

Caracol

COLOCATIONS  
MIXTES &  
SOLIDAIRES

- MAI 2022

**Caracol est le premier modèle d'habitat intercalaire, multiculturel et solidaire en France.**

Lancé en 2018, Caracol prend en gestion des biens immobiliers en les mettant temporairement à disposition de cohabitants réfugiés et locaux. Les résidents bénéficient d'un loyer adapté et sont accompagnés vers le logement durable. L'association expérimente dans le modèle de l'habitat intercalaire, et développe des modèles innovants pour répondre à différents contextes territoriaux.



Une occupation temporaire rendue possible par Novaxia Investissement

Crédit photo : Guillaume Musseur



Crédit photo : Carlos Alvarez

## COMMENT INTERVIENT CARACOL ? P.04

Un modèle juridique souple & expérimental  
Un modèle économique mixte  
Un essaimage sur les métropoles françaises

## QUI SONT NOS COLOCATAIRES ? P.08

## NOS PROJETS P.12

Colocation diffuse  
Résidence multiculturelle  
Tiers-lieux  
Renouvellement urbain  
À expérimenter

## LE PROJET SOCIAL P.22

## L'ÉQUIPE P.24

# 01. COMMENT INTERVIENT CARACOL ?

## UN MODÈLE JURIDIQUE SOUPLE & EXPÉRIMENTAL

Opérateur agréé de l'article 29 de la loi ELAN, Caracol propose un habitat temporaire à tarifs maîtrisés, en garantissant la restitution des locaux au terme convenu. L'association signe une convention d'occupation temporaire avec le propriétaire, qui précise les obligations respectives, notamment :

- durée de mise à disposition ;
- programmation prévue ;
- clauses de résiliation et de revoyure ;
- le cas échéant, une participation financière du propriétaire .

Un contrat de résidence lie l'association aux colocataires, qui précise notamment :

- durée de résidence ;
- montant de redevance ;
- obligations des colocataires, (règlement intérieur).

Outil expérimental, la loi ELAN autorise l'usage d'un bien **sans changement de destination** - ce qui facilite l'usage de bureaux pour de l'habitat temporaire. Destiné en priorité à l'habitat temporaire, le dispositif permet également d'accueillir **une mixité d'activités** : entreprises, associations, voire accueil du public...

## UN MODÈLE ÉCONOMIQUE MIXTE

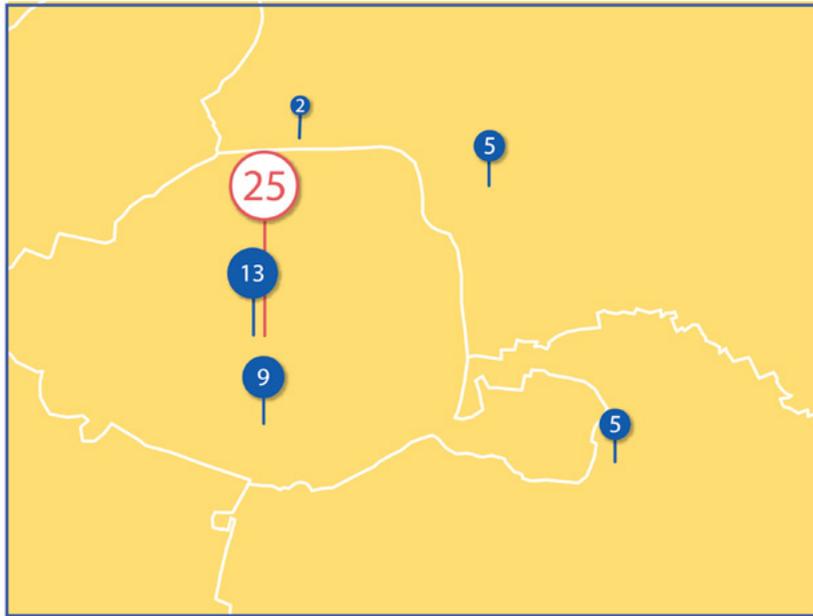
Le modèle économique de Caracol repose sur des ressources propres, tirées des redevances des résidents, et de subventions publiques ou privées. L'association assure en tant que gestionnaire les dépenses d'entretien et de fonctionnement du bien. Le modèle intègre un volet d'intervention sociale auprès des résidents le nécessitant. Certains projets peuvent faire l'objet d'un apport du propriétaire, proportionnel par exemple aux économies de gardiennage réalisées.



### PARTENAIRES NATIONAUX



### ÉCOSYSTÈME PARTENARIAL

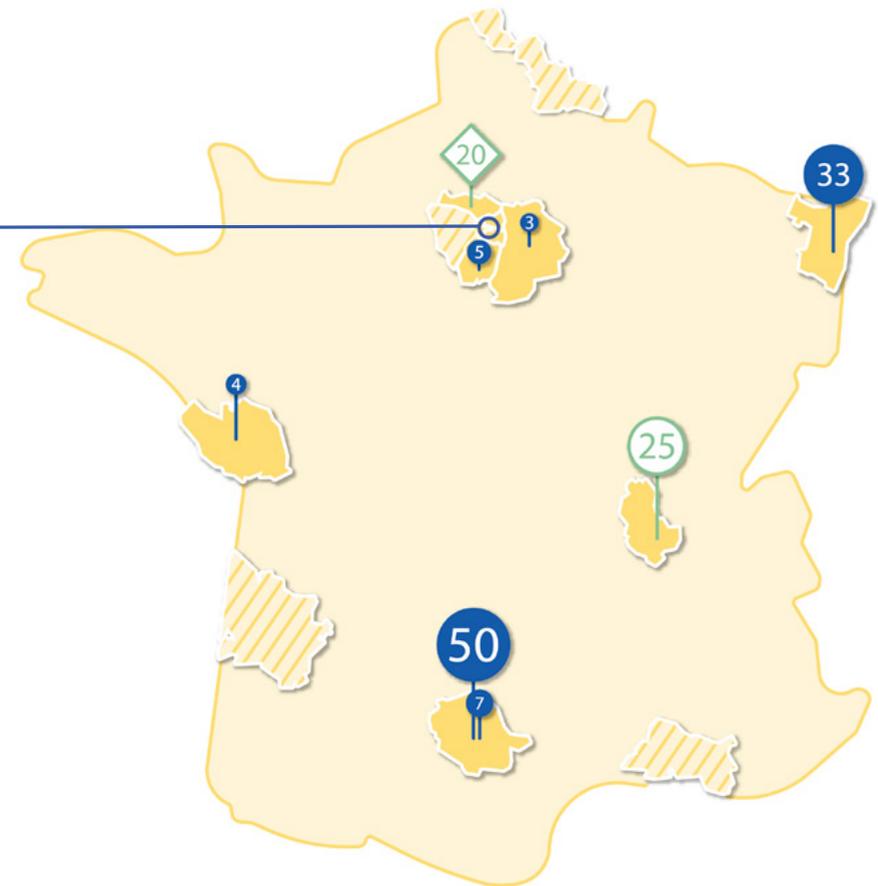


NOS TERRITOIRES D'INTERVENTION - IDF

## UN ESSAIMAGE SUR LES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

Présente en Ile-de-France, à Toulouse, Strasbourg et Lyon, l'association a pour objectif de se déployer sur les principales métropoles françaises. Notre intervention dans un territoire implique un **triple écosystème** :

- **propriétaires** : bailleurs sociaux, collectivités, promoteurs, foncières, ensembliers urbains ou aménageurs...
- **collectivités et État** : Mairie, EPCI, Département & Région, SIAO & DDETS...
- **solidarités** : associations intervenant dans les champs de l'hébergement et de l'accueil, CCAS ou CIAS, partenaires potentiels dans les champs de l'accès au droit, à l'emploi et au logement pérenne.



NOS TERRITOIRES D'INTERVENTION

### LÉGENDE

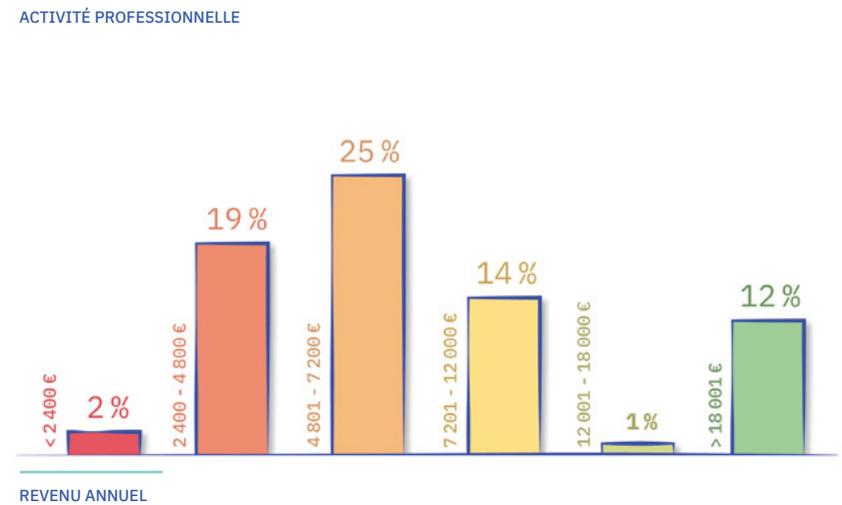
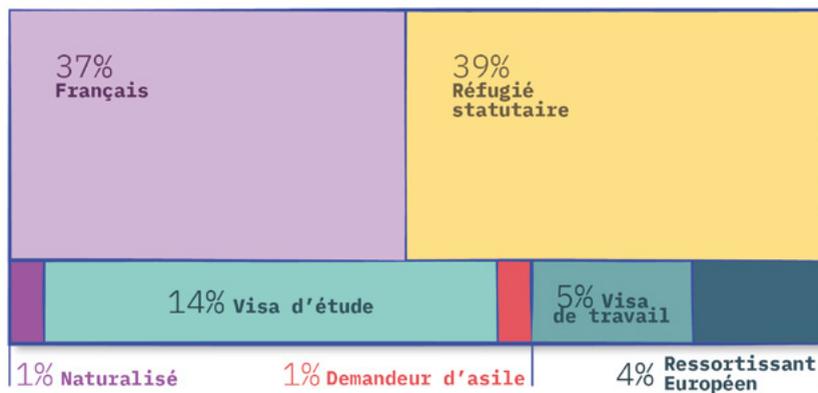
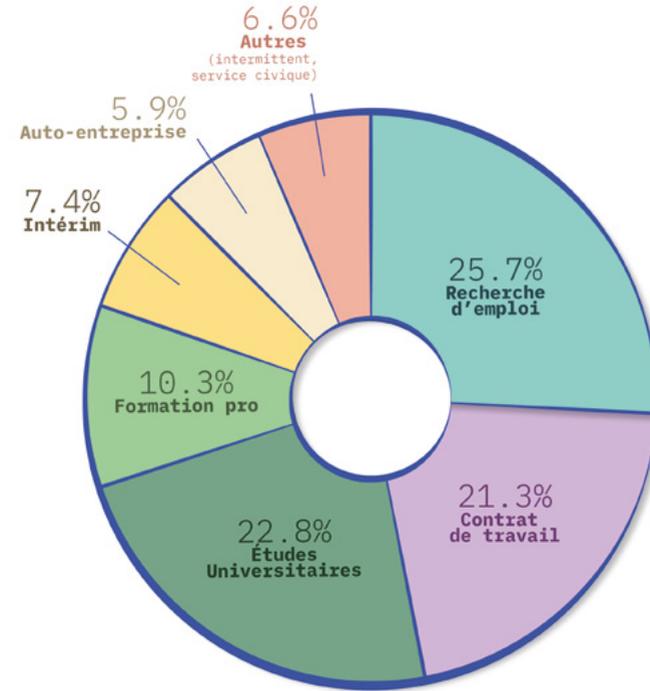
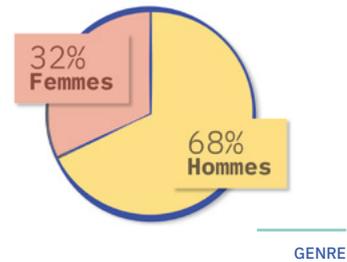
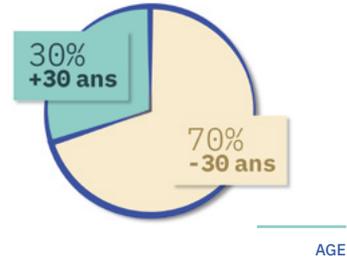
- Colocation temporaire - en projet
- colocation temporaire - ouverte
- Colocation temporaire - fermée
- ◇ Colocation pérenne - en projet
- ▨ Territoire potentiel

# 02. QUI SONT NOS COLOCATAIRES ?

Données-clés depuis 2018

## MIXITÉ

Nous réunissons dans un même cadre de vie des personnes d'âges, de genre, d'origines et de parcours différents.

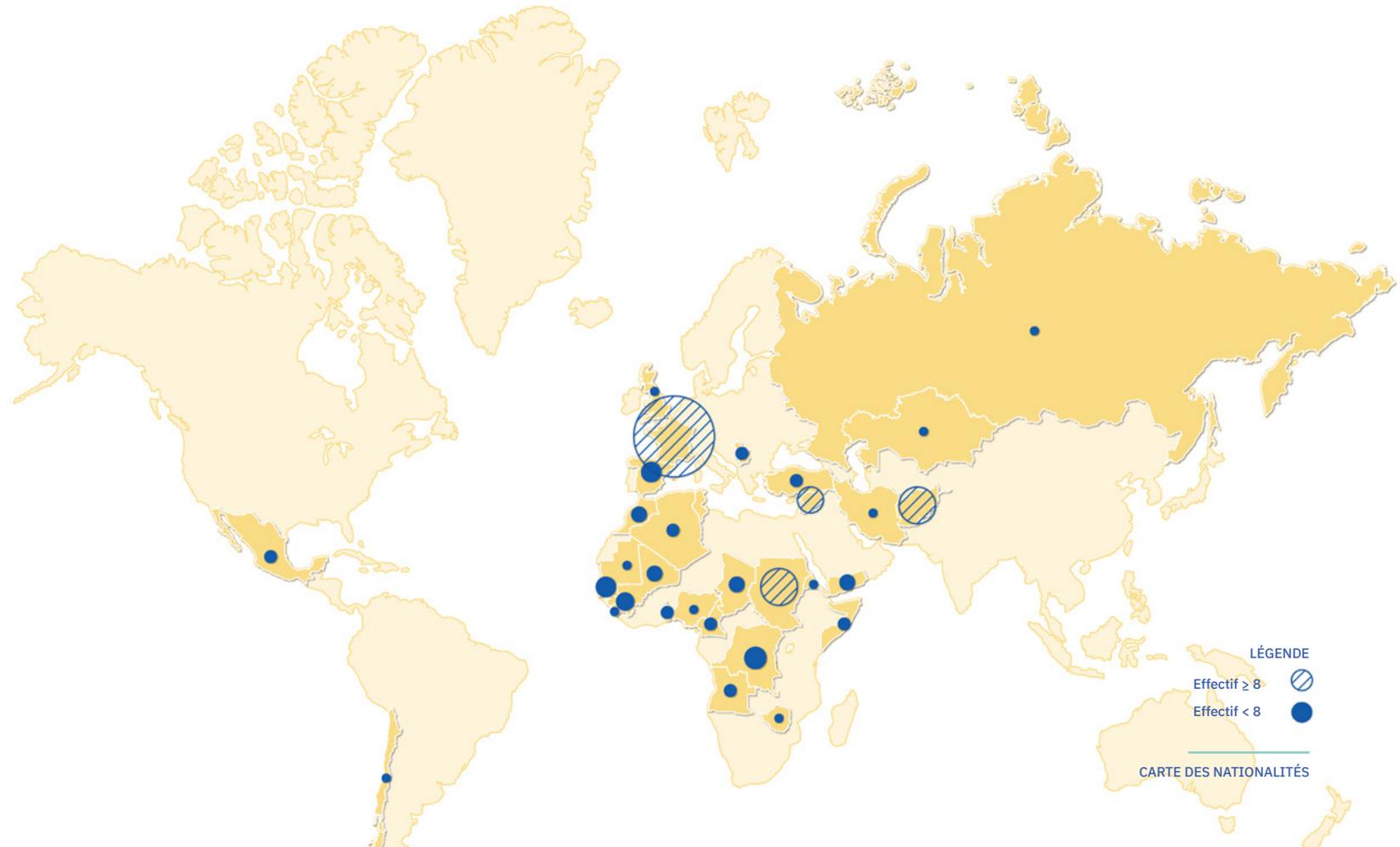


## MULTICULTURALITÉ

Nos colocations encouragent l'échange au-delà des différences. Elles reposent sur l'implication des colocataires dans l'animation du lieu.

Nationalité	Effectif
France	77
Soudan	16
Afghanistan	16
Syrie	8
Congo	6
Sénégal	5
Espagne	5

NATIONALITÉS LES PLUS REPRÉSENTÉES



## MESURE D'IMPACT

Un travail à plus large échelle est mené avec le soutien de la Fondation Paris Habitat, afin de mieux connaître nos colocataires, et de faire émerger des

premiers éléments de capitalisation qui nous permettent d'accompagner l'association dans la création d'outils et de procédures souples mais formalisés.

# 03 . NOS PROJETS



Le Petit Virebent, colocation de 5 personnes à Toulouse  
Crédit photo : Elisa Desqué

## COLOCATION DIFFUSE

- durée minimale : 12 mois
- nombre de colocataires : 3-10

Les colocations diffuses sont des logements indépendants accueillant au plus une dizaine de personnes. Installées dans un appartement, une maison de ville ou un pavillon, elles permettent un haut degré d'autonomie des colocataires.



Crédit photo : Cécile Guertaud

## Bobigny // VILLA HANOT

Caracol a été retenu suite à un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire d'une maison de ville acquise en vue de la réalisation du métro automatique du Grand Paris.

Cette seconde collaboration avec la Société du Grand Paris au printemps 2021 a permis aux cinq nouveaux habitants de réaménager le grand jardin du pavillon pour les beaux jours.

Commune :	Bobigny
Propriétaire :	Société du Grand Paris
Surface :	150 m <sup>2</sup>
Habitants :	5
Calendrier :	Mai 2021 - Oct. 2022

Cette colocation a également permis de confirmer le processus de recrutement en groupe des colocataires de Caracol, ceux-ci s'étant regroupés autour de leur passion commune pour la musique.



Le J.J., colocation de 25 personnes à Paris. Centre et fermée à l'automne 2021  
Crédit photo : Carlos Alvarez

## RÉSIDENCE MULTICULTURELLE

- durée minimale : 15 mois
- nombre de colataires : 11+

Caracol développe une réflexion spécifique à l'habitat collectif, pour créer les conditions d'une vie commune intense et une mixité d'usages la plus poussée possible. Ces projets peuvent prendre place dans un site intégralement vacant, ou semi-occupé.



Une occupation temporaire rendue possible par Novaxia Investissement

Crédit photo : Guillemine Musseau

## Toulouse // PHOEBUS

Novaxia Investissement a sollicité l'association pour imaginer l'occupation temporaire d'une résidence étudiante en attente de démolition. Le parti-pris du projet est de créer une nouvelle échelle d'espaces et de temps communs. En complément des espaces mutualisés déjà présents dans la résidence (salle de sport, buanderie, espace détente), chaque palier comprend une salle commune, pour faciliter les liens quotidiens au sein de groupes de 5 à 6 personnes.

Le projet Phoebus est également l'occasion d'accueillir un prototype d'habitat inclusif à destination de personnes en situation de handicap, porté par l'Esperluette. Cinq appartements autonomes sont proposés, et un travail global sur l'accessibilité du lieu est mené (signalétique, ergonomie, sécurité). Le suivi social des colataires vulnérables est assuré par Habitat et Humanisme Midi Pyrénées.

<b>Commune :</b>	Toulouse
<b>Propriétaire :</b>	Novaxia Investissement
<b>Porteur de projet :</b>	Caracol
<b>Partenaires :</b>	Habitat et Humanisme Midi Pyrénées, l'Esperluette
<b>Habitants :</b>	50
<b>Calendrier :</b>	Sep. 2021 - Sep. 2022
<b>Soutiens :</b>	Fondation de France



Le Village Reille  
Crédit photo : Yes We Camp

## TIERS-LIEUX

- durée minimale : 18 mois
- nombre de colataires : variable

Face à un site complexe, et/ou de grande envergure, Caracol se place aux côtés de partenaires associatifs, notamment dans le domaine de l'accueil des réfugiés, mais aussi des activités voire de l'ouverture au public. Véritables activateurs de territoires, ces projets mixtes peuvent également jouer un rôle de préfiguration, dans une logique d'urbanisme transitoire.



Crédit photo : Yes We Camp

## Paris 14 // VILLAGE REILLE

Situé impasse Reille, Paris 14e, dans un ancien couvent mis à disposition pour une durée de 15 mois par in'li, ce nouveau projet partenarial porté par Plateau Urbain et ses sociétaires accueille un centre d'hébergement d'urgence opéré par l'association Aurore, une colocation solidaire géré par Caracol et 55 structures associatives ou issues du monde de l'ESS notamment dans les champs culturel et social.

Commune :	Paris 14
Propriétaire :	INLI
Partenaires :	Plateau Urbain, Aurore
Surface :	3 600 m <sup>2</sup>
Structures résidentes :	54
Places en hébergement d'urgence :	62
Places en colocation :	9
Calendrier :	Jan. 2021 - Sep. 2022
Soutiens :	Région Ile-de-France



L'Elsau à Strasbourg  
Crédit photo : Cécile Guertaud

## RENOUVELLEMENT URBAIN

La période de vacance avant démolition est particulièrement délicate dans les secteurs ANRU, tant pour les résidents que pour les bailleurs, confrontés à des enjeux de sécurisation et de maintien de la qualité de vie dans les résidences.

Une intervention dans ce contexte très particulier nécessite une approche adaptée, et une forte implication du bailleur dans la relation aux résidents historiques. L'état de salubrité et de respect des normes est particulièrement important. Les savoir-faire issus du monde de la culture sont particulièrement précieux pour assurer un lien de proximité dans un registre approprié.

- durée minimale : 18 mois
- nombre de colocataires : variable



Crédit photo : Cécile Guertaud

## Strasbourg // RUE WATTEAU À L'ELSAU

La résidence rue Watteau fait l'objet d'une démarche de relogement avant démolition dans le cadre d'une opération ANRU. CDC Habitat Social a sollicité Caracol pour élaborer une occupation temporaire dans l'attente de la démolition. L'association s'est rapprochée de la compagnie Lu<sup>2</sup> pour développer une approche conjointe : venue du monde des arts dans l'espace public, la compagnie se consacre à des interventions en quartiers

<b>Commune :</b>	Strasbourg
<b>Propriétaire :</b>	CDC Habitat Social
<b>Partenaires :</b>	Compagnie Lu <sup>2</sup> , Adoma
<b>Surface :</b>	1000 m <sup>2</sup>
<b>Habitants :</b>	33
<b>Calendrier :</b>	Sep. 2021 - Mars 2023
<b>Soutiens :</b>	Fondation de France, CCAS de Strasbourg

en renouvellement urbain, notamment pour le compte de bailleurs sociaux, pour accompagner la mutation de la ville et favoriser la création de liens. Le suivi social des colocataires est assuré par Adoma.

## À EXPÉRIMENTER

### SOHO

Les secteurs de la culture et de la création sont très représentés parmi les candidats aux colocations (42% des demandes) ; les artistes et créateurs réfugiés rencontrent des difficultés particulières à accéder à un logement. Proposer des espaces de travail intégré au logement permet d'imaginer une programmation originale, mêlant 3 catégories de publics :

- résidents vivant et travaillant sur place ;
- colocataires résidents ;
- des travailleurs s'implantant sur place.

### BUREAUX À VIVRE

Les espaces tertiaires représentent une forme de vacance particulièrement impactante pour les territoires et les acteurs de la ville. Les remobiliser pour de l'habitat temporaire est une solution pour leur rendre une fonction tout en les sécurisant.

### PROJETS PÉRENNES

Spécialiste des usages intercalaires, l'association Caracol cherche à se diversifier vers des formes de colocations pérennes. Les paramètres pris en considération sont :

- emplacement : bonne accessibilité en transports en commun ;
- état du bien, et capacité en nombre de places ;
- présence d'espaces collectifs ;
- attentes du propriétaire, en prenant en considération les moyens limités de nos publics.

Notre équipe est en mesure de participer à des consultations d'architecture ou d'urbanisme en qualité d'opérateur intercalaire, de conseil à l'élaboration d'une stratégie temporaire ou de preneur pour des modèles d'habitat innovant.



Atelier création d'une charte de la colocation à Procebus, colocation de 50 personnes à Toulouse  
Crédit photo : Gaëlle Mousseau

# 04.

## LE PROJET SOCIAL

### RECRUTEMENT

Caracol affine au fil des projets sa méthodologie de constitution de collectifs habitants. Le constat tiré des expériences passées et en cours est que l'échelle d'un projet dicte la méthode à adopter.

Le projet social de l'association vise à créer des espaces de vie avec la plus large mixité possible, tant en matière de genres que d'origines, de statuts, d'âges ou de niveaux de revenus. Les colocations temporaires sont donc ouvertes à toute personne :

- majeure ;
- intéressée par un mode de vie interculturel en colocation ;
- en mesure de s'acquitter de la redevance demandée par l'association ;
- maîtrisant suffisamment le français pour être autonome ;
- ayant engagé un projet personnel ou professionnel compatible avec la durée de résidence.



Crédit photo : Jérôme Bonnet

### ACCOMPAGNEMENT

Les personnes réfugiées bénéficient d'un accompagnement social dans le cadre des colocations, fourni en Ile-de-France par l'association et ailleurs par ses partenaires. Cet accompagnement est à l'heure actuelle individualisé, en travaillant avec chaque personne ses freins à l'autonomie - ouverture de droits, emploi, santé.

Cet accompagnement global est complété par des formats collectifs, notamment

des ateliers centrés sur le relogement qui réunissent l'ensemble des colocataires. Ces formats, organisés pour l'heure uniquement dans le cadre du projet Rousseau, ont souligné des différences d'approche entre des personnes réfugiées généralement plus investies dans leur recherche, car mobilisées avec régularité par le travail social, et des personnes locales qui, bien que sensibilisées à l'impératif de relogement, retardaient pour certaines leurs démarches.



Crédit photo : Carlos Alvarez

### RELOGEMENT

Le relogement est un enjeu particulièrement fort pour le modèle de Caracol, à la fois pour notre projet social qui vise à l'autonomisation des personnes dans le délai de leur présence en colocation, et pour tenir nos engagements envers les propriétaires. Depuis sa création en 2018, l'association a logé 183 personnes, dont 44 ont quitté le dispositif pour 97% de sorties positives.

# 05. L'ÉQUIPE



Credit photo : Fannie Hourdeaux

## À PROPOS DE NOUS

Depuis 2018, l'équipe de Caracol s'est élargie pour accueillir désormais un socle opérationnel composé d'une dizaine de personnes.

Urbanistes, économistes, designers, travailleurs sociaux, communicants et sociologues collaborent pour développer de nouveaux projets, gérer les lieux ouverts et animer des communautés d'acteurs agissantes avec nos habitants, nos bénévoles et notre réseau de partenaires.

## DIRECTION GÉNÉRALE



Simon Guibert

### pôle support



Julien Peyrache

### pôle projet social



Elisa Desqué

### pôle immobilier



Jean-Baptiste Roussat



Zoé Royer



Cécile Gueritaud



Edouard Compain-Tissier



Sauvane Sassi-Rouyer



Ysée Briscas



Coline François

ORGANIGRAMME



## CONTACT

---

- ✉ [contact@colocationcaracol.com](mailto:contact@colocationcaracol.com)
- 🌐 [www.caracol-colocation.fr](http://www.caracol-colocation.fr)
- 📍 Les Amarres - 24 Quai d'Austerlitz  
75013 Paris

