



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

**malakoff
humanis**

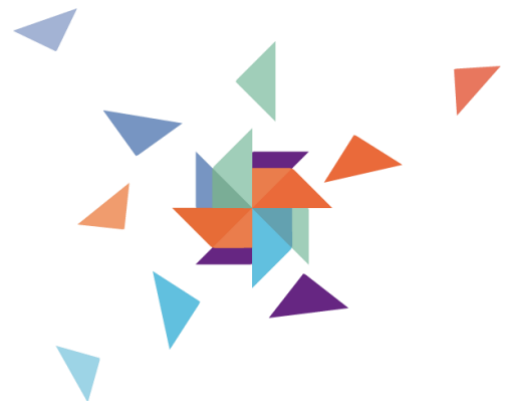


Appel à Manifestation d'Intérêt

Soutenir l'émergence de l'habitat participatif pour les seniors

Règlement de l'AMI

2023



Envie de développer un habitat participatif adapté au vieillissement ?

A. Cet AMI est fait pour vous !

Vous êtes un groupe d'habitants (projet *bottom up*) :

Vous êtes un groupe d'habitants déjà constitué ou en cours de constitution à l'initiative d'un projet d'habitat participatif intergénérationnel ou monogénérationnel senior souhaitant prendre en compte le vieillissement ? Vous avez identifié un bâtiment adapté ou un terrain possible mais vous avez besoin de vous faire accompagner dans le montage technique, financier et humain de votre projet ?

Cet AMI est fait pour vous ! Conçu par Habitat Participatif France (HPF) en partenariat avec Malakoff Humanis, il permettra aux **lauréats** de passer de l'intention à la réalisation d'un habitat participatif adapté au vieillissement grâce à l'accompagnement du collectif par un accompagnateur.

Vous êtes une collectivité locale, un organisme HLM ou une structure d'accompagnement en lien avec une collectivité ou un organisme HLM (projet *top down*) :

Vous souhaitez initier un projet d'habitat participatif sur un terrain sécurisé ? Vous souhaitez vous assurer de la viabilité du projet et en consolider les grands axes de réalisation avant de communiquer auprès de possibles futurs habitants et de constituer un collectif ?

Ce programme est fait pour vous ! Conçu par Habitat Participatif France en partenariat avec Malakoff Humanis, il permettra aux **lauréats** de faire réaliser une étude de faisabilité destinée à garantir de bonnes conditions de réalisation au projet et d'en faciliter le pilotage dans l'esprit de l'habitat participatif avant de constituer un groupe d'habitants.

B. Un habitat participatif pour seniors ?

L'habitat participatif est une idée simple : des particuliers se regroupent afin de concevoir, réaliser et gérer ensemble leurs logements, conçus pour répondre aux besoins d'écologie et de lien social, ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

Les projets d'habitat participatif placent les habitants en position d'acteurs collectifs. Ils rassemblent trois caractéristiques principales :

- Des personnes motivées pour participer à la conception puis à la gestion de leurs logements, qui se regroupent en amont de la phase de conception afin de définir un projet partagé.

- L'ensemble d'habitation possède des espaces de vie commune représentant une part substantielle des espaces habitables privés (de 8 à 15% environ), supports de liens de solidarité de proximité.
- Une fois installés, les habitants prennent en charge collectivement la gestion quotidienne du bâtiment.

Avec plus de 400 projets livrés en France (4000 logements environ) et 180 opérations en travaux, l'habitat participatif n'en est plus à ses balbutiements et constitue aujourd'hui un nouveau modèle de production du logement, particulièrement adapté aux seniors. L'enjeu n'y est cependant pas spécifiquement d'accompagner le grand âge et la perte d'autonomie, mais de permettre une vieillesse active et en bonne santé le plus longtemps possible.

Cet AMI s'adresse particulièrement aux projets d'habitat participatif intégrant une réflexion sur le vieillissement et destinés à accueillir des seniors autonomes. Les projets intergénérationnels sont cependant encouragés, dans le sens où ils offrent un cadre inclusif et propice au bien vieillir, permettent d'échapper à une vision trop catégorielle de l'habitat, et permettent d'éviter un vieillissement global de l'habitat participatif en favorisant le renouvellement des générations.

Concrètement, cet AMI est ouvert aux projets comportant au moins 50% de ménages dont une personne, au moins, a plus de 55 ans.

Habitat participatif et habitat inclusif

La prise en compte concrète du vieillissement dans l'habitat participatif est un sujet neuf. Bien adapté pour le 3^{ème} âge¹ qu'il peut prolonger de plusieurs années, l'habitat participatif n'est pas spontanément adapté pour prendre en charge les pertes d'autonomie liées au 4^{ème} âge.

L'autogestion collective de la grande vieillesse, hors cadre institutionnel, n'est pas aisée à concevoir et à réaliser. Des solutions stimulantes se développent avec l'habitat inclusif, dont les valeurs d'inclusivité, de solidarité et de mutualisation d'espaces et de services sont très proches de celles de l'habitat participatif. L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie en établissement. Les habitants y vivent chez eux, dans des espaces privés, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

Les projets d'habitat participatif candidats à l'AMI, sans avoir à s'assimiler à de l'habitat inclusif, pourront cependant anticiper cette question. Ils sont encouragés à penser dès à présent la possible transition vers un habitat inclusif (pour tout, ou seulement les quelques habitants qui le nécessiteront un jour), notamment à travers la réalisation d'un document de synthèse sur leurs réflexions concernant le vieillissement au sein de leur habitat participatif qui fera l'objet d'un des livrables attendus des lauréats accompagnés.

¹ Bien que d'autres définitions soient possibles, nous distinguons ici par facilité de langage les seniors du 3^{ème} âge de ceux du 4^{ème} par ceci que les seconds sont affectés par une forme de perte d'autonomie.

C. Ce qu'il peut vous apporter

Dispositif encore expérimental destiné à être pérennisé, cet AMI a pour objectif d'encourager groupes d'habitants, collectivités et maîtres d'ouvrages à se faire accompagner par des professionnels de l'habitat participatif dès le démarrage du projet, c'est-à-dire au moment où se font l'essentiel des choix stratégiques conditionnant sa réalisation mais où le niveau de risque est encore élevé.

En 2023, il dispose d'une enveloppe financière globale de 70 000€ destinée à cofinancer de l'accompagnement ou la réalisation d'une étude de faisabilité.

Ce que peut vous apporter ce dispositif :

Accompagnement du groupe d'habitants (projets *bottom up*) par un accompagnateur du RAHP (le réseau des accompagnateurs professionnels de l'habitat participatif) membre d'HPF pour vous accompagner et vous aiguiller dans la structuration de votre projet sur différents axes: humain, financier, juridique, immobilier, partenarial... et vous aider à réaliser une charte du bien vieillir. L'aide financière destinée à cet accompagnement sera de **8000€ maximum**.

OU

Réalisation d'une étude de faisabilité (projets *top down*) par un accompagnateur du RAHP destinée à clarifier les objectifs, dimensionner le projet, déterminer les moyens juridiques et financiers, réunir les partenaires indispensables et définir la méthodologie participative avant de constituer un groupe d'habitants intergénérationnel ou monogénérationnel senior. L'aide financière destinée à cet accompagnement sera de **5000€ maximum**.

ET

Une logique apprenante, dans l'esprit des valeurs de l'habitat participatif, vous permettant de consolider votre autonomie en tant que collectif et votre culture de l'habitat participatif, notamment à travers la diffusion du **Guide pratique du bien vieillir en habitat participatif**

Échanges entre pairs, notamment à travers la participation au groupe de contribution d'HPF réunissant habitants et futurs habitants en habitat participatif senior, afin de réfléchir au vieillissement et renforcer votre réseau utile à la suite de votre projet.

D. Qui est derrière cet AMI ?

Le programme est conçu par le réseau Habitat Participatif France avec le soutien de Malakoff Humanis.

L'association Habitat Participatif France (HPF), créée en 2013, contribue au développement de l'habitat participatif en animant le mouvement de l'habitat participatif, en rendant visible la diversité des projets et en favorisant le développement de l'habitat participatif sur l'ensemble du territoire français. L'habitat participatif recouvre des expériences très diverses, en milieu rural

comme en milieu urbain, selon des montages juridiques et financiers très variés. Le Mouvement de l'Habitat Participatif trouve sa source dans cette diversité de pratiques ainsi que dans la longue histoire des initiatives citoyennes pour le développement d'habitats alternatifs conçus et gérés par leurs habitants : habitats groupés autogérés, coopératives d'habitants, groupes d'autopromotion etc. HPF est convaincu que l'habitat participatif apporte des réponses pertinentes à de nombreuses problématiques sociétales : bien vieillir, renforcement du lien social dans les quartiers, lutte contre le réchauffement climatique, revitalisation des petites villes et des territoires ruraux etc.

Habitat Participatif France anime un observatoire de l'habitat participatif (base de données des projets) et publie régulièrement des études ou guides thématiques.

Malakoff Humanis s'engage depuis de nombreuses années, par son action sociale, dans des actions d'envergure avec des partenaires engagés dans l'économie sociale et solidaire ayant des liens institutionnels nationaux, afin de contribuer à l'émergence de projets innovants pour proposer des solutions pragmatiques et reproductibles pour accompagner durablement les personnes fragilisées et les protéger chaque jour : bien vieillir, perte d'autonomie, aidants, handicap, fragilités sociales. Le partenariat avec le Réseau HPF est engagé depuis 2019.

Aussi, le 15 février 2023, les membres de la commission sociale de Malakoff Humanis AGIRC-ARRCO ont donné leur accord pour soutenir ces parcours d'accompagnement via l'octroi d'une subvention à Habitat Participatif France.

Qui peut répondre à l'appel à candidature ?

A. Les critères d'éligibilité

L'appel à candidatures s'adresse :

Aux collectifs d'habitants ayant un projet d'habitat participatif et respectant les critères suivants :

- Être un collectif constitué d'au moins 6 foyers dont 50% de seniors au moment de la candidature (le programme du projet peut être plus important mais le collectif candidat à l'AMI ne pourra jamais représenter moins que 50% des futurs foyers envisagés dans le programme),
- Avoir un projet d'habitat participatif intergénérationnel ou monogénérationnel senior, intégrant une prise en compte du vieillissement,
- Avoir identifié un terrain ou un bâtiment existant susceptible d'accueillir le projet,
- Avoir identifié une structure ou un accompagnateur professionnel avec lequel le collectif souhaite travailler,
- Avoir réalisé un premier diagnostic et établi une note d'opportunité présentant les caractéristiques et enjeux du collectif et du projet avec cet accompagnateur (une journée),

- Avoir constitué une structure juridique pour porter le projet (association, coopérative, SCI...),
- Participer au cofinancement de l'accompagnement à hauteur de 20% minimum,
- L'AMO est adhérent du RAHP et d'HPF,
- Être enregistré dans [la base de données cartographique d'HPF](#).
- Être adhérent à HPF (en tant que groupe d'habitants)

Aux collectivités, organisme HLM ou structures d'accompagnement en lien avec une collectivité ou un organisme HLM, respectant les critères suivants :

- Être un groupement réunissant au moins deux partenaires : une collectivité ou un maître d'ouvrage (les deux si possible) et une structure d'accompagnement membre du RAHP et d'HPF souhaitant réaliser un projet d'habitat participatif intergénérationnel ou monogénérationnel senior, de plus de 6 logements, intégrant une prise en compte du vieillissement
- Avoir identifié un terrain sécurisé (maîtrise publique ou appartenant au maître d'ouvrage) pour la réalisation du projet,
- Si une collectivité locale est impliquée, disposer d'une délibération du conseil intégrant l'habitat participatif dans le projet politique de la collectivité, et *si possible* confirmant la réservation d'un terrain au projet,
- Si un bailleur social est impliqué dans le projet, disposer d'un courrier d'engagement du directeur sur le souhait de réaliser ce projet et *le cas échéant* attestant de disposer d'un terrain pour cela,
- Avoir réalisé un premier diagnostic et établi une note d'opportunité présentant les caractéristiques et enjeux du projet,
- Participer au cofinancement de l'étude à hauteur de 25% minimum,
- L'AMO est adhérent au RAHP et à HPF.

B. Le processus de sélection des candidatures

Les dossiers de candidature à l'AMI sont à adresser à Habitat Participatif France, à la responsable de projet senior, Mme Paola Hartpence (paola.hartpence@habitatparticipatif-france.fr), qui vérifiera l'éligibilité de la demande avec les porteurs de projets.

Les projets éligibles seront présentés à un **comité d'engagement**, composé de :

- 6 à 8 membres du groupe de travail senior d'HPF,
- la directrice de projet nationale de l'Action Sociale de Malakoff Humanis,
- un ou une représentante de l'action sociale de Malakoff Humanis du territoire d'implantation des projets demandeurs,
- la responsable de projet senior d'HPF avec voix consultative seulement.

Le comité d'engagement se réunira trois fois en 2023 :

- Le **3 juillet 2023**, dépôt des demandes à faire jusqu'au 19 juin à 17h au plus tard ;
- Le **5 octobre 2023**, dépôt des demandes à faire jusqu'au 21 septembre à 17h au plus tard ;
- Le **7 décembre 2023**, dépôt des demandes à faire jusqu'au 23 novembre à 17h au plus tard.

Versement de la subvention :

Un retour officiel sera fait aux candidats dans les 7 jours suivant le comité d'engagement et donnera lieu à la signature d'une convention de financement.

Le paiement de la subvention sera effectué à 50% à la signature de la convention et à 50% en fin de mission de l'accompagnateur.

C. Les critères d'appréciations pour la sélection des projets

Les candidatures seront retenues selon les critères d'appréciation suivants :

Adéquation aux valeurs de l'habitat participatif

- Les futurs habitants et la structure d'accompagnement s'engagent pour une élaboration participative du projet, où les habitants sont pleinement impliqués dans la conception puis la gestion du projet,
- Le projet vise la création de logements à caractère privé et d'espaces communs à partager, lieu de construction de sociabilités et de solidarités de proximité,
- Le projet implique la prise en compte du vieillissement (à clarifier dans la note d'intention),
- Le projet est envisagé dans le souci de l'accessibilité financière au plus grand nombre,

Adéquation collectif/accompagnateur

- Des compétences complémentaires sont réunies dans le collectif avec des compétences minimum en gestion de projet, en adéquation avec le projet envisagé (pour les projets en autopromotion),
- Le collectif est structuré au sein d'une association ou autre personne morale et a déjà identifié un accompagnateur de projet ; ils ont réalisé ensemble un premier diagnostic et une note d'opportunité sur le projet,
- La demande d'accompagnement ou d'étude de faisabilité est précise et correspond au niveau d'avancement du projet. Une offre technique et financière élaborée par l'accompagnateur est jointe au dossier de candidature,
- L'accompagnement prendra en compte la participation habitante,
- Un référent, qui suivra intégralement le projet et assurera l'interface avec HPF, est identifié.

Ancrage territorial

- Le terrain où doit se réaliser le projet est identifié,

- Le porteur de projet a structuré des partenariats ou appuis locaux, propices au développement de son projet,
- Le projet s'inscrit dans un environnement adapté, c'est-à-dire en proximité des services et équipements, de manière à faciliter l'inclusion dans la vie de la cité.

D. Les livrables attendus en fin de mission

Pour les actions d'accompagnement, les livrables attendus sont :

- **Un récapitulatif de toutes les actions réalisées** avec le groupe d'habitants (actions de formations, de facilitation, travail sur la faisabilité, organisation/animation de rencontres partenariales...)
- **La réalisation d'un document de présentation du projet** intégrant tous les aspects travaillés avec le collectif, et notamment : 1) le contexte, l'analyse des besoins et les objectifs du projet, 2) les acteurs du projet (présentation des habitants, cadre partenarial, prestataires déjà engagés...), 3) le terrain (analyse du site et orientations d'aménagement, coût et modalités de cession...), 4) le montage juridique et financier envisagé, 5) le fonctionnement du collectif, 6) le phasage du projet et le calendrier prévisionnel. Ce plan est fourni à titre purement indicatif et sera adapté en fonction de chaque projet.
- **Une synthèse des réflexions**, réalisée avec le collectif d'habitants, précisant la vision et les engagements que les habitants souhaitent prendre les uns vis-à-vis des autres sur la question du vieillissement.

Pour les études de faisabilité, les livrables attendus sont :

- **La réalisation d'une étude de faisabilité** intégrant notamment 1) le contexte, l'analyse des besoins et les objectifs du projet, 2) les acteurs du projet (identification de la maîtrise d'ouvrage et conditions d'engagement, cadre partenarial...), 3) le terrain (analyse du site et orientations d'aménagement, coût et modalités de cession...), 4) le montage juridique et financier envisagé, le plan de financement du projet, 5) le public cible, la méthodologie de constitution du collectif et les objectifs d'accompagnement, 6) le phasage du projet et le calendrier prévisionnel... Ce plan est fourni à titre purement indicatif et sera adapté en fonction de chaque projet.

E. Le dossier de candidature

Le dossier de candidature ci-joint est à compléter et adresser par mail avec les pièces complémentaires, avant le 19 juin 2023 pour la première session, avant le 21 septembre 2023 pour la seconde session et avant le 23 novembre pour la 3^{ème} session 2023 (paola.hartpence@habitatparticipatif-france.fr).