



Rapport
d'activité
2021

N° pages

02		Chiffres-clés
03		Nombre de colocataires en 2021
03		Instances de l'association
04		Équipe opérationnelle
05		Offrir un habitat temporaire, solidaire & abordable
06		ZOOM sur le processus de sélection
09		Qui sont les colocataires de Caracol ?
11		Viser la poursuite du parcours résidentiel
12		Déploiement national
13		Île-de-France
20		Occitanie
23		Grand Est
26		Auvergne-Rhône-Alpes
27		Animation de communauté
30		ZOOM Communiquer & engager
31		Revue de Presse
32		Mesure d'impact
32		Pérennisation
33		Modèle économique
34		Rapport financier

6

Colocations ouvertes
pour un total
de 109 colocataires

1

Colocation fermée
100% de relogement
pour les 27 colocataires

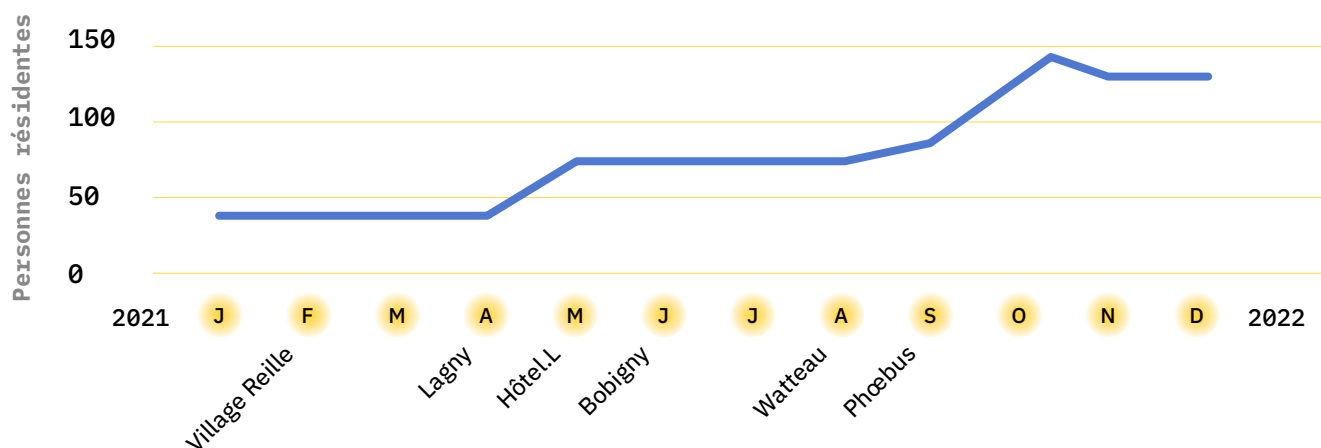
40

Sessions de rencontre
—
2312 personnes
présentes

31

Événements & animations
—
365 participant·e·s

Nombre de colocataires en 2021



Instances de l'association

L'assemblée Générale du 19 mai 2021 a adopté une modification des statuts élargissant la composition du Conseil d'administration. Un nouveau Conseil a été élu pour un mandat de deux ans.

● BUREAU

Co-Présidence : *Pauline* TERESTCHENKO, *Yasin* ABDI JAMA
Trésorière : *Mélanie* ECK
Secrétaire général : *Vincent* BERNE

● ADMINISTRATEUR·TRICE·S

Rudy ONDO
Abbas KHAVARI
Clémence PIETOT

L'année 2021 a été marquée par la constitution d'un pôle social au sein de Caracol. Né du constat que l'intervention auprès de publics prioritaires nécessite des compétences complémentaires les unes aux autres, le pôle social a pour vocation de coordonner les interventions des différents partenaires à qui est confié tout ou partie du suivi social des colocataires le nécessitant, d'assurer le suivi des colocataires francilien·ne·s ainsi que de mener des actions socio-culturelles en vue de créer des liens au sein de la communauté habitante de Caracol.

L'accompagnement social chez Caracol vise à offrir aux personnes réfugiées un accompagnement social dans le cadre des colocations, assuré 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.

La vision d'une communauté caracolienne repose sur la conviction que l'échelle de l'habitat n'est pas la seule pertinente pour accomplir notre objet social. La socialisation multiculturelle peut être bénéfique même hors les murs, en permettant à chacun·e de s'aventurer en dehors de sa sphère de sociabilité habituelle. De même, les espaces communs de nos colocations et des lieux dans lesquels elles s'inscrivent peuvent être le support d'activités mêlant les publics autour d'intérêts communs.

● ENCADRE

L'équipe au 31 décembre 2021

Marion **BINGLER**
Edouard **COMPAIN TISSIER**
Elisa **DESQUE**
Jeanne **DE TOURDONNET**
Mélanie **ECK**
Cécile **GUERITAUD**
Simon **GUIBERT**
Fannie **HOURDEAUX**
Julien **PEYRACHE**
Jean-Baptiste **ROUSSAT**
Zoé **ROYER**

Iels ont participé à l'aventure

Mélanie **TO**
Emirhan **YILDIZ**
Céline **VAQUER NOS**



02/10/2021 – Colocation Rousseau,
Dépendaison de crémaillère, Paris, Carlos ALVAREZ©

Offrir un habitat temporaire, solidaire & abordable

Notre mission est d'offrir à nos colocataires un logement de qualité dans des conditions adaptées à leur profil. L'offre d'habitat temporaire créé en 2021 s'inscrit dans cet objectif par deux aspects principaux.

Le premier aspect est le montant de redevance versé par les occupant·es. Limité légalement à 200 € mensuels, charges comprises, ce montant est sans rapport avec une offre équivalente dans les différents territoires métropolitains où nous intervenons. Le principe d'une redevance est par ailleurs plus sécurisant pour les usager·e·s qu'un loyer classique, puisque les consommations de fluides ne peuvent être re-facturées - ce qui souligne l'importance d'encourager à la sobriété, dans un contexte de renchérissement de l'énergie.

Tableau comparatif du prix pour une place en colocation (€/mois, hors APL)

PARIS	LYON	TOULOUSE	STRASBOURG	CARACOL-ELAN
600 – 1000	400 – 600	450 – 550	400 – 500	200
+ charges	+ charges	+ charges	+ charges	charges comprises

Le second critère est la méthode de sélection, qui vise à ne pas reproduire les freins à l'accès à l'habitat que rencontrent nombre de nos colocataires. Ainsi, les critères pour intégrer une colocation sont limités à :

- Être majeur
- Souhaiter vivre en multiculturalité
- Disposer d'un revenu
- Résider légalement dans le pays

Ces critères permettent d'accueillir des colocataires suivant un régime particulièrement souple :

- Pas de dossier administratif (justificatifs de revenus)
- Pas de garants
- Un dépôt de garantie d'1 mois de redevance - le retour d'expérience des déménagements incitant l'association à se prémunir contre l'abandon d'effets personnels, dont la gestion lui incombera in fine.

ZOOM sur le processus de sélection

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. En effet, des effectifs importants posent un enjeu pour l'association (*gestion simultanée de nombreux dossiers + soutien à l'installation*), pour le collectif (*risque de sur-sollicitation, tension entre engagement de certain·e·s et inertie de groupe*) et certains voisin·e·s, notamment en site occupé (*sensation de perte de contrôle, crispations initiales difficiles à lever*). Le retour d'expérience amène donc à phaser l'entrée dans les lieux dès que possible, et à impliquer les plus anciennement arrivé·e·s dans l'accueil des suivant·e·s, tout en soignant la prise d'attache au voisinage.

Le calendrier de lancement d'un projet reste difficile à maîtriser et à communiquer, même dans un contexte porteur (bâtiment fonctionnel, propriétaire impliqué, collectivité réceptive). Des aléas techniques peuvent ralentir ou annuler un projet. Caracol est donc placée face au dilemme d'annoncer très en amont le lancement d'un projet au risque de démotiver les personnes initialement intéressées, ou de retarder la communication autour du projet, au risque cette fois de peiner à mobiliser des profils pertinents. Pour gérer cet aléa, nous cherchons à obtenir des propriétaires l'intégration du temps de recrutement des habitant·es dans le cahier des charges d'une mise à disposition : pour 12 mois effectifs, cette phase peut prendre jusqu'à 3 mois supplémentaires en fonction du contexte.



23/06/2022 – Session de rencontre, présentation de Caracol et process de recrutement (Gilles Arbwick@ _ Fondation Paris Habitat)



23/06/2022 - Session de rencontre
(Gilles Arbwick _ Fondation Paris Habitat)31

Des invariants sont toutefois conservés quel que soit le type de projet. Les sessions de rencontre confirment leur rôle essentiel comme préalable à la constitution de collectifs habitants. Parfois précédées d'échanges collectifs ou individuels avec l'équipe opérationnelle, elles permettent d'engager des échanges directs entre candidat·e·s et de préciser une partie de leurs attentes respectives.

Les candidatures de groupe restent également une méthode intéressante ; si l'association accepte les candidatures individuelles, nous constatons qu'inciter les candidat·e·s à se rencontrer en amont d'une colocation (*et notamment aux sessions de rencontre sur site ou à l'occasion d'évènements organisés par la communauté*) présenter des groupes mixtes les amène à chercher à passer outre un certain nombre de freins (*timidité, maîtrise de la langue, inconfort à s'adresser à des personnes d'autres genres ou milieux...*).

« j'avais constitué un groupe avec 2 autres, mais ils se sont désistés. Mais j'avais rencontré S. lors d'une session, il m'a appelé en me disant <il nous reste une place, tu veux venir?>, alors j'ai intégré la colocation » (M.25 ans)

La constante des projets menés par Caracol est de créer des espaces de rencontres et **d'offrir des cadres au sein desquels de nouvelles formes de solidarités puissent émerger**. L'objectif est de proposer des espaces bénéfiques 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.

Le travail de définition de ces espaces de vie commune s'inscrit donc comme le fil rouge des différents projets menés par l'association. Ces espaces interstitiels entre espace public et espace privé ont une influence importante dans l'édifice des sociabilités habitantes et dans le partage de savoir, savoir-faire et savoir être. Il s'agit de veiller à leur bonne adaptation au contexte : adéquation aux profils des colocataires et à leur autonomie, maîtrise de l'échelle des espaces créés pour ne pas leur donner un caractère impersonnel, implication des colocataires dans la programmation d'usage initiale et dans la définition du ou des cadres de gestion de ces espaces.

Dans la colocation Rousseau à Paris, la cuisine a été un catalyseur important pour les liens qui se sont noués au sein du 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. Une salle d'une cinquantaine de m² a également été affectée à une diversité d'usages : initialement prévue pour être la « permanence du projet », espace privilégié de rencontre avec les résident·e·s historiques des lieux, cet espace a gagné en polyvalence au fil du temps. Bureau de l'équipe Caracol pendant la journée, il accueillait alternativement des ateliers (danse, yoga, aide aux démarches administratives), des réunions et événements portés par l'association (séminaires, inauguration et dépendaison de crémaillère) et d'autres portés par les colocataires (fête des voisins, repas et anniversaires).



24/10/2020 – Rousseau, Collecte Biocoop (Credits _)

Qui sont les colocataires de Caracol ?

Genres

Femme	40
Homme	99
TOTAL GÉNÉRAL	139

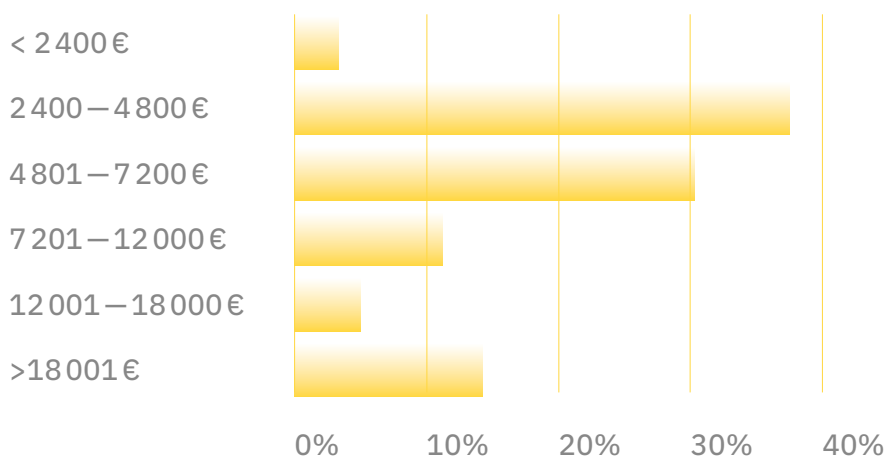
Âges

Age moyen	28,3
-30 ans	69%

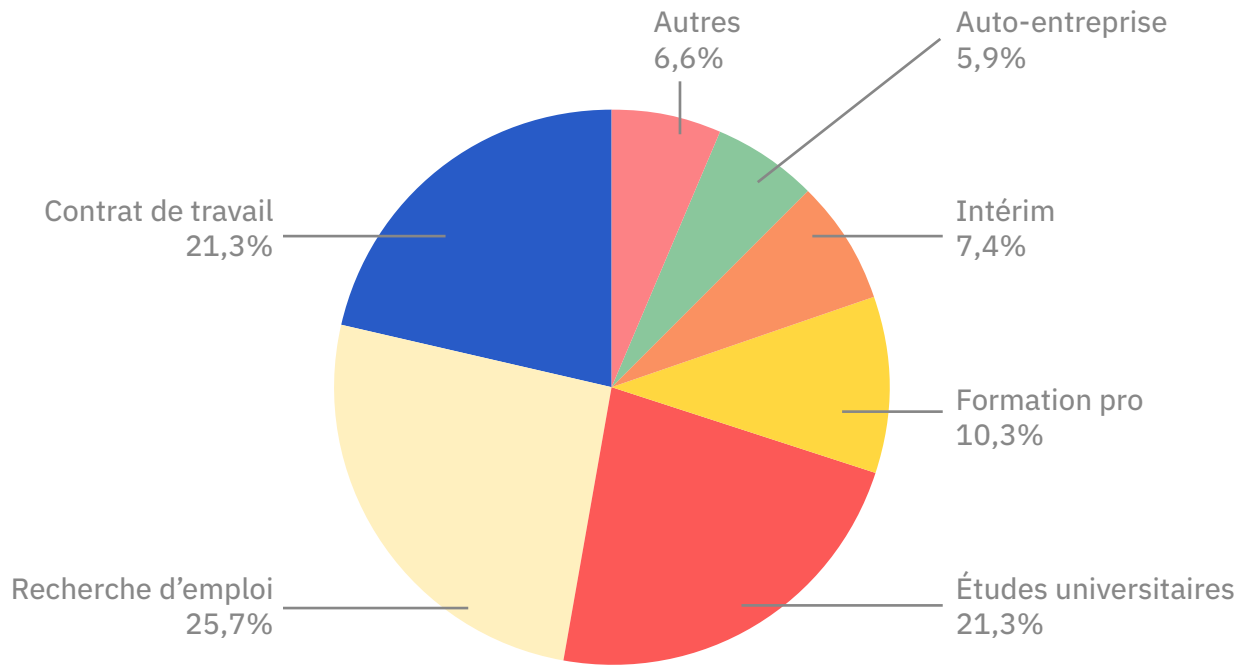
Statuts

Réfugié·e statutaire	54	39%
Français·e	51	37%
Visa d'étude	20	14%
Visa de travail	7	5%
Ressortissant·e Européen·ne	5	4%
Demandeur·se d'asile	1	1%
Naturalisé·e	1	1%
TOTAL GÉNÉRAL	139	100%

Revenu annuel



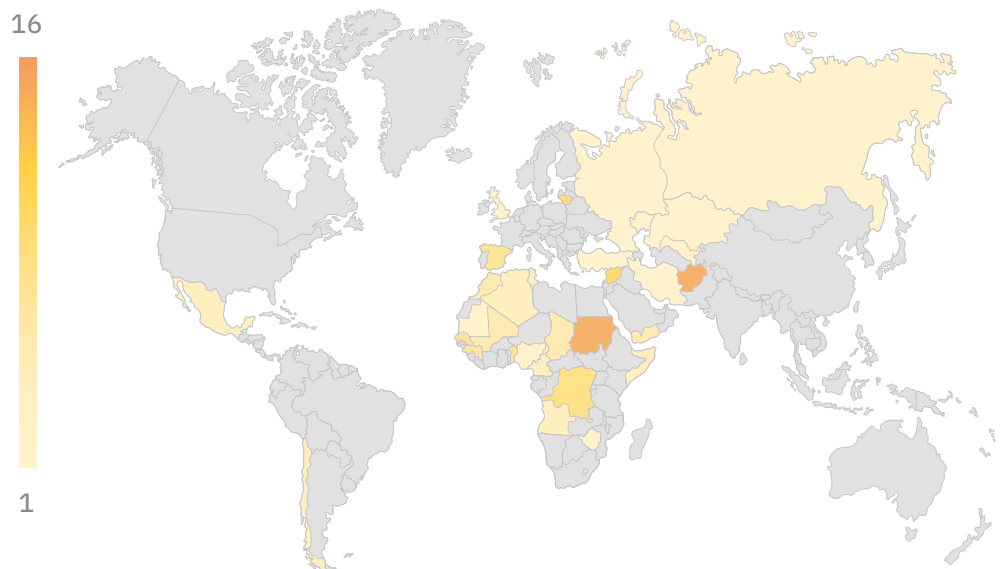
Situation d'emploi



Nationalités

les plus représentées et pays d'origine (hors France) ces nationalités représentent 73% de l'effectif total

NATIONALITÉ	EFFECTIF
France	77
Soudan	16
Afghanistan	16
Syrie	8
RDC	6
Sénégal	5
Espagne	5



Viser la poursuite du parcours résidentiel

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 la crédibilité de notre proposition d'usages intercalaires, les propriétaires étant particulièrement vigilants quant à notre capacité à garantir le départ des occupants.

Notre principale expérience en matière de relogement reste le projet Rousseau, fermé en octobre 2021 avec 100% de trajectoires positives pour 27 personnes. Cette expérience est d'autant plus importante qu'elle a pris place dans le contexte particulièrement tendu de la capitale : elle ne doit pas faire oublier que depuis l'origine, un total de 37 personnes ont quitté une colocation Caracol, dont une seule n'a pas pu trouver de solution de logement.

	Bail direct PARC PRIVÉ	Bail direct PARC SOCIAL	Fin de cohabitation précoce	Héberg. chez un tiers	Log. accompagné (bail glissant, IML, AVDL)	Log. adapté (résid. sociale, FJT,FTM)	TOTAL GÉNÉRAL
	2						2
À la rue			1	1			2
CADA						2	2
Colocation solidaire	2						2
CPH		3			1	2	6
Héberg. chez un tiers	5	1	1	5		3	15
Parc privé colocation	3						3
Parc privé location	5						5
TOTAL GÉNÉRAL	17	4	2	6	1	7	37

L'effet globalement positif d'un passage par Caracol sur le parcours résidentiel se fait particulièrement sentir chez les personnes réfugiées, notamment celles arrivées directement depuis un centre d'hébergement (CPH, CADA).

À Paris, sur 8 personnes dans cette situation, 5 ont accédé à un logement adapté et 3 à un logement social, grâce notamment à la bonne articulation entre Caracol, la RIVP et sa filiale Hénéo. 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.

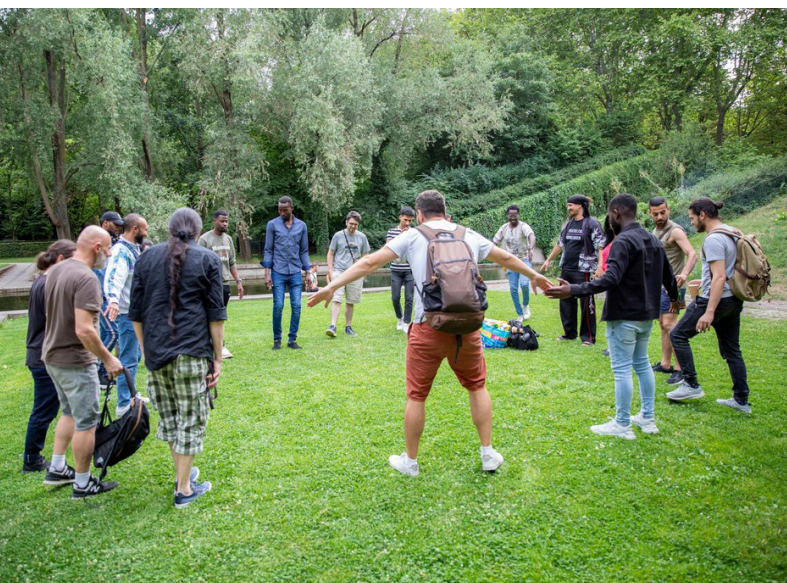
L'année 2021 a été marquée par des jalons marquants dans l'essaimage du modèle Caracol. Deux nouvelles expérimentations ont été concrétisées hors d'Ile-de-France, qui entament le changement d'échelle de l'association. Ces deux projets ont amené un passage de 54 colocataires à 131 (+79, soit +146%) en un trimestre.

C'est en Ile-de-France que Caracol a fermé sa première colocation, jalon d'autant plus important qu'il s'agissait du premier projet dans un format de résidence, avec 27 personnes, dans un marché du logement particulièrement tendu. Cette preuve de concept est cruciale pour l'activité intercalaire menée par Caracol. Cette fermeture a permis d'aboutir à trois résultats principaux :

- Un bâtiment rendu libre de toute occupation au terme convenu ;
- Une opération équilibrée financièrement, y compris pour le propriétaire en tenant compte de son implication active ;
- 100 % de sorties positives tant pour les colocataires locaux que pour les réfugiés.

En outre, Caracol participe à des consultations d'urbanisme transitoire à Paris - méthode de développement complémentaire à la prospection, qui permet de se positionner sur des sites de grande envergure et de nous ancrer dans le domaine de l'urbanisme transitoire.

Le déploiement national de Caracol bénéficie du soutien de la Fondation de France, et de l'appui du programme PIN'S porté par l'AVISE et la Fondation MACIF.



23/06/2022 – Session de rencontre, Paris, Gilles ARBWICK©

Répartition des colocataires par département (cumul 2021)

Département	Colocataire	Pourcentage
31	69	45%
67	18	12%
75	50	32%
77	3	2%
85	4	3%
93	5	3%
94	5	3%
TOTAL GÉNÉRAL	154	100%

Paris-Centre – le JJ

COMMUNE :	Paris Centre
PROPRIÉTAIRE :	Régie Immobilière de la Ville de Paris
PORTEURS DE PROJET :	Caracol, Unity Cube & EHD
SURFACE :	1 000 m ²
HABITANT·E·S :	27
CALENDRIER :	Septembre 2020 – Octobre 2021
SOUTIENS :	Région Île-de-France, Fondation Castorama



22/08/2020 - Colocation Rousseau, Paris, Carlos ALVAREZ©

Le projet a été amorcé avec le soutien de l'UrbanLab, laboratoire d'innovation urbaine de la Mairie de Paris. En attente de travaux et partiellement occupée, la résidence proposait des studios équipés : l'accent a été mis sur la création d'espaces communs pour encourager la vie de groupe.

Le recours à l'article 29 de la loi ELAN a permis de créer une mixité de fonctions sur le site. Des espaces d'activités sont occupés en journée, et dévolus aux fonctions conviviales en dehors des heures de bureau. Dans ce site occupé, consacrer un temps à la médiation avec les voisins avant le projet a visé à concilier les modes de vie et à désamorcer les craintes.

La colocation a fermé ses portes à la mi-septembre : l'ensemble des colocataires a trouvé un logement adapté à sa situation - résidence sociale, foyer de jeune travailleur, logement social ou parc privé.

À titre expérimental, l'association a proposé aux colocataires le souhaitant de participer financièrement au projet, sous la forme d'un don complémentaire à leur redevance. Cette approche permet d'une part d'augmenter les ressources propres de l'association, et d'autre part de mieux sensibiliser les colocataires au coût assumé par Caracol pour la mise à disposition des lieux. Le fort taux de contributeur·trice·s libres, et le niveau relativement élevé de contribution, suggèrent que cette approche peut être fructueuse.

Cette analyse doit toutefois être pondérée par le niveau de revenus relativement élevé des colocataires par rapport à d'autres territoires.

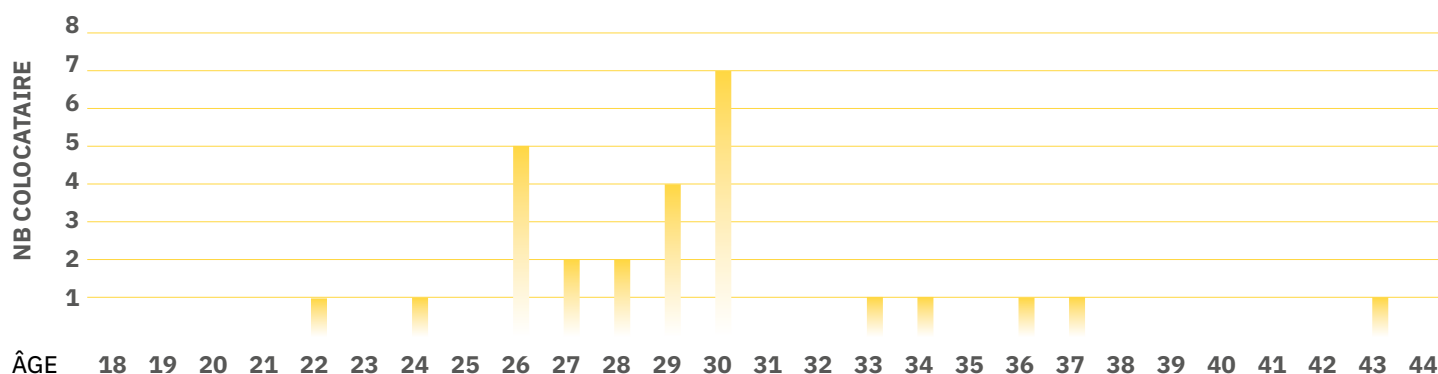
- Nombre de personnes payant 200 € / mois : 15
- Nombre de personnes payant 75 € / mois : 10
- Taux de contributeur·trice·s libres : 92 %
- Taux d'impayés : 3,1 %
- Moyenne du niveau de contribution libre : 51€

Genre



NATIONALITÉ	Français·e	Naturalisé·e	Réfugié·e statutaire
Afghanistan			3
Apatride			1
France	15	1	
Guinéenne			1
Somalie			1
Soudan			4
Syrie			1
TOTAL GÉNÉRAL	15	1	11

Moyenne d'âge 29,4 ans



Paris 9^e - Hôtel L

COMMUNE :	Paris 9 ^e
PROPRIÉTAIRE :	Assembly
PORTEURS DE PROJET :	CASP, Caracol & la Cravate Solidaire
TYPE DE PROJET :	Occupation avant restructuration
SURFACE :	9 000 m ²
HABITANT·E·S :	13 + 130 hébergées
CALENDRIER :	Mai 2021 – Mai 2022
SOUTIEN :	Région Île-de-France

Le fond Assembly a mobilisé Caracol pour élaborer le programme d'occupation temporaire d'un hôtel de 9 000 m² en attente de travaux. Face à un patrimoine exceptionnel, aux très fortes contraintes (600K €/an de frais de gestion), l'association s'est rapprochée du CASP pour mettre en oeuvre une expérience originale mêlant un CHU pour femmes vulnérables, une colocation solidaire entre réfugié·e·s et personnes locales, et des espaces hybrides ouverts à une grande diversité de publics. La Cravate Solidaire y teste notamment un format temporaire permettant à des personnes en insertion/ réinsertion de bénéficier d'un coaching.

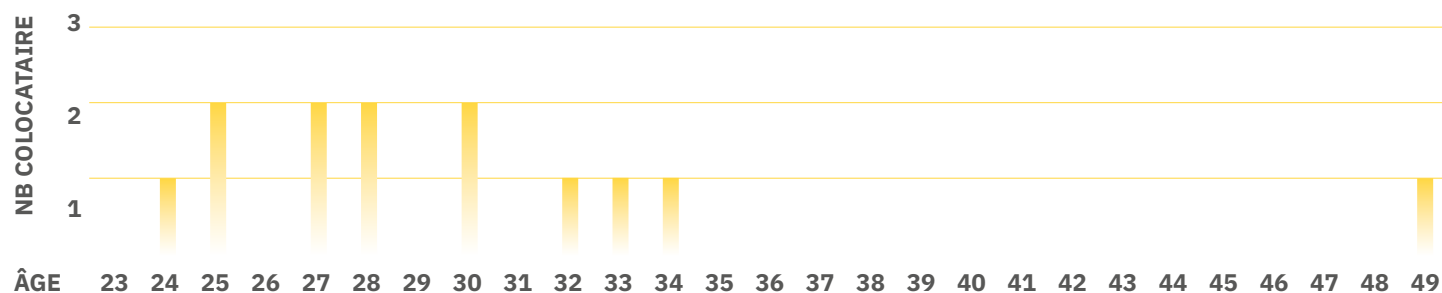


07/10/2021 - Hotel L, inauguration, Jean-Baptiste ROUSSAT©



28/07/2021 - Hotel L, Aménagement, Paris, Cécile GUÉRITAUD©

Moyenne d'âge 30,1 ans



Genre

FEMME 61,5%

HOMME 38,5%

NATIONALITÉ	Français-e	Réfugié-e statutaire	Visa d'étude
Algérie		1	
Angleterre			1
France	6		
Jamaïque		1	
Maroc		1	
Mauritanie		1	
Tunisie		1	
Turquie			1
TOTAL GÉNÉRAL	6	5	2

Paris 14^e Village Reille

COMMUNE:	Paris 14 ^e
PROPRIÉTAIRE:	INLI
PARTENAIRES:	Plateau Urbain — Association Aurore
CALENDRIER:	janvier 2021 — septembre 2022
NOMBRE DE STRUCTURES RÉSIDENTES:	54
NOMBRE DE PLACES EN HÉBERGEMENT D'URGENCE:	62
NOMBRE DE PLACES EN COLOCATION:	9
SOUTIEN:	Région Île-de-France

Situé impasse Reille, Paris 14^e, 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.

FRANÇAIS·E	3
NATURALISÉ·E	1
RÉFUGIÉ·E STATUTAIRE	4
VISA DE TRAVAIL	1



23/06/2022 - Village Reille, réfectoire mutualisé, Paris, Gilles ARBWICK©

Lagny-sur-Marne - le Poincaré

COMMUNE:	Lagny-sur-Marne
PROPRIÉTAIRE:	privé
SURFACE:	125 m ²
HABITANT·E·S:	3
CALENDRIER:	Mai 2021 – Mai 2022
SOUTIEN:	Immobilière 3F

Caracol intervient à la demande d'Immobilière 3F, auprès d'un propriétaire privé avec lequel I3F finalise l'acquisition d'un bien. Cette intervention avant le transfert de propriété est une première. L'usage prédominant est en effet qu'un développeur achète le bien une fois le permis de construire purgé : en intervenant avant cette étape, Caracol permet de capter une ressource immobilière peu identifiée, et apporte aux parties-prenantes son expertise en gestion intercalaire.

Les données détaillées de ce projet ne sont pas communiquées, le faible nombre de colocataires ne garantissant pas le secret statistique



21/10/2021 - Colocation de Lagny-sur-Marne, Inauguration en présence du propriétaire, J.G.©

Bobigny – Maison Hanot

COMMUNE: Bobigny
PROPRIÉTAIRE: Société du Grand Paris
SURFACE: 150 m²
HABITANT·E·S: 5
CALENDRIER: Mai 2021 – Octobre 2022

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 a permis de confirmer la pertinence du processus de recrutement en groupe des colocataires pour de petites échelles, les candidat·e·s s'étant regroupé·e·s autour de leur passion commune pour la musique.



05/06/2021 – Colocation Bobigny, Travaux Participatifs, Cécile GUÉRITAUD©

NATIONALITÉ	Français·e	Réfugié·e statutaire
France	2	
Soudan		1
Syrie		2
TOTAL GÉNÉRAL	2	3



05/06/2021 – Colocation Bobigny, Travaux Participatifs, Zoé ROYER©

Caracol travaille depuis 2019 à Toulouse avec l'ouverture d'un pavillon de 6 places pour 6 ans en partenariat avec la Mairie de Toulouse et Habitat et Humanisme Midi Pyrénées.

À l'été 2021, Caracol a été sollicité par Novaxia pour développer un programme d'habitat solidaire de 3 000 m² à Jolimont, accueillant 63 personnes d'horizons et de cultures différentes. Parmi eux, 4 personnes en situation de handicap ont rejoint le projet, accompagnées par l'association Esperluette.

Cette expérience est à la fois la plus vaste menée par Caracol, et notre première collaboration avec un acteur de l'habitat inclusif. Elle permet de préfigurer les usages et la signalétique de la maison intergénérationnelle et inclusive portée par Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées et l'Esperluette, qui verra le jour sur l'éco-quartier Guillaumet.



29/04/2021 – La résidence Phoebus, Toulouse, Elisa DESQUE©

Toulouse - Phoebus

COMMUNE:	Toulouse
PROPRIÉTAIRE:	Novaxia Investissement
PARTENAIRES:	Habitat et Humanisme Midi Pyrénées et l'Esperluette
HABITANT·E·S:	63
CALENDRIER:	Septembre 2021 – Septembre 2022
SOUTIENS:	Fondation de France

Le modèle de cohabitation proposé sur le projet Phoebus à Jolimont constitue une première dans le monde de l'urbanisme transitoire, avec une cohabitation entre des personnes locales, des personnes réfugiées et des personnes en situation de handicap.

Au-delà de la mixité du collectif, le site mis à disposition par Novaxia permet une mixité d'usage : logement individuel, salle commune partagée par palier, et au rez-de-chaussée, une salle de sport, une salle de travail. En plus de ces espaces les habitants ont la possibilité de créer des espaces dans les zones inexploitées. C'est ainsi que sont nées une salle de musique, un freeshop, une bibliothèque partagée et une bricothèque.

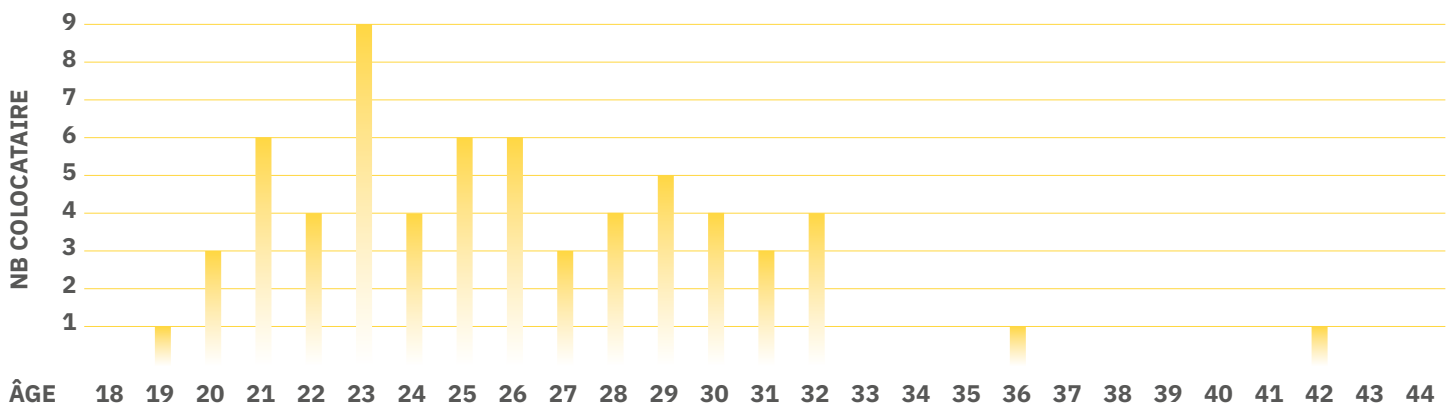
Ces espaces de permissivité vertueuse sont un socle important pour l'innovation sociale testée sur ce projet. Ils invitent d'une part à la participation et à la réflexion collective pour la proposition d'activités : ils permettent d'autre part la création de liens au-delà du périmètre du projet, avec la colocation déjà ouverte et le réseau de bénévoles que nous avons tissé.

Genre

HOMME 76,6%

FEMME 23,4%

Moyenne d'âge 25,9 ans



NATIONALITÉ		Français·e	Réfugié·e statutaire	Ressortissant·e Européen	Visa d'étude	Visa de travail
Afghanistan			5			
Albanie			2			
Algérie	1					
Burundi			1			
Cameroun					1	
Congolaise					2	1
Costa-Rica					1	
Espagne				4		
France		28				
Guinéenne			2			
Iran			1			
Jamaïque			1			
Maroc					1	
Sénégal					2	
Sierra-Léone			1			
Soudan			3			
Tchad			2		1	
Togo			1		1	
Yemen			1		1	
TOTAL GÉNÉRAL	1	28	20	4	10	1

Une gouvernance apprenante & agile :

- un conseil de coloc' mensuel avec l'association Caracol et les partenaires
- des réunions de colocs (sans l'association Caracol)
- des groupes de travail spécifiques : sport, musique, espaces extérieurs, tri des déchets, facilitation
- des rôles habitants : référents, facilitateurs, personnes repères pour personnes en situation de handicap, des personnes repères pour la traduction / interprétariat
- des animations portées par l'Esperluette pour sensibiliser aux handicaps et respectivement, sensibiliser les personnes en situation de handicap aux personnes en parcours d'exil
- des supports de communication retranscrits en « Facile à Lire et à Comprendre »

Caracol intervient dans le Grand Est depuis fin 2020, pour élaborer l'occupation d'une résidence en quartier politique de la ville à Strasbourg. La métropole, impliquée de longue date dans la lutte contre le logement vacant, est apparue comme un territoire particulièrement intéressant pour développer notre action, et envisager un rayonnement élargi à d'autres villes de la Région. L'implantation de Caracol s'inscrit dans les réflexions actuellement impulsées par la collectivité sur les nouvelles formes d'habitat temporaire à destination des publics peu ou pas pris en compte.

Strasbourg – Rue Watteau à l'Elsau

COMMUNE:	Strasbourg
PROPRIÉTAIRE:	CDC Habitat Social
PARTENAIRES:	Compagnie Lu ² / Adoma
SURFACE:	1 000 m ²
HABITANT·E·S:	33 (18 au 31/12/21)
CALENDRIER:	Septembre 2021 – mars 2023
SOUTIEN:	Fondation de France, CCAS de Strasbourg

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 Lu² pour développer une approche conjointe : venue du monde des arts dans l'espace public, la compagnie se consacre à des interventions en quartiers 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.

La constitution du collectif habitant a été adaptée au contexte. En effet, la durée relativement longue de disponibilité a permis de recruter une première "promotion" d'une douzaine de personnes, associées à la sélection des "promotions" suivantes à quelques semaines d'intervalle. Cette méthode permet de mieux soigner l'entrée dans les lieux des occupant·e·s, et de juger de la réception par les résident·es historiques de leur nouveau voisinage.



24/11/202 – Vue de la rue Watteau, Strasbourg,
Cécile GUÉRITAUD©

Le groupement met l'accent sur la mise en place de formats de rencontre les plus diversifiés possibles. Cette orientation a été retenue d'une part pour intégrer les retours d'expériences du projet Rousseau à Paris, et d'autre part pour prendre en compte les attentes prévisibles d'information de la part des résident·e·s historiques sur leurs nouveaux-elles voisin·e·s. Ces formats consistent en :

- **PORTE-À-PORTE** : rencontre individualisée des habitant·e·s, en horaires adaptés à leur situation, assurée par Lu² ou le bailleur ;
- **LINÉAIRE DE QUARTIER** : rencontre des acteurs du quartier — commerçants, médiathèque, associations ou centre socio-culturel — pour présenter la démarche et convier aux moments de convivialité ;
- **INTERVENTION SUR LES PARTIES COMMUNES** ; identifiées comme un enjeu central en terme de création de vivre-ensemble et de requalification de l'image de la résidence, les parties communes ont fait l'objet d'un premier cycle d'intervention pour y créer des espaces d'exposition, puis de la création de peintures murales
- **ENTRE VOISINS** : moment convivial dans chaque cage d'escalier, en accompagnement ou en fin de cycle d'intervention sur les parties communes :
- **APPARTEMENT DES VOISINS** : un appartement non mobilisable pour de l'habitat est consacré à une « programmation ouverte », élaborée au fil des interactions et des besoins identifiés dans la résidence.



Atelier peinture Strasbourg

Une méthode duplicable

Première intervention en quartier ANRU, le projet Watteau a permis de valider le modèle juridique d'occupation intercalaire de Caracol auprès de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain. Cette jurisprudence permet d'envisager de dupliquer cette expérience, dès lors qu'un certain nombre de points sont réunis :

- bonne accessibilité générale ;
- accompagnement par la collectivité ;
- implication active du bailleur ;
- connaissance du contexte ;
- mobilisation de partenaires en médiation ;
- implication des acteurs de quartier.

Strasbourg – Rue Watteau à l'Elsau

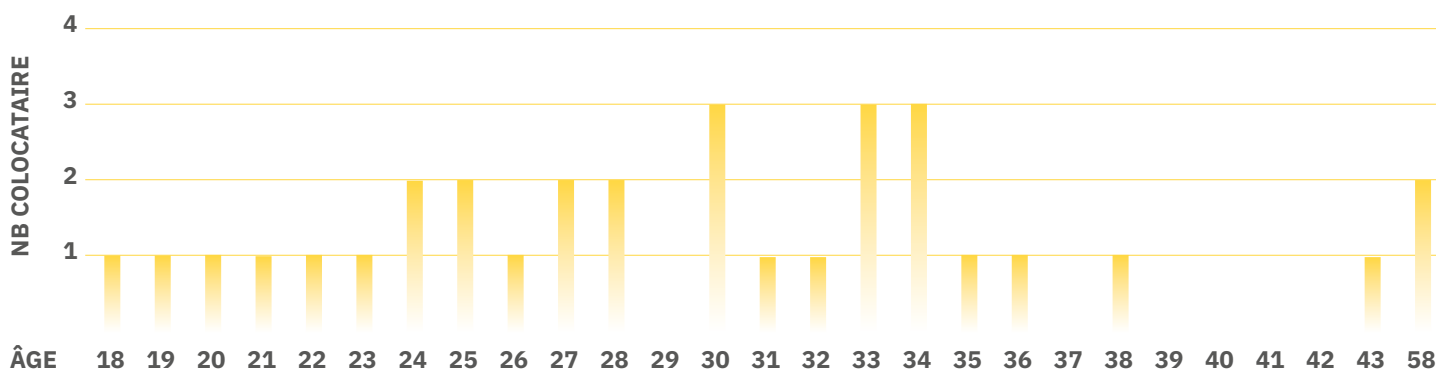
Nationalité	Demandeur·euse D'asile	Français·e	Réfugié·e statutaire	Visa d'étude	Visa de travail
Afghanistan	1		5		
Angola			2		
Cameroun				1	
Congolaise				2	
Erythrée			1		
France		10			
Kazakhstan				1	
Mali			1	1	1
Maroc					1
Mexique				1	
Russie			1		
Sénégal				1	1
Soudan			1		
Turquie			1		
TOTAL GÉNÉRAL	1	10	12	8	3

Genre

HOMME 76,5%

FEMME 23,5%

Moyenne d'âge 30,6 ans



Lyon – Hôtel Moderne

Caracol est en relation depuis 2020 avec la Métropole de Lyon, pour déployer sur son territoire de premières réalisations. Une opportunité a été examinée à Saint-Fons au début de l'année 2021, avant d'être écartée après échange avec l'équipe municipale.

À la mi-2021, Caracol a été sollicité par le CCAS de Lyon pour opérer un projet pluriannuel inédit. Pendant 3 années, 6e sens Mécénat met à disposition du CCAS un ancien hôtel : la collectivité souhaite mettre à profit cette opportunité pour soutenir l'implantation locale de Caracol.

26 personnes vont y résider, dans un cadre de vie solidaire qui favorise le parcours dans la société de chaque colocataire. La vie de la collectivité s'organisera autour d'espaces partagés : cuisine, réfectoire, salle de vie et d'activités, et de temps d'animation ou de projets collectifs.

Porté par l'association Caracol, l'Hôtel Moderne intègre un centre de formation professionnelle géré par Habitat et Humanisme Rhône, qui assure également le suivi social des personnes réfugiées.

En lien avec son territoire, l'Hôtel Moderne s'inscrira dans un réseau à l'échelle de la métropole lyonnaise, et s'ouvrira à des acteurs de la solidarité et de la culture, et des citoyens bénévoles. L'ouverture est prévue pour l'été 2022.

Le développement lyonnais de l'association peut s'appuyer sur l'accompagnement de Ronalpia, acteur de référence dans l'ESS sur le territoire, et un soutien actif de la Métropole et du CCAS.

Consultations et appels à projets

Depuis 2021, Caracol a choisi d'intégrer des groupements de réponse à différentes consultations. Cette nouvelle activité répond à plusieurs enjeux :

- Prolonger l'expertise en analyse de patrimoine et montage de projet, acquise notamment au travers des 27 sites étudiés en 2021 ;
- Établir un dialogue avec les métiers de la fabrique de la ville, pour généraliser la pratique de l'habitat intercalaire dans l'urbanisme transitoire ;
- Confronter nos intuitions et notre volonté à offrir une offre de logement accessible dans la durée, sans se limiter à l'intercalaire.

Références

Réinventer Paris 3 - Victoria: *opérateur intercalaire*

Arcueil - Quartier Gare: *utilisateur final*

Réinventer Paris 3 - Aboukir: *utilisateur final*

Montreuil, projet d'habitat participatif: *utilisateur final*

La communauté se concrétise actuellement autour de 3 formats principaux :

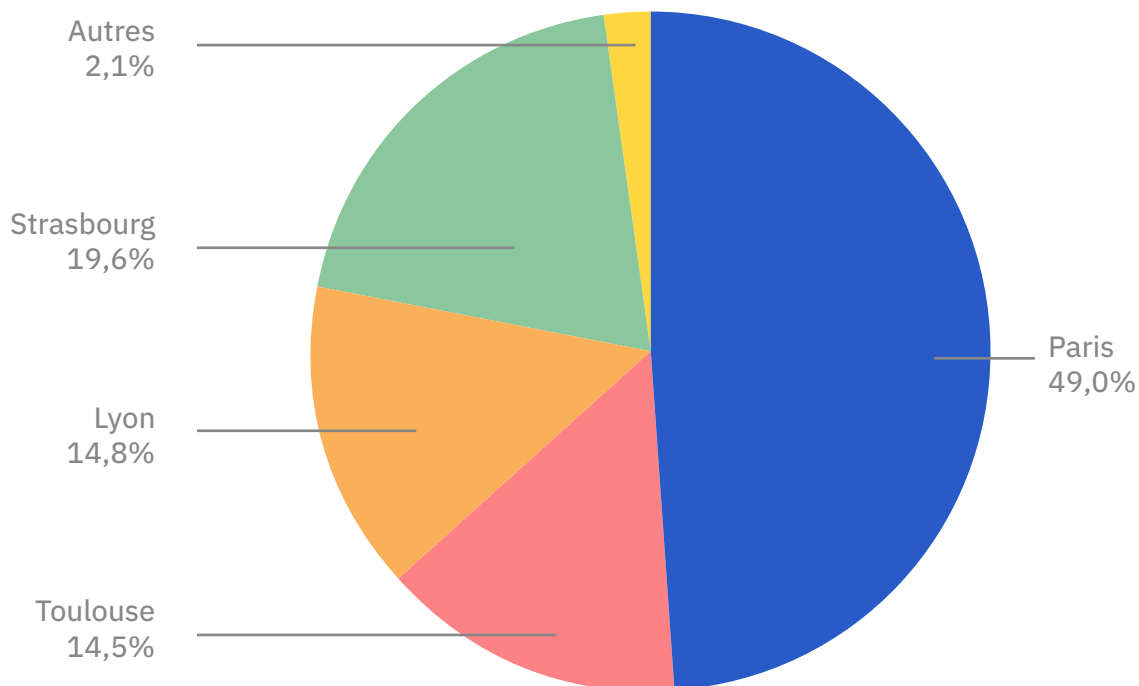
- les sessions de rencontre
- les événements hors les murs
- les animations sur sites

Session de rencontres

Élément central de la démarche de création d'une communauté de futur·e·s colocataires, les sessions de rencontre sont des moments de présentation du modèle promu par l'association et d'échange avec les personnes intéressées ou curieuses de notre offre. Véritable porte d'entrée dans le processus d'intégration vers la colocation, ces séances sont tenues en fonction des territoires et des perspectives d'ouvertures en visioconférence ou en présentiel.

Suite à la session, les personnes souhaitant poursuivre leur parcours sont invitées à rejoindre un groupe Facebook et à fournir à cette occasion un certain nombre de renseignements sur leur statut et leur manière d'envisager une colocation. Après plus d'un an de formalisation, ce processus permet un tri efficace dans les profils, puisque moins de 10% des personnes informées en session de rencontre s'engagent plus avant.

40 sessions en 2021
2 312 personnes engagées
+573 personnes inscrites sur le groupe (+30%)



Événements

Il s'agit de moments de rencontre organisés par Caracol ou par des membres de la communauté des candidats, le plus souvent hors les murs, les événements peuvent prendre une grande diversité de formats :

- visites de musées ou sessions au cinéma ;
- balades urbaines ou dans des sites patrimoniaux ;
- pique-niques ou apéritifs.

16 événements en 2021
194 participant-es

Ces moments permettent de donner corps à la communauté Caracol ; l'enjeu pour l'association est de mobiliser ses candidat-e-s et des bénévoles pour les multiplier et qu'une plus grande partie soit à l'initiative de la communauté. Le but de ces événements est de favoriser la rencontre et la création de lien social, et de permettre aux membres de la communauté d'éventuellement rencontrer les personnes avec lesquelles elles vivront en colocation dans le futur.



19/06/2021 – Colocation Rousseau, Visite Louvre, Paris

La socialisation interculturelle passe par un ancrage local, voire micro-local. A Paris, des partenariats locaux ont ainsi été noués à l'initiative de l'association et de plusieurs habitant·e-s, pour animer des temps collectifs sur site :

- Partenariat avec le Fonds d'art contemporain de la Ville de Paris pour faire venir l'art contemporain au cœur du lieu ;
- Un accord conclu entre la Biocoop Etienne Marcel et les colocataires pour la récupération d'invendus alimentaires. A la fin de l'occupation temporaire, ce partenariat a été passé à l'association de lutte contre le gaspillage alimentaire Eco-Charlies ;
- 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 de l'école d'architecture de la Villette ;
- La venue d'un salon de coiffure pour des coupes de cheveux à prix libre avec Queer Chevelu.

Animations

Les animations sont des activités organisées par l'association, des partenaires ou les colocataires, in situ ou dans des lieux partenaires. Compléments naturels de l'approche partenariale des projets par Caracol, ces formats ont vocation à réaliser le potentiel d'espace-ressource des lieux confiés à l'association.

17 animations en 2021
171 participant·es



11/07/2021 – Colocation Rousseau, pic-nic au jardin des Tuileries, Paris

ZOOM

Communiquer & engager

L'animation de communauté de Caracol s'appuie largement sur les média sociaux, en cohérence avec les pratiques de nos colocataires.

FACEBOOK

- 153 559 impressions
- 12 785 visites
- +1177 abonné·es

INSTAGRAM

- 2 216 impressions
- 3 284 visites
- +219 abonné·es

Total des mentions J'aime la Page:



- 2021 – 02 *Urban Lab - Paris & Co*
- 2021 – 03 *Business Immo*
- 2021 – 04 *Le Journal du Dimanche*
- 2021 – 04 *Alternatives Economiques*
- 2021 – 04 *Le Parisien*
- 2021 – 04 *La Gazette des Communes*
- 2021 – 05 *RTL Paris : un ancien couvent
se métamorphose
en projet urbain éphémère*
- 2021 – 07 *La Marne*
- 2021 – 07 *Carenews*
- 2021 – 08 *Reforme.net*
- 2021 – 07 *Le Parisien*
- 2021 – 09 *La Croix*
- 2021 – 09 *Unidivers*
- 2021 – 10 *Le Journal du Grand Paris*
- 2021 – 10 *Le Parisien*
- 2021 – 11 *StreetPress*
- 2021 – 11 *Strasbourg Mag*
- 2021 – 12 *Pokaa*
- 2021 – 12 *Le Parisien*
- 2021 – 12 *RUE 89 Strasbourg*

Mesure d'impact

Mesurer notre impact est une exigence naturelle pour Caracol, afin de piloter notre action et convaincre plus largement de sa pertinence. Une démarche dédiée a été entamée en octobre 2021, avec le soutien de la Fondation Paris Habitat. Elle s'appuie sur le projet mené à Paris-Centre pour évaluer tout au long d'une colocation les bénéfices pour les parties prenantes, dans une double approche qualitative et quantitative. Ce cadre conceptuel pourra être décliné sur les différents projets et territoires dans lesquels s'impliquent l'association.



17/02/2022 – Séminaire d'équipe, Zoé ROYER©

Pérennisation

Un axe de travail de l'association est d'identifier de nouveaux montages immobiliers pour poursuivre notre objet social. L'habitat intercalaire est un cadre d'expérimentation particulièrement intéressant : il ne saurait toutefois suffire seul à répondre aux besoins, et à garantir dans la durée le fonctionnement de l'association.

Différentes options complémentaires ont donc été étudiées avec des partenaires, parmi lesquels :

- Caritas Habitat, foncière à impact social en mesure de porter l'immobilier dont Caracol serait l'opérateur ;
- Paris&Co, incubateur de la Mairie de Paris, que Caracol a intégré en juillet 2021 pour approfondir les différents modèles envisagés (location longue durée, constitution d'une foncière...);
- Le réseau Maille'Immo porté par le groupe Nacarat, que Caracol doit intégrer au début 2022 notamment pour déployer son action dans les Hauts-de-France.



24/09/2019 - Virebent,
travaux participatifs, Toulouse



Le modèle économique de l'association se précise suivant les grandes orientations fixées en 2020. De manière générale, nous recherchons un équilibre entre ressources propres, financements nationaux et locaux.

Le volet de ressources propres est encadré par l'article 29 de la loi ELAN, qui fixe à 200 € charges comprises la redevance maximale payée par les résidents.

L'article 29 implique une spécialisation dans les usages intercalaires, ce qui représente des enjeux spécifiques. L'occupation pour 12 à 18 mois d'un bien impose une forte optimisation des dépenses d'investissement (travaux), et une mobilisation forte de l'équipe pour recruter les colocataires, surtout pour des effectifs importants.

La gestion de l'incertitude est une composante essentielle de l'urbanisme transitoire. Plusieurs projets d'envergure ont été annulés à quelques semaines, voire heures, de leur lancement, pour des raisons extérieures à l'activité de l'association (diagnostics archéologiques, annulation de la vente à un promoteur). Ces abandons, et le temps passé à investiguer des opportunités finalement non concrétisables, représentent un défi pour l'équipe.

Une autre part d'incertitude vient de la possibilité de prolongation des occupations avant travaux : face à des propriétaires soucieux de garder un maximum de flexibilité, Caracol doit arbitrer entre conserver la gestion d'un bien sur des périodes de plus en plus courtes, et la cohérence face aux colocataires, dont il est attendu une démarche active de relogement que la prolongation peut compromettre (démotivation, difficulté à faire face à des aléas...).

Ces constats opérationnels ont amené Caracol à envisager des pistes de diversification pour son activité, complémentaire de son savoir-faire actuel. Différents montages sont envisagés : intermédiation locative, dans un premier temps en Ile-de-France, prise en location ou acquisition. Ces différents montages permettront à l'association de ne pas se limiter pour ses ressources immobilières à des opportunités par définition non maîtrisables.

Des ressources propres en forte hausse

En 2021, Caracol a connu un développement soutenu de son activité, tiré par l'ouverture de 6 nouvelles colocations : Reille (8 places), Hôtel L (13 places) Bobigny (5 places), Lagny (3 places) Elsau (21 places en 2021, 36 places au total en 2022) et Phoebus (63 places) soit 113 places ouvertes au total sur l'exercice.

Ce rythme continu d'ouverture de places a par ailleurs permis de compenser la fermeture de la colocation Rousseau, premier projet en gestion directe de l'association (23 places ouvertes en septembre 2020) ainsi que la première expérience de projet mixte bureau / habitat.

L'ouverture en septembre et en octobre de la colocation Elsau (Strasbourg) et de celle de Phoebus (Toulouse), à ce jour les deux colocations de plus grande taille gérées par Caracol, ont notamment permis d'accroître très significativement le chiffre d'affaires de Caracol (CA total de 168 362€, +264% par rapport à 2020)... mais également son volume de charges. A titre d'exemple, pour la colocation Phoebus, d'une capacité totale de 100 places et dont Caracol supporte les charges en propre (chauffage au gaz), le volume de fluides global s'est élevé à près de 7 000€ pour le mois de décembre. L'ouverture de sites de cette envergure a par ailleurs fortement mobilisé l'ensemble des équipes de Caracol et nous a amené à faire appel à des prestataires extérieurs pour l'animation de ces sites, Caracol n'ayant pas encore de présence locale dans ces territoires

La part des ressources propres de Caracol s'établit à près du tiers des ressources globales de l'association et confirme une plus grande autonomie du modèle vis-à-vis des sources de financement externe.

	2021	% TOTAL	2020	% TOTAL	VAR.20/21	% VAR.20/21
Ressources propres	168 362 €	32 %	46 245 €	15 %	122 117 €	264 %
Subventions publiques	256 000 €	49 %	161 194 €	53 %	94 806 €	59 %
Fondations	99 418 €	19 %	95 210 €	31 %	4 208 €	4 %

Un soutien renouvelé des partenaires historiques de Caracol

Caracol a su convaincre de la pertinence de son modèle innovant et a bénéficié d'une importante augmentation de son volume de subventions publiques (+59 %) et de contributions privées (+4 %) perçues sur l'exercice.

L'année 2021 a notamment été marquée par un soutien renouvelé et accru du programme « Cohabitation Solidaire », porté par la DGEF et la DIAIR, pour financer l'accompagnement social global des personnes BPI au sein des colocations (200 000€).

Cette année encore, la mairie de Toulouse nous a renouvelé son appui, par une subvention de 13 640€, déterminante pour renforcer notre ancrage local et pérenniser notre implantation via le lancement de la colocation Phoebus.

Le CCAS de Strasbourg nous a doté d'une enveloppe de 5 000€ qui a permis de contribuer au lancement de la colocation solidaire rue Watteau dans le Quartier Prioritaire de la Ville de l'Elsau à Strasbourg.

La fondation de France nous a également renouvelé son soutien par un financement triennal d'un montant global de 45 000€ pour nous accompagner dans la structuration et l'essaimage national de notre démarche.

En soutien à l'expérimentation que représente le projet Rousseau, qui s'est achevé en octobre dernier, Caracol a également bénéficié du soutien de Bpifrance/PIA pour une enveloppe totale de 25 000€.

La fondation Paris Habitat a soutenu notre projet « Rhizome solidaire, créateur de liens, révélateur de communs » en finançant la mise en place d'une mesure d'impact de notre action qui est assurée par Martin Locret (octobre 2021 – novembre 2022)

Caracol a été lauréat du programme PIN'S qui nous accompagne sur la structuration de notre stratégie d'essaimage et pour laquelle nous avons reçu un financement de 20 000€.

Pour le lancement de la colocation Hôtel Moderne à Lyon (26 places, Juillet 2022) et notre implantation locale, Caracol a perçu en 2021 :

- 24 000€ du CCAS de Lyon qui viendront couvrir les charges du bâtiment
- 20 000€ de la fondation MACIF pour soutenir notre essaimage et la création future d'un établissement localement

**Des dépenses en forte hausse (+138%)
en lien avec la rapide croissance
de nos activités**

L'augmentation des charges de Caracol est principalement lié à deux postes budgétaires :

- Des charges liées à l'ouverture de nouvelles colocations : équipements, fluides pris en charges par l'association ou redevances versées aux bailleurs,
- Des charges de personnel en très forte hausse liées à la croissance de son équipe et son passage graduel d'une association constituée essentiellement de bénévoles à une association qui se professionnalise avec 5 ETP en CDI et un mi-temps en CDD fin 2021.

Par ailleurs, Caracol a eu recours à des prestations intellectuelles pour un volume plus important qu'en 2020, en lien avec son besoin de structuration : honoraires comptables, juridiques, conseil en urbanisme. Pour renforcer son déploiement dans les territoires toulousains et strasbourgeois, Caracol a également eu recours à des partenaires extérieurs pour l'animation des sites.

	2021	N-1	Évolution	
Fournitures consommables	7 132	6 374	+758	+11,9 %
Locations, charges locatives	63 545	8 491	+55 054	
Entretien, Réparations	13 744	1 312	+12 432	
Primes d'assurance	3 359	452	+2 907	
Personnel extérieur	58 880	38 500	+20 380	+52,9 %
Intermédiaires & honoraires	29 179	41 203	-12 024	-29,2 %
Informations & communications	19 286	5 203	+14 083	+270,7 %
Déplacements, Réception	11 821	5 264	+6 557	+124,6 %
Frais postaux, Télécom	827	240	+587	+244,6 %
Frais bancaires	496	272	+224	+82,4 %
Autres services extérieurs	850	166	+684	+412 %
TOTAL	209 120€	107 476€	+101 644€	+94,6 %

Ces dépenses ont été intégralement couvertes par les produits de l'Association qui a su mobiliser à bon escient ressources propres et financements extérieurs et qui ont permis de dégager un excédent de 2 430 € sur l'exercice 2021.

Au 31/12/2021, Caracol dispose d'une situation de trésorerie nette confortable de 240 352 €, liée notamment à la perception en fin d'exercice d'importants financements externes, qui lui permet d'aborder sereinement l'année 2022.

Soldes intermédiaires de gestion

	2021	N-1	Évolution	
Produits d'exploitation	659 522€	302 669€	+356 853€	+117,9%
Chiffre d'affaires	168 362€	46 245€	+122 117€	+264,1%
Ventes + Production réelle	168 368€	46 245€	+122 117€	+264,1%
Achats consommés	39 108€	0€	+39 108€	
MARGE GLOBALE	129 254€	46 245€	+83 009€	+179,5%
Charges de fonctionnement	209 120€	107 476€	+101 644€	+94,6%
Impôts & taxes	2 492€	0€	+2 492€	
Charges de personnel	200 999€	36 439€	+164 560€	+451,6%
Dotations aux amortissements	539€	227€	+312€	+137,4%
Autres charges d'exploitation	137€	14€	+123€	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	2 730€	23 485€	-20 755€	-88,4%
RÉSULTAT COURANT	2 730€	23 485€	-20 755€	-88,4%
Résultat exceptionnel	-300€	0€	-300€	
RÉSULTAT D'EXERCICE	2 430€	23 485€	-21 055€	-89,7%
Capacité d'autofinancement	78 594€	158 739€	-80 145€	-50,5%



caracol-colocation.fr

contact@colocationcaracol.com

