



Phoenix Lab

Laboratoire de Transformation

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (D2533 V3)

HABITER « LE MONDE D'A COTE ® »*

Echéance

Date limite de candidature portée au 23 septembre 2025

Objectif

Expérimenter de nouvelles approches de transformation durable pour les habitants du logement social et collectif sur nos territoires

1. Expérimenter des démarches participatives et systémiques dans des projets concrets d'habitat social (réhabilitation, gestion urbaine, adaptation climatique, végétalisation, travaux d'ampleur...).
2. Démontrer à l'issue des projets, la valeur ajoutée d'une transformation coconstruite, intégrant enjeux sociaux, environnementaux et économiques et élaborée à partir de la Boussole du Cerema et du concept du Donut de Kate Raworth.*
3. Documenter et valoriser les retours d'expérience pour essaimer les démarches présentant le plus d'impacts et de **co-bénéfices**.

Qui sommes-nous ?

L' équipe **Phoenix Lab** composée d'expertes et d'experts en ingénierie et maîtrise de projets et modèles complexes, aux compétences pluridisciplinaires en sciences sociales et d'ingénierie, et aux expériences complémentaires, rassemblé autour de **logique coopérative et d'une mission commune** : transformer durablement nos territoires sur objectifs sociaux et écologiques pour être à la hauteur des enjeux du XXIème siècle.

Un écosystème diversifié et relié, intégrant nos partenaires et réseaux : associations (Association FRANCE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES¹ ...), Fonds de Dotations (DEMAIN SUR TERRE², ENERGIE ET TERRITOIRE), collectivités, agences d'état associées, entreprises, ...porteurs d'une réponse systémique aux enjeux et mutualisant les ressources humaines, - d'abord-, matérielles et financières.

Notre ambition partagée est d'activer et d'accompagner les porteurs de projets de l'habitat dans la levée opérationnelle et financière de leurs verrous, avec une approche métiers au bénéfice du plus grand nombre et des plus vulnérables, en premier lieu.

¹ <https://francevilledurable.fr/lassociation/nos-membres/>

² <https://www.fonds-demainsurterre.com/>



Contexte

Qu'il s'agisse de quartiers en renouvellement urbain, de programmes d'habitat social diffus, ou d'écoquartiers à visée inclusive, de nombreuses initiatives cherchent aujourd'hui à concilier qualité de vie, sobriété énergétique, lien social et résilience territoriale. Ces projets sont autant d'opportunités pour expérimenter de nouvelles manières de penser l'habitat, non plus uniquement comme un objet bâti, mais comme un espace de vie partagé par les habitants, évolutif, et ancré dans son territoire.

Pourtant, malgré leur diversité, ces formes d'habitat rencontrent souvent des défis communs : coordination entre acteurs, temporalités décalées entre conception et usages, complexité d'intégration des aspects sociaux, écologiques et économiques, difficulté à intégrer pleinement les habitants dans la dynamique de projet, ou encore cloisonnement entre les dimensions sociales, écologiques, éducatives, économiques et culturelles.

Le rapport gouvernemental confié à l'ANRU et l'IGEDD et publié en février 2025, trace deux orientations majeures pour le renouvellement urbain du futur :

- ✓ Le conditionnement des financements à une réelle co-construction des projets urbains avec les habitants, soutenue par un accompagnement social renforcé, fondé sur un diagnostic partagé et une mobilisation des acteurs de la solidarité et de l'emploi ;
- ✓ L'intégration systématique des enjeux climatiques, qu'il s'agisse d'adaptation, d'atténuation, et de régénération dans les projets de transformation des quartiers.

Un des objectifs de la mission de préfiguration de l'ANRU3 sur l'avenir de la rénovation urbaine confiée cet été par la ministre du logement Valérie Létard à Philippe Van De Maele, est d'inventer une nouvelle gouvernance pour permettre un pilotage et une gestion au plus près des territoires.

Face à des enjeux sociaux, environnementaux et économiques de plus en plus complexes, qui fragilisent en premier lieu les habitants de l'habitat social et collectif, **Phoenix Lab**, propose cette démarche innovante **Habiter « Le Monde d'à côté® »**, conçue pour accompagner les acteurs de l'habitat social, bailleurs sociaux, collectivités, habitants et associations locales, dans la co-construction de solutions robustes, justes et solidaires.

Phoenix Lab, laboratoire de Transformation, lance un AMI pour identifier des acteurs volontaristes, souhaitant devenir des collectifs-pilotes et engager une dynamique de transformation avec les résidents, les collaborateurs, les agents et l'ensemble des parties prenantes agissantes locales pour l'habitat social et collectif.

C'est dans ce contexte que le présent AMI propose de soutenir des démarches innovantes, collaboratives et systémiques, qui placent l'humain et le vivant au cœur des projets d'habitat social – qu'ils soient en création, en transformation ou en revitalisation.



Modalités

Qui peut candidater ?

Ce premier **AMI 2025 en recherche action** est réservé, pour cette première session, en priorité, aux habitants, bailleurs sociaux, collectivités, acteurs de l'habitat et organismes d'Etat et cible les départements suivants :

- Ile De France : 75-78-92-93-95
- Bretagne : 35-22-56
- Normandie : 14-61
- Pays de la Loire : 44-53
- Sud Ouest - Nouvelle Aquitaine 33-86-16-17-24-40-47-79
- Rhône Alpes : 26-38-69-73-74
- Hauts-De-France : 02-62-59-60-80

Collectifs locaux et associatifs porteurs de projets habitat et en lien avec au moins une des parties pré citées.

Le collectif porteur est nécessairement motivé pour impliquer les résidents et les acteurs locaux dans une dynamique de coopération et une ambition transformatrice. Le projet (en cours ou à venir) à diverses échelles portera par exemple sur :

- La transformation d'espaces partagés,
- La création d'îlots de fraîcheur et renaturation,
- La végétalisation et maraîchage citoyen,
- La réhabilitation de bâtiment,
- Le renouvellement urbain,
- L'autoconsommation collective résiliente d'électricité et énergie renouvelable...

Bailleurs sociaux et opérateurs de l'habitat publics, privés ou coopératifs

Communes ou collectivités (EPCI) en lien étroit avec un bailleur social identifié, pour des projets intégrés (quartiers, résidences, renouvellement urbain...).

Membres de l'Association France Villes et Territoires Durables <https://francevilledurable.fr/>

Partenaires des Fonds de Dotations associés à **PHOENIX Lab** sur enjeux de biodiversité :
DEMAIN SUR TERRE et ENERGIE ET TERRITOIRE

Fondations engagées pour les enjeux du présent AMI avec deux AAP en cours :

Fondation de france: appels-a-projets/pour-des-territoires-et-un-habitat-resilients-face-aux-crisis-et-catastrophes (date limite : 17 septembre)

Fondation solidarités urbaines et Paris : ville solidaire et résiliente (date lim. 30 sept)



En coopération avec les **Agences et services de l'état** en lien étroit avec l'habitat, le logement, la cohésion des territoires et la transition écologique, notamment au travers des budgets et instruments d'aides, subventions et des appels à projets (recherche, innovation...)

Ce que nous proposons :

Un accompagnement sur mesure de 1 à 2 mois (phase d'état des lieux et de préfiguration) jusqu'à 3 à 9 mois (phase d'accompagnement) basé sur les activités parmi :

1. Diagnostic partagé
2. Ateliers de co-construction
3. Co-rédaction d'une réponse à Appel à Projet ou demande d'aide au financement
4. Formation et accompagnement des acteurs
5. Co-rédaction d'un plan d'actions opérationnel
6. Création d'un récit fédérateur
7. Évaluation participative

Une équipe pluridisciplinaire expérimentée en habitat social, facilitation, démocratie participative, accompagnement du changement, résilience territoriale et adaptation aux enjeux climatiques.

Un cadre méthodologique s'inspirant des cadres et référentiels nationaux sur l'habitat augmenté des approches novatrices : conventions citoyennes, Boussole de la résilience du Cerema et théorie du Donut*.

Les clefs de réussite

Pour garantir l'impact et la portée des démarches soutenues dans le cadre de cet AMI, plusieurs conditions apparaissent déterminantes :

- **Une vision coconstruite et partagée** : les projets devront être portés par un collectif d'acteurs locaux engagés, partageant une lecture commune des enjeux, des besoins et des objectifs à atteindre.
- **Une implication sincère dans une démarche expérimentale** : au-delà des solutions toutes faites, l'AMI vise à encourager des approches ouvertes, adaptatives, fondées sur l'exploration, l'apprentissage par l'action et l'acceptation de l'incertitude comme levier d'innovation.
- **Un engagement fort en faveur de la mobilisation des parties prenantes** : habitants, associations, acteurs économiques, collectivités, bailleurs... Tous ont un rôle à jouer. La capacité à créer des espaces de dialogue et de coopération concrets sera un facteur clé de réussite.
- **Une volonté affirmée de capitaliser sur l'expérience** : les initiatives sélectionnées devront documenter leur cheminement, partager leurs enseignements – y compris les



obstacles rencontrés – et contribuer ainsi à un retour d’expérience collectif et utile à d’autres territoires.

- **Une ambition de transformation systémique et d’adaptation** : les projets devront viser des effets structurants sur le territoire, en abordant l’habitat comme un levier d’évolution globale, touchant aussi bien le lien social que les enjeux de santé, d’emploi, d’éducation ou de culture. Cette transformation inclut une attention particulière aux **enjeux climatiques** : adaptation aux vagues de chaleur, gestion de l’eau, renaturation des espaces, sobriété énergétique... L’habitat social peut et doit devenir un acteur clé de la résilience climatique locale.

Pourquoi répondre ?

Participer à cet AMI, c’est faire le choix d’agir concrètement pour transformer l’habitat social en levier de résilience, d’inclusion et de qualité de vie. C’est aussi rejoindre une dynamique collective ambitieuse et engagée localement sur le territoire. Vous pourrez :

- Accélérer l’impact pour les parties prenantes locales
En impliquant dès le départ les habitants, les associations, les institutions et les acteurs économiques du territoire, vous favoriserez l’émergence de solutions concrètes, utiles et partagées, qui répondent aux besoins réels du quotidien.
- Être pionnier d’une transformation systémique, humaine et durable de l’habitat social et collectif
Vous aurez l’opportunité d’expérimenter de nouveaux modèles de coopération, de gouvernance et d’action à l’échelle locale, en vous inscrivant dans une démarche à la fois innovante, inclusive et reproductible.
- Bénéficier d’un accompagnement expert et engagé
Vous serez accompagné par des professionnels aguerris aux transitions sociales, écologiques et territoriales, capables de conjuguer pragmatisme, vision systémique et ancrage local. L’accompagnement visera à sécuriser les expérimentations, valoriser les résultats et favoriser leur essaimage.
- Contribuer à l’adaptation climatique et la résilience des territoires
Les projets **ambitieux** sélectionnés seront soutenus dans l’intégration des enjeux environnementaux : confort d’été, gestion de l’eau, biodiversité, mobilités douces, sobriété énergétique... pour faire de l’habitat social un acteur majeur de la transition écologique, au service et pour le **bien vivre de ses habitants**.

Demande de précisions par les candidats



Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 8 jours calendaires avant la date limite de remise des candidatures, leurs questions écrites à

Laurence LECOEUR, directrice de l'opération

laurence.lecoeur@phoenix-conseil.org



Mise en commun de ressources et instruments de financement

- Notre équipe assure la première phase « **pro bono** » dans le cadre des activités de **Phoenix Lab**. (cf Politique intégrée de la société à mission et [statuts](#)) de manière à activer la démarche, donner des perspectives et abaisser les barrières des modèles. Dans cette phase, le groupement d'acteur et constitué, le projet est préfiguré avec des pistes de financement notamment au travers des réponses à des Appels à Projets ou demande de financement à des tiers.

Pour aller plus loin dans les actions, une participation financière au cofinancement de l'accompagnement est sollicitée :

- Afin de garantir la viabilité de la démarche et l'engagement mutuel, compte tenu des contraintes budgétaires particulièrement fortes pesants sur les organismes, une mutualisation des contributions sera convenues avec les candidats retenus (entre 4 000€ HT et 40 000 € HT selon le périmètre et contraintes du projet).
- Cette participation pourra être ajustée en fonction des capacités du porteur principal de la demande, des cofinancements publics mobilisables et autres leviers:
 - ✓ Collectivités, ANRU, ANCT, Banque des territoires, Caisse des Dépôts...
 - ✓ Autres dispositifs d'aides, subventions, financement dans le cadre d'appels à projets locaux comme le dispositif de financement de l'innovation dans le cadre des marchés publics (intercommunalités, ville de Paris...)
 - ✓ Levier fiscaux avec les associations et fonds de dotation.

Candidature

Les candidatures sont à compléter selon le document joint. Les résultats seront transmis par mail en octobre pour un démarrage au dernier trimestre 2025.

Le comité de sélection de **Phoenix Lab** se réunira la première semaine d'octobre et évaluera selon les critères suivants :

1. **Qualité de la démarche partenariale et de la gouvernance**
 - Présence d'un collectif d'acteurs locaux mobilisés et motivés (bailleur, collectivité, association, habitants, etc.)
 - Engagement effectif des habitants prévu dès l'amont du projet
2. **Caractère systémique et transversal du projet**
 - Capacité à articuler plusieurs dimensions : habitat, emploi, santé, éducation, culture, nature, climat...
 - Vision intégrée et non sectorielle / non mono-thématique des enjeux du territoire
3. **Portée transformative et contribution à la résilience territoriale**
 - Potentiel de changement structurel (au-delà d'actions ponctuelles)
 - Intégration des enjeux de sobriété, adaptation climatique et inclusion sociale
 - Capacité à renforcer l'autonomie, la robustesse et le bien-vivre dans le quartier ou le territoire



4. Volonté de capitalisation et de partage d'expérience

- Intention explicite de documenter le processus (outils, récits, retours d'expérience)
- Ouverture à l'évaluation partagée et à la diffusion des apprentissages
- Potentiel d'essaimage ou de reproductibilité

Documents constitutifs de l'AMI :

- La présentation de l'AMI
- La présentation de la démarche Habiter « Le Monde d'à côté »
- Une lettre de candidature avec manifestation d'intérêt

*** Le Monde d'à côté :** Le Monde d'à côté n'est pas une utopie lointaine et imaginaire, mais une utopie au sens premier : u-topos i.e : ce qui n'a pas encore trouvé lieu : c'est une réalité irréalisée, en construction, ici et maintenant. C'est un monde qui ne nie pas les crises multiples qui affectent nos sociétés, mais choisit de mettre son énergie dans ce qui émerge. C'est un monde qui régénère, ralentit là où les systèmes s'emballent, qui soignent là où tout s'épuise, qui relie là où tout sépare.

Le concept du Monde d'à côté repose sur une approche pragmatique et résiliente, qui révèle la richesse des territoires et des organisations où des alternatives concrètes, des initiatives locales, sobres, coopératives existent déjà.

Le Monde d'à côté choisit de nourrir ce qui fonctionne déjà autrement. Il s'appuie sur l'existant, sur les savoir-faire ancrés, sur des dynamiques collectives qui relocalisent les ressources, retissent des solidarités, redonnent du sens à l'action publique comme à l'activité économique.

***La boussole du Cerema :** Depuis 2020, le Cerema développe une méthodologie pour accompagner les réflexions autour de la résilience, qui s'appuie notamment sur la boussole de la résilience et fournit un cadre d'action destiné à renforcer l'adaptation des territoires aux différents événements qui peuvent survenir.

***Le Donut de Kate Raworth :** La théorie du donut développée dans les années 2010 par Kate Raworth, est une modélisation économique qui vise à répondre à la fois aux défis sociaux et aux enjeux environnementaux. Elle appelle à un travail commun renforcé entre des acteurs travaillant sur ces différents enjeux. Elle leur offre des points de connexion et une vision décrochée.

MERCI !

Nous tenons à remercier :

- **les participants, pour leur intérêt**
- **nos partenaires :** Association France Villes et Territoires Durables et les deux Fonds de Dotations (DEMAIN SUR TERRE, ENERGIE ET TERRITOIRE)
- l'ensemble des soutiens dans cette initiative
- **l'équipe** de la mission AMI « Habiter le Monde d'à côté »

Laurence LECOEUR : directrice de l'opération

Christophe MANDEREAU : président de la société à mission