

Notice Habitat Participatif France

AIDE A L'INVESTISSEMENT POUR L'HABITAT DES SENIORS ET DES PERSONNES AGEES ET LE SOUTIEN DES AIDANTS

LE CAHIER DES CHARGES AGIRC-ARRCO EXPLIQUE AUX
PORTEURS DE PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF

Dernière mise à jour : 22/05/2023



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Une notice HPF pour accompagner et faire évoluer la prise en main du cahier des charges AGIRC-ARRCO sur l'habitat des seniors

Le nouveau cahier des charges de la fédération de l'AGIRC-ARRCO, publié en février 2023, vise à aider financièrement l'ensemble des acteurs de l'habitat pour seniors et personnes âgées.

Il s'inscrit dans la continuité de la politique d'aide à l'investissement de l'Agirc-Arrco à destination des EHPAD, des Résidences autonomie (1).

Il intègre également de nouveaux axes de financement en phase avec les attentes et les besoins des personnes âgées actuelles et de celles qui le seront dans les prochaines décennies, notamment les nouvelles solutions d'habitat inclusif, adapté, participatif et solidaire (2).

Enfin, en lien étroit avec les orientations prioritaires du régime, des aides aux financements de solutions d'accueil ponctuel, de lieux de vie pour les familles et de répit pour les aidants sont mises en place (3).

La thématique de l'habitat participatif étant un sujet nouveau pour l'AGIRC-ARRCO, la rédaction de ce cahier des charges reste encore partiellement inadaptée aux spécificités de l'habitat participatif, l'AGIRC-ARRCO intégrant habitat participatif et habitat inclusif dans une seule et même catégorie, avec comme conséquence de proposer des critères d'éligibilité souvent trop restrictifs par rapport à la plupart des projets développés en habitat participatif. Cette première année de mise en œuvre servira néanmoins d'expérimentation et devrait permettre d'en faire évoluer les critères d'éligibilité, en fonction des retours d'expérience.

A travers cette notice qui se veut évolutive au fur et à mesure des retours du terrain, le comité technique (COTECH) senior d'HPF souhaite proposer aux acteurs de l'habitat participatif sa propre compréhension du cahier des charges AGIRC-ARRCO, et suggérer des critères adaptés pour remplir les dossiers de demandes de subventions permettant de mieux tenir compte des spécificités de l'habitat participatif.

Nous encourageons ainsi la possibilité de déposer de manière coordonnée des dossiers répondant à l'esprit de ce cahier des charges même s'ils ne sont pas (encore) complètement en phase avec sa rédaction actuelle, de manière à faciliter le travail de plaidoyer permettant à terme une meilleure prise en compte de l'habitat participatif dans le dispositif AGIRC-ARRCO, **et d'informer HPF des demandes que vous ferez en envoyant un mail à Paola Hartpence (paola.hartpence@habitatparticipatif-france.fr)**.

Les critères de l'AGIRC-ARRCO sur l'éligibilité des projets d'habitat participatif

L'axe 2 du cahier des charges AGIRC-ARRCO propose de « **Soutenir le déploiement d'un habitat plus inclusif, participatif et solidaire** ».

Définition

L'Habitat participatif (dont l'habitat coopératif) est défini comme suit :

L'habitat participatif, défini par la loi ALUR, consiste à ce que les futurs habitants d'une résidence participent à la définition et à la conception de leur logement et, parfois, de leurs locaux professionnels. La construction ou la réhabilitation de l'immeuble peut être faite soit par les habitants eux-mêmes (auto-construction ou auto-réhabilitation), soit par des entreprises qu'ils ont mandatées en tant qu'« auto promoteurs », voire par un promoteur social ou privé. A l'issue de la construction, la vie et la gestion de l'immeuble restent en partie collectives.

Ces projets peuvent être portés par :

- Un groupe d'habitants en charge de l'initiative et de la Maitrise d'ouvrage (autopromotion)
- Une collectivité locale
- Les coopératives d'habitants
- Les opérations d'habitat social désignent celles dont l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM, soit directement à l'initiative d'un organisme HLM.

La loi ALUR, qui a donné une reconnaissance légale à cette forme alternative de logement, définit l'Habitat Participatif comme : *«une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. (...) L'Habitat Participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants* ». (Art. L. 200-1)

Éléments de compréhension HPF :

- Cette définition correspond parfaitement à une bonne compréhension de ce qu'est l'habitat participatif et aux différentes formes qu'il peut revêtir.
- Cette définition semble ouvrir l'éligibilité de ce dispositif à toute forme d'habitat participatif, quelle qu'en soit l'initiative ou le maître d'ouvrage : habitants (dont les coopératives d'habitants), collectivité, bailleurs sociaux.
- **HPF s'associe et souscrit donc pleinement à cette définition de l'habitat participatif et propose de la conserver pour éprouver la capacité des différents critères d'éligibilité ci-dessous à intégrer pleinement l'habitat participatif, et le cas échéant, suggérer des adaptations.**

Conditions d'attribution

Objet de la demande

Demande de financement pour le déploiement de l'habitat inclusif ou habitat API (accompagné, partagé, inséré dans la vie locale) et de l'habitat participatif (dont l'habitat coopératif) portant sur des espaces communs dans le cadre d'une construction et/ou privatifs dans le cadre d'une réhabilitation.

A qui s'adresse le dispositif ?

- Projet d'habitat inclusif déjà présenté en conférence des financeurs sans que celui-ci soit nécessairement validé par la conférence.
- Projet d'habitat participatif
- Projet d'habitat coopératif
- Habitats regroupés : logements individuels regroupés autour d'un projet de vie collective, domiciles services, béguinages, appartement d'accueil, ...
- Pour les projets mixtes PA-PH, si la proportion de logement destinée aux personnes en situation de handicap est majoritaire, la demande doit être faite auprès du CCAH

Les dépenses éligibles

- Les dépenses de construction, de réhabilitation, d'extension et d'adaptation des espaces communs
- Les dépenses d'adaptation des espaces privatifs dans le cadre d'un projet de réhabilitation
- Les dépenses d'acquisition de mobilier
- Les honoraires de prestations intellectuelles (y compris les honoraires d'architecte, ergothérapeute...)

Les dépenses inéligibles

L'achat d'un terrain, les dépenses liées à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et les dépenses liées à la démolition d'un bâtiment ne sont pas éligibles à l'aide.

Financement du projet

Les Institutions de retraite complémentaire (IRC) membres de la fédération Agirc-Arrco pourront attribuer une aide sous la forme d'une participation financière selon les modalités suivantes :

Coût total de l'opération*	Supérieur à 300 001€	Entre 50 000€ et 300 000€
Montant maximum de la participation financière du régime Agirc-Arrco	33% du coût total de l'opération	50% du coût total de l'opération
« Prestations intellectuelles »	Jusqu'à 50% du coût des travaux (plafonnée à 100 000€)	Jusqu'à 50% du coût des travaux (plafonnée à 100 000€)

*Hors dépenses non éligibles (frais d'achat d'un terrain, frais de démolition d'un bâtiment, frais d'acte, frais d'agence, frais AMO ...)

Pour les projets dont le coût total est inférieur à 50 000€, la demande de financement sera à effectuer auprès d'une institution de retraite complémentaire adhérente à l'Agirc-Arrco.

Éléments de compréhension HPF :

- Pour le financement d'espaces communs, le coût total d'opération à retenir est le prix de revient de ces espaces et non le montant total de l'opération immobilière, logements inclus.
- Pour le financement de travaux d'adaptation de logements à réhabiliter, le coût total d'opération à retenir est le prix de revient des dépenses d'adaptation des logements privés, hors prix d'acquisition des logements.
- Pour calculer le financement des « prestations intellectuelles », le « coût des travaux » à retenir est le montant des honoraires, sur architecture d'intérieur, designer, ergonomes... et prestations intellectuelles visant à améliorer et embellir les espaces partagés. Les honoraires d'architectes & maîtrise d'œuvre, CSPS, OPC, BET... ne sont pas éligibles.
- Il est possible de cumuler des subventions portant sur les honoraires, le mobilier et les travaux, à condition d'être déposées en même temps.

Les critères obligatoires d'éligibilité à l'instruction des dossiers

Conditions d'éligibilité à l'instruction

Chaque dossier déposé fera l'objet d'une instruction en vue d'une demande de financement de la fédération Agirc-Arrco.

A ce titre, les structures sollicitant un financement devront répondre à plusieurs critères obligatoires permettant par la suite leur instruction dans le cadre de la procédure.

Ainsi, le porteur de projet s'assure que le(s) habitat(s) inclusif(s)/participatif(s)/solidaire(s) respectent les critères obligatoires suivants :

- Public concerné majoritairement Personnes Âgées (50% ou plus)
- Statut du foncier sécurisé ou acquis
- Co-financement obligatoire
- Présence d'un espace de vie collectif
- Présence d'un projet de vie sociale et partagée
- Logement PMR
- Espace privé d'une superficie minimum de 20m²
- Les structures publiques ou celles faisant parti de l'économie sociale et solidaire (associations, mutuelles, coopératives et fondations), ainsi que les entreprises à statut commercial détenant un agrément ESUS sur l'ensemble des filiales autour du projet
- Possibilité de recours à une aide à domicile prévue dans le projet via un service prestataire d'aide à domicile ou par des salariés du gestionnaire de l'habitat

Ces critères obligatoires forment les prérequis indispensables à l'instruction d'un dossier.

Néanmoins, ils ne confirment en rien la validation d'un financement de la fédération Agirc-Arrco, qui lui reste conditionné à la validation finale de l'institut de retraite complémentaire.

Éléments de compréhension HPF :

- 50% de personnes âgées : l'âge permettant de définir une personne âgée n'est pas précisé dans ce cahier des charges, ce qui laisse place à une marge d'interprétation. Nous proposons de retenir comme âge minimum 55 ans, c'est-à-dire qu'il faut que 50% des foyers comporte au moins une personne de 55 ans ou plus pour que le projet soit éligible.

- Cofinancement obligatoire : la subvention étant de 50% maximum du coût d'opération, un cofinancement des espaces partagés ou des prestations intellectuelles, public ou privé (**pouvant venir des habitants eux-mêmes s'ils ne sont pas locataires**) est obligatoire.
- Présence d'un projet de vie sociale et partagée : ce document, spécifique à l'habitat inclusif, n'a pas de réelle pertinence dans un habitat participatif où tous les habitants sont autonomes. **Il peut être remplacé par un document présentant les réflexions et les engagements du collectif sur le vieillissement (individualisé par projet), lequel définira le projet collectif concernant la prise en compte du bien vieillir, les engagements que les membres du collectif prennent les uns vis-à-vis des autres concernant une possible prise en charge (future) de la perte d'autonomie d'un ou plusieurs habitants, et le lien à l'environnement.**
- Eligibilité des structures publiques ou celles faisant parti de l'économie sociale et solidaire (associations, mutuelles, coopératives et fondations), ainsi que les entreprises à statut commercial détenant un agrément ESUS sur l'ensemble des filiales autour du projet. **Ce critère ne concerne pas les structures simplement supports du foncier (SCI, SCIA). Mais il faudra alors démontrer le caractère bénévole et désintéressé de la gestion (et notamment de la gestion immobilière).**
- Possibilité de recours à une aide à domicile prévue dans le projet via un service prestataire d'aide à domicile ou par des salariés du gestionnaire de l'habitat : pertinent pour de l'habitat inclusif **mais non pertinent pour de l'habitat participatif destiné à des seniors encore autonomes. A intégrer sous forme d'intention dans le document présentant les engagements du collectif sur le bien vieillir.**
- **Remarque** : il n'y a à ce stade aucun critère restrictif concernant le statut juridique de l'habitat participatif ou le statut d'occupation de ses habitants, étant par ailleurs indiqué que les structures éligibles sont les « projets d'habitat inclusif », les « projets d'habitat participatif », les « projets d'habitat coopératif » et les « habitats regroupés ». Toutes les configurations juridiques d'habitat participatif sont donc potentiellement éligibles : coopératives d'habitants, SCIA, SCI, association. Dans le cas d'une copropriété ou d'une ASL (pour de l'habitat regroupé), mais aussi éventuellement dans le cas d'une SCIA, nous recommandons cependant que les parties communes fassent l'objet d'un lot distinct, propriété d'une association des habitants, laquelle portera la demande de subvention.

Dossiers de demande d'aide pour soutenir le déploiement d'un habitat plus inclusif, participatif et solidaire

Toute demande de financement devra porter sur les axes cités dans le cahier des charges, avec les pièces complémentaires suivantes :

- Fiche de renseignement habitat inclusif
- Courrier de demande de subvention signé par le porteur de projet

- Contrat de bail entre le propriétaire et le porteur de projet (s'il n'est pas propriétaire du lieu)
- Accord du permis de construire
- Convention APL de la structure ou récépissé de la demande de convention APL
- Le budget de financement du projet avec les subventions acquises et les subventions sollicitées
- Les tarifs des loyers bruts et des charges locatives facturées aux locataires
- Calendrier prévisionnel de l'opération
- Les plans détaillés de l'habitat (plan global, plan des logements)
- Une note décrivant le projet d'aménagement et de sa mise en œuvre dans le cas d'un projet d'investissement et/ou rénovation d'un bien immobilier destiné aux projets de vie sociale et partagée
- RIB
- Gouvernance du projet et entités impliquées
- Agrément ESUS pour les entreprises

Ces pièces complémentaires obligatoires forment les prérequis indispensables à l'instruction d'un dossier. Néanmoins, l'instructeur se réserve le droit de demander toute autre pièce complémentaire nécessaire au bon déroulement de l'instruction du dossier.

Éléments de compréhension HPF :

- Fiche de renseignement habitat inclusif : **cela correspond au dossier de renseignement de l'AGIRC-ARRCO pour les projets répondant à l'axe 2.**
- Contrat de bail entre le propriétaire et le porteur de projet (s'il n'est pas propriétaire du lieu) : **ce qui laisse supposer qu'il peut être le propriétaire du lieu.**
- Convention APL de la structure : **cela ne concerne que le logement social, et ne devrait donc pas figurer parmi les demandes de pièces complémentaires de projets montés en autopromotion ne relevant pas du logement social. Il devrait être possible de déposer des demandes sans convention APL si le projet n'est pas concerné.**
- Les tarifs des loyers bruts et des charges locatives facturées aux locataires : **cela n'est pertinent que pour les projets en locatif mais ne concerne que 20% des projets d'habitat participatif. Proposition de présenter le prix de revient (coût) pour chaque habitant de son logement si le projet n'est pas en locatif.**
- **Bien expliquer le montage de l'opération**, notamment autour des deux enjeux suivants : 1) la subvention ne concourt pas à la constitution d'un patrimoine immobilier personnel et 2) les mécanismes de pérennisation du projet.
- **Suggestion de présenter les futurs habitants présents au moment de la demande (ainsi que la caisse de retraite à laquelle ils cotisent) et d'intégrer également le document présentant les réflexions et engagements du collectif sur le bien vieillir mentionné ci-dessus.**

L'instruction des demandes

- Les demandes sont à déposer au comité d'action sociale de l'AGIRC-ARRCO de chaque territoire.

Régions	Adresses mails
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Alsace Moselle	habitatalsacemoselle@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Auvergne	habitatauvergne@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Bourgogne Franche comté	habitatbourgognefranchecombe@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Bretagne	habitatbretagne@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Centre Val de Loire	habitatcentrevaldeloire@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Haut de France	habitathautdefrance@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Ile de France	habitatiledefrance@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Languedoc Roussillon	habitatlanguedocroussillon@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Poitou Charentes	habitatlimousinpoitoucharentes@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Midi Pyrénées	habitatmidipyrenees@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Nord Est	habitatnorddest@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Normandie	habitatnormandie@agirc-arrco.fr
COMITE ACTION SOCIALE AGIRC-ARRCO Nouvelle Aquitaine	habitatnouvelleaquitaine@agirc-arrco.fr

- L'instruction (contrôle d'éligibilité) est réalisée par un référent habitat des comités régionaux d'actions sociale (il prendra éventuellement contact avec le porteur de projet, sans que cela ne soit systématique), puis le projet est mis en ligne sur la plateforme SIRAS de l'AGIRC-ARRCO, laquelle est consultable par toutes les institutions de retraite complémentaire (si le dossier est trop complexe, il peut être remonté au niveau de l'AGIRC-ARRCO national). Chaque IRC va ensuite consulter SIRAS et pourra décider d'abonder au financement du projet ainsi que du montant auquel elle souhaite abonder. Exemple, sur une demande de 150 000€ présentée en commission aux différentes IRC, Malakoff Humanis pourra prendre en charge 75 000€, AG2R La Mondiale 50 000€ et Vauban Humanis, 25 000€. Le porteur de projet signera une convention indépendante avec chaque caisse de retraite contributrice.
- Il est donc possible (et sans doute fréquent), qu'une demande de subvention ne fasse l'objet que d'un financement partiel, selon le niveau d'intérêt que le projet aura suscité auprès des différentes IRC membres de la fédération AGIRC-ARRCO.

- L’instruction d’une demande jusqu’à la décision finale de financement nécessite une concertation interne au sein de chaque IRC et souvent un passage en commission sociale interne (cela peut être différent selon les caisses de retraite). Au total, entre le dépôt de la demande et la réponse de toutes les IRC qui cofinancent le projet, cela peut prendre 6 à 9 mois.
- Les versements interviennent par tranches. 1^{er} versement à la signature (40%), 2^{ème} versement sur présentation des pièces permettant de justifier l’utilisation totale du 1^{er} versement établi par l’architecte (30%), enfin un 3^{ème} versement (30%) à l’achèvement de l’ouvrage (justificatif : PV de réception du chantier, sans réserve). Ces modalités de paiement sont indicatives et à vérifier lors de la signature des conventions avec es IRC. Par ailleurs, les conditions de financements risquent de différer selon les caisses de retraite. **Les contraintes de trésorerie pour avancer le paiement de la dernière tranche sont à anticiper par les porteurs de projets.**

Ce document élaboré par le COTECH senior d’HPF et enrichi suite à un échange avec Malakoff Humanis (22/05/2023) est évolutif et sera mis à jour au fur et à mesure des retours de terrain.

Dernière mise à jour : **22/05/2023**

Site d’HPF dédié à la thématique « seniors et habitat participatif » :

<https://www.habitatparticipatif-france.fr/?S%C3%A9niors>

Contact HPF : paola.hartpence@habitatparticipatif-france.fr