

Caracol

colocation mixte et solidaire

Rapport
d'activité
2022

N° pages

| | | |
|----|--|--|
| 03 | | Caracol : Pourquoi et pour qui ? |
| 05 | | Notre année en bref |
| 06 | | Un habitat temporaire, inclusif et accessible <ul style="list-style-type: none">• Une offre temporaire adaptée :• Un cadre de vie multiculturel et inclusif :• Un recrutement des colocataires accessible : |
| 08 | | Qui sont les Caracolien·nes ? |
| 10 | | Déploiement national |
| 11 | | Occitanie |
| 14 | | Auvergne-Rhône-Alpes |
| 16 | | Grand Est |
| 18 | | Île-de-France |
| 26 | | Animation de communauté |
| 28 | | Zoom communiquer et engager |
| 29 | | Presse |
| 30 | | Instances |
| 30 | | Equipe opérationnelle |
| 32 | | Mesure d'impact |
| 34 | | Perspectives 2023 et pérennisation |
| 36 | | Modèle économique |
| 38 | | Bilan financier <ul style="list-style-type: none">• Des dépenses maîtrisées (+30 %) liées à la hausse de notre volume d'activité |
| 43 | | Remerciements |

*« Transformons
l'occupation temporaire
en outil de stabilisation
et les lieux vides
en lieux de vie. »*

Caracol : Pourquoi et pour qui ?

***Caracol s'inscrit dans la défense du droit à la ville,
dont l'habitat est une composante primordiale.***

Les métropoles sont marquées par une forte tension sur le logement, qu'accentue le phénomène mondial de captation des logements à but touristique — aussi appelé airbnbisation. Le manque de régulation réduit considérablement le volume des opérations de logement et limite l'offre de logement pérenne, notamment social. L'envolée des prix du logement pèse en premier lieu sur les ménages aux revenus plus modestes, en les orientant vers des territoires éloignés mais financièrement accessibles, voire vers un marché locatif indigne.

Depuis la fin des années 2000, en réaction au phénomène de vacance sur le parc immobilier, et dans l'objectif d'inventer une fabrique de la ville in situ, par et pour ses usagers, l'urbanisme transitoire fait son apparition dans les pratiques de l'aménagement. La question de l'habitat temporaire reste cependant encore restreinte à des dispositifs d'hébergement d'urgence. Caracol se positionne à l'interface des univers de l'hébergement et du logement accessible, en complémentarité avec les structures déjà investies dans ces domaines.

Parallèlement à ces phénomènes urbains, des phénomènes sociaux nous interpellent sur les questions d'accueil et d'intégration des nouveaux·elles arrivant·e·s. En France, les personnes réfugiées ayant reçu le statut de protection internationale, passent sous l'égide du droit commun et ont souvent 3 à 6 mois pour trouver une solution de logement et quitter le centre d'hébergement.

Les CADA sont ainsi en première ligne pour accompagner une personne réfugiée vers un logement dans le parc social ou privé. Cette transition constitue un véritable défi compte tenu des délais pour l'accès au logement social et aux conditions d'accès au parc privé. Si l'obtention de la protection internationale constitue le premier pas vers l'accueil et l'hospitalité, elle pose de véritables enjeux en termes de parcours résidentiel.

Cette situation a un impact sur le système d'hébergement d'urgence. Le taux de sortie des structures d'hébergement est très faible : près de 18 000 réfugié·e·s sont dans le dispositif national d'accueil (dont 5000 en dispositif d'hébergement d'urgence) – une situation qui contribue à la tension structurelle de ce dispositif. En général, les sorties des réfugié·e·s des dispositifs d'hébergement sont inférieures à 50 % dans toutes les régions de France. En Ile-de-France, la situation est plus préoccupante avec un taux de sortie positif de seulement 13,4 %.

Actuellement, la mobilité subie, liée aux difficultés d'accéder à un logement, qui caractérise le parcours des réfugié·e·s, une fois le statut acquis, compromet leur insertion en compliquant le travail de suivi des associations et en limitant les échanges entre réfugié·e·s et locaux. Caracol participe à son échelle à répondre à ces enjeux en proposant des colocations entre personnes réfugiées et locales. L'association s'appuie sur l'occupation temporaire de logements vides pour proposer des lieux de vie abordable et confortables, participatifs et solidaires, où chacun.e contribue au collectif à hauteur de ses envies et moyens.

Inspiré des programmes d'hébergement citoyen existants, le modèle de colocation solidaire et multiculturelle que nous proposons déploie un accompagnement global s'appuyant sur une période de stabilité définie, permise par l'occupation temporaire de bâtiments vides transformés en lieu de vie.

Au-delà du logement, l'habitat intercalaire représente en effet l'opportunité d'impliquer et d'autonomiser les habitant·e·s par des méthodes d'animation et de gestion qui favorisent la participation de tou·te·s, indépendamment du niveau de langue et d'expérience de la colocation. En complément d'un accompagnement social pour l'accès aux droits, à l'emploi et au logement, nos lieux favorisent la création d'un réseau qui fait souvent défaut aux nouveaux·elles arrivant·e·s.

C'est par la cohabitation et des échanges réciproques avec des personnes locales qu'il est possible d'intégrer des normes sociales fines, d'améliorer son français et de reprendre confiance en soi. La stabilité résidentielle et les espaces communs de nos lieux permettent en outre de déployer des projets personnels et professionnels.

*Notre année
en bref*

18

Colocations

205

Colocataires

4

Colocation fermées

45

Sessions de rencontre

430

Participant·es

Un habitat temporaire, inclusif et accessible

Nous mettons un point d'honneur à offrir à nos habitant·e·s un logement de qualité et adapté à leurs besoins. L'objectif de notre solution d'habitat temporaire se traduit par 3 aspects principaux :

Une offre temporaire adaptée :

Nos projets de colocation s'inscrivent dans une démarche d'occupation temporaire, les projets durent au minimum un an. Cette durée minimale permet d'offrir une période de stabilité aux habitant·e·s durant laquelle les charges mentales liées au logement sont amoindries. Pendant plusieurs mois, les craintes liées à des questions telles que « Où vais-je dormir ce soir ? » ou « Comment vais-je payer mon loyer ? » laissent la place à la rencontre et surtout la prise d'initiatives. Surtout, cette période de stabilité leur permet de se concentrer sur leurs projets professionnels et personnels, et de repartir sur de bonnes bases en sortie de colocation.

Encore internalisé en 2022, l'accompagnement social des habitant·e·s bénéficiaires de la protection internationale s'externalise dès la fin de l'année 2022. Les habitant·e·s sont accompagné·e·s sur des thématiques touchant à leurs démarches administratives, à l'emploi et surtout au relogement dès plusieurs mois avant la fin d'un projet. Cet accompagnement est financé par la Délégation interministérielle à l'accueil et à l'intégration des réfugiés (DIAIR), la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) et la Direction générale des étrangers en France (DA-DGEF).

Un cadre de vie multiculturel & inclusif :

« Est-ce que je serai seul·e dans ma chambre ? » est l'une des questions que l'on nous pose le plus souvent lors des temps de rencontre précédant l'entrée dans un projet de colocation. Le vivre-ensemble et les espaces communs font partie intégrante des colocations Caracol, mais les espaces privés sont aussi primordiaux pour les habitant·e·s, et un équilibre est à trouver entre vie en commun et temps pour soi, notamment pour les habitant·e·s en sortie de foyer social.

Afin que chaque colocataire trouve sa place et se sente bien chez soi, notre mission est de créer le collectif d'habitant·e·s mixte le plus harmonieux possible lors de la sélection des habitant·e·s. Pour ce faire, l'une des spécificités de notre modèle est la candidature et la création de groupes d'habitant·e·s en fonction des affinités

entre candidat·e·s. C'est lors des temps de rencontre anticipant une ouverture de colocation que nous invitons les candidat·e·s à se rencontrer, échanger et se trouver des affinités, afin qu'ils identifient par eux-même les personnes avec lesquelles ils aimeraient vivre. C'est au moment de la candidature qu'ils indiquent les noms de ces personnes, l'association crée ensuite à partir de ces retours le collectif le plus cohérent possible.

Un recrutement des colocataires accessible:

Nous avons conscience des difficultés à accéder à un logement dans les grandes métropoles françaises. Plusieurs difficultés sautent aux yeux : un revenu insuffisant ou une situation professionnelle atypique, absence de garants, nationalité étrangère ou tout simplement un nom à consonance étrangère. Il y a une catégorie de population qui cumule toutes ces difficultés : les personnes qui viennent d'obtenir leur statut de réfugié en France. Plus de 50 % des personnes réfugiées sortent d'un centre d'hébergement sans aucune solution de logement et vont connaître des passages à la rue ou du moins une grande précarité liée à la recherche de solution de logement à un moment où elles peuvent contribuer à la société par leur talent, leur compétence, leur projet. Il est très difficile de travailler, de se faire un réseau quand il n'y a pas de solution de logement en parallèle.

Chez Caracol, le processus de candidature à un projet de colocation est simplifié, notre modèle s'inscrit dans la politique Logement d'Abord. Ainsi, nous ne demandons pas de dossier, ni de garants. Les candidats à la colocation remplissent simplement un formulaire en ligne où ils renseignent leur identité, situation et nous communiquent leurs motivations à intégrer un projet. Le dépôt de garantie est équivalent à 1 mois de loyer, afin de couvrir les frais liés aux éventuels abandons d'effets personnels en sortie de site.

Les conditions pour candidater à un projet sont peu nombreuses et ne reproduisent ainsi pas les freins à l'accès au logement existant dans les grandes métropoles :

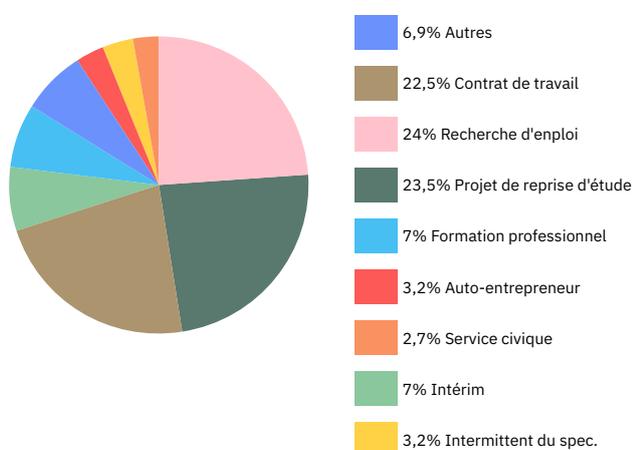
- **ÊTRE MAJEUR·E ET PAS DE LIMITE D'ÂGE HAUTES**
- **GARANTIR UN REVENU RÉGULIER (ÉGAL OU SUPÉRIEUR AU RSA OU À LA GARANTIE JEUNE)**
- **ÊTRE RESSORTISSANT DE L'UNION EUROPÉENNE OU AVOIR UN PERMIS DE SÉJOUR EN COURS**
- **SOUHAITER VIVRE DANS UN CADRE INTERCULTUREL**

Qui sont les Caracolien·nes ?

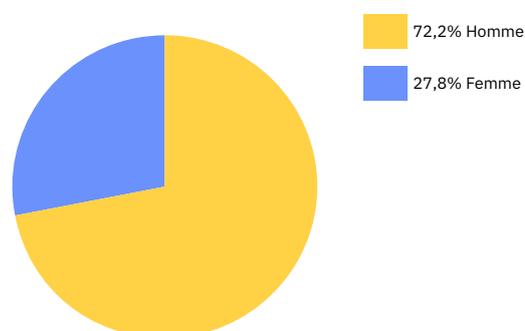
95 % des habitants intègrent un logement durable à la fin de leur colocation.

91 % des habitants sont en situation d'emploi, d'étude ou de formation à la fin de la colocation, contre 56 % à l'entrée.

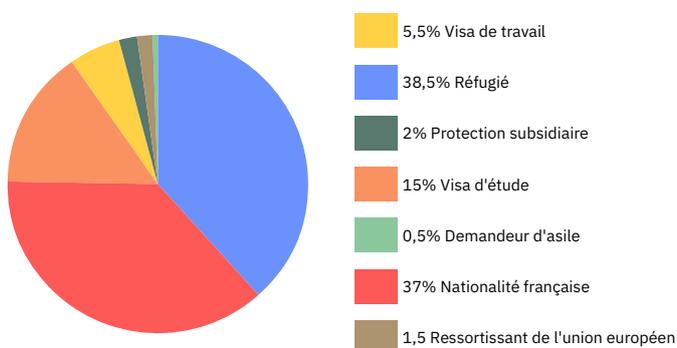
Situation professionnelle des habitants en 2022



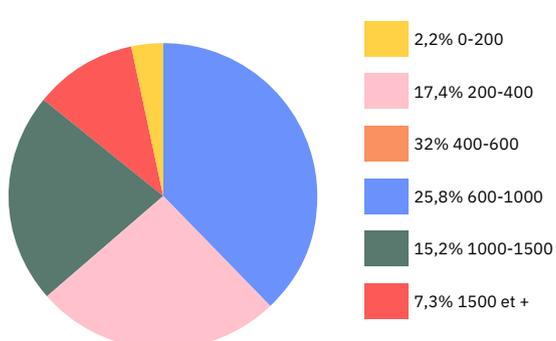
Genre



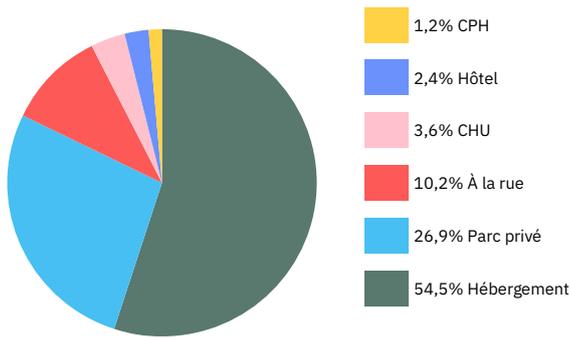
Situation administrative des habitants en 2022



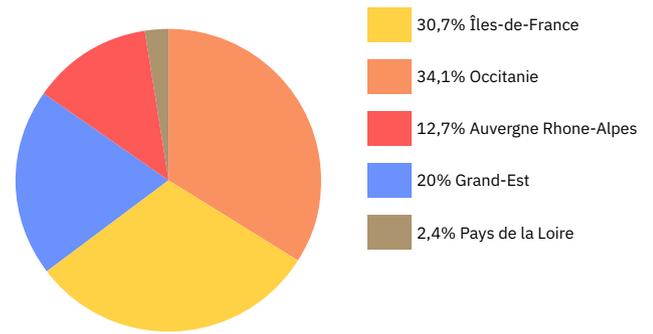
Niveau de revenu des habitants en 2022



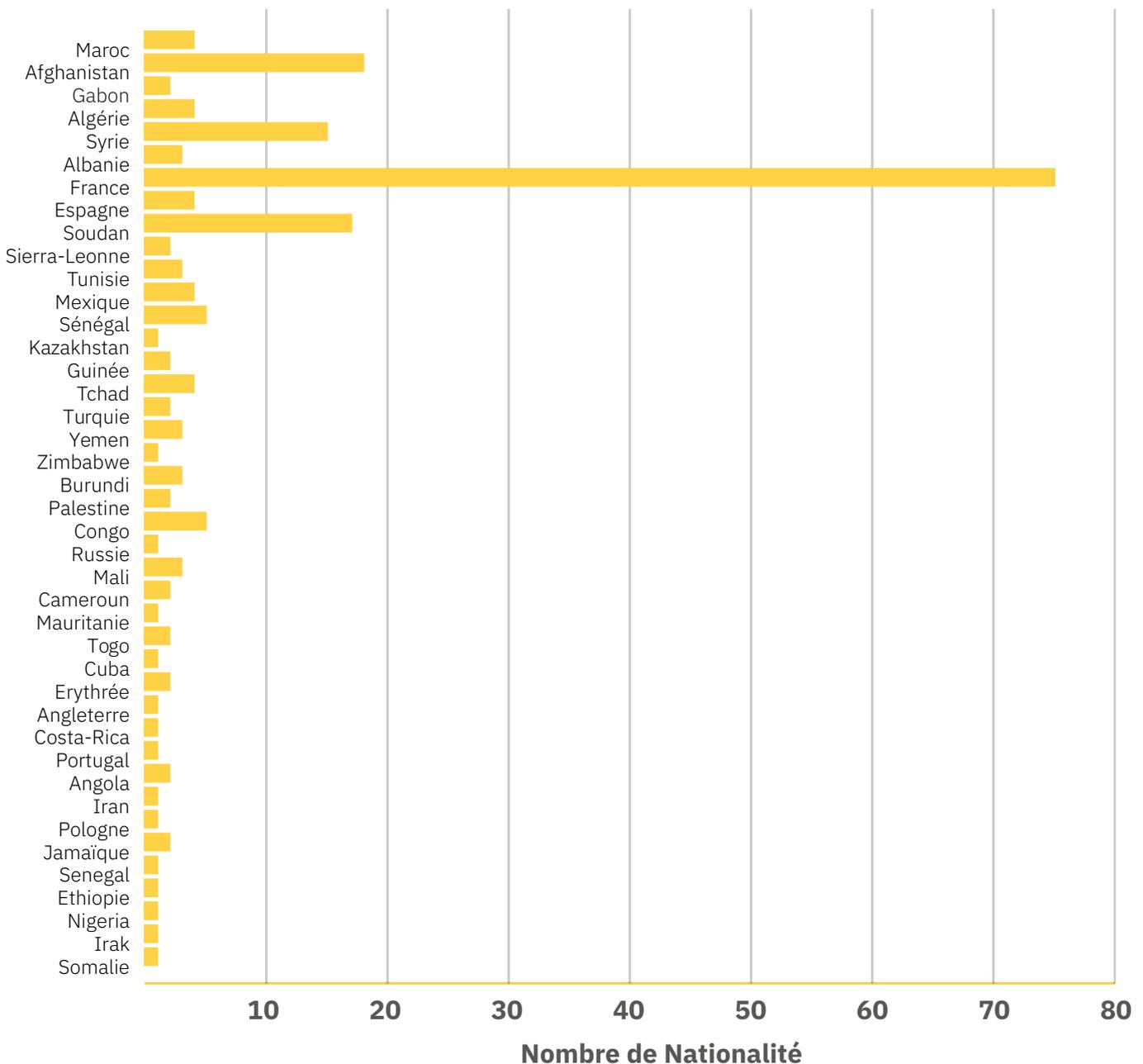
Logement avant Caracol



Répartition par région



Nationalité des habitants



Déploiement national

En 2022, l'association a débuté son essaimage. Ce travail a permis la création de 3 nouvelles antennes à Strasbourg, Lyon et Toulouse. Nous avons travaillé pendant un an avec les équipes de l'Avise et de la Fondation Macif dans le cadre du programme P'INS. Notre projet d'essaimage passe par le développement d'établissements reliés à une tête de réseau nationale.

Nous sommes aussi allés chercher des subventions en lien avec cette ambition d'ancrer notre présence à Toulouse, Strasbourg et Lyon. Au niveau local, nous nous sommes rapprochés de la Métropole de Lyon, de la ville de Lyon et d'Evolem de l'Entreprise des Possibles. Pour Toulouse et Strasbourg, il y a eu toute une réflexion autour de: comment on pérennise l'activité de Caracol? A Toulouse, il était sujet d'aller chercher des nouveaux lieux car la grande colocation de Jolimont de 66 personnes allait fermer en 2022. On ne voulait pas que l'antenne de Toulouse ferme avec cette colocation. La préoccupation principale était de sécuriser une activité suffisante pour pérenniser un poste tout en assurant la sortie de cette grande colocation.

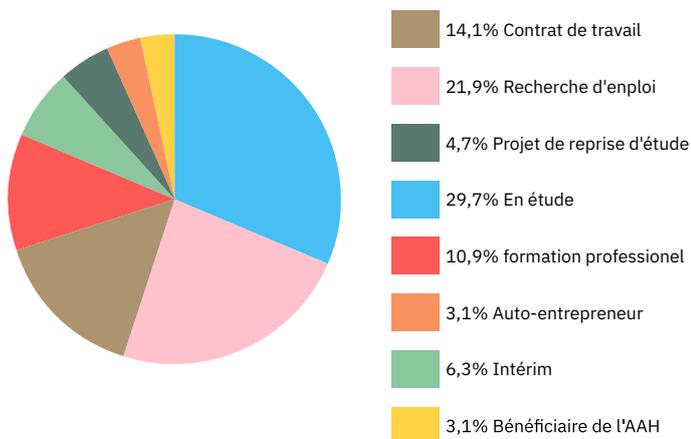
PHŒBUS

| | |
|----------------------|---|
| PROPRIÉTAIRE : | Novaxia Investissement |
| PORTEURS DE PROJET : | Habitat et Humanisme Midi Pyrénées et l'Esperluette |
| SURFACE : | ≈ 3 000 m ² |
| HABITANT·E·S : | 69 |
| CALENDRIER : | Octobre 2021 — Novembre 2022 |
| SOUTIENS : | La Mairie de Toulouse, le RETSER, SIAO, Urhaj |

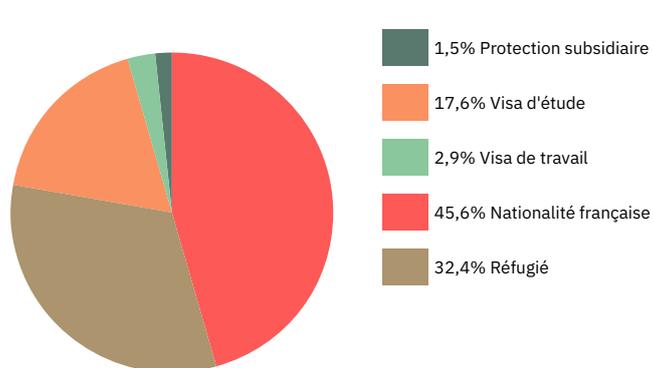


2022 - Phœbus - Habitante (Guillaume Musseau/Novaxia)

Situation professionnelle des habitants en 2022

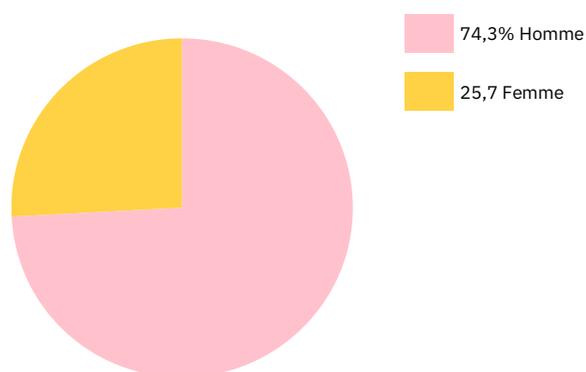


Situation administrative des habitants en 2022

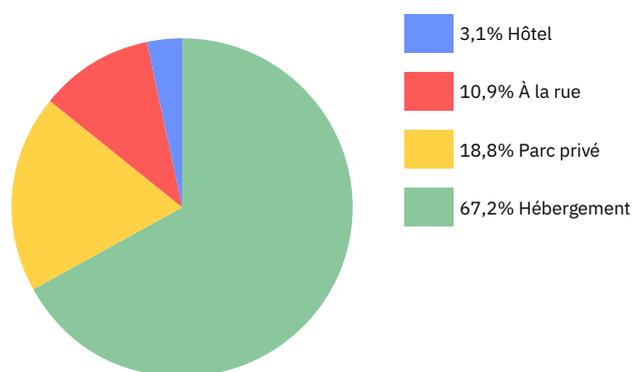


En 2020, les équipes de Caracol et de Novaxia se rencontrent autour d'un projet d'occupation de grande ampleur, en plein cœur de la ville de Toulouse. L'objectif : créer une colocation multiculturelle et solidaire d'environ 60 personnes dans une ancienne résidence étudiante. Le bâtiment s'étend sur 3 étages, répartis sur 3000 m², à proximité immédiate du métro dans le quartier de Jolimont. Les deux structures s'engagent ensemble sur 13 mois d'occupation temporaire. La résidence « Phœbus » ouvre ses portes en octobre 2021, et ce jusqu' en novembre 2022. 69 colocataires de tous horizons y ont vécu sur cette période.

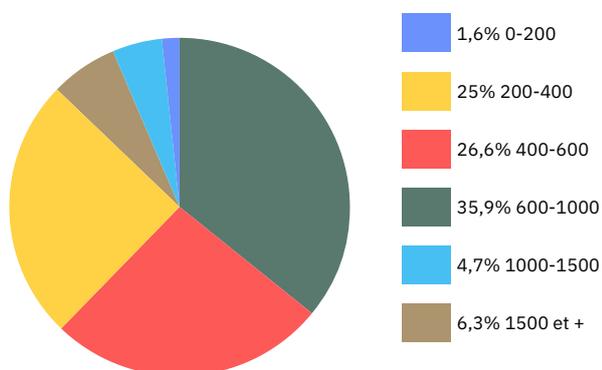
Genre



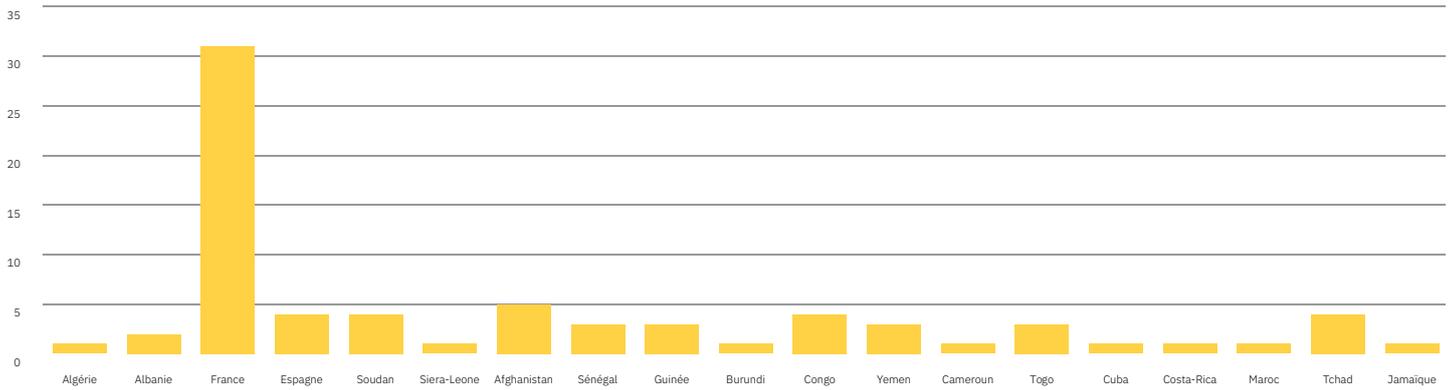
Logement avant Caracol



Niveau de revenu des habitants en 2022



Nationalité des habitants



Bilan du projet «Phœbus»



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 thaï, atelier langue des signes...*)



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

Accompagnement social renforcé



550 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!

Novaxia

habitat & humanisme

LES PARTENAIRES



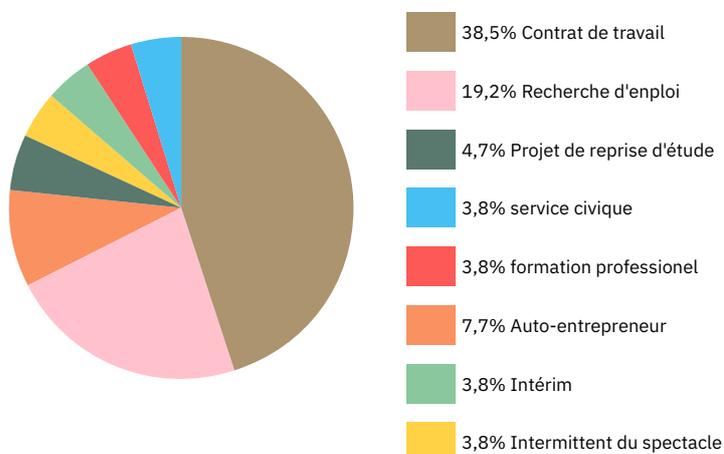
HÔTEL MODERNE

| | |
|----------------------|---|
| PROPRIÉTAIRE : | 6 ^e Sens Immobilier |
| PORTEURS DE PROJET : | Caracol |
| PARTENAIRES : | CCAS de Lyon et Habitat et Humanisme Rhône-Alpes |
| SURFACE : | ≈ 400 m ² |
| HABITANT·E·S : | 26 |
| CALENDRIER : | Juillet 2021 — Juillet 2028 |
| SOUTIENS : | L'Entreprise des Possibles, Ville de Lyon, Métropole de Lyon, Evolem Citoyen, Fondation de France, Ronalpia |

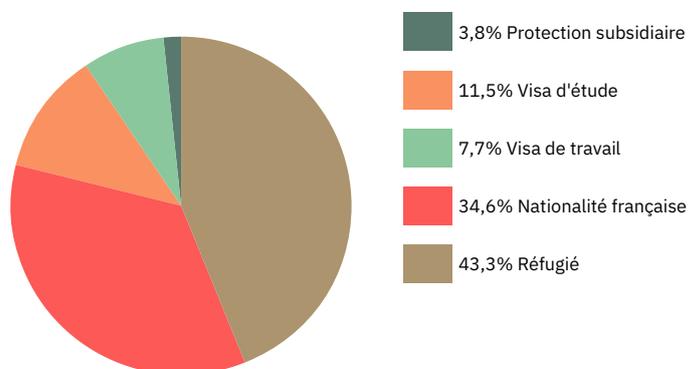


2022 - Devanture de l'Hotel Moderne

Situation professionnelle des habitants en 2022

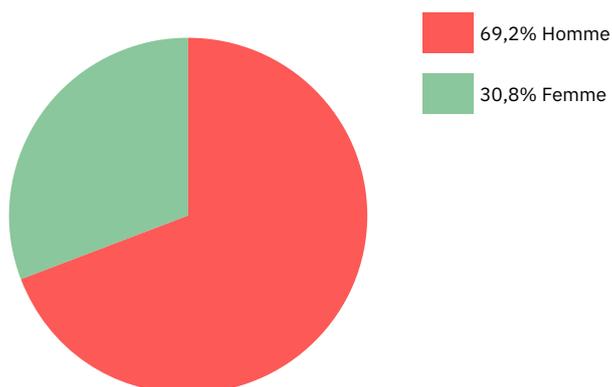


Situation administrative des habitants en 2022

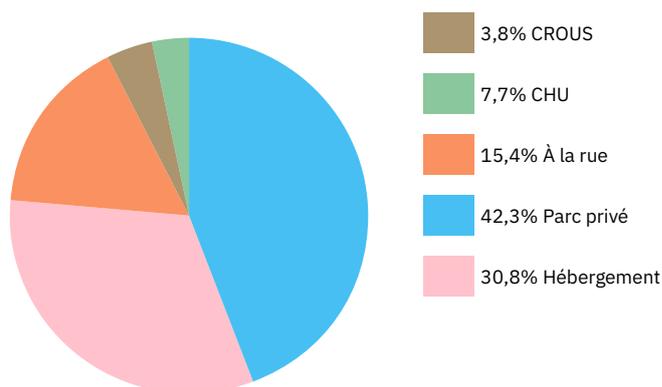


Une nouvelle colocation a ouvert ses portes en début d'année 2022, en région Rhône-Alpes. C'est au cœur de la ville de Lyon qu'aujourd'hui 26 colocataires habitent dans un ancien hôtel mis à disposition par un 6e sens immobilier pour une durée de 6 ans. Ce projet a aussi permis de travailler en partenariat avec Habitat Humanisme, en créant un centre de formation au sein même du bâtiment. L'emménagement dans ce lieu atypique s'est fait autour de chantiers participatifs permettant de créer et penser collectivement les espaces communs.

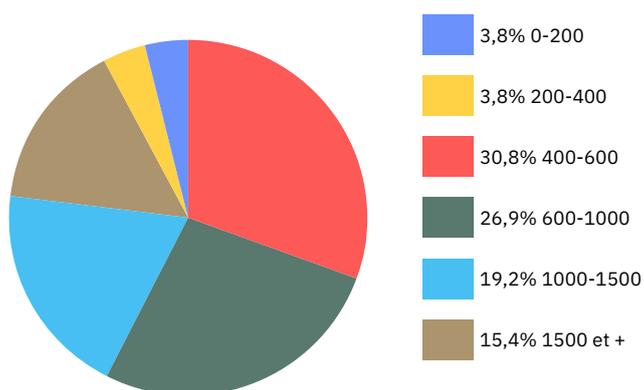
Genre



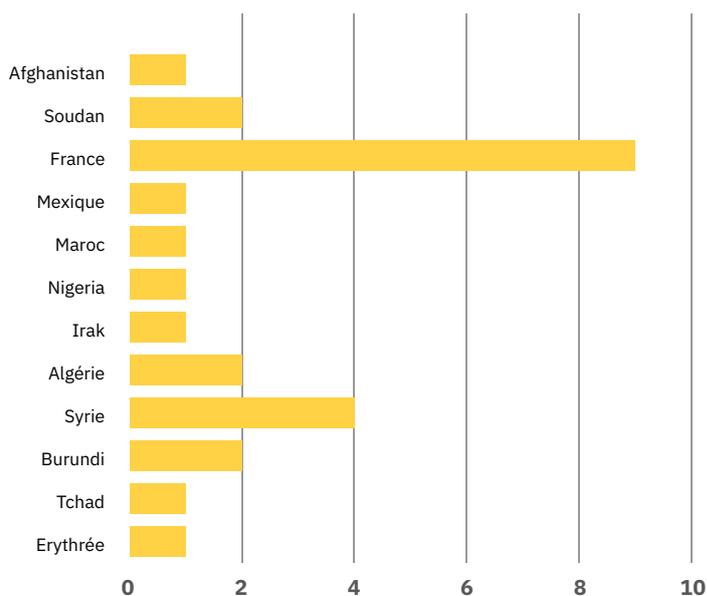
Logement avant Caracol



Niveau de revenu des habitants en 2022



Nationalité des habitants



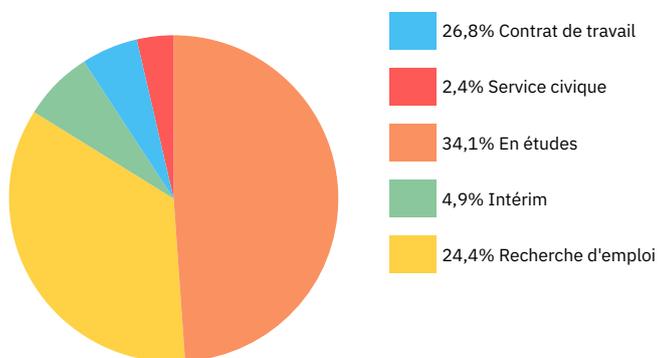
STRASBOURG – ELSAU

| | |
|-------------------------|---|
| PROPRIÉTAIRE : | CDC Habitat |
| PARTENAIRES DE PROJET : | Association Lu ² |
| SURFACE : | 12 logements T4 – T5 |
| NB DE PLACES : | 36 |
| CALENDRIER : | Octobre 2021 – Novembre 2022 |
| SOUTIENS : | CDC Habitat Social, Fondation de France, Dihal, DiAir, Macif, CAF, CCAS, Strasbourg Eurométropole |

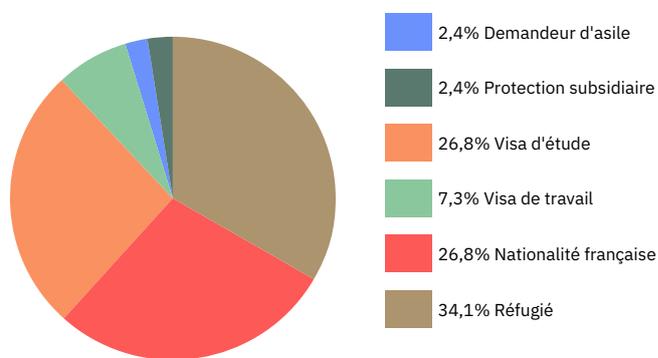


2023 - Elsau - Evenement Capsule Temporelle - Paola Guigou/Lu2

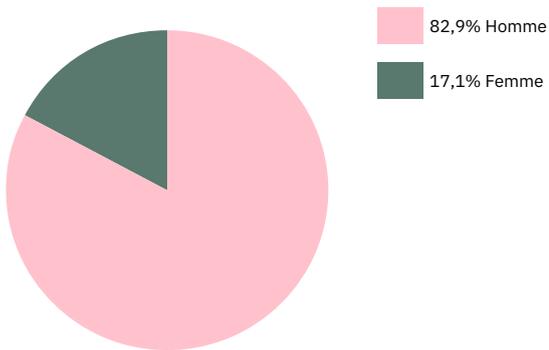
Situation professionnelle des habitants en 2022



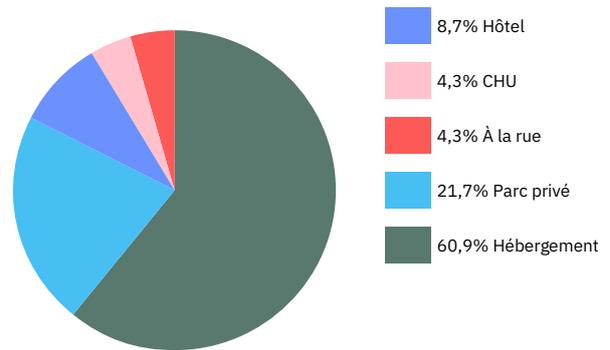
Situation administrative des habitants en 2022



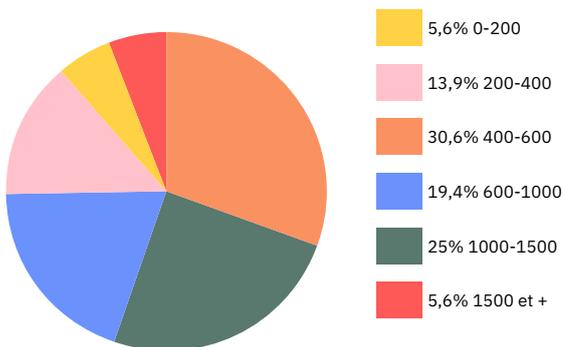
Genre



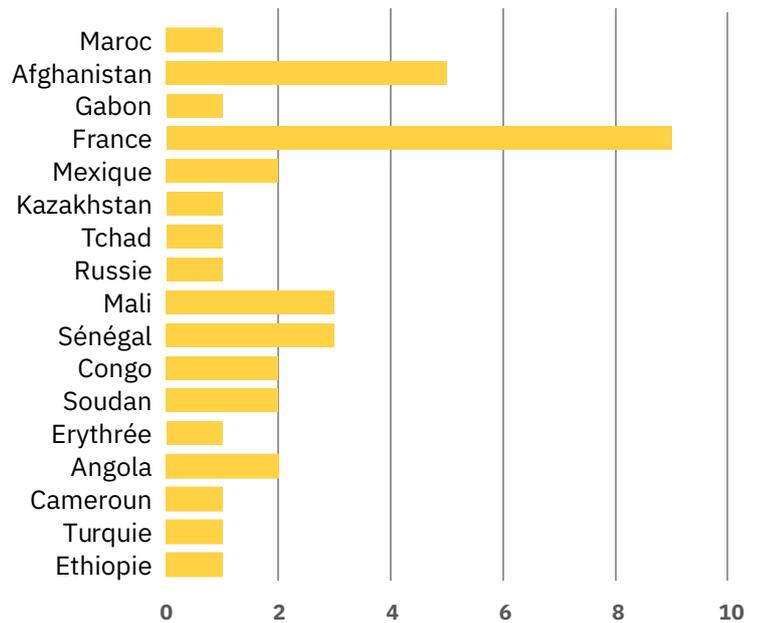
Logement avant Caracol



Niveau de revenu des habitants en 2022



Nationalité des habitants



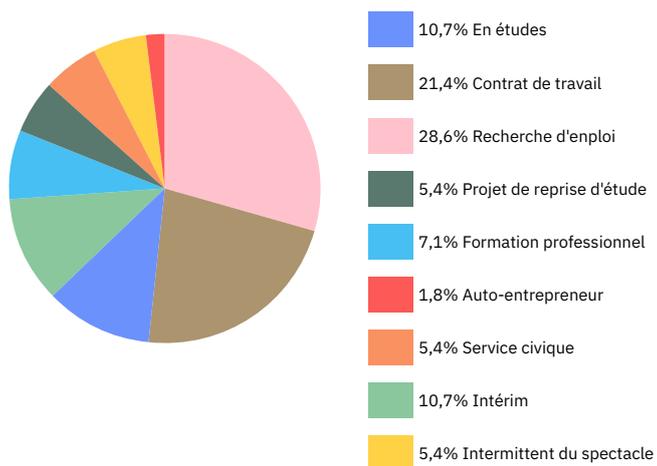
VILLIERS-SUR-ORGE

PROPRIÉTAIRE : I3F Seine-et-Marne
SURFACE : 175 m²
HABITANT·E·S : 3
CALENDRIER : Mars 2022 – Avril 2023

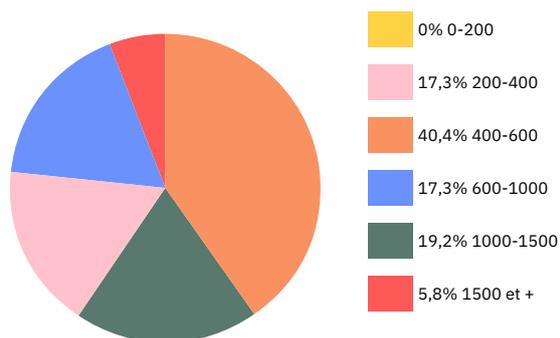


2022 - Villiers sur Orge - Nada Mohamed

Situation professionnelle des habitants en 2022

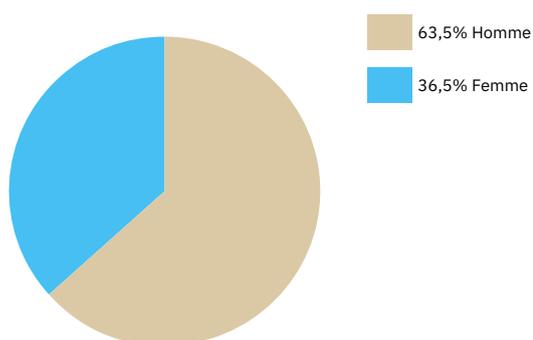


Niveau de revenu des habitants en 2022

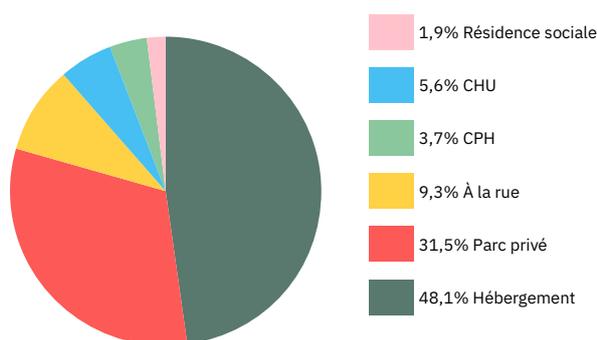


Caracol intervient à la demande d'Immobilière 3F, avec lequel nous avons déjà travaillé pour l'occupation d'un pavillon privé vacant. Ce pavillon, situé à Villiers-sur-Orge en périphérie de Paris, se compose de trois chambres, d'espaces de vie communs (cuisine salon), de sanitaire et salle de bain et d'un jardin qui pourront être investis pendant un an par 3 habitant·e·s. Bientôt à son terme, l'association et ses habitant·e·s se concentrent actuellement sur l'accompagnement et le relogement.

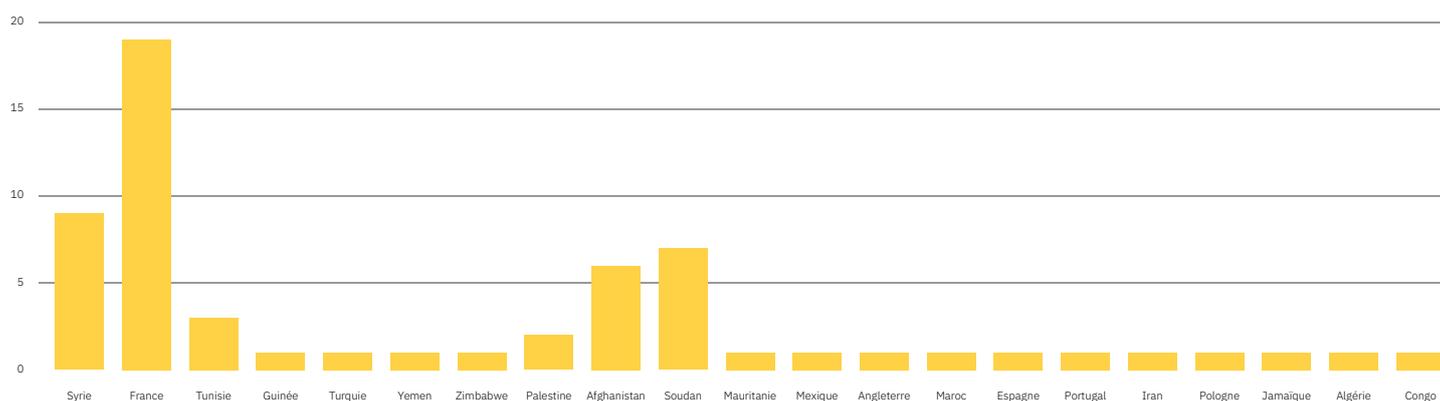
Genre



Logement avant Caracol



Nationalité des habitants



CHAMPIGNY - SUR - MARNE

| | |
|----------------|--|
| PROPRIÉTAIRE : | Novaxia Investissement |
| SURFACE : | 400 m ² – 2 maisons + terrain |
| HABITANT·E·S : | 5 |
| CALENDRIER : | Juillet 2022 – Juin 2023 |



2022 - Colocation de Champigny - Matthieu Champenois

Suite à un appel à projet de la Société du Grand Paris et en concertation avec la commune de Champigny, Caracol se positionne sur un projet d'habitation temporaire initié par le promoteur Novaxia. Ce projet concerne l'occupation temporaire de deux pavillons pouvant accueillir 5 personnes (sur deux étages : cuisine, salon et jardin)

Chaque chantier participatif mis en place avant l'emménagement de nos colocataires permet de créer et penser les espaces de vie en commun collectivement. Pour ce projet le chantier participatif a permis de nettoyer les lieux, d'effectuer des petits travaux et de l'aménagement.

MEUDON

PROPRIÉTAIRE : UL RENOV ALTEV
SURFACE : 400 m² – 2 maisons + terrain
CALENDRIER : Avril 2022 – Septembre 2023



2022 - Devanture du pavillon - Meudon

ALTEV est propriétaire d'une parcelle d'un pavillon situé à Meudon. L'association Caracol y propose un projet d'occupation temporaire, centré sur les valeurs de solidarité, d'ouverture et de multiculturalité. Pour 12 mois, ce terrain abrite une maison avec jardin composée d'un rez-de-jardin et d'un étage et accueille 3 colocataires, ainsi qu'un T1 accueillant une personne ou un couple.

SEVRAN

| | |
|----------------|-------------------------------------|
| PROPRIÉTAIRE : | Toit & Joie |
| SURFACE : | 194 m ² – 3 appartements |
| HABITANT·E·S : | 5 |
| CALENDRIER : | Juillet 2022 – Janvier 2024 |



2022 - Sevrans

Toit & Joie est propriétaire d'immeubles d'habitation situés au 2 rue Charles Conrad à Sevrans, dont l'un – de 88 logements – doit être démoli dans le cadre du renouvellement urbain. Le relogement doit être prochainement entamé, et Caracol propose une démarche innovante d'accompagnement à cette étape délicate, en commençant par 2 appartements déjà vacants.

MONTREUIL « LAMARCK »

| | |
|----------------|-----------------------------|
| PROPRIÉTAIRE : | EPF Mairie de Montreuil |
| PARTENAIRES : | Label Gamelle |
| SURFACE : | 127 m ² |
| HABITANT·E·S : | 6 |
| CALENDRIER : | Octobre 2022 — Octobre 2025 |



2023 - Devanture de la maison de Montreuil - Zoé Royer

La mairie de Montreuil met à disposition deux maisons situées au 21 Rue Jean Baptiste Lamarck à Montreuil. un pavillon (127m²) et une petite maison (45m²). L'association Caracol propose un projet d'occupation temporaire, centré sur les valeurs de solidarité, d'ouverture et de multiculturalité. La mairie de Montreuil a fléché des habitant·e·s locaux Montreuillois en attente de logements sociaux. En parallèle, Caracol a proposé ces biens à un public réfugié, avec le soutien de l'association Label Gamelle, afin d'obtenir une mixité au sein de ces deux biens.

ANTONY

| | |
|---------------------|--|
| PROPRIÉTAIRE : | Particulier |
| PORTEUR DE PROJET : | Réfugiés Bienvenue et Caracol |
| HABITANT·E·S : | 4 |
| CALENDRIER : | Juin 2022 – Décembre 2023 → reprise de l'ensemble par Réfugiés Bienvenue actuellement |

Nous avons mis en place une convention tripartite entre les propriétaires, l'association Caracol et Réfugiés Bienvenue. Les Propriétaires se sont rapprochés de l'association Réfugiés Bienvenue, dont ils ont soutenu le projet en tant qu'hébergeur solidaire. Constatant qu'elle ne dispose pas d'outil juridique adapté à ce jour, et avec l'intention de prototyper une activité de colocation solidaire en intermédiation locative, Réfugiés Bienvenue s'est à son tour rapproché de Caracol. L'Association Réfugiés Bienvenue a effectué la sélection des habitant·e·s en tenant compte des publics identifiés par ses partenaires sur le territoire et de son projet social.

SAINT-OUEN

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| PROPRIÉTAIRE : | Soremi |
| PORTEUR DE PROJET : | Caracol |
| SURFACE : | 68 m ² – appartements T1 |
| HABITANT·E·S : | 2 |
| CALENDRIER : | Avril 2022 – Septembre 2023 |

Ces deux appartements, mis à disposition par Soremi d'avril 2022 à septembre 2023, accueillent pendant 17 mois un habitant réfugié et une habitante locale.

HÔTEL L – Fermeture de projet

| | |
|----------------------|--|
| PROPRIÉTAIRE : | Assembly |
| PORTEURS DE PROJET : | Caracol, CASP, La Cravate Solidaire |
| HABITANT·E·S : | 13 |
| CALENDRIER : | Avril 2021 – Juin 2022 |
| SOUTIENS : | Unity Cube, la Ville de Paris, la Fondation Paris Habitat, la DRIHL et la DIAIR |



2021 - Hotel L - Chantiers participatifs (Cécile GUERITAUD)

Après un an d'occupation, cet ancien hôtel de luxe mis à disposition par Assembly et rebaptisé « Hotel L » a fermé ses portes en juin 2022. Au cours de ces douze mois, ce projet a accueilli un CHU opéré par le CASP et hébergeant 142 femmes et enfants, ainsi qu'une colocation solidaire Caracol regroupant 13 habitants, réfugiés et locaux, et mêlant chambres privées et espaces partagés.

Au cours de l'année 2022, les formats de rencontre ont évolué dans un souci d'adaptation à une communauté désormais répartie sur 5 régions :

- Session d'information en ligne
- Session de rencontre en présentiel
- Animations sur site

Sessions d'information en ligne

Réalisées en ligne sur Zoom à raison d'une à deux fois par mois, cette toute première étape dans le parcours habitant permet aux candidat·e·s de découvrir le modèle de l'association, les conditions pour candidater, et d'obtenir des éclaircissements et réponses à leurs questions.

Le format en ligne permet ainsi à toute personne intéressée, quelle que soit sa localisation, d'obtenir les éléments lui permettant de confirmer ou non son intérêt pour la colocation temporaire et multiculturelle. La session d'information est la première porte d'entrée dans le processus d'intégration vers la colocation. C'est lors de ce temps que les candidat·e·s communiquent à Caracol leur adresse mail (unique moyen de garder le contact à l'issue de la réunion) et leur territoire d'intérêt pour la colocation.

Sessions de rencontre

Bien que facilitant la transmission d'information, le distanciel n'est pas propice à la rencontre. Utile en période de pandémie, la sortie de crise sanitaire a permis la réapparition de formats de rencontre en présentiel. La rencontre est au centre de l'identité de Caracol. Ces temps, organisés en intérieur ou en extérieur permettent :

- La rencontre entre les candidat·e·s à la colocation, dans le but de trouver leur futur·e·s colocataires et créer ensemble et par eux-même leur collectif avant l'ouverture d'un projet.
- La rencontre entre les candidat·e·s et Caracol. Il est important pour les futur·e·s habitant·e·s de mettre des visages sur ce modèle d'habitat, de trouver des repères afin de poser leurs questions et d'installer un climat de confiance. Il est aussi primordial pour les équipes de partir à la rencontre de ceux qui forment la communauté Caracol.

- Caracol travaille à la création de moments propices à la rencontre (ateliers brise-glace, échanges avec / entre les candidat·e·s, présentation de l'association et du projet pour lequel iels sont intéressé·e·s, repas ou apéro partagé lors de ces moments).

En 2022, les formats de rencontre ont pris diverses formes :

- Ateliers Débats « Caradébats »
- Auberges espagnoles
- Sorties culturelles

Animations sur site

Avec l'appui de partenaires, l'animation de communauté se poursuit aussi au sein même de la colocation. À Toulouse, un partenariat a été tissé avec l'association locale RETSER (Réseau Toulousain en Soutien aux Exilés et Réfugiés). Pendant une année, l'association a organisé divers ateliers artistiques et cours de langue ou de sport à destination des habitants de la colocation Phœbus.

A Strasbourg, Caracol s'est rapprochée de l'association lu² pour développer une approche conjointe. Venue du monde des arts dans l'espace public, lu² se consacre à des interventions artistiques en quartiers en renouvellement urbain, notamment, pour accompagner la mutation de la ville et favoriser la création de liens. L'association agit au cœur du quartier de l'Elsau, où se situe la colocation Watteau, et y organise différentes activités en lien avec l'art auxquelles les habitant·e·s du quartier sont convié·e·s.

Zoom
communiquer
et engager

Facebook

+ **952** nouveaux abonné·e·s
Couverture : **78 000** (80 000 en 2021)
Visites : **8 000** (9 000 en 2021)

Instagram

+ **300** nouveaux abonné·e·s
Couverture : **5 100** (1 700 en 2021)
Visites : **3 000** (2 000 en 2021)

Linkedin

+ **1 300** nouveaux abonné·e·s
162 000 impressions

- 01 – 2022 *Think Tank - Intégrer les migrants par le logement*
- 03 – 2022 *La Dépêche - Toulouse : c'est la première résidence de colocation vraiment très solidaire (Sophie Vigroux)*
- 03 – 2022 *France Info - La résidence Phœbus à Toulouse : temporaire, solidaire et inclusive (Anne Elizabeth Filibert)*
- 03 – 2022 *Option Finance - A Toulouse, Novaxia Investissement s'engage pour les réfugiés*
- 03 – 2022 *Le Figaro - Novaxia Investissement - Phœbus, La première résidence temporaire interculturelle, inclusive et solidaire à destination d'étudiants, jeunes actifs locaux et réfugiés*
- 03 – 2022 *CDC Habitat - Une colocation solidaire et temporaire à Strasbourg*
- 05 – 2022 *Actu Toulouse - Toulouse : dans l'attente de sa rénovation, cet imposant bâtiment se transforme en refuge solidaire (Maxence Dourlen)*
- 05 – 2022 *Radio France - PODCAST : Une colocation solidaire et inclusive (Lionel Thompson)*
- 09 – 2022 *Le Parisien - Immobilier : un logement à prix cassé dans des immeubles vacants, c'est possible (Delphine Denuit)*
- 05 – 2022 *Radio Occitania - Et Alors!? Magazine du 11 mai*
- 10 – 2022 *Lyon.fr - Une première colocation solidaire et multiculturelle à Lyon*
- 10 – 2022 *Tout Lyon - Une première colocation solidaire et multiculturelle sur la presqu'île de Lyon (Mathilda Ruiz-Yeste)*
- 10 – 2022 *Lyon Capitale - À Lyon, la première colocation solidaire a été inaugurée (Nathan Chaize)*
- 10 – 2022 *Rue 89 Strasbourg - Sans-abris : ce que peut faire une municipalité quand l'État démissionne*
- 11 – 2022 *ADERLY/Invest in Lyon - Caracol essaime ses solutions d'habitat solidaire et interculturel dans la région lyonnaise (Julie Berliet)*
- 11 – 2022 *Lyon Demain - Hôtel Moderne : une colocation solidaire à Lyon (Gérald Bouchon)*

Bureau

- Yasin Abdi Jama, Co-président
- Pauline Terestchenko, Co-présidente
- Léo Paul Marchand, Trésorier
- Vincent Berne, Secrétaire général

Administrateur·trice·s

- Farhad Ahmad, Administrateur
- Rudy Monadji Ondo, Administrateur

Équipe opérationnelle

L'année 2022 a été synonyme de structuration au sein des équipes Caracol. L'année a débuté par un séminaire d'équipe en février 2022, animé par Vincent Laffarge. Ce dernier a regroupé l'équipe à Bussy-Saint-Georges pendant 3 jours et résulté en une organisation de l'association par pôles : social, support, technique et immobilier. Simon Guibert est devenu Directeur Général de Caracol

Directeur général

- Simon Guibert (31/12)

Pôle Support

- Directeur / RH / Comptabilité : Julien Peyrache (31/12)
- Communication : Zoé Royer (31/12)
- Stagiaire communication : Matthieu Champenois (a participé à l'aventure)
- Graphisme : Fannie Hourdeaux (a participé à l'aventure) / Jules Tirilly (31/12)

Pôle Social

- Directrice : Elisa Desqué (31/12)
- Accompagnement social : Edouard Compain-Tissier (31/12)
- Stagiaire accompagnement social : Sauvane Sassy-Rouyer (a participé à l'aventure) / Léa Laurent (31/12)
- Volontaires en Service Civique, Développer le savoir-habiter/Boîte à Outil : Lehyan Fahim (a participé à l'aventure) / Lucie Vautrin (31/12) / Priscille Girard (31/12)

Pôle Technique

- Directrice / Gestion locative :
Cécile Guéritaud (31/12)
- Responsable Technique :
Gaspard de Turenne (31/12)

Grand-Est

- Coordinatrice Grand-Est :
Virginie Eberhardt (31/12)

Rhône-Alpes

- Coordinatrice Rhône-Alpes :
Juliette Bain (31/12)

Occitanie

- Gestionnaire de site de la colocation
Phœbus: Marion Bingler (a participé
à l'aventure)
- Chargée de mission sortie de site
Phœbus: Hélène Odier (a participé
à l'aventure)

Étude d'impact grâce au soutien de la Fondation Paris Habitat :

- Martin Locret-Collet

Pôle Immobilier

- Directeur : Jean-Baptiste Roussat
(31/12 ??)
- Responsable développement
IDF : Mélanie Eck (a participé
à l'aventure)
- Stagiaire montage de projet :
Ysée Briscas (31/12)
- Stagiaire prospection et étude
d'impact : Coline François
(a participé à l'aventure)

Le travail d'essaimage mené sur l'année 2022 avec le soutien de la Fondation de France, et du programme P'INS par la Fondation MACIF a permis la création de 3 nouvelles antennes à Strasbourg, Lyon et Toulouse.

Par Martin Locret-Collet grâce au soutien de la Fondation Paris Habitat

«Juste le fait que tu vois des gens avec des vies/travail très variés et donc ça t'informe plus sur tes propres choix. Tu peux apprendre beaucoup sur les différentes sortes de vie qu'on peut mener. Aussi tu as des colocos qui peuvent te conseiller à ce sujet et donner des idées auxquelles tu n'avais pas pensé.» (retour questionnaire, Hôtel L)

1. Habiter ensemble pour créer du lien

Vivre ensemble, partager l'espace pour favoriser l'inclusion et lutter contre l'exclusion sociale et la solitude.

2. Redonner un pouvoir d'agir

Redonner un accès aux droits fondamentaux (logement/emploi), autonomie → tremplin. Il est important de les inclure dans leur propre projet (choix de l'agencement/chantier participatif/session de rencontre) : nous ne sommes qu'un intermédiaire.

3. Changer de regards sur les enjeux d'accueil et d'interculturalité

Modèle de tolérance constructive, changer l'image de l'immigration véhiculée par les médias (zoom sur la personne et non pas sur son histoire), dézoom sur les exigences qui leurs sont imposées. Iels doivent s'intégrer rapidement, on ne leur laisse pas le temps : d'apprendre une langue, de prendre soin de soi, de trouver un emploi, de s'ouvrir aux autres → assurer un minimum de stabilité pour que les colocataires puissent prendre ce temps s'ils le souhaitent.

L'ascension résidentielle est l'une des priorités et l'un des piliers de l'action de Caracol. Au vu des données concernant le relogement des colocataires, il s'agit non seulement d'une mission remplie pour l'association, mais d'un impact positif fort sur leurs trajectoires de vie. En effet, en se basant sur la situation des colocataires un an après la sortie de colocation, on obtient :

Rousseau : 100 % de relogement des publics accompagnés et non accompagnés

Hôtel L : 85 % de relogement des publics accompagnés et non accompagnés

Un relogement systématique pour les colocataires issus de colocations « diffuses »

Au total, en ce qui concerne l'action de Caracol en IDF, l'association peut donc se prévaloir d'un taux de 93 % de sortie positive du dispositif (relogement à un an). On notera à ce propos une certaine difficulté à collecter des données concernant les colocataires résidant en format pavillonnaire, du fait de leur plus grande autonomie et donc de liens plus distants avec eux et l'association durant leur passage au sein des colocations. Cela rend leur suivi plus compliqué mais s'avère un élément plutôt positif dans l'objectif qui est de les accompagner vers l'indépendance). La majorité des colocataires, accompagnés ou non, se retrouve sur une trajectoire résidentielle ascendante en sortie de colocation.

Vient ensuite l'encapacitation des colocataires et le développement de leur pouvoir d'agir, second pilier de l'association. Il s'agit là d'un effet difficilement mesurable car relevant d'une réalité complexe, multifactorielle, et variant dans l'absolu d'un colocataire à l'autre puisque relative et conditionnée à leur vécu, à leur parcours propre etc. Plusieurs critères pourraient servir à l'évaluation de cet aspect et donc à la qualification de l'impact de l'action de Caracol sur les colocataires :

- Le degré d'autonomie, notamment dans la réalisation de démarches administratives
- La maîtrise du Français, et l'évolution dans cette maîtrise, pour les colocataires allophones
- La confiance en soi et en sa capacité à évoluer vers un état de stabilité
- La mise en place d'un projet de vie (études ou reprise d'études, obtention d'un diplôme ou d'une certification, accès à l'emploi ou installation en tant qu'entrepreneur, etc.)

Ces réflexions demandent à être approfondies, et doivent également guider des décisions au niveau stratégique quant au futur de la démarche de suivi et de mesure d'impacts. On peut cependant pour l'instant se baser sur les retours questionnaires et les verbatims issus des entretiens, qui semblent indiquer une réussite d'ensemble de cette mission.

De plus, en ce qui concerne la question de l'autonomie, certains colocataires expriment la volonté de repartir en colocation, même sous des modalités différentes, plus « classiques ». Par la sociabilité et l'échange, l'autre est un vecteur de stabilisation, de retour à la normale, d'inclusion. Ce choix clairement exprimé indique une progression dans la trajectoire personnelle du colocataire, c'est un choix affirmé et volontaire, première étape d'un projet de vie qui se dessine, même à court terme.

Quant à ceux qui ne souhaitent plus vivre en colocation au-delà de leur expérience chez Caracol, il s'agit soit d'une aspiration à vivre désormais en autonomie totale, ce dont beaucoup ne se seraient pas senti capable lors de leur entrée dans la colocation, ou d'un apprentissage - je ne désire pas vivre en colocation, indépendamment de Caracol.

Enfin, la multiculturalité et l'interculturalité, autre dimension capitale du projet de Caracol, sont également vécues comme un élément positif, qui renforce les individus. Celles-ci se vivent et s'expriment principalement autour de « petites choses du quotidien », de petits moments de partage autour de la cuisine, de la musique et de la danse, ou en se croisant dans les communs. Ici encore l'altérité est vécue non seulement comme une richesse mais comme un vecteur de stabilité, permettant à la fois de relativiser et de s'ouvrir à de nouveaux horizons, de partager ses expériences, ses difficultés et de les surmonter ensemble.

Perspectives 2023 et pérennisation

L'habitat intercalaire peut avoir un rôle dans la chaîne du Logement d'Abord dès lors qu'un accompagnement social est mis en place. Il peut être un tremplin entre l'hébergement d'urgence et les formes de logement plus pérennes que l'on retrouve dans le parc social ou privé. L'accompagnement vers le logement durable et le développement du pouvoir d'agir des habitant·e·s sont les principaux piliers de l'action que nous menons. L'identification de nouveaux montages immobiliers nous permet de poursuivre cet objet social.

Caracol utilise l'article 29 de la loi ELAN pour le Logement d'Abord. Si ancré dans un cadre social et humaniste, l'occupation temporaire peut être un levier pour favoriser l'accès au logement de personnes qui en sont éloignées. Le temps de l'intercalaire permet de stabiliser sa situation grâce à un accompagnement vers l'emploi et le logement. Par le biais de la mesure d'impact réalisée par Martin Locret-Collet, grâce au soutien de la Fondation Paris Habitat, nous observons un taux de sortie positif qui s'élève à 95 % au niveau national et à 100 % en Occitanie. Pour la colocation Rousseau, qui a fermé ses portes à la fin de l'année 2021 dans le 1er arrondissement de Paris, l'ensemble des publics accompagnés et non accompagnés ont été relogés. Pour l'Hôtel L qui a fermé ses portes en 2022 dans le 9e arrondissement de Paris, 85 % des publics accompagnés et non accompagnés ont été relogés. En ce qui concerne les colocations présentes en régions, les chiffres dressent un bilan positif de l'occupation temporaire à

but d'habitat lorsqu'elle s'inscrit dans un cadre social. A Toulouse, la colocation Phœbus a fermé ses portes à la fin de l'année 2022 après un an d'occupation avec un taux de 100 % de relogement.

L'entrée d'un·e habitant·e dans un projet de colocation solidaire offre une période de stabilité durant laquelle les charges mentales liées au logement sont amoindries. «Je commence à faire des démarches tout seul, à faire des économies, à cuisiner et à communiquer avec les gens» (habitant·e de la colocation de l'Hôtel L). L'occupation temporaire favorise l'insertion et le développement de nouveaux projets professionnels et personnels. La dimension interculturelle permet de faire usage de ce temps pour partir à la rencontre de l'autre. Les habitant·e·s partagent l'espace, s'encouragent mutuellement et apprennent par le vivre ensemble. L'occupation temporaire, si ancrée dans un cadre humaniste et social, peut changer positivement des trajectoires de vie et avoir un impact social important à l'échelle de la société si on le généralise.

L'axe principal 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 mais il ne peut suffire seul à répondre aux besoins et à garantir dans la durée le fonctionnement de l'association.

Au-delà de ces aspects encourageants, il est nécessaire de mentionner que nous sommes confrontés aux limites du dispositif sur lequel repose notre modèle social : l'article 29 de la loi Elan. Nous n'avons pas de financement pour un accompagnement automatique. Seules les personnes bénéficiaires de la protection internationale peuvent disposer d'un accompagnement social. Nous avons comme perspective d'élargir l'accompagnement social des habitant·e·s en fonction de leur besoin et non pas de leur statut, en allant chercher des mesures concrètes telle que l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL). Par ailleurs, notre capacité à investir dans l'ameublement est limitée par une redevance fixée à 200 euros charges comprises. Cela veut dire que si nous nous astreignons à respecter les normes de l'habitat et de sécurité, nous serions contraints d'obtenir des bâtiments déjà habitables. Si un budget étatique nous était confié, nous pourrions multiplier nos actions pour améliorer le confort de vie des habitant.e.s et ainsi garantir un logement digne et décent. Nous souhaitons élargir notre modèle social et nos capacités d'action en ancrant notre présence au niveau local.

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 résident·e·s et 75 € pour les personnes vulnérables. L'article 29 implique une spécialisation dans les usages intercalaires, ce qui représente des enjeux spécifiques. L'occupation d'un bien (minimum 12 mois dans notre modèle et d'en moyenne 18 mois) 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.

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, il est difficile 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 exclurait d'emblée les publics vulnérables sans financement extérieur. De même, la flambée des coûts de l'énergie rend certaines occupations caduques. Ainsi, pour la colocation de l'Hôtel Moderne (que nous avons ouverte en bail meublé de par la durée de 6 ans dont nous disposons), les loyers perçus pendant la période hivernale ne permettent pas de couvrir les charges : dans un montage ELAN, sur cette typologie de bâtiment (tarif « jaune » EDF pour les entreprises), une telle opération serait extrêmement déficitaire et mettrait à mal notre projet.

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 et 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.

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 demandée en 2022, dans un premier temps en Ile-de-France, prise en location ou acquisition via une société foncière.

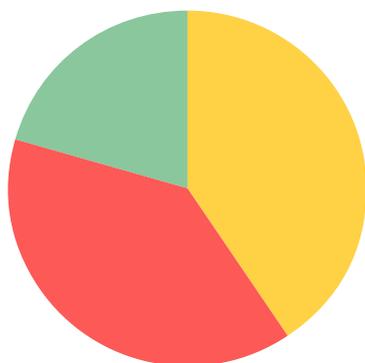
En 2022, Les produits d'exploitation de l'association ont continué à croître (+31 % par rapport à 2021) avec un très fort accroissement de ses ressources propres (+109 %, CA de 355k€), qui totalisent 41 % des produits d'exploitation de l'association (870,288 €), contre 39 % pour les. Cette forte hausse est liée à l'ouverture de nouvelles colocations et à des colocations de taille importante en gestion (Phœbus, Lyon Moderne, Elsau).

Budget Caracol 2019 – 2022

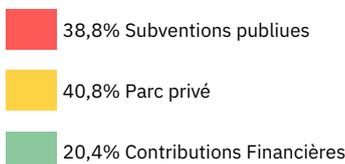


| | 2020 | % TOTAL | 2021 | % TOTAL | 2022 | % TOTAL | VAR.21/22 | % VAR.21/22 |
|------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|------------------|---------|-----------------|---------------|
| Ressources propres | 46 245 € | 15 % | 168 362 € | 15 % | 254 727 € | 41 % | +186 365 | +111 % |
| Subventions publiques | 161 194 € | 53 % | 391 027 € | 53 % | 337 605 € | 39 % | -53 422 | -14 % |
| Fondations | 95 210 € | 31 % | 105 674 € | 31 % | 177 955 € | 20 % | +72 281 | +68 % |

Des ressources propres en hausse



En 2022, Caracol a connu un développement soutenu de son activité, tiré par l'ouverture de 8 nouvelles colocations : Hôtel Moderne (26 places), Champigny (5 places), Meudon (3 places), Sevran (5 places), Montreuil (6 places), Villiers-sur-Orge (3 places), St-Ouen (2 places), Antony (4 places en portage pour Réfugiés bienvenue), Elsau (21 places en 2021, 36 places au total en 2022). Les colocations (nouvelles et déjà existantes) ont accueilli 88 nouveaux colocataires sur l'exercice 2022.



Composition des produits d'exploitation 2022: 870k€

L'ouverture des colocations Elsau (Strasbourg) et Phœbus (Toulouse) fin 2021, et l'Hôtel Moderne en bail meublé en juillet 2022, colocations de taille importante, ont notamment permis d'accroître très significativement le chiffre d'affaires de Caracol (CA total de 354,727 €, +111 % par rapport à 2021)... mais également son volume de charges. Ainsi pour exemple, concernant la colocation Hôtel Moderne (26 places), soumise au tarif entreprise (tarif jaune) particulièrement exposé à la flambée des coûts de l'énergie, Caracol a reçu une facture d'électricité de 8 000 € (et de 11 000 € en janvier et février 2023). Ce volume de charges étant supérieur au montant des loyers perçus (en bail meublé), une opération en article 29 loi Elan aurait ainsi été extrêmement déficitaire.

La part des ressources propres de Caracol s'établit à plus de 40 % des ressources globales de l'association sur l'exercice 2022, ce qui confirme une plus grande autonomie du modèle vis-à-vis des sources de financement externe.

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 contributions privées (+30 %) perçues sur l'exercice. Une réforme de la comptabilisation des reports en fonds dédiés en 2022 explique par ailleurs la chute de 14 % des subventions publiques perçues sur l'exercice.

L'année 2022 a notamment été marquée par un soutien renouvelé et accru du programme « Cohabitation Solidaire », porté par la DIHAL, la DIAIR et la DA-DGEF, pour financer l'accompagnement social global des personnes BPI au sein des colocations.

Cette année, la métropole de Lyon et la mairie de Toulouse ont apporté un soutien déterminant à notre action et nous ont permis de renforcer notre ancrage local et de pérenniser notre implantation.

Les colocations Caracol parisiennes ont également bénéficié des Allocations Logement Temporaire (ALT, DRIHL 75), une allocation forfaitaire d'aide au logement versée par l'Etat pour permettre une mise à disposition de logements à titre temporaire sans accès aux dispositifs d'aides au logement (allocation logement, allocation personnalisée au logement).

Par ailleurs, nous avons pu compter sur le soutien de la CAF 75 et la CAF 67, qui ont appuyé le développement de notre modèle d'habitat temporaire alternatif à Paris et Strasbourg, ainsi que du FDVA (Fonds de développement de la vie associative) en Ile-de-France.

Caracol a pour la première fois été en mesure de financer une opération (le lancement de l'Hôtel Moderne) et son essaimage par le recours à de la dette (BNP Paribas et PIE / France Active).

La fondation de France nous a également renouvelé son soutien à l'essaimage de notre modèle, par le financement de la création des établissements de Lyon, Strasbourg et Toulouse et le recrutement de trois coordinateurs dédiés dans chacune des villes.

En soutien au lancement de la colocation Hôtel Moderne et à notre implantation à Lyon, Caracol a bénéficié d'un soutien particulièrement important de la fondation Evolem (financement triennal) et du fonds de dotation de l'entreprise des possibles.

Caracol a également été fortement soutenu par la fondation MACIF dont nous sommes lauréat du programme PIN'S qui nous a accompagnés sur la structuration de notre stratégie d'essaimage et notre déploiement local, en particulier à Strasbourg.

Des dépenses maîtrisées (+30%) liées à la hausse de notre volume d'activité

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

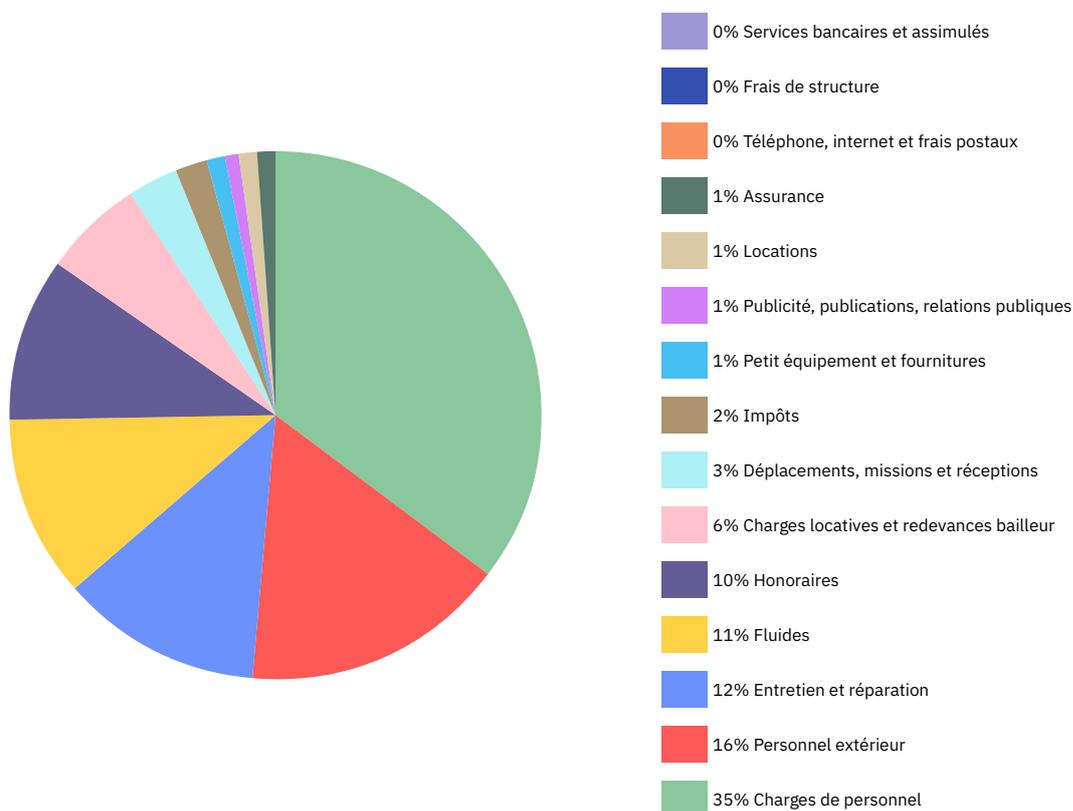
- Des charges liées à l'ouverture des nouvelles colocations : équipements, fluides pris en charges par l'association (notamment dans le cas de colocations de plus grande taille) ou redevances versées aux bailleurs.
- Des charges de personnel en hausse liées à la croissance de notre tête de réseau basée à Paris et l'ouverture de nouveaux postes de coordinateurs d'antenne en régions, soit un passage de 5,5 ETP fin 2021 à 9 ETP fin 2022 (+46 %, 293,802 €)

Charges externes (détail)

| | 2022 | N-1 | Évolution | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| Fournitures consommables | 12 460 | 7 132 | +5 328 | +74,7% |
| Locations, charges locatives | 63 402 | 63 545 | -143 | -0,2% |
| Entretien, Réparations | 105 149* | 13 744 | +91 405 | |
| Primes d'assurance | 7 039 | 3 359 | +3 680 | +109,6% |
| Personnel extérieur | 134 512 | 58 880 | +75 632 | +128,5% |
| Intermédiaires & honoraires | 91 974 | 29 179 | +62 795 | +215,2% |
| Informations & communications | 10 923 | 19 586 | -8 663 | -44,2% |
| Déplacements, Réception | 23 394 | 11 821 | +11 573 | +97,9% |
| Frais postaux, Télécom | 2 402 | 827 | +1 575 | +190,4% |
| Frais bancaires | 1 125 | 496 | +629 | +126,8% |
| Autres services extérieurs | 843 | 850 | -7 | -0,8% |
| TOTAL | 453 224€ | 209 420€ | +243 804€ | +116,4% |

* Frais aménagement Lyon 70K €

Composition des charges d'exploitation 2022 : 864k€



Par ailleurs, Caracol a eu recours à des prestations intellectuelles pour un volume plus important qu'en 2021, en lien avec la structuration de notre activité: travail social réalisé par nos partenaires en région ou des prestataires externes, honoraires comptables, juridiques, conseil en urbanisme.

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 2,461 € sur l'exercice 2022.

Au 31/12/2022, Caracol dispose d'une situation de trésorerie nette confortable de 321k€, liée notamment à la perception en fin d'exercice d'importants financements externes, qui nous a permis d'aborder sereinement l'année 2023.

Soldes intermédiaires de gestion

| | 2022 | N-1 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Produits d'exploitation | 869 823 € | 659 522 € |
| Chiffre d'affaires | 354 727 € | 168 362 € |
| Ventes + Production réelle | 354 727 € | 168 362 € |
| Achats consommés | 101 519 € | 39 108 € |
| MARGE GLOBALE | 253 208 € | 129 254 € |
| Charges de fonctionnement | 453 224 € | 209 420 € |
| Impôts & taxes | 5 985 € | 2 492 € |
| Charges de personnel | 293 805 € | 200 999 € |
| Dotations aux amortissements | 1 570 € | 539 € |
| Dotations aux provisions | 7 629 € | 0 € |
| Autres charges d'exploitation | 70 € | 137 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 6 489 € | 23 430 € |
| Résultat financier | -223 € | 0 € |
| RÉSULTAT COURANT | 6 266 € | 2 430 € |
| Résultat exceptionnel | -3 804 € | 0 € |
| RÉSULTAT D'EXERCICE | 2 461 € | 2 430 € |
| Capacité d'autofinancement | -195 187 € | 78 594 € |

Remerciements

Partenaires & Financeurs





caracol-colocation.fr

contact@colocationcaracol.com

