Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif

Lyon – 9 Juillet 2021

« L'habitat participatif : levier d'évolution du mode d'habiter en logement locatif social »

Groupe des Chalets (Toulouse)
Faire- Ville

Intervenants

- **Sandrine DIAZ, Groupe des Chalets (bailleur social), Directrice du Développement des Services aux Habitants**
- **Pierre-Etienne FAURE, Faire-Ville**

Le Groupe des Chalets

* **Un acteur efficient au service des politiques publiques des territoires**
* **Un parc de près de 14 000 logements**
* **Une autre conception de l'habitat et de l'habitant :**
  Esprit coopératif et intérêt général
  Capacité d'action et d'innovation

* **Un ADN coopératif : développement de partenariats et expérimentations en faveur de l'amélioration des services rendus aux habitants et aux autres parties prenantes sur les territoires**

* **Fort partenariat développé avec les acteurs de l'ESS en raison des valeurs partagées : utilité sociale, coopération, ancrage local et solidarité**

Au service des collectivités,
au service des habitants et de la qualité de vie

Le Groupe des Chalets :
Un généraliste de l'habitat avec un ADN Coopératif

Notre stratégie d'entreprise : faire le choix des territoires

Un assemblier au service des territoires, pour + d'agilité et d'innovation

Le mode d’habiter en Habitat Participatif

L’habitat participatif et le Groupe des Chalets

L’inscription dans notre projet d’Entreprise

- Notre ADN coopératif
- Le choix d’un référentiel adossé à la dynamique RSE (EURHO-GR)
- Un engagement dans le champs de l’ESS et sa déclinaison matérielle

Une expérience et des compétences

- au service de la sécurisation de ces opérations
- au service du questionnement sur nos pratiques professionnelles (R&D) (qualité d’usage remise au cœur du processus de production et de gestion)

La participation à une dynamique

- au service des territoires
- en réponse à notre volonté de sur mesure
- en écho à nos engagements de proximité
- en mettant l’habitant au centre du processus de production

Opérations réalisées / en réalisation

Chloris, Quartier Maragon-Floralies à RAMONVILLE

13 logements en SCI-APP livrés en novembre 2015

Callisto, Quartier Vidailhan à BALMA

32 logements dont 18 logements en SCI-APP, 14 en PSLA livrés en novembre 2015

Aux quatre vents, Quartier de la Cartoucherie à TOULOUSE

89 logements dont 17 auto-promotion, 44 PSLA, 23 SCI-APP livrés en janvier 2018

Mas-Coop, BEAUMONT SUR LEZE

11 logements en auto-promotion, en phase de conception, permis déposé

La Hutte finale, Quartier Jolimont à TOULOUSE

Entre 10 et 20 logements, en phase de conception

Triangle 6, Quartier Empalot (QPV) à TOULOUSE

Entre 50 et 60 logements, en phase de conception

Une 1ere expérimentation en locatif participatif :

Atoll, Quartier des Arènes à TOULOUSE

10 logements, livraison prévue en juin 2021

L’Habitat Participatif pour le Groupe des Chalets, en synthese

- ➔ Un modèle de développement plus qualitatif que quantitatif
- ➔ Un projet de vie en amont de la livraison au bénéfice de l’après, à l’échelle de la résidence et du quartier
- ➔ Un outil pour questionner nos pratiques professionnelles et pour développer de nouvelles approches dans les programmes en locatif social

Le mode d’habiter en Habitat Locatif Social

La mission historique du bailleur social

- **Permettre à des ménages à revenus moyens ou modestes d'accéder à un logement de qualité à un coût raisonnable**

- **Construire et gérer (techniquement et administrativement) des logements locatifs**

L’innovation sociale : pour des modèles d’habitat alternatifs

- **Une évolution d’approche : le locataire est placé au cœur des préoccupations avec une volonté de développer des services répondant aux besoins de publics spécifiques à travers des modèles d’habitat alternatif**

- Changement de dimension : du « locataire » à « l’habitant »
- Inclusion et accompagnement des différents publics logés
- Développement de modes d’habitat adapté aux besoins des différents publics (seniors, personnes en situation de handicap, étudiants, …)
- Développement de partenariats avec un réseau d’acteurs associatifs, institutionnels, locaux ou thématiques pour apporter des nouveaux services adaptés aux besoins
- Volonté de démarche participative avec les habitants, volonté de rendre les habitants acteurs de leur habitat et de leur cadre de vie
- Une difficulté : quelle est la notion de choix pour le locataire ? La volonté de s’inscrire dans un projet ? Quelle inscription possible des locataires en amont du projet ? **problématique de la règlementation des attributions, d’autant en plus dans un secteur en marché tendu**

L’habitat intergénérationnel – « Chalets Seniors » et Label HSS+

5 grands principes :
- Une résidence située près des services
- Une mixité intergénérationnelle
- Des parties communes et des logements accessibles et adaptés
- Des services apportés par le Bailleur et en partenariat avec la Collectivité, au service d’un projet de vie de résidence axé sur la Prévention et le Lien Social
- La possibilité d’une salle commune

Le Groupe des Chalets propose 7 résidences intergénérationnelles « Chalets Seniors » disposant d’une salle commune et représentant près de 200 logements adaptés et dédiés aux Seniors.

Le Groupe des Chalets est labellisé depuis février 2020 « Habitat Senior Services Plus » (porté par Delphis).

L’habitat inclusif au sens de l’art. 129 de la loi ELAN (23 novembre 2018)

- **une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées**
- **Une alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement**
- **Espces privatifs ET espaces communs ET un projet de vie social**

- **LE PROJET DE VIE SOCIALE**

- **Objectif de favoriser le « vivre ensemble » pour limiter le risque d’isolement des habitants**
- **Développer la vie collective au sein de l’habitat**
- **Permettre aux habitants de s’insérer dans la vie du quartier et de la commune, pour déployer ou maintenir les liens sociaux, avec le voisinage par exemple**

A la croisée des chemins :

intégrer des pratiques de l'habitat participatif et
inventer de nouvelles méthodes pour/par les bailleurs

Les problématiques à travailler dans le logement social

- **LES ATTRIBUTIONS**

- Parvenir à intégrer la notion de choix pour les locataires – location choisie, appel à manifestation d'intérêt ? – difficulté sur des marchés tendus et avec la règlementation HLM sur les attributions
- Développement d'un partenariat sur le sujet

- **La gestion des espaces collectifs :** empowerment des habitants, formalisation d'une gestion permettant leur autonomie mais donc nécessité de la faire émerger

Un projet de vie sociale et partagé à l'échelle de **tous** les publics de la résidence

Replacer l'expertise d'usage des habitants au cœur des échanges sur les espaces collectifs

- **Les espace privatifs :** travailler sur une évolutivité des logements ?

Les problématiques à travailler dans le logement social

- Le curseur de la participation des habitants : à la conception ? À partir de la livraison ?
- Nouveaux modes de collaboration entre habitants : structuration des habitants pour la gestion des espaces communes
- Adaptation du rôle du bailleur : nouvelle relation avec un interlocuteur unique (association d'habitants)
- Nouveau mode de collaboration Bailleur / association de locataires

HABITAT PARTICIPATIF LOCATIF SOCIAL : l'exemple d'Atoll

- La genèse du projet

- **La spécificité participative :** distinction de l'espace privatif (responsabilité individuelle) et de l'espace commun (responsabilité collective)

- **Espace privatif (le logement) :** le Groupe des Chalets (Agence de Gestion locative) et chaque locataire individuellement

- **Espaces communs (parties communes, salle, stationnements)** : le Groupe des Chalets (Agence de Gestion Locative) et l'Association (représentant les locataires)

ORGANISATION

- **Un contrat de bail signé par chaque locataire individuellement**

- **Des conventions signées entre le Groupe des Chalets et l'Association représentant les Locataires de la résidence :**

- Une convention cadre présentant le projet d'habitat participatif
- Une convention spécifique sur les parties communes
- Une convention spécifique sur la salle
- Une convention spécifique sur les stationnements

La convention Cadre

Elle présente les grands principes de ce projet d'habitat participatif locatif :

- **Une coopération entre habitants et bailleur**
- **Une Charte d'engagement mutuel entre habitants**
- **Des choix de mutualisation d'espaces**

Une salle commune souhaitée par les habitants, pour des usages collectifs, privés ou associatifs.

Des celliers collectifs situés au 1e et 2e étage. L'un d'entre eux est équipé pour fonctionner comme buanderie partagée.

Jardin collectif (identifié comme stationnement règlementairement)

- **Une association de gestion et une responsabilité partagée**
- **Un engagement des futurs locataires**
- **Des modalités spécifiques pour la relocation en cas de départ**

La convention sur les Parties Communes

Elle fixe les engagements des deux parties pour une bonne gestion de l'immeuble et de ces parties communes :

Entretien de l'immeuble - obligations du propriétaire bailleur :

- Entretien et maintenance du clos et couvert (toiture, structure, menuiseries, volets, façades, portails) et chauffage, eau, électricité et éclairage, sécurité, système d'accès, et ascenseur, travaux identifiés pour la pérennité de l'immeuble
- Passation de contrats avec des prestataires pour l'entretien courant des équipements nécessaires à la sécurité de l'immeuble et à son fonctionnement courant,

Entretien de l'immeuble - obligations de l'association :

Association engagée dans démarche d'autogestion de l'immeuble, ce qui signifie :

- gestion des ordures ménagères et des déchets : entrées et sorties des containers selon calendriers de collecte, nettoyage régulier du local et des containers
- nettoyage régulier des parties communes y compris l'achat des produits ménagers et du matériel : porche, paliers, cage d'escalier, ascenseurs, terrasse extérieure, portes, boîtes aux lettres
- entretien des espaces extérieurs : plantations, arrosage, coupes et nettoyage, élagage des arbres de haute tige

La convention sur la Salle

Elle fixe les engagements pour une bonne gestion et utilisation de la salle :

- **Redevance salle payée par l'Association : 250 € TTC / mois soit 3 000 € TT /an**
  + charges (eau, électricité…), taxes et impôts, …

- **Association contracte les abonnements pour les fournisseurs d'énergie**

- **Obligation de jouissance paisible**
  Et libre accès au Bailleur en cas de demande

- **Association doit souscrire une assurance**

- **Entretien, nettoyage par l'Association pour maintenir la salle en bon état**

- **Travaux et grosses réparations effectués par le Bailleur (clos et couvert)**

La convention sur les Stationnements

Elle fixe les engagements concernant les 5 places de stationnements :

- Destination - Mise à disposition :
L'Association a l'entière responsabilité de conserver les ouvrages dans l'état dans lequel ils lui ont été confiés quelque soit l'usage qu'il en fera, notamment s'il les utilise comme espaces d'agrément ou de plantations.

- **Redevance payée par l'Association : 125 € TTC / mois soit 1 500 € TTC / an**

- Obligation de jouissance paisible
Et libre accès au Bailleur en cas de demande

- Entretien, nettoyage par l'Association pour maintenir la salle en bon état

- Travaux et grosses réparations effectués par le Bailleur (clos et couvert)