

# Outil de collaboration bailleur- gestionnaire

pour le montage de  
projet d'habitat adapté



**Affil**

*Juin 2024*

# Avant-propos

L'Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement (AFFIL), association de bailleurs sociaux et d'associations gestionnaires en Île-de-France, s'engage pour le développement de solutions d'habitat adapté. La promotion d'une meilleure collaboration entre bailleurs et gestionnaires figure au cœur de ses missions.

C'est dans ce cadre qu'un groupe de travail de l'AFFIL dédié aux questions relatives à l'habitat adapté s'est réuni entre 2022 et 2024. Les adhérents qui y ont participé ont notamment réfléchi aux enjeux de collaboration entre bailleur et gestionnaire dans le cadre du montage d'opération. L'AFFIL travaillant aux côtés de ses têtes de réseau partenaires - l'AORIF, l'USH, l'Unafo, l'URHAJ, la Fapil - a souhaité développer un outil synthétique et facile d'usage, en complément des ressources existantes.

Fruit de ce travail collaboratif, cet outil est composé de 5 fiches-étape - Programmation, Montage technique, Montage financier, Mise en chantier/livraison, et Gestion/exploitation - afin de reprendre les actions cruciales à mettre en oeuvre pour chaque partie prenante, seule ou conjointement. Les fiches ne représentent pas un ordre chronologique prescrit au vu de la simultanéité de certaines étapes et la diversité des contextes de montage.

Il s'agit de recommandations de bonnes pratiques, issues de débats vivants. Aussi elles ne peuvent s'appliquer de façon universelle à tous les cas de figures. De plus, les fiches sont complétées quand cela est possible par des liens vers des ressources plus approfondies. Compte tenu de l'évolution des pratiques et du développement continu de nouveaux documents de référence, l'outil mis en ligne par l'AFFIL sera mis à jour le plus régulièrement possible.

L'AFFIL souhaite remercier l'ensemble des participants du groupe de travail, et en particulier Latifa Azzakour Muinos (ICF Habitat), François Cochet (Batigère Habitats Solidaires), Thierry Ducy (Groupe Polylogis), Ian Farrugia (ALJT), Maud Lachaise (Habitat et Humanisme Île-de-France), Jérémy Liagre (Association Alfi), Sylvie Marec (ICF Habitat), Antonin Ollivier (Unafo), et Maryse Sylvestre (USH) pour leur relecture attentive et le partage de documents de référence.

# Programmation

Bailleur	Gestionnaire
	<p>Formuler un pré-projet social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Type de résidence / public visé</li> <li>• Niveau d'accompagnement</li> <li>• Financements</li> <li>• Dans la mesure du possible, en se basant sur les données du territoire</li> </ul>
<p>Porter le projet, notamment auprès des élus, et convaincre de son opportunité au regard des besoins du territoire</p>	
<p><b>S'appuyer sur des argumentaires et outils de communication existants</b></p>	
<p>Identifier les subventions, aides à l'investissement, emprunts possibles, et faire le lien avec les financeurs afin de leur présenter le projet</p>	
<p>Prendre connaissance du <b>cahier des charges</b> et du <b>référentiel technique</b></p>	<p>Partager un <b>cahier des charges</b> et un <b>référentiel technique</b> élaborés au regard du pré-projet social</p> <p><b>Inclure le nombre de logements, espaces communs, prestations, etc.</b></p>
<p>Mener une étude sur la faisabilité économique, juridique, et technique du projet</p>	<p>Communiquer le montant de loyer maximum par rapport aux redevances à percevoir et à la simulation des financements</p>
<p>Préparer un <b>protocole d'accord</b> (ou document semblable), distinct et parfois en coexistence avec la convention de location, qui pose un cadre de collaboration entre le gestionnaire et le bailleur sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La redevance et le loyer anticipé</li> <li>- Le pré-projet social</li> <li>- Une répartition détaillée des travaux qui prévoit les étapes où le gestionnaire y sera associé</li> <li>- La modalité d'association du gestionnaire au plan architectural</li> <li>- Le nombre prévisionnel de logements par typologie</li> <li>- La dénomination et surface des espaces collectifs</li> <li>- Le coût au regard de la programmation, du public, de la surface</li> <li>- Les étapes à suivre en cas d'imprévus ou de surcoûts</li> </ul>	

## Supports de communication internes

Ressources de fédérations - [AFFIL](#), [AORIF](#), [Unafo](#), [Fapil](#), [URHAJ IdF](#)

[Guide AFFIL : Développer l'offre d'habitat adapté en structure collective](#)

[Plaquette AFFIL : Acceptabilité des projets d'hébergement-logement](#)



# Montage technique

Bailleur	Gestionnaire
<p>Dans la mesure du possible, associer le gestionnaire aux échanges avec l'architecte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Solliciter le gestionnaire pour valider le projet après les études</li> <li>-Communiquer le coût des demandes d'aménagement</li> <li>- Associer le gestionnaire aux négociations sur le coût de certains aménagements</li> </ul>	<p>Prendre connaissance du projet architectural et s'assurer que les aménagements correspondent aux besoins sociaux et usages identifiés</p>
<p>Penser l'exploitation future du bâtiment et y associer l'architecte : penser la réversibilité, anticiper les normes de sécurité qui peuvent être différentes selon les usages</p>	
<p>Convenir d'une <b>convention de location</b></p>	
<p><i>S'appuyer sur les outils AORIF-Unafo en pensant à intégrer des clauses protectrices du gestionnaire : clause de remplissage, clause pour les logements dont la livraison ou l'occupation est bloquée par des sinistres...</i></p>	
<p>Lancer les appels d'offre travaux, s'assurer que le projet et le coût convient au gestionnaire</p>	
<p>Finaliser la <b>convention de location</b></p>	
<p><i>La convention peut être finalisée en amont du lancement des appels d'offres travaux, compte tenu des délais de validation des offres du côté des entreprises</i></p>	



[Guide Unafo-AORIF](#)

[Recommandations USH](#) : "Comment gérer un logement-foyer ?"

# Montage financier

Bailleur	Gestionnaire
<p>S'appuyer sur le modèle financier partagé par le gestionnaire pour évaluer le coût de l'opération et le plan de financement</p> <p>Communiquer ces informations au gestionnaire</p>	<p>Formaliser un modèle financier en adéquation avec le projet social, en prenant en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le niveau de redevance adapté (en considérant les enjeux de solvabilisation des résidents et le taux d'effort maximum du gestionnaire)</li> <li>• Les coûts d'exploitation et leurs évolutions à court-moyen-long terme, pour sécuriser un niveau d'équilibre</li> <li>• Les financements existants pour l'accompagnement et l'animation</li> <li>• La durée d'occupation, le taux de rotation et de vacance</li> </ul>
<p>Déterminer le niveau de loyer avec le choix entre la redevance transparente / forfaitaire</p>	
<p><b>Anticiper</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>les charges exceptionnelles en redevance transparente</i></li> <li>• <i>les variations du Livret A</i></li> </ul>	
<p>Etablir la <b>convention de location</b> en cohérence avec la réflexion sur le montage financier</p>	
<p>Choisir la <b>grille de répartition de travaux</b> à annexer à la <b>convention de location</b></p>	
	<p>Provisionner annuellement un montant de travaux d'entretien / gros entretien, à définir en fonction de la grille choisie</p>



Grille de répartition des travaux à associer à la convention (cf. [Guide Unaf/AORIF](#)) :

- [Grille n° 1](#)
- [Grille n° 2](#)

## Mise en chantier / livraison

Bailleur	Gestionnaire
Documenter les phases de travaux et intégrer le gestionnaire à l'équipe projet : restituer régulièrement les retours du gestionnaire à l'architecte et inversement lors des réunions prévues par le <b>protocole d'accord</b>	S'associer au suivi des travaux, pour pouvoir partager des retours sur les réalisations architecturales tout au long du chantier
Se réunir régulièrement afin de partager la documentation des phases de travaux et les éventuels imprévus par rapport au plan architectural et technique convenu ( <i>surfaces, matériels, couleurs, équipements, etc.</i> ), et se réunir obligatoirement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moment du choix des échantillons de composants</li> <li>• Pour visiter le logement témoin</li> <li>• Pour les Opérations Préalables à la Réception (OPR)</li> </ul>	
Anticiper le transfert ou la mise en service et la mise en exploitation des contrats d'assurance et de fluides	
Mettre à disposition un tableau de suivi à jour avec les surfaces des logements	Prévoir les contrats de maintenance et sélectionner les exploitants <b>Penser aux contrats liés au maintien des garanties décennales (ex. terrasses, toitures)</b>
S'accorder sur un process de <b>Garantie de parfait achèvement</b> (GPA)	
Mettre en place la <b>convention APL</b> et les différentes conventions avec les réservataires <b>Au moins 6 mois avant l'ouverture</b>	
	Préparer le <b>comité de peuplement</b> avec les réservataires <b>3 mois avant l'ouverture</b>
Signer la mise à disposition du bâtiment	
Mettre à disposition toutes les pièces requises : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attestations de conformité</li> <li>• Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE)</li> <li>• Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (DIUO)</li> </ul>	



[Modèle de convention de location](#) (Guide AORIF-Unafo)



Affil

# Gestion / exploitation

Bailleur	Gestionnaire
Partager le planning d'entretien, des petits travaux, ainsi que les gros travaux inclus dans le cadre de la <b>Participation pour couverture du renouvellement des composants</b> (PCRC), et les plans en cas de besoin de réhabilitation	Partager <i>tous les ans</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le <b>rapport d'activité</b> comprenant les informations sur la vie de la structure et l'évolution du projet social (<i>peuplement, vacance, financement de l'accompagnement</i>)</li> <li>Les <b>attestations de contrat d'entretien</b></li> <li>Les <b>attestations d'assurance</b></li> </ul>
Réagir rapidement et partager le plan d'intervention et de travaux	Alerter si dysfonctionnement : recueil et transmission des besoins de travaux d'entretien
Partager les évolutions des charges, des amortissements, le suivi de la PCRC	
Partager l'ensemble des diagnostics techniques (DPE, plomb, électricité, risques...)	
Tenir une <b>réunion annuelle</b> entre bailleur et gestionnaire pour faire le point sur tous les projets portés communément le cas échéant	
Organiser une <b>visite annuelle</b> technique et de patrimoine	



Carnet d'entretien

Suivi PCRC

Suivi des comptes d'exploitations

Tableau de suivi partagé et collaboratif bailleur / gestionnaire