

# Notes sur la politique publique de soutien à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation accompagnées aux Etats-Unis

Compte-rendu d'un voyage de repérage  
31 Juillet - 15 Août 2022

Daniel Cérézuelle PADES  
Franck Mathieu Archipossible



FédAc  
Autoproduction & Entraide dans le Bâtiment



## I Motifs et contexte de ce voyage

**I-A Motifs** La FEDAC Créée en 2015 rassemble des acteurs professionnels et associatifs engagés dans la consolidation et la diffusion des pratiques d'accompagnement à l'autoproduction de l'habitat, qu'il s'agisse d'autoconstruction ou d'autoréhabilitation, qu'elle soit individuelle ou collective. Le projet d'une enquête internationale sur ces pratiques correspond à une double préoccupation, l'une professionnelle et l'autre institutionnelle.

Du point de vue professionnel, le désir de s'informer sur les méthodes d'accompagnement des ménages mises en œuvre par d'autres opérateurs, dans des contextes comparables a conduit à un projet d'une rencontre internationale sur le thème de l'accompagnement.

Du point de vue institutionnel, considérant la quasi absence de soutien à ces pratiques de la part des institutions publiques française (avec la maigre exception des publics « très sociaux ») la FEDAC a décidé d'enquêter dans quelques pays « modernes » pour déterminer s'il existe des politiques de soutien à l'accompagnement à l'autoconstruction ou à l'autoréhabilitation du logement, ce qui ouvrirait la possibilité de tirer profit de ces expériences pour développer une politique publique française dans ce domaine.

**I-B. Contexte** En 2021 L'ADEME a lancé un appel à projet d'*Étude comparative internationale sur les pratiques, politiques et outils en matière d'autoréhabilitation*. La démarche recommandée nous paraissant peu réaliste, nous avons proposé un projet basé sur une approche plus concrète. Notre projet n'a pas été retenu. Mais, nous avons décidé de mener sans attendre notre enquête avec les moyens du bord.

Contrairement aux conclusions de l'étude présentée par l'équipe retenue, dans laquelle les rédacteurs affirment qu'il n'existe pas de politique gouvernementale, ni de mesures institutionnelles, notre repérage de terrain nous a permis d'apporter une toute autre réponse à la question importante de la prise en compte de l'autoréhabilitation accompagnée (le terme anglais précis est *Self-help housing rehabilitation*) dans les politiques publiques de la rénovation énergétique.

Au terme d'une enquête de quinze jours aux Etats-Unis nous avons pu établir qu'*il existe de longue date dans ce pays une politique publique fédérale de soutien à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation du logement. Politique dont la mise en œuvre est souvent effectuée en synergie avec les dispositifs de rénovation énergétique de l'habitat.*

*Cette politique publique a donné lieu à l'élaboration d'un cadre législatif, financier, administratif et technique très intéressant.*

En attendant de pouvoir s'appuyer sur une étude plus approfondie, la présente note a pour but d'apporter quelques compléments utiles à l'étude déjà financée par l'ADEME.

## **II. Une politique publique de soutien à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation ? Oui, cela existe aux Etats-Unis.**

**II-A Un premier repérage.** Une première phase de recherche sur internet nous a permis de repérer l'existence dans différentes régions des Etats-Unis de structures organisant des chantiers d'autoconstruction collective et aussi d'autoréhabilitation du logement. En Anglais : *Self-help housing construction* ou *self-help housing rehabilitation* . Des contacts téléphoniques nous ont permis d'établir que ces structures opèrent à l'intérieur d'un cadre légal, administratif et financier géré principalement par le Bureau du Développement rural du ministère de l'Agriculture. La consultation des sites internet de ces structures montrait que leur activité s'appuie aussi parfois sur des financements complémentaires qui peuvent être assez divers. La recherche sur internet nous a permis aussi de constater que ces opérateurs sont nombreux, qu'ils sont organisés en réseau professionnel et qu'ils organisent des congrès. Plutôt que de poursuivre une étude « à distance » en compilant et croisant des sources documentaires parfois difficiles à interpréter et à comprendre<sup>1</sup>, il était pour nous prioritaire d'aller d'abord voir sur place les pratiques concrètes, pensant que cette expérience permettrait de mieux contextualiser et évaluer les données disponibles et nous permettrait aussi de d'identifier d'autres sources fiables d'information.

### **II-B. Mise en œuvre**

Nous sommes donc allés à la rencontre de cinq organisations dans quatre États

ICAP à Brooking, (South Dakota)

UAACOG à Canon City (Colorado)

Housing Resources of Western Colorado, à Grand junction (Colorado)

Self-help Homes à Provo (Utah)

Self-Help entreprises à Visalia (Californie).

Compte tenu de nos contraintes budgétaires nos visites furent assez brèves : entre une et trois journées par organisation. Toutefois sur chaque site nous avons pu rencontrer les équipes opératrices de l'accompagnement et des ménages autoconstructeurs. Nous avons visité des chantiers à différents stade de réalisation. Ceci nous a permis une première compréhension des principes de fonctionnement et de la mise en œuvre du dispositif public d'aide à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation.

---

<sup>1</sup> Voir à ce sujet notre réponse à l'Appel à projet de l'ADEME qui détaillait à l'avance les diverses chausse-trappes où risque de tomber la démarche recommandée par l'ADEME.

### III. Le USDA self-help housing program

**III-A. Un programme bien rodé.** C'est en 1949 que la loi dite *Housing Act* créait et finançait un dispositif de soutien à l'autoconstruction et à l'autoréhabilitation du logement pour permettre l'accès à un logement décent en milieu rural, dispositif dont la mise en place et la gestion fut confiée au USDA-DR, c'est-à-dire au Bureau du Développement rural du ministère de l'Agriculture. Ce programme vise principalement à apporter un soutien financier et technique à des groupes, généralement de quatre à dix familles modestes ou très modestes, qui utilisent leur propre force de travail et s'entraident pour réduire le coût de la construction de leur maison. Selon la section 1944-1 de cette loi ces familles peuvent obtenir un prêt à taux très avantageux (3,5% et 1%) selon le statut de la famille et sur une durée exceptionnellement longue (30 à 38 ans) pour financer l'achat de matériaux et l'intervention de professionnels (Voir en annexe n° 6). Parallèlement, selon la section 523, des organismes publics ou privés peuvent être subventionnés pour apporter à ces groupes de familles un accompagnement administratif et technique au montage et à la réalisation du projet dans le cadre d'une entraide mutuelle. Ils peuvent aussi solliciter un prêt spécial pour aider à l'achat et l'aménagement des terrains, la création de voiries et de divers réseaux<sup>2</sup>. Pour cela ils peuvent aussi demander une subvention au Département of Housing and Urban Development<sup>3</sup>

Il existe une centaine de ces organismes qui sont actifs dans quarante-six états. A ce jour et depuis sa création le programme a permis la construction de 60 000 maisons. Il se construit plus de 1000 maisons par an. Le budget du dispositif de prêts serait récemment passé de 1 à 1,4 milliards de dollars et les organismes d'accompagnement ont reçu 32 millions de subvention. Certes, si l'on met ces chiffres en perspective avec l'énormité des budgets fédéraux et du nombre de logements qui sont construits chaque année, on peut penser qu'il s'agit d'une goutte d'eau dans l'océan. Toutefois ces chiffres et l'ancienneté du dispositif montrent qu'il s'agit d'un programme suffisamment bien rodé et qui, pour durer si longtemps, a su faire la preuve de son efficacité technique, sociale et économique. Selon les acteurs que nous avons rencontrés, les dernières dispositions gouvernementales de 2022 l'ont renforcé significativement.

**III-B. Un soutien à l'autoréhabilitation accompagnée :** Dès 1949 ce programme prévoyait la possibilité de soutenir non seulement l'autoconstruction mais aussi l'autoréhabilitation accompagnée qui était mentionnée explicitement dans le document 1944-1 définissant les règles d'attribution des subventions aux organismes accompagnateurs. Mais pendant longtemps, comme le signale une note de T&MA<sup>4</sup>, cette possibilité d'accès à un habitat décent a été utilisée de manière très inégale par les organismes accompagnateurs et selon les états. Historiquement, d'autres programmes ont été mobilisés pour répondre à la détérioration des logements, tels que l'aide à la climatisation, le CDBG<sup>5</sup> du Ministère du Logement, les State Housing Trust funds et certains prêts du ministère de l'Agriculture. Mais depuis quelques années on assiste à un redémarrage des opérations d'autoréhabilitation accompagnée. En 2017 le bureau du Développement Rural a diffusé une note administrative AN 4831 pour clarifier la faisabilité de cette démarche. L'opérateurs ICAP que nous avons rencontré a organisé 108 opérations de ce type depuis 2003.

---

<sup>2</sup> Les prêts prévus par la section 523 sont utilisés pour acheter et aménager des terrains destinés uniquement à la construction de logements par la méthode d'auto-construction.

<sup>3</sup> Section 11 of the Housing Opportunity Program Extension Act of 1996 (42 U.S.C. 12805 note). Voir Annexe n° 7

<sup>4</sup> T&MA Contractors, *Notes on self-help housing* ; December 15, 2021. (Voir Annexe n°1)

<sup>5</sup> Community Development Block Grant, équivalent de la *Politique de la Ville* française.

## **IV. Un dispositif fondé sur la valorisation économique de la force de travail et du temps libre des ménages.**

### **IV-A. Ce programme n'est pas une simple dérogation accordée aux plus démunis, il facilite l'exercice d'un droit.**

Certes, il est stipulé que les opérations groupées d'autoconstruction doivent impliquer 40% de ménages très modestes, mais dès le départ cette politique publique ouvre la possibilité de subventionner les 60% de ménages simplement modestes qui veulent accéder à la propriété en contribuant aux travaux. Nous avons pu constater que ces ménages ont des profils assez divers. D'une certaine manière la loi, en instaurant un accompagnement financier, administratif et technique, leur ouvre, une possibilité dont d'autres bénéficient s'ils le veulent. En effet, il faut noter à ce sujet qu'au moment où la loi de 1949 a été promue, les chantiers collectifs de *barnraising* n'étaient pas rares en milieu rural. Aujourd'hui encore l'autoconstruction de l'habitat est une pratique assez répandue aux Etats-Unis, alors qu'en France elle ne concerne qu'un minuscule pourcentage de la construction de logements.

**IV-B. L'autoconstruction collective : un dispositif exigeant d'accès à la propriété et basé sur l'entraide.** Accompagnés par des organismes spécialisés, des groupes de 4 à 10 familles s'engagent dans une démarche très exigeante de construction d'autant de maisons individuelles. Ils sont tenus de fournir 65% de la main d'œuvre nécessaire à la construction. En pratique cela correspond à un engagement hebdomadaire de 30 à 40 heures (cela peut varier selon les opérateurs et le contexte) de participation manuelle (*sweat equity*) au chantier. Selon Self-Help Enterprise, l'investissement total est de 1500 heures par famille.

### **IV-C. Un dispositif qui crée de la richesse pour les familles et pour la collectivité.**

Les maisons qui sont ainsi autoconstruites permettent aux familles d'accéder à la propriété d'un logement de qualité pour un prix significativement inférieur à celui du marché. En contrepartie d'un emprunt de 150 000 \$ à taux très avantageux et à rembourser sur trente ans, ils deviennent propriétaires d'un bien qui vaut plus de 200 000 \$. Selon les indications qui nous ont été données, la valeur qui est économisée est systématiquement évaluée et elle reste inférieure au montant total des aides directes et indirectes investies par la puissance publique pour le fonctionnement du dispositif d'accompagnement ; de la sorte, grâce à la mobilisation du travail et du temps des familles, le dispositif crée plus de valeur qu'il ne coûte.

Il est clair que sans le dispositif d'aide et le recours à leur participation manuelle, les familles n'auraient jamais pu s'engager dans la construction de ces maisons. Le dispositif ne soustrait donc pas des chantiers aux entreprises, bien au contraire, il leur en apporte et les opérateurs, tout comme l'administration en charge du dispositif, sont très soucieux des montrer qu'il ne s'agit pas là de concurrence déloyale. Ainsi Self-Help Homes en Utah affiche que grâce aux prêts obtenus par les familles, en 2014 et 2015 l'apport à l'économie locale a été de 40 000 000 de dollars bénéficiant à plus de 200 emplois pour les entreprises qui ont réalisé une partie des travaux et fourni des matériaux.

NOTA : Nous sommes bien conscients que les affirmations précédentes devraient être corroborées par des analyses financières et budgétaires précises.

## V Un accompagnement très professionnalisé et encadré

**V-A Un accompagnement pluridimensionnel.** L'organisation des chantiers requiert la collaboration de plusieurs professionnels au sein d'une équipe d'au moins deux personnes et parfois beaucoup plus (voir organigrammes en Annexe n° 2). Nous n'indiquons ici que quelques-unes des fonctions à assurer pour que le service fonctionne :

### **Gestion administrative**

- Vérification de l'éligibilité au prêt et préparation des dossiers avec les familles
- Dépôt des dossiers auprès de l'USDA
- Recherche et achat de terrains
- Contacts avec les collectivités locales et les différents niveaux de gouvernement
- Suivi financier des chantiers.etc.
- Recueil et transmission de données sur l'avancement des chantiers, via le dispositif *SHARE*

### **Gestion technique :**

- Contacts avec services techniques des collectivités pour la préparation des lots, viabilisation, voirie et réseaux divers et pour la conformité aux règlements d'urbanisme et aux multiples normes.
- Organisation et planification des chantiers
- Achat matériaux et outillage
- Encadrement des chantiers
- Contacts avec entreprises sous-traitantes etc. (Voir annexe n° 3 Fiche de poste d'accompagnateur)

### **Gestion sociale**

- Information sur le programme
- Recrutement de nouveaux ménages
- Gestion des conflits
- Des difficultés financières des familles
- Relations avec le voisinage etc.

## **V-B La prise en compte de la dimension thermique et énergétique**

Toutes les maisons réalisées en autoconstruction collective que nous avons visitées atteignent un très bon niveau de performance énergétique pour l'autoconstruction. Le responsable de Self-Help Homes nous dit que celles qu'ils construisent dépassent de 50% les normes réglementaires.

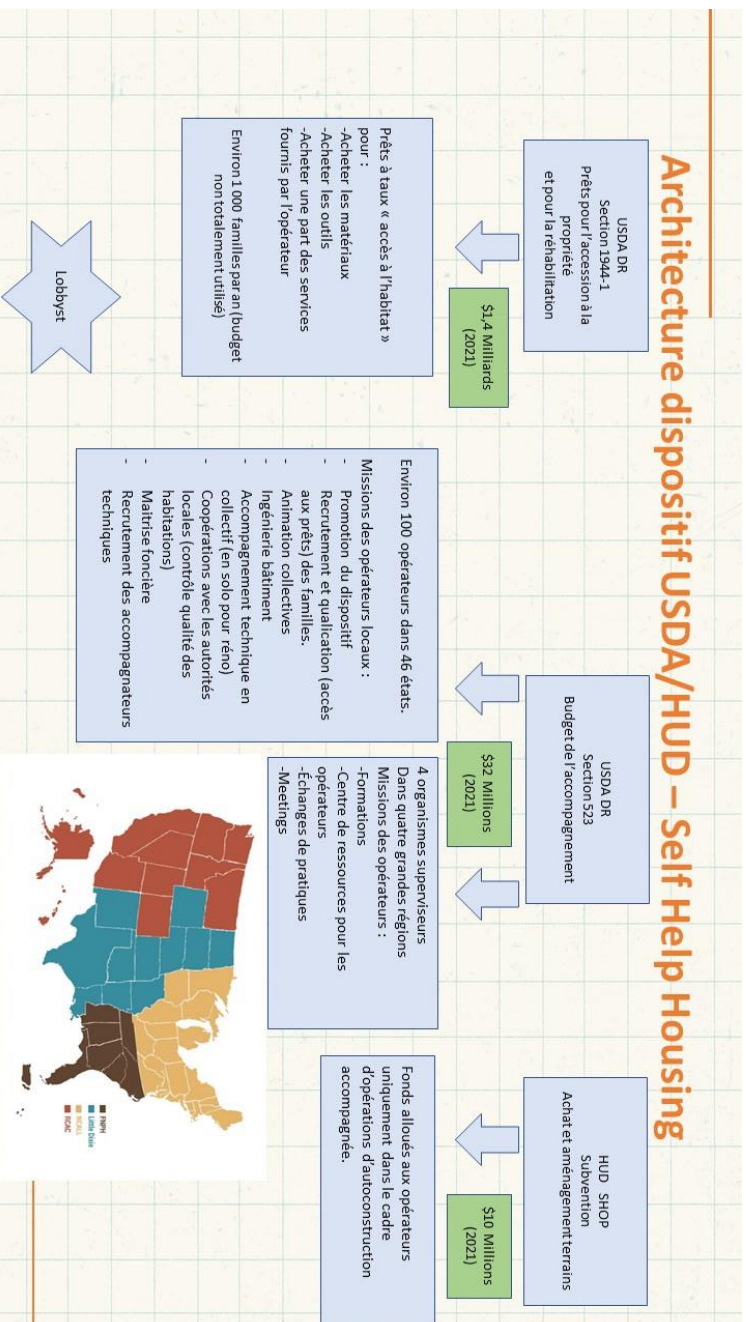
Il faut noter aussi que les organismes opérateurs que nous avons rencontrés assurent souvent une mission distincte, en conventionnement avec d'autres organismes publics, de *Weatherisation*, c'est-à-dire de diagnostic et réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements occupés par des personnes aux revenus modestes ou très modestes. Ces interventions sont parfois effectuées en complément de chantiers d'autoréhabilitation réalisés par le service Self-Help.

## **V-C Quatre organismes de soutien et supervision**

Pour favoriser la rigueur et la qualité du travail des organismes accompagnateurs, le Department of Agriculture a découpé le territoire des Etats-Unis en quatre grandes régions et il a confié à quatre organismes exerçant déjà des missions relevant du développement rural une mission de supervision des opérateurs de ces territoires, de formation, de conseil et soutien méthodologique (voir annexe n°4 ressources mises à disposition), de collecte, d'analyse et remontée de l'information.

## **V-D l'architecture du dispositif Self-Help Housing:**

# Architecture dispositif USDA/HUD – Self Help Housing



## VI. L'autoréhabilitation accompagnée

**VI-A Un rebond des pratiques de *Self-help Rehabilitation*.** Comme nous l'avons signalé, dès la loi de 1949 cette stratégie d'accès à un logement décent est prise en compte par les cadres réglementaires, mais les acteurs locaux l'ont inégalement et – semble-t-il faiblement – mobilisée. Les variations selon les territoires et dans le temps sont importantes. Certains des acteurs que nous avons rencontrés organisent couramment des chantiers d'autoréhabilitation, d'autres l'ont fait mais ont abandonné cette pratique alors que d'autres, enfin, envisagent de s'y mettre un jour. Par ailleurs nous avons repéré des acteurs dont l'activité principale était l'autoréhabilitation et qui se mettent depuis peu à pratiquer aussi l'autoconstruction collective (voir Annexe n°5 passer de l'ARA à L'ACA)

**VI-B. Deux types d'autoréhabilitation accompagnée.** les textes rendent possible le soutien à deux types d'opération.

Les acquisition -autoréhabilitations lorsqu'au lieu de se lancer dans une opération d'autoconstruction d'un logement neuf, la famille utilise son prêt pour acheter une maison qui, après avoir été occupée (parfois depuis longtemps) se trouve sur le marché et qu'il faut remettre en état d'habitabilité selon les normes présentes.

Les autoréhabilitation par les propriétaires occupants, lorsque pour des raisons qui peuvent être très diverses la famille est déjà propriétaire d'une maison qui est en mauvais état et qui requiert des travaux de remise aux normes ou d'amélioration.

**Nota :** il faut faire attention à ne pas confondre les « Self-Help rehabilitation » avec les opérations de « Réhabilitation » plus ordinaires qui consistent à confier la totalité des travaux à des entreprises et qui sont financées par des lignes budgétaires différentes. Certains organismes réalisent les deux types d'opérations, ce qui peut prêter à confusion lors des entretiens ou lors de la lecture des bilans.

**VI-C. Une démarche qui donne de la flexibilité** Comme le signale T&MA, proposée soit à des propriétaires occupants, soit dans le cadre d'une acquisition-réhabilitation, l'Autoréhabilitation accompagnée donne de la flexibilité au programme d'accès au logement. On peut évoquer notamment trois types de circonstances qui rendent cette démarche appropriée :

D'une part les variations du marché rendent difficile l'achat et l'aménagement d'un terrain pour monter des opérations d'autoconstruction collective. D'autre part les difficultés de l'économie du pays (par exemple la crise des subprimes de 2008) a pour effet l'augmentation du stock et la baisse du prix des maisons déjà disponibles de sorte qu'il n'est pas judicieux d'en construire des neuves à un coût supérieur. Enfin lorsque la faiblesse des revenus d'un ménage ne leur permet pas de participer à un programme d'autoconstruction collective. Cependant, il ne faut pas écarter le fait que certains opérateurs ont renoncé à l'accompagnement à l'autoréhabilitation parce qu'il s'agit d'une pratique moins « rentable », plus compliquée, qui ne permet pas des économies d'échelle et de pouvoir afficher du chiffre. Cette hypothèse demanderait à être corroborée par de futures enquêtes de terrain.

**VI-D Une participation manuelle modulable.**

Un niveau d'engagement fixe de quarante heures par semaine n'est pas approprié pour des opérations d'autoréhabilitation qui peuvent être assez légères. C'est pourquoi les textes proposent un critère simple pour déterminer la quantité de travail que les ménages doivent s'engager à fournir. Il s'agit d'au moins 10h de contribution manuelle (*sweat equity*) pour chaque 1000 € de coût du chantier.



## VII Des opérateurs « multiscartes »

Les opérateurs locaux qui mettent en œuvre l'accompagnement des ménages dans des chantiers d'autoréhabilitation collective ou d'autoréhabilitation individuelle sont des organismes publics ou privés qui peuvent assurer plusieurs missions relevant des diverses politiques publiques de développement territorial, voir d'organisation communautaire comme en attestent les deux exemples suivants

### **Exemple n°1 ICAP (Interlakes Community Action Partnership),**

Lieu : Brookings, South Dakota:

Services assurés :

Repas aux personnes âgées, assistance aux SDF ; accompagnement périscolaire, ; aide alimentaire ; aide mobilité professionnelle ; relogement d'urgence ; appartements thérapeutiques intermédiaires ; Isolation/ climatisation logement, aide au surendettement, accompagnement à l'autoconstruction, à l'autoréhabilitation, amélioration énergétique des logements etc.

### **Exemple n°2 Self-Help Enterprises**

Lieu: Visalia, Californie

Services assurés :

Prévention de l'éviction ; assistance financière en situation de COVID (emprunts ; loyers ; charges) ; préparation au statut de propriétaire ; construction et gestion de logements sociaux ; aide aux collectivités locales pour l'ingénierie et la gestion de l'eau et de l'énergie ; aide aux collectivités pour leur politique de l'habitat ; accompagnement à l'autoconstruction, à l'autoréhabilitation, amélioration énergétique des logements, etc.

**Remarque 1 : avantages de la polyvalence.** Elle permet aux services « self-help Housing » d'être moins vulnérables aux variations d'activité, suite à des crises économiques (2008) ou sanitaires (Covid 2020-2021), aux variations du coût des crédits immobiliers et du marché de l'habitat neuf, ou à la mise en place de nouvelles formes d'aide à l'habitat, etc.

**Remarque 2 : complémentarité des dispositifs.** Il existe plusieurs dispositifs d'aide à l'amélioration du logement qui peuvent parfois être utilisés en synergie avec l'autoréhabilitation. Ceci mériterait une étude attentive. Citons par exemple le programme CDBG (Community Development Block Grant) financé par le Department of Housing and Urban Development. C'est l'équivalent, mais en plus ambitieux et avec plus de moyens, de la Politique de la Ville française, qui intervient à l'échelle des quartiers. Citons également le programme de Weatherisation, financé par le Department of Energy. Ce que l'on peut retenir c'est que les textes tiennent compte de ces complémentarités interministérielles « Il a été décidé que le programme d'autoréhabilitation du department of Agriculture (USDA) peut être utilisé en conjonction avec le programme d'aide à la maîtrise de l'énergie du logement (weatherisation) et avec d'autres programmes afin d'augmenter son impact »<sup>6</sup>.

### **Remarque n°3. Comparaison de quelques avantages et inconvénients de l'autoconstruction collective et de l'autoréhabilitation individuelle.**

**Les avantages de l'autoconstruction collective.** Au plan managérial, elle favorise la standardisation financière, administrative et technique des travaux, cela permet les économies d'échelle, c'est plus efficace, plus rapide. Au plan social elle favorise un esprit de respect et d'entraide entre les futurs habitants du lotissement. Les opérateurs et les habitants que nous avons rencontrés sont très sensibles à cet aspect « community » de l'habitat ainsi produit.

---

<sup>6</sup> T&MA Contractors, *Notes on self-help housing* ; December 15, 2021.

Selon les opérateurs la démarche séduit beaucoup les femmes qui ensuite poussent les hommes à s'engager. Les opérateurs nous disent d'elles : « ce sont les vrais moteurs ; elles sont prêtes à tout pour devenir propriétaire de leur chez soi ».

**De quelques inconvénients :** Cette démarche ne convient pas à tous les caractères, ni peut-être à toutes les cultures. Le principe du lotissement créé sur un terrain que l'on achète et qu'il faut aménager, connecter aux réseaux urbains et viabiliser impose une localisation périphérique, là où les terrains sont accessibles. Il en résulte aussi une certaine uniformité du quartier qui impose un mode de vie banlieusard « standard » ; Cette pratique requiert aussi des équipes opératrices assez lourdes au personnel spécialisé.

**Avantages de l'autoréhabilitation :** elle permet des opérations individuelles ; elle maintient en état d'usage un habitat déjà existant ; elle favorise le maintien des occupants dans leur environnement ; elle est mieux adaptée à la densité du milieu urbain.

**De quelques inconvénients de l'autoréhabilitation :** elle ne permet pas les économies d'échelle, les améliorations doivent être faites sur mesure, au cas par cas, ce qui demande des accompagnateurs plus polyvalents, une relation plus personnelle, moins standardisée. Pour l'opérateur tout cela est plus lourd par rapport au volume de travaux réalisés.

Il ne faut donc pas exclure le fait que les variations dans le recours à l'autoréhabilitation puissent correspondre non seulement à des variations du contexte social, technique et économique des situations de mal logement mais aussi à des variations des contraintes internes et des intérêts propres aux opérateurs.

## **VIII Un dispositif minutieux de contrôle et de suivi**

Le Bureau of Rural Development Rural du Department of Agriculture a mis au point un serveur d'enregistrement informatique qui permet le suivi très précis et réactualisé tous les mois de toutes les opérations administratives, techniques et financières correspondant à chaque chantier individuel d'autoconstruction et d'auto-réhabilitation et cela depuis l'instruction du dossier de prêt jusqu'à l'achèvement du chantier. « SHARES est une application qui permet de gérer, suivre et évaluer l'état de chaque opération financée dans le cadre de la section 523 du self-help Housing Program. Cela permet au Rural Development Bureau de suivre l'ensemble des données statistiques à l'échelle nationale, ce qui lui permet en retour d'argumenter pour le financement fédéral du programme. »

Ce dispositif de suivi est très détaillé et le remplir demande un travail minutieux considérable qui représente une lourde charge en personnel. Le guide d'utilisation fait 116 pages ! L'autre contrepartie c'est qu'il en résulte une sorte de protocolisation de l'action qui rend difficile de dévier d'un schéma d'action préétabli. Il y a là une sérieuse limite à la personnalisation du travail.

Plusieurs opérateurs nous ont fait part de leur souhait d'une simplification du dispositif.

Pour ce qui concerne l'autoréhabilitation accompagnée nous présentons en annexe n°6 la notice administrative RD AN 4831 qui encadre ce type d'opération.

## Conclusion et perspectives

Notre enquête confirme que l'ADEME avait tout-à-fait raison de vouloir étudier ce qui se pratique à l'étranger dans le domaine de l'Autoréhabilitation accompagnée (ARA) et son lien avec la rénovation énergétique du logement. En effet, il est absurde de prétendre que la France a une position de leader dans ce domaine. C'est peut-être vrai en Europe, mais dans ce domaine comme dans beaucoup d'autres qui relèvent des politiques de développement communautaire et territorial, les Etats-Unis ont plus d'une longueur d'avance. En effet nous avons pu établir qu'il existe aux Etats-Unis une politique publique bien rodée de soutien à l'accompagnement à l'autoproduction du logement (Self-Help Housing) et que cette politique a un volet « ARA » qui prend en compte la dimension énergétique de l'habitat. Nous avons pu voir sur place que les résultats sociaux et techniques de certaines de ces opérations sont très intéressants. Mais comme nous ne disposons que de moyens financiers très limités pour effectuer notre repérage, nous n'avons guère pu pousser assez loin nos analyses.

C'est pourquoi, compte tenu de l'intention de l'ADEME d'articuler autoréhabilitation et rénovation énergétique du logement, une enquête approfondie sur le volet « autoréhabilitation » de cette politique américaine -si elle est effectuée par des personnes qui connaissent bien leur sujet, et selon une démarche appropriée - pourrait apporter des enseignements utiles pour formuler des recommandations en vue d'une politique française. Tel était l'objectif initial de l'appel à projet de recherche diffusé par l'ADEME ; cet objectif reste valide et comme la réussite de cette démarche nous tient à cœur, nous tirons de nos observations, hélas très incomplètes, quelques remarques qui peuvent contribuer à l'atteindre.

### **Remarques sur la méthode :**

Il serait absurde de vouloir décliquer en France le dispositif américain, ne serait-ce que parce que les Etats-Unis sont un pays bien plus riche que le nôtre, mais cela n'empêche pas qu'il y a beaucoup à apprendre de son fonctionnement. Pour que l'on puisse tirer d'une étude du dispositif américain des enseignements utilisables dans un contexte institutionnel, technique et économique très différent, un travail d'analyse du cadre administratif, des rapports financiers et techniques etc. est certes nécessaire mais insuffisant. Les observations que nous avons pu faire auprès des opérateurs de terrain suggèrent que cette approche ne peut donner qu'une vision très incomplète et facilement biaisée des conditions de réussite d'un tel programme. Pour comprendre ses points forts et ses points faibles il faut aussi se pencher sur les modalités concrètes de sa mise en œuvre sur le terrain.

Il faut en effet appréhender quels sont les facteurs qui facilitent ou inhibent le recours des opérateurs à l'autoréhabilitation accompagnée, car cette démarche n'est pas utilisée partout, par tous, ni tout le temps. Pour comprendre ces importantes variations il faut tenir compte des motifs, des logiques d'action et des contraintes économiques, techniques, sociales et organisationnelles, externes ou internes, qui conduisent les opérateurs, selon le contexte et ses variations dans le temps, à privilégier tel ou tel type d'opération parmi celles qui sont prévues par le cadre légal, administratif et financier. Cela n'est pas aisé et demande de rencontrer des opérateurs, de visiter des chantiers ; pour cela il est indispensable de pouvoir s'appuyer sur une familiarité préalable avec les démarches d'accompagnement à l'autoréhabilitation du logement.

Il semble en outre très utile de se rapprocher des quatre organismes régionaux de supervision.

# **Annexes**

**Annexe n° 1. Notes on self-help Housing**

**Annexe n°2 Deux exemples d'organigrammes d'opérateurs**

**Annexe N°3. Fiche de poste d'accompagnateur aux travaux.**

**Annexe n°4. Ressources méthodologiques**

**Annexe n°5. Passer de l'autoconstruction à l'autoréhabilitation accompagnée**

**Annexe n°6 La notice administrative RD AN 4831 sur l'ARA.**

**Annexe n°7 Financement de l'autoconstruction accompagnée par le Department of Housing and Urban Development.**

**Annexe n° 8. Autoproduction du logement et Politiques publiques  
Deux exemples aux Pays-Bas**

**Annexe n° 9 Un Powerpoint *Premier repérage aux U.S.A.***

# Annexe n°1

## Note sur le programme autoréhabilitation.

**T&MA  
Contractor**

#18

December 15, 2021

# Notes... on self-help housing

## SECTION 523 SELF-HELP REPAIR & REHABILITATION PROGRAM



### Introduction History and Development of the self-help rehabilitation program

Although not fully utilized until 1995, the rehabilitation component of the self-help program is allowed in the original 1944-1 Self-Help Technical Assistance Grants regulation. First mentioned on Page 3 in the definition of Participating Family, the rehabilitation element was largely overlooked and unused by grantees nationally. Offered as either an owner occupied or acquisition-rehabilitation element, self-help rehab offers flexibility in the program when changing market conditions make land difficult to find, tough to develop, a drop in the economy increases the housing stock, or low incomes make obtaining homes a challenge for homeowners seeking affordable housing under the traditional mutual self-help mode!

Historically, other programs, such as weatherization, HUD CDBG, State Housing Trust Funds and the USDA Rural Development 504 Repair Grant and Loan have been used to serve the needs of deteriorating housing.

Now, organizations are often using the 504 program for self-help owner occupied rehabilitation and the acquisi-

- tion option in the 502 Direct Loan program to include rehabilitation of an existing structure. It has been determined that USDA self-help rehabilitation activities can be used in conjunction with weatherization and other programs to have a much greater impact.

Some grantees only administer self-help rehabilitation programs; others are able to sustain both a new construction and a rehabilitation program, while still others alternate their program from a new construction program to a rehabilitation program and back to new construction to align with changing market conditions.

With rehabilitation mentioned only six times in the 1944-I, there was a significant range of variability between states. In early 2017, with input from the T&MA contractors, Rural Development instituted Administrative Notice (AN) 4831. This AN was designed to provide additional guidance and create consistency in administration and reporting in the rehabilitation component of the self-help program. It clarified feasibility of the various rehabilitation projects and developed three different methods to substantiate cost savings to participants. Since rehabilitation projects vary in size and complexity, 65% labor is not a Rehabilitation Handbook - March 2020 14 requirement, but the regulations require at least 10 hours per \$1,000 spent on homeowner labor tasks with some grantees doing more or putting in a minimum number of labor hours.

Administrative Notice 4831 no longer exists and its rules have been incorporated into the updated version of 1944-I released in December 2019. See Appendix A.1 and Appendix A.2

*Notes is an occasional bulletin of observations and recommendations intended to assist Self-Help Grantees. Written and distributed by UFT CAA, Inc. (formerly known as Little Dixie Community Action Agency, Inc.) T&MA Contractors, 209 North 4th Street, Hugo, OK 74743.*

## Annexe n°2

### Deux exemples d'organigrammes (Été 2022)

#### Self-Help Homes Provo (Utah)

**EXECUTIVE DIRECTOR Brad Bishop**

---

**DIRECTOR OF DEVELOPMENT Brent Bluth**

**ACCOUNTING MANAGER. Socorro Espinoza**

**ADMINISTRATIVE ASSISTANT Annette Olsen**

**CONTRACTS MANAGER/COMMUNICATIONS COORDINATOR Karen Weatherspoon**

**HOUSING SPECIALIST Halie Berger**

**DIRECTOR OF CONSTRUCTION. Josh Walker**

**LEAD CONSTRUCTION SUPERVISOR. Scott Tuttle**

**LEAD CONSTRUCTION SUPERVISOR . Jeremy Phelps**

**CONSTRUCTION SUPERVISOR Nate Barker**

**LEAD CONSTRUCTION SUPERVISOR. David Cox**

**CONSTRUCTION SUPERVISOR. Carter King**

**MARKETING OUTREACH & HOUSING SPECIALIST Julie Lindquist**

#### Housing resources of Western Colorado Grand junction (Colorado) Staff Members

NOTA : Au plan opérationnel, le service self-help n'a que deux salariés, mais son activité s'appuie sur des ressources fournies par d'autres services.

- **Administration**

Emilee Powell - Executive Director

Dawn Rubalcaba - Director of Operations

Deb Hoffman – Administrative Assistant

- **Finance Department**

Shawna Allen – Accounting Director

Mary Lou Vlastelic – Bookkeeper

Terri Schwantz, – Accounting Clerk I

- **Housing Counseling and Education**

Jason Colunga – Housing Counseling and Education Director, Senior HUD Housing Counselor

Sheila Quintana – Homebuyer Education Specialist

Cindy Brown – Intake Specialist

- **Housing Rehabilitation**



Wendy Genkov – Program Director

Kelly Anderson – Rehabilitation and Loan Administrator

- **Community Building and Engagement**

Sarah Fishing – Community Building and Engagement Director

- **Property Management**

Coleen Simpson – Director

Jaye Baugh – Site Manager, Garden Village Apartments

Chris Kinkaid – Site Manager, Grand Valley Apartments

Assistant Manager, Garden Village Apartments

Rick Johnson – Maintenance Supervisor

Mark Smith – Maintenance

Will David – Maintenance

Lonnie Salazer – Maintenance

Dale Clement – Maintenance

- **Self-Help Housing**

John Gross – Self-Help Program Manager

Matt Lindsay – Construction Supervisor

- **Weatherization**

Marcy Child – Director

Lanell Mathis – Administrative Manager

Jesse Dransfield – Production Coordinator

Michael Stout – Trainer, Auditor, Quality Control Inspector

Michael Zahniser – Field Tech II

Devin Hallett – Field Tech I

Allen Luce – Crew Leader

Todd Culver – Energy Tech II

Tim DeLuca – Production Coordinator

Reese Barkley – Energy Tech I – leaving this week

CJ Bayse – Field Tech II

Jason Carter – HVAC Tech

Cella Hurford – Field Tech I

Leigh McNeil – Intern

John Pomaski – Field Tech I

Jaeson Hamlin – HVAC Tech

## **Annexe n° 3**

### **Fiche de poste « Superviseur travaux»**

**Title: Construction Supervisor**

**Function: Mutual Self Help Housing Ground Up Construction**

**Department: Self Help Housing & Rehab**

**Supervision: Works under the Housing Program Manager**

#### **ROLES AND RESPONSIBILITIES OF THE CONSTRUCTION SUPERVISOR**

This staff position is one of the most important to a self-help grant program. The success of the timely and appropriate construction of a group of houses can be tied directly to the professionalism and dedication of the Construction Supervisor. This staff person must be skilled in construction methods, terminology, materials, applications of those materials, and be knowledgeable of codes, regulations, and building requirements of Rural Development. This person must be a teacher, inspector, supervisor, counselor, troubleshooter, and act as a foreman throughout the building process of a group of houses. In addition, the Construction Supervisor must have an even temperament to be able to deal with many kinds of conflicts. Some of the Construction Supervisor's duties are:

1. Ensuring that all the houses are constructed according to plans and specifications in a workmanlike manner so that each house passes all inspections (local and Rural Development).
2. Preparing accurate estimates of construction costs and assisting in budget creation.
3. Developing contracts for subcontractors and suppliers.
4. Coordinating all family labor and subcontractor work.
5. Maintaining construction progress according to the developed schedule.
6. The safety of all people on the job site, with weekly safety training meetings.
7. Regular inspection and maintenance of power tools, keeping them in safe working condition.

#### **Hours:**

This position will consist of 25-29 hours per week.

It is not the Construction Supervisor's job to build the houses, but to train and supervise the participating families to build their own houses. The following items suggest ways for the Construction Supervisor to accomplish these challenging tasks

**A successful candidate would be able to complete the following tasks.**

1. Adjust your working schedule, when possible, to the times most convenient for the Self-Help participants to work, which is usually evenings and weekends.
2. Keep friendly and productive working relationships with the group.
3. Motivate through encouragement.
4. Be fair and impartial in assigning jobs to participants.

5. Keep detailed and accurate records of owner labor: which tasks were performed, and which home was worked on. This is very important in avoiding disputes.
6. Make sure that materials of the proper quality, quantity, and type are at the job site when needed so that work will not be delayed.
7. Examine all materials as they are unloaded to ensure the correct quantity, type, and quality of materials are being delivered.

**Minimum Qualifications:**

Education and Experience

Licensed Contractor or apprentice with minimum 3 years' experience building homes.

Working knowledge of construction processes and procedures; working knowledge of building materials and quality and material (inventory) control methods; working knowledge of general construction; interpersonal communication skills; ability to work harmoniously and productively in a team atmosphere.

**Special Qualifications:**

Must possess a valid Utah State driver's license.

## **Annexe n°4**

### **Des ressources administratives et méthodologiques mises à disposition des opérateurs.**

#### **USDA Rural Development Self-Help Housing Resources**

LIFT CAA T&MA Contractors provide grantees or potential grantees with USDA Rural Development Regulations and Guidelines, Forms, Program Training Guides and other helpful resources.

#### **USDA Rural Development Self-Help Housing Handbooks**

[Accounting for Individual Borrower 502 Loan Accounts 2020](#)

[Acquisition and Owner Occupied Rehab Handbook December 2020](#)

[Board of Directors Governance Guide](#)

[Construction Supervisor Handbook 2019](#)

[Feasibility Handbook 2021](#)

[Financial Management Handbook For Federally Funded Organizations 2019](#)

[Group Coordinator Handbook 2019](#)

[Guide to Basic Bookkeeping For Nonprofits](#)

[Orientation Handbook April 2022](#)

[Pre-Construction Meeting Guide 2020](#)

[Program Director Handbook 2022](#)

[Section 523 TA Assistance Application Guide April 2022](#)

[Self-Help 502 Loans Guidebook May 2020](#)

[SHARES Handbook 04 2022](#)

#### **USDA Rural Development Regulations and Guidelines**

[1944-I Updates 03 28 2022](#)

[AN 4827 Self Help Technical Assistance Grant Extensions And Final Evaluations](#)

[AN 4828 Self Help Technical Assistance Grant Application Processing](#)

[AN 4831 Section 523 Self Help Rehabilitation Program Guidance](#)

[AN 4840 Supervised And Bank Accounts](#)

[AN 4842 Self Help Technical Assistance High Risk Determination](#)

[AN 4844 Section 523 Indirect Cost Negotiations](#)

[AN 4845 Self-Help Technical Assistance Grant Servicing Sep 26 2017 replaces 4805](#)

[Calculating EU's](#)

[Civil Rights Policy Statement 508c](#)

[Federal Fair Housing](#)

[Intergovernmental Review SPOC List](#)

[Periodic Review of Rural Areas for Housing Programs 10 19 2017](#)

[SHARES Information, Resources and Q&A](#)

[USDA RD 1944i 12 2019](#)

[USDA RD Civil Rights Resources](#)

[USDA RD Worksheet for Computing Income](#)

- [Resources](#)
- [Intergovernmental Review Single Point of Contact Link](#)

For a complete and up-to-date listing of the forms and regulations, please visit the USDA website at:

<https://www.rd.usda.gov/publications/regulations-guidelines>

#### **USDA Rural Development Forms**

1944 I Exhibit A Self Help TA Grant Agreement  
AD 1047 Certification Regarding Debarment, Suspension And Other Matters  
AD 1049 Certification Regarding Drug Free Workplace Requirements  
Exhibit A1 RD Instruction 1940Q Certification For Grants Contracts And Loans Regarding Lobbying  
Exhibit B 2 RD 1944 I Breakdown Of Construction Dev For Determining Percentage Constr  
Completed  
Exhibit C 1944 I Amendment To Grant  
Exhibit D 1944 I Self Help Technical Assistance Pre Development Grant Agreement  
Form RD 402 2 Statement Of Deposit And Withdrawals  
HUD 935 2B Affirmative Fair Housing Marketing Plan  
RD1910 5 Request For Verification Of Employment  
RD1924 1 Development Plan  
RD1924 10 Release By Claimants  
RD1924 2 Description Of Materials  
RD1924 25 Plan Certification  
RD1924 6 Attachment A  
RD1924 6 Construction Contract  
RD1924 9 Certificate Of Contractor Release Form  
RD1940 1 Request For Obligation Of Funds  
RD1940q Restrictions On Lobbying  
RD1944 3 Budget Or Financial Statement  
RD1944 4 Certification Of Disability  
RD1944 60 Landlord Verification  
RD1944 62 Request For Verification Of Deposit  
RD3550 1 Authorization To Release Information  
RD3550 2 Request For Verification Of Gift Gift Letter  
RD3550 4 Employment And Asset Certification  
RD400 4 Assurance Agreement  
RD410 4 Uniform Residential Loan Application  
RD410 8 Applicant Reference Letter  
RD440 34 Option To Purchase Real Property  
SF 269a Financial Status Report  
SF 270 Request For Advance Or Reimbursement  
SF 424 Application For Federal Assistance  
SF 424a Budget Information  
SF 424B Assurances Non Construction  
SF 425 Federal Financial Report with Instructions  
SF LLL Disclosure Of Lobbying Activities

## **Annexe n° 5**

# **Passer de l'autoréhabilitation à l'autoconstruction accompagnée: l'exemple du SEUALG en Utah**

## **New Houses Now Included in USDA Self Help Housing Program**

- Published: May 9, 2020 4:46 am Updated: May 11, 2020 9:13 am
- Author Scottie Draper

### **SEUALG Press Release**

A program that has for years been used to help low-income families put sweat equity into existing houses that they wanted to secure for their own has grown into one that also allows people in that same category to build new houses as well.

“Because of the limited number of homes for sale in our current housing market, we are being guided to offer new, ground-up construction. We will continue to do housing rehabs, but we have found it is time to enter into this program,” said Barbara Fausett who administers the USDA Self Help and Housing Rehab Programs at Southeastern Utah Association of Local Governments (SEUALG). SEUALG offers a number of other programs, which can help people stay in their homes safely in the San Juan, Grand, Emery and Carbon county areas. “The contract we have had with USDA is being amended so that we can offer new construction.”

The Self Help Program has been utilized in prior years for the acquisition and rehab of homes.

“Now, we will be doing ground-up construction, which will include the cost of the lot and materials to build a brand new home,” she stated. “With zero down, no origination fee or mortgage insurance premiums, which saves the applicant close to two percent, the participant and any volunteers will put in the sweat equity on the home as it is constructed, earning equity at completion, on day one as they move in. A construction supervisor will direct, coordinate and oversee the project, teaching the participants how to do the various tasks involved in building a home. There are some things that will be sub-contracted out such as foundations, electrical, plumbing and HVAC, but the program is designed to get the home built at a much lower cost in order for that equity to be gained in the overall cost of the project through the participant’s sweat equity.”

The homes that are built under the program will be in the realm of affordable housing with the area loan limits up to \$265,400. The agency is currently working on house plans for the homes to be built ranging in size from 1,100 up to 2,000 square feet. She noted that a lot of families need a three-bedroom, two bath home with a two car garage, while others may not want as big of a home.

Those on the higher end of the maximum loan eligibility will discover they can afford more of a home if their income is in a category that provides a subsidized payment. Depending on the household’s repayment income, the government could possibly pay a portion of their interest, which is monitored through documentation of their income annually. The subsidy goes down as their income increases. This allows people to get into more of a home at the present time where they wouldn’t be able to afford as much through a conventional lender. This gives them a chance to buy instead of rent with a payment close to what they are paying for rent and gain the sweat equity without any cash down payment.

The USDA Self Help program requires two homes be built at a time under this pilot program, so the agency will need two families at a time to qualify as the process moves ahead. Their current contract requires the construction of five new homes in this two-year contract period, but they could renew their contract early in order to offer more of these projects to the community.

“We are piloting the two homes per year program for the rural areas of Carbon and Emery counties,” said Fausett. “There are a lot of people out there with incomes that will qualify for this program. For example, if a family of four has an income between \$24,000 to \$56,900, and their debt ratio qualifies, they would probably be a good candidate for the program.”

In addition, it is important to remember that with more people in a household, the income limits increase. For example, a family of five in Carbon and Emery counties can make up to \$75,100 and qualify. The best way to see if one can qualify is to come in and visit with her and she can help you apply for the program.

“This is a hand up, not a handout,” she said. “Each participant will gain the knowledge and skills to maintain their home and carry a pride in ownership like no other.”

## Annexe n°6

### Note administrative sur l'autoréhabilitation accompagnée.

RD AN 4831 (1944-I)

March 2, 2017

TO: State Directors  
Rural Development

ATTENTION: Single Family Housing Program Directors  
Self Help Coordinators, and Area Directors

FROM: Richard A. Davis                    /s/ *Richard A. Davis*  
Acting Administrator  
Rural Housing Service

SUBJECT: Section 523 Self-Help Rehabilitation Program Guidance  
Acquisition and Owner-Occupied Rehabilitation Projects

#### **PURPOSE/INTENDED OUTCOME:**

The purpose of this Administrative Notice (AN) is to provide program standards for Acquisition Rehabilitation (A/R) and Owner-Occupied Rehabilitation (Owner Rehab) projects funded under the Section 523 program. The instruction in this document provides consistency in the performance of A/R and Owner Rehab projects for Section 523 Self-Help Housing.

#### **COMPARISON WITH PREVIOUS AN:**

There is no previous AN on this subject.

#### **BACKGROUND:**

Rural Development (RD) Instruction 1944-I, §1944.407 provides that:

“The amount of the Technical Assistance (TA) grant depends on the experience and capability of the applicant and must be justified based on the number of families to be assisted. As a guide, the maximum grant amounts for any grant period will be limited to:”...

EXPIRATION DATE:  
March 31, 2018

FILING INSTRUCTIONS:  
Preceding RD Instruction 1944-I



(d) A negotiated amount for repair and rehabilitation type proposals. At a minimum, applicants applying for repair and rehabilitation grants must include information on the proximity of the houses in a project, the typical needed repairs, and the cost savings between self-help and contractor rehabilitation and repair.

With such minimal information provided, further Agency guidance is needed regarding the administration of a self-help rehab program.

## **IMPLEMENTATION RESPONSIBILITIES:**

These requirements are effective immediately; however, grantees operating under a current grant agreement shall not be required to implement this guidance until a new grant agreement is executed.

### **Applications and Amendments**

A rehab program can be proposed by a new grantee, a current grantee when applying for grant renewal, or as an amendment to a grant already in process. An organization may be approved to have both new construction and rehab program(s) in the same grant; however, it is anticipated that the programs would not have the same TA fee. If a 523 applicant will be applying for separate awards to administer new construction and rehab program(s) then an application for each must be submitted. In contrast, if just one grant award for both programs is sought only one application that address both tracks is necessary. In order to balance differing TA amounts in an amendment, a reduction or increase in grant award may be necessary.

Application/Amendment dockets should be developed with the assistance of the grantees' Technical and Management Assistance (T&MA) contractors and must include the items found in Attachment 1 'Rehab Application/Amendment Checklist'.

### **Establishing a Technical Assistance Fee**

As defined in RD Instruction §1944.407(d), at a minimum, grantees should establish "typical needed repairs" and subsequently consider the organizational cost of providing adequate cost savings to the families in order to establish an appropriate Technical Assistance (TA) fee. Grantees should propose a fixed per EU rehab cost that is well supported based on projected 'cost savings' to the family described in the grantees request. Methods for calculating family 'cost savings' are defined later in this AN.

In order to justify the grant request, grantees will ensure the total grant rehab TA cost is less than the estimated cost savings to the families.

### **Project Feasibility**

It is the responsibility of the Section 523 Mutual Self-Help applicant/grantee to provide adequate documentation to support the proposal for rehab projects. When a home has been identified for rehab, the grantee will need to assess the project's feasibility. Rehab projects may be on scattered sites and the construction supervisor travel cost, as well as oversight requirements for each task, should be accounted for in a grantee's feasibility analysis. Grantees should consider all organizational costs associated with undertaking the project and compare it to the maximum allowable TA amount before proceeding.

The grantee must also determine if an identified home is suited for the program. Extreme consideration should be given to any hazardous materials, lead, mold and asbestos identified during the inspection. The scope of work for any project must, at a minimum, ensure that construction meets the standards in RD Instruction 1924-A and local codes for A/R; while Owner Rehab projects will typically need to meet Agency decent, safe, and sanitary requirements and local codes, if applicable. For this reason, a whole house inspection from a state-licensed inspector that addresses all items in Handbook 3550-1, 5.7 (A), is required for A/R projects. For Owner Rehab projects, the Agency can accept an inspection from the grantee's qualified staff. State offices will determine the qualification of the grantee's staff and may require a third party inspection on a case by case basis. Based on the inspector's findings, the grantee will prepare a project application docket which at a minimum will include the following items:

- Final Purchase and Sale Agreement – with any amendments (n/a for Owner Rehab)
- Inspection Report – qualified inspector as described above
- Work Order List – with a description of materials
- Development Plan Cost Breakdown – include development/construction costs; purchase price and closing costs as applicable.
- Projected Cost Savings – utilizing one of the allowed methods described below
- Estimated Construction Period – including average labor requirements for the participants

This docket will be submitted to the local RD office if Agency funding will be used. If funding other than 502/504 will be utilized, grantees will need to report quarterly on the items outlined in the 'Reporting and Evaluation' section below but do not need to submit an entire project docket to the Agency. While rehab projects do not need to be approved individually, be reminded that the rehab program goal at grant completion is to have an average cost savings that is equal to or less than the TA cost.

The grantee will be responsible for ensuring the bidding process for subcontracted work provides the best value to the program participants. The best value to the participant may be documented by comparable contractor bids, use of cost estimating software when costs appear realistic for the area, and/or the grantees certification that no better value is known based on their knowledge of the area.

State offices must approve a grantee's performance of any subcontracted labor arrangements. In order for a grantee to serve as a subcontractor on a rehab project they must be licensed (if required by State law), demonstrate that they are able to provide the best value to the program participant as described above; and also have an accounting system that will ensure the 523 grant is not charged for subcontracted work which is a cost to the program participant's loan/grant.

The first choice for Owner Rehab funding should always be the RD Section 504 Loan/ Grant programs.

## Processing Rehab Projects

When processing an A/R request, a grantee may choose to secure financing for the applicant and then identify a property, or identify/acquire a property prior to assisting a qualified applicant. Grantees purchasing property prior to qualifying an applicant for a loan should assess any risk this may pose the organization such as holding costs of the property, etc.

If Section 502 Program funds will be utilized for the A/R project, the grantee can submit the applicant's application for approval before a home to be rehabbed is identified. Once the application is approved Form RD 1944-59 'Certificate of Eligibility' will be issued to the applicant with a copy to the grantee and a suitable rehab project for the applicant will then be sought. Once a property is identified and the rehab project docket has been submitted, the Agency will issue Handbook Letter 16, 'Eligibility of Self-Help Applicants' to the applicant with a copy to the grantee.

502/504 Program application for A/R and Owner Rehab will be assigned a priority processing 4, as with other self-help loans. As required by the funding source utilized, an appraisal based on the as-repaired property information submitted by the grantee will be ordered. Once the appraisal is found satisfactory in accordance with 7 CFR 3550.62, the Agency will request funding for the 502/504 loan using the self-help program type codes described in the Direct Loan Origination System (DLOS) Manual and move to close the construction loan for the term defined by the grantee in the project docket.

If Agency funding will be used as takeout financing for the project, Agency staff is advised to utilize the Conditional Commitment process to ensure funds are set aside prior to the start of the project.

All rehab program participants must sign an individual participation agreement that is specific to the project terms before construction begins. As with mutual self-help projects, grantees are required to provide the homeowner with any warranty information for items installed in the home. The grantee is not required to provide a one year builder warranty as the home owner is the general contractor in this program.

## Equivalent Unit Tracking, Family Cost Savings & Labor Hours

The process for completing rehab projects is different to that of mutual self-help new construction projects. For this reason, Equivalent Units (EU's) for rehab will be tracked as follows:

### Acquisition Rehab

- Property acquisition- identifying and assessing feasibility of potential homes .2 EU
  - Application-Closing/Inspections & Scope of Work/Pre-Construction Activities .2 EU
  - Rehab Construction/Subcontractor & Inspection Coordination .4 EU
  - End of Construction Punch List/Construction Completed/Loan Conversion .2 EU
- 1.0 EU

### Owner Rehab

- Application Closing/Inspections & Scope of Work/Pre-Construction Activities .2 EU
  - Rehab Construction/Subcontractor & Inspection Coordination .4 EU
  - End of Construction Punch List/Construction Completed/Loan Conversion .4 EU
- 1.0 EU

Program participants should realize an adequate cost savings, as defined above, from family labor participation in order for a project to be undertaken by the grantee. As with the ‘sweat equity’ in the mutual self-help program which varies greatly from project to project; area to area; and from grantee to grantee, it is anticipated that the cost savings received in rehab projects will see similar variances. Cost savings is ideally realized through the amount of work the participant will be contributing but may be calculated utilizing an approved method such as the ones described below.

Methods for establishing the estimated cost savings for a participating family may also vary but must be well supported and may include one of the following methods:

1. **Contractor Cost Saving:** this method should be considered first and requires comparing a contractor bid or cost estimating software amount for work to be completed to the total cost under the Self-Help Method.

Example-Job Summary: Remove/replace 20 sq. shingles; reframe part of roof; remove replace 1600 sq. ft. of siding; remove/replace two doors; remove carpet in bathroom and replace with vinyl flooring.

Cost Estimator	\$16,500
<u>Self-Help Cost</u>	<u>-\$5,700</u>
Cost Savings =	\$10,800

2. **Appraised Value:** this method takes the cost to purchase and compares is to the as-improved appraised value to determine an equity model similar to that used in self-help new construction.

Example-Appraisal Value Comparison:

As-Improved Value	\$160,000
<u>Loan Amount</u>	<u>-\$150,000</u>
Cost Savings =	\$10,000

3. **Hourly Rate of Labor Contribution:** this method would include establishing a typical hourly rate for the job task and multiplying it by the hours contributed by the participant. The ‘National Cost Estimator’, ‘HomeWyse.com’, or other comparable software may be used to establish the task labor hours.

Example- Job Summary:

Remove/replace 20 sq. shingles - \$300 x 6 hrs =	\$1,800
Reframe part of roof - \$350 x 6 hrs =	\$2,200
Remove/replace 1600 sq ft of siding - \$500 x 10 hrs =	\$5,000
<u>Remove/replace carpet w/vinyl in bathroom- \$300 x 4 hrs =</u>	<u>\$1,200</u>
Cost Savings	\$10,200

## **FEDAC**

Family participation agreements must outline the rehab project specifics such as a work order list as well as outline the participant's projected labor hours, cost savings, etc. It is recommended that grantees work from their current group agreements to modify these into individual participation agreement. Family labor contribution requirements will vary based on the repairs to be completed. While a minimum labor contribution is not being established by this AN, the family's labor contribution is recommended to be 10 hours for every \$1,000 in self-help repairs shown in the Development Plan. Volunteer labor may be included in the recommended labor contribution requirement.

### **Grant Closing, Quarterly Reporting and Final Evaluations**

The grant agreement and grant amendment forms in RD Instruction 1944-I Exhibits A & C respectively may be modified on page one to strike the word mutual so that the agreement will more accurately reflects that the grant is being used for Rehab projects.

Quarterly reporting will be conducted by utilizing Attachment 2, or State equivalents, which requires reporting on applicable items from RD Instruction 1944-I, Exhibit B-2, as well as construction investments, cost savings, and total labor contribution. Any third party financing must also be identified as applicable.

Final evaluation and any high risk placement will be completed in accordance with RD instruction 1944-I, §1944.417 and §1944.417 (b) (2) with the following modifications to the five grant goals as follows:

1. Assisting the projected number of families in obtaining/rehab adequate housing.
2. Meeting the 40% goal of assisting very low-income families.
3. Meeting the family labor requirements (e.g. 10 hours contribution for every \$1,000 in self-help repairs).
4. Controlling TA costs to ensure the final TA costs do not exceed the cost savings to the families.
5. Meeting other objectives in the Agreement which includes the minimum essential repair.

For questions pertaining to this AN, please contact Andria Hively, Finance & Loan Analyst for the Single Family Housing Direct Loan Division at (360) 753-7724.

## **Annexe n° 7**

### **Le financement de l'autoconstruction accompagnée par le Department of Housing and Urban Development (ministère du logement et du développement Urbain)**

#### **Self-Help Homeownership Opportunity Program (SHOP)**

Grants for self-help housing.

**Nature of Program:** SHOP authorizes HUD to make competitive grants to national and regional nonprofit organizations and consortia that have experience in providing or facilitating self-help housing opportunities. Grants are to be used by the grantee or its affiliates for eligible expenses in connection with developing non-luxury housing for low-income families and persons who otherwise would be unable to purchase a house. Eligible expenses for grants are limited to land acquisition (including financing and closing costs), infrastructure improvements (installing, extending, constructing, rehabilitating, or otherwise improving utilities and other infrastructure), and administrative costs (up to 20 percent of the grant amount). Homebuyers must contribute a significant amount of sweat equity toward the construction of their homes. SHOP also requires community participation through volunteers who assist the homebuyers on the construction of the homes. Assisted units must be decent, safe, and sanitary non-luxury dwellings that comply with local building and safety codes and standards. These units must be sold to eligible low-income homebuyers at prices below the prevailing market price.

**Applicant Eligibility:** National and regional nonprofit organizations and consortia.

**Legal Authority:** Section 11 of the Housing Opportunity Program Extension Act of 1996 (42 U.S.C. 12805 note).

**Administering Office:** Assistant Secretary for Community Planning and Development, U.S. Department of Housing and Urban Development, Washington, DC 20410-7000.

## **Annexe n° 8**

### **Autoproduction du logement et Politiques publiques Deux exemples aux Pays-Bas**

Compte-rendu des visites effectués Par Daniel Cérézuelle et Franck Mathieu à Nimègue et Soest, les 13 et 14 avril 2022.

L'objectif était de déterminer si des institutions publiques des Pays Bas soutiennent administrativement et financièrement des opérations immobilières de construction ou de rénovation de logements impliquant un *apport en industrie* de la part des futurs occupants.

Le résultat de notre enquête est positif. Nous avons visité à Nimègue deux opérations de création d'habitat collectif impliquant dans des proportions très différentes l'apport en industrie des futurs occupants.

**L'opération IEWAN** [www.iewan.nl](http://www.iewan.nl) il s'agit d'un projet d'autoconstruction participative de 24 logements sociaux de taille diverse, terminé en 2015. Le projet a été proposé au bailleur social TALIS par un groupe d'habitants qui voulaient co-concevoir leur lieu de vie pour des habitants à revenus modestes et participer tant à sa conception qu'à sa réalisation de leur futur lieu de vie qui serait « écologique ». Ils souhaitaient que le bâtiment de deux niveaux soit réalisé selon la technique d'un cadre porteur en bois, garni de paille et enduit en argile. Ils souhaitaient également participer à la réalisation matérielle d'une partie du chantier de construction. Le bailleur TALIS a acquis le terrain dans le quartier de Lent que la ville de Nimègue venait d'affecter à l'urbanisation pour y expérimenter le programme « plant your flag » (Plante ton drapeau), visant de nouvelles formes de vie et de travail. La municipalité a créé, viabilisé et mis en vente environ deux-cent lots de terrain constructibles sur lesquels les futurs résidents pourraient réaliser « l'habitat de leur rêves ».

Le projet architectural de IEWAN est le résultat d'une collaboration entre le collectif des futurs habitants porteurs de projet, l'architecte Michel Pots (ORIO Architecten), spécialisé dans la construction Bois/Paille, en dialogue avec le bailleur TALIS. Puis le projet a été validé par un bureau de contrôle. Les 24 logements sont répartis sur quatre étages ; IEWAN est le plus grand bâtiment Bois/Paille des Pays-Bas.

La part d'autoproduction : les habitants et des volontaires ont réalisé eux-mêmes la mise en place de la paille à l'intérieur des structures en bois (murs et toiture) et les enduits des murs avec de la terre. C'est l'entrepreneur (sté Wastbouw) qui a assuré l'accompagnement technique du collectif d'habitants dans le cadre d'un contrat spécial de sous-traitance. L'apport en industrie des habitants a été valorisé à hauteur de 120 000€, puis intégré dans le budget total de l'opération (près de 3 000 000 €).

Assurance : Le propriétaire- bailleur TALIS a assuré l'immeuble pour une valeur qui correspond au coût total de la construction neuve.

La dimension énergétique : le système constructif bois/paille a permis d'obtenir un niveau élevé de performance énergétique. L'immeuble est chauffé par un poêle central à granulés de bois. Les économies réalisées grâce à l'apport en industrie de habitants ont permis d'installer

## FEDAC

des panneaux solaires en toiture qui assurent une quasi-autonomie en électricité. L'eau de pluie est récupérée et filtrée ; elle est utilisée pour les usages non-alimentaires, ce qui permet une économie de consommation de 66%.

Financement : outre le propriétaire – bailleur TALIS, la ville de Nimègue et la région du Gelderland ont participé au montage financier de l'opération.

**L'Opération GETIJDEN**, [CPO De Getijden](#) il s'agit d'un programme participatif privé de rénovation d'une école désaffectée pour créer 17 logements. La municipalité a vendu le terrain et les locaux à un collectif de retraités qui a proposé de conserver les locaux et de les réhabiliter à usage d'habitation. Le projet a été élaboré avec NEXIT Architecten. Pour réduire les coûts, le collectif a proposé d'inclure dans le programme de rénovation un volet de travaux réalisés en autoréhabilitation. Le principe a été accepté par les divers partenaires : architecte, entrepreneur, la ville la région. Cette opération a reçu le prix de la Gouden Pyramid (pyramide d'or).

La part d'autoproduction : elle est très modeste pour ce qui concerne l'immeuble : le syndicat des copropriétaires a procédé à la démolition de faux plafonds. Ce travail a été valorisé à hauteur de 35 000 € et intégré dans le budget global de l'opération. Notons que l'aménagement des espaces extérieurs a été largement auto-produit.

Dimension énergétique : ici aussi, l'immeuble atteint une très bonne performance énergétique grâce à un équipement en panneau solaires et pompe à chaleur qui alimente un chauffage collectif. De plus, un dispositif de récupération et stockage des eaux pluviales a été installé.

Financement : outre l'apport des co-proprétaire, le programme a reçu le soutien financier de la région du Gelderland et de la ville de Nimègue

**Remarque finale (et provisoire)** : selon Michel Post, diverses opérations de construction de logements comportant un volet d'apport en industrie ont fait l'objet de financements publics. Pour obtenir des informations sur la diversité de ces financements et leur base administrative, il suggère de consulter Katja Van der Valk : [Katja@building community](mailto:Katja@buildingcommunity).

### **Personnes rencontrées :**

Christa Jakobs, program Manager Habitat, Région du Gelderland [c.jakobs@gelderland.nl](mailto:c.jakobs@gelderland.nl)  
Mare NynkeZijlstra, et Hanneke Beld, collectif d'habitants de IEWAN [info@bureauviertel.nl](mailto:info@bureauviertel.nl)  
Michel Pott, program manager TALIS housing association <http://www.talis.nl/>  
Bernard Smits, soutien aux projets participatifs, WBVG. <https://www.wbvg.nl/>  
Michel Post, Orio Architecten. Soest. [info@orioarchitecten.nl](mailto:info@orioarchitecten.nl)  
Peter Melminck et Hans Steamen, copropriétaires de Getijden.,  
Reinier Zweers, European manager, Région du Gelderland



**Annexe n° 9**

**Premier repérage aux USA : Un PowerPoint**

<https://archipossible.fr/wp-content/uploads/2022/10/20220908-pres-CC-FEDAC.pdf>

**Ce document présente des extraits d'entretiens, de vidéos et de photos.**