

Colocation dans le parc social

CRHH - Auvergne Rhône-Alpes
Le logement des jeunes en AURA



Sommaire

1. L'étude

- Contexte et objectifs

2. Un mode d'habiter

- Des formes multiples et nombreux atouts

3. L'expérimentation

- Une approche nécessaire à la construction d'une offre de logement en colocation

4. Le choix de la gestion

- Directe ou déléguée

5. Les recommandations

- Recommandations et pistes opérationnelles identifiées pour le développement de la colocation

6. Des REX

- Logeo Seine
- CDC Habitat



PARTIE 01

1

L'étude

Un mode d'habiter

L'expérimentation

Le choix du mode de gestion

Les recommandations

Des REx

Contexte et objectifs

LE CONTEXTE

Molle (2009)

- Étudiants + personnes de moins de 30 ans ou apprentis
- Meublés ou non
- Contrat de location unique
- 1 an renouvelable sous conditions d'accès

3 300

Logements en colocation au 01/01/22

Soit 0,1% du parc

+7% vs 01/01/21 - *Source Ancols*

Elan (2018)

- Toutes les personnes éligibles au logement social
 - Sans condition d'âge ou de situations

36 745

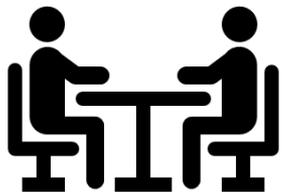
Demandes de colocation au 31/12/21

Soit 1,63% de la demande globale

Source SNE

OBJECTIFS DE L'ETUDE

- Identifier les leviers
- Lever certaines contraintes
- Cahier Repères à caractère opérationnel



Acteurs Hlm
Acteurs nationaux
Collectivités



DES ENJEUX...

-  Mieux répondre à la demande de certains publics
-  Mieux correspondre offre et demande et ainsi optimiser l'occupation de grands logements
-  Redonner une attractivité à certains secteurs
-  Diversifier l'occupation des quartiers mono-typés en typologie de logements
-  Viser la mise en place de projets solidaires



... ET DES QUESTIONS

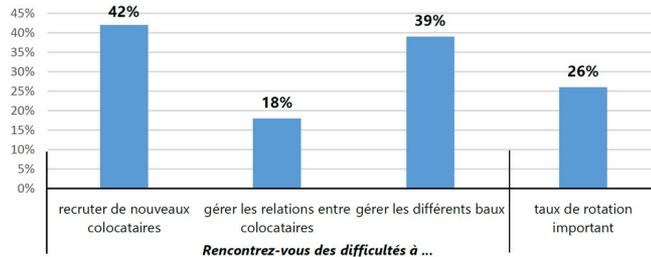
Gestion opérationnelle

- Rotation et de la vacance
- Adaptation des outils SI
- Communication et captation
- Mobilier
- Contentieux
- CALEOL
- ...

Stratégie patrimoniale

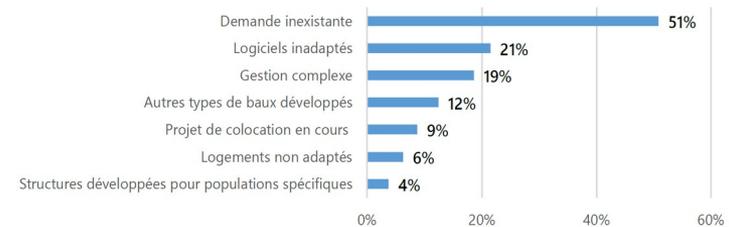
- Volume et taille critique
- Financement et coût de développement
- Concurrence avec d'autres offres
- ...

Figure 8 : Difficultés rencontrées par les bailleurs lors de la gestion de la colocation



Champ : les bailleurs déclarant réaliser de la colocation au sens de la loi ELAN – France.
Note de lecture : 42 % des répondants déclarent rencontrer des difficultés à recruter de nouveaux colocataires.
Source : enquête 2022.

Figure 7 : Raisons évoquées de la non-colocation par les bailleurs



Note de lecture : 51 % des bailleurs expliquent le non-développement de la colocation par une demande inexistante.
Champ : les bailleurs déclarant réaliser aucune colocation au sens de la loi ELAN – France.
Remarque : les bailleurs pouvant citer plusieurs raisons, la somme est supérieure à 100 %.
Source : enquête 2022.

[La colocation dans le parc social | ANCOLS](#)



PARTIE 02

L'étude

Un mode d'habiter

L'expérimentation

Le choix du mode de gestion

Les recommandations

Des REx

Aux formes multiples et aux nombreux atouts

DES FORMES MULTIPLES...

Adaptable et multiforme

- Taille de logements
- Localisation
- Publics
- Equipements
- Mode de gestion



-30ans

49%



Majorité en diffus



Bassins d'emploi et universitaires



Axes de transports



...ET DE NOMBREUX ATOUTS

- ❖ Répond au besoin de logement sur certains territoires pour certains publics
- ❖ Facilite la location de logements difficiles à relouer
- ❖ Est une réponse à la pénurie de petits logements dans le parc social
- ❖ Apporte une forme de mixité dans les programmes et les quartiers d'implantation des colocations et dynamise de la vie de quartier
- ❖ Permet une meilleure prise en compte de certaines nouvelles aspirations des citoyens
- ❖ Elle contribue à donner une image de bailleurs innovants
- ❖ Se place comme un maillon dans l'offre globale de parcours résidentiel des locataires
- ❖ Des enjeux économiques pour les bailleurs concernés



PARTIE 03

L'étude

Un mode d'habiter

L'expérimentation

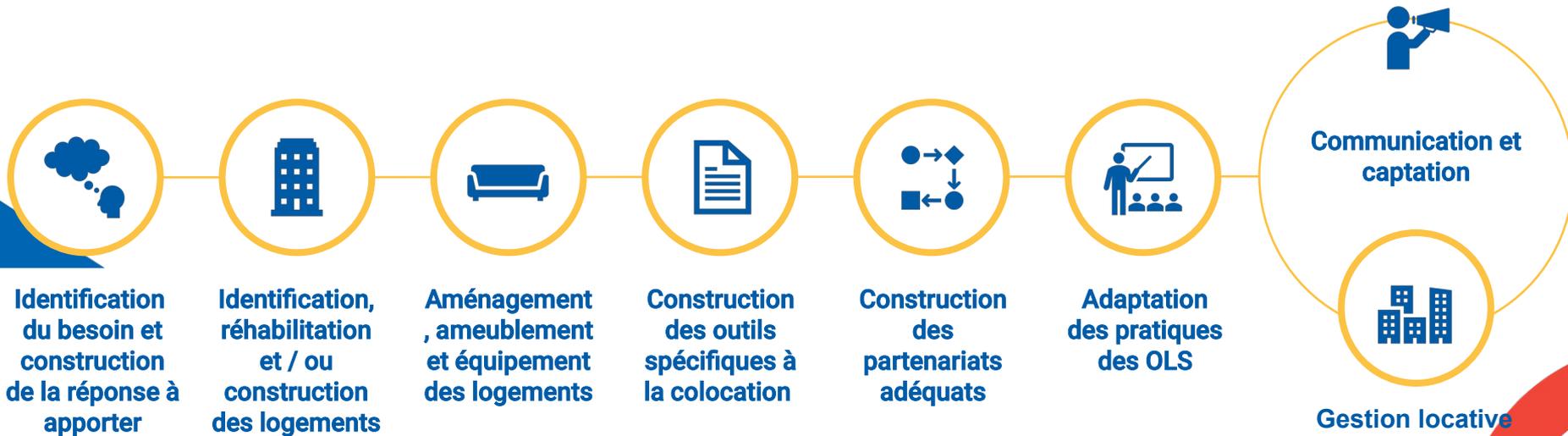
Le choix du mode de gestion

Les recommandations

Des REx

Une approche nécessaire à la construction d'une offre de logement en colocation

SCHÉMA DU PROCESSUS DE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE COLOCATION





PARTIE 04

L'étude

Un mode d'habiter

L'expérimentation

Le choix du mode de gestion

Les recommandations

Directe ou déléguée

LE CHOIX DE LA GESTION

Directe

Complexité surmontable
Visibilité sur un marché porteur



Et d'autres...

Captation des publics
Passage commission
Visites

Adaptation des logements
Ameublement
Etats des lieux
Quittancement

Suivi quotidien et interactions
Gestion des contentieux
Formation interne
Outils et process spécifiques
Développement de nouvelles
compétences

Vacance subie ou prise en charge
Dynamisation et projets de
quartiers
Loyer plafond
% € versé au délégataire

...

Délégée

Toute (sous location) ou partie

Gestion des logements par
des spécialistes de l'accompagnement



Et d'autres...





PARTIE

05

L'étude
Un mode d'habiter
L'expérimentation
Le choix du mode de gestion

Les recommandations

Des REx

Recommandations et pistes
opérationnelles identifiées pour le
développement de la colocation

LES 14 RECOMMANDATIONS

Objectif 1 : Assouplir le cadre juridique de la colocation dans le parc social pour favoriser son déploiement

Recommandation 1 : Introduire la possibilité d'une forme de cooptation encadrée des colocataires pour faciliter la captation des publics ciblés

Recommandation 2 : Inclure dans les baux des logements en colocation une forme de clause de solidarité entre les colocataires sur la part de loyer correspondante aux espaces de vie collective

Objectif 3 : Construire une offre adaptée aux besoins et aux manques identifiés

Recommandation 7 : Choisir le mode de gestion adéquat

Recommandation 8 : Favoriser l'attractivité des logements en colocation et la simplicité d'installation dans ces logements

Recommandation 9 : Mettre en place les partenariats adéquats pour répondre aux attentes des publics ciblés et à la stratégie mise en place par le bailleur

Recommandation 10 : S'assurer en continu de l'adéquation de l'offre mise en place avec les aspirations des colocataires pour procéder aux corrections nécessaires en fonction des retours collectés

Objectif 2 : S'assurer de la faisabilité et de la pertinence du développement d'une offre de logements en colocation

Recommandation 3 : Quantifier et qualifier précisément le besoin des populations locales quant au développement d'une offre de logements en colocation sur le territoire

Recommandation 4 : Intégrer l'analyse de la demande de logements en colocation dans les politiques locales de l'habitat

Recommandation 5 : Construire une trajectoire ou une stratégie de développement pour l'offre de logements en colocation

Recommandation 6 : Identifier les logements pertinents à flécher vers ce mode d'habitat en fonction des spécificités du territoire et de la demande des publics ciblés

Objectif 4 : Adapter ses pratiques aux spécificités de la colocation

Recommandation 11 : S'assurer de la visibilité et de la lisibilité de l'offre pour les publics ciblés via des outils de communication adaptés

Recommandation 12 : Construire des processus de gestion optimisés

Recommandation 13 : Construire les outils adaptés à la vie collective

Recommandation 14 : Former les collaborateurs des OLS aux spécificités



PARTIE 06

L'étude
Un mode d'habiter
L'expérimentation
Le choix du mode de gestion
Les recommandations

Des REX

Logeo Seine
CDC Habitat

Acteur précurseur dans le développement d'une vaste offre de logements en colocation à destination des jeunes

2016

2 logements familiaux difficiles à louer en QPV

2023

150 logements soit plus de 400 places



1% du parc soit 250 logements et 750

281€

Loyer mensuel moyen
(incluant une forfaitisation des charges)

3000€

Estimation de l'ameublement et
des équipements par place



© Logeo Seine



Une identité d'aménagement uniforme pour l'ensemble des logements fléchés

- Cabinet d'architecte et fournisseur de mobiliers

Processus de captation clair et optimisé pour les places de colocation



- Annonces sur site web, Le boncoin, partenariats avec les écoles, centres de formations, associations et Google Ads



Constitution et formation d'une équipe dédiée à la GL et RC pour les produits locatifs spécifiques

- Entretien de qualification pour vérifier l'éligibilité du candidat potentiel ainsi que sa situation et ses aspirations en termes de logement

- Accompagnement des candidats dans la constitution de la demande sur le PGP

Les colocations à projets solidaires



- Faciliter l'accès des jeunes au logement social
- Les inscrire dans une trajectoire résidentielle et favoriser leur autonomie par le logement
- Proposer des logements adaptés à toutes les étapes de la vie
- Diversifier l'offre de logements et expérimenter de nouvelles initiatives et modes d'habiter des jeunes
- Dynamiser le lien social dans les quartiers prioritaires et favoriser la mixité sociale
- Proposer des projets innovants à nos collectivités partenaires



Réalisation d'une gazette de quartier avec parution mensuelle
Participation à des cafés habitants, aux conseils citoyens
Animation de jardins partagés
Actions autour du livre (création de BD, lectures de contes, ateliers mangas...)
Jeux : espace game, jeux de rôle, chasse au trésor
Alimentation : ateliers cuisines, marché d'hiver, gouters enfants
Sorties culturelles avec les enfants du quartier
...



- Met à disposition des logements meublés
- Fait signer les baux
- Assure les EDL et le quittancement



- Sélectionne les colocataires
- les accompagne dans la constitution des dossiers
- Gère la rotation
- Veille à la mise en place des projets solidaires
- Accompagne les KAPS à la vie collective

2023
• 142 actions et projets solidaires

Depuis le lancement
• 36 Logements
• 107 Jeunes accueillis

❖ Article 109
❖ Visale
❖ Abattement TFPB





Merci !

14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

