ANNEXE 1

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

STATUTS DE L'ASSOCIATION

Version finalisée et adoptée par les membres en réunion plénière au Grand Lyon le 20 septembre 2013

PREAMBULE

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale, souvent sollicités par des initiatives citoyennes et souhaitant mutualiser leurs expériences en la matière. Ce réseau constituait à la fois une plateforme d'échange d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, tant en milieu urbain que rural, mais aussi un levier de mobilisation des acteurs nationaux.

Le fonctionnement de l'association se réfère à la charte d'orientation du réseau (cf. annexes), établie en 2011 qui se veut à la fois engageante et souple. Fixant les grandes orientations de coopération, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propres à chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles.

S'il n'existe pas de définition officielle de l'habitat participatif, on peut néanmoins le caractériser par l'implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leur cadre de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation d'espaces et l'ouverture sur la vie de quartier.

Le paysage actuel distingue principalement trois grandes familles sous ce même vocable, la production de logements pouvant être privée, mixte ou sociale :

- **l'autopromotion** : désigne les opérations dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage sont portées par le groupe d'habitants ;
- la **coopérative d'habitants** : se caractérise par ses valeurs fondées sur la propriété collective et la sortie du système spéculatif ;
- **l'habitat social** : où l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage, soit directement par un organisme HLM.

Aujourd'hui le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif constate la nécessité de se structurer juridiquement en association à but non lucratif.

TITRE I - OBJET ET COMPOSITION

Article 1 : Dénomination et siège social

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale qui adhérent aux présents statuts forment une association. Cette association prend le titre de « Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif » et le sigle RNCHP.

Son siège social est établi à la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, 1 parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex. Il peut être transféré par décision du conseil d'administration.

Article 2 : Objet

L'association a pour objet le développement de l'habitat participatif dans toute sa diversité au sein des politiques publiques. Elle promeut les valeurs inscrites dans la charte d'orientation, rappelées en préambule et annexée ci-après.

Par le soutien à l'habitat participatif, elle concourt à une approche rénovée de la conception, production et de la gestion du logement en faveur :

- du droit au logement pour tous et de la démocratisation de l'habitat participatif ;
- du lien social comme levier essentiel du vivre ensemble ;
- de l'implication citoyenne dans la transformation de nos territoires ;
- de l'économie sociale et solidaire.

Pour réaliser son objet, l'association s'attache notamment à :

1/ Capitaliser et mutualiser les ressources et l'expertise développées par ses membres :

- favoriser la mise en contact des membres et animer la vie démocratique de l'association ;
- partager les expériences, outils et savoir-faire ;
- animer la conduite du projet détaillé dans sa charte d'orientation ;
- accompagner le développement de la coopération au travers de relais territoriaux. L'objectif est de privilégier une animation décentralisée adaptée aux enjeux du territoire tout en conservant une forte dynamique nationale.

2/ Représenter l'association auprès des pouvoirs publics et des partenaires nationaux :

- porter auprès des institutions nationales la voix et les attentes de ses membres en matière d'habitat participatif ;
- prendre part à l'élaboration des politiques du logement et de l'habitat ;
- assurer une liaison avec la coordination nationale des associations engagées sur l'habitat participatif ;
- communiquer et transmettre les savoirs et les outils développés par le réseau auprès des citoyens et des partenaires (aménageurs, bailleurs, chercheurs, promoteurs, etc.).

3/ Sensibiliser et accueillir les acteurs désireux de s'engager dans une telle démarche :

- informer les collectivités territoriales et les EPCI intéressés ;
- former à l'évolution des pratiques professionnelles et sensibiliser les organismes de formation à cette évolution ;

Sa démarche vise à préserver la liberté d'expérimentation et d'initiatives locales propres à chaque collectivité.

L'association est créée pour une durée illimitée.

Article 3 : Moyens

L'association pourra créer toutes commissions ou structures et s'affilier à tout organisme extérieur jugés nécessaires pour la réalisation de ses buts.

Article 4 : Membres

L'association se compose de trois types de membres :

- les membres actifs du réseau sont les collectivités territoriales et les EPCI délibérant pour adhérer au réseau et signer sa charte d'orientation.
- les membres associés sont les partenaires institutionnels et affiliés investis en matière d'habitat participatif (aménageurs, bailleurs, organismes professionnels, etc.). Leur participation est validée par le CA.
- les membres honoraires sont des personnes physiques ou morales dont les compétences sont jugées utiles au fonctionnement de l'association. Ils sont désignés par le CA.

Chaque personne morale membre de l'association désignera un(e) représentant(e) politique et un(e) représentant(e) technique (quand cela est pertinent) pour la représenter au sein de l'association.

Article 5 : Adhésion et exclusion

Toute demande d'adhésion, à titre de membre actif, associé ou honoraire, est à adresser par écrit à la présidence de l'association. Le conseil d'administration en décide.

La qualité de membre se perd par démission ou exclusion. La démission doit être adressée par écrit à la présidence de l'association. L'exclusion peut être prononcée lorsqu'un membre ne se conforme pas aux valeurs énoncées dans la Charte d'orientation et/ou s'il n'a pas versé sa cotisation à terme échu.

Article 6 : Ressources

Les ressources du réseau se composent :

- des cotisations dont le montant est fixé chaque année par l'assemblée générale sur proposition du conseil d'administration. La cotisation est due pour l'année civile ;
- des subventions et dons alloués à l'association, de toute ressource autorisée par la loi. Outre les recettes traditionnelles, l'association pourra recourir à l'emprunt.

TITRE II - ADMINISTRATION ET FONCTIONNEMENT

Article 7 : L'Assemblée Générale

L'assemblée générale comprend tous les membres actifs de l'association et, en fonction de l'ordre du jour, les membres associés et honoraires, ainsi que d'éventuels partenaires institutionnels et affiliés investis dans cette démarche et conviés pour l'occasion.

Elle adopte en réunion plénière les statuts, l'évolution de la Charte, examine et discute des questions d'intérêt commun. Seuls les membres actifs ont droit de vote.

Elle se prononce sur le rapport moral ou d'activité et sur les comptes de l'exercice financier. Elle pourvoit à l'élection ou au renouvellement des membres du conseil d'administration et fixe le montant annuel des cotisations pour les collectivités et leurs établissements membres actifs et pour les membres associés.

Les décisions de l'assemblée générale sont approuvées à la majorité relative des membres actifs présents ou représentés, chaque membre actif pouvant donner un pouvoir et un seul à un autre membre actif. Ces membres ont voix délibérative à raison d'une voix par membre actif.

Elle se réunit en rencontre plénière nationale sur convocation de la présidence adressée 15 jours au moins avant la date fixée. Cette convocation indique l'ordre du jour de la réunion et le lieu.

L'assemblée générale sera considérée comme valablement constituée en première convocation si la moitié au moins de ses membres actifs est présente ou a donné procuration. A défaut, une seconde rencontre nationale et plénière sera convoquée dans les 15 jours en suivant et pourra valablement délibérer sans quorum.

Peuvent également assister à l'assemblée générale, des partenaires associés sans voix délibératives.

A la demande du Président, du conseil d'administration ou de la majorité des membres inscrits, l'association peut être réunie en assemblée générale extraordinaire. L'assemblée générale extraordinaire se prononce sur les modifications statutaires et sur la dissolution.

Article 8 : Conseil d'Administration

Le conseil d'administration est l'organe dirigeant du réseau. Il se compose de 15 membres maximum élus pour 2 ans au scrutin majoritaire uninominal. Il coordonne la dimension politique de l'association et organise la prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques publiques.

Il organise les activités de l'association, dans le respect de la charte d'orientation et des préconisations de l'assemblée générale. Il décide de l'adhésion de nouveaux membres, convoque les assemblées générales. Il peut créer des commissions ou groupes de travail.

Article 9 : Bureau

La CA élit en son sein un bureau de 5 membres actifs :

- un président
- deux vice-présidents
- un trésorier
- un secrétaire

Article 10 : Application des valeurs de la Charte

Les membres du réseau s'engagent à se conformer à toutes les décisions entérinées par l'assemblée générale réunie en réunion plénière et à en assurer l'exécution conformément à son objet et aux valeurs portées par la Charte d'orientation.

TITRE III - MODIFICATIONS DES STATUTS ET/OU DE LA CHARTE ET DISSOLUTION

Article 11

Les statuts et/ou la charte d'orientation ne peuvent être modifiés que sur la proposition du conseil d'administration ou du quart des membres actifs dont se compose l'assemblée générale, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée doit se composer du tiers au moins des membres actifs en exercice. Si cette proportion n'est pas atteinte, l'assemblée est convoquée de nouveau, mais à quinze jours au moins d'intervalle, et cette fois, elle peut valablement délibérer, quel que soit le nombre des membres actifs présents ou représentés.

Dans tous les cas, les statuts et/ou la charte d'orientation ne peuvent être modifiés qu'à la majorité des deux tiers des membres actifs présents ou représentés.

Article 12

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur la dissolution de l'association et convoquée spécialement à cet effet, doit comprendre au moins la moitié plus un de ses membres actifs en exercice.

Si cette proportion n'est pas atteinte, l'assemblée est convoquée de nouveau, mais à quinze jours au moins d'intervalle et, cette fois, elle peut valablement délibérer quel que soit le nombre des membres actifs présents.

Dans tous les cas, la dissolution ne peut être votée qu'à la majorité des deux tiers des membres actifs présents.

Article 13 : Liquidation des biens

En cas de dissolution, l'actif net, qui reste disponible après l'accomplissement de tous les engagements assumés, est dévolu à un ou plusieurs organismes remplissant une mission analogue ou, à défaut, à une œuvre d'intérêt général à fixer par l'assemblée extra ordinaire et conformément aux dispositions prévues par la loi.

ANNEXES

CHARTE D'ORIENTATION

Préambule

Le réseau national de coopération des collectivités en matière d'habitat participatif a été créé dans l'objectif de réunir l'ensemble des collectivités françaises, souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant s'investir et mutualiser leurs expériences sur le sujet.

Ce réseau, initié par la Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, a été créé par onze collectivités[1], le 19 novembre 2010, au Parlement Européen, durant le forum des éco-quartiers et les rencontres nationales de l'habitat participatif.

Ce réseau constitue à la fois : une plateforme active d'échanges d'expériences, un outil opérationnel, prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying. Il s'inscrit dans une démarche d'ouverture vers l'ensemble des acteurs institutionnels ou privés investis sur la question, en particulier en direction des mouvements associatifs engagés.

L'habitat participatif (éléments de définition)[2] :

- L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social ;
- il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat. L'ouverture, souvent marquée, de ces pratiques sociales sur la ville contribue à la fabrication de la ville au sens large ;
- il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...) ;
- il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;
- il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

---

[1] Communauté urbaine d'Arras, Ville de Besançon, Conseil Général de Meurthe et Moselle, Ville de Lille, Ville de Montreuil, Ville de Nanterre, Ville de Paris, Ville de Saint-Denis (93), Ville et Communauté urbaine de Strasbourg, Ville de Toulouse et de Ville de Vandoeuvre-les-Nancy.

[2] Essai de « définition » de l'habitat participatif visant à identifier les principales lignes caractéristiques et communes de ce type de démarche. L'objectif visait à s'entendre sur une base du concept pour faciliter le travail de formalisation de la Charte. Cette définition ne prétend pas traduire l'exhaustivité du concept d'habitat participatif et ne doit donc pas être entendue comme « officielle ».

Un réseau actif d'échanges d'expériences

Avant toute chose, le réseau vise à faire vivre le débat de manière active entre grandes catégories d'acteurs investis sur le sujet.

Ouvert sur les réseaux associatifs locaux existants, eux-mêmes engagés aujourd'hui dans une démarche de rapprochement national, le réseau vise à fédérer dans un premier temps les collectivités désireuses de s'investir sur la thématique.

Le réseau a donc pour ambition de créer les conditions nécessaire pour :

- diffuser les connaissances existantes ;
- partager les pratiques expérimentées ;
- mutualiser les expertises pour réinterroger nos pratiques et politiques ;
- questionner les modèles existants, tant « historiques » que plus récents.

En parallèle, pour optimiser la coopération entre collectivités le réseau veillera à organiser :

- la capitalisation et la mutualisation concrètes des expériences ;
- le partage des outils respectifs ;
- la diffusion de cette matière en direction des collectivités intéressées ;
- la communication des résultats des études et des échanges menés dans son cadre.

Un outil opérationnel

Au-delà du partage d'expériences, le réseau œuvrera à établir des solutions opérationnelles permettant de faciliter l'émergence concrète de projets d'habitats participatifs en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter à ces initiatives : en étudiant par exemple quels niveaux d'aides publiques apporter selon les contextes et les types de projets (besoins locaux, actions publiques....) ;

- recherchant des solutions et montages opérationnels et reproductibles facilitant une meilleure généralisation et stabilité des projets, notamment en identifiant les freins et les vides juridiques existants ;

- mesurant l'intérêt de ces démarches par rapport aux baisses de coût de sortie des logements. Une telle évaluation nécessitera de s'interroger sur la prise en compte de la qualité et de la valeur d'usage des logements ainsi produits.

- promouvant l'intégration de projets d'habitat participatif dans les secteurs d'aménagement (ZAC ou autres), ce qui exige d'améliorer l'articulation entre logiques d'acteurs et projets d'équipement, d'activités et de logement aux contraintes économiques différentes.

Pour ce faire, les partenaires s'engagent à mutualiser les études, notamment juridiques déjà produites ou en cours, tout en étudiant l'opportunité de monter conjointement des études complémentaires permettant de répondre aux interrogations transversales ou largement partagées par les membres du réseau.

Une démarche ouverte

Le réseau souhaite demeurer une structure ouverte, tout en veillant à conserver un périmètre et donc une organisation opérationnels. Cette ouverture se traduira à plusieurs niveaux :

- en priorité en direction des collectivités intéressées pour rejoindre la dynamique et autour desquelles se construira le réseau ;

- en direction d'autres acteurs institutionnels ou issus de la recherche désireux de participer aux réflexions engagées (bailleurs, CAUE, chercheurs, universitaires,...) ;

- vers le tissu associatif investi sur la thématique, en privilégiant dans ses échanges, l'ouverture vers le réseau national associatif actuellement en préfiguration. Cette priorisation n'exclut en rien la possibilité d'échanger avec des acteurs associatifs plus locaux ou régionaux.

  L'objectif d'une priorisation d'échanges du réseau national des collectivités, vers le « réseau national » associatif vise avant tout à :

  - faciliter l'identification et l'échange avec un interlocuteur commun représentatif de l'ensemble des tendances propres au mouvement associatif ;

  - garantir ainsi une certaine neutralité des collectivités en respectant la diversité des démarches associatives existantes en matière d'habitat participatif ;

  - veiller à ne pas privilégier l'une ou l'autre forme d'habitat participatif prôné par chaque grande « famille » d'associations ;

  - privilégier des échanges bilatéraux transversaux plus susceptibles de contribuer à la mutualisation des forces et des moyens et donc favoriser l'émergence de formes variées d'habitat participatif, mais respectueuses des valeurs écologiques et sociales que le réseau des collectivités souhaite promouvoir pour répondre aux enjeux actuels.

- enfin l'ouverture du réseau se développera également vers les professionnels actifs sur le sujet ou désireux de développer des prestations d'accompagnement des groupes notamment. L'émergence de tels professionnels étant encore relativement naissante, le réseau des collectivités encouragera ces derniers à se réunir dans le cadre d'un cercle de travail national commun pour faciliter l'échange entre les deux réseaux et respecter à nouveau la diversité des structures professionnelles existantes ou qui se créeront.

Le réseau national ne vise pas à se substituer aux échanges bilatéraux appelés à se développer ou existants déjà entre une collectivité et son (ses) association(s) locale(s).

Pour optimiser la diffusion des échanges, il est proposé également que chaque grande collectivité, membre du réseau national, s'efforce de jouer un rôle de relai de l'information en direction des communes de son territoire intéressées par la thématique. Ceci garantira une meilleure irrigation des territoires et des acteurs intéressés par ces questions tout en permettant de conserver, à terme, un périmètre de fonctionnement opérationnel du réseau et une cohérence d'acteurs mobilisés.

Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques

Si le réseau n'a bien évidemment pas vocation à orienter les choix et les objectifs que se fixent les mouvements associatifs dans la promotion et la réalisation de leurs projets d'habitat participatif, les collectivités entendent privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les ambitions et valeurs qu'elles souhaitent promouvoir.

Un soutien particulier sera donc apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière de développement durable, dans la diversité de ses composantes, tant humaines qu'écologiques.

Seront ainsi particulièrement soutenus :

- les projets visant à démocratiser l'habitat participatif pour permettre l'accès au plus grand nombre à ce type d'opérations. La question de la mixité sociale sera donc prégnante. Les réflexions du réseau en la matière viseront à étudier concrètement :
    - l'intégration d'une réelle mixité sociale au sein des opérations imaginées ou soutenues ;
    - la préservation de cette mixité sociale dans le temps, sur toute la période de mise en œuvre de ces projets ;
    - l'association des habitants à la définition de leur habitat (mode de gouvernance) ;
    - la mutualisation de ressources partagées entre habitants du collectif mais aussi avec d'autres structures ou habitants du quartier ;
    - la prise en compte de la dynamique créée et apportée, par des collectifs d'habitat participatifs, ouverts sur la vie du quartier et de la ville (partage d'équipements et de ressources mutualisés, jardins partagés…) ;
    - l'essaimage de pratiques d'innovations sociales, la transmission d'expériences collectives (interaction des pratiques professionnelles et citoyennes pour coproduire l'action publique).
- les projets visant également à intégrer les dimensions écologiques propres à la réalisation de l'opération. Les collectivités seront de ce fait attentives dans les projets aux traitements et prises en compte de :
    - la qualité, la durabilité, mais aussi la mixité fonctionnelle et l'évolutivité possible des programmes proposés ;
    - la minimisation des impacts environnementaux et la qualité de vie liée aux logements : approche bioclimatique, logements traversants, gestion optimisée de l'énergie et de l'eau, réflexions liées aux matériaux (énergie grise, aspect sanitaire, filières locales)… ;
    - la question de la mobilité (stationnement automobile et vélo, implantation à proximité des réseaux de TC,…) ;
    - la question de la nature et de la biodiversité en ville (végétalisation des cœurs d'ilots, toitures, murs, prise en compte de la biodiversité locale…) ;
    - d'une approche et qualité architecturale marquée des projets (éviter qu'elle ne soit « l'enfant pauvre de l'autopromotion »). Cette approche veillera à également à prendre en compte, l'implantation de ces opérations en « harmonie » dans le quartier.

L'intervention publique en faveur de projets d'habitat participatif engagés sur ces thématiques contribue, de fait, à légitimer l'action publique. Les partenaires du réseau national se réserveront donc le droit de demander aux groupes des engagements spécifiques sur ces questions au regard du soutien qu'ils leur apporteront, par exemple par l'introduction de clauses anti-spéculatives.

Pour ce faire, le réseau s'efforcera de constituer une plateforme engagée et prospective pour évaluer comment soutenir concrètement de telles approches.

L'intégration de ces démarches d'habitat participatif dans les politiques publiques (déclinaisons possibles dans les documents d'urbanisme) pourra notamment être étudiée pour donner, à cette forme de construction des logements, une place à part entière dans la production des logements.

Une force de « lobbying »

Ainsi constitué, le réseau pourra enfin, apporter une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif, en démontrant l'intérêt d'une telle forme d'habitat face aux enjeux tant sociaux qu'environnementaux. Le soutien apporté par les collectivités, quelque soit la forme qui sera prise, contribuera sans doute à donner une légitimité nouvelle pour appuyer les projets citoyens.

A la mesure et au gré des défis qui se poseront dans l'évolution de telles démarches en France, le réseau des collectivités pourra constituer alors une force de lobbying nouvelle pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel en formulant des propositions de lois et amendements idoines. Ce cadre demeure en effet souvent contraignant et constitue un frein réel à l'émergence de projets d'habitats participatifs en France.

Les freins identifiés pouvant être tant financiers (fonds de garanties ; question de prêts, volet fiscal, taux de TVA,...) que juridiques (montages reconnus, stables et sécurisés, assurances,...) le réseau pourra également constituer une « force de frappe » en direction des grandes catégories d'acteurs concernées pour travailler de concert à l'émergence, voire au soutien de solutions ou de montages innovants, favorisant à la fois une meilleure démocratisation et consolidation des projets.

Conclusion

L'atteinte des objectifs ainsi énoncés et regroupés dans cette « charte des valeurs » nécessitera l'implication active de chacun des acteurs réunis dans ce réseau. La mutualisation de moyens (humains, financiers) pourra constituer sans doute un des besoins incontournables pour accompagner la montée en puissance du réseau.

La construction du réseau nécessitera du temps comme l'investissement de chacun de ses différents membres. La représentation des collectivités membres du réseau à chacune des rencontres sera organisée et garantie pour permettre à tous d'avancer conjointement.

ANNEXE 2

ASSOCIATION NATIONALE DES COLLECTIVITES POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

SIMULATION DES MONTANTS DE COTISATION

Population	Catéogie	Montant (€)
< à 10 000 hab.	1	500
de 10 001 hab. à 49 999 hab	2	750
de 50 000 hab. à 99 999 hab.	3	1000
de 100 000 hab. à 199 999 hab.	4	1500
de 200 000 hab. à 499 999 hab.	5	2000
> à 500 000 hab.	6	3000

Code couleur

= collectivités adhérentes à ce jour

= ahésions en cours ou prise de contact plus récente avec le réseau

	NOM	Population (INSEE 2010)	Signataire de la Charte (1 = oui)	Catégorie de cotisation	Montant de cotisation	Cotisation des signataires actuels de la Charte
VILLES	Bègles	24 913	1	2	750	750
	Besançon	116 914	1	4	1 500	1 500
	Bordeaux	239 157	1	5	2 000	2 000
	Grenoble	155 637	1	4	1 500	1 500
	Lille	227 560	1	5	2 000	2 000
	Metz	120 738	1	4	1 500	1 500
	Montpellier	257 351	1	5	2 000	2 000
	Montreuil	102 770	1	4	1 500	1 500
	Nanterre	89 185		3	1 000	
	Nantes	284 970		5	2 000	
	Paris	2 243 833	1	6	3 000	3 000
	Rennes	207 178	1	5	2 000	2 000
	Riom	17 941		2	750	
	Saint-Denis	106 785	1	4	1 500	1 500
	Saint-Herblain	43 153	1	2	750	750
	Strasbourg	276 401	1	5	2 000	2 000
	Toulouse	441 802	1	5	2 000	2 000
	Vandœuvre-lès-Nancy	30 974		2	750	
	Niort	57 325		3	1 000	
	Grand Charmont	5 194		1	500	
	Forcalquier	4 680	1	1	500	500
	Pierrevert	3 682	1	1	500	500
COMMUNAUTES URBAINES	Arras	101 000	1	3	1 500	1 500
	Bordeaux (CUB)	726 716	1	6	3 000	3 000
	Brest Métropole Océane	213 942	1	5	2 000	2 000
	Grand Lyon	1 281 771	1	6	3 000	3 000
	Toulouse Métropole	704 395	1	6	3 000	3 000
	Lille Métropole	1 193 244	1	6	3 000	3 000
COMMUNAUTES D'AGGLOMERATIONS	Angers Loire Métropole	264 689	1	5	2 000	2 000
	Plaine Commune	403 833		5	2 000	
	Lorient	185 955		4	1 500	
	Val de Garonne Agglomération	61 161		3	1 000	
	Est-ensemble	397 759		5	2 000	
COMMUNAUTES DE COMMUNES	Pays de Pamiers	20 621		2	750	
CONSEILS REGIONAUX	Ile-de-France	11 786 234	1	6	3 000	3 000
	Rhône-Alpes	6 230 291	1	6	3 000	3 000
	Provence Alpes Côte d'Azur	4 899 155	1	6	3 000	3 000
CONSEILS GENERAUX	Essonne (91)	1 215 340		6	3 000	
	Bas-Rhin (67)	1 095 905		6	3 000	
		TOTAL	**26**			
			SOMME		**70 750 €**	**51 500 €**
					SUR UNE BASE DES MEMBRES ACTUELS ET EN PRISE DE CONTATCS	**SUR UNE BASE DES SIGNATAIRES DE LA CHARTE**

ANNEXE 3

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°4 : AIDES A L'HABITAT PARTICIPATIF

Délibération n°2014/0109

1. CONTEXTE ET ENJEUX

La Cub souhaite soutenir un projet de développement d'envergure qui pose comme objectif la création d'une agglomération millionnaire à l'horizon 2030 avec la volonté d'offrir une palette de logements accessibles au plus grand nombre. Cette perspective demandera en termes de production de logements un effort important qui se traduit quantitativement par un besoin estimé à 7500 logements par an dont à terme 3 000 à 3 500 logements sociaux, inscrit dans le futur PLH communautaire, sans pour autant renoncer aux autres objectifs de la politique de l'habitat.

Il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat prenant en compte la diversité des modes d'habiter et des besoins pour proposer un logement pour tous. L'habitat participatif est en effet considéré comme une troisième voie entre le logement social et la promotion privée, qui a pour principe fondamental l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leur logement et des espaces communs ainsi que la maîtrise des coûts de sortie. Aux valeurs traditionnelles de solidarité et de responsabilité sociale s'ajoutent également les valeurs de l'écologie et du développement durable.
Ce mode de production reste certes mineur au regard des objectifs de production annuels. Néanmoins, il permet la réalisation de logements de qualité, adaptés aux besoins et usages de ses futurs habitants tout en proposant, de manière innovante, un modèle économique alternatif à la standardisation et la spéculation immobilière. En cela il répond aux objectifs du PLH et s'inscrit dans le projet métropolitain.

La CUB souhaite ainsi répondre à cette nouvelle demande citoyenne et dynamiser ce concept émergent, tout en conservant comme objectif le soutien aux projets présentant un caractère social, solidaire et/ou environnemental manifeste. Elle propose des aides visant à lever quelques obstacles rencontrés par les porteurs de projets : l'accompagnement du groupe dans la faisabilité de son projet et l'accès au foncier.

2. OBJECTIFS

- Financer l'ingénierie nécessaire à l'accompagnement du groupe dans la définition et la faisabilité du projet.
- Favoriser l'accès au foncier par l'activation des aides de droit commun ou par l'organisation d'appel à projet sur foncier communautaire fléché.

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté urbaine de Bordeaux

4. NATURE DE L'AIDE

La Cub propose deux types d'aides :

- Une aide à l'ingénierie : pour une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et/ou en Maîtrise d'œuvre
- Une décote à la revente du foncier communautaire, au prorata de la part sociale ou solidaire.

5. BENEFICIAIRES

Les structures porteuses d'un projet d'habitat participatif comportant une forte dimension sociale, solidaire et/ou environnementale.

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

➔ **Conditions d'attribution des aides**

1. La structure porteuse du projet d'habitat participatif devra se constituer en association à l'issue de la phase 1 au plus tard.
2. Elle devra justifier d'une garantie financière contractée auprès d'une société d'assurance ou un établissement de crédit, qui devra être effective lors du passage en phase opérationnelle.

➔ **Conditions d'attribution de la décote**

La décote de prix sera étudiée à l'opération et conditionnée à des critères précis pour répondre aux priorités communautaires.

La Cub analysera :

1. La composition du groupe et le caractère social et/ou solidaire du projet de vie et sa traduction dans le programme : diversité des ménage dans leur composition et leurs ressources, intégration des publics les plus fragiles, mutualisation d'équipements, ouverture et participation à la vie du quartier.....
2. Le prix de revient prévisionnel faisant apparaître notamment les procédés constructifs et de maintenance retenus afin de limiter les coûts de construction et d'exploitation du bâtiment et équipements annexes (nature des matériaux, économies des fluides, nature et gestion des espaces communs, extérieurs, etc).
3. L'équilibre de l'opération et le plan de financement prévisionnel, faisant entre autres apparaître les contributions des autres partenaires financiers,
4. L**'optimisation des droits à construire,** dans le respect de la qualité, sera une condition de l'attribution de la décote et de son niveau. Le groupe ou le maître d'œuvre devra fournir une étude de faisabilité de l'opération envisagée au regard du droit des sols. La Cub procédera à l'analyse de l'utilisation des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire et prêtera une attention particulière **à la qualité architecturale et urbaine proposée par l'opérateur.**
5. Les prix de vente ou/et niveaux de loyers.

7. NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

1. **L'aide à l'ingénierie :**

– L'aide communautaire pour une **assistance à maîtrise d'ouvrage** pourra intervenir en phase 2 : finalisation du programme – étude de faisabilité financière et technique – accompagnement dans la recherche de partenaires (bailleurs, collectivités, banques, etc)
– L'aide communautaire pourra porter sur **l'assistance à maîtrise d'œuvre** à condition qu'elle soit différente de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

La Communauté urbaine prendra en charge 50 % du coût de la prestation à concurrence de 3000 € pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage, de 5000€ pour l'assistance à maîtrise d'œuvre.

Ces aides sont cumulatives.

Ces conditions d'intervention financière sont susceptibles d'être modifiées dans le cadre d'éventuels appels à projets lancés par la Cub. Des modalités propres seront alors définies dans le cahier des charges de chaque appel à projets.

2. **La décote :**

La décote s'appliquera dans le cadre du droit commun au prorata de la part sociale ou solidaire, donc sur l'assiette correspondante à la production des logements sociaux ou solidaires. Il sera demandé aux porteurs de projet une attention particulière au volet environnemental.

Sur la base du projet proposé et concerté en amont entre la Cub et l'opérateur, la Cub consultera France Domaine pour estimation du terrain concerné. La décote s'appliquera ensuite sur la base de la valeur vénale du terrain estimée par les services domaniaux. L'estimation prévisionnelle de la charge foncière sera appréciée au regard du projet et du caractère social ou solidaire et environnemental de la destination de la parcelle.

➔ **Niveau de décote** : La décote pourra aller **jusqu'à 20 %.**

➔ **Planchers d'intervention** :
Lorsque l'opération comporte des logements locatifs sociaux et/ou des logements en accession sociale ou maîtrisée à la propriété, la décote maximale qui pourrait être octroyée, sera limitée à un plancher d'intervention. Les planchers d'intervention ont été alignés sur les charges foncières considérées comme économiquement admissibles pour des opérations de logement locatif social et d'accession sociale et ont ainsi été fixés :

- pour un PLUS, PLAI ou PSLA à 180 €/m² SDP décotés,
- pour un logement en accession maîtrisée à 200 €/m² SDP décotés.

Pour les logements solidaires, le niveau de décote sera fonction des ressources des occupants, sans pour autant pouvoir excéder les planchers définis ci-dessus pour le logement social et l'accession maîtrisée.

8. PROCEDURE

➔ **<u>Pièces exigées pour l'instruction du dossier</u>**

Pour l'aide à l'AMO :

- Les statuts et la composition de l'association
- Les niveaux de ressources des membres de l'association
- Le projet de vie
- L' AMO retenue et le coût de la prestation

Pour l'aide à la Maîtrise d'œuvre :

- Les statuts et la composition de l'association
- Les niveaux de ressources des membres de l'association
- Le projet de vie
- Le Maître d'œuvre retenu et le coût de la prestation
- Une fiche descriptive du projet : nombre et types de logements, état des surfaces, coût prévisionnel HT et TTC et plan de financement prévisionnel

NB : L'aide communautaire sera versée sur présentation des factures.

Pour la décote :

- la fiche descriptive de l'opération ou du programme mentionnant :
  - son identification,
  - ses caractéristiques techniques,
  - le nombre et les types de logements,
  - un état des surfaces,
  - le coût prévisionnel HT et TTC,
- Une note de faisabilité de l'opération au regard des droits à construire inscrits dans le PLU communautaire, mettant en évidence les éventuelles contraintes techniques ou environnementales et explicitant le cas échéant les motifs pour lesquels les droits à construire n'auraient pas été optimisés,
- l'échéancier prévisionnel,
- le plan de financement prévisionnel,
- l'équilibre financier prévisionnel,

➔ **<u>La signature d'une convention d'attribution de subvention</u>**

Une convention d'attribution de l'aide communautaire sera établie entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la structure bénéficiaire.