



le mouvement  
national



## HABITAT PARTICIPATIF & TRANSITIONS

OCTOBRE 2020

Habitat Participatif France a publié en avril 2020, une Tribune incluant 6 propositions pour l'habitat participatif, déclinées en un plan d'action.

L'objectif de la présente note est la présentation des termes de référence d'un « appel à manifestation d'intérêt Habitat Participatif & Transitions ». Ce dispositif qui s'inscrit résolument dans les objectifs de la convention citoyenne pour le climat et des actions prévues dans le cadre du plan de relance gouvernemental, **constitue la priorité d'action opérationnelle proposée par Habitat participatif France** au travers de l'engagement et la réalisation de 100 projets d'habitat participatif sur trois ans.

Ces initiatives collaboratives et innovantes contribuent aux transitions écologiques, économiques et sociales :

- ✓ elles offrent des habitats durables, accessibles aussi aux publics modestes, voire très modestes,
- ✓ elles mettent en rapport des groupes de citoyens engagés avec des élus, des professionnels de l'aménagement du territoire, des organismes HLM... Elles déploient des modes de production de l'habitat rendant les habitants acteurs de leur projet,
- ✓ elles contribuent ainsi à transformer les territoires, les modes d'interventions des acteurs publics et privés, les dynamiques institutionnelles.

Ainsi, au travers de cet Appel à Manifestation d'Intérêt de 25 Millions d'Euros, Habitat Participatif France souhaite faire passer ce nouveau mode d'habiter du stade « pionnier » à une capacité de diffusion, de dissémination, et de « reproductibilité », dans des territoires et des environnements variés.

Pour cela, au-delà des évolutions réglementaires, voire techniques, dont l'habitat participatif a besoin, Habitat Participatif France exprime sa volonté de contribuer aux ambitions du plan de relance en s'adossant aux dispositifs de l'État et aux financements qui leur sont alloués.

On trouvera successivement dans la présente note :

- ✓ Une présentation de l'impact attendu d'un tel appel à manifestation d'intérêt
- ✓ Les facteurs de réussite du développement de l'habitat participatif
- ✓ Une présentation des objectifs généraux de l'appel à manifestation d'intérêt
- ✓ Les modalités d'intervention envisageables
- ✓ Le portage et la gouvernance du dispositif

## 1 Impacts attendus de l'appel à manifestation d'intérêt

### 1.1 Du point de vue de la transition citoyenne

- ✓ démontrer au travers de ce type d'habitat, la capacité citoyenne à développer ambition écologique et engagement solidaire et ainsi donner de la visibilité à la transition écologique au travers d'une politique du logement ouverte à tous, soutenant l'innovation et la participation citoyenne,
- ✓ consolider cohésion territoriale en ville comme à la campagne par le renforcement du lien social, du vivre ensemble, et des solidarités,
- ✓ développer une culture du partenariat et de la coopération par la valorisation de la participation et de la responsabilisation des habitants.

### 1.2 Du point de vue de l'égalité des territoires

- ✓ développer un habitat pour tous plus solidaire, plus inclusif et plus ouvert sur les quartiers en valorisant l'ambition partagée de mixité sociale, culturelle et générationnelle,
- ✓ valoriser l'effet des dynamiques citoyennes inhérentes à l'habitat participatif, sur la vitalité et l'attractivité des territoires ciblés par les politiques publiques (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain,...)
- ✓ substituer à la concertation habitante administrée, la participation autour de projets qui rend les habitants acteurs de leur cadre de vie.

### 1.3 Du point de vue de la transition écologique

- ✓ lever les freins aux projets en réhabilitation portant un projet énergétique, en offrant une conception renouvelée de la participation citoyenne, résolument « bottom-up »
- ✓ valoriser les choix constructifs écologiques intrinsèques à ces projets, mais aussi aux pratiques écoresponsables mises en œuvre au sein de ces habitats, sur les questions de maîtrise d'énergie, ou de sobriété des modes de consommation,
- ✓ faire appel aux filières de l'écoconstruction ou de l'éco-rénovation, notamment en prenant en compte l'intensité de l'emploi dans les modes d'intervention de ces filières.

## 2 Facteurs de réussite du développement de l'habitat participatif

### 2.1. Pas d'habitat participatif sans habitants

L'origine des projets d'habitat participatif sont multiples : Initiative habitante, initiative d'une collectivité ou de son aménageur, initiative d'un opérateur. La place des habitants dans le processus doit y être centrale ; en ce sens que la constitution du groupe et la saisine directe des habitants de toutes les dimensions d'un projet de construction ou de rénovation préfigurent la réussite du futur projet de vie qui aura été initialement imaginé.

### 2.2. Un nécessaire accompagnement des groupes par des professionnels

Outre la médiation entre les membres du groupe et les apports en conduite de projet (mobilisation des acteurs, des financements et des habitants), ces professionnels ont pour mission d'identifier les configurations locales favorables à l'émergence et à la bonne fin des projets et d'y associer l'ensemble des protagonistes du territoire.

### 2.3. Des écosystèmes territoriaux favorables

Nombre de projets mobilisent les collectivités et/ou des opérateurs, ceci entraîne de véritables « pas de côté » dans les pratiques professionnelles de ces acteurs :

- ✓ Ainsi, pour partager une vision commune de ce qu'est le projet d'habitat participatif, les acteurs de l'écosystème doivent adapter leur « représentation sociale » des citoyens qui sont au cœur des projets et reconnaître leur capacité à en être partie prenante,
- ✓ De même, le passage de méthodes descendantes de transformation de la ville et du bâti, trop souvent limitées à de la concertation avec des habitants, aux méthodes participatives plaçant l'habitant ou le futur usager au centre du projet, représente un changement fondamental pour ces acteurs,
- ✓ Enfin les habitants s'impliquant dans la gouvernance et l'entretien de leur habitat, devront prendre les effets de cette implication dans leurs modes de gestion.

### 2.4. Des moyens spécifiques

Qu'il s'agisse de construction neuve ou de rénovation, ces projets d'habitat s'inscrivent dans la construction bas-carbone. Pour autant leur ambition environnementale (construction écologique, utilisation de matériaux

biosourcés) se heurtent à des budgets contraints (recours au financement social du logement, ménages modestes, faible échelle des opérations et/ou coût important du foncier en milieu urbain). Ainsi, ils peinent à intégrer les surcoûts de construction ou de rénovation (15 à 20 %), la recherche d'économie pouvant les contraindre à revenir à des solutions traditionnelles, ils ont besoin d'aides dédiées pour réaliser les programmes innovants conçus.

### 3. Objectifs généraux de l'appel à manifestation d'intérêt

Développement sur trois ans d'une centaine de projets d'habitat participatif représentant 1500 à 2000 logements, 60 % dans le cadre de projets de réhabilitation/rénovation et 40 % en opération neuve.

Ces projets s'inscriraient prioritairement dans les programmes d'action déployés par l'État : « Petites villes de demain », « Cœur de Ville », « Nouveau Programme de Rénovation Urbaine », « Rénovation énergétique » (copropriétés, lotissements,...) dont ils pourraient mobiliser les ressources opérationnelles (ANAH, ANRU, ACTION LOGEMENT).

Les projets porteraient sur des programmes de réhabilitation ou de rénovation de copropriétés vieillissantes, sur des projets d'aménagement urbain, de reconversion, dans des périmètres d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP). Pourraient être retenues aussi bien des initiatives déjà engagées que des projets en phase d'amorçage.

### 4. Modalités d'intervention envisagées

#### 4.1. Appui à l'amorçage des projets (Action 1 du plan d'action HPF)

- ✓ Identifier et valider des initiatives (projets de rénovation énergétique sur du patrimoine privé - intervention sur copropriété - transformation de bâti existant, projet neufs en opération de renouvellement ou d'aménagement,...).
- ✓ Définir le cadre de faisabilité de chaque opération (mission de cadrage et mobilisation de l'écosystème d'acteurs nécessaire au projet : collectivité, organisme HLM,...). Ce temps de cadrage pouvant aussi bien porter sur des initiatives habitantes que sur des initiatives d'organismes HLM ou de collectivités (notamment dans le cadre de réservation de fonciers à des projets d'habitat participatif).
- ✓ Mettre en place une convention d'objectif opérationnel nécessaire à l'engagement du projet.
- ✓ **Résultats attendus** : missions de cadrage pour 150 projets, feuille de route de projet, définition des moyens et engagement d'une centaine de projets.
- ✓ **Mode d'intervention** : Appui aux financements des missions de cadrage 12 000 € x 150 projets  
➔ **Soit une enveloppe globale de 1 800 000 €**

#### 4.2. Appui en ingénierie (Action 1 du plan d'action HPF)

- ✓ Rendre opérationnel chaque projet (contribution aux études techniques, coordination du partenariat local défini dans la convention d'objectif, mise en œuvre de l'ingénierie juridique et financière propre à chaque projet)
- ✓ **Mode d'intervention** : Financement de missions d'assistance à maîtrise d'usage et d'ingénierie à hauteur de 70 % avec un plafond de financement limité à 100 000 €,  
➔ **Soit une enveloppe globale de 5 000 000 €**

#### 4.3. Financement de l'exemplarité écologique (Action 3 du plan d'action HPF)

- ✓ Appui à la prise en charge des surcoûts liés aux ambitions de la transition énergétique (recours aux matériaux biosourcés pour répondre à la nécessaire rupture écologique vis à vis du béton et des solutions techniques traditionnelles<sup>1</sup>, augmentation du niveau de performance énergétique visé lors d'une rénovation : Niveau A ou B et non C),
- ✓ **Résultats attendus** : Intervention sur 1 500 logements, partage de bonnes pratiques sur le caractère innovant et démonstratif de l'innovation des pratiques constructives, en neuf et ancien.
- ✓ **Modes d'intervention** : cofinancement pour atteindre l'équilibre du bilan, niveau d'intervention moyen : 10 000 € X 1 500 logement visés, cofinancement des projets assurés par ANCT, ADEME, ANAH...)

---

<sup>1</sup> Exemple : appel à projet NoWatt de la Région Occitanie permet de financer les « surcoûts » au titre de l'innovation énergétique.

➔ **Soit une enveloppe globale de 15 000 000 €**

#### 4.4. Le financement des communs pour tous (Action 2 du plan d'action HPF)

Aides au financement des locaux communs pour les projets d'habitat participatif en coopératives d'habitants, en locatif social, et en accession sociale.

- ✓ Lieux de partage et de solidarité ouverts sur leurs quartiers, les espaces communs contribuent au projet des habitats participatifs. Pour autant la capacité financière des ménages modestes reste un obstacle à leur contribution au financement des espaces communs qui de plus n'est pas toujours couvert dans le financement des logements sociaux,
- ✓ **Appui aux financements des parties communes** sous conditions de ressources du groupe, d'ouverture du projet sur le quartier, ou de territoires prioritaires, 75 000 €/par opération (25 % du coût des espaces communs, sur la base d'un coût moyen de 300 k€),
- ✓ **Résultats attendus** : Intervention sur une cinquantaine de projets visant à lever les obstacles au financement des communs et ainsi ouvrir les habitats participatifs aux quartiers pour plus de cohésion et de solidarité dans les territoires.

➔ **Soit une enveloppe globale de 3 750 000 €**

### 5. Portage et co-pilotage du dispositif d'appel à manifestation d'intérêt

- ✓ Le portage d'un tel appel à manifestation d'intérêt nécessite le recours à un opérateur public présent dans les territoires, partenaire des collectivités et déjà impliqué dans les programmes d'action mis en place par l'état. A ce titre, la Banque des Territoires pourrait être saisie par l'État.
- ✓ **Partie prenante du comité de pilotage, Habitat Participatif France** serait associé à la mise en place des termes de référence de l'AMI, au suivi du dispositif et à la capitalisation sur les bonnes pratiques issues de la mise en œuvre de ces cent projets.
- ✓ **Un comité de suivi élargi** associant la DHUP, ANAH, ANRU, Action Logement,... aurait pour mission de lever les points de blocages et faciliter l'accès aux cofinancements locaux. Il assurerait la cohérence avec les politiques de l'état en cours et les priorités du plan de relance.
- ✓ **Des actions de sensibilisation et de mobilisation des « dynamiques institutionnelles »** pourraient être organisées par Habitat Participatif France sous l'égide des directions régionales de la Banque des Territoires afin de s'acculturer entre acteurs d'un même territoire (collectivités territoriales, opérateurs publics et privés, banquiers, professionnels de l'habitat participatif,...)
- ✓ **Les comités de validation des réponses à l'Appel à la Manifestation d'Intérêt** y seraient déconcentrés, ils incluraient des habitants mandatés par Habitat Participatif France aux côtés de représentants de collectivités et des directions régionales de la Caisse des Dépôts.
- ✓ L'ensemble des structures territoriales et des professionnels du Réseau des Accompagnateurs de l'Habitat Participatif (RAHP) seraient mobilisés tant sur les missions de cadrage que sur les missions d'Assistance à Maitrise d'Usage
- ✓ **Moyens nécessaires pour Habitat Participatif France sur une durée de 4 ans ➔ 450 000 €**
  - Assistance à la mise en place de l'appel à manifestation d'intérêt ➔ 40 000 €
  - Mise en place de la communication et plateforme documentaire ➔ 60 000 €
  - Participation au comité de pilotage et de suivi, coordination ➔ 100 000 €
  - Actions de sensibilisation et de mobilisation des acteurs ➔ 150 000 €
  - Actions de capitalisation des bonnes pratiques et de dissémination ➔ 100 000 €