

MONTER UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF AVEC UN BAILLEUR SOCIAL



Pour qui, pourquoi ?



- Formation généraliste sur la gestion globale d'un projet d'habitat participatif
- A l'attention des citoyens ou groupes démarrant leurs réflexions ou démarches d'habitat participatif
- Dans le cadre d'une mallette pédagogique sur l'habitat participatif élaborée par les plateformes départementales et Regain (centre de ressources Habitat Participatif PACA et accompagnateur de projets)
- Animation dans le cadre des plateformes départementales PACA (associations citoyennes de promotion de l'habitat participatif)



Objectifs de la formation

A l'issue de la formation, vous aurez compris **les grandes lignes** qui caractérisent un projet d'Habitat Participatif monté en partenariat avec un organisme HLM, notamment :

- Les avantages et inconvénients
- L'incidence sur les différentes phases du projet
- Comment initier une démarche de ce type

Et ainsi définir si un partenariat avec un organisme HLM est une hypothèse à envisager pour votre projet.



Ce que nous allons voir

1. Pourquoi avoir recours à un organisme HLM ?
2. Comment fonctionne un organisme HLM ?
3. Retour d'expériences sur deux opérations d'habitat participatif impliquant un organisme HLM (*si le temps le permet*)
4. Comment démarrer un projet d'HP en partenariat avec un organisme HLM ?



Pourquoi avoir recours à un organisme HLM ?

1. Les défis d'un groupe

- **Disposer de logements en locatif...** social et permettre la mixité
- **Gérer le montage d'opération et la construction** – externaliser les risques
- **Faciliter l'accès au foncier** – convaincre des collectivités
- **Construire moins cher** – éviter de faire l'avance de trésorerie sur la construction

2. Les objectifs d'un organisme HLM

- **Leur mission** : Produire du logement social ou de l'accession sociale
- **Leur contrainte** : trouver du foncier permettant de monter des opérations équilibrées
- **Leur motivation** : innover pour se démarquer / améliorer la gestion locative / donner du sens à leur travail



Pourquoi avoir recours à un organisme HLM ?

Les avantages pour le groupe :

1. Avance de trésorerie en phase pré-opérationnelle

- Achat du terrain facilité
- Prestataires (AMO, Architecte...)

2. Maîtrise d'ouvrage professionnelle

- Sécurisation de l'opération
- Gestion de la phase construction

3. Apport de financements du logement social

- Logement social locatif
- Accession : PSLA (TVA 5,5%, exonération de TFPB sur 15 ans)

Pourquoi avoir recours à un organisme HLM ?



Les paramètres à prendre en compte

- Le bailleur requiert un « équilibre économique »
- Foncier pas cher (collectivité ?)
- Financement des espaces partagés
- Taille de l'opération : minimum 25 logements



Comment fonctionne un organisme HLM

1. Les familles d'organismes HLM

- Offices Publics, SA HLM, Société Coopératives, Associations avec MOI
- Certains spécialisés sur l'**accession sociale**, d'autres sur le **locatif social**
- **2 métiers** : construire des logements sociaux / louer sur la longue durée (ou vendre)
- Plutôt que bailleur social => **organisme HLM**

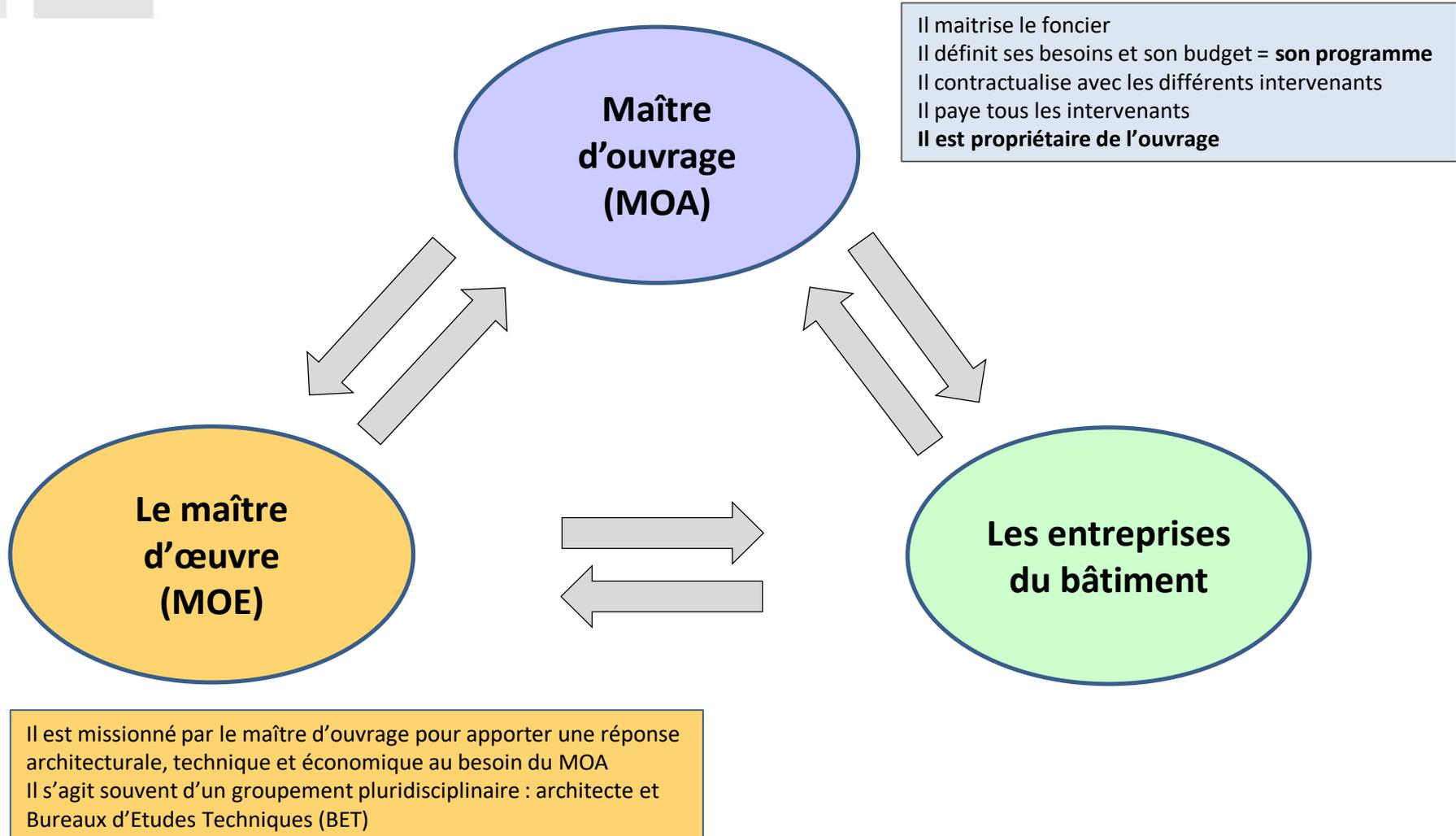
2. Les différents 'produits' des bailleurs

- En locatif social : PLAI (très social), PLUS (social), PLS (intermédiaire)
- En accession : PSLA (location-accession sociale), VEFA (vente sur plan classique)

3. Les obligations à respecter

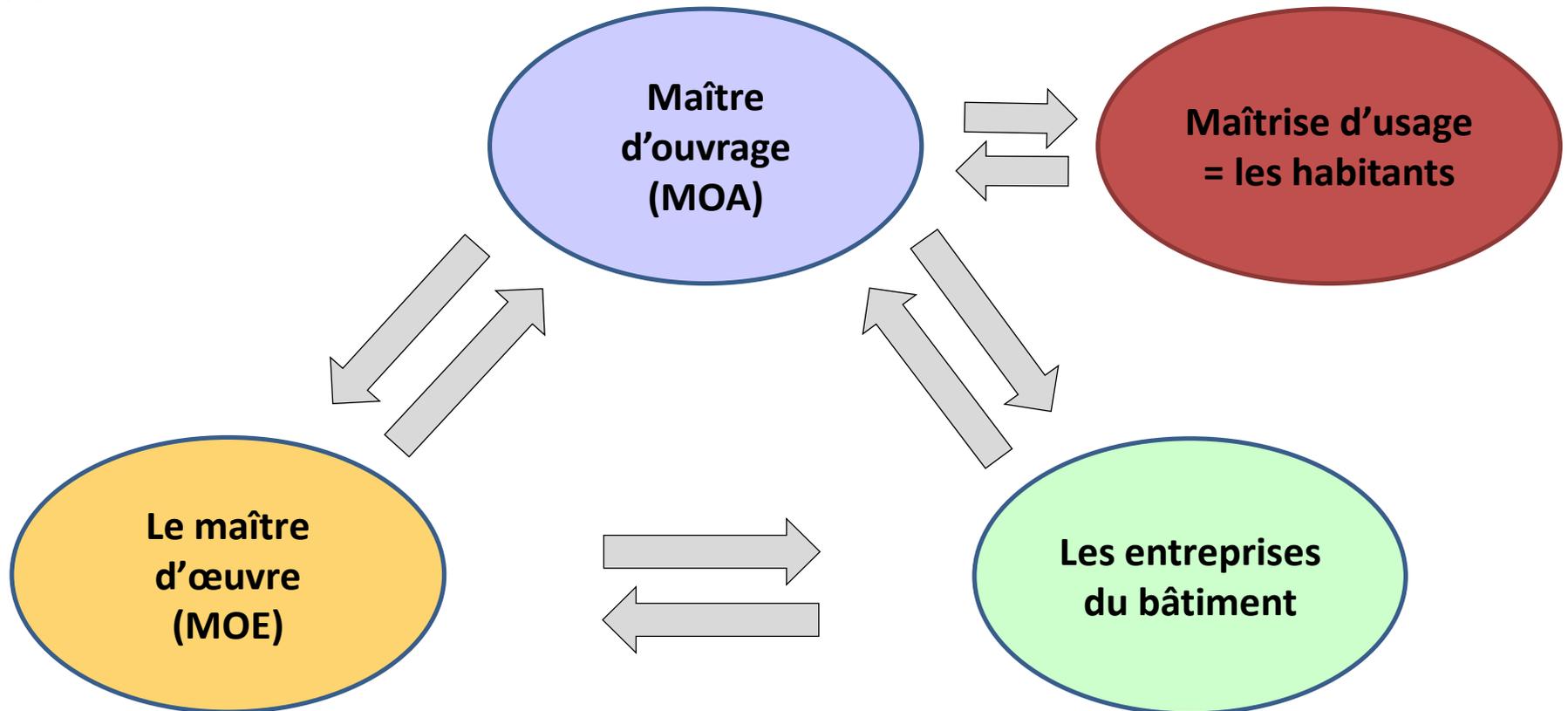
- Etre enregistré comme demandeur de logement social
- Respecter un plafond de ressources
- Ne pas être déjà propriétaire (pour avoir accès à un logement en locatif social)
- Passer en commission d'attribution (CAL)

Comment fonctionne un organisme HLM



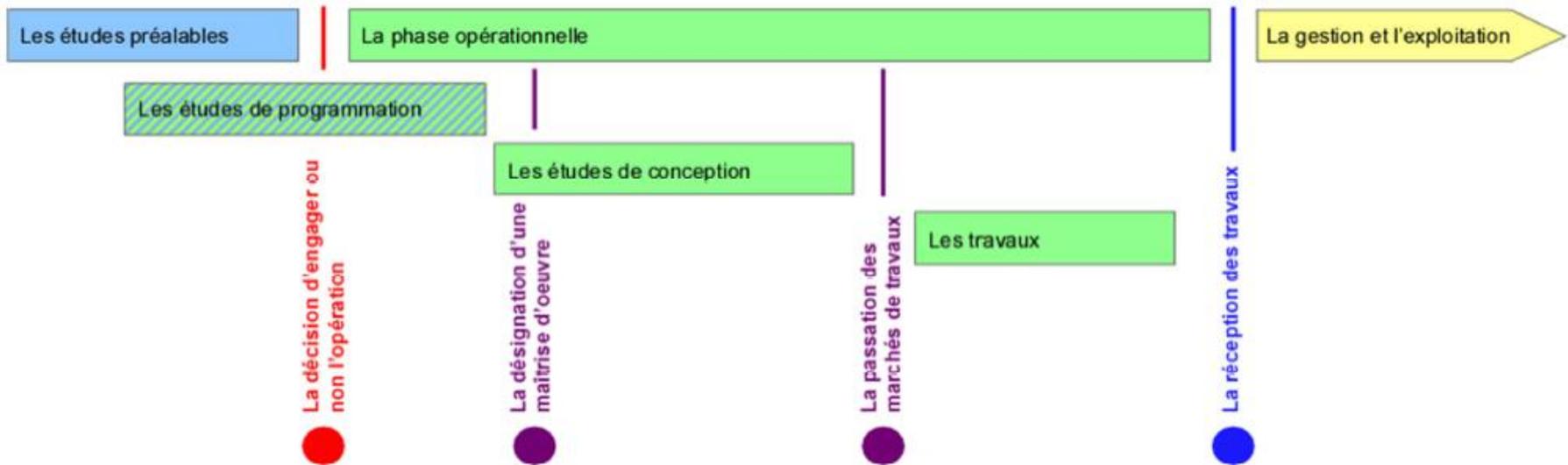


Comment fonctionne un organisme HLM



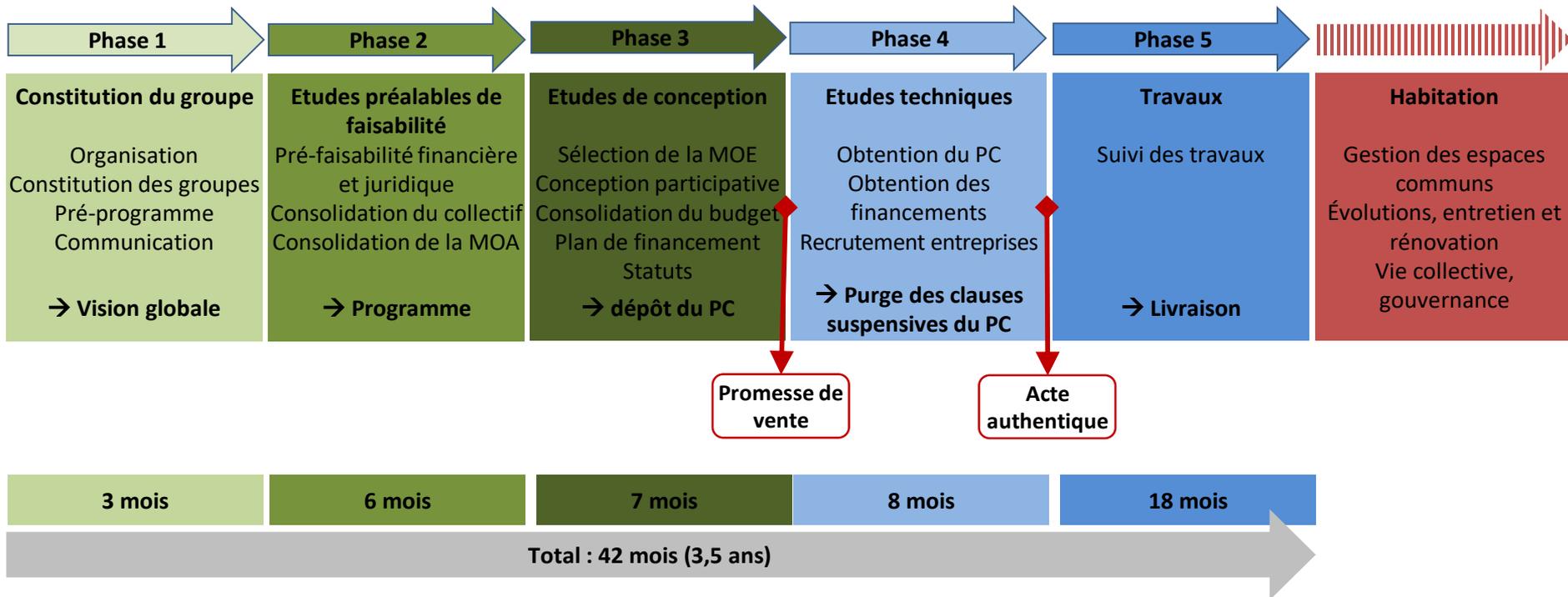
Comment fonctionne un organisme HLM

Les différentes phases d'un projet de construction



Retours d'expériences

Les différentes phases



Passer directement à la diapositive 24 si le temps est contraint...

Retours d'expériences

Les différentes phases

Deux projets accompagnés par REGAIN :

- **La Belle Ensemble (projet à la Friche Belle de mai, Marseille)**

26 logements en locatif social, partenariat MFP + Logéo Méditerranée, foncier ville, initiative SCIC Friche belle de mai. Avancement : conception (APS). Projet paralysé (changement de position de la ville).

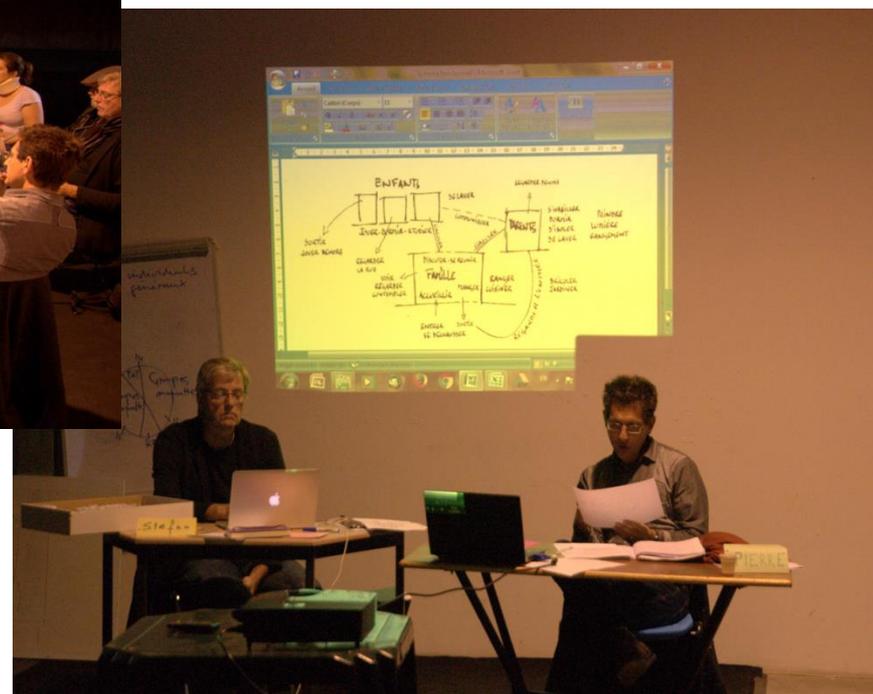
- **Etoilie (projet à Avignon)**

36 logements en locatif social et PSLA + crèche, partenariat MFP - Logéo Méditerranée, foncier Grand Avignon via Citadis (société d'aménagement), appel à projet ville, initiative groupe d'habitants (en lien avec EH84) en réponse à l'AAP. Avancement : conception avec archi, promesse de vente terrain.



Retours d'expériences

Phase 1 – Organisation du groupe





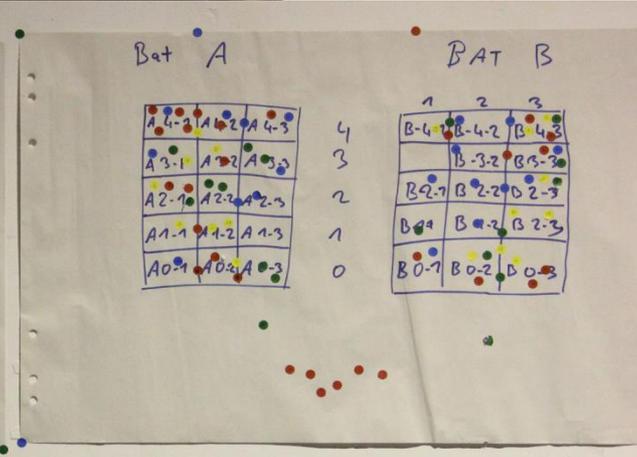
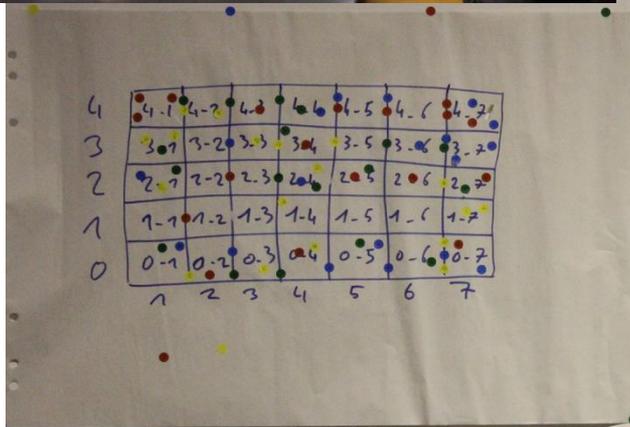
Retours d'expériences

Phase 1 – Organisation du groupe

LA BELLE ENSEMBLE (Marseille)	ETOILIE (Avignon)
<p>Portage : SCIC Friche Belle de mai</p> <ol style="list-style-type: none">1. Etude de faisabilité, choix du site du projet, choix du montage juridique2. Recrutement accompagnateurs3. Recrutement organisme HLM4. Informations grand public5. Recrutement des habitants6. Accompagnement initial => organisation interne, charte des valeurs7. Elaboration document cadre avec bailleur, SCIC et habitants <p>Financement accompagnement : Friche</p>	<p>Initiation : Ville d'Avignon (AAP) Portage : groupe d'habitants</p> <ol style="list-style-type: none">1. Constitution du groupe2. Formation par accompagnateur3. Charte du projet4. Organisation interne du groupe5. Pré-programme (dimensionnement)6. Hypothèses sur montage juridique et financier7. Dépôt réponse groupe (=document cadre initial) => Validation de la phase 1 par la ville <p>Financement accompagnement : ville</p>

Retours d'expériences

Phase 2 – Programmation participative



Retours d'expériences

Phase 2 – Programmation participative

LA BELLE ENSEMBLE (Marseille)

Portage : SCIC Friche Belle de mai + MFP

1. Finalisation charte des valeurs
2. Vérification éligibilité des habitants et engagement dans le projet
3. Création association des habitants
4. Organisation CAL pré-attribution
5. Ateliers de programmation
6. Recrutement de la MOE par MFP en lien avec la SCIC et les habitants

Financement accompagnement : bailleur social (MFP) => intégré dans budget d'opération

ETOILIE (Avignon)

Initiation : Ville d'Avignon (AAP)

Portage : groupe d'habitants

1. Création association des habitants
2. Choix et recrutement de l'organisme HLM
3. Convention habitants/bailleur
4. Crise interne au groupe => élaboration convention de vie
5. Partenariat sur projet crèche
6. Ateliers de programmation
7. Négociation conditions vente du foncier entre Citadis et MFP
8. Validation de la phase 2 par la ville et promesse de vente

Financement accompagnement : habitants

Retours d'expériences

Phases 3 et 4 – Conception





Retours d'expériences

Phases 3 et 4 – Conception

LA BELLE ENSEMBLE (Marseille)	ETOILIE (Avignon)
<p>Portage : MFP / MOE / habitants</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fin de la programmation sur les espaces partagés2. Ateliers de conception participative3. Validation des différentes phases (ESQ, APS) en COPIL <p>A venir (paralysé) :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Négociation du foncier (MFP)2. Dépôt du Permis de construire... en attente <p>Financement accompagnement : bailleur social (MFP)</p>	<p>Portage : MFP / MOE / habitants</p> <ol style="list-style-type: none">1. Recrutement de la MOE par MFP en lien avec les habitants2. Poursuite du recrutement des habitants3. Appui à l'organisation (suite) <p>A venir :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ateliers de conception participative2. Finalisation montage projet crèche3. Dépôt du Permis de Construire4. Choix des options individuelles pour les accédants <p>Financement accompagnement : bailleur social (MFP)</p>

Retours d'expériences

Phase 5 – Travaux



Ecogis en construction à Strasbourg



Retours d'expériences

Phase 5 – Travaux

LA BELLE ENSEMBLE (Marseille)

Portage : MFP / MOE

A venir :

1. Suivi des travaux et des modifications en phase chantier
2. Elaboration de la convention de gestion entre habitants et bailleur social

Financement accompagnement : bailleur social (MFP)

ETOILIE (Avignon)

Portage : MFP / MOE

A venir :

1. Suivi des travaux et des modifications en phase chantier
2. Elaboration de la convention de gestion entre habitants et bailleur social
3. Mise en place de la copropriété de gestion

Financement accompagnement : bailleur social (MFP)

Retours d'expériences

Phase 6 – Vivre ensemble



Ecologis à Strasbourg



Retours d'expériences

Phase 6 – Vivre ensemble

LA BELLE ENSEMBLE (Marseille)

Portage : Logéo Méditerranée / habitants

Cadre de gestion : bailleur social, qui délègue une partie de la gestion sur les espaces communs à l'association des habitants. Charges prélevées par le bailleur

1. Mise en place des règles de vie (élaboration du règlement intérieur)
2. Mise en place des outils de gestion (espaces partagés)
3. Appui sur vivre ensemble si nécessaire

Financement accompagnement : Logéo Méditerranée

ETOILIE (Avignon)

Portage : MFP / MOE

Cadre de gestion : copropriété réunissant le bailleur social et les habitants propriétaires, qui délègue une partie de la gestion sur les espaces communs à l'association des habitants.

1. Mise en place des règles de vie (élaboration du règlement intérieur)
2. Mise en place des outils de gestion (espaces partagés)
3. Appui sur vivre ensemble si nécessaire

Financement accompagnement : MFP



Retours d'expériences

Les spécificités à prendre en compte

1. Les commissions d'attribution

- Convaincre les réservataires et en premier lieu la Commune et le délégataire des aides à la pierre (Agglomération ou préfecture)
- Organiser rapidement des CAL de pré-attribution pour sécuriser les futurs locataires

2. Le financement des espaces communs

- Se limiter à 10% des surfaces habitables
- Chercher des subventions complémentaires ou imaginer des recettes dédiées (location à l'association des habitants)
- Anticiper leur réversibilité en logements

Comment démarrer un partenariat avec un organisme HLM ?



Les éléments déclencheurs :

- un foncier identifié et maîtrisable à coût abordable
- une collectivité favorable
- une taille d'opération d'au moins 20 à 25 logements
- un accompagnateur professionnel



Comment démarrer un partenariat avec un organisme HLM ?

Des configurations différentes :

I. Terrain public, les habitants sont à l'initiative

- **Appel à projet dédié à l'HP de collectivités :**
Mas Cobado (Montpellier), Etoile (Avignon)
→ **le groupe d'habitants est à l'initiative** : il recrute son accompagnateur et va chercher un organisme HLM
- **Appel à projet dans le cadre d'une opération d'aménagement public (non dédié à l'HP) :**
Corail à Marseille, Gratte Ciel à Lambesq
→ **le groupe d'habitants est à l'initiative** : il recrute son accompagnateur, tente de convaincre les élus et va chercher un organisme HLM.



Comment démarrer un partenariat avec un organisme HLM ?

II. Terrain public, les habitants ne sont pas à l'initiative

- **Initiative associative avec partenariat collectivité (terrain public) :**
projet Le Village à Mallemort
→ mise en place d'un COFIL partenarial avec les élus, recherche d'un accompagnateur. Après étude de faisabilité, recherche d'un organisme HLM partenaire puis recrutement des habitants.
- **A l'initiative d'un bailleur social (terrain public) :**
Projet Terralumina II à Marseille.
→ Le bailleur maîtrise le foncier. Il va chercher un accompagnateur, fait une étude de faisabilité puis recrute les habitants.
- **A l'initiative d'une collectivité qui est en lien avec un aménageur (terrain public) :**
Valbone et la SPL Sophia.
→ L'aménageur porte le projet. Il va chercher un accompagnateur, fait une étude de faisabilité puis recrute les habitants.



Comment démarrer un partenariat avec un organisme HLM ?

III. Sur un terrain privé

- **Terrain propriété d'une structure tiers, porteuse du projet :**
Le Mas Terradou à Carpentras, La Belle Ensemble
→ **le propriétaire du terrain est à l'initiative** : il recrute son accompagnateur et va chercher un organisme HLM. Après une étude de faisabilité préalable, il recrute les habitants.
- **Sur un terrain privé, trouvé par les habitants :**
Murmures de la source à Ollioules (83)
→ **le groupe d'habitants est à l'initiative** et a identifié un foncier: il rencontre les élus locaux pour faire valider son projet, recrute son accompagnateur et va chercher un organisme HLM (MFP), qui négocie et achète le foncier en son nom propre.

Mais le partenariat avec un bailleur et l'accompagnement ne remplacent pas le travail des habitants...



Exercice de synthèse :

définir les intérêts, limites et rapports entre le groupe, l'organisme HLM et la collectivité, lors du déroulement d'un projet.



Pour aller plus loin

Les modules de formation : « la mallette pédagogique »

- L'habitat participatif (présentation générale)
- Vision globale d'un projet d'habitat participatif
- Démarrer un groupe
 - Dynamique de groupe
 - Identité et organisation du groupe
- Les montages juridiques et financiers
 - Montage avec un bailleur social
- La recherche de foncier

Agenda et contacts

Retrouvez sur www.habitatparticipatif-paca.org :

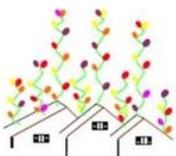
- la page web de votre plateforme départementale avec contacts et agenda
- adhérez, recevez la newsletter départementale et régionale
- petites annonces, outil de mise en lien, fiches résumé des formations...

Association

ECOhabitons 04

04> Ecohabitons 04

ecohabitons04@gmail.com



05> Graines de Toits 05

grainesdetoits@gmail.com



06> Ecohabitons 06

contact@ecohabitons06.fr



13> Habitons Groupés 13

contact@hg13.fr



83> Ecohabitons 83

maltae2@gmail.com

H. P. 83 Est Varois

info@habitatparticipatif-var.net



84> Ecohabiter 84

ecohabitervacluse@gmail.com



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

