



Caracol

# 13 MOIS DE COHABITATION INTERCULTURELLE & SOLIDAIRE À PARIS CENTRE

*L'habitat temporaire au  
service de nouvelles formes  
de solidarité*



## PARTENAIRES

---

RIVP



## SOUTIENS

---

dihal

diAid

bpi france

Urban Lab

île de France

PARIS



“ Ainsi une habitation confortable (qui par conséquent vous réconforte !) et un habitat plaisant constituent des atouts pour “habiter”, c’est-à-dire construire votre personnalité, déployer votre être dans le monde qui vous environne et auquel vous apportez votre marque et qui devient vôtre”.

-Paquot, 2005



<b>I. INTRODUCTION</b>	<b>P. 04</b>
Les grands enjeux	P.04
Le contexte de Rousseau	P.06
Les parties prenantes	
Une expérimentation sociale et urbaine	
<b>II. SYNTHÈSE</b>	<b>P. 08</b>
Tracer un bilan d'expérimentation	P.10
Finalités	
Méthodologie	
<b>III. AU FIL DU PROJET</b>	<b>P. 12</b>
Étape 1 : créer l'expérience	P.12
Le choix du site	
L'identification des colocataires	
Un premier cas d'application sociale de l'article 29 loi ELAN	
Étape 2 : faire vivre les lieux	P.16
Les chantiers participatifs	
Les espaces communs, créateurs de liens, révélateurs de communs	
Ancrage sur le quartier	
Un accompagnement social des différentes vulnérabilités accueillies chez Caracol	
Un projet phare ponctué de grands événements	
Étape 3 : et après ?	P.26
Un levier dans les parcours de vie	
Expérimenter, quel apport pour le bailleur ?	
Poursuivre l'expérimentation : duplication & essaimage du modèle	



Rousseau (août 2020 - Carlos Alvarez)

# I. INTRO- DUCTION

## LES GRANDS ENJEUX

Fondée en 2018, l'association Caracol est née d'un double constat.

D'une part, des problématiques d'accès au logement touchent des catégories sociales de plus en plus nombreuses, notamment dans les grandes métropoles au marché locatif tendu. L'absence de garants, d'un salaire fixe (dû à un statut d'intermittent, d'auto-entrepreneur, d'étudiant, etc.) ou de dossiers adaptés aux exigences du marché, sont de réels obstacles à l'obtention d'un logement dans le parc locatif.

D'autre part, les politiques d'accueil des personnes exilées butent sur un engorgement chronique des solutions d'hébergement et de logement. Ces difficultés sont d'autant plus prégnantes pour les Bénéficiaires de la Protection Internationale. Alors qu'ils bénéficient, suite à leur parcours d'asile, d'un titre de séjour de 10 ans leur permettant de relever du droit commun, ils ont entre 3 et 6 mois pour trouver un logement à leur sortie de leur hébergement. En Ile-de-France, cette situation se traduit par 50 % de "sortie sèche", c'est-à-dire sans solution de relogement (en situation de rue, en squat ou hébergé chez un tiers).

Caracol entend donc répondre de front à ces deux enjeux, en promouvant un modèle d'habitat interculturel, accessible et solidaire entre personnes réfugiées et locales. Ce modèle nous apparaît comme un levier privilégié pour permettre à des personnes de tous horizons de contribuer à la société française.

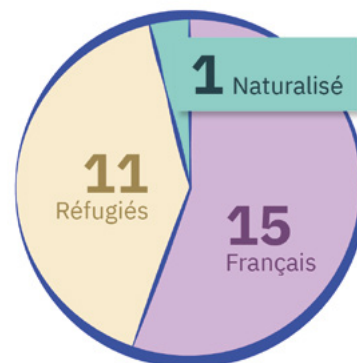
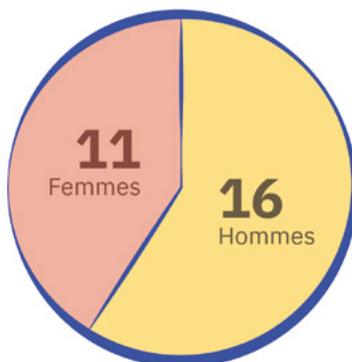
La colocation Rousseau s'inscrit dans l'expérimentation de formes temporaires d'un tel habitat, qui permettront de mobiliser des logements laissés vides - à l'heure où 18 600 logements sont réputés vacants à l'échelle parisienne<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Source: étude APUR 2021

# 27

## colocataires

en mixité de status, de genre et de situation d'emploi.



# 200€

## de redevance

75€ pour les personnes vulnérables (jamais plus d'1/3 des revenus personnels).

# 3 structures sur place :

Caracol, le pôle accueil des réfugiés du mouvement Habitat & Humanisme, et Unity Cube.

## Un rôle de stabilisation dans les parcours résidentiels

(100% de sorties ascendantes).

## Un rôle de stabilisation dans les parcours professionnels.

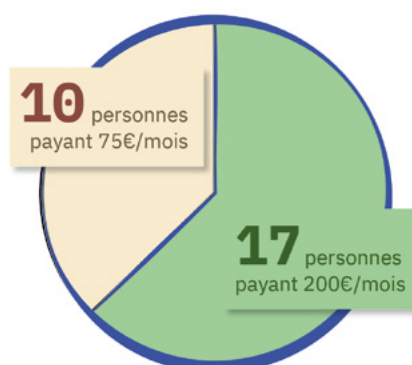
# 12 mois

de mise à disposition, étendue à 13 mois avant la création de 34 logements sociaux (17 PLA I - 17 PLUS).

## Des colocataires mobilisé.e.s.

# 3,1%

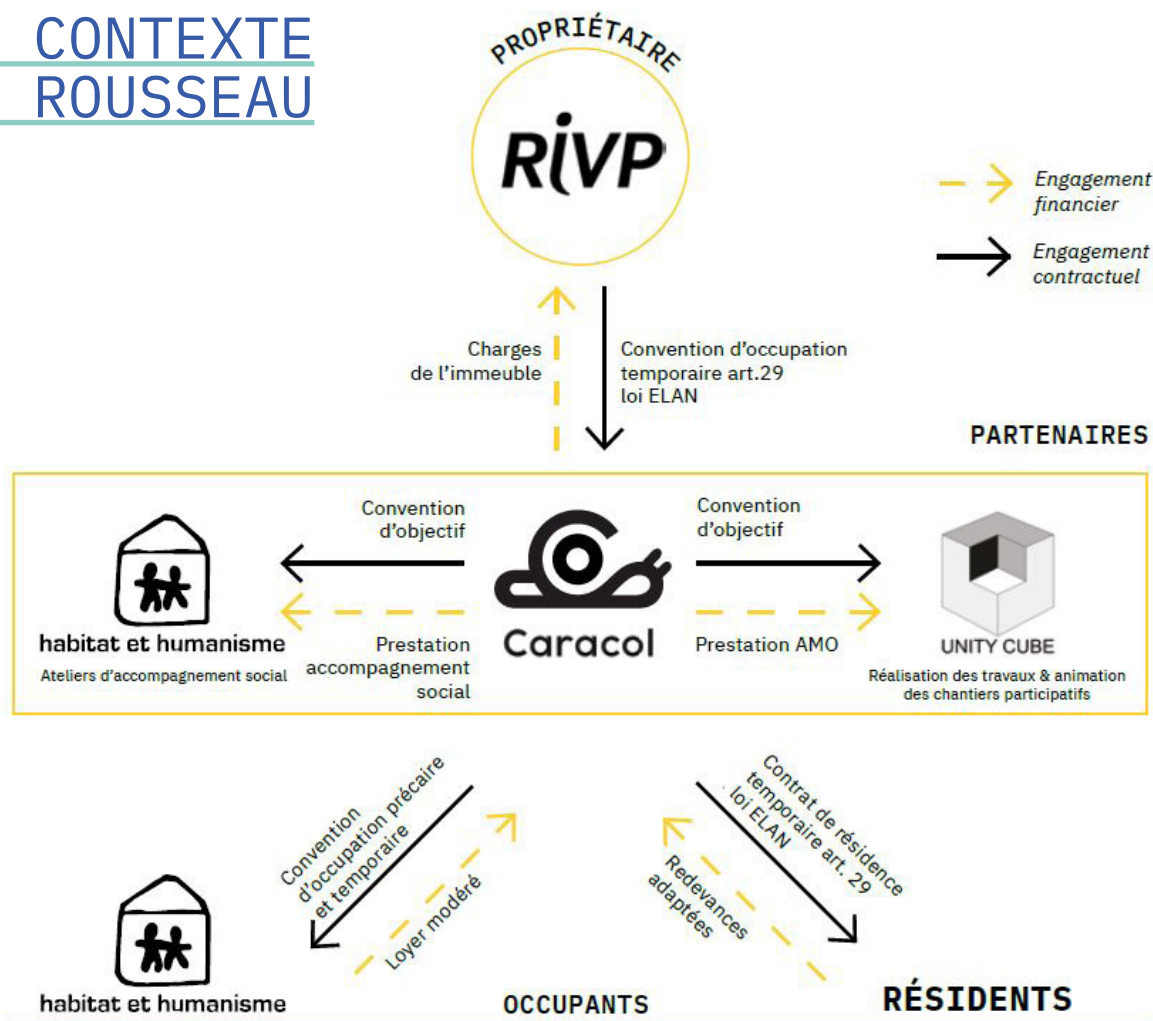
d'impayés.



# 92%

de contributeurs libres. 51€ en moyenne de contribution.

# LE CONTEXTE DE ROUSSEAU



MONTAGE DU PROJET

## LES PARTIES PRENANTES

### Caracol //

Caracol prend en gestion des biens immobiliers en les mettant temporairement à disposition de co-habitant.e.s réfugié.e.s et locaux. Les résident.e.s bénéficient d'un loyer adapté et sont accompagnés vers le logement durable. Son projet social repose sur le vivre ensemble entre personnes françaises et réfugiées, pour développer leur réseau de sociabilité et leur "savoir-habiter", faciliter leur parcours ultérieur dans la société et répondre à l'enjeu d'un habitat accessible en zone tendue.

L'association développe une culture partenariale, tant dans la relation à ses propriétaires-bailleurs (collectivités, bailleurs sociaux, fonds d'investissement, promoteurs) que dans la mise en œuvre de son projet social. Caracol bénéficie notamment du soutien de la Direction Interministérielle à l'Accueil et à l'Intégration des Réfugiés (DIAIR) et de la Direction Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIAL) au titre du programme Cohabitations

Solidaires permettant de proposer un accompagnement social global aux personnes bénéficiant du statut de réfugié.

Depuis son lancement, Caracol a élargi son champ d'implantation depuis l'Île-de-France (Paris, Le Perreux-sur-Marne, Bobigny, Lagny) jusqu'à La Roche-sur-Yon, Toulouse, puis Strasbourg et Lyon. L'association accueille au 1er janvier 2022 plus de 150 colocataires.

### RIVP //

Créée en 1923, la RIVP construit, réhabilite et gère plus de 61 000 logements. En tant que maître d'ouvrage, elle répond aux objectifs de production de logements sociaux de la Ville de Paris en veillant à la diversité de notre offre pour répondre à l'ensemble des besoins. La RIVP est également le développeur immobilier de la ville de Paris pour l'accueil des starts-ups et des entreprises innovantes. L'association accueille au 1er janvier 2022 plus de 150 colocataires.



## Pôle Accueil des Réfugiés, Mouvement Habitat et Humanisme //

Le Pôle Accueil des Réfugiés a été créé en 2016 au sein du mouvement Habitat-et-Humanisme, groupe d'économie sociale et solidaire fondé à Lyon en 1985 par Bernard DEVERT. Les trois missions du Pôle :

- Centres d'hébergement pour demandeurs d'asile et bénéficiaires de la protection internationale, accompagnement socio-administratif, juridique et vers l'insertion.
- Programmes d'intégration par la formation, l'emploi, le logement (THRASOS) et la culture (MUSE) pour les bénéficiaires de la protection internationale.
- Recherche sur les migrants et leur accueil, en développant des partenariats multidisciplinaires avec plus d'une dizaine d'universités partout en France. Evaluation de nos activités.

L'objectif du dispositif Thrasos, développé par le Pôle Accueil des Réfugiés est d'accompagner des bénéficiaires de la protection internationale dans un parcours de mobilité géographique vers la formation et un emploi durable, en partenariat avec des entreprises et des organismes de formation reconnus. L'objectif du dispositif MUSE est de permettre un meilleur accès à la culture, aux pratiques artistiques et culturelles pour les réfugiés afin de faciliter leur intégration sociale et culturelle.

Dans le cadre de la colocation ROUSSEAU, le Pôle Accueil des Réfugiés participe au recrutement des réfugiés puis à leur accompagnement social et professionnel à travers des entretiens et des ateliers collectifs.

## Unity Cube //

Créé en 2016 autour du double constat du manque de place d'hébergement d'urgence et de la vacance immobilière, l'association Unity Cube travaille depuis quatre ans au montage de projets d'occupation temporaire à vocation solidaire. Son équipe pluridisciplinaire d'une dizaine de personnes intervient sur toutes les phases d'un projet d'urbanisme transitoire, depuis l'étude de potentiel des bâtiments jusqu'au suivi de chantier, en passant par la conception des aménagements. L'association développe également des technologies spécifiques à la transformation temporaire de bâtiments de bureaux en lieu d'hébergement ou de logement. Unity Cube accorde également une grande importance à l'appropriation des lieux de vie par ses habitants, et organise ainsi des chantiers participatifs et des ateliers qui permettent de créer du lien entre différents collectifs se réunissant autour d'un même projet.



## UNE EXPÉRIMENTATION SOCIALE ET URBAINE

Lauréat de l'appel à expérimenter de l'Urban Lab en septembre 2019 - plateforme d'innovation urbaine de la Ville de Paris - le groupement a bénéficié du soutien de l'agence de développement dans la préfiguration des engagements sociaux du projet, et dans la prospection immobilière. Rousseau s'inscrit de fait dans les Quartiers d'Innovations Urbaines (QIU), invitant à la mise en place de projets pilotes, innovants dans la ville. Cette perspective a orienté pour l'Urban Lab, la mise en lien entre le groupement et plusieurs propriétaires potentiels, dont, in fine, la Régie Immobilière de la Ville de Paris, l'un de ses partenaires. Après une analyse de son patrimoine, la RIVP a mis à disposition une résidence dans le 1er arrondissement, pour une durée de 12 mois. Si ce choix de territorialisation s'est éloigné du QIU pressenti (18ème arrondissement), il a permis une expérience sociale complète, dans un bâtiment semi-occupé, laissant un total de 26 appartements aux futurs colocataires de Rousseau.

Via un écosystème partenarial intégré au développement de Caracol, l'association a pu constituer une équipe dédiée dès la phase amont du projet. Sur le modèle des équipes élargies caractéristiques des AAPUI, l'enjeu était de créer un groupement coordonné et intégré, s'alliant à l'ESS, au travail social et au travail coopératif.

# II. SYNTHÈSE

## QUE RETENIR DE L'EXPÉRIENCE ROUSSEAU ?



Dépendaison de crémaillère (octobre 2021 - Carlos Alvarez)

### POUR LES PROPRIÉTAIRES ?

#### *S'inscrire dans l'évolution des modes d'habiter*

La capacité de Caracol à utiliser de manière temporaire des logements vides permet de mobiliser une ressource souvent ignorée, et de mener des opérations expérimentales pouvant influencer la production d'habitat neuf.

#### *Un moyen pertinent de gestion de la vacance*

Le bilan économique du projet (du point de vue propriétaire) permet d'établir un bilan à 0€ en lieu et place d'une perte estimée à 50K€ de frais de gardiennage. Le modèle économique proposé dans le cadre de la colocation Rousseau est facilement transposable à d'autres opérations.

#### *Un vecteur de proximité avec les occupants du parc*

Acteur interstitiel dans la gestion locative, en lien direct avec les résidents temporaires comme historiques, Caracol en tant qu'opérateur temporaire en gestion du lieu a la possibilité de faire remonter des besoins venant des occupants directement au bailleur (installation d'un rack à vélo, intervention face à des nuisibles).

### POUR LES COLOCATAIRES ?

#### *Un espace de sociabilisation*

La dimension multiculturelle et solidaire des colocations répond aux besoins des colocataires en matière de socialisation et d'entraide. Quelles que soient leurs origines, certaines personnes trouvent souvent chez Caracol une première expérience du logement en France, dans un cadre stimulant et responsabilisant dont l'association est garante. La sélection des colocataires et leur accompagnement tout au long de leur parcours d'habitant sont les meilleurs moyens de permettre à chacun.e de se construire en acteur de sa vie et de notre société.

#### *Un effet levier sur les parcours résidentiels et les projets de vie*

Malgré la brièveté de l'occupation, des résultats concrets ont été obtenus tant dans le domaine de l'accès à un logement - notamment pour les personnes réfugiées - que dans celui de l'accès à l'emploi et à la formation, voire à l'entrepreneuriat.

## POUR L'ASSOCIATION CARACOL ?

*Une capacité à capter des logements qui échappent à d'autres outils*

En complément de l'intermédiation locative et d'autres dispositifs existants, l'article 29 loi Elan, de par sa souplesse (notamment dans la durée d'occupation) permet de répondre plus systématiquement à une généralisation des problématiques d'accès au logement dans les marchés tendus.

### *Pousser l'expérimentation*

Plus qu'un produit, l'association Caracol propose d'ores et déjà une méthode, évolutive, fonction d'un territoire, d'un immobilier, et de partenaires. Pour s'inscrire dans l'évolution des modes d'habiter et la prégnance des enjeux d'intégration et d'accès au logement dans notre société, il s'agit pour l'association d'identifier plusieurs pistes d'évolution, comme par exemple :

- une approche plus frugale de la fabrique urbaine permettant de recycler des bâtiments tertiaires vacants ;
- développer des opérations "post-transitoire" pour porter sur le long terme des habitations louées à des tarifs maîtrisés à un public de colocataires réfugiés et français.

## LES 5 GRANDES LEÇONS DU PROJETS ROUSSEAU

1

Intégrer la culture du propriétaire et poser ensemble des règles de co-gestion claires en amont du projet ;

2

Mobiliser les forces vives des bénévoles et anciens colocataires, ressources-clés pour poser le cadre dans une nouvelle colocation ;

3

Encourager les initiatives habitantes proposées dans leur diversité (cours de danse, cours de yoga, atelier confection pizza, cours d'anglais, d'arabe et de français, ciné club) ;

4

Des espaces communs à l'interface entre l'espace privé et l'espace public ;

5

Préparer la sortie et ne pas stocker : penser circulaire.

# TRACER UN BILAN D'EXPÉRIMENTATION

## FINALITÉS

Une première pour l'association Caracol, la colocation "Rousseau" et sa fermeture marque la fin d'un cycle complet de projet, dans toutes ses phases : développement, montage, occupation et fermeture.

De cette expérience émanent à ce jour - et à cette échelle, soit 27<sup>2</sup> colocataires en mixité - quelques premiers éléments de bilan sur notre modèle de cohabitation solidaire. Ce sont pour la duplication de notre modèle en transitoire, de premiers éléments de bilan précieux qu'il s'agira par la suite de contextualiser (établir des REX dans d'autres villes, sur d'autres colocations d'autres tailles, etc.) et de systématiser.

Cette démarche prône également un retour d'expérience librement accessible et appropriable pour le plus grand nombre, dans l'objectif d'une forme de démocratisation de notre action. De fait, ces éléments de réflexion s'inscrivent dans un continuum intégré du développement de Caracol : d'une expérimentation et de ses retours naissent d'autres expérimentations, puis des méthodes, des savoirs-faires, etc.

## MÉTHODOLOGIE

Ce bilan s'appuie sur des données récoltées dans le cadre de l'accompagnement social fourni aux colocataires, des éléments de reporting auprès de la DIAIR et de la DIHAL, et des documents de suivi partagés avec la RIVP.

En complément de ces données, 19 entretiens ont été réalisés entre octobre 2021 et janvier 2022. L'objectif de cette démarche d'enquête est 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. Participant ainsi à l'évolution de son modèle, à ce stade de développement.

L'échantillon est composé de :

- 8 femmes, 11 hommes.
- 7 personnes réfugiées, 11 personnes locales, 1 personne naturalisée.

La moyenne d'âge est de 28 ans.

## MESURE D'IMPACT

Un travail à plus large échelle mené avec le soutien de la Fondation Paris Habitat, dont des conclusions d'étape nourrissent le bilan avant un rendu mi-2022, visant à l'élaboration et la mise à l'épreuve d'une méthodologie d'implication des colocataires résidant dans le Grand Paris.

À cette fin, le travail comporte trois volets essentiels :

- Une définition du contexte général dans lequel opère Caracol et du cadre logique dans lequel s'inscrit la démarche
- Une capitalisation, retour critique et réflexif sur les projets menés par Caracol
- Une méthodologie expérimentale d'implication, dont la première vertu doit être d'être applicable et en prise avec la réalité du terrain.

Ces trois volets permettront, enfin, d'aboutir à une série de recommandations pouvant être étendues aux actions et programmes d'hébergement temporaire et solidaires.

L'enjeu est d'apporter des pistes de recommandations sur la création de liens et de communs **au sein d'une organisation décentralisée et d'une communauté géographiquement dispersée même si humainement rassemblée.**

<sup>2</sup> Si les premiers échanges avec la RIVP font état d'une vacance de 26 logements au moment de l'entrée dans les lieux, soit 23 colocataires. A cet état des lieux initial s'ajoute un appartement libéré en cours de projet, et des couples recrutés sur certains appartements, modifiant de fait les objectifs quantifiés de peuplement des lieux.



▲ Photo des colocataires (août 2020 - Carlos Alvarez)

▼ Photo des colocataires (octobre 2021 - Carlos Alvarez)



# III. AU FIL DU PROJET

## ÉTAPE 1 : CRÉER L'EXPÉRIENCE

### LE CHOIX DU SITE

---

Le projet a été précédé d'une phase de prospection, afin d'identifier un patrimoine adéquat. Les échanges avec des propriétaires ont fait ressortir un certain nombre de leçons, pour certaines transposables à d'autres contextes :

- la notion d'habitat temporaire génère des représentations tant en matière de publics-cibles que de rapport à l'habitat. Certaines inquiétudes ont émergées - population exclusivement masculine, dotée d'un faible capital culturel... - que le projet social de Caracol - mixité de publics, de genre et de classes sociales - a pu aplanir ;
- le choix d'un site doit intégrer les spécificités du modèle d'habitat temporaire. Les durées courtes et les redevances modérées ne permettent pas de consentir facilement des aménagements lourds (cloisonnements, réseaux), orientant vers un patrimoine à usage d'habitation, ou facilement convertible (bureau cloisonné) ;
- l'expérimentation comportant une part d'incertitude, il est préférable de choisir un site dont le propriétaire est en mesure d'indiquer les frais de gestion (fluides, charges, fiscalité) pour sécuriser le modèle économique.

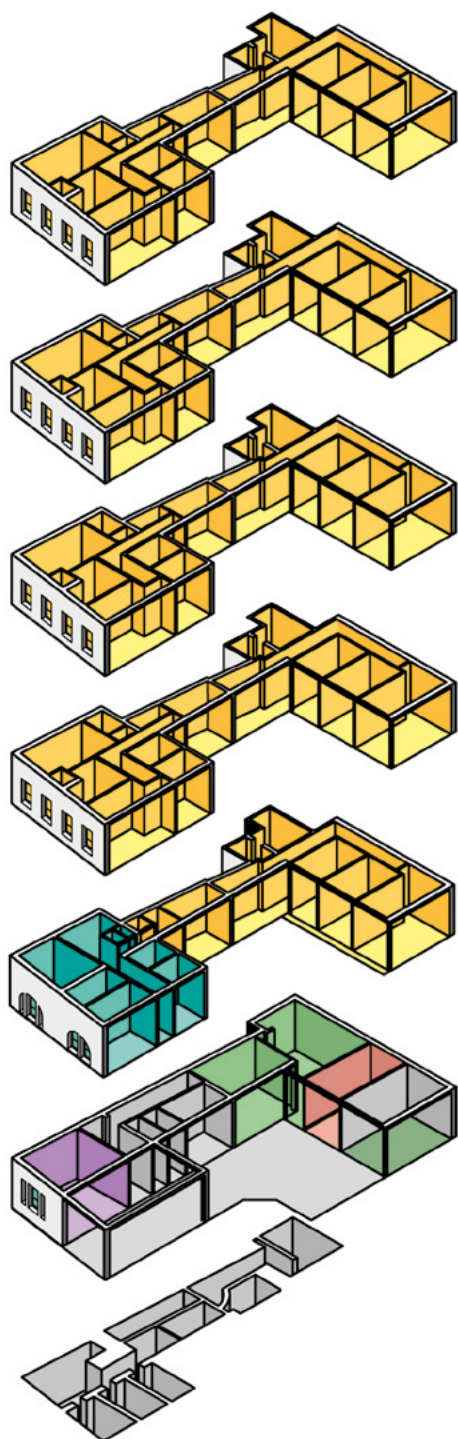
Le choix définitif s'est donc porté sur un immeuble propriété de la RIVP, en attente de travaux de rénovation et partiellement occupé.

Vue intérieure de la résidence Rousseau (avril 2021 - RIVP)



Une proposition de programmation a été élaborée en janvier 2021, qui reposait sur plusieurs intentions :

- utiliser au maximum les espaces disponibles : la résidence comptait 26 studios autonomes vacants, dont 3 sur cour, ainsi qu'un ensemble de bureaux autonomes ;
- faire colocation à l'échelle d'un immeuble : le fait de disposer d'habitations autonomes soulevait un nouveau défi, celui de recréer des espaces communs conviviaux, à l'image de ceux des colocations.
- Le parti-pris a été de transformer les appartements de plain-pied en espaces de vie et de travail social, pour donner à l'ensemble des résidents des lieux où se rencontrer ;
- rechercher la plus forte mixité d'usages : les espaces de bureaux ont pour partie été mis à disposition contre une redevance solidaire au Pôle Réfugiés du mouvement Habitat et Humanisme, tandis que l'ancienne salle du conseil était transformée en espace polyvalent. Un café associatif a également été proposé dans la perspective d'ouvrir le site au public, proposition écartée compte tenu de la situation sanitaire.



- Logements
- Maison du Projet
- Bureaux
- Salles Solidarité
- Salle Collective

PLAN D'OCCUPATION

## UN MONTAGE JURIDIQUE ADAPTÉ

Caracol a opté pour un outil expérimental, le dispositif prévu à l'article 29 de la loi ELAN. Ce cadre, soumis à agrément préfectoral, vise à organiser la sécurisation de locaux vacants par des usages temporaires, notamment l'habitat. Il a notamment facilité l'occupation d'appartements en espaces communs, en dispensant l'association de démarches en vue de leur changement de destination.

## UN PREMIER CAS D'APPLICATION SOCIALE DE L'ARTICLE 29 LOI ELAN

Premier cas d'application en France ayant une vocation sociale de l'article 29 loi ELAN, nous avons pris parti de considérer les personnes ayant le statut de réfugié comme relevant des vulnérabilités définies par l'article 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles.

Les personnes non vulnérables s'acquittent d'une redevance de 200e par mois charges comprises et les personnes vulnérables d'une redevance de 75e par mois charges comprises et peuvent bénéficier d'un accompagnement social adapté.

Cette limite à 75e contraint le modèle économique pour ce type de projet solidaire, notamment lorsque celui-ci prend place dans un parc semi-occupé dont les charges doivent être reversées au propriétaire et ne peuvent être optimisées.

Ce positionnement vise à montrer les contraintes faites au modèle économique, que nous équilibrons de deux manières.

- En proposant aux habitants de faire des contributions libres, au-delà de leurs redevances,
- En accueillant notre partenaire, le pôle accueil des réfugiés du mouvement Habitat et Humanisme, au sein des espaces de bureaux du site via une convention d'occupation précaire et temporaire.



Session de rencontre à Paris (août 2020 - Caracol)

## L'IDENTIFICATION DES COLOCATAIRES

Un enjeu fort en matière de colocation est la mobilisation de colocataires et la transmission d'un ensemble de règles et d'objectifs partagés.

Pour constituer un groupe d'habitants d'une ampleur inédite, Caracol a mis en place une démarche de recrutement sur le temps long, en multipliant les temps de rencontre collectifs pour permettre aux candidats de s'approprier le projet, et de faire plus ample connaissance avec de potentiels colocataires. D'abord tenus en présentiel à partir du début de l'année 2020, ces formats ont dû être réinventés avec l'apparition du Covid-19, et adopter des supports numériques.

Grâce à l'appui de partenaires historiques comme Singa ou le mouvement Habitat et Humanisme et au travail en réseau mené en amont pour identifier différents acteurs travaillant aux côtés des personnes réfugiées, Caracol a pu constituer un collectif aux profils divers et variés.

## UN PROJET SOUS LE SIGNE DU COVID

À l'image de la société française toute entière, le projet Rousseau a été fortement marqué par la pandémie de COVID. Ce contexte d'incertitude généralisée s'est avéré particulièrement impactant en phase d'amorçage, empêchant le groupement de mettre en œuvre les formats de rencontre avec les résidents historiques prévus (réunion d'information, porte à porte). La pandémie a également amené un retard dans le lancement du projet : initialement prévu pour le premier trimestre 2020, il a eu lieu à la rentrée de cette année. L'ambition de multiplier les temps de rencontre dans les lieux s'est heurtée aux impératifs sanitaires, et aux différents confinements. Le statut hybride des espaces collectifs du projet, ni tout à fait privés, ni tout à fait communs, a généré une alternance

entre accès limité par une jauge et fermeture pure et simple. Ces choix nécessaires ont impacté la constitution du groupe, ce qui a été exprimé à plusieurs reprises lors des entretiens réalisés en fin de projet avec les colocataires :

« La fermeture des communs, ça met à mal le projet. »

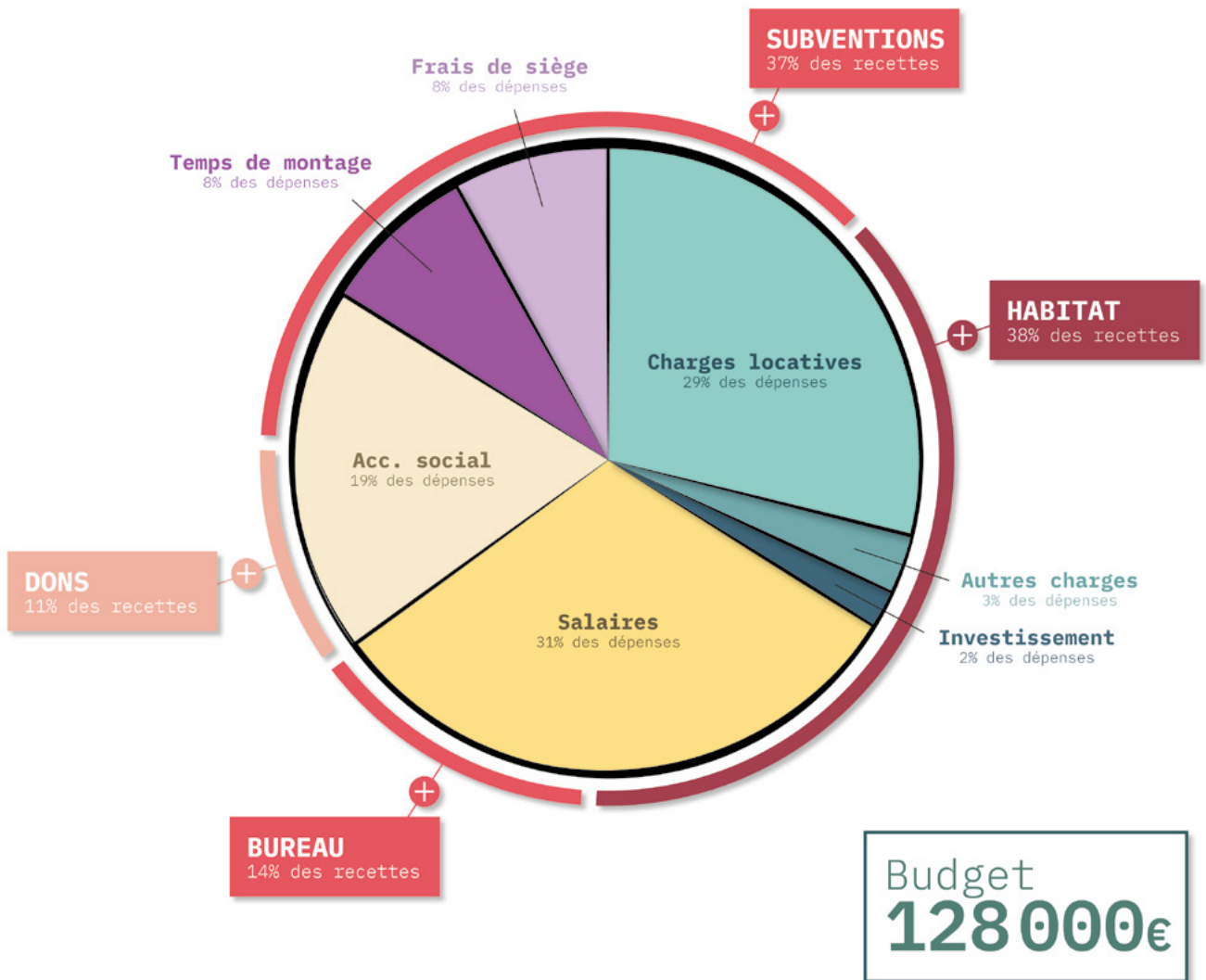
(R., 42)

« Ça a cassé la dynamique. »

(J., 20)

Mais les colocataires ont toutefois pu bénéficier de la solidarité collective lorsqu'ils étaient frappés par la maladie.





Chantiers participatifs (août 2020) - Carlos Alvarez



Chantiers participatifs (août 2020 - Carlos Alvarez)

## LA MISE EN PLACE D'UNE SIGNALÉTIQUE DE PROJET à destination des habitants historiques

Dans l'objectif de création d'un espace de dialogue entre les habitants historiques de l'immeuble, les colataires et les acteurs du projets, ont été mises en place une permanence, et une signalétique dédiée. Celle-ci remplace une réunion publique de lancement initialement prévue avec la RIVP, mais non tenue compte tenu de la situation sanitaire. La signalétique de projet était composée de :

- Affiche présentant les zones et horaires des permanences
- Affichage du calendrier et des valeurs du projet dans les parties communes
- Lettre déposée devant chaque appartements occupés

Sur le long-court, et particulièrement dans un site semi-occupé, la négociation des communs et leur bonne gestion impliquent de trouver les outils de communication adaptés au sein de chaque colocation. Pour pallier aux conflits d'usage émergeant suite à l'arrivée de 27 nouveaux occupants dans un lieu originellement très vide, ont été testées plusieurs modes de médiation impliquant les colataires, mais aussi l'équipe opérationnelle, parmi lesquelles la création d'une Charte du vivre-ensemble, l'élection de référents de paliers responsables du lien interne au bâtiment, et une astreinte téléphonique opérée par l'équipe Caracol.

## ÉTAPE 2 : FAIRE VIVRE LES LIEUX

### LES CHANTIERS PARTICIPATIFS

En amont des chantiers participatifs, le diagnostic technique du 18 Rue Jean Jacques Rousseau a été réalisé en deux phases :

- Un diagnostic technique général réalisé par Unity Cube et présenté à la Préfecture de Police pour valider la faisabilité du projet ;
- Un diagnostic électrique qui a permis de relever les différents points d'attention sur les installations en place.

Les chantiers participatifs du 18 Rue Jean Jacques Rousseau ont été animé par Unity Cube, avec le soutien de Caracol, des bénévoles des deux associations et des résident.es. Ils ont eu lieu majoritairement entre le 19 et le 25 août 2020.

- 5 ateliers ont été réalisés lors de cette semaine de chantier, avec pour objectif la remise en état des appartements et des communs afin de permettre l'arrivée des résidents.
- 3 autres ateliers ont eu lieu entre septembre et octobre avec des interventions ponctuelles et la préparation de l'inauguration du site.

Les résidents ont été globalement très investis dans la phase de chantier participatif, ce qui a permis de créer des liens et renforcer la dynamique collective qui commençait déjà à se mettre en place avec l'annonce du groupe de résidents. Les deux ateliers du week-end ont connu une forte participation avec 20 et 30 personnes mobilisés dont 80% de futurs résidents, avec à la fois une grande motivation, des objectifs surpassés en termes de réalisation, et une ambiance conviviale, malgré le contexte sanitaire.

## LES ESPACES COMMUNS, CRÉATEURS DE LIENS, RÉVÉLATEURS DE COMMUNS

Notre ambition pour ce projet, et de manière générale dans l'association, est de créer des espaces de rencontres, de décroisser le marché du logement et d'offrir des cadres au sein desquels de nouvelles formes de solidarités puissent émerger.

Dans le cadre d'une résidence de studios individuels, le terreau de ces nouvelles formes de solidarités, s'est manifesté dans les espaces communs situés en pied d'immeuble. Espaces dont la configuration a participé à l'émergence d'initiatives communes, entre occupantes et occupants, mais également à la création de liens avec les voisins historiques, le quartier et plus largement la ville.

À l'usage, et malgré un contexte sanitaire n'ayant pas permis aux habitants de tirer le meilleur parti de ces espaces, les espaces communs sont des lieux de circulation des savoirs-faire, savoirs-être et d'apprentissages informels entre colocataires. Ils ont un effet fédérateur très important au sein du collectif, car ils sont le contrepoids d'un espace privatif individuel permettant de fédérer un collectif hétérogène et sont de véritables leviers contre l'isolement. Ce sont des espaces vertueux aussi bien pour les personnes locales, qui s'enrichissent au contact de personnes aux parcours et origines diverses; que pour les personnes réfugiées, pour qui le contact quotidien avec des personnes locales peut contribuer à faciliter leur compréhension des codes de la société d'accueil.

### Paroles d'habitants

« C'est vrai que mes sorties je les faisais surtout dans les parties communes. Et ça c'était vraiment précieux. »

(S., 29 ans)

« Au début je me suis engagée pour donner des cours d'Arabe. »

(Y., 27 ans)

### ASSURER UN MÊME NIVEAU D'INFORMATION À L'ENSEMBLE DES HABITANTS

Quelques jours avant l'entrée dans les lieux des premiers habitants, profitant de l'énergie du dernier week end de chantiers participatifs, Caracol et le pôle Accueil des Réfugiés ont tenu des permanences administratives sous forme d'ateliers afin de présenter les contrats de résidences (en français, anglais et arabe) aux futurs résidents et les modalités administratives d'une entrée dans les lieux. Ces ateliers ont également permis de mobiliser des anciens habitants et bénévoles pour éclaircir les points-clés de la démarche, et ainsi, mettre le partage et la compréhension de l'information au cœur de l'autonomisation des colocataires.



De manière plus fine, le rapport aux espaces communs diffère selon les parcours résidentiels antérieurs et selon le statut (local ou réfugié).

L'accès à un logement privé est davantage valorisée par les personnes réfugiées, qui ont connu des conditions de logement plus précaires et instables. Après plusieurs expériences d'hébergement ou de logement collectif, disposer d'un espace d'intimité, voire de retrait, semble particulièrement important pour elles.

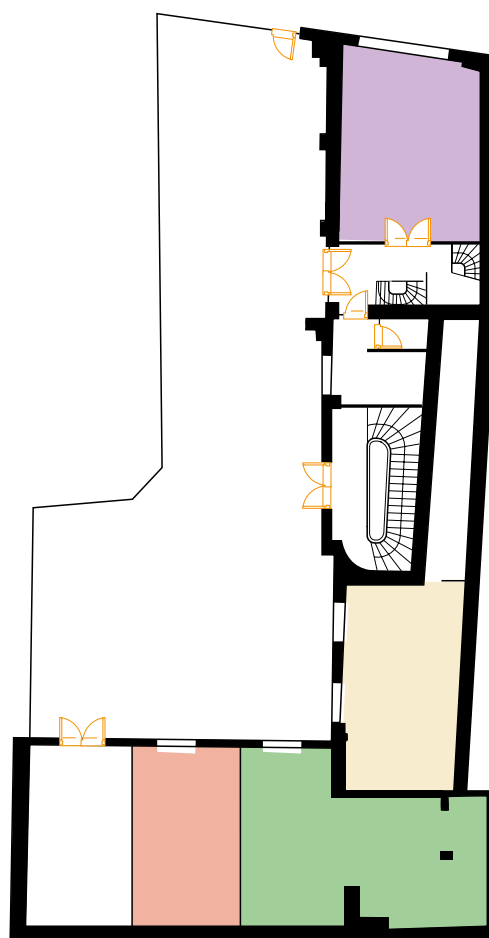
Une valorisation des espaces communs plus forte chez les personnes locales, qui expriment davantage de regrets liés à leur fermeture (COVID-19), et leur besoin d'espaces pour faire vivre le collectif.

La configuration en studio et communs a par ailleurs fortement été très valorisée par les colocataires réfugiés et locaux qui ont apprécié avoir réunis dans un même lieu les avantages de la colocation et du logement privé.

### Paroles d'habitants

“Ici j'ai mon studio, si je veux être seul, je suis seul, si je veux être avec les gens, je descends. Et ça je trouve ça incroyable. Je suis en coloco et en même temps je suis seul.”

(Y. 33 ans)



REZ-DE-CHAUSSÉE

- Maison du projet / Espace de réunion
- Espace Cuisine
- Espace buanderie / couture
- Espace de travail



Instantané de vie dans les espaces communs en RDC (août 2021 - Caracal)



Instants de vie dans les espaces communs en RDC (août 2021 - Caracol)

## CONVIVALITÉ ET CUISINE : Un enrichissement interculturel qui s'inscrit dans la quotidienneté

La cuisine a été un catalyseur important pour les liens qui se sont noués au sein de ce groupe d'habitants. Espace central de la vie quotidienne, ce lieu est ponctué de manière bi-hebdomadaire par la récolte des invendus de la Biocoop Etienne Marcel et les recettes échangées entre résidents.

### Paroles d'habitants

« Moi je sais que je mangeais presque tous les jours dans la cuisine. Et y'avait tout le temps des gens en train de se faire à manger et c'était trop cool. »

(J., 20 ans)

« Bah, c'était super enrichissant parce que du coup on discute, on s'ouvre à d'autres choses, que ce soit des parcours de vie ou des.... c'est vrai que ça tournait beaucoup autour de la bouffe ! C'était beaucoup de dîners où on mange des choses qu'on a jamais goûté... »

(P., 27 ans)

« La nourriture c'est essentiel ! Évidemment. Je pense que la chose qu'on a le plus partagée, c'est vraiment la nourriture. »

(R., 42 ans)



Instants de vie dans les espaces communs en RDC (août 2021 - Caracol)



*Un atelier de végétalisation de la cours (avril 2021, Caracol)*



*Une récolte d'invidus de la Biocoop (Juin 2021, Caracol)*

## ANCRAGE SUR LE QUARTIER

L'ouverture de la colocation sur l'extérieur et son ancrage dans le quartier s'est davantage matérialisée par des liens avec des associations ou commerces de proximité que par des liens récurrents avec les autres habitants. Il s'agit notamment d'initiatives habitantes, comme un accord conclu entre la Biocoop Etienne Marcel et les colocataires pour la récupération d'invidus alimentaires. A la fin de l'occupation temporaire, ce partenariat a été passé à l'association Eco-Charlies.

D'autres partenariats locaux ont également été noués à l'initiative de plusieurs habitants, pour animer des temps collectifs sur site, et notamment :

- l'animation d'ateliers participatifs pour végétaliser la cour de l'immeuble, avec le collectif de végétalisation urbaine Ramène ta fleur ;
- le prêt de matériel de bricolage pour l'aménagement des appartements des colocataires, via Emmaüs alternative ;
- une exposition d'un groupe d'étudiants en architecture menée par une habitante en partenariat avec l'école d'architecture de la Villette ;
- la venue d'un salon de coiffure dans les murs pour des coupes de cheveux à prix libre avec Queer Chevelu.



Photo inspirée du tableau de Caravage L'incrédulité de Saint-Thomas (28 juillet 2021, Sabrina Belouaar)

## FOND D'ART CONTEMPORAIN DE LA VILLE DE PARIS

C'est grâce à la proximité des équipes du programme MUSES des équipes de Caracol qu'est née cette idée : faire un partenariat avec le Fonds d'art contemporain de la Ville de Paris pour faire venir l'art contemporain au cœur du lieu.

Le projet "De l'art à Rousseau" s'inscrit dans une démarche d'ouverture à l'art contemporain et d'initiation à l'art et aux pratiques artistiques. Dans le cadre de ce partenariat, 2 œuvres d'arts de l'artiste Sabrian Belouaar ont été exposées dans la salle de travail social au rdc.

Plusieurs séances ont été organisées pour permettre :

- de rencontrer les habitants souhaitant être mobilisés dans le cadre de cette démarche ;
- de découvrir les œuvres de l'artiste sur place ;
- d'esquisser des pistes et des objectifs d'une création d'une œuvre collective.

Le vernissage de l'exposition s'est mis en œuvre dans un format "Fête des Voisins" le 2 juillet 2021.

Ces ateliers se sont poursuivis au Louvre, afin de décider d'une œuvre à réinterpréter in situ avec l'artiste et les habitants temporaires et historiques.

Les œuvres réalisées avec l'artiste et les habitants ont été exposés à l'occasion de la dé-pondaison de crémaillère de la colocation, le 2 octobre 2021.



Photo d'une colocataire dans son logement (28 juillet 2021, Sabrina Belouaar)

## UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES DIFFÉRENTES VULNÉRABILITÉS ACCUEILLIES CHEZ CARACOL

Les engagements pris par Caracol en matière de projet social garantissent pour les habitants réfugiés un accompagnement social vers l'emploi et vers le logement. Ceux-ci se sont matérialisés par une contractualisation avec le pôle Accueil des Réfugiés du Mouvement Habitat et Humanisme, responsable de l'accompagnement social sur ces volets administratifs. En parallèle d'une permanence tenue sur site pour accompagner les résidents dans leur projet individuel, plusieurs ateliers ont été mis en place afin d'outiller sur les techniques de recherche d'emploi et d'apporter des informations sur le fonctionnement du marché du travail.

Au-delà d'une opposition binaire entre réfugié.e.s et personnes locales, l'accompagnement social fourni par le pôle Accueil des Réfugiés du Mouvement Habitat et Humanisme puis Caracol, ainsi que la mesure d'impact ont révélé une pluralité de formes de vulnérabilité qu'accueillent les colocations Caracol. Elles concernent en premier lieu les personnes réfugiées, qui cumulent situation d'exil et statut administratif instable, mais aussi les personnes locales.

Il existe en premier lieu une évidente vulnérabilité économique chez les colocataires. Une majorité d'entre eux touche les minima sociaux en raison d'une activité professionnelle précaire ou d'un projet professionnel en construction. L'accès à un logement à des prix largement inférieurs à ceux pratiqués sur le marché immobilier classique est donc considéré comme une réelle opportunité par beaucoup de colocataires. Leur loyer occupant une plus faible part de leur budget global, ils peuvent se consacrer à d'autres projets impliquant des dépenses. Pour les personnes réfugiées, il existe aussi des sources de dépenses propres à leur statut et aux dynamiques migratoires.

La vulnérabilité de certaines personnes réfugiées est aussi liée à des difficultés en français et à la confrontation à des codes culturels non partagés, éléments qui peuvent compliquer leur intégration.

Il existe également une forme de vulnérabilité psychologique particulière chez certains colocataires, laquelle semble se manifester davantage chez les personnes locales. Ils sont nombreux à avoir exprimé un mal-être lié aux confinements successifs et à cette solitude contrainte, particulièrement lors de la période de fermeture des espaces communs pendant le Covid.

## UN PIVOT DANS LA STRUCTURATION DE CARACOL : L'INTERNALISATION DU TRAVAIL SOCIAL

Au cours de la colocation, un transfert de compétences s'est opéré entre le pôle Accueil des Réfugiés du Mouvement Habitat et Humanisme et Caracol, afin que l'association puisse porter directement l'accompagnement social des colocataires en Ile-de-France. Cette décision, choisie à quelques mois de la fermeture de Rousseau, a eu un impact direct sur l'accompagnement à la carte des colocataires pour leur relogement (entre 6 et 24 entretiens par colocataire ont été tenus par l'équipe sociale de Caracol pour accompagner leur départ de la colocation). Ces ateliers individuels ont été complétés par une série d'ateliers collectifs (ouverts à tous les colocataires) tenus une fois par semaine pour les accompagner sur le long-terme dans le relogement.

Plus largement, le choix d'internaliser le travail social a permis de mettre en lumière ces pratiques dans une association structurée largement autour des questions d'urbanisme transitoire, orientant les choix stratégiques de développement aux regards des enjeux du travail social.





## SOLIDARITÉS INTRINSÈQUES AU COLLECTIF

En parallèle de l'accompagnement social formel, les modalités du vivre-ensemble en contexte interculturel est révélateur de l'intérêt du cadre de la colocation pour un enrichissement interculturel et des formes de solidarités ponctuelles émergeant au quotidien et fournis par les colocataires eux-mêmes (conseils administratifs, relatifs aux démarches professionnelles, à la recherche d'emploi, etc.)

Ce contexte interculturel est valorisé aussi bien par les personnes réfugiées que par les personnes locales. Pour ces premières, l'intérêt réside beaucoup dans ce contact presque permanent avec des membres de la société d'accueil, après des étapes de parcours d'intégration durant lesquelles la mixité sociale était moindre voire nulle, en raison de leurs conditions d'hébergement.

« Parce que moi ça m'est arrivé d'être hébergé par d'autres associations, mais c'était justement des logements partagés avec juste des demandeurs d'asile et des réfugiés. Donc aucun lien avec la population locale. Ici c'était justement pas que avec les français, mais y'avait aussi des français, des réfugiés, tout est mélangé (...) Surtout pour nouvel arrivant comme moi, c'était très utile pour moi voilà d'apprendre le français, de comprendre mieux le système administratif, la culture et tout ça... Pour s'intégrer ici en France il faut passer du temps avec les Français. Donc ça c'était très important pour moi. »

(Y., 33 ans)



Photo d'une colocataire dans son logement (28 juillet 2021, Sabrina Belouar)

## UNE REVUE DE PRESSE DÉDIÉE AU PROJET ROUSSEAU

Complétant la valorisation in situ du projet, plusieurs articles ont contribué à la médiatisation de la colocation, de son ouverture jusqu'à la fin, et notamment :

- **Octobre 2020 :** Une vidéo tournée avec plusieurs des habitants par Konbini News



<https://news.konbini.com/societe/reportage-une-colocation-multiculturelle-et-solidaire-en-plein-coeur-de-paris>

- **Octobre 2020 :** Un article du Parisien à l'occasion de la pendaison de crémaillère officielle



<https://www.leparisien.fr/paris-75/paris-avec-la-colocation-solidaire-l-idee-c-est-de-fabriquer-des-francais-06-10-2020-8397564.php>

- **Octobre 2020 :** Un article de Mediapart célébrant l'initiative à l'occasion de sa pendaison de crémaillère



<https://www.mediapart.fr/journal/france/081020/paris-une-colocation-entre-refugies-et-francais-reinvente-la-solidarite?onglet=full>

- **Décembre 2020 :** Une vidéo tournée par Médiatico dans les espaces communs, suite au Trophée de l'économie sociale et solidaire 2020



<https://www.mediatico.fr/reportages/caracol-l'association-qui-transforme-les-batiments-vides-en-colocations-pour-les-refugies/>

- **Décembre 2020 :** Un article publié par la RIVP pour retracer leur rôle dans cette expérimentation



<https://www.rivp.fr/nos-actualites/associations/la-colocation-rousseau-un-projet-mixte-solidaire-et-multiculturel/>



## UN PROJET PHARE PONCTUÉ DE GRANDS ÉVÉNEMENTS

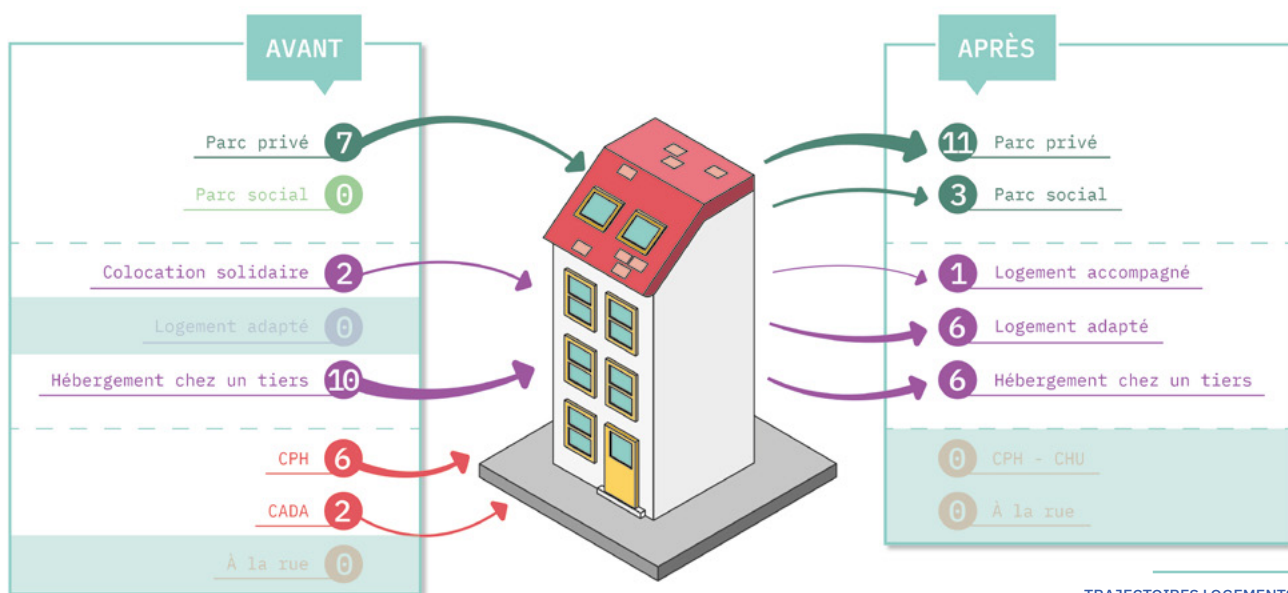
L'ampleur du projet, premier cas d'application d'un cadre juridique encore expérimental, ont été des facteurs cruciaux dans la médiatisation de celui-ci. Aux temps de présentation du projet s'ajoutent de nombreux partenaires institutionnels ayant visité les lieux (élus, agences d'urbanisme, financeurs, promoteurs immobiliers, etc.). Ces différentes étapes ont été cruciales dans la valorisation de l'action portée par le projet Rousseau.

Au cours du projet, la colocation a également été rythmée par des événements festifs, ouverts au public sur invitation, notamment à l'occasion de la pendaison de crémaillère (5 octobre 2020), la fête des voisins et le vernissage de l'exposition Sabrina Belouaar (2 juillet 2021), et enfin la dépendaison de crémaillère (2 octobre 2021), ayant donné lieu à une exposition relatant les grands temps du projet et de ses habitants.



Fête des voisins dans la cour de Rousseau (2 juillet 2021, Caracol)

## ÉTAPE 3 : ET APRÈS ?



## UN LEVIER DANS LES PARCOURS DE VIE

Un des objectifs principaux de la colocation était de fournir aux colocataires des conditions d'accueil propices à la poursuite de leurs parcours de vie, notamment en matière de logement et d'activité. Cet objectif apparaît atteint au terme du projet : malgré son caractère temporaire, la colocation Rousseau aura permis à l'ensemble de ses participant.es d'accéder à une solution d'habitat adaptée, et à poursuivre leurs projets d'emploi ou de formation.

Cet effet positif se fait particulièrement sentir chez les personnes réfugiées, notamment celles arrivées directement depuis un centre d'hébergement (CPH, CADA). Parmi ces dernières (8 personnes), 5 ont accédé à un logement adapté, grâce notamment à la bonne articulation entre Caracol, la RIVP et sa filiale Hénéo et 3 à un logement social. Ce travail partenarial apparaît comme une des conditions favorisant grandement la poursuite des parcours résidentiels, en identifiant les solutions les mieux adaptées à chaque profil.

De la même manière, l'ensemble des personnes en recherche d'emploi à l'entrée dans la colocation ont trouvé une formation (3 personnes) ou un contrat de travail (2 personnes), et aucune

perte d'emploi n'a été signalée. Ce constat doit être analysé avec prudence s'agissant d'un nombre réduit de personnes, mais suggère que l'accès à un habitat stable à moindre coût permet aux colocataires de se consacrer à leur projet professionnel dans un contexte d'incertitude majeure liée à la crise sanitaire.

### Paroles d'habitants

« Avant ici j'avais déjà travaillé, fait des choses, j'avais des projets personnels... mais quand tu n'as pas ton propre logement y'a toujours une mentalité qui est... ouais, y'a de la fatigue...de l'incertitude, tout ça. Donc ça m'aidait beaucoup de ne pas me soucier sur le logement pendant toute la période du séjour. Donc ça me faisait vraiment me concentrer sur certains projets. Sur les finances, j'ai bien économisé... »

(Y., 33 ans)



Un cours de yoga organisé dans les espaces communs (septembre 2020, Caracol)



Retrouvailles des colocataires lors d'un dîner organisé aux Amarres (07 mai 2022, Caracol)



Dîner dans les espaces communs (13 novembre 2020, Caracol)

La colocation a également pu servir de contexte propice à la maturation d'une vocation entrepreneuriale, qu'il s'agisse d'un projet ébauché au préalable ou d'une orientation au cours du projet. Dans le premier cas, la structure de danse portée par une des colocataires (SWAG studio) s'est appuyée sur la communauté Caracol (habitant.es et candidat.es) pour mobiliser des utilisatrices, et a tenu ses premières séances au sein des espaces communs.

### Paroles d'habitants

« Je sais pas ce que ça aurait été si j'avais eu la colocation à un autre moment, ou si j'avais pas eu la colocation cette année, enfin voilà tu peux pas faire d'hypothèses mais en tout cas d'avoir la colocation cette année c'est arrivé au moment où j'avais envie de quitter mon travail, où j'avais envie de monter mon projet, où j'avais besoin d'être entourée de personnes pour faire tout ça, où j'avais besoin d'avoir un loyer pas cher pour pouvoir démissionner et me lancer, c'est l'année où j'ai commencé à rembourser mon prêt de l'école... enfin c'était l'année de tous les débuts. (...) Et après au niveau de mon projet, ça a été les premières personnes avec qui j'ai construit le projet donc c'est 1000 fois positif. »

(P., 24 ans)

Dans le second, la présence au sein du lieu de personnes déjà engagées dans un parcours entrepreneurial a facilité la mise en relation avec une structure d'accompagnement (SINGA), et le passage à une démarche active de création d'entreprise.

### Paroles d'habitants

« Y'a une grande chose qui a changé parce que avant j'aurais jamais imaginé que je pourrais faire le projet d'être auto-entrepreneur. Avant j'avais pas ça dans la tête. Mais par rapport à la colocation, Danusya elle m'a montré une association, SINGA. (...) Maintenant je réfléchis sur un grand projet. Je veux être auto-entrepreneur, comme ça je travaille à mon compte. »

(Y., 25 ans)



Rousseau (2 octobre 2021, Carlos Alvarez)

## EXPÉRIMENTER, QUEL APPOINT POUR LE BAILLEUR ?

D'un point de vue financier, l'occupation temporaire a représenté pour le propriétaire des lieux une économie de l'ordre de 50 000€, correspondant aux frais de gardiennage des logements vides et aux charges générales de l'immeuble acquittées par Caracol. S'agissant d'un projet-pilote mené en site occupé, la colocation a amené une mobilisation des équipes (pilotage de projet, suivi technique) supérieure à celle entraînée par une situation de forte vacance, ramenant le projet à l'équilibre pour le bailleur.

Comme dans tout projet intercalaire, la sortie des lieux a fait l'objet d'une attention particulière. Les parties prenantes ont veillé à s'informer de l'avancée des démarches préalables aux travaux, pour éviter toute incertitude liée à une éventuelle prolongation et permettre aux colocalitaires de préparer leur départ.

## DUPLICATION & ESSAIMAGE DU MODÈLE

La démarche d'expérimentation portée avec le concours de l'Urban Lab et la RIVP constitue une première ayant vocation à être dupliquée. Caracol s'est appuyé sur cette expérience pour mener des projets ultérieurs, en retenant tout ou partie des dispositifs expérimentés à Rousseau.

C'est le cas à Strasbourg, pour un projet lancé en septembre 2021 dans un quartier en renouvellement urbain. L'intervention porte sur un ensemble HLM propriété de CDC Habitat Social, en attente de démolition et partiellement occupé par des résidents du parc social, ainsi que par des personnes logées temporairement par d'autres associations. La phase d'amorçage du projet a fait l'objet d'une attention toute particulière, en veillant d'une part à s'appuyer sur l'équipe de gestion déjà au contact des résidents, d'autre en mobilisant des compétences en animation culturelle par le biais de la compagnie strasbourgeoise lu2.

Cet effort d'aller vers s'est traduit par différents formats pour toucher au maximum les habitants de manière individuelle, en prenant le temps de clarifier la finalité du projet, les publics accueillis et le rôle de chaque partenaire. Les trois structures, liées par une convention d'objectif, ont ainsi pu être identifiées précisément, et clarifier les tenants et aboutissants de leur intervention.



## 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