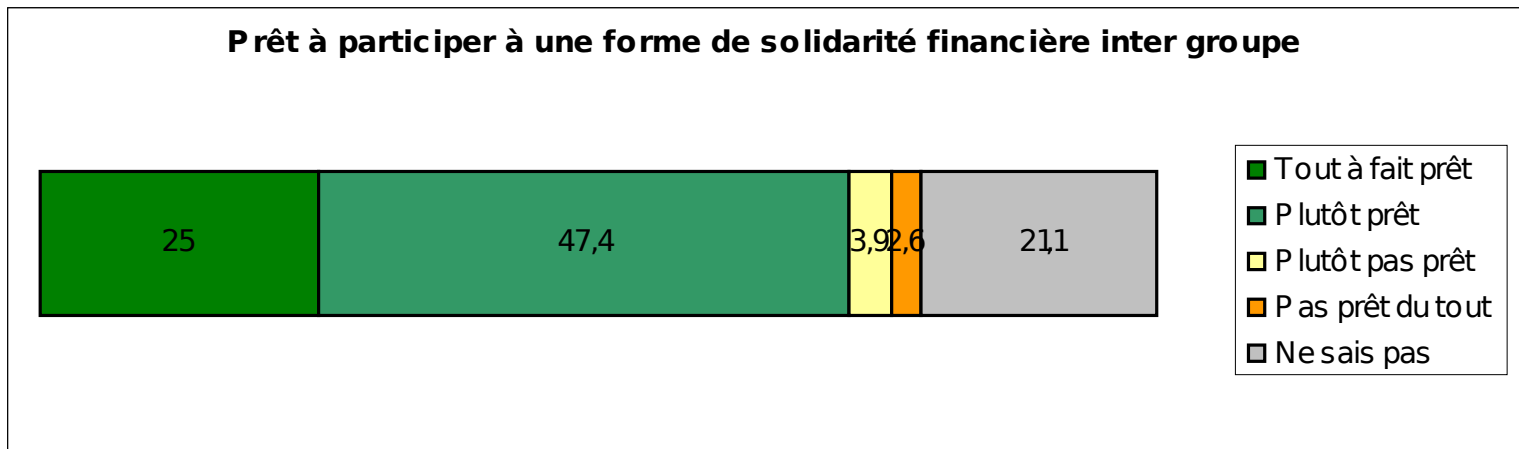
– logements sociaux

## Intérêt pour différentes formes d'outils financiers pour faire face à un coup dur

- Les propositions pour faire face à un coup dur sont les suivantes :
  - Créer un fonds de sécurité solidaire avec versements selon les revenus
  - Constituer des provisions en interne
  - Une assurance
  - Une foncière
  - Ouvrir le capital à des investisseurs solidaires
  - Un réseau de sympathisants prêts à investir
  - Fonds de réserve abondé par une activité partagée sur le site
  - Utiliser l'épargne d'un des foyers de l'habitat groupé
  - Un cercle de sympathisants qui prête de l'argent
  - Provisions régulièrement constituées

## Ouverture à une solidarité inter groupes

- Trois quarts des groupes sont prêts à participer à une forme de solidarité inter groupe de type fonds de mutualisation.



## **Annexe : questionnaire**



# Questionnaire

## Enquête sur l'habitat groupé

Nous vous invitons à répondre à ce questionnaire dont la finalité est d'aider les projets d'habitat groupé écologique, participatif, non spéculatif et solidaire à émerger ou se consolider.

Cette initiative est le fruit d'un travail de réflexion et de mutualisation entre plusieurs structures réunies autour de l'association H.E.U.B.H : Réseau de l'habitat groupe, Habicoop, Eco Habitat groupe, Ingecoop, d'autres structures d'accompagnement et de soutien comme Terre de liens, OISA, la Fondation de France... Des groupes projet ont également apporté leur concours, à l'image d'Ecocum, Mspens, Village vertical ou encore Gardenèque.

Nous faisons appel à vous dans le cadre d'un chantier sur la mise en place d'un outil financier pour soutenir les groupes dans les difficultés qu'ils rencontrent pour financer leur projet au démarrage et dans la durée. Pour imaginer l'outil qui répondra au mieux à leurs besoins, nous devons bien connaître le contexte financier et juridique des porteurs de projets d'habitat groupé. Nous allons donc vous interroger sur quelques éléments de votre projet et chercher à préciser vos besoins financiers.

Nous vous remercions par avance du temps et de l'attention que vous voudrez bien consacrer à ce questionnaire.

## Questions sur le projet

Nous allons d'abord vous interroger sur votre projet.

Q1 - Quel le nom de votre groupe-projet ?

Réponse obligatoire.

Q2 - Quelle(s) est(sont) toute(s) le(s) étape(s) que votre projet a déjà franchie(s) ?

Réponse obligatoire. Plusieurs réponses possibles.

- Un groupe se réunit régulièrement
- Le lieu qui accueille ou accueillera le projet est identifié
- Le foncier est réservé ou acquis
- Les financements sont obtenus
- Le permis de construire est déposé
- L'installation est effective
- Aucun
- Ne sais pas

Terminer le questionnaire si :

La réponse à 'Stade' EGALÉ { Aucun }

Q3 - Aujourd'hui, de combien de foyers est constitué votre groupe ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Moins de 5
- De 5 à 9
- De 10 à 14
- De 15 à 24
- 25 et plus
- Ne sais pas

Q4 - A terme, de combien de foyers sera approximativement constitué votre groupe ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Moins de 5
- De 5 à 9
- De 10 à 14
- De 15 à 24
- 25 et plus
- Ne sais pas

Q5 - Dans quel environnement géographique l'habitat est-il ou sera-t-il situé ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Zone rurale isolée
- Zone rurale
- Zone périurbaine
- Zone urbaine
- Ne sais pas

Q6 - Parmi les activités suivantes, lesquelles sont ou seront intégrées à l'habitat groupé ?

Plusieurs réponses possibles.

- Agriculture
- Artisanat
- Accueil touristique
- Accueil social
- Activités culturelles et artistiques
- Autre
- Aucune
- Ne sais pas

Q7 - Parmi les caractéristiques écologiques suivantes, lesquelles sont ou seront totalement intégrées à votre habitat groupé ?

Plusieurs réponses possibles.

- Recherche de la sobriété énergétique
- Emploi de matériaux sains
- Utilisation de matériaux de récupération
- Fonctionnement en circuits courts pour les matériaux
- Recours aux énergies renouvelables
- Phytoépuration
- Recherche de la sobriété au niveau de l'eau
- Modération de l'usage des transports motorisés
- Autre
- aucune
- Ne sais pas

Q8 - D'après vous, quels liens entretient ou entretiendra votre groupe avec le territoire local ?

Plusieurs réponses possibles.

- Activités sur le lieu, destinées à la population locale (services, vente, activités culturelles...)
- Activités sur le lieu, ouvertes à la population locale (animation, chantiers participatifs, activités culturelles, etc...)
- Implication des habitants dans des activités ou structures locales (entreprise, école, pompiers, associations, mairie, fêtes du village, etc...)
- Autre
- Aucun
- Ne sais pas

Organisation du projet

# Questionnaire

Nous nous intéressons maintenant à l'organisation humaine du projet

Q9 - Qui est à l'origine de votre projet d'habitat groupé ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Des habitants
- Une collectivité territoriale
- Un propriétaire du terrain
- Un promoteur, un bailleur ou un aménageur
- Autre
- Ne sais pas

Q10 - Parmi les décisions suivantes, vous nous indiquerez celles auxquelles des habitants de l'habitat groupé ont partiicipé, participent ou participeront ?  
Plusieurs réponses possibles.

- Choix initial du lieu
- Choix de l'architecture globale du lieu
- Choix de l'architecture de son logement
- Choix de l'aménagement intérieur de son logement
- Choix des futurs habitants
- Aucune
- Ne sais pas

Q11 - Lors des décisions stratégiques pour gérer l'habitat groupé, qui a ou aura le pouvoir de décision ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Un habitant : une voix
- Un foyer : une voix
- Un propriétaire : une voix
- Pouvoir de décision proportionnel aux millièmes ou au nombre de parts détenues
- Autre
- Ne sais pas

Q12 - Quelle règle de décision est ou sera principalement appliquée pour gérer l'habitat groupé ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Démocratie représentative
- Règle proportionnelle (majorité ou autre)
- Recherche du consensus
- Variable selon la décision à prendre, consensus ou proportionnelle
- Autre
- Aucune
- Ne sais pas

Q13 - Votre habitat groupé intègre ou intégrera-t-il des logements sociaux, logements destinés à des ménages dont les revenus sont inférieurs ou égaux au PLUS ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Aucun
- Moins de 5% du nombre total de logements
- De 6 à 10% du nombre total de logements
- De 11 à 20% du nombre total de logements
- Plus de 20% du nombre total de logements
- Ne sais pas

Q14 - De quel(s) type(s) de bâtiment est ou sera constitué votre habitat groupé ?

Plusieurs réponses possibles.

- Maisons individuelles
- Maisons mitoyennes
- Appartements
- Habitats légers
- Autre
- Ne sais pas

Q15 - Quel(s) est (sont) le(s) type(s) de travaux prévus ou effectués ?

Plusieurs réponses possibles.

- Pas de travaux majeurs
- Réhabilitation de bâtiment(s) existant(s)
- Construction de bâtiment(s) neuf(s)
- Autre
- Ne sais pas

Q16 - Globalement, sur votre projet, qui a ou qui va réaliser la réhabilitation ou la construction ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Majoritairement des entreprises du bâtiment
- Équilibre relatif entre des professionnels et des autoconstructeurs
- Majoritairement des autoconstructeurs
- Ne sais pas

Q17 - Dans votre habitat groupé, le statut juridique des parties communes retenu ou envisagé est-il différent de celui des habitations ?

Réponse obligatoire. 1 seule réponse possible.

- Non
- Oui, précisez le statut des parties communes : \_\_\_\_\_
- Ne sais pas

Q18 - Quel(s) est (sont) le(s) type(s) de statut(s) envisagé(s) ou retenu(s) pour votre groupe d'habitation ?

Réponse obligatoire. Plusieurs réponses possibles.

- Coopérative d'habitants
- Copropriété
- Association
- Société Civile Immobilière d'Attribution non coopérative (SCIA)
- Société Civile Immobilière Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)
- Société Civile Coopérative de Construction (SCCC)
- Autre, précisez : \_\_\_\_\_
- Ne sais pas

Q19 - Dans votre habitat groupé, quel(s) est (sont) le(s) statut(s) envisagé(s) ou retenu(s) des habitants vis à vis de leur habitat ?

Plusieurs réponses possibles.

- Locataire
- Propriétaire
- Occupant à titre gratuit
- Autre, précisez : \_\_\_\_\_
- Ne sais pas

# Questionnaire

Q20 - En cas de départ du projet d'un des propriétaires ou des locataires, vous envisagez que cette personne récupère  
Réponse obligatoire. Plusieurs réponses possibles.

- La somme d'argent qu'elle a investie, réactualisée au taux du marché immobilier
- La somme d'argent qu'elle a investie, réactualisée à un taux faible (inflation ou autre)
- La somme d'argent qu'elle a investie, non réactualisée
- Une partie des loyers qu'elle a versés le cas échéant
- Rien
- Ne sais pas

Q21 - Pour chaque possibilité dans la liste d'actions ci-dessous, vous nous direz le degré d'importance que vous accordez à la réalisation de cette action au sein de votre habitat groupé  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible par ligne.

	Indispensable	Très important	Assez important	Peu ou pas important	Ne sais pas
Avoir un accompagnement juridique (choix des statuts...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avoir un accompagnement à maîtrise d'ouvrage (architecture...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avoir un accompagnement humain (communication, valeurs, décisions, conflits...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prévoir une façon de sécuriser financièrement le projet au moment du départ du propriétaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prévoir une façon de faire face aux corps durs (impayés de loyer, vacances, travaux imprévus, variations de taux d'intérêt...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q22 - Parmi la liste suivante, dites nous quelles actions ont déjà été réalisées par votre groupe  
Réponse obligatoire. Plusieurs réponses possibles.

- Avoir un accompagnement juridique (choix des statuts...)
- Avoir un accompagnement à maîtrise d'ouvrage (architecture...)
- Avoir un accompagnement humain (communication, valeurs, décisions, conflits...)
- Acquiescer le terrain et/ou le bâti existant
- Financer la réhabilitation ou la construction
- Prévoir une façon de sécuriser financièrement le projet au moment du départ du propriétaire
- Prévoir une façon de faire face aux corps durs (impayés de loyer, vacances, travaux imprévus, variations de taux d'intérêt...)
- Autre

Q23 - Pour chaque sujet dans la liste suivante, dites nous quel degré de difficulté vous rencontrez ou avez rencontré, à ce sujet dans le montage de votre projet  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible par ligne.



	Très difficile	Assez difficile	Peu ou pas difficile	Pas d'action ou pas engagé
Financer l'accompagnement juridique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financer l'accompagnement à maîtrise d'ouvrage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financer l'accompagnement humain	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financer l'achat de terrains ou de bâti existant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financer la réhabilitation ou la construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prévoir une façon de sécuriser financièrement le projet au cas de départ du propriétaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prévoir une façon de faire face aux corps durs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q24 - Avez-vous rencontré d'autres difficultés qu'il vous semble important de nous signaler ?

-----  
-----

Différentes formes de l'outil financier

Nous allons maintenant imaginer plusieurs formes d'outils financiers collectifs et solidaires qui pourraient être créés et vous demander si vous seriez ou auriez été intéressé par de tels outils pour le financement de votre projet

Q25 - Pour l'investissement initial dans votre habitat groupé, seriez-vous ou auriez-vous été intéressé pour que cet outil financier collectif et solidaire...  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible par ligne.

	Très intéressé	Peu intéressé	Peu ou pas intéressé	Pas du tout intéressé	Ne sais pas
vous fasse un prêt à taux solidaire (intérior au marché) pour l'investissement initial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



# Questionnaire

participe au capital initial sous la forme d'achat de parts sociales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vous tassez le docteur pour l'investissement initial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
achetez le terrain et vous le louez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
achetez les espaces communs et vous le louez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
achetez l'ensemble du bâti, financez les travaux et vous le louez	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
financez des logements sociaux	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
se porte caution auprès de la banque pour le prêt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q26 - Au moment du départ d'un propriétaire, seriez-vous ou auriez-vous été intéressé pour que cet outil financier collectif et solidaire...

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible par ligne.

	Très intéressé	Plutôt intéressé	Plutôt pas intéressé	Pas du tout intéressé	Ne sais pas
vous tassez le prêt à taux solidaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rachetez des parts sociales de sortant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vous tassez le docteur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financez le apporteur le compte courant d'as socié	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Se porte caution auprès de la banque pour le prêt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q27 - Pen sez-vous à un autre moyen de sécuriser financièrement les entrées-sorties ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

- Non  
 Oui, précisez : \_\_\_\_\_

Q28 - Pour faire face à un coup dur, seriez-vous ou auriez-vous été intéressé pour que cet outil financier collectif et solidaire...

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible par ligne.

	Très intéressé	Plutôt intéressé	Plutôt pas intéressé	Pas du tout intéressé	Ne sais pas
--	----------------	------------------	----------------------	-----------------------	-------------

vous tassez le prêt à taux solidaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financez le apporteur le capital	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vous tassez le docteur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Financez le apporteur le compte courant d'as socié	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Se porte caution auprès de la banque pour le prêt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q29 - Pen sez-vous à un autre moyen de faire face à un coup dur ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

- Non  
 Oui, précisez : \_\_\_\_\_

Q30 - Seriez-vous prêt à participer à une forme de solidarité inter groupe pour sécuriser les projets sur le plan financier, en abondant à un fonds de mutualisation par exemple ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

- Tout à fait prêt  
 Plutôt prêt  
 Plutôt pas prêt  
 Pas prêt du tout  
 Ne sais pas

Passer à l'élément 'Questions finales' :

La réponse à 'Stade' DIFFERENTE ( Le lieu qui accueille ou accueillera le projet est identifié / Le foncier est réservé ou acquis / Les financements sont obtenus / Le permis de construire est déposé / L'installation est effective )

Q31 - Quel est le budget estimé approximatif total de votre projet ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

- Le budget n'est pas établi  
 Moins de 500 000 €  
 De 500 000 € à 999 999 €  
 De 1 000 000 € à 1 999 999 €  
 De 2 000 000 € à 2 999 999 €  
 3 000 000 € et plus  
 Ne sais pas

Q32 - Quel est le budget estimé approximatif au m<sup>2</sup> de votre projet ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

- Le budget n'est pas établi  
 Moins de 1 000 €  
 De 1 000 € à 1 499 €  
 De 1 500 € à 2 499 €  
 Plus de 2 500 €  
 Ne sais pas

Q33 - Quel est le coût d'achat approximatif du terrain ?

Réponse obligatoire. 1 se ne réponse possible.

# Questionnaire

- Le budget n'est pas établi
- Moins de 100 000 €
- De 100 000 € à 199 999 €
- De 200 000 € à 399 999 €
- De 400 000 € à 599 999 €
- 600 000 € et plus
- Ne sais pas

Q34 - Quel est le coût d'achat approximatif des espaces communs ?  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Le budget n'est pas établi
- Moins de 100 000 €
- De 100 000 € à 199 999 €
- De 200 000 € à 399 999 €
- De 400 000 € à 599 999 €
- 600 000 € et plus
- Ne sais pas

Q35 - Quel est le montant approximatif des ressources propres que vous détenez pour l'ensemble du projet, en pourcentage du coût total ?  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Moins de 25%
- De 25% à 49%
- De 50% à 74%
- De 75% et 99%
- 100%
- Ne sais pas

Q36 - Quel est le montant total approximatif des prêts à la banque pour l'ensemble du projet, en pourcentage du coût total ?  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Moins de 25%
- De 25% à 49%
- De 50% à 74%
- De 75% et 99%
- 100%
- Ne sais pas

Q37 - Si vous avez d'autres ressources pour l'ensemble du projet, merci d'en préciser l'origine

-----  
-----

Q38 - Si vous avez des difficultés pour boucler le plan de financement, pouvez-vous nous indiquer le montant approximatif manquant, en pourcentage du coût total ?  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Moins de 25%
- De 25% à 49%
- De 50% à 74%
- De 75% et 99%
- 100%
- Ne sais pas

Q39 - Quelle(s) garantie(s) pensez-vous ou avez-vous mobilisé(e)s en cas d'emprunt pour les biens en propriété commune ?  
Réponse obligatoire. Plusieurs réponses possibles.

- Collectivité
- Hypothèque
- Caution solidaire des habitants
- Cercle de cautions
- Organisme de caution solidaire
- Autre
- Ne sais pas

Questions finales

Pour finir, nous allons vous poser quelques questions personnelles.

Q40 - Quel est votre rôle dans ce projet d'habitat ? Vous êtes ...  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Un habitant
- Un accompagnateur de projet
- Autre

Q41 - Vous êtes ...  
Réponse obligatoire. Une seule réponse possible.

- Un homme
- Une femme

Q42 - S'il y a d'autres choses que vous souhaitez nous signaler concernant vos besoins, merci de les noter ici.

-----  
-----

Q43 - Si vous souhaitez nous faire part de remarques ou de suggestions concernant ce questionnaire, vous pouvez le noter ici.

-----  
-----

Q44 - Souhaitez-vous recevoir la synthèse des réponses à ce questionnaire ?  
Une seule réponse possible.

- Non
- Oui, précisez votre adresse e-mail : \_\_\_\_\_

-----

Enquête sur l'habitat groupé

Nous vous remercions de votre participation et vous souhaitons bon courage pour vos projets !

-----

**Vos contacts  
pour ce dossier :**

**Minute Papillon**

**Pascale Laussel**

**0811 26 00 64**

**[pascale.laussel@minutepapillon.eu](mailto:pascale.laussel@minutepapillon.eu)**

**RELIER**

**Raphaël Jourjon**

**05 65 49 58 67**

**[rjourjon@reseau-relier.org](mailto:rjourjon@reseau-relier.org)**

