

PLAIDOYER

Évaluer l'*article 29*
de la *loi Elan*
pour orienter l'*habitat*
intercalaire vers
l'*accès au logement*



caracol-colocation.fr

simon.guibert@colocationcaracol.com



La mission de Caracol: déployer des colocations multiculturelles & solidaires par l'occupation temporaire de bâtiments vacants.

Un constat

Caracol a été créée en 2018 sur deux constats.

Premier constat, il est difficile d'accéder à un logement dans les grandes métropoles françaises quand on est jeune. Plusieurs difficultés:

- Revenus pas assez importants
- Situation professionnelle dite atypique: CDD, free-lance, entrepreneur, intermittent, interim.
- Absence de garants
- Titre de séjour travail, étudiant ou statut de réfugié.

Ces difficultés sont particulièrement présentes pour des personnes qui viennent d'obtenir un statut de réfugié en France. Plus de 50% des personnes réfugiées sortent d'un centre d'hébergement sans aucune solution de logement ce qui compromet leur intégration à un moment où elles peuvent contribuer à la société par leur travail, compétences et projets. Le statut de réfugié correspond à un titre de séjour de 10 ans sur le territoire français.

Deuxième constat: la vacance immobilière représente 7% à 8% des bâtiments dans ces mêmes métropoles où il est difficile de se loger.

Une conviction

Un habitat collectif, multiculturel et abordable correspond à un besoin fort, à la fois pour les jeunes français et étrangers dans les grandes métropoles.

La vacance immobilière est une ressource sous-exploitée qui peut être mobilisée pour l'accès au logement de ces catégories vulnérables, comme c'est le cas dans d'autres pays comme la Suisse ou l'Allemagne. A condition de proposer un cadre adapté qui intègre un accompagnement social vers le logement durable et l'emploi.

*L'occupation temporaire peut être un tremplin
vers l'autonomie et l'intégration des jeunes.*

Caracol est une association dont la mission est d'ouvrir des logements partagés entre personnes réfugiées et locales. **L'association est agréementée par l'Etat au titre de l'article 29 de la loi Elan** pour convertir avant travaux, des bâtiments vacants en logement. Caracol est le premier acteur associatif à développer cette activité et se pose comme un intermédiaire de confiance entre habitants, propriétaires et collectivités.

Chiffre

Les jeunes sont les premières victimes du mal logement: **70% des jeunes identifient les garanties à apporter à l'agence ou au propriétaire comme principal obstacle à surmonter pour trouver un logement.** (rapport 2022 sur l'Etat du mal logement fondation Abbé Pierre).



L'article 29 de la loi Elan: *un cadre juridique expérimental pour favoriser la création de logements par l'occupation temporaire de bâtiments vacants.*

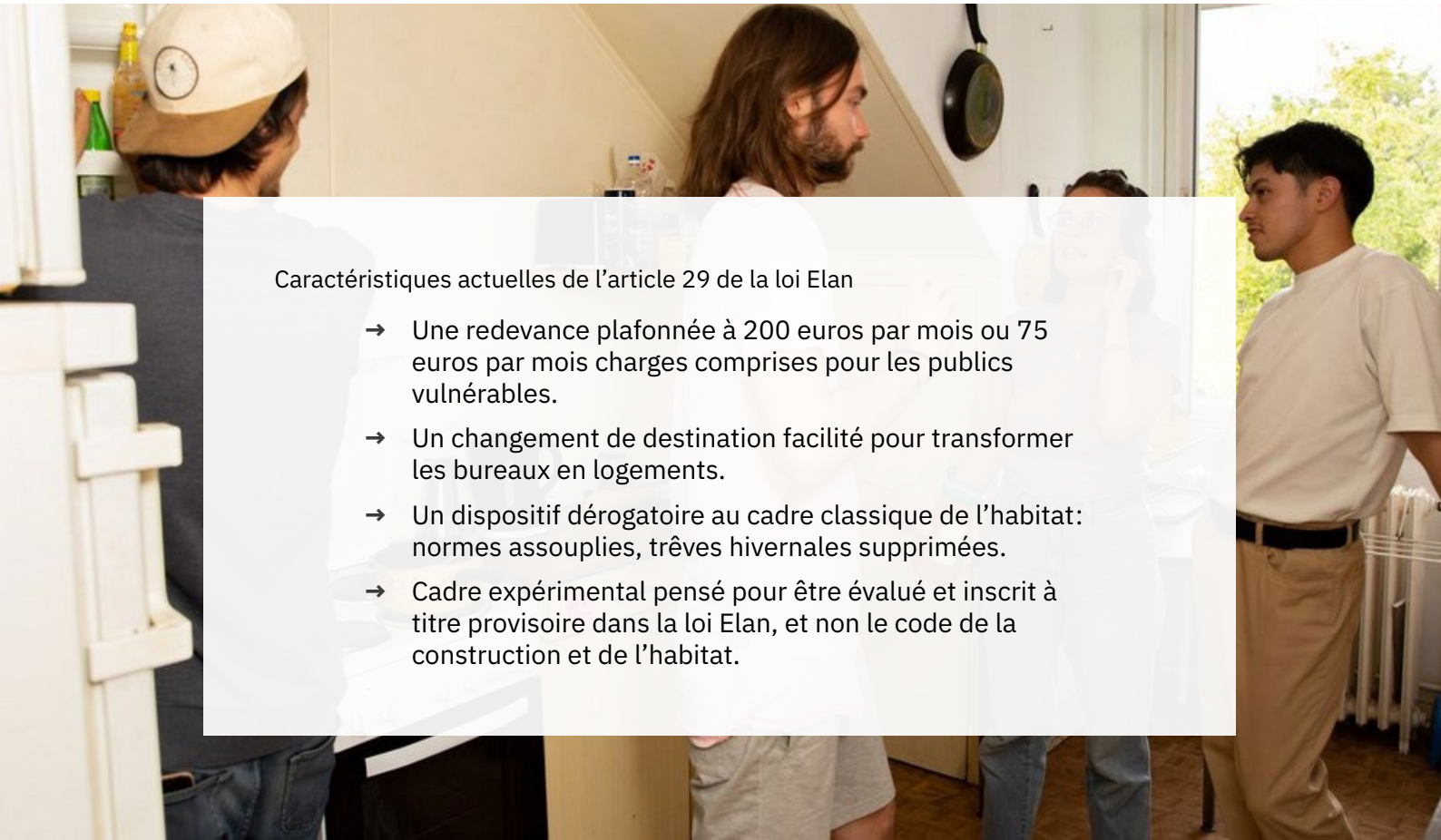
L'article 29 de la loi Elan est depuis 2019 le cadre juridique pour l'occupation temporaire de bâtiments vides à but de logement. Ce **dispositif expérimental** est le prolongement de l'article 101 de la loi Molle, qui proposait déjà un cadre juridique, lui aussi expérimental.

Lien vers le dispositif:

[Article 29 de la loi n° 2018-1021
du 23 novembre 2018](#)

L'évaluation de l'article 29 de la loi Elan et des dispositifs d'habitat intercalaire est normalement prévue en 2023. Cette évaluation doit être réalisée par le législateur sur la base de rapports et préconisations construites par les opérateurs et portées par les préfetures ayant octroyé aux structures leurs agréments. **Cette évaluation est nécessaire pour améliorer le cadre juridique actuel** qui ne garantit pas un niveau de sécurité satisfaisant pour les usagers, les propriétaires de bâtiments et les opérateurs. Mais aussi pour révéler tout le potentiel de la loi, en termes d'impact social.

La proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite et son article 2ter proposent une pérennisation, sans évaluation, de l'article 29 de la loi Elan. C'est priver l'habitat intercalaire de la possibilité de se développer en France sous des formes sociales. Le cadre juridique de l'article 29 de la loi Elan a besoin d'être évalué et amélioré pour encourager la pratique de l'occupation temporaire de bâtiments vides pour l'accès au logement de publics vulnérables.



Caractéristiques actuelles de l'article 29 de la loi Elan

- Une redevance plafonnée à 200 euros par mois ou 75 euros par mois charges comprises pour les publics vulnérables.
- Un changement de destination facilité pour transformer les bureaux en logements.
- Un dispositif dérogatoire au cadre classique de l'habitat: normes assouplies, trêves hivernales supprimées.
- Cadre expérimental pensé pour être évalué et inscrit à titre provisoire dans la loi Elan, et non le code de la construction et de l'habitat.

Caracol occupe des bâtiments vacants pour l'accès au logement des jeunes.

Caracol a ouvert 19 colocations qui ont permis de loger 265 habitants depuis 2019. Nous visons l'ouverture de 200 chambres en 2023.

Nos métiers

- **Immobilier:** conventionnement avec un propriétaire privé, une collectivité ou un bailleur social pour la mise à disposition temporaire d'un bâtiment vacant en vue d'un projet d'accès au logement.
- **Techniques:** mise aux normes de sécurité et mise aux normes de l'habitat des bâtiments mis à disposition.
- **Social:** accompagnement des habitants vers l'emploi et le logement durable. Gestion locative adaptée. Animation et soutien aux occupants dans les aspects de vie collective.

Les 4 piliers d'une colocation Caracol

- **Multiculturelle:** 32 pays représentés dans les 19 colocations Caracol.
- **Solidaire:** redevance adaptée de 200 euros ou 75 euros charges comprises.
- **Participative:** parcours habitant qui favorise l'implication et l'autonomie des habitants dans leur logement.
- **Écologique:** transmission des bonnes pratiques, réemploi, valorisation d'un bâtiment vacant.

Ailleurs en Europe : il est possible de décliner l'occupation temporaire pour différents publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement. À **Genève** où l'occupation temporaire est pratiquée par les coopératives d'habitat depuis les années 80', une trentaine de coopératives se sont spécialisées pour l'accès au logement de nombreux publics: étudiants, jeunes travailleurs, femmes en situation de vulnérabilité, familles monoparentales... L'habitat par l'occupation représente jusqu'à 3% de l'offre de logement à Genève, avec des coopératives qui orientent leurs projets vers les plus vulnérables.



■ **Logement d'abord:**
■ **stabiliser sa situation**

L'occupation temporaire peut être un levier pour favoriser l'accès au logement de personnes qui en sont éloignées: personnes jeunes, en décohabitation, étudiants français et étrangers, jeunes travailleurs, entrepreneurs, personnes réfugiées. En effet, l'occupation temporaire permet de proposer des loyers abordables pour des logements confortables. Le temps de l'intercalaire permet de stabiliser sa situation grâce à un accompagnement vers l'emploi et le logement.

■ **Mixité sociale:**
■ **progresser par la rencontre**

L'occupation temporaire est également un outil utile pour expérimenter des manières d'habiter qui pourront être reconduites à plus grande échelle. Caracol propose des colocations multiculturelles entre personnes réfugiées et locales. Ce modèle de mixité sociale et culturelle a maintenant fait la preuve de son impact positif et se développe dans 5 métropoles.

*Limites actuelles du dispositif
article 29 loi Elan*

Les habitants des colocations Caracol **ne peuvent pas percevoir l'allocation de logement social (ALS)** aujourd'hui. La raison est liée au cadre juridique. L'article 29 de la loi Elan ne fait pas partie du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) qui est le cadre de référence de la CAF. En revanche, plusieurs échanges et visites effectuées avec les CAF de différents territoires dans des colocations Caracol indiquent que les logements que nous proposons répondent aux critères de l'aide au logement.

■ **Limites**

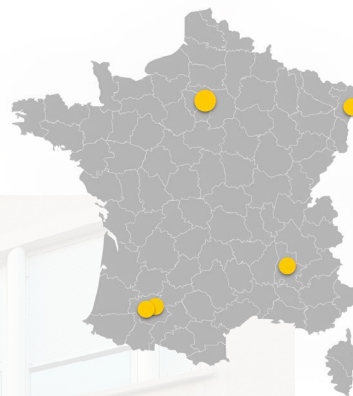
L'aide au logement pour les habitants des projets d'occupation temporaire aurait un triple effet:

- Permettre aux associations développant des projets d'occupation temporaire pour l'accès au logement de **cibler des publics aux revenus modestes**.
- **Solvabiliser ces publics aux revenus modestes** grâce à l'aide au logement, c'est sécuriser le modèle économique des opérateurs d'accès au logement.
- Responsabiliser les opérateurs en imposant **le respect des normes de l'habitat dans les projets d'occupation temporaire à but de logement**. Le respect des normes de l'habitat est en effet un critère pour percevoir l'aide au logement.

■ **Propositions:**

- Ouvrir la possibilité de percevoir l'aide au logement pour les habitants des projets d'occupation temporaire au titre de l'article 29 de la loi Elan.
- Plafonner un reste à payer à 200 euros ou 75 euros pour les personnes dites vulnérables dans toute occupation temporaire à but de logement.
- Inscrire ce dispositif d'habitat intercalaire dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)





- 265 habitants dont 142 réfugiés statutaire logés depuis 2019 dans 19 colocations.
- Un temps de résidence moyen de 18 mois.
- 71 % des habitants sont sous le seuil de pauvreté, 30 % au RSA et 94 % éligibles à l'Allocation logement social au moment d'intégrer une colocation Caracol.
- 95 % des habitants intègrent un logement durable à la fin de leur colocation.
- 90 % des habitants sont en situation d'emploi, d'étude ou de formation à la fin de la colocation, contre 56 % à l'entrée.

BILAN DU PROJET « PHŒBUS »

Toulouse Novembre 2022

PRÉAMBULE

En 2020, les équipes de Caracol et de Novaxia Investissement créent une colocation multiculturelle et solidaire d'environ 60 personnes dans une ancienne résidence étudiante.

S'ensuivent 13 mois d'occupation temporaire, d'octobre 2021 à novembre 2022, à proximité immédiate de la gare de Toulouse.

Portrait des colocataires



69 Colocataires



21 Nationalités différentes



39 Bénéficiaires de la Protection Internationale ou visa étude / 30 personnes locales



Une majorité d'actifs à la sortie (39 personnes) et d'étudiants (25 personnes)



5 Personnes en situation de handicap

Programme d'animation socioculturelle dynamique



De nombreux ateliers hebdomadaires (*cours de boxe thai, atelier langue des signes...*)



Des temps forts tout au long de l'année (*repas de Noël, inauguration, soirée spectacle...*)

Accompagnement social renforcé



2 500 Heures d'accompagnement individuel réalisées par une Conseillère en Economie Sociale & Familiale d'Habitat et Humanisme



15 Ateliers collectifs réalisés par les équipes de Caracol, pour accompagner à la recherche de logement autonome et la régularisation administrative



Une dynamique de collaboration efficace avec les partenaires locaux du logement : SIAO, bailleurs sociaux, URHAJ...



12 Personnes à la rue avant entrée dans les lieux
0 personnes à la rue à la sortie



100% de relogement permis à la sortie de la colocation !

Responsabiliser: les opérateurs de l'occupation temporaire à but d'habitat.

6

L'article 29 de la loi Elan est pensé pour favoriser la transformation de bâtiments vacants en logements au bénéfice de publics vulnérables. La vulnérabilité des publics est défini par l'article 29 de la loi Elan sur la base de l'[article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles](#)

Les opérateurs doivent s'engager sur un pourcentage de public vulnérable pour obtenir l'agrément au titre de l'article 29 de la loi Elan. L'agrément est normalement décerné au niveau régional par les préfetures de région.

4 ans d'expérimentation: quel usage de l'agrément au titre de l'article 29 de la loi Elan?

En 2020, la DRIHL 75 a octroyé à l'association Caracol un agrément au titre de l'article 29 de la loi Élan pour le développement d'une activité d'occupation temporaire à but d'habitat. Caracol a pris auprès de la DRIHL l'engagement d'intégrer à ses colocations 50% de personnes relevant de l'article L-345 du code des familles. Des entreprises privées de gardiennage comme Camelot ou VPS ont obtenu ce même agrément avec des engagements de, respectivement, 5% et 0% d'habitants relevant de l'article L-345 du code des familles. Contrairement à ce qui est écrit dans le décret d'application, ces agréments ont été octroyés au niveau national et non régional.

Limites actuelles de l'article 29 de la loi Elan:

Clarifier les obligations d'accueil de publics défavorisés: Le flou sur les objectifs d'accueil de public vulnérable n'encourage pas les opérateurs de projets d'habitat intercalaire à orienter leurs occupations pour l'accès au logement. Par ailleurs, la référence au Code de l'action sociale et des familles oriente le dispositif sur la réponse à des situations de sans-abrisme, alors qu'il peut répondre à une large variété de besoins prioritaires - étudiants, jeunes actifs... Nous proposons donc de faire référence à la catégorie de personnes prioritaires, telle que définie localement par les **plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**.

- **Territorialiser le dispositif:** contrairement au cadre légal, les agréments accordés au titre de l'article 29 l'ont été au niveau national, après une instruction par les services de l'Etat au niveau départemental. Si elle simplifie l'action des opérateurs, cette situation crée des distorsions entre eux - un agrément obtenu dans un territoire à faible tension étant valable dans un territoire tendu. Nous proposons, sur le modèle de l'intermédiation locative, que l'agrément soit accordé au niveau départemental, ou régional, en donnant à l'administration un délai de réponse passé lequel l'absence de réponse vaudra acceptation tacite.
- **Exercer un contrôle effectif sur l'application du dispositif:** l'absence d'évaluation du dispositif par le Gouvernement, et de transparence pour la représentation nationale, incite à la vigilance en cas de prolongation. Nous estimons donc nécessaire qu'un contrôle effectif de l'action des opérateurs soit mené, et fasse l'objet d'une évaluation publique et régulière.

Propositions:

- **Clarifier les obligations d'accueil de publics défavorisés en se basant sur les besoins identifiés localement.**
- **Territorialiser le dispositif en octroyant un agrément au niveau régional**
- **Exercer un contrôle régulier sur les actions des opérateurs de l'article 29 de la loi Elan.**



Encourager: les propriétaires & les opérateurs de l'occupation temporaire à but d'habitat

Les mises à disposition de bâtiments vacants ont lieu au bénéfice d'une diversité de projets d'occupation. C'est une bonne chose car la vacance immobilière est une ressource qui doit être valorisée. L'occupation temporaire dans des bâtiments à destination de logement est plébiscitée par de nombreux acteurs privés, sociétés de gardiennage, sociétés de production, opérateurs de tiers lieu. Ces acteurs disposent de modèles économiques lucratifs et sont souvent en capacité de verser un loyer au propriétaire. À l'inverse, les projets d'occupation temporaire pour l'accès au logement ne sont pas en capacité de verser un loyer. Ils perdent en attractivité et peinent à accéder aux bâtiments qui devraient être utilisés en priorité pour l'accès au logement dans des villes au marché locatif tendu.

Limites de l'article 29 de la loi Elan.

Un plafond de redevance trop bas

Avec un plafond de redevance à 200 euros par mois ou 75 euros par mois pour les publics relevant de l'article L-345 du code des familles, les opérateurs de l'article 29 de la loi Elan ne sont pas en capacité d'autofinancer les travaux nécessaires de mise aux normes de l'habitat des bâtiments occupés. Dans beaucoup de cas, les fluides, eau, électricité et gaz sont supérieurs au montant de 75 euros, ce qui exclut d'emblée les publics vulnérables dont la redevance est plafonnée à 75 euros.

Il est nécessaire d'être réactif pour maximiser le temps d'occupation

Il n'existe pas de financements de droit commun pour les dispositifs d'occupation temporaire à but d'habitat au titre de l'article 29 de la loi Elan. Par conséquent, chaque projet est dépendant du soutien de mécènes privés ou de subventions publiques locales. L'instruction des demandes de soutien prend du temps et les projets d'occupation temporaire demandent, par définition, une forte réactivité pour maximiser le temps d'occupation.

Il est nécessaire d'autofinancer les travaux & la gestion locative

Tout opérateur d'un projet d'accès au logement par l'occupation temporaire doit être en mesure d'autofinancer ses travaux, l'entretien du lieu et sa gestion locative. Ces métiers sont au cœur de l'engagement pris vis-à-vis d'un propriétaire. Les projets d'occupation temporaire s'orientent par conséquent vers des biens en parfait état et vers des publics qui ne rencontrent pas de difficultés d'accès au logement. Nous défendons la mise à disposition d'un plus grand nombre de biens immobiliers vacants au bénéfice des personnes vulnérables.

Ce dispositif d'accès au logement par l'occupation temporaire représente une source d'économie pour l'Etat car l'hébergement d'urgence est mobilisé pour ces mêmes publics avec un coût à la nuité quatre fois supérieur à celui d'une colocation Caracol.

Propositions:

- **Ouvrir la possibilité pour une personne morale ou un particulier de défiscaliser toute mise à disposition à titre gracieux d'un bien immobilier au bénéfice d'un organisme d'intérêt général agréé au titre de l'article 29 de la loi Elan.** La défiscalisation est à la hauteur d'un pourcentage de ce qui serait perçu pour une mise en location du bien dans le marché privé.
- **Déplafonner la redevance au-delà de 200 euros en conservant un reste à payer pour l'habitant strictement inférieur ou égal à 200 euros grâce aux aides au logement.**
- **Décloisonner la durée maximale d'un contrat de résidence temporaire avec un résident (18 mois) et un propriétaire (3 ans) si l'occupation est prolongée et justifie des durées d'occupation plus longues.**





Caracol

caracol-colocation.fr

simon.guibert@colocationcaracol.com

