

Appel à Manifestation d'Intérêt

Soutenir l'émergence d'habitats participatifs en réhabilitation pour la transition des territoires ruraux

Règlement de l'AMI

2024

Sommaire

<i>Vous développez un projet d'habitat participatif qui apporte des contributions à la transition de votre territoire rural ?</i>	2
A. Cet AMI est fait pour vous !	3
B. Habitat participatif en zone rurale ?	4
C. Les objectifs de l'AMI	4
D. Les apports de l'AMI	5
E. Qui est derrière cet AMI ?	6
<i>Qui peut répondre à l'appel à candidature ?</i>	8
A. Les critères d'éligibilité	8
B. Le dépôt des candidatures	9
C. La sélection des candidatures	10
D. Les livrables attendus en fin de mission	11

Vous développez un projet d'habitat participatif qui apporte des contributions à la transition de votre territoire rural ?

A. Cet AMI est fait pour vous !

Vous êtes un GROUPE D'HABITANTS, et vous êtes en lien avec une structure d'accompagnement (projet *d'initiative habitante*) :

- Vous êtes un groupe d'habitants, déjà constitué ou en cours de constitution ? Vous êtes à l'initiative d'un projet d'habitat participatif en réhabilitation, situé en zone rurale ? Vous souhaitez contribuer à la transition de votre territoire ? Vous avez identifié un lieu / bâtiment adapté 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 l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) il permettra aux lauréats de passer de l'intention à la réalisation d'un habitat participatif porteur de solutions innovantes pour la transition des territoires, grâce à **l'accompagnement du collectif par un accompagnateur.**

Vous êtes une COLLECTIVITE LOCALE ET/OU UN OPERATEUR LOCAL, et vous êtes en lien avec une structure d'accompagnement (projet *d'initiative institutionnelle*) :

- Vous souhaitez initier un projet d'habitat participatif sur un bâtiment dont vous avez la maîtrise foncière ? 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 lancer la constitution d'un collectif ?
- Ce programme est fait pour vous ! Conçu par Habitat Participatif France en partenariat avec l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), 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.
- En tant que collectivité, vous pouvez également bénéficier d'un appui conseil spécifique apporté par HPF en écrivant à cette adresse **collectivites@habitatparticipatif-france.fr** (plus de détails p.7)

B. Habitat participatif en zone rurale ?

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'habitations 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 **1 000 projets en France** (10 000 logements individuels environ), l'habitat participatif n'en est plus à ses balbutiements et constitue aujourd'hui un nouveau modèle de production du logement, particulièrement adapté pour la transition des territoires ruraux.

Il est **porteur de nombreuses innovations** en ce sens, tant au niveau social (mixité sociale, intergénérationnelle etc.), qu'architectural (ouverture sur le quartier, mutualisation des espaces communs, mixité fonctionnelle de l'habitat etc.) et environnemental (réhabilitation des bâtiments, performance énergétique, emploi de matériaux sains et biosourcés etc.).

Pourquoi privilégier la réhabilitation ?

Contrairement à l'idée reçue, la majorité des projets d'habitat participatif sont réalisés en réhabilitation de bâtiments existants. Pourtant, les politiques publiques en faveur de l'habitat participatif encouragent presque exclusivement les projets en construction neuve, ce qui semble en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience (objectifs neutralité carbone et zéro artificialisation nette pour 2050). Il nous semble donc nécessaire de mettre en avant et encourager les projets en réhabilitation qui sont de véritables pionniers de la sobriété, tel que le montre l'étude "Habitat participatif et réhabilitation" réalisée en avril 2023 par HPF, et accessible [ici](#).

C. Les objectifs de l'AMI

Cet AMI a pour vocation de soutenir les démarches qui intègrent une réflexion sur la **transition** des territoires, et qui contribuent :

- **à l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** en réhabilitant des bâtiments existants sous-utilisés, obsolètes ou vacants, grâce à des projets « sur-mesure » conçus par des collectifs citoyens implantés sur un territoire ;

- **à la neutralité carbone**, avec des projets exemplaires d'un point de vue de la sobriété (performance énergétique, usage de matériaux locaux et biosourcés, bilan carbone) ;
- **au développement économique et associatif local** en intégrant au projet immobilier des espaces communs et tiers-lieux porteurs de nombreuses initiatives d'activités de l'ESS ;
- **aux solidarités de proximité** en prenant en compte la mixité intergénérationnelle et sociale dans la constitution des collectifs et leur vie quotidienne autour des espaces communs ;

L'AMI veillera à ce que les projets soient inscrits dans les **dynamiques citoyennes locales**, en accord avec les priorités soulevées par les habitants, et en complémentarité d'initiatives déjà existantes - condition pour que le projet s'inscrive dans son territoire.

Dispositif encore expérimental destiné à être pérennisé, cet AMI a pour objectif d'encourager les groupes d'habitants, collectivités et maîtres d'ouvrage 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 2024, cet AMI dispose d'une enveloppe financière globale de 35 000 € destinée à cofinancer de l'accompagnement ou la réalisation d'une étude de faisabilité.

D. Les apports de l'AMI

Ce que peut vous apporter ce dispositif :

Pour les projets d'INITIATIVE HABITANTE : accompagnement du groupe d'habitants dans la structuration de votre projet sur différents axes : humain, financier, juridique, immobilier, partenarial etc. L'aide financière destinée à cet accompagnement sera de 8 000€ **maximum**. Le comité d'engagement se réserve le droit d'ajuster le montant de la subvention au regard de l'offre technique et financière proposée par l'accompagnateur, de son adéquation avec l'état d'avancement du projet, et du nombre de projets déposés. Les candidats sont invités à ajuster leur proposition aux besoins essentiels à la réussite du projet afin de permettre au plus grand nombre d'initiatives de bénéficier du soutien de cet AMI.

Pour les projets d'INITIATIVE INSTITUTIONNELLE : réalisation d'une étude de faisabilité 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 5 000€ **maximum**. Le comité d'engagement se réserve le droit d'ajuster le montant de la subvention au regard de l'offre technique et financière proposée par l'accompagnateur, et son adéquation avec l'état d'avancement du projet et du nombre de projets déposés. Les

Contenu possible des missions

- Organisation collective : accompagnement à l'organisation du fonctionnement collectif et mise en place d'outils de gestion du projet
- Programmation et architecture : accompagnement à l'appropriation par les futurs habitants des enjeux d'un projet architectural, mise au point du programme, et appui à l'évaluation des montants de travaux à envisager
- Montage juridique et financier : appui à l'investigation des différentes possibilités de montage selon le contexte du projet et du collectif
- Plan de financement prévisionnel : en fonction du coût du bâti et des montants de travaux envisagés
- Appui à la recherche de partenaires et entreprises pour financer le projet

candidats sont invités à ajuster leur proposition aux besoins essentiels à la réussite du projet afin de permettre au plus grand nombre d'initiatives de bénéficier du soutien de cet AMI.

Contenu de la mission

- Définition des objectifs du projet
- Implication des parties prenantes
- Identification d'un foncier et réalisation d'une étude de pré-programmation
- Dimensionnement du projet : montage envisagé, maquette financière
- Méthodologie d'identification ou constitution du groupe d'habitants
- Méthodologie de projet et calendrier prévisionnel.

L'accompagnement devra être réalisé par un professionnel spécialisé en habitat participatif, adhérent du RAHP ([le réseau des accompagnateurs professionnels de l'habitat participatif](#)) et membre d'HPF. A ce titre, le professionnel doit être identifié dans la candidature, et l'accompagnement envisagé doit avoir été travaillé avec lui en fonction des besoins du projet.

L'AMI s'inscrit dans un programme plus global, soutenu par l'ANCT et mis en œuvre par HPF : "L'habitat participatif : projets à impact pour la transition écologique des territoires ruraux". Il permettra également aux projets lauréats de :

S'inscrire dans une logique apprenante, et dans l'esprit des valeurs de l'habitat participatif, vous permettant de consolider votre culture de l'habitat participatif.

Renforcer les échanges entre pairs, en participant aux ateliers de capitalisation organisés par HPF, afin de réfléchir aux projets en réhabilitation, et à leur impact sur la transition des territoires, et renforcer votre réseau utile à la suite de votre projet

E. Qui est derrière cet AMI ?

Le projet est conçu par le réseau HPF avec le soutien de l'ANCT.

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 avec la Coopérative Oasis accessible [ici](#)) et publie régulièrement des **études ou guides thématiques**.

La politique publique consacrée aux Territoires & Ruralités a pour objet de réduire les inégalités entre les territoires. Elle prend en compte la grande diversité des situations géographiques, en lien avec les collectivités locales, en concevant des solutions adaptées et concrètes à chaque typologie de territoire. Pour mettre en œuvre cette politique publique, **l'ANCT intervient auprès des territoires ruraux via la coordination de l'Agenda rural, qui constitue la feuille de route du gouvernement** en faveur de la ruralité, et le déploiement des contrats de ruralité. Ayant participé et fait des propositions dans le cadre des concertations qui ont précédé la mise en place de cet agenda rural, HPF a répondu à un appel à projet de l'ANCT visant à soutenir les dynamiques en territoires ruraux. C'est grâce à cet appel à projets qu'HPF a pu mettre en place son programme "*L'habitat participatif : projets à impact pour la transition écologique des territoires ruraux*", dans le cadre duquel s'inscrit cet AMI. Un autre axe du programme consiste à la création d'outils de sensibilisation à destination des collectivités, et la mise en place d'une mission d'appui « conseils » pour partager avec celles-ci des informations préalables à une démarche d'habitat participatif sur leur territoire.

Tout membre d'une collectivité souhaitant obtenir des informations préalables à une démarche d'habitat participatif ou une évaluation spécifique à son territoire peut contacter HPF à l'adresse suivante : **collectivites@habitatparticipatif-france.fr**

Qui peut répondre à l'appel à candidature ?

Les candidatures seront instruites au regard des **critères d'éligibilité** précisés ci-dessous. Seuls les projets répondant à l'ensemble de ces critères seront traités par le comité d'engagement, qui sélectionnera ensuite entre 5 et 7 projets lauréats, au regard de différents **éléments d'appréciation** précisés ci-après.

A. Les critères d'éligibilité

L'appel à candidatures s'adresse :

Aux GROUPES D'HABITANTS, en lien avec une structure d'accompagnement, respectant les critères suivants :

- Être un collectif **d'au moins 5 foyers**, dont 3 au minimum déjà engagés dans le groupe au moment de la candidature
- Avoir un projet **d'habitat participatif en réhabilitation**, justifiant d'un intérêt particulier au regard des **objectifs du programme** suivants : non artificialisation, neutralité carbone, développement économique et associatif local, solidarités de proximité
- **S'inscrire dans son territoire** et les dynamiques citoyennes locales
- Avoir identifié **un lieu et 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
- Être constitué en **association**
- Participer au **cofinancement** de l'accompagnement à hauteur de 20% minimum, sur ses fonds propres des membres du collectif (sauf exception à argumenter)

Aux COLLECTIVITES ET / OU OPERATEURS LOCAUX, en lien avec une structure d'accompagnement, respectant les critères suivants :

- Être une collectivité et/ou un opérateur local (les deux si possible) en lien avec une structure d'accompagnement membre du [RAHP](#) et d'HPF souhaitant réaliser un projet d'habitat participatif en zone rurale, d'au moins **5 logements**, en réhabilitation
- Avoir **identifié un bâtiment** (maîtrise publique ou appartenant au maître d'ouvrage) pour la réalisation du projet
- Si une collectivité locale est impliquée, disposer d'un **courrier officiel** signé par le maire ou l'adjoint concerné intégrant l'habitat participatif dans le projet politique de la collectivité, et si possible confirmant la réservation d'un bâtiment pour le projet
- Si un opérateur local est impliqué dans le projet, disposer d'un **courrier d'engagement** sur le souhait de réaliser ce projet, et le cas échéant attestant de disposer d'un terrain et un bâtiment pour cela
- Avoir réalisé un **premier diagnostic et établi une note d'opportunité** présentant les caractéristiques du projet, et sa prise en compte des enjeux du programme suivants : non artificialisation, neutralité carbone, développement économique et associatif local, solidarités de proximité

- L'accompagnateur est adhérent du **RAHP et d'HPF**
 - Le projet est enregistré dans la **base de données cartographique** d'HPF.
 - Le groupe d'habitants est **adhérent à HPF** (en tant que groupe d'habitants)
- S'inscrire dans son territoire et les dynamiques citoyennes locales
- Participer au **cofinancement** de l'étude à hauteur de 20% minimum
- La structure d'accompagnement est **adhérente au RAHP et à HPF.**

B. Le dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature à l'AMI :

- sont accessibles sur le site HPF à l'adresse suivante ruralite.habitatparticipatif-france.fr ;
- sont à adresser à Habitat Participatif France, à ruralite@habitatparticipatif-france.fr, avant le 5 juin 2024.

Si vous êtes un GROUPE D'HABITANTS, vous pouvez remplir directement le formulaire « initiative habitante » (avec l'appui de votre accompagnateur). Vous, le groupe d'habitants, êtes le porteur du projet, qui recevra directement l'appui financier de l'AMI pour soutenir votre accompagnement, et qui devra s'assurer de la production des livrables en lien avec HPF. Ci-dessous les pièces complémentaires à ajouter à votre dossier, en plus du formulaire :

- **Note de diagnostic du projet par l'accompagnateur** (intégrant une brève analyse des forces / points positifs du projet et des limites / points faibles du projet)
- **Note de présentation du projet**, ou tout autre document (site internet, visuels etc.), qui présente le projet (facultatif)
- **Offre d'accompagnement technique et financière** de l'accompagnateur

Si vous êtes une COLLECTIVITE ET / OU UN OPERATEUR LOCAL, c'est l'accompagnateur qui vous appuie qui remplira directement le formulaire. Il recevra l'aide financière pour réaliser son étude de faisabilité, et devra s'assurer de la production des livrables, en lien avec HPF et vous (collectivité et/ou opérateur local). Ci-dessous les pièces complémentaires à ajouter au dossier, en plus du formulaire :

- **Note de diagnostic du projet par l'accompagnateur** (intégrant une brève analyse des forces / points positifs du projet, et des limites / points faibles du projet)
- **Courrier officiel signé par le maire et / ou l'opérateur local selon les cas**, qui précise la réservation d'un bâtiment pour le projet et le niveau de cofinancement envisagé
- **Offre d'accompagnement technique et financière** de l'accompagnateur

C. La sélection des candidatures

Les projets éligibles seront présentés à un **comité d'engagement**, constitué de 6 à 8 acteurs experts du sujet :

- Des associations citoyennes d'habitat participatif
- Des accompagnateurs spécialisés dans les démarches d'habitat participatif
- Des représentants des partenaires institutionnels du projet

Le processus de sélection se fera selon le **calendrier 2024 suivant** :

- Lancement de l'AMI le mercredi 10 avril
- Clôture de l'AMI le mercredi 5 juin
- Instruction des dossiers jusqu'au vendredi 14 juin
- Sélection des dossiers jusqu'au vendredi 28 juin
- Présentation des projets aux rencontres nationales de l'habitat participatif à Rennes le 5-6-7 juillet

Le 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, **sur présentation de facture incluant le cofinancement.**

Les éléments d'appréciation pour la sélection des candidatures :

Les candidatures seront instruites au regard des **critères d'éligibilité** précisés précédemment. Seuls les projets répondant à l'ensemble de ces critères seront traités par le comité d'engagement, qui sélectionnera ensuite les projets lauréats, au regard de différents **éléments d'appréciation** précisés ci-après.

Éléments d'appréciation	Groupe d'habitants avec un accompagnateur	Collectivité et/ou opérateur local avec un accompagnateur
Adéquation aux valeurs de l'habitat participatif	Engagement pour une élaboration participative du projet où tous les habitants sont pleinement impliqués dans la conception puis la gestion du projet.	Engagement de la collectivité et/ou de l'opérateur local pour rendre possible la participation du futur groupe d'habitants dès la phase de programmation, et l'impliquer dans toutes les décisions concernant le projet.
	Le projet vise à la création de logements et d'espaces communs à partager, lieu de construction de sociabilités, et de solidarités de proximité.	La collectivité et/ou l'opérateur local prévoit des moyens permettant d'assurer, en plus des logements, la création d'espaces communs à partager, lieu de construction, de sociabilités, et de solidarités de

		proximité.
	Le projet contribue à la transition du territoire (à clarifier dans les réponses au questionnaire).	La collectivité et/ou l'opérateur local garantit des moyens pour assurer que le projet contribue à la transition des territoires (à clarifier dans les réponses au questionnaire).
	Le projet est envisagé dans le souci d'accessibilité financière .	La collectivité et/ou l'opérateur local prévoit des moyens, outils ou partenariats afin de s'assurer de l'accessibilité financière du projet.
Adéquation aux objectifs portés par le programme	Le projet vise les objectifs portés par le programme et propose des moyens pour les atteindre : non artificialisation, neutralité carbone, inclusion dans le territoire, solidarité de proximité, développement économique et associatif local (à préciser dans le dossier de candidature)	
Adéquation avec l'accompagnateur	Des compétences complémentaires sont réunies dans le collectif, en adéquation avec le projet envisagé.	
	Le collectif est structuré au sein d'une association ou autre personne morale, et a déjà identifié un accompagnateur de projet.	La collectivité et/ou l'opérateur s'est associé avec un accompagnateur de projet .
	La demande d'accompagnement 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.	La demande 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.
	Un référent , au sein du groupe, qui suivra intégralement le projet et assurera l'interface avec HPF, est identifié.	L'accompagnateur assurera l'interface avec HPF
Ancrage territorial	Le porteur de projet a structuré des partenariats ou appuis locaux propices au développement du projet.	
	Le projet s'inscrit dans les dynamiques citoyennes locales du territoire.	

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 formation, 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 précisant la vision et les engagements concernant les sujets liés à la transition du territoire.

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/bâtiment (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.
- Des éléments de réflexion portant sur l'inscription du projet dans les enjeux de transition du territoire.