



le mouvement
national



« Développer l'habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Ville »

Règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt d'Habitat Participatif France

Objectif de Appel à Manifestation d'Intérêt

L'AMI « Développer l'habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Ville » s'inscrit dans la poursuite d'un partenariat national entre l'ANCT et Habitat Participatif France. Sur la base des retours d'expériences analysés dans l'étude action Habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Ville, ce projet vise à faire émerger sur une durée de deux ans, entre 6 et 10 projets d'habitat participatif en quartier politique de la ville. Le dispositif allouera aux projets retenus : le financement d'une étude de pré-faisabilité, une valorisation auprès des partenaires institutionnels de l'AMI d'Habitat Participatif France.

Ce nombre de dossiers a été fixé au regard du budget disponible, il n'est pas limitatif puisque certains dossiers pourront bénéficier de leur propre autofinancement pour cette phase de montage. Plus d'initiatives émergeront plus Habitat Participatif France pourra faire la démonstration du bien fondé d'une politique publique spécifique sur ce thème.

De quoi s'agit-il ?

L'AMI est ouvert aux membres d'Habitat Participatif France et soutient en particulier l'action des professionnels, membre du RAHP (Réseau des Accompagnateurs de l'Habitat Participatif) dans leurs territoires :

▪ Phase 1 : actions de sensibilisation

Effectuées dans les territoires auprès des acteurs de la politique de la ville (élus, équipes impliquées dans le renouvellement urbain, aménageurs, bailleurs, groupes d'habitants impliqués dans le quartier...), ces actions visent à présenter les résultats de l'étude action d'Habitat Participatif France sur le politique de la Ville et à identifier et à documenter les projets envisageables de façon à répondre à la phase 2 de l'appel à manifestation d'intérêt.

Les actions de sensibilisation, une vingtaine, doivent être menées entre novembre 2021 et mai 2022. Ces actions de sensibilisation sont à distinguer des actions commerciales menées dans le cadre des activités régulières des accompagnateurs.

HPF prend en charge le financement une journée d'accompagnement pour ces actions de sensibilisation.

▪ Phase 2 : appui aux projets envisagés

A l'issue de la phase 1 : les accompagnateurs ayant réalisés les actions de sensibilisation feront acte de candidature à la phase 2, d'appui à la mise en place du projet en présentant le projet d'habitat participatif en quartier prioritaire de la ville envisagé et en adressant leur candidature à la phase 2 (**Annexe : cadre de candidature du projet envisagé**).

Les candidatures peuvent être reçues au fil de l'eau sachant que deux sessions de sélection des projets sont prévues :

- mars 2022, pour les dossiers transmis avant le lundi 28 février 2022,
- juillet 2022, pour les dossiers transmis avant le lundi 1 Juillet 2022,

Sur la base de ces candidatures, il sera procédé à la sélection des projets envisagés (voir modalités de sélection des projets ci-dessous).

Les accompagnateurs porteurs de projets recevront pour cette seconde phase une aide financière à hauteur de 4 à 5 000 € HT pour chaque projet sélectionné (hors projets sélectionnés bénéficiant de leur propre autofinancement), permettant d'élaborer une étude de pré-faisabilité. Sous réserve des ajustements budgétaires de la seconde année de l'action et des caractéristiques des projets présentés, 6 à 10 projets pourront être financés. Le versement de la seconde phase de financement sera effectué en deux tranches de 50% : la première, après confirmation que le projet est retenu et la seconde, après remise de l'étude de pré-faisabilité. Ce versement fera l'objet d'un bon de commande/convention entre HPF et les accompagnateurs.

Cette aide vise à soutenir l'ensemble des tâches réalisées par l'accompagnateur préalablement au lancement opérationnel du projet :

- définition des objectifs du projet
- implication des parties prenantes
- identification d'un foncier et réalisation d'une étude de pré-programmation
- définition du public cible et méthodologie d'identification ou constitution du groupe d'habitants
- montage envisagé, maquette financière
- méthodologie de projet et calendrier prévisionnel...

En conformité avec les recommandations issues de l'étude action, l'aboutissement de cette phase est la préparation et la rédaction d'une **convention d'objectif du projet d'habitat participatif** qui sera signée par les parties prenantes du projet.

Ce document rassemblera les éléments de pré-faisabilité du projet :

- les objectifs du projet
- le système d'acteurs
- l'identification des principales contraintes qui conditionnent l'opération de construction
- un préprogramme permettant de dimensionner le projet (après exploration de différents scénari et arbitrages),
- le montage financier envisagé et les fourchette de prix objectif de production ou de vente,
- une méthodologie pour la constitution, l'organisation et les engagements financiers du collectif d'habitants, ou son identification et accompagnement le cas échéant
- une méthodologie pour la concertation des riverains
- un calendrier prévisionnel général.

A ce stade l'aide financière ne couvre pas les tâches réalisées par l'accompagnateur au lancement du projet d'habitat participatif : communication, réunions publiques d'information, ateliers participatifs, constitution du groupe... Celles-ci trouveront leur propre financement (via des subventions locales ou directement intégrés dans l'équilibre d'opération).

Modalité de sélection des projets envisagés

Les modalités de sélection des projets envisagés par les accompagnateurs sont organisées autour des principes et des étapes suivantes :

- **Des modalités de suivi simples et neutres** : Enregistrement des dossiers et analyse de leur complétude par le Comité technique HPF (COTECH) à la réception des candidatures, si nécessaire demande de précisions adressées à l'accompagnateur par le COTECH.
- **Une volonté d'impliquer les acteurs nationaux de la politique de la ville** : envoi pour avis technique des formulaires de candidature au regard des critères d'analyse figurant ci-dessous ; ces avis techniques viendront compléter les dossiers de candidatures.
- **Deux sessions de sélection par le groupe de travail quartier prioritaire de la ville d'Habitat Participatif France** (habitants et professionnels) en mars et juillet 2022. Il est entendu que lors de l'examen des candidatures impliquant des membres du groupe de travail, ces derniers ne participent pas à la sélection.

Critères d'analyse des projets envisagés

1) Existence d'un terrain ou bâtiment (maîtrisé)

L'identification d'un terrain et/ou d'un bâtiment à restructurer pour en modifier le statut d'occupation est essentiel pour faire exister l'initiative. Le terrain peut être localisé dans un secteur QPV, ou en dehors si le projet est exclusivement à destination du public du quartier (relogement, reconstitution de l'offre).

2) Impacts identifiés de l'initiative au regard des priorités de la politique de la Ville

- Diversification de l'offre de logement (logement social, logement privé, accession à la propriété...)
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Gestion urbaine de proximité et insertion sociale dans les chantiers
- Promotion de la mixité fonctionnelle et consolidation du potentiel de développement économique
- Ouverture sur le quartier et mobilité des habitant.e.s

3) L'écosystème des acteur.rice.s institutionnel.le.s est-il favorable à l'initiative ?

Pour rendre le projet envisagé opérationnel, le portage politique des élu.e.s de la commune concernée est essentiel, ainsi que le portage technique des agents des services dédiés à la politique de la ville.

La position des autres acteur.rice.s de l'habitat et de la politique de la ville est aussi important. Par là nous entendons le/les bailleurs, les aménageurs, et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine...

4) L'écosystème citoyen local est-il favorable à l'initiative ?

Pour que le projet envisagé soit porteur de sens pour le quartier, il doit répondre aux besoins et attentes des habitant.e.s. La présence d'un collectif intéressé par l'habitat participatif peut renforcer la viabilité de l'initiative. L'implication de réseaux citoyens existants (conseil citoyen, associations locales, médiateurs) est essentiel pour identifier les habitant.e.s concerné.e.s par le projet.

5) Modalités de constitution du groupe d'habitant envisagées

La réussite du projet d'habitat participatif passe par l'émergence d'un groupe de futur.es habitant.es :

- soit par la présence d'un groupe constitué et l'anticipation de ses conditions d'élargissement
- soit par l'anticipation des modalités d'émergence et de constitution du groupe au regard du public spécifiquement visé

6) Analyse de viabilité du projet au regard du marché de l'immobilier

Pour assurer une viabilité au projet, la corrélation entre l'initiative et la demande est essentielle. Il est important de procéder à une étude préalable du marché de l'immobilier afin d'identifier l'existence ou non d'une demande en logements dans le quartier.

7) Contribution attendue à la réduction de l'impact carbone du projet

Comment le projet d'habitat participatif envisagé concourra-t-il à développer des constructions à faible impact carbone, ou haute efficacité énergétique (restructuration du bâti, performance environnementale attendue, recours aux Low-Tech, aux matériaux biosourcés, intensité de l'emploi vis à vis du système constructif, ...)

8) Corrélation entre la convention NPNRU en cours et le projet envisagé

Les conventions NPNRU sont des contrats signés entre l'ANRU et les acteurs de la politique de la ville (Métropole, agglomération, ...). Ces documents cadrent l'action publique au sein d'un quartier prioritaire de la ville et définissent les équilibres recherchés en termes de diversification de l'offre de logement (démolition, accession sociale, reconstitution de l'offre sociale en dehors du quartier, ...). Ainsi, pour être recevable, si le projet est situé en zone de programmation ANRU, le projet doit être en corrélation avec la stratégie et les objectifs opérationnels fixés par la convention et les financeurs DDT ANRU, Action Logement, ...

9) Freins identifiés par le porteur de projet à la concrétisation du projet et actions envisagées pour les lever.



le mouvement
national



Partenariat National ANCT-Habitat Participatif France
« Développer l'habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Ville »
Annexe : Cadre de candidature du projet envisagé

Non du projet envisagé :

- Quartier prioritaire concerné :
- PNRU ou NPNRU concerné, le cas échéant :
- Commune d'accueil :
- Intercommunalité concernée :
- Date de fin de la programmation ANRU, le cas échéant :
- Si terrain identifié adresse du projet à développer :

Porteur du projet (Accompagnateur/trice) :

- Contact :
- Adresse :
- Téléphone :
- Mel :

Présentation du projet envisagé

Objectif du projet envisagé (2 lignes) ; *ex : transformation d'un bâtiment existant de 30 Logements en habitat participatif, projet neuf de 30 logements adressés à habitant du quartier, habitat participatif senior de 12 Logements ,....*

Description du programme envisagé (10 lignes) : *Public visé, nombre de logements, objectifs de programmation d'espaces communs partagés, ouverture sur le quartier envisagé, nature du montage juridique envisagé,....*

Contexte du projet à développer (10 lignes) : *Description du quartier, positionnement du projet dans la programmation du renouvellement urbain, ...)*

Impacts attendus de l'initiative au regard des priorités de la politique de la ville :

- Diversification de l'offre de logement (logement social, logement privé, accession à la propriété...)
- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Gestion urbaine de proximité et insertion sociale dans les chantiers
- Promotion de la mixité fonctionnelle et consolidation du potentiel de développement économique
- Ouverture sur le quartier et mobilité des habitant.e.s

État d'avancement de la mise en place du projet envisagé

Partenaires institutionnels impliqués et favorable à l'initiative ? (10 lignes) : *Ville, Équipe du renouvellement urbain, aménageur, bailleur, ...*

Contacts établis avec les acteurs citoyens du quartier, attentes identifiées (10 lignes) : *Conseil citoyen, associations locales médiateurs de quartiers, ...*

Analyse de la viabilité du projet au regard du marché immobilier (10 lignes) : *existence ou non d'une demande en logement participatif sur le quartier, nature de la demande accession sociale, locatif social, image du quartier, existence ou non d'une tension sur le marché immobilier local, prix de sortie envisageable ...)*

Modalités de constitution du groupe d'habitant envisagé (5 lignes) : *groupe d'habitants existant, implication de la ville, des bailleurs, réseaux associatifs, médiation de proximité, ...*

Contribution attendue à la réduction de l'impact carbone du projet (5 lignes) : *restructuration du bâti, performance environnementale attendue, recours aux Low-Tech, et/ou matériaux biosourcés, intensité de l'emploi vis à vis du système constructif, ...)*

Inscription dans les objectifs de la convention ANRU, le cas échéant (10 lignes) : *au regard de l'analyse détaillée de l'état d'avancement de la mise en œuvre de la convention, au regard de la position des financeurs DDT ANRU, Action Logement, ...)*

Freins identifiés à la concrétisation du projet et actions envisagées pour les lever (10 lignes)

Moyens mobilisés pour la mise en place de l'initiative

Expériences de l'Accompagnateur/trice, existence d'un groupe projet (10 lignes) : références significatives, partenariat technique mobilisable localement, besoin d'appui en expertise identifié, ...

Prochaines étapes (10 lignes) : *planning envisageable pour la mise en place du projet, la signature de la convention d'objectif, le lancement du projet, sa livraison, cohérence vis à vis de la programmation du QPV...*

Financement de la phase de pré faisabilité (5 lignes) : *possibilité d'un autofinancement...*