



FONDS D'INNOVATION POUR L'HABITAT

RÈGLEMENT

*Un appel à projets dans le cadre du Programme local de l'habitat
de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

Article 1 - Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain. Il a pour finalité essentielle de consolider son socle d'actions afin de proposer une politique publique de l'habitat performante, en lien avec ses partenaires locaux.

Pour répondre à cet enjeu, l'orientation 5 du PLH « Soutenir l'innovation », comprend deux actions :

- **Faciliter la réalisation de projets innovants** dans le secteur de l'habitat et du logement
- **Développer un fonds d'innovation** pour l'habitat, objet du présent document

En effet, de nombreuses thématiques et innovations (nouveaux usages, qualité environnementale, recherche esthétique notamment) sont peu ou insuffisamment couvertes par le cadre réglementaire classique. Elles mériteraient de pouvoir être plus largement investies par les porteurs de projet, pourtant volontaristes en la matière. Ainsi, il apparaît opportun qu'une approche *by design* soit encouragée pour des politiques publiques mettant en synergie l'ensemble des acteurs de l'habitat, emportant l'adhésion de tous, en intégrant mieux les collectivités et les usagers.

Aussi, la Métropole souhaite soutenir et accompagner, à travers ce fonds et l'incubateur qui lui est associé, les porteurs de projets innovants capables de renouveler les modalités de conception et de production du logement de demain.

Article 2 - Quels engagements pour l'innovation dans l'Habitat demain ?

Le Fonds d'Innovation pour l'Habitat a pour objectif de tester des solutions (architecture, foncier, finance, juridique, montage, technique, normatif, etc.), et modes de faire pour créer des logements faciles et agréables à habiter pour tous, adaptés aux évolutions constatées des modes de vie et aux défis d'une ville sobre, résiliente, inclusive et productive.

Le Fonds vise ainsi à renouveler les modalités de production du logement pour trouver, par l'architecture et les disciplines associées à la réalisation de logements, un équilibre entre réponse à la transition écologique, coûts maîtrisés, inscription territoriale et qualité d'usage, et ce dans toutes ses dimensions : éthiques, procédurales, contractuelles.

2.1 - Les grands principes : objectifs généraux et axes d'expérimentation en pratique

Il s'agit plus particulièrement de :

- susciter une offre plus diversifiée répondant aux nouvelles attentes en termes d'optimisation du parc existant, de disponibilité foncière, d'usages et de modes de vie ;
- explorer de nouveaux montages ou modèles économiques pour faire évoluer l'offre ancienne et produire une offre neuve abordables et éco-responsables ;
- tester des modes de gestion et d'accompagnement innovants, favoriser la mobilité résidentielle.

Les innovations à la fois méthodologiques et techniques s'attacheront à répondre aux évolutions sociologiques majeures et à de nouvelles façons d'habiter en :

- adaptant le logement aux enjeux de demain en termes de transition écologique et de performance énergétique ;

- permettant l'adaptation continue des logements dans le temps ;
- réinventant la cellule d'habitation aux nouveaux modes de vie ;
- proposant des solutions innovantes en particulier pour adapter de manière durable et abordable le logement construit au cours de la seconde moitié du XXème siècle.

Socialement, les projets chercheront à favoriser :

- le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ;
- le logement des jeunes ;
- le logement des familles monoparentales ;
- l'accès et l'appropriation du logement pour les publics les plus fragiles ;
- le vivre ensemble, notamment entre des habitants d'une même résidence ;
- la fluidification du parcours résidentiel.

Sur un plan urbain les équipes seront attentives à :

- penser l'insertion des opérations dans leur environnement urbain et paysager ;
- formaliser la bonne lecture de leur inscription territoriale ;
- contribuer à l'amélioration du cadre de vie au sens large ;
- contribuer à la qualité de l'offre actuelle et future.

2.2 - Quels objectifs dédiés au confort d'usage dans l'habitation ?

1. **La mutabilité**, pour adapter facilement l'espace intérieur aux besoins, en modifiant la distribution, l'agencement intérieur, etc. Pour cela, « la surface est un critère clé » : plus le logement est grand, plus la modularité est aisée.
2. **La luminosité**, liée à la double orientation, la hauteur sous plafond, la surface vitrée, etc.
3. **La sensation d'espace**, apportée par le volume, la surface et la hauteur sous plafond.
4. **La réponse pratique à des fonctions de bases** (espaces de rangement, tri des déchets, etc.), là aussi liée à la surface et à l'agencement intérieur.
5. **Le rapport à l'espace extérieur**, avec des balcons, loggias, jardins, éventuellement mutualisés (toit-terrasse, jardins partagés, etc.), ou dans certaines configurations via « les vues », etc.
6. **Le modèle économique**, à questionner sur l'ensemble de la chaîne de valeur, de la maîtrise foncière au montage juridique et financier à la gestion du logement.

2.3 - Quels axes d'expérimentation soutenus ?

Le Fonds soutiendra l'ensemble des dimensions qui fondent la chaîne de production de l'offre de logement par l'écosystème de l'habitat. Ainsi, chaque équipe de porteur de projet pourra, selon son périmètre d'expertise et d'intervention, s'exprimer dans l'un ou plusieurs de ces 4 volets :

- **Volet 1 - Conception** : il se consacre au soutien d'actions de conception de type "recherche-action" portant sur l'évolutivité, la réversibilité des logements, les systèmes constructifs à impact positif, le développement de nouveaux modes d'habiter, les modes de portage et de partage du foncier déjà artificialisé ou à créer (valorisation parc existant, extension, requalification...) et du statut d'occupation,
- **Volet 2 - Réalisation** : il porte sur la réalisation développée par les filières, sur les modes constructifs (construction hors site, circuit court, bâtiments modulaires, etc.), les procédés

techniques innovants (emploi de matériaux renouvelables ou géo-sourcés, recyclage de l'eau, traitement de l'air, confort thermique et acoustique...)

- **Volet 3 – Usages et modes de gestion** : il vise à impulser la mise en place de dynamiques nouvelles par les opérateurs/gestionnaires favorisant des pratiques participatives de la gestion d'espaces collectifs, l'auto-réhabilitation accompagnée, le changement ou la modularité des usages d'un même lieu, les actions d'aller vers, le maintien à domicile, l'innovation sociale, la mutabilité des programmes, etc.
- **Volet 4 – Mise en réseau et qualification continue de la chaîne des acteurs** : ce volet se consacre à la capitalisation des savoirs et savoir-faire développés dans l'innovation de l'habitat pour renforcer la qualification de la chaîne des acteurs (formés-formants). Il vise ainsi à encourager des actions de mise en réseau des ressources développées, de transmission et de transferts de connaissances et d'expertise, de diffusion, par la formation pratique, le benchmarking, l'animation de groupes d'échange de pratiques et d'expériences notamment.

2.4 – Quel est le périmètre du Fonds ?

Le Fonds d'innovation et d'expérimentation pour l'habitat métropolitain vise tout projet qui s'inscrit sur une des 92 communes du territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le Fonds concerne les logements neufs, ceux produits par la réhabilitation du parc existant notamment mais non exclusivement celui de la seconde moitié du XXème siècle, et les changements d'usage. Le Fonds concerne le logement collectif, intermédiaire ou individuel groupé, et leurs programmes associés (socle commercial, espaces partagés, communs, etc.).

Article 3 – A qui s'adresse le Fonds d'Innovation pour l'Habitat ?

Le Fonds d'innovation et d'expérimentation de l'habitat s'adresse à tout type de porteur dont les projets répondent à ses objectifs.

A cet égard, ne sont notamment pas éligibles :

- les projets ayant un caractère commercial, ou s'apparentant à une prestation ;
- les projets ne comptant pas une dominante de programme d'habitat ;
- les simples demandeurs de subvention de fonctionnement de la structure ;
- les projets portés par des personnes physiques (associations non constituées).

3.1 – Pour les volets 1 et 2 du présent Fonds

L'expérimentation s'adresse à une équipe composée d'une collectivité, d'un maître d'ouvrage, et dans la mesure du possible d'un maître d'œuvre. Le cas échéant, l'aménageur ou la foncière sera associé.

Les projets présentés par des opérateurs privés de logement pourront être examinés à la condition expresse qu'ils soient adossés à un bailleur social (dans le cadre d'un partenariat formalisé), ou qu'elles portent à la réalisation de logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

3.2 – Pour les volets 3 et 4 du présent Fonds

L'expérimentation s'adresse à une équipe composée d'une collectivité, d'une structure d'expertise et/ou de gestion sur le volet concerné, et éventuellement d'un maître d'ouvrage (pour le volet 3).

Tous types de structures sont éligibles dès lors qu'elles sont régulièrement déclarées (mise à jour des coordonnées, de la gouvernance, des statuts) et possèdent un numéro SIRET.

Article 4 – Quel accompagnement des équipes lauréates ?

Les équipes seront accompagnées dans le cadre du projet dans un écosystème dédié.

Concrètement, la Métropole mobilisera son ingénierie et facilitera le tour de table avec les différents acteurs de l'écosystème de l'innovation afin de les appuyer et les guider dans leurs objectifs et capacités, en mobilisant également ses partenaires au niveau local, national et européen

4.1 – Un accompagnement spécifique au sein de l'incubateur métropolitain pendant trois ans pour chacune des équipes

Chaque projet fera l'objet d'une démarche d'incubation sur la base d'un protocole défini conjointement avec les équipes lauréates, en amont de la soumission au vote de la convention attribuant le Fonds, et sera formalisé au sein de ladite convention.

Ainsi, un soutien au montage d'opération et un accompagnement technique spécifique interne à la Métropole dans la perspective de lever les points de verrou ou les freins de l'opération sera organisé.

L'expertise de nos partenaires nationaux (GIP EPAU, PUCA, MICQP, ANRU, ANCT, ADEME, USH) et de nos partenaires locaux (DDTM, DRAC, DREAL, ADIL, CAUE, CROA, MAV) sera également sollicitée.

Et plus largement la Métropole pourra faciliter l'organisation de tout tour de table financier avec l'écosystème économique des projets (établissements bancaires, agences thématiques...)

4.2 - Un soutien financier sera apporté via le Fonds d'Innovation Habitat

Sur la période 2025-2028, les projets pourront obtenir une subvention sur chacun des 4 volets, et dans les enveloppes budgétaires indiquées :

- Volet 1 – Conception (subvention par projet de 23 000 euros à 64 000 euros)
- Volet 2 – Réalisation (subvention par projet de 50 000 euros à 200 000 euros)
- Volet 3 – Usage et modes de gestion (subvention par projet de 23 000 euros à 45 000 euros)
- Volet 4 – Mise en réseau et qualification continue de la chaîne des acteurs (subvention forfaitaire de 23 000 euros à 45 000 euros)

Pour les volets 1 et 3, l'autofinancement requis est de 20 %

Pour le volet 2, le montant de l'aide ne peut pas excéder 15 % du montant total de l'opération (en coûts de construction HT)

Pour le volet 4, un co-financement sera apprécié, mais aucun autofinancement n'est requis.

4.3 – La garantie d'emprunt sera assurée pour chacun des projets

- L'aide financière du Fonds d'Innovation pour l'Habitat se doublera d'une Garantie à 100 % des emprunts de ces projets

Article 5 – Comment candidater ?

5.1 – Constitution du dossier de candidature

Merci de prendre connaissance des éléments suivants :

1/ **Seuls les dossiers complets** dont les projets répondent aux critères identifiés seront examinés **incluant un dossier de 20 pages maximum présentant le projet et un support visuel de maximum 10 diapositives.**

2/ L'envoi d'un dossier de candidature vaut acceptation du règlement d'intervention.

3/ L'attribution d'une subvention **sera soumise au vote du Bureau métropolitain.**

5.2 – Un formulaire en ligne sur la plateforme de l'innovation

Un formulaire en ligne est à disposition des candidats pour déposer le dossier de candidature au lien suivant : [lien plateforme de l'innovation de la Métropole](#)

L'équipe candidate devra renseigner les informations suivantes :

- La localisation du projet dans son contexte urbain ou territorial
- La description du projet
- Les parties prenantes engagées dans le processus
- La problématique d'expérimentation envisagée, et son périmètre
- Les outils de recherche mobilisés le cas échéant
- Les innovations poursuivies : il sera explicité la manière dont l'expérimentation permet d'inventer de nouveaux démonstrateurs de la conception et de la production de logements qualitatifs à prix abordable
- Les modalités envisagées pour garantir tout au long du processus la qualité architecturale et d'usage des logements, répondant aux objectifs de la transition écologique et aux évolutions des modes de vie
- Le cas échéant, les distinctions reçues et/ou visées par le projet et son on ses porteurs
- Dans la mesure du possible les attendus en matière d'accompagnement

Article 6 – Comment sont appréciés vos projets ?

6.1 – Les indices essentiels

Les projets seront appréciés en fonction de leur pertinence, de leur efficacité, de leurs impacts potentiels et de leurs alignements avec les objectifs décrits dans le Programme Local de l'Habitat métropolitain, et notamment :

- l'innovation et l'originalité de l'approche proposée ;
- l'impact attendu sur la commune / territoire Métropolitain ;
- l'impact attendu sur les ménages concernés ou l'impact attendu sur la chaîne des acteurs ;
- la faisabilité technique et budgétaire du projet ;
- le caractère précurseur à l'échelle nationale ou internationale du projet initié sur le territoire Métropolitain ;
- la co-construction avec d'autres acteurs locaux et l'implication citoyenne ;
- le caractère transférable et reproductible du projet.

Le porteur de projet s'attachera à démontrer comment le projet proposé répond à ces objectifs.

Les projets portés par des partenaires de culture professionnelle variée seront priorisés de manière à faciliter le décloisonnement des pratiques.

Un échange préparatoire est fortement recommandé avec les services du pôle de Programmation Urbaine et Sociale de la Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohérence Territoriale, dont la mission est d'accompagner au mieux les opérateurs dans leurs rapports avec la Collectivité.

Cet accompagnement, peut être sollicité par mail contact.innovationhabitat@ampmetropole.fr qui redirigera vers un(e) chargé(e) de mission, un(e) chargé(e) d'opération, un(e) chef(fe) de projets, afin d'analyser la recevabilité de la future demande.

6.2 - Les étapes de sélection de votre projet

Les projets seront appréciés par un comité composé de techniciens internes à la Métropole et à ses partenaires, ainsi que de personnalités qualifiées, et s'appuiera le cas échéant sur le Conseil de développement ou le Conseil des Jeunes métropolitains.

L'approbation des projets sera soumise à un comité de pilotage présidé par le Vice-Président à l'habitat, au logement et à la lutte contre l'habitat indigne. Il peut s'appuyer le cas échéant sur d'autres élus métropolitains en lien avec la thématique abordée, sur le Maire de la commune concernée par le projet, sur le correspondant ad hoc auprès du préfet de région, ainsi que toute autre personne jugée qualifiée.

Les décisions du Comité de pilotage sont ensuite soumises à l'approbations des élus métropolitains en Commission « Cohésion sociale, habitat, logement » puis en Bureau métropolitain.

Article 7 - Comment sont attribuées les aides ?

L'aide financière du Fonds d'expérimentation et d'innovation de l'habitat métropolitain est accordée sous forme de subvention d'investissement ou de fonctionnement après le vote en instance délibérative de la Métropole.

7.1 - Modalités de versement des aides

La demande de versement de subvention est remplie et signée par le bénéficiaire de la subvention qui certifie la réalité de la dépense et son affectation à l'action subventionnée. Compte tenu du caractère exceptionnel de cette initiative innovante, ces subventions seront versées en deux fois de façon

dérogatoire au règlement budgétaire et financier. Les modalités de versement seront définies dans la convention y afférente.

7.2 - Conventionnement

Chaque projet fera l'objet d'une convention, laquelle précisera son objet, le bilan prévisionnel détaillé du projet, son calendrier opérationnel, les obligations du porteur, l'engagement de la Métropole, le montant de la subvention, les modalités de versement, d'évaluation et de contrôle, ainsi que les conditions de résiliation et de remboursement le cas échéant.

A noter :

L'attribution des subventions a pour caractéristiques d'être :

- Facultative, les subventions ne sont pas un droit, elles ne peuvent être exigées,
- Précaire : leur renouvellement ne peut être automatique,
- Conditionnelle : le projet doit présenter un intérêt public local et elles sont soumises à la libre appréciation de l'Assemblée délibérante. L'opérateur doit formuler une demande de subvention selon les modalités décrites dans le règlement.

Article 8 - Bilan, évaluation et réplabilité du projet

Toute innovation s'inscrivant *de facto* dans une approche expérimentale, chaque projet devra prévoir de manière systématique un dispositif d'évaluation, de capitalisation et de valorisation. En effet, l'évaluation des impacts d'un nouveau projet doit pouvoir évaluer les effets produits et/ou induits en regard des résultats attendus. À ce titre, le porteur de projet indiquera dans son dossier de candidature le dispositif d'évaluation envisagé à l'échéance du projet. Les indicateurs d'évaluation pourront être définis et formalisés avec l'appui du/de la chargé(e) de mission, le/la chargé(e) d'opération, le/la chef(fe) de projets concerné(e) par le domaine d'action.

Article 9 – Calendrier de dépôt des candidatures

Les dates limite de dépôt de candidature seront indiquées annuellement sur la plateforme de l'innovation et dans tous les documents de communication de la Métropole.

A partir de la date de clôture des candidatures (repère T) :

- T+1 mois : instruction des demandes par le comité technique du FIH
- T+2,5 mois : proposition par le Vice-Président délégué à l'habitat, au logement et à la lutte contre l'habitat indigne et adoption par le Bureau du Conseil Métropolitain
- T+3,5 mois : signature des conventions de partenariat par l'ensemble des parties
- T+5 mois : mandatement



ampmetropole.fr

