



le mouvement
national



PLAN DE RELANCE

PROPOSITION DE PLAN D'ACTION TRIENNAL

MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF

JUIN 2020

Habitat Participatif France a publié en avril 2020, une Tribune incluant 6 propositions pour l'habitat participatif. Est décrit ci-dessous un plan d'action chiffré correspondant à ces propositions.

Ce plan d'action de trois ans répond à **trois orientations stratégiques majeures** :

- **Rendre l'habitat participatif accessible à tous**, et affirmer ainsi les droits fondamentaux, de mixité sociale, de solidarité des territoires, et la volonté du mouvement Habitat Participatif France de reconstruire même l'idée de fraternité.
- **Augmenter notablement le volume de projets d'habitat participatif**, notamment en prenant part significativement à l'effort national de transition énergétique du logement.
- **Expérimenter des outils pérennes de développement de l'habitat participatif**

Rappel des objectifs sur 3 ans

Logements neufs : 400 projets habitat participatifs, soit 6 000 logements
Logements rénovés : 600 projets d'habitat participatif, soit 8 000 Logements
Soit au total 14 000 foyers bénéficiaires

Habitat Participatif France a interpellé les élus lors de la récente campagne pour les élections municipales, en leur présentant les valorisations sociales et environnementales de ce mode d'habiter, mais aussi les freins à lever pour des réalisations plus nombreuses.

Aujourd'hui, **Habitat Participatif France** s'inscrit dans les initiatives de sorties de crise en étant porteur **d'un plan d'action**, proposé à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat. Celui-ci doit trouver sa place dans le plan de relance actuellement à l'étude pour une sortie de crise.

A visée opérationnelle, ce plan d'action complète les 6 propositions d'Habitat Participatif France, dont la mise en œuvre vise à inscrire durablement l'habitat participatif dans l'offre du logement.

RENDRE L'HABITAT PARTICIPATIF ACCESSIBLE A TOUS

Action 1 : Fonds d'amorçage dédié aux études des projets d'habitat participatif

- ✓ **Enjeux identifiés** : *l'autopromotion représente près de 40 % de la production de logements en habitat participatif. Si l'objectif de mixité sociale est partagé par la plupart des groupes, les dépenses préalables nécessaires à l'engagement des projets restent un obstacle pour les ménages les plus modestes, les excluant de fait de l'accès à l'habitat participatif. Si la prise en charge de ces coûts (diagnostics techniques, études, faisabilité, conseils, AMO, architecture, géomètre, études de sols, dépôt de garantie à la promesse de vente) entre dans l'économie générale de l'opération, les fonds ne sont débloqués par les banques qu'au démarrage des travaux.*
- ✓ **Descriptif de l'action** : Aides ou avances remboursables individuelles sous conditions de ressources visant à lever les barrières d'accès financier des ménages populaires à l'autopromotion ou l'auto-rénovation en habitat participatif. Ces aides qui entrent dans la logique des solidarités territoriales pourraient être administrées par les Conseils Départementaux, ou un réseau national de garantie œuvrant dans le champ d'Économie Sociale et Solidaire tel France Active.
- ✓ **Nombre de foyers visés** : 7 000 (50% de 14 000 foyers visés par le plan d'action triennal)
 - A : Avances remboursables ou prêts d'honneur pour amorcer les projets dès que le groupe projet est constitué au 2/3.
 - B : Avances remboursables ou émission de quote-part de garantie lors des promesses de vente.
- ✓ **Montant moyen** : 5 000 €/logement, sous conditions de ressources du ménage
➔ **35 Millions d'euros**
- ✓ **Opérateur** : Conseils Départementaux ou Agence Nationale
- ✓ **Résultats attendus** : accès aux logements d'habitat participatif pour tous, mixité sociale des projets...

Action 2 : Aides au financement des locaux communs : projets d'habitat participatif en accession et locatif social, et en coopératives d'habitants.

- ✓ **Enjeux identifiés** : Lieux de partage et de solidarité souvent ouverts sur les quartiers d'accueil de l'habitat, les espaces communs contribuent au projet des habitats participatifs. Pour autant la capacité financière des ménages modestes reste aussi un obstacle à leur contribution au financement des espaces communs (5 à 10 % de la surface des projets). Il en est de même lorsque sont mobilisés les prêts aidés aux logements (l'intervention d'un opérateur de logement social sur les parties communes est contrainte à la réglementation liée aux financements mobilisés).
- ✓ **Descriptif de l'action** : aides au financement des parties communes sous conditions de ressources et de territoire PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Cœur de Ville et Cœur de Bourg.
- ✓ **Nombre d'opérations visées** : 1 000. Part du public bénéficiaire dans les opérations : 50 %
- ✓ **Montant moyen** : 75 000 €/par opération (25 % du coût des espaces communs, soit un montant moyen de 300 K€), sous conditions de ressources, d'ouverture sur le quartier, et de territoire.
➔ **37,5 Millions d'euros**
- ✓ **Opérateur** : Programme de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, ANAH, Banque des territoires, Conseils Départementaux intervenant sur la politique du logement pour les publics prioritaires.
- ✓ **Résultats attendus** : lever ce double obstacle au financement des communs et ainsi ouvrir les habitats participatifs aux quartiers pour plus de cohésion et de solidarité dans les territoires. Cette action fera l'objet d'une évaluation pour mesurer le caractère innovant et démonstratif de l'innovation sociale sur les usages collectifs des communs.

AUGMENTER NOTOIREMENT LE VOLUME DES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF MIS EN ŒUVRE

Action 3 : Aide aux opérations « post-carbone »

- ✓ **Enjeux identifiés** : *qu'il s'agisse de construction neuve ou de rénovation, les projets d'habitat participatif ont vocation à s'inscrire dans la construction bas-carbone. Pour autant ces projets souvent réalisés dans des budgets contraints (recours au financement social du logement, ménages modestes, faible échelle des opérations et coût du foncier en milieu urbain), ils peinent à intégrer les surcoûts de construction ou de rénovation (15 à 20 %) liés à la construction écologique, à l'utilisation de matériaux bio-sourcés. Il en résulte parfois pour les groupes projets des désillusions à l'ouverture des plis, ou des malentendus avec les opérateurs de logements sociaux, la recherche d'économie sur les coûts de travaux contraignant à revenir à des solutions traditionnelles. A titre d'exemple appel à projet NoWatt de la Région Occitanie permet de financer les « surcoûts » au titre de l'innovation énergétique.*
- ✓ **Descriptif de l'action** : l'accompagnement à la prise en charge des surcoûts semble aujourd'hui indispensable pour répondre aux ambitions de la transition énergétique et ainsi répondre à la nécessaire rupture écologique vis à vis du béton et des solutions techniques.
- ✓ **Nombre de logements visés** : 7 000 logements, priorité sera donnée aux projets se développant dans les territoires PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Cœur de Ville et Cœur de Bourg
- ✓ **Montant moyen** : 10K€/logement, sous forme de subvention sur travaux
➔ **70 millions d'euros**
- ✓ **Opérateur** : agence nationale (ANCT, ADEME, ANAH...) en partenariat avec les intercommunalités
- ✓ **Résultats attendus** : cette action fera l'objet d'une évaluation pour mesurer le caractère innovant et démonstratif de l'innovation des pratiques constructives, en neuf et ancien.

Action 4 : 100 fonciers publics pour des projets d'habitat participatif

- ✓ **Enjeux identifiés** : *l'accès au foncier est un préalable à tout projet, sachant que l'habitat participatif peine à s'inscrire dans le cadre des opérations d'aménagement : faible anticipation du rythme des projets par les aménageurs, logiques de concours de charge foncière peu adaptée à des groupes en cours de constitution. Dans le même temps, nombre d'intercommunalités, notamment des métropoles, ont favorisé avec succès le développement de l'habitat participatif via des appels à projets concernant des fonciers disponibles.*
- ✓ **Descriptif de l'action** : avec l'accord des collectivités, cession au juste prix de fonciers publics notamment dans les territoires prioritaires, PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Cœur de Ville et Cœur de Bourg.
- ✓ **Nombre de projets visés** : 100 opérations neuves ou en rénovation ; soit 10% des opérations visées sur la durée du plan d'action. Taille moyenne des opérations : 30 logements.
- ✓ **Opérateur** : France Domaine, Établissements Publics Foncier, mission pour la réalisation des actifs immobiliers (MRAI), Patrimoine Hospitalier, Foncière Logement, ...
- ✓ **Résultats attendus** : développement de 3 000 nouveaux logements participatifs neufs et en rénovation.

Action 5 : Coordination du plan d'action

- ✓ **Enjeux identifiés** : mise en place d'une équipe-projet dont un chef de projet au sein d'Habitat Participatif France pour le pilotage du plan d'action, l'appui en ingénierie interne et externe...
- ✓ **Descriptif de l'action** : **subvention à Habitat Participatif France**
 - Pilotage du Plan d'action : 80 000 € par an
 - Communication et promotion : 20 000 € par an
 - Études juridiques et financières (fonds de dotation, offices fonciers solidaires), 200 000 € pour les 3 ans.

→ Total 0,5 millions d'euros pour les trois ans

- ✓ **Opérateur** : ANCT, Banque des territoires
- ✓ **Résultats attendus** : renforcement des moyens de pilotage et de développement du plan d'action, montée en expertise citoyenne du Mouvement et de ses acteurs professionnels, promotion du plan d'action

EXPERIMENTER DES OUTILS DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF PERENNES

Action 6 : Fonds de Garantie Financière

- ✓ **Enjeux identifiés** : *au regard du nombre de retours d'expérience (absence de série statistique), il n'existe à ce jour aucune Garantie Financière telle que définie dans la loi Alur et ses décrets d'application. En l'absence d'offre, les projets d'habitat participatif réalisés en autopromotion (SCIA, SCCV), ou en coopératives, sont le plus souvent engagés sans solutions financières de garantie d'achèvement. Au regard du changement progressif d'échelle des projets, il s'agit donc de couvrir la défaillance du marché pour anticiper un possible renforcement des critères de conditionnalité des risques bancaires et ainsi favoriser le développement de l'habitat participatif.*
- ✓ **Descriptif de l'action** : mise en place et expérimentation d'un mécanisme de cautionnement de 1000 logements (une cinquantaine d'opérations) : assiette limitée aux coûts de l'ouvrage : travaux + honoraires.
 - Caution solidaire nécessaire aux « emprunteurs » (auto-promoteur...) pour bénéficier d'une garantie d'achèvement prenant en compte les spécificités de l'habitat participatif, sans inflation du coût de cette garantie.
 - Caution mutuelle pour le portage de lot (second volet de la Garantie Financière) visant le déblocage du démarrage de la phase de construction ou le portage d'un lot en cas de sortie d'un bénéficiaire au cours de la phase de construction.
- ✓ **Nombre de projets visés** (évaluation des encours cumulés sur trois ans) :
 - 200 logements en accession, dont 40 logements en coopératives d'habitants :
 - 200 X 180 000 € (valeur moyenne) = 36 millions d'Euros
 - 800 logements en rénovation
 - 800 X 100 000 € = 80 millions d'Euros
- ✓ **Dotations du fonds** : un taux de couverture du risque de 30 %, représente **35 Millions d'Euros d'encours de garantie cumulé**. Ce mécanisme d'engagement mobilise des comités départementaux et associe des collectifs d'habitants, des collectivités, des banques...
- ✓ **Opérateur** : fonds logés dans un organisme de cautionnement ou de garantie existant.
- ✓ **Résultats attendus** : mise au point de la conditionnalité de l'octroi des garanties, les processus d'analyse des dossiers à cautionner qui en découleraient, les mécanismes de déclenchement de la garantie. Sur la base de cette première expérimentation de trois ans pourrait être modélisé définitivement le modèle économique de ce dispositif de garantie visant l'engagement d'une cinquantaine de nouveaux projets par an.

Action 7 : Office Foncier Solidaire dédié à l'habitat participatif

- ✓ **Enjeux identifiés** : *les organismes de foncier solidaire, créés par la loi ALUR en 2014, sont un moyen de dissocier les droits sur le foncier de ceux sur le bâti, dans la longue durée, avec une gestion spécifique. Ce dispositif innovant s'inspire du modèle de Community Land Trust anglo-saxon. Qu'ils s'agissent de territoires ruraux ou de quartiers urbains, la propriété du sol et sa gestion représentent une opportunité pour un urbanisme d'anticipation environnemental novateur. Il s'agit de trouver un équilibre entre des processus de co-conception participative associant pouvoirs publics, habitants et*

société civile (nouvelles modalités de gouvernance), des actions de développement territorial de proximité plus solidaire, une véritable prise en compte des enjeux d'empreinte carbone ; et une vision exclusivement économique du modèle de développement des offices fonciers solidaires.

- ✓ **Descriptif de l'action** : mise en place et expérimentation de trois offices fonciers solidaires à envergure régionale dédiés à des projets participatifs d'aménagement rural et/ou urbain (logements, services de proximités, projets d'économie sociale et solidaire), réflexion engagée en Occitanie, Ile de France,...
- ✓ **Nombre d'OFS créés** : 3, montant moyen du besoin de fonds propres nécessaires à chaque OFS : 12 Millions représentant 20 % des emprunts contractés.
- ✓ **Dotations visées** : dotation de 50%, soit 6 millions (levée des fonds progressive sur trois ans), cofinancement mobilisé auprès des collectivités territoriales et des banques impliquées dans l'habitat participatif, investisseurs solidaires.
 - ➔ Dotation mobilisée : **18 millions d'euros**, engagés à la date de création
- ✓ **Opérateur** : Banque des territoires en partenariat avec les Régions et des investisseurs privés, mobilisation des fonds d'investissement à impact.
- ✓ **Résultats attendus** : des offices fonciers solidaires à gouvernance citoyenne répondant prioritairement à des enjeux de développement territorial sociétal et solidaire, au-delà de la seule approche économique de l'accès au logement.

BUDGET TRIENNAL

Action 1	Fonds d'amorçages : Avances remboursables	35 Millions Euros
Action 2	Aides au financement des espaces communs	37,5 Millions Euros
Action 3	Aides aux opérations « post-carbone »	70 Millions Euros
Action 4	100 fonciers publics pour des projets d'habitat participatif	p.m.
Action 5	Aide à la coordination du plan d'action	0,5 Millions Euros
Action 6	Dotation Fonds de Garantie Financière	35 Millions Euros
Action 7	Dotation Office Foncier Solidaire dédié à l'habitat participatif	18 Millions Euros
Total	Dont subventions : 108 Millions Avances remboursables : 35 Millions Dotations : 53 Millions	196 Millions Euros