



**HAL**  
open science

## Promotion des logements solidaires (“ Kaps ”)

Jean-Claude Driant, Christine Lelévrier, Jodelle Zetlaoui-Leger

### ► To cite this version:

Jean-Claude Driant, Christine Lelévrier, Jodelle Zetlaoui-Leger. Promotion des logements solidaires (“ Kaps ”). [Rapport de recherche] Ministère des Sports, de la Jeunesse, de l’Education populaire et de la Vie associative Direction de la Jeunesse, de l’Education populaire et de la Vie associative. 2013. hal-01921646

**HAL Id: hal-01921646**

**<https://hal.science/hal-01921646>**

Submitted on 13 Nov 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L’archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d’enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



**FEJ**  
FONDS  
D'EXPÉRIMENTATION  
POUR LA  
JEUNESSE

**« *Promotion des logements solidaires* »**  
**RAPPORT D'ÉVALUATION**  
**LAB'URBA – UNIVERSITE PARIS EST CRETEIL »**

Ministère des Sports, de la Jeunesse, de l'Éducation populaire et de la Vie associative  
Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse  
95 avenue de France – 75650 Paris cedex 13  
[www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse](http://www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse)



---

Cette évaluation a été financée par le Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse dans le cadre de l'appel à projets n°1 lancé en 2009 par le Ministère chargé de la jeunesse.

Le fonds d'expérimentation est destiné à favoriser la réussite scolaire des élèves et améliorer l'insertion sociale et professionnelle des jeunes de moins de vingt-cinq ans. Il a pour ambition de tester de nouvelles politiques de jeunesse grâce à la méthodologie de l'expérimentation sociale. A cette fin, il impulse et soutient des initiatives innovantes, sur différents territoires et selon des modalités variables et rigoureusement évaluées. Les conclusions des évaluations externes guideront les réflexions nationales et locales sur de possibles généralisations ou extensions de dispositifs à d'autres territoires.

Les résultats de cette étude n'engagent que leurs auteurs, et ne sauraient en aucun cas engager le Ministère.

Ministère des Sports, de la Jeunesse, de l'Education populaire et de la Vie associative  
Direction de la Jeunesse, de l'Education populaire et de la Vie associative

Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse  
95, avenue de France 75 650 Paris Cedex 13  
Téléphone : 01 40 45 93 22  
<http://www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse>

Pour plus d'informations sur le déroulement du projet, vous pouvez consulter sur le site [www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse](http://www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse) la note de restitution finale soumise au FEJ par le porteur de projet.



Intitulé du projet

Promotion des logements solidaires (« Kaps »)

Structure porteuse du projet

AFEV – Association de la Fondation Etudiante pour la Ville

Structure porteuse de l'évaluation

Lab'Urba (EA 3282 – Université Paris Est Créteil)

Jean-Claude Driant (Directeur)

Christine Lelévrier

Jodelle Zetlaoui

Durée d'expérimentation : 4 ans

Date de remise du rapport d'évaluation : 31 mars 2013



## RÉSUMÉ (UNE PAGE MAXIMUM)

---

L'expérimentation « promotion des logements solidaires » (ou « Kolocations à projets solidaires – Kaps ») consiste à mettre à la disposition d'étudiants une offre de logements en colocation à l'intérieur ou à proximité de quartiers prioritaires de la politique de la ville en contrepartie d'un engagement collectif des étudiants ainsi logés dans des projets solidaires au sein de ces quartiers.

La présente évaluation, portant sur les trois sites initiaux de la démarche (Poitiers, Toulouse et Grenoble) a été menée par une équipe du laboratoire universitaire Lab'Urba (Université Paris Est). Elle porte sur trois dimensions de la démarche qui justifiaient des regards complémentaires, mais assez fortement spécifiques :

- Volet 1. Sa capacité à promouvoir des formes nouvelles d'offre de logement pour le public spécifique des étudiants.
- Volet 2. L'impact de l'implantation des colocations dans des quartiers où est recherchée la mixité sociale et des projets solidaires sur le développement social local.
- Volet 3. La programmation et la conception des résidences et celle des logements eux-mêmes, leur localisation, leur taille, leur configuration et celle des autres espaces nécessaires au fonctionnement des colocations (espaces de travail, services collectifs, etc.) ; les usages des espaces.

Dans les trois volets et dans des contextes socio-économiques et institutionnels très différents, le rôle d'acteurs de l'AFEV, veillant à la prise en compte de l'esprit général du projet Kaps dans la production d'une offre de logements en colocation solidaire paraît fondamental. L'évaluation montre qu'il conviendrait de reconnaître localement ce rôle d'ingénierie et de coordination et de le financer davantage si les Kaps continuent de se développer.

Les limites de cette première étape d'évaluation ne tiennent pas au nombre et à la spécificité des sites, plutôt assez illustratifs de la diversité des expérimentations Kaps. Elles tiennent plutôt à l'avancement de ces opérations. Pour pouvoir évaluer les effets en termes de logement, de quartier ou de trajectoire, il faudrait pouvoir suivre dans le temps ces opérations comme les parcours des étudiants. Il faudrait également mettre en place un dispositif plus systématique d'évaluation des projets solidaires et de leur impact sur les populations concernées.



### Promotion du logement Solidaire

#### Rapport d'évaluation

L'Association pour la Fondation (AFEV) s'est portée candidate en 2009 dans le cadre du fonds d'expérimentation pour la jeunesse avec le projet de colocations à projets solidaires (présenté sous l'acronyme Kaps pour « Koloc à projet solidaire » en référence aux pratiques développées notamment à l'Université de Louvain-la-Neuve et ses « Kots à projet »).

La démarche consiste à mettre à la disposition d'étudiants une offre de logements en colocation à l'intérieur ou à proximité de quartiers prioritaires de la politique de la ville en contrepartie d'un engagement collectif des étudiants ainsi logés dans des projets solidaires au sein de ces quartiers.

La dimension expérimentale de la colocation solidaire portait initialement sur trois sites à partir de la rentrée universitaire 2010. Elle s'est depuis diffusée dans 13 villes universitaires en France.

La présente évaluation, portant sur les trois sites initiaux (Poitiers ; Toulouse et Grenoble) a été menée par une équipe du laboratoire universitaire Lab'Urba (Université Paris Est). Elle porte sur trois dimensions de la démarche qui justifiaient des regards complémentaires, mais assez fortement spécifiques :

- Volet 1. Sa capacité à promouvoir des formes nouvelles d'offre de logement pour le public spécifique des étudiants. Il s'agit surtout d'évaluer les dimensions juridiques, financières et gestionnaires des opérations engagées, afin d'en tirer des enseignements sur les conditions nécessaires à sa diffusion, comme offre organisée (quels publics, quelles adaptations légales, quels financement, quelles modalités de gestion...).
- Volet 2. L'impact de l'implantation des colocations dans des quartiers où est recherchée la mixité sociale et des projets solidaires sur le développement social local. Il s'agit d'une d'analyser d'une part les rapports que les étudiants entretiennent avec les habitants et le quartier, d'autre part la manière dont les projets solidaires s'articulent avec l'action plus traditionnelle des associations et structures locales.
- Volet 3. La programmation et la conception des résidences et celle des logements eux-mêmes, leur localisation, leur taille, leur configuration et celle des autres espaces nécessaires au fonctionnement des colocations (espaces de travail, services collectifs, etc.) ; les usages des espaces.

Sur ces trois dimensions, l'équipe du Lab'Urba formule un questionnement d'évaluation permettant d'apprécier la pertinence, la cohérence et l'efficacité des actions mises en œuvre et de cibler, dans un second temps, les travaux d'évaluation à lancer pour y répondre.

Le présent rapport final d'évaluation rend compte de ces trois dimensions de façon séparées, mais complémentaire.

#### **Pour conduire cette démarche, plusieurs dispositifs ont été mis en place.**

- Un groupe de pilotage a été constitué avec les principaux partenaires et acteurs intéressés par cette expérimentation.
- Des journées d'études sur les dispositifs juridiques ont été organisées avec des acteurs institutionnels.
- Un suivi de l'avancement des opérations a été assuré par l'AFEV avec des bilans d'étapes menés auprès de l'équipe du Lab'Urba.
- Des questionnaires à administrer aux étudiants « entrants et sortants » ont été réalisés

par l'équipe du Lab'Urba puis testés par l'AFEV.

- Des fiches retraçant la genèse du projet local et son évolution ont été élaborées par le Lab'Urba puis remplies et actualisées par les équipes locales de l'AFEV
- Deux réunions de travail (en avril et juin 2011) avec deux « groupes témoins » d'étudiants de différentes colocations en France et en Belgique (Louvain-la-Neuve) ont été organisées pour mettre au point des dispositifs d'évaluation par entretiens collectifs et analyses critiques de plans.
- Trois projets ont fait l'objet de cas d'études, donnant lieu à des entretiens avec les acteurs locaux concernés locaux et à des visites des lieux impliqués dans le projet (quartier, équipements publics, logements). Ces analyses ont été restituées sous formes de monographies.
  - Poitiers, quartiers des Couronneries et St-Eloi (avril 2011)
  - Toulouse, quartiers Bagatelle, Bonnefoy, Empalot (avril 2012)
  - Grenoble, quartier Mistral (janvier 2013)

. Sur le volet 2, le site de Rennes a fait également l'objet d'une investigation plus légère.

Dans ces sites, l'équipe du Lab'Urba a réalisé des entretiens auprès de 20 colocataires au total, de 30 entretiens auprès d'acteurs locaux (villes, bailleurs, CROUS, Région, structures et associations locales impliquées dans les projets solidaires...).

### **Volet 1 : Montage juridico-institutionnel des colocations étudiantes**

Les montages institutionnels des colocations étudiantes solidaires ne reposent pas sur un accord national avec tel ou tel acteur de l'habitat ou du logement étudiant. C'est ainsi que chaque site s'est organisé à partir de configurations différentes associant (ou pas) villes, bailleurs sociaux, CROUS et autres acteurs, dans des projets de location d'appartements ordinaires et dispersés ou de remise en état de logements à usage spécifique, voire de construction neuve.

Les démarches engagées dans les trois sites reposent à la fois sur des contextes de marchés du logement très différents et ont donné lieu à des montages institutionnels contrastés.

#### ***Les contextes***

A Poitiers, la colocation solidaire s'est développée dans un contexte de marché du logement détendu. Les étudiants ne peinent pas à trouver à se loger. La fourniture du logement n'est donc pas la motivation principale des « Kapseurs ». Il en va différemment à Toulouse où il existe une problématique forte du logement des étudiants dans un marché immobilier très tendu et avec une offre spécialisée insuffisante. De ce fait, les étudiants impliqués dans la démarche de colocation solidaire ont souvent eu pour première motivation celle de se loger. La spécificité solidaire de la démarche est également importante, mais elle se pondère différemment du cas de Poitiers. A Grenoble, on se trouve dans un contexte que l'on peut qualifier d'intermédiaire : un marché du logement tendu, mais une offre spécialisée assez abondante, voire excédentaire sur certains produits immobiliers récents trop chers. De plus, l'opération de Grenoble est située dans un quartier particulièrement difficile, ce qui suscite des difficultés de mise en location.

#### ***Les modes d'attribution***

Dans les trois cas, c'est l'AFEV qui s'est chargée de faire remonter les candidatures et de proposer les étudiants aux propriétaires et/ou gestionnaires de logements. Ces derniers n'ont aucun rôle en la matière et ont systématiquement accepté les candidatures présentées par l'AFEV. Cette dernière a mis au point une procédure très rigoureuse pour capter et sélectionner les candidatures. Celle-ci semble à la fois efficace et transparente ; elle repose sur des documents normalisés diffusés aux structures locales de l'AFEV et disponibles en ligne. Les candidatures sont enregistrées localement par les équipes de l'AFEV qui organise des rencontres et effectue ses

choix.

### ***Les montages institutionnels***

Les trois sites présentent des montages radicalement différents dont le principal point commun, sur ce volet institutionnel, est l'engagement de l'AFEV à sélectionner les candidats et à les proposer aux propriétaires ou gestionnaires des logements.

Il s'agit toujours d'une colocation institutionnelle, avec des logements appartenant à un acteur public et gérés par des organismes professionnels du domaine (CROUS ou bailleurs social), mais aussi toujours dans des montages *ad-hoc* qui prennent leurs distances vis-à-vis des cadres énoncés par le droit commun de la colocation institutionnelle. Ces spécificités n'empêchent cependant pas que soient mises en avant les difficultés ordinaires liées au cadre juridique de la colocation. Celles-ci sont principalement de trois ordres :

- Des modalités spécifiques de gestion des baux qui exigent soit des avenants, soit des nouveaux contrats à chaque changement de colocataire, ce qui n'est généralement pas prévu par les procédures et les systèmes informatiques des organismes gestionnaires et entraîne des lourdeurs gestionnaires.
- La question de la rotation des colocataires en cours d'année, facteur de vacance des logements et donc de difficultés récurrentes pour les bailleurs, qui ne sont traitées dans les trois cas rencontrés que grâce à l'engagement de l'AFEV de remplacer les partants dans les meilleurs délais.
- La question de la caution solidaire, obstacle classique au développement de la colocation, qui est contourné ici par un partenariat décisif avec la BNP.

### ***Répliquabilité et essaimage***

Dans ces conditions, est posée la question de la validité externe de ce volet de l'expérimentation et de ses perspectives d'essaimage. L'expérimentation Kaps possède un pouvoir de réplification déjà avéré, puisque des opérations du même ordre existent désormais dans 11 autres villes. Du point de vue du volet « réponse aux besoins en logement des étudiants » et de ses dimensions juridico-institutionnelles, la démarche semble donc avoir fait ses preuves, mais sous certaines conditions.

Dans les trois sites étudiés, la démarche apparaît comme innovante dans la mesure où, du point de vue de ce volet de l'expérimentation, rien n'avait été véritablement engagé précédemment par les acteurs. Dans les trois cas, la colocation préexiste à l'expérimentation Kaps, mais avec des intensités diverses et concentrée dans l'offre privée non institutionnelle. La colocation solidaire apparaît donc comme une nouveauté et elle est vue comme telle par les acteurs du logement, sans pour autant que ces derniers envisagent, en tous cas à ce stade, de la diffuser hors des partenariats avec l'AFEV.

Les perspectives de transférabilité que l'on peut tracer renvoient à trois dimensions :

- Sur le plan de l'essaimage à une échelle similaire, toutes les voies semblent ouvertes, au moins pour les villes à forte population universitaire. Tout indique que cela peut continuer à se développer.
- Les perspectives sont plus incertaines pour les projets de construction neuve qui impliquent un engagement financier et patrimonial fort d'un investisseur. Le cas de Grenoble apparaît sur ce plan comme assez exceptionnel et reste, à la date de la présente évaluation, dans une situation locative périlleuse. La diffusion d'une telle expérimentation reste soumise à une adhésion très forte des acteurs de l'offre de logement.
- S'agissant d'un passage à grande échelle, on peut être également plus réservé. En effet, dans chacun des sites de l'évaluation les acteurs ont souligné un ensemble de difficultés qui restent surmontables pour des petits nombres, mais qui exigeraient d'importantes

adaptations si le nombre de logements et de colocataires venait à augmenter fortement.

Ces réserves ne sont pas insurmontables, surtout si le secteur du logement social s'engage plus fermement dans la pratique de la colocation, ce que certains bailleurs semblent prêts à faire. Ce serait alors l'occasion de développer des nouvelles pratiques de gestion locative propices à des initiatives du genre de celles de la colocation à projets solidaires.

## **Volet 2 –Les projets solidaires :quelles contributions à la mixité sociale et au développement local**

### **2. 1 Résultats de l'évaluation**

Quels effets de la présence de ces colocations dans les quartiers de la politique de la ville sur la mixité sociale ? Comment ces projets solidaires participent au développement social local ? Quels effets ont ces expériences d'engagement solidaire sur les trajectoires personnelles des étudiants ? Ce volet s'appuie sur 16 entretiens menés auprès des partenaires des projets dans quatre sites et de 20 entretiens auprès de colocataires dans trois sites.

#### ***Des contextes et configurations résidentielles de « mixité » très différents***

Le type de projets menés et la manière dont ils participent au développement social des quartiers tiennent avant tout aux contextes des villes et des quartiers dans lesquels ils s'insèrent et qui ne sont pas tous des quartiers en politique de la ville ou en rénovation urbaine. On trouve trois types de configuration ; des colocations dispersées au sein d'un immeuble banal et mixte (Poitiers, Toulouse, Rennes), trois colocations regroupées dans un immeuble spécifique mais pas conçu au départ pour cela (Toulouse) et quarante étudiants dans des colocations au sein d'un immeuble spécifique neuf et conçu pour cela dans le cadre du projet de rénovation urbaine (Grenoble).

Ces colocations engagent un rapport différent à la population locale de celui que peuvent avoir d'autres groupes sociaux ou des étudiants en logement étudiant. Elles participent à des formes de mixité, non pas au sens de la diversification de la population (le faible nombre de colocataires ne change évidemment rien au peuplement de quartiers de 1000 ou 2000 logements) mais au sens d'interactions sociales. Ces interactions sont à la fois bénéfiques pour les étudiants et pour les projets locaux, donc pour les habitants.

Plus que le regroupement ou pas dans des immeubles spécifiques, ce qui va jouer dans le rapport aux habitants comme dans le développement de projets tient davantage au contexte du quartier et en particulier à trois facteurs : l'animation et la présence de commerces et services sur place (qui favorise les interactions quotidiennes avec les habitants), la plus ou moins grande stigmatisation et insécurité du quartier (qui à Grenoble freine le contact direct avec les habitants) et le partenariat local, beaucoup plus important dans des sites en politique de la ville depuis longtemps.

#### ***A quoi servent ces projets solidaires?***

L'ensemble des projets menés restent avant tout des initiatives « d'hyperproximité » dans lesquelles l'atout des Kapseurs tient à leur double statut d'« habitant-engagé ». Ces projets solidaires peuvent jouer trois rôles selon les sites dans lesquels ils s'insèrent et le partenariat :

- un renforcement des liens de voisinage et de la convivialité entre voisins d'un immeuble ou habitants d'un secteur par des animations-rencontres (apéros, goûters, concerts...). Ces initiatives peuvent aussi faciliter la mobilisation des locataires et des habitants et élargir les publics touchés par les structures plus formelles . Elles constituent alors une première étape pour des projets à plus long terme (échanges de services...) portés par des bailleurs et les agents de quartier de la politique de la ville. Dans les quartiers résidentiels où il y a peu de structures, les étudiants jouent un rôle de pionnier pas toujours facile à assumer et sont plus isolés.

- Une complémentarité dans les actions engagées par les structures de quartier dans des sites où

l'action « politique de la ville » est organisée et ancienne (Maisons de quartier, Maisons des jeunes, associations....) : ces actions peuvent avoir des thématiques diverses s'inscrivant plutôt dans le cadre du Contrat urbain de Cohésion Sociale : santé, éducation, environnement....

- Quelles que soient les actions menées, les Kapseurs jouent un rôle d'intermédiaire et apportent un « plus » au développement local, que ce soit pour le développer ou l'impulser et ont des capacités d'innovation.

## **2.2 Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage**

Des projets solidaires se sont développés dans tous les sites et constituent une forme d'innovation dans l'action locale de la politique de la ville. La principale difficulté de ces projets tient au décalage entre le temps de l'action solidaire et du montage de projets avec les habitants, le temps de la colocation, et le temps consacré aux études.

### ***Quelques pistes pour généraliser l'expérimentation***

- privilégier plutôt le développement de colocations dans des sites de la politique de la ville et en rénovation pour que le projet conserve sa vocation première,

- Intégrer dès l'arrivée des Kapseurs (voire l'anticiper comme à Bagatelle à Toulouse) les projets dans les actions de la politique de la ville ou d'un partenaire local un partenaire de projet facilite la maturation et la mise en œuvre d'actions concrètes, plus valorisantes pour les étudiants,

- Financer l'ingénierie sociale et financière et le travail de coordination locale de l'AFEV (ou prévoir une mission spécifique) en articulant davantage les Kaps et les contrats de la politique de la ville en amont,

- Prévoir une enveloppe annuelle pour l'ensemble des projets Kaps dans les contrats de ville à venir, même si les contours de ces projets ne sont pas définis précisément au moment du contrat.

- mieux valoriser les acquis de l'expérience des étudiants en les intégrant clairement à leur formation, ce qui suppose un partenariat plus fort avec les universités.

### ***Ce qui manque aujourd'hui et qu'il faudrait développer (en matière d'évaluation):***

- des évaluations plus systématiques des projets en fin d'année (en se calant par exemple sur ce qu'a fait Rennes en la matière)

- interroger les destinataires de ces actions sur les bénéfices retirés et leurs relations avec les habitants,

- suivre à plus long terme les trajectoires des étudiants pour mieux apprécier les effets de cette expérience.

## **Volet 3 - Programmation, conception et usages des logements**

Quelles sont les spécificités des modes de vie des colocataires ? Comment celles-ci interrogent-elles la programmation et la conception des logements?

### **3. 1 Résultats de l'évaluation**

Les étudiants des premières expériences en KAPS suivent des études très diverses (sociologie, école d'ingénieur, psychologie, géographie, droit, développement économique local, urbanisme) ; aucun champ disciplinaire n'est véritablement sur-représenté. Les dominantes dans certaines colocations apparaissent surtout liées à la proximité du lieu d'études. Les Kapseurs ont en majorité entre 22 et 24 ans. Les 25-30 ans sont les moins nombreux. Les colocataires interrogés se sont tous montrés enthousiastes par rapport au dispositif KAPS. Ils décrivent la colocation comme un lieu convivial. C'est particulièrement vrai pour ceux qui ont vécu en cité universitaire et en studio indépendant auparavant.

Trois aspects structurent particulièrement et de façon concomitante la satisfaction et la motivation dont font preuve les Kapseurs :

- être impliqué dans un projet d'utilité publique :
- avoir un grand logement pour un loyer assez avantageux :
- se trouver dans un logement indépendant mais pas seul.

La façon dont on peut appréhender les espaces associés à un logement en colocation solidaire n'est pas la même que pour un logement classique ou même que pour un logement en colocation non solidaire : le fait qu'on travaille sur un projet induit des attentes particulières par rapport à l'organisation du logement et aux lieux d'échanges dans le quartier.

Les premiers grands enjeux apparus au cours de l'étude comme ayant des incidences à la fois sur la faisabilité du projet solidaire et sur la qualité des modes d'habiter des Kapseurs se déclinent à l'échelle des différentes entités spatiales concernées de la façon suivante.

**a. Le rapport à la ville, à l'environnement urbain**

--> Habiter près des lieux d'études et des lieux d'animation urbaine (une accessibilité rapide en vélo, en transports en commun)

**b. Le rapport au quartier, au voisinage**

--> Implanter les logements dans un quartier convivial, ayant une certaine densité urbaine

--> Favoriser l'organisation de relations cordiales entre les Kapseurs et leurs voisins

--> Savoir intégrer architecturalement un nouveau type de bâtiment dans un quartier déshérité

**c. La vie au sein du logement et de ses prolongements**

--> Favoriser la ville collective tout en permettant aux Kapseurs ayant des rythmes de vie différents de bien cohabiter

--> Faciliter les échanges autour des projets dans des espaces communs à l'intérieur du logement

--> Permettre une personnalisation du logement

--> Prévoir des espaces communs de vie et de travail hors des logements en s'interrogeant sur leur gestion.

### **3.2 Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage**

Quatre facteurs pouvant faire varier significativement les résultats observés sont apparus au cours de l'étude et devront être pris en compte dans des évaluations ultérieures :

- le rapport aux centralités urbaines et aux lieux d'études ;
- les caractéristiques des quartiers d'implantations des appartements des Kapseurs, en termes de densité urbaine (habitat, population) et d'animation urbaine ;
- les modalités d'intégration des logements dans des immeubles résidentiels : avec voisinage composé d'autres types de ménages / dans une résidence n'hébergeant que des Kapseurs ;
- le fait que les logements aient été ou non conçus pour de la colocation solidaire.

Au cours de l'analyse des premières expérimentations qui a été conduite, une démarche et des outils susceptibles d'être mobilisés pour des évaluations ultérieures, mais également pouvant être des supports au dialogue et à la concertation entre les partenaires lors de la programmation et de la conception de futures opérations. La démarche d'évaluation qui a été expérimentée a permis de préfigurer la structure d'un « memento initial », guide de programmation-conception associant problématiques d'usages, intentions et de solution d'aménagements, permettant d'adapter et de décliner les objectifs généraux de la colocation solidaire aux situations locales. Cet outil à destination des acteurs concernés par les projets de colocation solidaires pourrait évoluer au gré des expériences menées et évaluées.



# PLAN DU RAPPORT

---

<b>INTRODUCTION GENERALE</b>	<b>13</b>
<b>I. L'expérimentation</b>	<b>14</b>
<b>1. Objectifs du projet et nature de l'action expérimentée</b>	<b>14</b>
i. Objectifs du projet	14
ii. L'action expérimentée	15
iii. Influence éventuelle de l'évaluateur dans la conception et la conduite du projet	16
<b>2. Objectifs et modalités de l'évaluation</b>	<b>17</b>
i. Problématique et méthodologie mise en œuvre	17
ii. Validité interne	18
<b>II. Enseignements de politique publique</b>	<b>21</b>
<b><u>Volet 1 : Le volet « Réponse aux besoins en logement et montage juridico-institutionnel de colocations étudiantes »</u></b>	<b>21</b>
<b>1. Résultats de l'évaluation</b>	<b>21</b>
i. Les publics touchés par l'expérimentation	21
ii. Les effets du dispositif expérimenté	25
<b>2. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage</b>	<b>30</b>
i. Caractère expérimental du dispositif évalué	30
ii. Caractère transférable du dispositif et changement d'échelle	31
<b><u>Volet 2 : Les projets solidaires : quelle contribution au développement local et à la mixité sociale ?</u></b>	<b>34</b>
<b>1. Résultats de l'évaluation</b>	<b>34</b>
i. Les publics et quartiers touchés par l'expérimentation	35
ii. Les effets du dispositif expérimenté	42
<b>2. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage</b>	<b>49</b>
i. Caractère expérimental du dispositif évalué	49
<b><u>Volet 3 : Programmation, conception et usages des logements</u></b>	<b>51</b>
<b>1. Résultats de l'évaluation</b>	<b>51</b>
i. Le vécu de la colocation solidaire par rapport à d'autres expériences résidentielles des étudiants	51

ii. Les spécificités de la colocation solidaire en termes de mode de vie et d'habiter	52
<b>3. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage</b>	<b>67</b>
i. Se doter d'un outil d'aide à l'évaluation, à la programmation et à la conception de logements en colocation solidaire	67
ii. Structuration possible du « Mémento initial »	69
<b>CONCLUSION GENERALE</b>	<b>75</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>78</b>



## INTRODUCTION GENERALE

L'Association pour la Fondation (AFEV) s'est portée candidate en 2009 dans le cadre du fonds d'expérimentation pour la jeunesse avec le projet de colocations à projets solidaires (présenté sous l'acronyme Kaps pour « Koloc à projet solidaire » en référence aux pratiques développées notamment à l'Université de Louvain-la-Neuve et ses « Kots à projet »).

La démarche consiste à mettre à la disposition d'étudiants une offre de logements en colocation à l'intérieur ou à proximité de quartiers prioritaires de la politique de la ville en contrepartie d'un engagement collectif des étudiants ainsi logés dans des projets solidaires au sein de ces quartiers.

La dimension expérimentale de colocation solidaire portait initialement sur trois sites à partir de la rentrée universitaire 2010. Elle s'est depuis diffusée dans 13 villes universitaires en France.

La présente évaluation qui s'appuie principalement sur les expériences des trois sites initiaux (Poitiers ; Toulouse et Grenoble) a été menée par une équipe du laboratoire universitaire Lab'Urba (Université Paris Est). Elle porte sur trois dimensions de la démarche qui justifiaient des regards complémentaires, mais assez fortement spécifiques :

- Sa capacité à promouvoir des formes nouvelles d'offre de logement pour le public spécifique des étudiants. Il s'agit surtout d'évaluer les dimensions juridiques, financières et gestionnaires des opérations engagées, afin d'en tirer des enseignements sur les conditions nécessaires à sa diffusion, comme offre organisée (quels publics, quelles adaptations légales, quels financement, quelles modalités de gestion...).
- L'impact de l'implantation des résidences dans des quartiers où est recherchée la mixité sociale et des projets solidaires sur le développement social local.
- La programmation et la conception des résidences et celle des logements eux-mêmes, leur localisation, leur taille, leur configuration et celle des autres espaces nécessaires au fonctionnement des colocations (espaces de travail, services collectifs, etc.) ; les usages des espaces.

Sur ces trois dimensions, l'équipe du Lab'Urba formule un questionnement d'évaluation permettant d'apprécier la pertinence, la cohérence et l'efficacité des actions mises en œuvre et de cibler, dans un second temps, les travaux d'évaluation à lancer pour y répondre.

Le présent rapport final d'évaluation rend compte de ces trois dimensions de façon séparée, mais complémentaire.

## I. L'expérimentation

### 1. Objectifs du projet et nature de l'action expérimentée

#### i. Objectifs du projet

Dès le démarrage de la démarche de colocation à projets solidaires, très inspirée par la pratique des « Kots à projets » développés à Louvain-la-Neuve, l'AFEV a diffusé une note intitulée « les objectifs assignés à un Kaps » et dont les termes figurent ci-dessous :

**« Les objectifs assignés à un Kaps :**

*Un projet : une rencontre*

*Les logements solidaires, en permettant l'implantation d'étudiants engagés et solidaires sur un territoire donné encadrés, doivent contribuer à construire une mixité sociale quotidienne et durable, profitable à tous.*

*Pour les étudiants, tout en répondant à leur besoin de logement, ils leur offriront la possibilité de s'insérer dans un réseau social citoyen, de s'implanter – peut-être durablement - sur un territoire et de s'investir dans un projet citoyen et solidaire structuré. Cette expérience devra pouvoir être validée dans leur parcours de formation dans des modalités à définir avec les instances universitaires.*

*Pour les habitants, en amenant cette ressource exogène aux quartiers, alliant compétences, fort pouvoir d'initiative, réseaux sociaux importants, ils permettront l'organisation sous des formes originales de réponses aux besoins sociaux qui se seront exprimés.*

*Pour les acteurs locaux, associations, intervenants professionnels, agents, ils fourniront une ressource pour aider, consolider, développer leurs activités au service des plus fragiles et pour une vie citoyenne plus harmonieuse.*

*Pour un territoire, ils permettront d'organiser positivement une rencontre entre des mondes qui ne se connaissent pas et ainsi de se défaire d'images stéréotypées des uns vis à vis des autres, d'initier de nouveaux modes de coopération sur un territoire partagé, de développer de l'activité économique et sociale,... au final donc, de participer au développement social du territoire.*

*Pour une collectivité territoriale, ils offriront la possibilité de décliner certaines actions publiques pour améliorer le vivre ensemble et le développement harmonieux et équilibré du territoire concerné ».*

Ce texte fournit, en quelque sorte, la feuille de route des colocations à projets solidaires, tout en ouvrant de nombreuses possibilités d'adaptations aux configurations locales, tant dans les montages institutionnels pour la fourniture de l'offre de logements (production neuve ou captation de logements existants, logements sociaux, privés, gestion HLM, CROUS,

etc.) que dans les produits immobiliers eux-mêmes (conçus pour la colocation ou adaptés pour elle) et surtout dans la façon dont les Kaps peuvent s'adapter aux contextes locaux en matière de mixité sociale et de projets solidaires.

C'est cette grande adaptabilité, posée comme principe fondateur de la démarche, qui a guidé la démarche d'évaluation qui a pu s'attacher à comparer, dans les trois sites analysés, les conséquences des choix différents opérés localement.

## **ii. L'action expérimentée**

L'AFEV dispose d'une longue expérience de mobilisation des étudiants dans des actions solidaires dans les quartiers de la politique de la ville. Pour l'essentiel, ces actions se sont développées autour du soutien scolaire bénévole. Avec le projet Kaps, l'association s'ouvre de nouveaux domaines de compétence en matière d'offre de logements pour les étudiants.

Même si l'offre de logements n'est pas l'objectif principal de l'action, elle devient un outil de la démarche solidaire en favorisant son appropriation par un groupe d'étudiants dont la cohésion est renforcée par la vie quotidienne dans une même colocation. De plus, la localisation des logements ainsi mis à disposition dans les quartiers mêmes où sont développés les projets solidaires, est sensée favoriser la proximité des étudiants avec les actions qu'ils engagent au nom de l'AFEV.

Le dispositif expérimenté comprend donc :

- Une offre de logements de taille suffisante pour permettre une colocation d'au moins deux étudiants, plus souvent trois, voire quatre. Cette offre provient soit du parc de logements familiaux d'un bailleur social, soit d'autres logements vides appartement à une collectivité territoriale, soit encore d'un immeuble neuf conçu et construit spécifiquement pour l'expérimentation Kaps. Ces logements sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ils sont loués meublés à des tarifs similaires à des logements locatifs sociaux.
- Un montage institutionnel qui donne la main à l'AFEV pour faire remonter des candidats étudiants, le sélectionner et les proposer au propriétaire des logements et à leur gestionnaire, lorsque les deux fonctions sont séparées.
- L'exigence que les étudiants ainsi logés développent des projets solidaires en partenariat avec les acteurs locaux de la politique de la ville, dans les quartiers où ils sont implantés.

C'est cette articulation entre offre de logement et projet solidaire qui constitue la principale spécificité expérimentale de la démarche. Mais on peut aussi l'évaluer sur le thème de la colocation elle-même. En effet, celle-ci est désormais très répandue dans le secteur locatif privé sous une forme plus ou moins spontanée, mais reste rare dans le champ plus institutionnalisé du logement social ou de l'offre spécialisée pour les étudiants. C'est ce qui justifie que l'évaluation s'intéresse aussi à cette dimension, tant du point de vue de l'organisation juridico-institutionnelle des colocations que de celui des dispositifs spatiaux (logements, immeubles) proposés aux locataires.

Notons enfin que la présente évaluation a porté sur les trois sites prévus par l'expérimentation initiale de l'AFEV, mais que, la démarche Kaps ayant connu un impact médiatique important, celle-ci s'est diffusée dans les villes françaises à un rythme rapide et sans attendre que le bilan en soit dressé. Les trois sites ici évalués font partie d'un ensemble qui, à la date du présent rapport, touche 13 villes universitaires du pays.

### **iii. Influence éventuelle de l'évaluateur dans la conception et la conduite du projet**

Au début de l'opération, l'évaluateur a produit deux notes d'information à destination de l'AFEV pour mettre à plat le cadre juridique de la colocation et indiquer quels en sont les difficultés. Ces documents ont contribué à la réflexion de l'AFEV en amont du projet.

Il s'agit du seul moment où l'on peut identifier une influence éventuelle de l'évaluateur sur la conduite du projet. Nos interventions suivantes ont été strictement consacrées à l'évaluation elle-même.

## **2. Objectifs et modalités de l'évaluation**

### **i. Problématique et méthodologie mise en œuvre**

Le laboratoire de recherche Lab'Urba, représenté par Jean-Claude Driant, Christine Lelévrier et Jodelle Zetlaoui, a été chargé de coordonner l'évaluation du programme expérimental de colocation solidaire mené par l'AFEV au cours de ses trois premières années (de 2010 à 2012). Ce programme consiste à développer une offre de logements en colocation destinés à des étudiants, situés dans des quartiers connaissant des difficultés sociales (quartier en politique de la ville, rénovation urbaine...). Les étudiants de chaque colocation développent un projet collectif d'appui à la population du quartier, notamment dans le domaine éducatif.

Les premiers logements entrant dans cette démarche ont été mis en location à la rentrée universitaire de septembre 2010.

La mission de l'équipe visait à définir les principes et construire des outils méthodologiques permettant de lancer une démarche de suivi et d'évaluation des projets KAPS dans l'avenir.

Elle a été menée durant trois ans par les chercheurs du Lab'Urba en associant les équipes nationales et locales de l'AFEV. Elle s'est articulée autour de trois axes :

- le montage juridique et financier et la colocation comme logement étudiant. Quelle est la capacité de ce type de colocation à promouvoir de nouvelles formes d'offres de logements pour les étudiants ? Quels ont été les dispositifs en termes juridiques, financiers et de gestion engagés dans ces expérimentations, quelles difficultés, quelles adaptations ont-ils nécessitées, quelle portée ont t-il ?
- le projet et les liens avec le quartier et les politiques de développement social Comment a été organisée l'intégration de ces groupes d'étudiants dans les quartiers où sont menés les projets ? Quel est l'impact de leur présence dans leur environnement urbain, quelles relations, quels échanges se nouent avec les habitants, les acteurs du quartier, autour de quelles actions, avec quelles conséquences ?
- la conception, la programmation et les usages des logements. Comment s'organise la vie quotidienne des Kapseurs en fonction des lieux qu'ils fréquentent ? Quelles sont les spécificités de leurs modes de vie et la façon dont elles interfèrent avec leur rapport à l'espace de la ville, du quartier, du logement ? Quels enseignements en tirer dans la programmation et la conception de logements qui leur sont destinés ?

**Pour conduire cette démarche, plusieurs dispositifs ont été mis en place.**

- Un groupe de pilotage a été constitué avec les principaux partenaires et acteurs intéressés par cette expérimentation.
- Des journées d'études sur les dispositifs juridiques ont été organisées avec des acteurs institutionnels.

- Des fiches permettant de retracer la genèse et l'évolution des projets locaux ont été élaborées par le Lab'Urba puis remplies et actualisées par les équipes locales de l'AFEV
- Un suivi de l'avancement des opérations a été assuré par l'AFEV avec des bilans d'étapes menés avec l'équipe du Lab'Urba.
- Des questionnaires à administrer aux étudiants « entrants et sortants » ont été réalisés par l'équipe du Lab'Urba puis testés par l'AFEV.
- Deux réunions de travail (en avril et juin 2011) avec deux « groupes témoins » d'étudiants de différentes colocations en France et en Belgique (Louvain-la-Neuve) ont été organisées pour mettre au point des dispositifs d'évaluation par entretiens collectifs et analyses critiques de plans.
- Trois projets ont fait l'objet de cas d'études donnant lieu à des entretiens avec les acteurs locaux concernés locaux et à des visites des lieux impliqués dans le projet (quartier, équipements publics, logements). Ces analyses ont été restituées sous formes de monographies. Les fiches de suivi des opérations réalisées par l'AFEV ont permis d'arrêter les choix des projets qui seraient plus précisément étudiés pour élaborer et expérimenter les principes d'évaluation. Ont été retenues, en fonction de leur état d'avancement et de leurs modalités de montage, les opérations suivantes :
  - Poitiers, quartiers des Couronneries et St-Eloi (avril 2011) ;
    - Couronneries (quartier en Politique de la Ville) : deux appartements T4 de 78m<sup>2</sup> installés dans un immeuble de logements familiaux
    - St-Eloi : Deux appartements T4 de 83m<sup>2</sup>.
  - Toulouse, quartiers Bagatelle, Bonnefoy, Empalot (avril 2012) ;
    - Bagatelle (quartier en Politique de la Ville) : trois colocations de trois personnes dans des T4 de 85m<sup>2</sup> dans une ancienne résidence pour instituteurs.
    - Bonnefoy : deux appartements, T3 de 82m<sup>2</sup> et T4 de 100m<sup>2</sup>, cohabitant avec d'autres logements familiaux.
    - Empalot (quartier en Politique de la Ville) : un appartement T4 de 100m<sup>2</sup>, cohabitant avec d'autres logements familiaux. ---
  - Grenoble, quartier Mistral (janvier 2013)
    - Mistral (quartier Politique de la Ville) : une résidence neuve ouverte à la rentrée 2012, de 10 logements T5 en duplex de 97,5 m<sup>2</sup> et de 8 logements T6 de 100 m<sup>2</sup>.

La structure et les premiers éléments de réflexion d'un « mémento initial » consignant les principaux enjeux de programmation et de conception des logements a été élaborée.

## ii. Validité interne

### Comparabilité du groupe bénéficiaire et du groupe témoin

#### Comparabilité du groupe bénéficiaire et du groupe témoin

Pour préparer les études de cas et en particulier les dispositifs d'enquêtes in situ, mais également préfigurer la structure d'un guide de programmation-conception (Mémento), un « groupe témoin » a été réuni à deux reprises (27 avril et 1<sup>er</sup> juin) dans les locaux de l'AFEV.

Il a été organisé avec l'aide de l'AFEV en veillant à une **répartition différenciée selon les disciplines d'études des Kapseurs et les situations résidentielles des appartements** liées à leurs modalités d'implantation dans le quartier et dans les immeubles concernés (résidences uniquement occupées par des Kapseurs ou par d'autres habitants également).

Le groupe était ainsi formé de huit personnes, cinq garçons et trois filles, étudiant dans différentes disciplines (sciences sociales et humaines, économie, gestion, droit, sc. politique, arts), faisant l'expérience de la colocation solidaire depuis le début de l'année universitaire, voire depuis plus longtemps pour certains (les Belges). Il comprenait :

- deux étudiants venant de Toulouse (quartiers Bagatelle et Bonnefoy) ;
- trois étudiants de Poitiers (deux du quartier St-Eloi et un des Couronneries) ;
- deux étudiants de Louvain La-Neuve ;
- un étudiant de Paris 18<sup>e</sup>

Le « groupe témoin » était donc composé pour les trois-quarts des participants, d'étudiants bénéficiaires du dispositif en France. **Il recouvrait donc en partie celui des « bénéficiaires »**. Ces étudiants vivant dans des appartements non spécifiquement conçus pour la colocation solidaire (les résidences prévues à cet effet étant encore non livrées au moment de la passation), il a paru intéressant de mêler à ce groupe, des étudiants belges vivant à Louvain-la-Neuve dans des logements conçus pour ce type d'expérience.

#### **Thèmes abordés lors de la première réunion (2h) :**

- le parcours résidentiel et universitaire des Kapseurs depuis la fin de leurs études secondaires ;
- le choix personnel du dispositif Kaps ;
- le rapport à la ville et aux lieux d'études ;
- le rapport au quartier ;
- le montage des projets.

#### **Thèmes abordés lors de la seconde réunion (2h) :**

- organisation de la vie collective et personnelle au sein de la colocation : rythmes de vie, usages des espaces au quotidien, règles de vie instaurées..., en lien avec les activités d'études et l'engagement dans le projet de colocation solidaire
- évaluation de la qualité d'usages des espaces du logement à partir d'analyses critiques de plans d'appartements conçus ou non pour de la colocation solidaire (Poitiers-St-Eloi, Grenoble-Mistral, Louvain-La-Neuve)

**Lors des visites de sites**, de nouveaux groupes ont été constitués avec des étudiants habitant dans chacun des quartiers étudiés. Ces « **groupes de bénéficiaires** » directs des expérimentations analysées étaient respectivement constitués de :

- 12 étudiants à Poitiers ;
- 17 étudiants (dont un en service civique) à Toulouse ;
- 7 étudiants (dont une en service civique) à Grenoble.

L'étude du quartier Mistral a permis cette fois d'interroger des Kapseurs vivant dans des appartements réalisés pour la colocation solidaire.

**Le guide préparé pour l'étude du cas de Poitiers et pour le « groupe témoin »**, a ensuite été soumis à Toulouse et à Grenoble en donnant lieu à des adaptations assez marginales.

Le temps de passation a été moins important (1h30 à 2h pour chaque groupe) lors des enquêtes menées *in situ*. Les analyses de plans ont été remplacées par des visites accompagnées des appartements.

- **Données qualitatives / quantitatives**

-

**Différents types de données qualitatives** portant sur les 3 axes de la mission ont recueillies à partir :

- **d'entretiens semi - directifs** (30 entretiens de 1h à 1h30 chacun) menés auprès des principaux acteurs des projets au niveau national et local : représentants des collectivités locales impliquées (élus, membres des services administratifs et techniques), des bailleurs, des investisseurs, des gestionnaires, de l'université, du CROUS, de l'AFEV, d'agents territoriaux dans les quartiers, de responsables de structures socio-éducatives et culturelles, d'animateurs, des Kapseurs.
- **d'entretiens collectifs** (cf. « groupe témoin » et « groupes de bénéficiaires » interrogés *in situ*) se prolongeant par des **visites guidées** d'appartements avec certains des kapseurs ;
- **d'observations** portant sur les conditions d'implantation urbaine des projets et d'organisation de la vie collective dans les logements ;
- **d'analyses critiques de plans** mettant en rapport modes de vie et caractéristiques architecturales des espaces.

**Un questionnaire permettant de comprendre les motivations des colocataires, leur parcours et leurs représentations de la vie en colocation** à leur arrivée, a été élaboré à partir des enseignements tirés des réunions avec le groupe témoin et de la première monographie. Après avoir été testé auprès des douze locataires de Poitiers, il a été administré par le bureau d'études sociologiques Trajectoires, auprès d'un échantillon de 56 colocataires (sur les 64 potentiels) couvrant les différentes expérimentations en cours septembre 2011.

La taille de l'échantillon bien que modeste, a recueilli en fait l'avis de l'ensemble des Kapseurs occupant les appartements à cette date et a donc permis une exploration aussi bien qualitative que quantitative des données.

Un questionnaire « sortie » visant à **recueillir des avis sur le vécu de cette expérience**, a également été élaboré par les chercheurs du Lab'Urba mais n'a pas encore été administré.

Les « questionnaires entrées / sorties » mis au point à l'occasion de cette première enquête pourront être utilisés lors des prochaines étapes d'évaluations.

## **Volet 1 : Le volet « Réponse aux besoins en logement et montage juridico-institutionnel de colocations étudiantes »**

### **1. Résultats de l'évaluation**

L'expérimentation Kaps repose avant tout sur les projets mis en œuvre par les groupes d'étudiants impliqués. C'est ce qui justifie au premier chef l'engagement de l'AFEV dans cette opération et en fait l'essentiel de l'originalité.

Toutefois, les Kaps se fondent sur une dimension nouvelle pour l'AFEV qui repose sur la constitution de petites communautés de projets dont la première base de partage est le logement sous le régime de la colocation d'appartements. A ce titre, l'expérimentation présente un intérêt supplémentaire en ce qu'elle permet de tester des formules de colocation institutionnelles sensiblement différentes des pratiques classiques qui se sont développées ces dernières années dans le parc privé et dans des logiques strictement marchandes.

Depuis 2009, la loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite « loi MOLLE » ou loi Boutin, du 25 mars 2009) rend possible certaines formes de colocation dans le parc locatif social pour certain jeunes de moins de 30 ans (étudiants, apprentis, contrats de professionnalisation) et ouvre de nouveaux horizons pour la création d'une offre institutionnalisée de logements en colocation. De nombreux acteurs s'intéressent à ces perspectives, notamment dans le monde de l'entreprise, pour les jeunes salariés. A ce titre, l'expérimentation de l'AFEV présente un intérêt spécifique au-delà des projets solidaires.

De plus, ces montages institutionnels ne reposant pas sur un accord national avec tel ou tel acteur de l'habitat ou du logement étudiant, chaque site s'est organisé à partir de configurations différentes associant (ou pas) villes, bailleurs sociaux, CROUS et autres acteurs, dans des projets de location d'appartements ordinaires et dispersés ou de remise en état de logements à usage spécifique, voire de construction neuve.

Les trois sites donnant lieu à l'évaluation présentent sur ces plans des caractéristiques très différentes qui justifient que, pour chaque question posée, nous les passions en revue.

#### **i. Les publics touchés par l'expérimentation**

##### **Caractéristiques des bénéficiaires de l'expérimentation**

S'agissant du volet « logement étudiant » de l'expérimentation Kaps, les publics visés sont très simplement des étudiants qui sont à la fois :

- à la recherche d'un logement,
- d'accord pour s'engager dans une cohabitation sous forme de colocation,
- et surtout volontaires pour mener à bien un projet solidaire dans un quartier de la politique de la ville.

Le nombre modeste de logements concernés, même à Grenoble (18 logements, 80 places dont seulement la moitié sont occupées à la date de l'évaluation, soit un total global de 69 Kapseurs) ne permet pas de mener des analyses statistiques pertinentes sur les profils de ces bénéficiaires, mais le tableau suivant permet de les caractériser sur quelques critères simples pour Poitiers et Toulouse.

Un tel bilan n'a pas été effectué pour Grenoble où les Kapseurs sont très majoritairement des filles (8 garçons sur 40 étudiants) ; ils proviennent majoritairement d'écoles d'ingénieur et de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, très peu des formations présentes sur le quartier Mistral.

### Profil des Kapseurs pour Poitiers et Toulouse

Sexe	16 hommes 13 femmes
Statut	29 étudiants dont 2 en service civique
Age	18-21 ans : 7 22-24 ans : 18 25-30 ans : 4
Niveau de diplôme	Bac : 2 Bac+2 : 10 > Bac+2 : 17
Filière de formation	Environnement et ingénierie : 5 Histoire-Géographie : 4 Sociologie : 3 Sciences politiques : 3 Lettres et Sciences Humaines : 2 Droit : 2 Psychologie : 2 Art : 2 Social : 2 Sciences : 1 Communication : 1 Architecture : 1 Economie : 1

### Adhésion du public ciblé au dispositif : besoin en logement ou attractivité spécifique du projet Kaps ?

La question de l'adhésion des étudiants au dispositif Kaps ne peut être traitée indépendamment des contextes dans lesquels elles sont menées. En effet, l'adhésion des étudiants recouvre trois domaines complémentaires : celui de la fourniture d'un logement, celui de la colocation et celui de la démarche de projets solidaires. Or, dans les trois sites, les pondérations respectives de chacun de ces domaines varient du fait des situations locales. S'agissant de la fourniture de logement, objet de ce premier volet de l'évaluation, son rôle dans l'attractivité des projets varie largement en fonction du degré de tension des marchés locaux.

#### ***A Poitiers, un marché détendu***

Dans le cas de Poitiers, la situation est caractérisée par un contexte de marché du logement détendu, avec une forte présence étudiante (26 000 étudiants dans l'agglomération), mais peu de pression. Il est assez facile de s'y loger et les loyers du secteur privé sont relativement modérés (de l'ordre de 10 euros par m<sup>2</sup> pour un deux-pièces, 8,2 euros pour un trois pièces, soit environ 550 euros pour un logement de 67 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>.

Par comparaison, les logements offerts par le CROUS semblent chers, avec des studios loués entre 250 et 345 euros par mois<sup>2</sup>. De fait, le parc spécialisé à loyer social a d'importantes difficultés de

<sup>1</sup> Source : Clameur, 2012, pour l'ensemble des données des loyers privés présentées ici. Il s'agit de loyers simples, hors charges.

<sup>2</sup> Les prix indiqués ici sont ceux disponibles sur les sites des CROUS correspondants début 2013.

remplissage et les acteurs locaux soulignent sa mauvaise image. Il ne se produit d'ailleurs plus de nouvelles résidences de ce genre.

De plus, du fait de la présence étudiante, Poitiers a été un lieu très attractif pour l'investissement locatif défiscalisé. Il s'en est produit beaucoup en studios et deux-pièces et l'offre est aujourd'hui saturée, avec des loyers très élevés que les propriétaires sont souvent conduits à baisser pour les louer (ils sont souvent offerts initialement aux alentours de 10 €/m<sup>2</sup>/mois hors charges).

Dans ce contexte général, même le parc locatif social de droit commun est aujourd'hui assez peu attractif à Poitiers et sans véritable avantage par rapport à l'offre privée. A localisation équivalente, ses loyers sont à peine moins chers. Il existe donc une vacance structurelle dans le parc social. Celle-ci est de l'ordre de 3,5% dans le patrimoine de Logiparc (office public de l'habitat de la Ville de Poitiers, offreur des logements Kaps sur le site).

S'il ne parvient pas à louer aux demandeurs traditionnels du logement social, la clientèle étudiante devient importante pour le bailleur. De fait, environ 8% du parc de l'office est habité par des étudiants (hors offre CROUS) pour lesquels le bailleur a développé une stratégie marketing offensive (présence dans les salons étudiants, publicités, journées portes ouvertes au siège de l'office...). L'office loue aux étudiants les petits logements de son patrimoine (T1 et T2) et ne pratique qu'exceptionnellement la colocation qui est considérée par le directeur général de l'office comme « un mode de logement qui présente des risques », même si, selon lui, c'est aussi « un mode de vie » qui permet de gérer efficacement la période de transition vers l'autonomie résidentielle. Pour lui, l'expérimentation Kaps fournit l'opportunité de tester une nouvelle approche de la colocation en bénéficiant de l'intermédiation que procure l'AFEV.

Cet ensemble d'éléments permet de comprendre qu'à Poitiers, l'adhésion des étudiants à la démarche Kaps est spécifique au projet et non un enjeu de logement. Le faible nombre de logements mis à contribution pour le projet garantit son succès.

### ***A Toulouse, une problématique forte du logement des étudiants***

A Toulouse, à l'inverse, le marché est beaucoup plus contraint et cher et les étudiants sont très nombreux. Le loyer moyen d'un studio privé est supérieur à 15 euros par m<sup>2</sup> et un trois pièces se loue à 9,8 euros, soit près de 660 euros par mois pour 67 m<sup>2</sup>.

L'offre du CROUS est un peu moins chère (environ 250 à 300 euros par mois pour un studio de 18 m<sup>2</sup>, 616 euros pour un trois pièces de 65m<sup>2</sup> au Mirail), mais est quantitativement insuffisante pour répondre à l'ensemble des besoins. L'offre étudiante à caractère social (CROUS + HLM) représente près de 11 000 lits, pour une population étudiante totale de 96 000 étudiants.

L'agglomération toulousaine a été, depuis la fin des années 1980, le territoire privilégié du développement des produits d'investissement locatif défiscalisé. L'offre privée y est donc abondante, mais très chère. Il y avait un peu plus de 5 300 lits en résidences privées à Toulouse en 2010 ; les loyers des studios dans ces résidences se situent entre 460 et 600 euros par mois<sup>3</sup>.

C'est ainsi que la plupart des étudiants rencontrés à Toulouse nous ont dit que leur première rencontre avec le projet Kaps est partie d'une préoccupation de leur part en matière de logement (la plupart d'entre eux n'étant pas originaires de l'agglomération et devant trouver rapidement une solution ne la matière). De fait, pour 17 places proposées, l'AFEV a reçu 30 candidatures.

---

<sup>3</sup> Les loyers des résidences privées mentionnés ici pour Toulouse et Grenoble sont tirés des sites internet des résidences, consultés en mars 2013.

Certes, dans un second temps, les spécificités de l'expérimentation ont pris le dessus, mais la pression sur le logement a joué un rôle important.

### ***A Grenoble, un projet de grande taille dans un quartier difficile***

Grenoble est une ville universitaire importante qui accueille près de 58 000 étudiants inscrits à l'université. Parmi ces derniers, selon l'agence d'urbanisme, 35 000 logent dans l'agglomération, dont un tiers dans le parc privé en diffus. Toujours selon l'agence d'urbanisme, citant la FNAIM, ce sont près de 9 000 logements qui sont loués chaque année à des étudiants dans le parc diffus, dont environ 3 600 en colocation. Les résidences CROUS offrent, pour leur part, près de 6 000 lits et le parc de résidences privées ne cesse de se développer, faisant craindre des difficultés de mise en location. Celles qui sont les moins bien situées ont, de fait, du mal à se remplir. Les niveaux de loyers sont de l'ordre de 150 euros pour les chambres en cités traditionnelles et 350 euros pour un studio du CROUS. Les studios en résidences spécialisées privées se louent autour de 500 euros par mois.

Début 2012, les loyers moyens de relocation du secteur privé à Grenoble se situaient autour de 11 euro/m<sup>2</sup> pour un logement moyen de 67m<sup>2</sup>, soit un loyer mensuel pour un trois pièces d'environ 740 euros hors charges. Le marché grenoblois est donc globalement tendu et cher. S'agissant des étudiants, les acteurs semblent considérer que l'offre spécifique est relativement abondante et que son développement doit être considéré avec prudence : « le nombre d'étudiants augmente, mais la demande pour le logement dédié n'augmente pas ». Bref, il s'agit d'une ville où la pression pour loger les étudiants, nettement supérieure à la situation de Poitiers, semble être plus faible qu'à Toulouse.

La colocation en diffus est une solution appréciée des acteurs de l'offre ; elle permet de placer des logements familiaux de qualité moyenne ou médiocre à une clientèle solvable et moins exigeante que les familles de classes moyennes.

Dans un tel contexte, la création de 80 places dans le quartier Mistral apparaît comme une opération très spécifique qui n'apparaît pas susceptible de répondre à une forte demande de logement. Elle se justifie donc essentiellement par le projet propre à l'AFEV, mais elle se heurte à des difficultés importantes.

L'ensemble de la résidence était prêt à entrer en location au moment de la rentrée universitaire 2012. Toutefois, l'AFEV a eu du mal à trouver des locataires. Le quartier Mistral est peu attractif et assez mal desservi par les transports collectifs. De plus, l'offre commerciale de proximité est insuffisante, le supermarché Lidl a fermé ainsi que la boulangerie. Le projet n'est pas non plus parvenu à attirer les étudiants des établissements de formation du quartier. Une seule élève infirmière de l'école voisine a postulé pour la résidence.

A la date de notre visite, seul un des deux plots était occupés, l'autre étant provisoirement condamné. Du point de vue du propriétaire, c'est une limite importante à la rentabilité de l'opération. L'équilibre économique est assuré à partir de 85% de remplissage. Nous ne sommes loin aujourd'hui. L'enjeu de la rentrée 2013 est donc très fort, d'autant que le début du remboursement des annuités d'emprunt s'approchera. Si la situation persiste, « on ne pourra pas continuer » (CDC).

L'investisseur compte sur l'inauguration officielle prochaine de la résidence pour attirer l'attention sur le projet et lui donner un second souffle.

### **L'attribution des logements**

Dans les trois cas évalués, c'est l'AFEV qui s'est chargée de faire remonter les candidatures et de proposer les étudiants aux propriétaires et/ou gestionnaires de logements. Ces derniers n'ont aucun rôle en la matière et ont systématiquement accepté les candidatures présentées par l'AFEV.

Cette dernière a mis au point une procédure très rigoureuse pour capter et sélectionner les candidatures. Celle-ci semble à la fois efficace et transparente ; elle repose sur des documents normalisés diffusés aux structures locales de l'AFEV et disponibles en ligne. Les candidatures sont enregistrées localement par les équipes de l'AFEV qui organise des rencontres et effectue ses choix.

L'attribution formelle se fait ensuite différemment, selon les sites, en fonction des types d'acteurs impliqués :

- à Poitiers, le propriétaire-bailleur à statut HLM a proposé deux logements dans chaque quartier. L'AFEV les a fait visiter aux étudiants qu'elle avait retenus et ce sont eux qui ont fait le choix final du logement qu'ils allaient occuper. Pour l'attribution, l'AFEV agit comme un réservataire ; elle sélectionne les étudiants sur la base de leurs motivations pour le projet et les propose au bailleur qui attribue dans le cadre du droit commun de sa commission d'attribution (y compris en matière de plafonds de ressources).
- A Toulouse, le CROUS fait confiance à l'AFEV pour le choix des colocataires et accepte les candidats qu'elle propose

In-fine, dans les deux cas, c'est l'AFEV qui organise seule la procédure d'attribution en attachant une importance particulière à l'engagement dans candidats dans les projets collectifs, écartant ainsi ceux dont la motivation première est de se loger. Dans le cas de projets de faible envergure quantitative comme Poitiers et Toulouse, qui ont par ailleurs donné lieu à une communication très modeste de la part des acteurs du logement (CROUS ou bailleur), cette procédure semble bien tenir.

Aujourd'hui à Poitiers et Toulouse, l'AFEV constitue des groupes de projet et les loge. Dans d'autres cas de figure, elle risque de se trouver en situation de loger d'abord, rendant potentiellement contestable sa légitimité à attribuer des logements.

- A Grenoble, la sélection des locataires est opérée par l'AFEV sur la base des profils et des projets des étudiants candidats. L'AFEV agit donc à la fois comme un réservataire et une commission d'attribution. Ni le propriétaire, ni le gestionnaire n'y participent. Il n'y a pas de conditions juridiques particulières à l'entrée dans les logements, à part les plafonds de ressources du PLS qui sont très supérieurs à ce que peuvent être des revenus d'étudiants, mais pas d'exigence de bourse. Les étrangers doivent être en situation régulière.

## **ii. Les effets du dispositif expérimenté**

La question des effets du dispositif Kaps sur les étudiants concernés est difficile à cerner à ce stade ; il sera beaucoup plus intéressant de se pencher sur les effets générés par les projets que ces étudiants développent dans les quartiers visés par l'expérimentation (voir infra).

En revanche, il s'avère important de retracer ici les dispositifs institutionnels mis en place pour générer l'offre de logements en colocation et les gérer, afin de contribuer à la réflexion sur l'avenir de ce genre de démarche. Cet examen est d'autant plus intéressant que dans les trois cas il s'agit de dispositifs très spécifiques.

### **Gouvernance et coordinations d'acteurs**

#### ***A Grenoble : Une construction neuve et un montage institutionnel inédit***

*Un investisseur à 100% : la Caisse des dépôts*

A l'origine, le projet a reposé sur une initiative de l'AFEV qui est parvenue à convaincre la ville de Grenoble de l'intérêt d'un tel projet, inséré dans l'opération de rénovation urbaine de Mistral. La Ville et l'AFEV ont sollicité l'intervention de la Caisse des dépôts (CDC) comme investisseur.

Celle-ci s'engage dans des projets d'investissement immobilier répondant à quatre critères :

- La demande d'une collectivité territoriale
- Le caractère d'intérêt général du projet
- Sa rentabilité
- La position minoritaire de la CDC dans les SCI créées à l'occasion.

Dans le cas présent, seuls les deux premiers critères sont remplis. Nous reviendrons sur la rentabilité. La CDC est intégralement propriétaire du lot comportant les 18 logements, les espaces collectifs et parties communes, ainsi que le niveau sous-sol comportant des emplacements de stationnement. Cette position de la CDC, qui détient 100% de la SCI, résulte d'un arbitrage fait après coup alors que le projet initial devait inclure la SEM Grenoble Habitat dans le tour de table.

#### *Un maître d'ouvrage et gestionnaire : Grenoble Habitat*

Grenoble Habitat est une Société anonyme immobilière d'économie mixte (SAIEM) détenue à 51% par la Ville de Grenoble et à 31% par Caisse des dépôts. Son activité principale est d'être un bailleur social qui détient un patrimoine d'un peu plus de 3 000 logements. La SAIEM ne possédait pas de logements dans le quartier Mistral (où l'acteur principal en matière de logement social est ACTIS (office public de l'habitat de Grenoble), mais était impliqué dans la rénovation urbaine via une opération d'accession à la propriété et la construction de la Maison de l'Habitant pour le compte de la Ville. A cette occasion, Grenoble Habitat s'est trouvé autour de la table au moment où la CDC et la Ville cherchaient des opérateurs pour le projet d'école d'infirmières et la résidence Kaps.

Grenoble Habitat a construit l'immeuble, qui comprend également une salle polyvalente et des locaux sportifs liés au stade de football qui longe le bâtiment sur l'arrière (vestiaires et local du club). Ces éléments ont été vendus à la Ville et la partie résidence, ainsi que le sous-sol ont été vendus en VEFA à la CDC.

La gestion est assurée par Grenoble Habitat pour le compte de la CDC et contre rémunération, laquelle, forfaitaire, est considérée par Grenoble Habitat comme n'étant pas à la hauteur du temps passé sur la gestion de l'opération.

#### *Financement PLS investisseur et apports complémentaires*

Le coût total de l'opération, pour la part de la CDC, est de 4,2 millions d'euros. Le financement principal est un prêt locatif social (PLS) investisseur privé, puisque le propriétaire ne relève pas des statuts du logement social. C'est un mode de financement classique pour le logement étudiant. Moins habituel, le prêt prévoit un différé d'amortissement de deux ans. Les annuités ne commenceront à courir qu'à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014.

Un apport complémentaire a été obtenu de la Région Rhône-Alpes dans le cadre du contrat de projet Etat-Région. Ce financement de 600 000 euros est destiné à couvrir les surcoûts et à « retrouver de la générosité dans le programme » (Grenoble Habitat). C'est un cas de figure classique puisque les financements ordinaires du logement social ne prévoient pas les locaux collectifs que l'on retrouve dans de nombreux programmes de logements étudiants. Il s'agit notamment ici de deux logements T2 neutralisés pour la vie collective.

La Ville de Grenoble n'a pas apporté de financements ; le terrain ayant été acquis selon les règles habituelles de la rénovation urbaine. La CDC a fait un apport de fonds propres nettement supérieur aux pratiques courantes dans le logement social : 22% de l'investissement, soit 900 000 euros. Au total, sur un financement classique de logements étudiants, un effort particulier de la CDC en matière de fonds propres et de différé de remboursement, permettent d'anticiper des difficultés de commercialisation au début de la vie de l'immeuble.

### *Les modalités particulières de la gestion de colocations*

Comme sur les autres sites visités, la sélection des locataires est opérée par l'AFEV sur la base des profils et des projets des étudiants candidats (voir supra). Les entrées sont gérées de façon individuelle, les groupes se constituent donc au fur et à mesure du remplissage des appartements.

Les contrats sont des baux « loi MOLLE » dans lesquels la sécurisation du bailleur est assurée par la garantie de la BNP (voir infra). L'ensemble suppose donc une solidarité complète entre les locataires. Il n'y a qu'un contrat par logement. Comme les locataires arrivent un par un, il faut refaire complètement le bail à chaque entrée d'un nouvel arrivant, ce qui est considéré par Grenoble Habitat comme une lourdeur importante. De la même façon, les dossiers CAF pour demander l'aide personnalisée au logement sont traités de façon individuelle, ce qui entraîne, là aussi de fortes contraintes pour le gestionnaire. L'outil informatique de Grenoble Habitat n'est pas adapté à ces modalités particulières de gestion. Tout doit donc être géré « à la main », hors de la procédure standard, ce qui occasionne un coût de gestion très élevé.

Les contrats sont signés pour une durée de un an non renouvelable. Si les étudiants restent une année supplémentaire, il faut faire un nouveau bail.

Le premier arrivé dans un logement choisit sa chambre et devient l'interlocuteur principal de Grenoble Habitat pour les relations avec le gestionnaire.

### *Le loyer et les charges*

Le loyer de chaque colocataire est de 271 € par mois hors charges. S'y ajoutent 54 € de charges couvrant le chauffage, l'eau chaude, l'assurance et la connexion Internet + téléphone fixe, soit une quittance brute de 325 € mensuels appliquée sur 10 mois. L'APL s'élève approximativement à 85 € par mois, soit une quittance nette mensuelle de 240 euros. Reste à payer l'électricité qui n'est pas incluse.

### ***Deux opérations mobilisant le parc existant : Poitiers et Toulouse***

Dans les deux autres sites ayant donné lieu à l'évaluation, il s'agissait de logements existants. Mais chaque montage est très spécifique. Dans les deux cas, il s'agit d'un très petit nombre de logements n'entraînant pas de contraintes de gestion très particulières.

A Poitiers l'opération a été montée en partenariat direct et exclusif avec le principal bailleur social public de la ville : Logiparc. Le CROUS n'est impliqué à aucun moment dans l'opération. Du point de vue du bailleur, l'AFEV est un réservataire de logements dont le contingent était de quatre appartements à la date de notre visite et qui propose des ménages composées de colocataires signant un bail de colocation solidaire (sur le modèle de l'article 61 de la loi MOLLE de 2009). L'attribution est prononcée par le bailleur en tenant compte des critères ordinaires du logement social (notamment en matière de plafonds de ressources).

Comme pour les logements familiaux ordinaires, l'ensemble de la gestion est assuré par le bailleur social. On se trouve donc assez proche du droit commun du logement, sauf que l'AFEV a pris à sa charge l'ameublement basique des logements et la mise en place d'un *Triple-Play* refacturé aux étudiants.

Les logements des Couronneries sont loués à un prix de 495,00 euros, charges comprises (les charges sont chère aux Couronneries du fait d'un problème de chaufferie) pour des logements de 78 m<sup>2</sup>. A Saint-Eloi, le loyer et les charges atteignent 635,95 euros, dont 19,95 euros de parking, pour des logements de 83 m<sup>2</sup>. Chaque étudiant boursier touche de l'ordre de 100 € d'APL et les non-boursiers

60 €. Au total, il reste donc environ 110 à 120 € à payer, plus 35 € pour l'AFEV (location des meubles, connexion internet, téléphone, TV).

A Toulouse, le montage est plus proche des modalités spécifiques du logement étudiant. Les logements appartiennent directement à la Ville. Il s'agit de logements d'instituteurs attachés à des écoles et que la ville remet en état avant de les louer au CROUS qui organise une sous-location classique en prenant à sa charge l'ameublement et, en termes de gestion, l'électricité et le gaz (l'Internet et l'entretien courant des parties communes sont à la charge des étudiants).

Le loyer s'élève à 278,28 euros toutes charges comprises par étudiant. Les Kapseurs touchent environ 120 euros d'APL en moyenne. Ils occupent les appartements de septembre à juin mais peuvent choisir de conserver l'appartement pendant l'été s'ils souhaitent rester l'année suivante.

Le dispositif offre beaucoup de souplesse à l'AFEV car les appartements, vacants, n'étaient pas budgétisés par la mairie. La rentabilité locative n'entre pas en ligne de compte dans le projet ce qui permet une plus grande marge de manœuvre dans l'expérimentation.

Dans sa pratique ordinaire, le CROUS se déclare réservé sur la colocation car, dans ses résidences, il ne sait faire que de la « colocation imposée » dans laquelle les chambres des appartements sont attribuées arbitrairement, sans que les étudiants se connaissent. S'agissant de l'expérimentation Kaps, en revanche, la dimension de projet solidaire permet une forme de colocation choisie, que le CROUS juge plus intéressante.

En termes de gestion, du point de vue du CROUS, les Kaps ne génèrent ni avantages ni inconvénients. Le fait que les logements soient disséminés ne pose pas véritablement problème, sauf pour l'entretien des parties communes. Pour la Ville de Toulouse les Kaps sont intéressants du point de vue de l'innovation dans le logement étudiant et de la solidarité. Le dispositif est perçu comme vecteur de mixité sociale, les étudiants s'installant avec leur bagage culturel et leur engagement dans des quartiers populaires. Au niveau financier, la Ville envisage une ligne budgétaire spécifique consacrée au projet.

Dans un cas comme dans l'autre, ces initiatives de l'AFEV sont vécues par les acteurs comme des expérimentations de la colocation, mais avec des perspectives de développement limitées.

A Poitiers, le bailleur la considère comme une perspective d'avenir pour différents types de publics (notamment les personnes âgées, pas forcément les étudiants dont la rotation est jugée trop élevée) ; à Toulouse, le CROUS ne semble pas vouloir aller plus loin que la démarche Kaps : « la colocation sans projet spécifique, c'est compliqué, on ne sait faire que de la colocation imposée, l'AFEV nous permet de faire de la colocation choisie ».

### ***La sécurisation BNP***

Dans les trois sites évalués les acteurs ont insisté sur le caractère décisif du partenariat mis en place entre l'AFEV et la BNP qui apporte un cautionnement gratuit aux Kapseurs. Ce cautionnement permet d'éviter le recours à des garants familiaux et il permet de limiter l'impact spécifique du régime de la colocation qui peut inquiéter le propriétaire dans le cas où l'un des colocataires quitte le logement, déclenchant ainsi la solidarité des autres occupants.

### ***La problématique de la rotation***

L'autre obstacle classique au développement de la colocation est la crainte, pour le propriétaire, des conséquences de la rotation anticipée des colocataires. La question est posée dans les trois sites observés.

A Poitiers, lors de la première année de fonctionnement de l'expérimentation les départs ont été assez nombreux, notamment au printemps, du fait des périodes de stage. Au moment de la visite des évaluateurs, cette question n'était pas totalement réglée et devait encore donner lieu à quelques ajustements entre l'AFEV et Logiparc. En l'état, Logiparc refacturait à l'AFEV les parts de loyers correspondant aux étudiants partis ; charge à l'association de retrouver un colocataire pour compléter le logement. L'un des logements des Couronneries s'est, par exemple, trouvé vide dès le mois de juin. C'est l'AFEV qui a dû assumer le loyer correspondant.

A Toulouse, l'accord initial entre la Ville et le Crous portait sur le versement de dix mois de loyers. Celui-ci a été encore amélioré, puisqu'il a finalement été entendu que le CROUS ne versait à la ville que les loyers effectivement payés par les occupants. Au moins trois départs se sont produits en cours de route pendant la première année. La Ville n'a pas fait pression sur l'AFEV, ni pour payer les loyers, ni pour trouver un remplaçant. L'AFEV ne le fait donc que si elle le juge utile, ce qu'elle a fait dans les trois cas.

Une fois encore, de tels arrangements sont facilités par la petite taille des patrimoines concernés, d'autant que des difficultés plus importantes peuvent se présenter lorsque les colocataires quittent leur logement avant les dix mois, ce qui semble plus fréquent qu'attendu. On le voit, selon la nature des acteurs, la problématique de la vacance peut prendre des contours assez nettement différents. Poitiers illustre le cas d'un propriétaire bailleur tenu par ses exigences d'équilibre économique et pour qui la vacance est un facteur de manque à gagner qui met en péril sa participation au dispositif si une solution n'est pas trouvée via un tiers financeur (l'AFEV ne semblant pas en mesure d'assumer ce risque s'il s'étend). La ville de Toulouse, pour qui les recettes locatives tirées de l'opération sont forcément marginales, se met en situation d'en accepter une certaine fragilité.

Comme pour les attributions, l'AFEV s'est dotée d'une procédure spécifique d'affectation des places de remplacement de colocataires partants (la note de procédure est également disponible en ligne).

A Grenoble, en janvier 2013, soit quatre mois après la première mise en location, deux départs avaient déjà été enregistrés, l'un pour un stage, l'autre pour raison de santé. Les étudiants restant sont solidaires du partant si celui-ci part pour convenances personnelles. Si le départ est lié à une raison acceptée (problème de santé ou mobilité liée aux études : stages, semestre à l'étranger...), les étudiants restant ne sont pas mis à contribution. Dans tous les cas, l'AFEV est chargée de trouver au plus vite un remplaçant.

### **Conclusion de la partie et mise en perspective**

Pour ce volet du projet, il est difficile de se référer à un domaine de recherche ou d'étude particulier dans la mesure où la démarche constitue une innovation organisationnelle sur laquelle il n'existe pas de littérature scientifique. En revanche, on peut tracer à ce stade quelques lignes de synthèse qui serviront à éclairer les réflexions sur la reproductibilité de la démarche.

#### ***Que nous dit le volet juridico-institutionnel de l'expérimentation Kaps sur les perspectives de développement de la colocation comme réponse aux besoins en logement des étudiants ?***

Les trois sites ayant donné lieu à l'évaluation présentent des montages radicalement différents dont le principal point commun, sur ce volet institutionnel, est l'engagement de l'AFEV à sélectionner les candidats et à les proposer aux propriétaires ou gestionnaires des logements.

Nous sommes toujours dans le cadre d'une colocation institutionnelle, avec des logements appartenant à un acteur public et gérés par des organismes professionnels du domaine (CROUS ou bailleurs sociaux), mais aussi toujours dans des montages *ad-hoc* qui prennent leurs distances vis-à-vis des cadres énoncés par le droit commun de la colocation institutionnelle. Même à Poitiers, où on est

le plus proche du statut instauré par la loi MOLLE pour le logement social, le bailleur indique clairement qu'il ne se serait pas engagé dans la démarche hors de l'opération AFEV et qu'il n'envisage pas une extension forte du dispositif, au moins dans l'immédiat.

Ces très fortes spécificités n'empêchent cependant pas que soient mises en avant les difficultés ordinaires liées au cadre juridique de la colocation. Celles-ci sont principalement de trois ordres :

- Des modalités spécifiques de gestion des baux qui exigent soit des avenants, soit des nouveaux contrats à chaque changement de colocataire, ce qui n'est généralement pas prévu par les procédures et les systèmes informatiques des organismes gestionnaires (c'est également vrai pour le calcul de l'APL qui se fait de façon différente de celui d'un locataire unique) et entraîne des lourdeurs gestionnaires. Le faible nombre de logements concernés permet de limiter l'impact de cette difficulté qui se trouve, de fait, traitée « à la main », mais le cas grenoblois semble d'ores-et-déjà en indiquer les limites.
- La question de la rotation des colocataires en cours d'année, facteur de vacance des logements et donc de difficultés récurrentes pour les bailleurs, qui ne sont traitées dans les trois cas rencontrés que grâce à l'engagement de l'AFEV de remplacer les partants dans les meilleurs délais. Mais, là encore, un tel engagement reste possible si le nombre de cas est faible.
- La question de la caution solidaire, obstacle classique au développement de la colocation, qui est contournée ici par le partenariat avec la BNP dont les gestionnaires rencontrés ont souligné le caractère décisif.

Dans ces conditions, est posée la question de la validité externe de ce volet de l'expérimentation et de ses perspectives d'essaimage.

## **2. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage**

L'expérimentation Kaps possède un pouvoir de répliation déjà avéré, puisque des opérations du même ordre existent désormais dans de nombreuses autres villes que celles évaluées ici (outre Poitiers, Toulouse et Grenoble, des opérations sont lancées à Arras, Metz, Le Mans, Caen, Nantes, Paris, Onet le Château (Albi), Pessac, Rennes et Villeurbanne).

Du point de vue du volet « réponse aux besoins en logement des étudiants » et de ses dimensions juridico-institutionnelles, la démarche semble avoir fait ses preuves, mais sous certaines conditions.

### **i. Caractère expérimental du dispositif évalué**

Dans les trois sites étudiés, la démarche de colocation solidaire apparaît comme totalement innovante dans la mesure où, du point de vue de ce volet de l'expérimentation, rien n'avait été véritablement engagé précédemment par les acteurs. Cela justifie, une nouvelle fois, une explicitation spécifique à chacun des trois sites

A Poitiers, la problématique des besoins en logement des étudiants n'est pas véritablement à l'ordre du jour. Il existe une offre financièrement abordable en quantité suffisante, voire excédentaire pour certains produits. De ce fait, la démarche Kaps sur ce site se trouve presque intégralement centrée sur les dimensions spécifiques de l'expérimentation, c'est-à-dire les projets solidaires. La mise au point d'une offre en colocation n'apparaît donc pas comme une urgence pour répondre aux besoins. En revanche, du point de vue des acteurs locaux du logement social, elle peut apparaître comme une occasion pour remettre sur le marché certains logements familiaux devenus difficiles à louer du fait d'une demande modérée.

A Toulouse, en revanche, les besoins en logement pour étudiants sont forts et la tension sur le marché est importante. De ce fait, toute offre nouvelle apparaît comme une occasion de mieux répondre aux besoins. Là encore, l'expérimentation Kaps intervient en terrain vierge : elle mobilise des logements ayant perdu leur vocation d'origine (logement de fonction d'instituteurs) et difficiles à utiliser dans le droit commun de l'offre immobilière (trop dispersés pour intéresser des bailleurs sociaux, trop médiocres d'un point de vue qualitatif pour être réintégrés dans le marché). Elle engage le CROUS dans une démarche de colocation qu'il est par ailleurs réticent à développer pour des raisons principalement d'ordre gestionnaires. Comme à Poitiers, l'AFEV a installé son expérimentation sur de opportunités qui peuvent apparaître comme ponctuelle. Mais ici, elle s'adresse à des étudiants qui ajoutent à leur propension militante un véritable besoin en logement.

A Grenoble, l'innovation est encore plus claire dans la mesure où le montage institutionnel retenu est inédit, s'agissant de la construction et de la mise ne location d'un immeuble entier consacré à la colocation solidaire. La tension du marché du logement y est nettement plus forte qu'à Poitiers, ce qui ne permet pas d'y envisager de mobiliser des logements sociaux ordinaires pour le Kaps, mais les besoins ne logement des étudiants y sont moins prégnants qu'à Toulouse, du fait d'une offre assez abondante. L'originalité de la démarche expérimentale est ici principalement motivée par la volonté des acteurs (la Ville et la Caisse des dépôts) d'implanter une résidence étudiante à vocation solidaire dans un quartier particulièrement difficile de l'agglomération. Cette dimension sera discutée dans le volet 2 de l'évaluation. C'est aussi l'occasion de concevoir et de construire une résidence intrinsèquement destinée à la colocation solidaire (volet 3 de l'évaluation).

Dans les trois cas, la colocation préexiste évidemment à l'expérimentation Kaps, mais avec des intensités diverses (forte à Grenoble et à Toulouse, plus modérée à Poitiers), elle est principalement concentrée dans l'offre privée non institutionnelle. A ce titre, la colocation solidaire apparaît toujours comme une véritable nouveauté et est vue comme telle par les acteurs du logement, sans pour autant que ces derniers envisagent, en tous cas à ce stade, de la diffuser hors des partenariats avec l'AFEV.

## **ii. Caractère transférable du dispositif et changement d'échelle**

### **Représentativité du terrain, des acteurs et du public bénéficiaire**

La question de la représentativité du terrain n'est pas véritablement posée par ce volet du dispositif de la colocation solidaire. En effet, l'objectif premier n'étant pas de répondre aux besoins en logement des étudiants, ni de développer à court ou moyen terme une nouvelle voie d'offre en la matière, l'expérimentation s'appuie plutôt sur les spécificités des terrains que sur une volonté généralisatrice. C'est d'ailleurs cette capacité à valoriser la diversité des potentiels locaux, en termes d'acteur et de produits immobiliers, qui fait une part de l'efficacité de la démarche.

Du côté des bénéficiaires (au sens où on considère que les étudiants colocataires sont les bénéficiaires), la question se pose différemment selon les contextes. En effet, comme nous l'avons vu, ces derniers constituent un public relativement homogène : des étudiants motivés par la perspective de développer des projets solidaires dans des quartiers en difficulté (nous y reviendrons sur le volet 2 de l'évaluation), mais ils se différencient en fonction du contexte local du marché du logement : certains d'entre eux intègrent le dispositif d'abord pour l'opportunité qu'il offre en matière de logement.

## **Contexte expérimental**

Le contexte expérimental de la démarche de colocation solidaire a sans doute pesé sur ce volet de l'expérimentation, principalement du fait de la médiatisation de la démarche et dans une moindre mesure du fait de la présence des évaluateurs.

La démarche Kaps a connu un écho médiatique important tant dans la presse régionale que dans les médias nationaux. Le caractère novateur du projet a attiré l'attention de l'opinion publique et, en écho, celle d'acteurs politiques locaux qui ont souhaité s'y associer en s'engageant dans l'expérimentation. A ce titre, le caractère expérimental de la colocation solidaire a sans doute contribué, en tant que tel, à susciter des vocations ici ou là. Ce n'est pas le cas pour les trois sites évalués ici qui ont figuré parmi les pionniers de la démarche et on, de ce fait, été eux-mêmes, à son origine.

Comme énoncé en première partie du présent rapport, l'équipe d'évaluation a été associée à la conception de la démarche Kaps sur le volet juridico-institutionnel de l'expérimentation. Nous avons rédigé deux notes de cadrage sur la problématique de la colocation en France et ses divers obstacles. Nous avons également participé à une réunion à l'origine du projet pour échanger sur le contenu de ces notes. C'est le seul moment où la présence de l'évaluation nous semble avoir été susceptible d'influencer, de façon somme toute très modeste, sur le projet dont les contours opérationnels doivent beaucoup plus aux compétences réunies au niveau central à l'AFEV (notamment pour rédiger les différents documents cadres de la démarche et négocier avec la BNP-Paribas) et surtout au niveau local dans les tours de table de chaque site (collectivités locales, bailleurs sociaux, CROUS, Caisse des dépôts).

Notons enfin que le caractère expérimental de la démarche a sans doute eu un impact important sur la mobilisation des équipes réunies localement. En effet, les différents acteurs rencontrés pour ce volet de l'évaluation ont généralement souligné que leur implication dans la démarche était facilitée, voire rendue possible, par le caractère encore limité de l'ampleur du dispositif. Le passage à une autre échelle s'en trouve donc questionné.

## **Transférabilité du dispositif**

De fait, la transférabilité du dispositif expérimental est déjà assurée puisque la démarche de colocation solidaire est opérationnelle dans 13 villes de France<sup>4</sup> et que plusieurs projets sont en gestation dans d'autres. Le stade expérimental est donc d'ores et déjà dépassé, facilité en cela par la flexibilité d'une démarche qui s'adapte aux contextes et aux acteurs locaux, tout en préservant les fondamentaux du projet : colocation étudiante et solidarité dans les quartiers en difficulté.

Du point de vue du volet « besoins en logement », les perspectives de transférabilité que l'on peut tracer renvoient à trois dimensions :

- Sur le plan de l'essaimage à une échelle similaire, toutes les voies semblent ouvertes, au moins pour les villes à forte population universitaire et dans lesquelles il existe, sous une forme ou une autre, un patrimoine immobilier disponible et des acteurs prêts à s'engager. C'est déjà le cas, tout indique que cela peut continuer à se développer.
- Les perspectives sont plus incertaines pour les projets de construction neuve qui impliquent un engagement financier et patrimonial fort d'un investisseur. Le cas de Grenoble apparaît sur ce plan comme assez exceptionnel et reste, à la date de la présente évaluation, dans une situation locative périlleuse. C'est à ce jour la seule opération Kaps de cette nature, même si un autre projet de construction d'une résidence dédiée à la colocation solidaire reste à

---

<sup>4</sup> Source : site de la colocation solidaire consulté le 23 mars 2013 : <http://www.kolocsolidaire.org/>

l'étude à Toulouse. Du strict point de vue immobilier (nous verrons avec le volet 2 de l'évaluation que ces questions valent aussi pour les dimensions de mixité sociale et de développement des quartiers), la diffusion d'une telle expérimentation reste soumise à une adhésion plus forte des acteurs de l'offre de logement.

- S'agissant d'un passage à grande échelle, on peut être également plus réservé. En effet, dans chacun des sites de l'évaluation les acteurs ont souligné un ensemble de difficultés qui restent surmontables pour des petits nombres, mais qui exigeraient d'importantes adaptations si le nombre de logements et de colocataires venait à augmenter fortement.
  - C'est le cas, du point de vue des gestionnaires, pour le traitement des contrats de location, au moment de l'entrée des colocataires, pour le traitement des aides à la personne et pour la gestion des mobilités individuelles. Pour toutes ces dimensions, les bailleurs restent mal outillés et, si la colocation institutionnelle venait à se développer, ils devraient adapter leurs procédures et leurs moyens informatiques. Il en va de même pour les CROUS qui semblent à ce jour peu mobilisés par le développement de la colocation.
  - C'est le cas aussi du point de vue de l'AFEV dont la prise en charge de la question du logement des étudiants n'est pas le métier de base. Capturer des candidatures, les traiter et sélectionner les futurs Kapseurs, remplacer les partants en cours d'année, entretenir le lien avec les acteurs de l'offre immobilière, etc. Tout cela nécessite une organisation spécifique qui reste à la portée des équipes locales de l'AFEV s'il s'agit d'un nombre limité de logements et d'étudiants, mais qui risque de devenir plus difficile s'il venait à augmenter fortement, supposant sans doute un renforcement des équipes, ou la mise en place d'équipes dédiées, et donc des moyens affectés à la démarche.

Ces réserves ne sont pas insurmontables, surtout si le secteur du logement social s'engage plus fermement dans la pratique de la colocation, ce que certains bailleurs semblent prêts à faire, notamment sous la pression du « 1% logement » qui voit dans ces pratiques une piste prometteuse pour le logement des jeunes salariés. Ce serait alors l'occasion de développer des nouvelles pratiques de gestion locative propices à des initiatives du genre de celles de la colocation à projets solidaires.

## **Volet 2 : les projets solidaires : quelle contribution au développement local et à la mixité sociale ?**

### **1. Résultats de l'évaluation**

L'expérimentation des KAPS ne devait pas se faire n'importe où mais dans des quartiers dits défavorisés dans lesquels la rénovation urbaine ouvrait une opportunité d'offre immobilière. En mettant en place des colocations à projet solidaire dans ce type de territoires, l'objectif de l'AFEV était double ;

- contribuer à la mixité sociale de ces quartiers (objectif affiché par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine) en amenant de nouvelles catégories de population et en créant des liens avec les habitants ;
- participer au développement social local (objectif affiché par l'Agence pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances) et renforcer l'action de l'AFEV en montant des projets avec les structures locales d'insertion et d'animation présentes dans ces quartiers.

Dans ce volet de l'évaluation, les bénéficiaires ne sont donc pas seulement les étudiants, mais également les quartiers, leurs habitants et les intervenants locaux qui y mènent déjà des projets.

Nous allons d'abord présenter les caractéristiques des quartiers dans lesquels s'insèrent ces colocations et celles des partenaires et types de projets engagés pour mieux comprendre le caractère expérimental, de micro-unités de vie et de micro-projets de ces Kaps. En effet, un des enseignements de l'évaluation de ce dispositif est bien de montrer l'importance du contexte local, au sens à la fois de type de quartier (plus ou moins mixte, plus ou moins stigmatisé, plus ou moins animé...), de configurations résidentielles des colocations dans les quartiers (cohabitation avec les habitants ou logement spécifique), mais également de dynamique partenariale locale dans les interactions. Nous développerons ensuite les effets de ces expérimentations en précisant les questions d'évaluation qui ont orienté cette analyse.

L'évaluation de cet axe s'est construite comme les deux autres à partir des trois sites d'expérimentation (Poitiers, Toulouse, Grenoble) mais s'est appuyée également sur quelques entretiens menés à Rennes auprès de l'AFEV et des personnes en charge de la politique de la ville. La forte articulation entre le projet Kaps et les structures locales de la politique de la ville à Rennes et la conduite d'une évaluation par l'AFEV sur les projets ont motivé le choix de cette investigation complémentaire.

L'ensemble du travail mené par l'équipe a plutôt consisté à mettre en place avec l'AFEV une méthodologie d'évaluation qu'à évaluer véritablement les effets des projets qui ne sont mis en place que depuis deux ans pour les plus anciens, six mois pour les derniers. Trois outils méthodologiques ont été proposés et sont communs en grande partie avec l'axe 3 sur la conception/programmation/conception des logements :

- une fiche projet/partenaires par site actualisée chaque année
- des questionnaires entrants-sortants auprès des Kapseurs
- des entretiens collectifs menés auprès des colocataires
- des entretiens menés avec les villes, l'AFEV locale et les partenaires de projets solidaires.

Par ailleurs, le questionnaire que nous avons élaboré pour les entrants a été passé en 2010-2011 par le bureau d'études Trajectoires Réflex auprès de 56 étudiants sur 64 (enquête dont les résultats ont été présentés au Comité de Pilotage de juin 2012). Pour présenter les profils et les tendances, nous nous appuyons donc également sur les résultats de cette enquête, plus exhaustive et donc plus représentative que les entretiens que nous avons menés dans les sites.

## **i. Les publics et quartiers touchés par l'expérimentation**

Le profil des étudiants est présenté dans l'axe 1 et 3. Cet axe concerne plutôt l'impact des actions menées dans le quartier et l'articulation entre ces projets solidaires et les autres interventions. Mais l'origine géographique et le parcours résidentiel antérieur des étudiants sont assez déterminants d'une certaine familiarité (connaissance et reconnaissance) ou au contraire distance avec les environnements sociaux dans lesquels ils arrivent par la colocation, de l'image qu'ils en ont et de leur adaptation au contexte. On peut faire deux constats ; d'une part, celui de la diversité de ces origines qui fait que peu d'étudiants résidait déjà dans la ville ; d'autre part, celui de formes d'engagement antérieures, avec une part non négligeable parmi les Kapseurs de militants.

### ***Les parcours des étudiants : une plus ou moins grande familiarité avec les environnements des « cités », un engagement associatif***

Premier constat qui n'a rien d'étonnant : les étudiants logés dans les colocations ne viennent pas des quartiers dans lesquels ils sont logés et pour la plupart, ne sont pas non plus de la ville, voire de la région. Ils viennent pour leurs études, et donc pour l'offre de formation locale, qui peut drainer assez largement sur le territoire régional, voire national. La première conséquence de cette distance géographique est qu'ils ne connaissent pas ces quartiers et n'en ont pas toujours non plus entendu parler. Ils arrivent plutôt sans a priori. De plus, leur motivation pour le projet solidaire fait partie de cette ouverture et empathie a priori pour les habitants de ces quartiers.

Certains expriment néanmoins une relative familiarité avec ce type d'environnement des « cités ». Nous reprenons ici un terme utilisé par un des Kapseurs de Poitiers pour nous dire que « les cités, il connaissait, il n'en avait pas peur, il était habitué ». Majoritairement, les étudiants interrogés n'ont pas peur de la réputation du quartier dans lequel ils vont aller.

Deuxième constat, celui d'une attraction dans le dispositif d'étudiants qui ont déjà eu des formes d'engagement, soit à l'AFEV (32 %), soit dans une autre association (48 %). Ils ont donc d'une part une certaine pratique de l'action solidaire, d'autre part, des cursus universitaires qui leur laissent du temps et leur permettent de valoriser cette expérience. Par ailleurs, 70 % pensent pouvoir concilier projet solidaire et étude.

### ***La diversité des « quartiers » et environnements sociaux concernés, trois configurations résidentielles***

Les colocations se sont montées au gré des projets et des volontés des acteurs locaux, ce qui en explique à la fois la diversité et l'adaptation à chaque territoire urbain et institutionnel concernés. Les trois/quatre villes dans lesquelles nous avons travaillé sont situées dans des contextes urbains et différents, avec 83 507 habitants à Poitiers, 153 426 habitants à Grenoble, 207 718 habitants à Rennes et 441 802 à Toulouse.

Les quartiers concernés sont plus divers que l'on pouvait le supposer et ne sont surtout pas uniquement des sites de grands ensembles, ni toujours des opérations de rénovation urbaine. On peut identifier deux à trois types de quartiers d'implantation :

- des grands ensembles populaires de la politique de la ville et des quartiers en rénovation urbaine. C'est bien à cette configuration que l'on pouvait s'attendre, compte tenu des intentions des projets Kaps. C'est celle que l'on trouve à Grenoble où les colocations sont regroupées dans un immeuble neuf construit dans le cadre de la rénovation urbaine et dans le quartier Mistral (973 logements), qui illustre même une situation de forte concentration de pauvreté, d'enclavement urbain dans la ville et de délinquance, source d'une image très négative (incidents violents). Mais les autres expérimentations suivies ne correspondent que partiellement à ce cas de figure. En revanche, plusieurs projets à l'étude comme celui d'un

immeuble de quatre-vingt logements à Toulouse et celui en projet de Lyon à la Duchère s'apparentent davantage à des grands ensembles de la politique de la ville tout en correspondant également à des opportunités immobilières directement liées aux projets de rénovation. IL s'agit bien de quartiers labellisés Zones Urbaines Sensibles<sup>5</sup> et pouvant donc solliciter des financements dans le cadre de la rénovation urbaine.

- Des grands ensembles intermédiaires avec une relative mixité sociale : Bagatelle et dans une moindre mesure, Empalot à Toulouse, comme le quartier des Couronneries à Poitiers présentent certes des caractéristiques urbaines assez typiques des « grands ensembles » (concentration de logements sociaux, bâtiments de grande hauteur, localisation périphérique, taux de chômage...), mais leur composition sociale est plus mixte que la moyenne des Zones Urbaines Sensibles et les problèmes de délinquance, de trafics y sont assez modérés là encore par rapport à d'autres. C'est le cas également de la ZUP de Villejean à Rennes. Tous ne sont pas forcément des sites prioritaires pour l'Etat mais bénéficient en général d'une attention des villes concernées.
- des quartiers plus résidentiels et pour partie plus récents, dans lesquels la population est plus diversifiée mais les équipements et services beaucoup plus rares que dans les précédents, certains n'étant pas labellisés politique de la ville. Les colocations y correspondent davantage à des opportunités immobilières qu'à des choix de quartier. Ce ne sont pas vraiment des quartiers populaires dits « en difficulté » : ils n'en ont ni la densité ni l'urbanité et l'absence de relais institutionnels et associatifs locaux rend plus difficile le développement de projets. C'est le cas du quartier Saint-Eloi à Poitiers ou du quartier Bonnefoy à Toulouse. C'est le cas également à Paris.

Par-delà les contextes de quartier, les configurations résidentielles, c'est-à-dire la manière dont les colocations sont intégrées dans ces quartiers, influent également sur les questions de mixité sociale et de rapports au voisinage et peuvent également orienter le type d'actions mises en oeuvre. On trouve trois grands types de configurations résidentielles selon deux critères : la taille du regroupement des colocations et le caractère spécifique ou pas du peuplement de l'immeuble :

- des colocations banalisées et diffuses: un ou deux appartements intégrés dans un immeuble existant banal mixte (Poitiers) : les colocataires sont des locataires parmi d'autres : du fait de la faible taille de ces colocations (deux de trois personnes), leur présence n'est pas forcément visible et identifiée et ils sont directement voisins des habitants du quartier avec qui ils partagent le hall. On trouve cette situation également à Rennes et à Paris.

- des petites colocations regroupées dans des immeubles existants autonomes : un à trois appartements dans d'anciens logements de fonction à Toulouse, une situation assez atypique. L' élu chargé de la jeunesse, enthousiaste par rapport à ces colocations solidaires et souhaitant vite les expérimenter, a saisi l'opportunité immobilière d'anciens logements de fonction d'instituteurs vacants dans trois quartiers : dans un cas l'immeuble regroupe trois colocations, dans l'autre les colocations voisinent avec quelques appartements d'enseignants logés. La cohabitation n'est pas directe avec les habitants mais la présence des étudiants reste discrète. En revanche, ils peuvent être logés au-dessus de leur lieu de projet (l'école) comme c'est le cas à Bagatelle.

---

<sup>5</sup> Zones Urbaines Sensibles : en 1996, le Pacte de relance pour la ville a retenu 750 Zones Urbaines Sensibles comme étant le champ de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Le Programme National de Rénovation Urbaine de 2003 a visé prioritairement ces Zones. Les Contrats de Ville, signés en 1994 et en 2000 intégraient des quartiers qui n'étaient pas forcément classés ZUS mais pouvaient bénéficier de financements de l'Etat et surtout des villes. Par ailleurs, une cinquantaine de sites pouvaient bénéficier de financements plus urbains dans le cadre des Grands Projets de Ville (GPV). En 2007, ces contrats ont été remplacés par des Contrats Urbains de Cohésion Sociale (CUCS), volet d'actions socio-éducatives et d'insertion de la politique de la ville.

- Un immeuble spécifique neuf regroupant les colocations d'étudiants: c'est le cas de Grenoble où sont regroupées dans un immeuble conçu pour cela toutes les colocations des quarante étudiants du quartier et pouvant accueillir à terme 80 étudiants. Ce sera également le cas du projet de Toulouse sur le quartier du Mirail : ce type de configuration rend beaucoup plus visible la présence des étudiants dans le quartier mais leur permet aussi d'accueillir des gens de l'extérieur. Elle se rapproche d'un logement étudiant.

### ***Un lien plus ou moins distant avec la politique de la ville et la rénovation urbaine***

On l'a vu, l'expérimentation des colocations s'est faite au gré des opportunités de partenariat et d'offre immobilière. De fait, les colocations ne sont pas toutes situées dans des quartiers concernés par la politique de la ville et la rénovation urbaine. Sur l'ensemble des 10 projets de colocations engagés par l'AFEV en 2012, huit sont situés dans des quartiers de la politique de la ville (bilan du COPIL 2012). Mais la catégorie « quartier en politique de la ville » (Zone Urbaine Sensible, Grand Projet de Ville...) peut recouvrir des réalités assez différentes que ce soit en termes de concentration de difficultés sociales et de mixité sociale, en termes d'image ou encore en termes de localisation dans la ville : le quartier Mistral a une mauvaise image et une situation enclavée dans la ville, ce qui est beaucoup moins le cas des autres sites de nos monographies.

Etre ou ne pas être dans un quartier en rénovation urbaine a plusieurs incidences sur les liens au quartier, la mixité et les projets. L'environnement social est en général plus mixte et l'image moins négative dans des quartiers plus banals. En revanche, les quartiers qui sont en politique de la ville depuis plus de vingt ans constituent des lieux plus structurés de partenariat et de dynamique locale. A Grenoble, le quartier Mistral a bénéficié depuis près de trente ans de tous les dispositifs de la politique de la ville avec pour conséquence une présence forte de services et d'associations dans le quartier même. L'implication des villes et en particulier du service qui gère les dispositifs de la politique de la ville est de fait assez inégale selon les sites. On constate que les initiatives sont venues des bailleurs à Poitiers comme à Rennes, du service jeunesse à Toulouse tandis qu'à Grenoble, elles ont été davantage intégrées au projet de rénovation urbaine, avec la présence sur place dans le quartier Mistral d'un agent de développement local. Mais à Rennes comme à Toulouse, l'existence d'une politique de la ville ambitieuse à l'échelle de la commune a conduit assez vite à l'implication des équipes concernées alors qu'à Poitiers, les projets des colocations sont plutôt en marge du Contrat Urbain de Cohésion Sociale et peu suivies par le service de la politique de la ville. Les projets à venir vont être de ce point de vue de nature assez différente et beaucoup plus intégrés aux démarches « politique de la ville » et rénovation.

### **Adhésion du public ciblé au dispositif :**

Là encore dans cet axe, le public ciblé a des contours à géométrie variable : étudiants, partenaires locaux, habitants, quartiers.... De manière générale, dans les quatre sites, les étudiants comme les acteurs locaux, que ce soit les bailleurs, les villes ou les structures sociales et associatives de quartiers expriment une forte adhésion à l'expérimentation.

### ***Le projet solidaire : une forte motivation pour les étudiants mais une temporalité difficile à gérer***

L'envie de participer à un projet solidaire est le motif premier de leur choix de la colocation (28 % dans l'enquête). Ils sont plutôt partie prenante et passent les six premiers mois à prendre contact, à gagner la confiance des habitants et à rencontrer les partenaires associatifs et structures du quartier. La question qui se pose autour de ces projets solidaires est plutôt celle de la gestion de leur temps : trouver des moments à plusieurs pour rencontrer les gens et participer aux actions, trouver le temps de travailler ensemble au sein de la colocation sur les projets, gérer un temps de présence sur le quartier qui reste incertain et variable selon les étudiants et le type d'études qu'ils font. Ils ont à la fois à fournir des heures de soutien scolaire pour l'AFEV et un temps pour le projet, estimé par l'AFEV

entre 2 et 4 heures par semaine. Ceux qui suivent des études à l'Université parviennent à en dégager plus que ceux qui ont des rythmes scolaires d'école (ingénieurs à Poitiers, infirmières à Grenoble...). La frustration vient du fait qu'ils ont le temps de s'adapter, de concevoir un projet mais pas forcément toujours de le mettre en place. Il faut souligner toutefois que le degré d'engagement ne varie pas seulement selon le temps que leur laissent les études qu'ils mènent mais également selon leur statut : certains de ces colocataires font leur service civique au sein de l'AFEV et peuvent dégager ainsi plus de temps.

### ***La perception des habitants : une initiative bien perçue***

Nous avons peu d'éléments sur la perception par les habitants de ces initiatives, qu'il s'agisse des habitants dans leur ensemble ou de ceux qui ont été concernés par les actions. Une enquête par questionnaire, menée par l'AFEV auprès d'un échantillon de vingt habitants du quartier Mistral en mai et juin 2010 (représentant leur diversité) et complétée par huit entretiens plus qualitatifs et approfondis apporte quelques éléments sur la réception de l'idée. Les habitants, très attachés au quartier, étaient au courant de la construction d'une résidence étudiante mais pas de la spécificité des Kaps. La réception du projet était plutôt favorable mais les habitants s'interrogeaient d'une part sur les possibilités de rejet par les jeunes (« Nous on est chez nous ») et sur les difficultés liées au trafic de drogue. Une des femmes interrogées évoquait un effet plutôt positif sur les trajectoires des étudiants : *« Il va falloir être sélectif avec les étudiants. Les prendre en fonction de la maturité et des motivations. Je crois que cela peut être une expérience positive pour eux car c'est bien qu'ils sortent du milieu étudiant pour voir la vie, la réalité. »*

Cette question de la réception des projets KAPS par les habitants et personnes concernées reste à creuser mais aura beaucoup plus de pertinence lorsque les projets seront plus avancés. Il ne peut s'agir que de représentations dans la mesure où les projets menés restent micro-locaux et ne sont que rarement de la seule initiative des étudiants.

### ***Micro-projets solidaires et partenaires***

Les partenaires locaux ont adhéré fortement au dispositif y voyant à la fois une manière de développer leur action tout en y amenant un autre « regard ». Les thématiques et partenariats des projets solidaires menés par les étudiants des colocations sont assez divers. On retrouve toutefois des thématiques du développement social et un lien également avec l'école, lié aux compétences premières de l'AFEV :

- arts plastiques, culture, éveil (avec les enfants en particulier)
- environnement (jardins partagés, recyclage, éducation/prévention)
- convivialité, échanges de services (entre habitants)
- citoyenneté
- multimédia
- santé

On retrouve également cinq grands partenaires de ces projets (en dehors de l'AFEV) que sont :

- les bailleurs sociaux impliqués dans les colocations (Logiparc à Poitiers, Archipel Habitat à Rennes),
- les villes à travers des élus porteurs de projet mais également les équipes de mission de la politique de la ville comme à Grenoble ou à Rennes : service jeunesse, éducation, université, démocratie locale, développement social.
- les écoles primaires comme à Toulouse et à Poitiers,
- les équipements culturels et sociaux de quartier (Maison des Jeunes et de la Culture et centre social à Toulouse, maison de quartier à Grenoble...),

- les associations locales (Toulouse, Poitiers, Grenoble, Rennes).

A cela s'ajoutent des partenaires plus ponctuels associés à une action ou/et à son financement : Caisse d'Allocations Familiales, Etat, Foyer de Jeunes Travailleurs...

La localisation de la colocation et les contours du partenariat local vont donner lieu à des projets assez différents dont l'impact ne sera pas le même non plus sur le voisinage et sur le développement social du quartier. A partir de ceux que nous avons pu observer à Poitiers, Toulouse, Rennes et Grenoble, on peut identifier trois types de micro- projets différents :

1. Des projets à l'échelle du voisinage et de l'immeuble, visant avant tout à développer le lien social entre les habitants : le plus souvent initiés en lien avec le bailleur, l'AFEV ou/et une association de quartier, ils touchent les habitants d'un immeuble (Poitiers), autour d'un square (Rennes) et se traduisent par des actions d'animation, d'évènements et de mise en réseau : mise en place d'un réseau d'échanges de services à Rennes et à Poitiers (SEL), action avec les parents d'élèves de l'école voisine aux Couronneries à Poitiers ou à Bagatelle à Toulouse, apéritif tournant à Saint-Eloi avec le conseil de quartier, rencontre avec les habitants à Grenoble. On trouve ces initiatives dans tous les sites sous des formes diverses, soit en constituant le contenu du projet, soit en étant une étape indispensable pour construire le projet. Ce sont donc les étudiants qui vont vers les habitants en allant frapper aux portes ou en étant présents aux réunions de l'association de parents d'élèves. A Grenoble, les étudiants ont organisé une rencontre avec les habitants en les invitant à un apéritif pour entrer en contact. Dans ce cas, la configuration résidentielle d'un immeuble autonome permet de « recevoir » mais avec un rapport différent qui est aussi de faire venir les habitants vers eux.
2. Des projets de quartier qui prennent appui sur un maillage institutionnel et associatif dans les sites de la politique de la ville ; les projets des étudiants sont davantage co-construits avec les acteurs locaux et viennent en appui de l'action des structures existantes, permettent d'en développer de nouvelles (MJC de Bagatelle à Toulouse) ou de participer au montage de celles qui sont prévues (mobilisation autour du FPIH à Toulouse, ateliers santé à Grenoble) : l'intérêt est à la fois d'accélérer la mise en œuvre des projets dans le temps court de la colocation tout en ouvrant des perspectives de continuité à travers le partenariat local ; c'est aussi de contribuer au renforcement des liens entre l'AFEV et les autres structures et d'inscrire davantage les actions dans l'ensemble du développement social local : par contre, les projets sont peut-être plus « formatés » et le plus apporté par les étudiants au quartier moins visible et facile à évaluer.
3. Des projets construits avec une structure et sans forcément de liens avec le quartier et d'ancrage local dans des quartiers plus résidentiels : la mise en œuvre de projets lorsqu'il y a peu de tissu associatif et institutionnel local semble plus difficile et l'impact de la présence des étudiants plus faible : dans le quartier Saint-Eloi à Poitiers, les étudiants ont cherché à développer des actions avec le conseil de quartier et avec les associations locales mais qui restent assez peu ancrés dans le quartier. A Bonnefoy à Toulouse, le projet s'est construit avec un partenaire de l'AFEV, le Foyer de Jeunes Travailleurs mais qui n'est pas dans le quartier où il y a par ailleurs une présence très faible d'acteurs associatifs. Cela change le sens des projets solidaires dans la mesure où les partenaires ne profitent pas du double statut d'habitant-voisin et d'acteur des étudiants, qui se retrouvent à la fois plus isolés ou dépendants de l'AFEV pour mener leur action (FJT) : en l'occurrence, le projet semble avoir eu du mal à démarrer et a eu très peu d'impact (les jeunes ont peu participé à l'action proposée) : la forte distance sociale entre les étudiants concernés et les jeunes visés a sans doute accentué les difficultés.

## Projets sociaux, thématiques et partenaires par site et colocations (2011, 2012)

**Poitiers** (2 colocations dans le même immeuble à Couronneries et à Saint-Eloi)

Quartier	colocation	Projet	partenaires	Type projet
<b>Couronneries</b>	Colocation 1 (3 personnes)	Fresque d'expression hall, échange de services, fête	Bailleur (prêt de matériel)	Type 1 : Hall d'immeuble, habitants-voisins
<b>Couronneries</b>	Colocation 2 (6 personnes)	Sensibilisation à l'environnement (atelier une semaine), Association de parents d'élèves	Bailleur, Ecole primaire quartier	Type 1 : Habitants, école
<b>Saint-Eloi</b>	Colocation 1 (3 personnes)	Les apéros de l'horloge	Bailleur, Conseil de quartier	Type 3
<b>Saint-Eloi</b>	Colocation 2 (2 personnes)	Projet vidéo (non suivi)	AFEV	Type 3

**Toulouse** (3 colocations de 3 personnes à Bagatelle, même immeuble, 2 colocations à Bonnefoy, 1 à Empalot)

Quartiers	colocations	projet		Type projet
<b>Bagatelle</b>	Colocation 1 (3 personnes)	Ateliers artistiques enfants (6/12 ans)	Maison des Jeunes et de la Culture Prévert (accompagnement, local, aide matérielle)	Type 2 (quartier, acteurs locaux, CUCS), impulsion MJC
<b>Bagatelle</b>	Colocation 2 (3 personnes)	Promotion du Fonds de Participation pour les Initiatives des Habitants (FIPH)	Centre social, Financement CAF/Etat/ville (12000 euros en 2011, 800 euros maximum par projet habitant, 18 projets ; 13 à 15 hbts)	Type 2 (quartier, acteurs locaux, CUCS), impulsion du centre social
<b>Bagatelle</b>	Colocation 3 (3 personnes)	Jardins partagés (échange de pratiques, enfants)	Association Carré vert	Type ½ Impulsion étudiants
<b>Bonnefoy</b>	2 Colocations (2 et 3 personnes)	Parcours citoyen jeunes	Foyer de Jeunes Travailleurs Jolimont	Type 3 (quartier résidentiel, interlocuteur hors quartier)
<b>Empalot</b>	1 colocation (3 personnes)	Journée de l'environnement (jeu de piste) concert solidarité Noël	Association Hazure (aide matérielle) Maison des Jeunes et de la Culture	Type 2/ 3

## Grenoble - Mistral

Thématiques	Projets	partenaires
<b>Rencontre, convivialité</b>	Apéro dans la salle commune de l'immeuble  Journée d'animation enfants	AFEV et autres partenaires
<b>Santé</b>	Bougeons ensemble (marche dans la ville une fois par semaine)  La bonne marmite (cuisine avec des femmes du quartier)	Infirmière ville, responsable du développement d'atelier santé-ville pour le quartier  Maison des Habitants
<b>Culture</b>	Enquête auprès des jeunes  Club des spectateurs	Le Prunier Sauvage, salle de spectacles et de répétition
<b>environnement</b>	Collecte de compost  potager	

## Rennes (quatre colocations, quatorze étudiants dans la ZUP de Villejean)\*

colocations	Projets, thématiques	partenaires
<b>Ensemble des colocations</b>	7 animations en bas des tours dans l'année (goûters, galette, mini-concert..): 25 à 45 personnes par immeuble	Bailleurs (Archipel Habitat, Espacil)  Maison de quartier
<b>Colocation Bourbonnais</b>	Action auprès de six adolescentes présentes à la bibliothèque (sorties, ouvertures le mercredi)	Bibliothèque de Villejean
<b>Colocation Nivernais</b>	Lien famille-école : « parent-bus à la sortie » : animation co-organisées : 3 permanences, (50 enfants, 50 parents)	Directeur de l'école, Programme de Réussite Educative
<b>Colocation square Yves Lemoine</b>	Système d'Echange de services (SEL) : 6 réunions habitants, 20 habitants concernés	Centre social, centre culturel

\* Une évaluation des projets a été menée en 2012 avec des fiches types présentant les actions menées par colocations et permettant d'avoir un bilan des personnes touchées et des intérêts et limites des actions.

L'ancrage dans un quartier politique de la ville où existe déjà une équipe et des structures semble apporter plus de satisfaction aux étudiants qui ont l'impression d'avoir pu construire quelque chose dans un temps court. Il peut également inscrire davantage le partenariat dans la durée. Les projets de résidence à l'échelle d'immeubles sont d'une autre nature mais ouvrent aussi des perspectives de durabilité, à condition qu'il y ait le soutien des bailleurs et de l'AFEV.

Les financements de ces actions entrent dans le cadre des Programmes de Réussite éducative (Contrats locaux d'Accompagnement à la Scolarité permettant l'accueil de jeunes le soir à Poitiers, 5000 euros et à Toulouse) et dans le cadre des Contrats Urbains de Cohésion Sociale. Mais les actions ne coûtent pas très cher et les partenaires impliqués les intègrent dans leurs propres actions. A Rennes, le bilan de l'AFEV fait ressortir la somme totale de 29333 euros pour 2011-2012, pour le budget expérimentation des colocations (quatre).

## ii. Les effets du dispositif expérimenté

L'évaluation de l'impact de ces expérimentations ne peut se faire par des analyses quantitatives mesurant l'évolution des quartiers ou les personnes touchées par ces micro-projets qui concernent entre trois et quarante étudiants dans un site (Grenoble) et en moyenne entre 9 et 16 colocataires dans des quartiers de plus de 1000 habitants. Il s'agit plutôt d'apprécier d'une part la manière dont ces colocations contribuent à changer l'image de ces quartiers et de leurs habitants, d'autre part d'apprécier le « plus », « l'effet-levier » que peuvent apporter ces colocations au regard de ce qui est déjà mis en place et de la vie de quartier. Enfin, ces expériences d'engagement solidaire peuvent aussi avoir des effets sur les trajectoires personnelles et scolaires des étudiants concernés. Ce dernier aspect ne sera possible à apprécier que dans quelques années. De manière plus générale, la temporalité est une dimension fondamentale à la fois dans la mise en œuvre de ces projets mais également dans l'évaluation de leurs éventuels « effets-leviers » sur les quartiers, les habitants et les trajectoires des étudiants. Après à peine deux ans de mise en œuvre pour la plus ancienne des colocations observées (Poitiers), nous ne formulerons ici que de premiers éléments et pistes à conforter dans le cadre du dispositif de suivi-évaluation mis en place avec l'AFEV.

Par rapport aux autres actions engagées autour de la mixité, que ce soit les anciens projets de tours de logements étudiants initiés à la fin des années 1980 dans les quartiers de la politique de la ville ou les nouveaux logements privés construits depuis 2003 pour diversifier la population, la dimension « projet solidaire » de ces colocations implique un rapport particulier entre les habitants et ces nouveaux arrivants que sont les étudiants. On peut ainsi supposer que ces colocataires auront des relations et ne seront pas simplement « à côté », comme pouvaient l'être les étudiants dans les tours qui ne venaient dans le quartier que pour y dormir, ou comme peuvent l'être les nouveaux propriétaires dans les quartiers rénovés. Nos évaluations des situations de mixité suite à la diversification de l'habitat dans les programmes de rénovation montrent en effet que la cohabitation entre les nouveaux arrivants dans les logements neufs privés et les anciens locataires se traduit plus par de l'évitement ou des conflits, notamment avec les jeunes, que par des interactions positives (Lelévrier (dir.), 2011). Une des premières questions autour de cette expérimentation est donc de se demander quels sont les types d'échanges qui s'établissent entre les colocataires et les habitants du quartier ? L'engagement des étudiants, dont la distance sociale et culturelle avec les habitants peut être forte, favorise-t-il une empathie et des interactions positives, une autre situation de mixité ?

D'autre part, par rapport aux autres actions engagées cette fois autour du développement social des quartiers et de l'insertion des populations depuis plus de vingt ans dans le cadre de la politique de la ville, les projets Kaps sont plus informels, moins institutionnels, plus porteurs d'innovations. Par rapport aux intervenants sociaux et associatifs du quartier, les étudiants ont un statut « d'habitant » qui, même s'il est temporaire, peut changer le rapport avec les autres habitants et le type d'interventions menées. Dans le même temps, l'existence et le dynamisme des structures locales associatives et municipales d'un quartier et l'implication des villes dans la politique de la ville peuvent aider au montage de projets. Ces structures peuvent par ailleurs profiter et bénéficier de la présence des étudiants pour monter ou/et étoffer de nouveaux projets. On peut donc se demander quel peut être ce plus et le type d'articulation avec les structures locales ? Qu'apporte le fait d'être en politique de la ville au projet et vice-versa ? Quels apports spécifiques des projets solidaires

d'étudiants résidents par rapport à l'action traditionnelle des associations et aux modalités classiques du volontariat de l'AFEV ?

Enfin, habiter dans un quartier qui peut être socialement différent de son propre milieu social et dont l'image est souvent négative et s'y engager peut également changer le regard des étudiants mais également constituer une richesse dans leur parcours personnel et professionnel. A ce stade, la question de cette évaluation a davantage été celle-là : comment les étudiants vivent ce passage par la colocation solidaire dans leur trajectoire ?

### **1 - Mixité et interactions sociales : une empathie, un statut « d'habitant-engagé »**

Les entretiens menés auprès des colocataires font tous ressortir une insertion vécue plus positivement dans les grands ensembles populaires de la politique de la ville que dans les colocations en diffus ou dans des quartiers plus résidentiels. Cela tient au moins à deux raisons principales : le fait qu'il existe déjà un maillage institutionnel qui facilite la mise en place des projets et évite l'isolement ; le fait que dans certaines villes, ces grands ensembles populaires puissent être des lieux de vie parfois plus animés que le centre ville.

Tout d'abord, et contrairement à l'image d'enclavement qui peut être véhiculée sur ces quartiers périphériques, les étudiants en apprécient à Poitiers comme à Toulouse, l'urbanité et le caractère vivant, animé, la densité, la présence de services et d'équipements sur place des quartiers comme celui de Bagatelle à Toulouse et des Couronneries à Poitiers. De fait, ils pratiquent les services, le marché, les commerces et ne vivent donc pas à côté mais bien dans le quartier.... Ensuite, ils sont assez mobiles dans la ville (vélo, bus, marche) et sortent le soir même lorsque les transports laissent à désirer comme à Grenoble (voir axe 2).

Par ailleurs, et contrairement à l'image qu'ils pouvaient en avoir pour ceux qui en avaient entendu parler, ils se sentent en sécurité et n'ont jamais eu de problème d'agression ou de malaise, et cela même dans le quartier Mistral: ils laissent leur vélo à la gare, prennent les derniers métros et bus, n'ont pas peur de rentrer le soir... A l'inverse, les jeunes expriment plus de difficultés d'insertion et de mobilité dans les colocations en diffus et les quartiers résidentiels populaires qu'ils jugent moins pratiques (transports, commerces), plus déserts et pour lesquels ils ont moins d'empathie... La distance est encore plus forte lorsque les projets sociaux ne sont pas sur le quartier.

Les liens avec le voisinage vont là aussi dépendre d'une part du voisinage proche et de la configuration des colocations, d'autre part des liens qu'ils peuvent tisser à travers les projets. Là encore, les relations semblent plus faciles dans les quartiers les plus populaires et lorsque les projets amènent à travailler directement avec les habitants de l'immeuble, les parents d'élèves ou les enfants : ils connaissent leurs voisins, peuvent eux-mêmes tisser du lien, s'appuyer sur ces liens pour leurs projets et réciproquement. Le double statut « d'habitant-intervenant » permet à la fois d'établir d'autres modes de connaissance, plus quotidiennes. C'est en faisant leur marché qu'une des colocations de Bagatelle a eu également l'idée de monter un projet de récupération des invendus.... Les étudiants du quartier des Couronneries travaillant avec l'association de parents d'élèves mais faisant aussi du soutien scolaire dans le cadre de l'AFEV, tissent ainsi un réseau de relations quotidiennes importantes pour l'adhésion des familles au projet.

- *« Ils habitent dans l'école aussi, donc voilà c'est des voisins, c'est des gens qui habitent là. Et je pense que c'était ça la base du projet, alors que les bénévoles c'est plus des petits étudiants qui habitent en ville et qui viennent. Moi en l'occurrence j'étais bénévole à l'AFEV, je venais, j'habitais en ville, je prenais le métro, j'arrivais ici. Tandis que là l'idée c'était que eux puissent se retrouver après, se croiser au marché, au supermarché, sur la place du village et ça, avec Florian l'an dernier qui faisait l'accompagnement culturel, il allait chercher les gamins chez eux, c'est cette proximité, le fait de partager le quartier ça donne une autre dimension »* (centre social, Bagatelle, Toulouse).

Le vécu des étudiants dans le quartier Mistral est toutefois un peu particulier et illustre à sa manière un certain paradoxe de ces projets solidaires. A Mistral, la réserve des étudiants n'est pas liée à l'insécurité du quartier mais à la sécurité renforcée de l'immeuble. Etant donné le climat de violence du quartier Mistral, les acteurs locaux n'ont eu de cesse de protéger l'accès à l'immeuble des étudiants craignant des intrusions de l'extérieur. Les étudiants eux, ont du mal à comprendre cette surenchère de sécurité (voir axe 2) : ils pointent en particulier la contradiction entre l'objectif de monter des projets en direction des habitants et la fermeture de leur lieu de vie au quartier.

Par ailleurs, cette empathie pour les habitants et les quartiers populaires change le regard des étudiants mais n'empêche pas le maintien d'une certaine distance, notamment avec les jeunes du quartier que ces étudiants ne côtoient pas ou peu, les actions étant d'ailleurs essentiellement tournées vers les enfants ou les adultes. De plus, la mixité est relativisée à la fois par la petite taille de ces colocations, par la durée assez courte de leur séjour dans ces logements et par une vie collective entre étudiants des colocations.

Les entretiens menés auprès des colocataires montrent la richesse et l'apport de cette expérience dans la trajectoire personnelle des étudiants : un plus en termes de logements, de vie collective, d'apprentissage de la construction de projet, de compréhension et d'ouverture à des milieux différents... L'évaluation menée à Rennes auprès des 14 colocataires par l'AFEV fait écho aux résultats de nos entretiens. Les Kapseurs retirent beaucoup de bénéfices de cette expérience. Les compétences qu'ils disent avoir acquises sont par ordre décroissant :

- savoir communiquer auprès de différents publics
- méthodologie de projet
- travailler en équipe
- évaluer un projet

Ils évoquent également la créativité, la confiance en soi et la compréhension d'un territoire. Ceux qui ont un cursus lié au travail social ou aux sciences humaines considèrent qu'ils vont pouvoir valoriser cela. La question reste celle de la valorisation de cette expérience dans leur cursus.

## **2. L'effet sur le développement local : analyse et points de vue des partenaires locaux**

Etant donné le caractère très « micro » des projets et le type d'actions menées (journée, semaine d'atelier), ces initiatives ont avant tout un effet-levier par rapport à tout ce qui est mené par ailleurs. Le statut d'habitant et de nouvel arrivant engagé confère une position délicate aux étudiants pour gérer des projets mais assez privilégiée pour nouer des contacts, connaître et servir de relais. L'action des Kaps est vue comme un apport permettant de développer et de renforcer leur action mais aussi de toucher un nouveau public. Autour des trois types de projet évoqués précédemment, on peut distinguer toutefois, sinon des effets, du moins des positionnements et contributions différents dans le développement local.

### ***Les micro-projets « d'hyper-proximité » : mobilisation des habitants et relais***

Lorsqu'il s'agit de « micro-projets » qu'un des intervenants appelle « d'hyper-proximité » (directrice de la politique de la ville, Rennes), les Kapseurs prennent eux-mêmes contact avec les habitants d'un immeuble ou d'un secteur et organisent une ou plusieurs rencontres. Ils vont jouer plutôt un rôle de relais par rapport aux bailleurs et renforcer la convivialité entre des voisins ou/et leur mobilisation autour du tri des déchets ou de la fête des voisins. Ces actions donnent du sens au statut « d'habitant-engagé » des étudiants qui développent des relations avec le voisinage ; à Poitiers comme à Rennes, ces projets correspondent assez bien à ce que les bailleurs essaient de développer autour de la gestion urbaine de proximité et des projets de résidence: les étudiants peuvent jouer un rôle de relais tout en bénéficiant de celui que peut constituer le gardien ou les chargés de gestion

locative implantés localement. Dans les sites où il y a un investissement fort et la présence d'une équipe politique de la ville, ces actions des Kapseurs aident au développement de tout le volet d'actions citoyennes et de concertation avec les habitants. En ce sens, même si l'action des Kapseurs est ponctuelle, le relais avec un bailleur ou les chefs de projet permet de l'inscrire dans un cadre plus général et plus durable, comme c'est le cas notamment à Rennes.

Ce type de projets n'est pas absent bien sûr des Contrats Urbains de Cohésion Sociale ou de l'action quotidienne des équipements culturels et sociaux. Mais le caractère plus informel de la présence des étudiants, leur jeunesse et la demande d'innovation qui leur est faite, laissent plus de place à l'invention de réponses et d'actions moins traditionnelles. C'est bien le constat que fait la directrice de la politique de la ville de la ville de Rennes en mettant en avant ce statut d'habitant des étudiants :

*« On est plutôt là en partenaires. S'ils ont besoin, on peut être à en appui. Et puis je suis surtout en demande d'infos puisque ça m'intéresse la manière dont ils montent le projet. Parce qu'il n'y a pas énormément de projets comme ça. Il y a des propositions, il y a de l'animation, il y a de l'évènementiel. Ça il y en a en masse. Après des projets qui sont portés par des habitants, parce que les kapseurs c'est d'abord des habitants, et qui vont eux-mêmes être force de proposition pour d'autres habitants, donc il y a le travail entre pairs aussi qui s'organise... Du coup ce n'est pas une proposition de professionnels vers les habitants où on leur dit « il faut que vous vous mobilisiez parce que c'est bien de se mobiliser », là c'est « bah voilà, nous de toute façon on doit faire des choses, mais on est aussi habitants de l'immeuble ». Donc moi je trouve que c'est vraiment une approche en hyper-proximité, par des personnes qui ne sont pas des professionnels du projet, ou des techniciens du social... Et moi, je trouve que, même si l'AFEV organise une petite formation sur le montage de projet, je trouve que c'est plutôt un atout, parce que je pense par exemple que les habitants peuvent apporter aux étudiants sur « ah bah ouais je connais bien le quartier ou je connais bien la ville », quand les étudiants arrivent pour une première année par exemple. Et du coup bah l'habitant peut faire partager sa connaissance. Il peut y avoir cet échange-là. Et il y a clairement des complémentarités qui peuvent se faire dans les échanges. Donc moi je suis partenaire en effet parce que eh bien si j'ai des ressources à mettre à disposition, je mettrais. » (F.Webre, politique de la ville, Rennes)*

Autrement dit, les Kapseurs constituent un relais assez privilégié et particulier entre habitants et structures locales, facilitant les contacts, faisant remonter de l'information et pouvant contribuer au développement des liens de voisinage. Ils développent à leur manière les capacités d'auto-organisation des habitants et sont assez bien placés pour.

### **Un plus, un effet levier, une complémentarité par rapport aux structures locales**

Tous les partenaires interrogés impliqués dans les projets solidaires le disent : les Kapseurs interviennent le plus souvent en complément des autres structures. C'est d'autant plus vrai dans le deuxième type de projet, ces projets qui se construisent d'emblée avec les structures présentes et concernent davantage l'échelle du quartier que de l'immeuble ou du square. C'est le cas à Bagatelle à Toulouse et dans le quartier du Mistral à Grenoble, où l'AFEV a préparé en amont les thématiques et projets possibles avec les structures locales. A Toulouse, existe depuis 2009 une mission d'animation du territoire et du partenariat, qui organise avec une trentaine de partenaires, des « petits déjeuners partenaires » tous les deux mois. L'AFEV y a été associée et a pu construire les projets dans ce cadre. Les Kapseurs ont été invités à participer à plusieurs reprises. Il y a réciprocity entre ces structures locales (Maison des Jeunes, maison de quartier, antenne politique de la ville...) et les Kapseurs : proposition et co-construction d'actions au démarrage de la part des structures et à l'inverse, pour les structures un « plus » intéressant pour leur action.

- « A un moment donné, y'a un principe de réalité, il y a aussi être sur la temporalité des habitants, c'est-à-dire qu'ils veulent aller, et c'est le projet, travailler avec des habitants la présentation de cette petite expo ça va prendre du temps, donc voilà, ils sont étudiants... Donc voilà, je me dis s'ils arrivent à faire une ou deux choses... Pour moi voilà. Pour moi c'est pas la seule piste de travail autour de la communication ou du FIPH sur un secteur, après c'est un boulot, on est payé pour ça quoi. C'est un plus, c'est un plus, une dynamique qui est intéressante mais c'est un plus... » (directeur du centre social Bagatelle)

Le positionnement des étudiants Kapseurs a été pensé en amont par rapport aux actions existantes. Ainsi la Maison des Jeunes et de la Culture Prévert à Bagatelle (Toulouse) a positionné les Kapseurs d'une colocation sur des projets « d'ouverture culturelle » (peinture, théâtre...) pour que le projet soit bien identifié et complémentaire par rapport à l'action de la MJC.

### **Un rôle de « pionnier » dans les quartiers résidentiels ou moins couverts par l'action locale ?**

Dans les quartiers très couverts par les associations et équipements de quartier (politique de la ville), les Kapseurs viennent « en plus » et en appui à un développement local structuré ou développent des petites actions de convivialité avec les habitants. Certaines structures sociales locales comme le centre social de Bagatelle considèrent par contre que les étudiants pourraient avoir un rôle de pionnier dans des quartiers populaires moins couverts par les travailleurs sociaux : mais cela demande de l'expérience et du temps, et supposerait un soutien fort aux projets de ces colocations.

*« On est quand même sur un territoire politique de la ville qui compte quand même beaucoup de structures, beaucoup d'associations, beaucoup de professionnels, et je me disais est ce que c'est sur ce type de territoire que leur efficacité est la plus intéressante ? Je pense à des territoires, je pense à certains collègues responsables de centres sociaux qui n'ont pas les ressources qui sont un petit peu seul, qui n'ont pas d'associations, je pense à des sous territoires pas très loin d'ici qui sont à mi-chemin entre politique de la ville et territoires hors politique de la ville, où l'utilité est peut-être plus... parce que là, voilà, des ressources il y en a, enfin c'est un questionnement » (centre social Bagatelle, Toulouse)*

Les étudiants qui expérimentent un peu ce type de situations ne le vivent pas forcément très bien dans la mesure où ils cumulent des difficultés d'insertion dans des quartiers peu animés, des difficultés de contacts avec les habitants et associations et ont plus de mal à monter des actions.

### **L'AFEV : un rôle déterminant dans la structuration du partenariat de projet et dans l'assistance aux étudiants**

A l'évidence, l'AFEV joue dans ces projets un rôle de pilier et de coordination, central dans la mise en œuvre des projets et cela, aux différents moments :

- information sur le projet KAPS avant sa mise en œuvre et communication sur le projet tout au long de sa mise en œuvre (diffusion de l'expérimentation) : ce travail de communication a été fait à la fois au niveau national, régional et local.
- Contact et identification des partenaires potentiels des projets : l'ancrage local de l'AFEV par le biais de l'accompagnement scolaire a facilité la mise en place de projets locaux dans les trois sites
- Assistance au montage des projets avec les Kapseurs et coordination des partenaires : les responsables locaux et les volontaires du service civique assurent en continu une mission d'ingénierie sociale, rencontrant régulièrement les kapseurs dans leurs colocations ou au local de l'AFEV, s'assurant de la mise en œuvre et déposant des demandes de financement dans le cadre de la politique de la ville ou/et venant en appui logistique sur l'organisation de journées et d'activités. L'AFEV organise également des formations au montage de projet.

- Suivi-évaluation des actions : l'AFEV locale monte des tableaux de bord, se charge de faire remonter les informations au niveau national (fiches-projet, bilan Kapseurs...). L'évaluation de l'impact des actions menées dans le temps reste à faire mais ne peut relever uniquement de l'AFEV.

L'antériorité de l'action de l'AFEV par les accompagnements scolaires individualisés est un facteur d'accélération des projets. Sa présence physique (local) au sein des quartiers concernés permet également des liens plus directs avec les partenaires comme à Grenoble où travaillent au sein d'une même structure différents partenaires de l'action sur le quartier. Cela constitue également un pôle ressource pour les Kapseurs, pour les bénévoles en service civique scolaire mais également pour l'ensemble des partenaires du quartier.

Au fur et à mesure de l'essaimage et du montage de ces Kaps, l'AFEV a dû assumer le rôle que peuvent avoir des équipes de Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale dans les quartiers de la politique de la ville (généraliste ou thématique). Or le fonctionnement associatif de l'AFEV, reposant en partie sur du bénévolat, n'est pas tout à fait ajusté à ce portage de projet. Si les projets Kaps continuent de se développer, cette question du financement de l'ingénierie de projet est incontournable.

L'AFEV de Rennes qui a fait un bilan assez précis de l'accompagnement des projets estime avoir passé sept semaines à l'accompagnement des Kapseurs, soit 40 % du temps dédié au projet. Les Kapseurs de Rennes interrogés ont estimé cet accompagnement méthodologique indispensable.

### ***Les villes et services politique de la ville : une implication et des regards très variables***

Sont impliqués du côté des projets solidaires, les élus et service jeunesse (Toulouse), les élus et service chargés de l'éducation (Grenoble), de la citoyenneté (Poitiers) et les services de la politique de la ville. Nos quatre terrains illustrent différents types d'implications :

- Poitiers : une ville et un service politique de la ville en retrait à Poitiers où les projets sont portés par un partenariat Bailleur (Logiparc)/AFEV dans lequel s'intègrent petit à petit des structures locales (maison de quartier) : la ville finance l'action classique de l'AFEV dans le cadre du Programme de Réussite Educative mais le chef de projet suit de loin les Kaps : intégration dans l'action des bailleurs.
- Toulouse : Une ville qui s'est impliquée d'abord par le service jeunesse, la politique de la ville s'impliquant par la suite mais avec un fort ancrage des structures locales de quartier à Bagatelle surtout (centre social, MJC...) : intégration dans l'action de ces structures de quartier
- Grenoble : une ville qui a une longue tradition d'implication dans la politique de la ville avec un projet porté par la ville sur le plan de la rénovation urbaine et par les structures locales présentes dans le quartier à la fois l'agent de développement de quartier de la ville et les autres structures : intégration progressive dans le CUCS
- Rennes : une ville qui a une longue tradition d'implication dans la politique de la ville avec un projet de Kaps impulsé par des bailleurs mais repris par la politique de la ville à l'échelle de la ville et des quartiers : intégration dans les CUCS

### ***Des temporalités différentes : Stabiliser des projets dans des colocations mouvantes***

La question la plus complexe tient sans doute aux différentes temporalités en jeu : celle de la présence temporaire des étudiants qui passent par la colocation (certains pouvant même en partir rapidement), en décalage avec le temps long de la maturation et du montage des projets ; celle des temps d'études à concilier avec des temps d'investissement bénévole ; celle de la rencontre, de la confiance avec les habitants et structures avec le temps court du projet ; celle de la gestion des subventions publiques et du temps du montage...

La logique de l'AFEV est bien de laisser les étudiants construire le projet en s'appuyant sur les structures locales. Ce temps de la co-construction est précieux à la fois parce qu'il fait partie de l'apprentissage et parce que la prise de contact et la confiance mutuelle demandent du temps. Mais cette instabilité, ou du moins ce renouvellement chaque année des colocations demande des ajustements pour éviter à la fois les frustrations des étudiants et une discontinuité des projets. Pour les étudiants, le fait d'être aidé dès le départ par des structures permet d'aller vite, de monter des projets concrets dans lesquels ils s'impliquent. Les étudiants qui ont bénéficié de ce relais local sont plutôt plus satisfaits que les autres, ayant eu l'impression de réaliser quelque chose même si au final, du point de vue de leur propre formation, les acquis sont peut-être moins importants que dans le cas de projets moins ficelés et plus autonomes.

La co-construction des projets rend difficile également la mobilisation de financements dans le cadre de la politique de la ville, qui supposerait d'anticiper et de présenter en amont le projet pour obtenir des financements : « *C'est très difficile d'anticiper les coûts des projets des Kapseurs, et comme les projets évoluent et se construisent au fur et à mesure de l'année, quand bien même on dirait aux structures partenaires que ce sont à elles de prendre en charge les projets, comme on ne sait pas la plupart du temps, en tout cas avant janvier, sur quoi vont porter les projets, c'est très difficile à anticiper. On pourrait dire que dans l'absolu les Kapseurs pourraient avoir une enveloppe de 200 euros mais, de réfléchir comme ça, c'est pas le mode de fonctionnement qu'on a, voilà, on est plutôt sur des frais réels. Mais c'est vrai que c'est difficilement des budgets anticipables parce que le temps que les Kapseurs se réapproprient le projet, entre le début et la fin du projet, il y a aussi tout un cheminement, et c'est des frais qui s'accumulent au fur et à mesure de l'année...* » (Maison des Jeunes et de la Culture, Bagatelle, Toulouse)

### **Conclusion, mise en perspective**

Les Kaps qui ont été expérimentés sont assez différents de ce qui a pu se mettre en place à Louvain au moins sur quatre points : un partenariat et une proximité beaucoup moins forts avec les Universités ; des colocations très petites ; des projets qui ne sont pas prédéfinis dans leurs thématiques ni dans les contours du partenariat mais se construisent en situation et en fonction des acteurs présents dans les quartiers d'accueil ; un rôle déterminant et pivot de l'AFEV dans le portage et la durabilité de ces projets. Cette part plus importante laissée à l'initiative est à la fois formatrice pour les étudiants et source d'innovations mais pose la question de la compatibilité entre le temps de la colocation et le temps des projets et celle de la durabilité de l'action menée. L'analyse des projets menés et acteurs concernés fait ressortir avant tout des micro-projets qui vont concerner quelques habitants ou une classe d'école. Selon les contextes dans lesquels ils s'inscrivent, ces Kapseurs et les projets développés ont des impacts différents que l'on pourrait résumer ainsi :

- développer des liens de voisinage entre locataires d'un immeuble ou d'un bailleur,
- participer à des projets menés par les gestionnaires d'équipements, les antennes de la politique de la ville de la commune ou les associations locales dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion sociale
- être pionniers pour créer du lien, dynamiser un tissu associatif dans des quartiers peu couverts par des structures.

Au regard des objectifs fixés par les projets KAPS, les actions menées pour développer les liens de voisinage ou complémentaires de l'intervention des partenaires sont plus pertinentes. Les premières sont beaucoup plus faciles à réaliser par les étudiants lorsqu'ils sont soutenus par une personne au sein du bailleur ou par une structure. L'inscription dans un contexte de politique de la ville peut sembler noyer d'une certaine manière l'action des Kapseurs mais de fait, elle est plus compatible avec le temps de la colocation.

## **2. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage**

### **i. Caractère expérimental du dispositif évalué**

L'originalité de cette expérimentation est bien d'insérer dans ces lieux des étudiants dont le statut est celui « d'habitant-intervenant ». L'expérimentation a permis de tester la manière dont les projets solidaires pouvaient être montés. Même si chaque site a sa configuration, les quatre expériences analysées permettent de dégager quelques pistes et de tester des éléments de gouvernance.

### **Caractère transférable du dispositif et changement d'échelle**

Les situations et projets analysés ne couvrent pas l'ensemble des colocations mais en illustrent pleinement la diversité et permettent de tirer quelques enseignements. Le dispositif intéresse et se développe à la fois dans d'autres villes et au sein des villes.

Les projets solidaires aidant au développement des quartiers prennent beaucoup plus de sens lorsqu'ils sont implantés dans des quartiers de la politique de la ville qu'en dehors.

Pour le moment, au bout de deux ans et demi de fonctionnement, ces dispositifs KAPS restent en nombre très peu nombreux et gérables ; cela permet à l'AFEV de gérer l'expérimentation nationalement et localement. Les projets mis en place recueillent plutôt la satisfaction des étudiants, qui ont appris, des partenaires de quartier qui peuvent s'appuyer sur les étudiants pour développer des projets et en retour les accompagner. Mais d'une part, le changement d'échelle qui est amorcé à Grenoble et devrait également se produire à Toulouse demande à l'évidence des moyens financiers pour la mission d'ingénierie et de coordination qu'assure l'AFEV. D'autre part, l'implication des universités paraît également nécessaire pour mieux articuler étude et projet et pouvoir valoriser dans le cadre d'un module, le temps passé à ce montage de projet dans leur cursus scolaire ; là encore, la réflexion sur cette intégration au cursus ne peut pas être portée uniquement par l'AFEV.

### **Quelques préconisations :**

- Eviter d'implanter des colocations dans des quartiers résidentiels,
- mieux articuler en amont les actions dans les contrats de la politique de la ville et avec les gestionnaires de ces projets pour qu'il y ait des missions d'ingénierie affectées au montage et suivi des colocations KAPS
- afficher une action continue « Kaps » avec une enveloppe correspondant à l'achat de petit matériel, à la mise en place de journées..., dans le contrat et disposer par la ville d'une avance sur projet
- gérer les temporalités Kaps et projet : inscrire les partenariats dans la durée avec un renouvellement des actions et des thématiques ou retenir des thématiques qui se poursuivent d'une année sur l'autre ; par exemple, la santé à Grenoble en lien avec l'école d'infirmières (chaque année un projet, qui s'articule avec un module de leurs études et puisse se monter avec la même personne référente qui suit les ateliers santé-ville et assure le suivi) ou l'ouverture culturelle à Toulouse, ou les actions avec la bibliothèque à Rennes.
- Mieux articuler cursus et projet, valoriser scolairement les acquis de l'expérience pour les étudiants

On peut s'interroger sur trois perspectives :

- Celle d'une option proche de celle de Louvain et consistant à faire des colocations à thèmes ou à privilégier un partenaire avec lequel l'action se poursuit au-delà des changements de colocataires,

- Celle d'une inscription des projets de colocation comme une action des contrats locaux de cohésion sociale ou de la vie de quartier, ouvrant droit à une enveloppe de projet annuelle ou à un fonds d'initiative Kaps géré par l'AFEV,
- Celle du développement des futures colocations à l'échelle d'un immeuble dans un quartier comme véritable dispositif/équipement de développement local et lieu de rencontres entre jeunes (étudiants et autres), ouvert sur le quartier.

Les études de cas locales n'ont pas abordé la question des perceptions que les habitants-voisins et les destinataires des actions ont de la présence des étudiants, des relations qu'ils ont nouées et des bénéfices qu'ils en ont retiré. Il est encore trop tôt dans bien des sites pour pouvoir le faire. Cela implique de mettre en place un dispositif d'entretiens collectifs ou/et individuels avec les destinataires au moment de la mise en place de l'action et après sa réalisation. La typologie de projets élaborée ci-dessus permet de poser le cadre de ce suivi-évaluation. En effet, l'impact n'est pas du tout le même lorsque l'action se monte directement entre les étudiants et les habitants ou lorsqu'elle s'inscrit dans un cadre institutionnel plus large qui peut être celui d'une structure existante (centre social, Maison des Loisirs et de la Culture) ou d'un programme d'actions (Fonds Participation Habitants par exemple).

A un moment où le gouvernement réoriente la politique de la ville et le programme de rénovation urbaine en maintenant l'objectif de mixité et en accordant une place plus importante à la participation citoyenne et à l'insertion des jeunes (CIV du 19 février 2013), l'évaluation de ces expérimentations peut éclairer sur l'intérêt de dispositifs moins institutionnels et plus « bottom-up », conciliant mixité et engagement solidaire.

## **Volet 3 : Programmation, conception et usages des logements**<sup>6</sup>

Quelles sont les spécificités des modes de vie des colocataires ? Comment celles-ci interrogent la programmation et la conception des logements ?

### **1. Résultats de l'évaluation**

#### **i. Le vécu de la colocation solidaire par rapport à d'autres expériences résidentielles des étudiants**

Les étudiants des premières expériences en KAPS suivent des études très diverses (sociologie, école d'ingénieur, psychologie, géographie, droit, développement économique local, urbanisme) ; aucun champ disciplinaire n'est véritablement sur-représenté. **Les dominantes dans certaines colocations apparaissent surtout liées à la proximité du lieu d'études** : on retrouve par exemple à Grenoble une proportion importante d'étudiants en urbanisme et en architecture dont les établissements se situent à proximité du quartier Mistral, alors que quasiment aucun étudiant ne vient du campus de St-Martin d'Hères nettement plus éloigné.

Les Kapseurs ont en majorité entre 22 et 24 ans. Les 25-30 ans sont les moins nombreux<sup>7</sup>. Ces profils peuvent contribuer à expliquer que dans les groupes que nous avons interrogés, la quasi totalité des Kapseurs avait connu une phase antérieure de décohabitation familiale. La plupart ont logé précédemment en résidence universitaire, en studio indépendant et surtout, en colocation dans le parc privé<sup>8</sup>. Certains ont habité en chambre chez un particulier voire en foyer de jeunes travailleurs.

On remarque en outre dans une enquête menée en 2011, que si les deux-tiers des premiers Kapseurs n'étaient pas membres de l'AFEV avant de vivre en KAPS, près de 40% faisaient partie d'une association ou d'un syndicat.

Ces expériences résidentielles et en termes d'engagement jouent un rôle important dans les appréciations émises par rapport à la colocation solidaire. **Les colocataires interrogés lors des visites et des groupes témoins se sont tous montrés enthousiastes par rapport au dispositif KAPS.** Ils décrivent la colocation comme un lieu convivial. C'est particulièrement vrai pour ceux qui ont vécu en cité universitaire et en studio indépendant auparavant.

Trois aspects structurent particulièrement et de façon concomitante la satisfaction et la motivation dont font preuve les Kapseurs :

- **être impliqué dans un projet d'utilité publique :**

La vie en colocation solidaire apparaît comme un véritable choix dans les enquêtes par questionnaires menées par l'AFEV, comme dans les entretiens conduits auprès de groupes témoins et *in situ*. La possibilité d'un engagement dans un projet à vocation solidaire joue un rôle déterminant dans le choix des Kapseurs pour cette forme de logement ; il apparaît même comme la première raison citée de façon quasi systématique. Le fait de mener une action dans un quartier socialement défavorisé, de vivre au quotidien dans des quartiers résidentiels classiques qui ne concentrent pas que des étudiants, est valorisé. Cette expérience est considérée comme potentiellement riche pour les liens qu'elle permet de tisser avec les habitants, avec les colocataires

---

<sup>6</sup> Eric Daniel-Lacombe, architecte, a collaboré à la réflexion de l'équipe d'évaluation sur ce volet.

<sup>7</sup> Données 2011-2012 actualisées en 2013 par le site de Grenoble – Mistral. *Source* : AFEV.

<sup>8</sup> Dans une enquête menée en 2011 sur un échantillon de 56 Kapseurs montrait que la moitié d'entre eux avait déjà fait l'expérience de la colocation.

voire avec les acteurs du territoire. Elle peut être aussi perçue comme une première expérience à vocation professionnalisante.

Le principe de réaliser un projet solidaire favorisant de surcroît l'ouverture sur le quartier tend à fédérer les Kapseurs autour de valeurs communes, favorisant la vie en collectivité et rendant ce mode d'habiter plus intéressant pour eux qu'une colocation classique.

- **avoir un grand logement pour un loyer assez avantageux :**

La question du coût du logement est un facteur important mais qui n'est pas cité en premier par les Kapseurs, et quand il l'est, c'est rarement de façon isolée. Le seul argument du coût pourrait même s'avérer un facteur d'échec pour l'expérience en colocation. En effet, le seul cas de départ prématuré d'une étudiante qui nous ait été relatée pour des motifs d'insatisfaction vis-à-vis de ce mode de logement, tiendrait au fait, selon les autres Kapseurs, que cette personne n'y aurait perçu qu'un avantage économique. L'étudiante aurait peu supporté la vie collective et se serait montrée peu intéressée par la perspective de mettre en oeuvre un projet.

La question du coût est en fait généralement associée aux qualités de l'espace de vie, qui s'expriment d'abord par la surface dont les étudiants peuvent bénéficier : de 18 à 28 m<sup>2</sup> par colocataire en rapportant la surface totale du logement au nombre d'occupants, sachant que ceux-ci ont parfois également la possibilité d'utiliser des espaces communs dans l'immeuble où ils sont installés.

Les Kapseurs interrogés ont été quasiment unanimes pour montrer que la surface à disposition constitue un point fort de la vie en colocation. La comparaison avec les chambres de résidences universitaires de 9 m<sup>2</sup> tout comme celle avec les studios est souvent sévère à cet égard.

- **se trouver dans un logement indépendant mais pas seul ;**

Cet argument est particulièrement important pour ceux qui arrivent dans une nouvelle ville d'étude et-ou qui ont connu l'expérience de la vie dans un studio. C'est également le cas pour ceux ayant résidé en cité universitaire dont certains disent qu'ils n'y ont pas trouvé la vie collective et les occasions d'échanges qu'ils attendaient. En KAPS, « On rencontre un nombre incroyable de personnes », a fait remarquer une des colocataires du quartier Mistral à Grenoble. Cette réflexion n'est pas seulement liée à la vie en colocation mais également au projet qui y est associé.

Cette forme de vie en collectivité participerait aussi à un épanouissement personnel, à se connaître soi-même à travers ses relations aux autres.

## **ii. Les spécificités de la colocation solidaire en termes de mode de vie et d'habiter**

Les entretiens menés avec des Kapseurs confirment la spécificité de leur rapport au lieu d'habitation eu égard aux projets dans lesquels ils sont engagés. Cette relation doit être considérée de manière large en prenant en considération tout un ensemble d'espaces qui constituent le « système d'habiter » de l'étudiant : son lieu voire ses lieux d'études; ses espaces de rencontre, de détente et de loisirs ; les lieux de restauration et les commerces...

La façon dont on peut appréhender les espaces associés à un logement en colocation solidaire n'est pas la même que pour un logement classique ou même que pour un logement en colocation non solidaire : **le fait qu'on travaille sur un projet induit des attentes particulières par rapport à l'organisation du logement et aux lieux d'échanges dans le quartier.**

Si comme pour les autres étudiants, la proximité du lieu d'études et des bibliothèques, ainsi que celle du centre-ville via les transports en commun, sont des critères essentiels à prendre en considération

pour la localisation des logements, d'autres aspects sont à considérer dans le cadre de colocations solidaires.

**Les premiers grands enjeux apparus au cours de notre étude**, ayant des incidences à la fois sur la faisabilité du projet solidaire et sur la qualité des modes d'habiter des Kapseurs se déclinent à l'échelle des différentes entités spatiales concernées de la façon suivante.

## 1. Le rapport à la ville, à l'environnement urbain

### Habiter près des lieux d'études et des lieux d'animation urbaine

**La programmation de logements en colocation solidaire se joue autant à l'échelle urbaine qu'architecturale.** Les étudiants se montrent préoccupés de pouvoir facilement accéder à leur lieu d'études (enseignement, bibliothèque), à des équipements sportifs et culturels, et à des lieux d'animation urbaine par les transports en commun, par le vélo et à pied. La qualité des dessertes par ces modes de déplacements est donc fondamentale à étudier, y compris en analysant ce que prévoient pour l'avenir les documents de planification locaux. La durée du trajet au lieu d'étude représente un critère essentiel à prendre en considération pour sa localisation ; **une durée de 20 à 30 minutes à pied, en transports en commun ou en vélo, semble être une limite psychologique importante.** La quasi absence d'étudiants inscrits dans les formations proposées sur le campus de Saint-Martin d'Hères à Grenoble situé à au moins 40 minutes du quartier Mistral, en apporte la preuve.

Par ailleurs, le fait que la résidence de Kapseurs soit à proximité d'un seul établissement d'études, de faible taille n'est pas forcément un atout non plus ; cette situation ne favorise pas le brassage des étudiants et les opportunités de rencontres que beaucoup recherchent. Ces derniers se retrouvent même plutôt dans une situation proche de celle d'un internat de lycée (cf. logements dans le quartier Bonnefoy à Toulouse, à proximité de l'IEP).

Quant à l'implantation d'une résidence sur le campus même d'une université, elle risquerait de ne pas être très favorable à une immersion dans la vie du quartier vers lequel s'adressent les projets des Kapseurs.

### ***Localisation des logements étudiants en colocation solidaire dans l'agglomération poitevine***



## 2. Le rapport au quartier, au voisinage

### Vivre dans un quartier convivial, ayant une certaine densité urbaine

Les caractéristiques du quartier et notamment l'existence d'une certaine densité urbaine se traduisant par une certaine concentration habitations et de population, par la présence d'équipements et de services publics de proximité, d'une offre commerciale diversifiée et économiquement abordable permettant de subvenir aux besoins de première nécessité, ou encore, par l'existence d'un tissu associatif actif, se révèlent être des conditions fondamentales pour favoriser la réussite des projets en colocation solidaire. Les étudiants pratiquent souvent de façon régulière des activités sportives, culturelles ou artistiques ; celles-ci sont à différencier d'autres sorties plus ponctuelles dans la prise en compte de leurs mobilités et de leur rapport au quartier.

Les Kapseurs ont souvent plein d'idées pour aller au devant des habitants. Ils ont un enthousiasme, une énergie, une disponibilité, que n'ont parfois plus les animateurs locaux, même s'ils reconnaissent aussi que « ce qui n'est pas évident » d'engager un premier contact avec les habitants. La difficulté est particulièrement importante voire parfois impossible à surmonter, lorsqu'ils ne trouvent quasiment pas de structures relais voire d'espaces publics de rencontre dans leur quartier. **Les Kapseurs ont besoin de lieux d'appui pour entrer en relation avec les habitants de façon informelle, puis plus organisée.** Leurs préoccupations sont multiples à cet égard. Il s'agit autant de pouvoir monter des projets qui répondent aux mieux aux attentes et aux besoins des habitants, que « tout simplement » et avant tout, de se faire connaître et de s'intégrer dans le quartier. Cet enjeu du développement d'échanges dans les espaces de vie quotidienne des résidents du quartier, ne paraît pas toujours perçu avec autant d'acuité par les principaux opérateurs financiers des projets KAPS qui cherchent davantage à évaluer le succès de l'opération à partir des actions/projets qui seront menés.

Les situations d'intégration urbaine des logements pour Kapseurs que nous avons rencontrées lors des trois visites d'opérations, sont assez contrastées et rendent bien compte du **rapport étroit existant entre densité, offre urbaine du quartier et capacité de mise en œuvre d'un projet solidaire.**

À Poitiers, le quartier des Couronneries plait aux Kapseurs rencontrés pour sa convivialité, ses équipements sportifs et commerciaux – dont un grand marché - et ses espaces verts. Les étudiants ont réussi par des échanges avec leurs voisins et l'intervention de certains auprès d'enfants en milieu scolaire, à aller au devant des habitants et à engager des démarches de projet.

Les Kapseurs de Saint-Eloi ont rencontré davantage de difficultés à s'insérer dans leur quartier et à y développer des projets. L'offre commerciale y est assez restreinte. Mais surtout, les étudiants regrettent une faible vie sociale, un tissu associatif peu actif et espèrent que l'inauguration prochaine d'un nouveau centre socio-culturel fera évoluer cette situation.

À Toulouse, les premiers Kapseurs ont beaucoup mieux vécu leur intégration sociale dans les quartiers populaires de la politique de la ville comme Bagatelle et Empalot que dans le quartier plus résidentiel de Bonnefoy. À Bagatelle, l'existence d'un marché leur permet non seulement de récupérer des denrées alimentaires à moindre coût, mais aussi d'échanger avec les habitants et de se faire connaître des autres résidents. Le quartier Bonnefoy, d'une densité résidentielle relativement faible, dispose de peu d'équipements et de services. L'absence de relais institutionnels et associatifs locaux y a rendu également plus difficile le développement de projets.

À Grenoble, les étudiants interrogés dont aucun n'était issu de l'agglomération grenobloise<sup>9</sup>, ne semblent pas avoir été inquiétés par la réputation du quartier Mistral avant de s'y installer. La mise en place d'un dispositif de surveillance dans leur résidence et la fermeture de deux commerces essentiels (une boulangerie, un centre commercial Lidl) à l'été 2012 suite à de graves incidents, les a toutefois conduits toutefois à rapidement prendre conscience des tensions sociales qui y régnait. Bien que le quartier Mistral soit relativement dense en terme d'habitat et de population, et pourvu de nombreux équipements (scolaires, socio-culturels), sa faible offre commerciale complique la vie quotidienne des Kapseurs. Outre le fait que ces derniers soient obligés de s'organiser collectivement pour faire leurs courses à 10 min. à pied, cette situation nuit au développement de relations informelles avec les résidents et pénalise leur intégration dans le quartier comme habitants à part entière.

La présence d'un local pour échanger avec les membres de l'AFEV dans le quartier peut constituer un atout pour faciliter le montage des projets, et en particulier pour rencontrer d'autres acteurs sans être obligés de les faire venir dans l'espace de la résidence voire du logement. À Grenoble, le fait que l'AFEV partage des espaces avec la ville dans le quartier Mistral permet de rendre plus visible l'action des Kapseurs, de mutualiser des ressources (locaux de réunions, supports d'informations), de travailler avec les agents territoriaux et animateurs du quartier, de susciter des rencontres avec les habitants. Il paraît toutefois important que ces derniers puissent bien distinguer institutionnellement l'AFEV de la ville.

### **Favoriser l'organisation de relations cordiales entre les Kapseurs et leurs voisins**

Une autre échelle joue un rôle important dans l'appréciation de la qualité des situations résidentielles : le voisinage immédiat au niveau de l'immeuble.

La présence d'étudiants installés dans plusieurs appartements dans une même résidence, n'est pas toujours facile à organiser. Leurs rythmes de vie diffèrent souvent de ceux des autres habitants et peuvent générer des craintes et des conflits liés à des modes de vie perçus comme "décalés". Ces problèmes se trouvent exacerbés lorsque les étudiants sont surreprésentés dans l'immeuble et quand, de surcroît, l'isolation phonique entre les appartements laisse à désirer.

Un cas de relations tendues avec le voisinage immédiat nous a été relaté à Toulouse dans le quartier Bonnefoy. où des règles de vie strictes ont été instituées à la demande des voisins : horaires imposés pour l'usage de la chasse d'eau et des douches, port de patins recommandé, soirées festives prohibées... alors que les étudiants apprécient de pouvoir se retrouver entre groupes de Kapseurs pour échanger sur leurs projets.

**Cohabiter avec d'autres habitants dans une même résidence peut aussi contribuer à nouer des relations privilégiées avec les habitants du quartier et favoriser le montage de projets.** Dans le quartier des Couronneries, des Kapseurs ont décidé de partir d'un évènement existant, le repas annuel des voisins pour amorcer leur démarche. D'autres ont demandé et obtenu du bailleur l'autorisation d'installer un tableau dans le hall de leur immeuble, à proximité de l'ascenseur, afin de favoriser les échanges de services entre voisins. Les possibilités de cohabitation dans une même résidence entre Kapseurs et autres habitants s'avèrent ainsi fondamentalement liées à des critères tels que **le nombre d'appartements Kapseurs dans un immeuble banalisé (en terme de seuil limite) et la qualité constructive des logements.**

La présence d'un gardien dans la résidence peut aussi grandement faciliter la cohabitation et les échanges entre les Kapseurs et leurs voisins, soulignent les colocataires du quartier des Couronneries.

---

<sup>9</sup> D'après l'infirmière en charge de l'atelier Santé mis en place à Mistral, aucun étudiant Grenoblois d'origine n'aurait accepté de venir habiter dans ce quartier.

## Savoir intégrer architecturalement un nouveau type de bâtiment dans un quartier déshérité

À Grenoble, l'attention qui a été accordée à la qualité architecturale de la réalisation est soulignée par tous les partenaires du projet. Elle est considérée par les investisseurs et gestionnaires comme un atout important pour attirer les étudiants dans un quartier mal desservi et socialement en difficulté, mais aussi par rapport à une perspective éventuelle de reconversion de cette résidence pour colocataires étudiants en un immeuble de logements classiques.

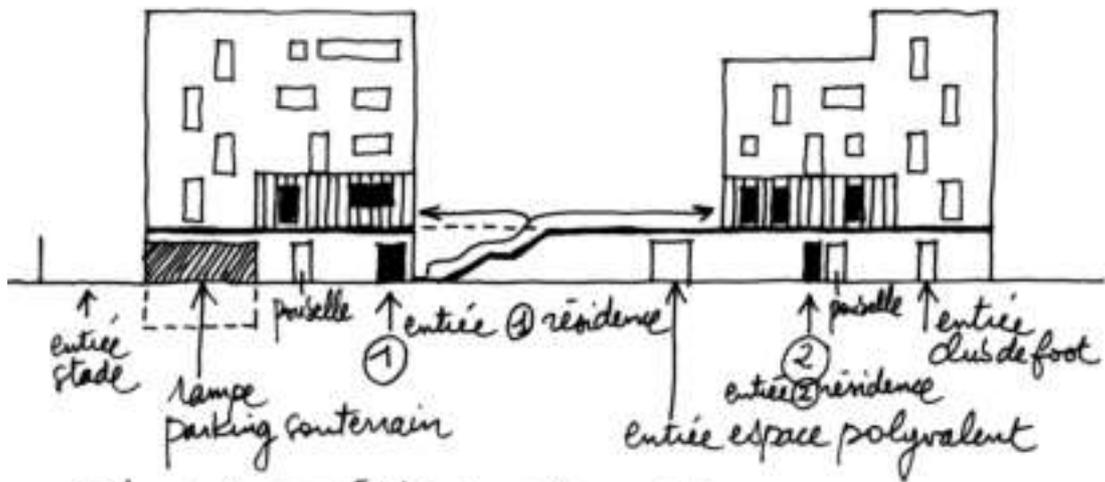
### *La résidence KAPS en vis-à-vis des grands immeubles du quartier Mistral*



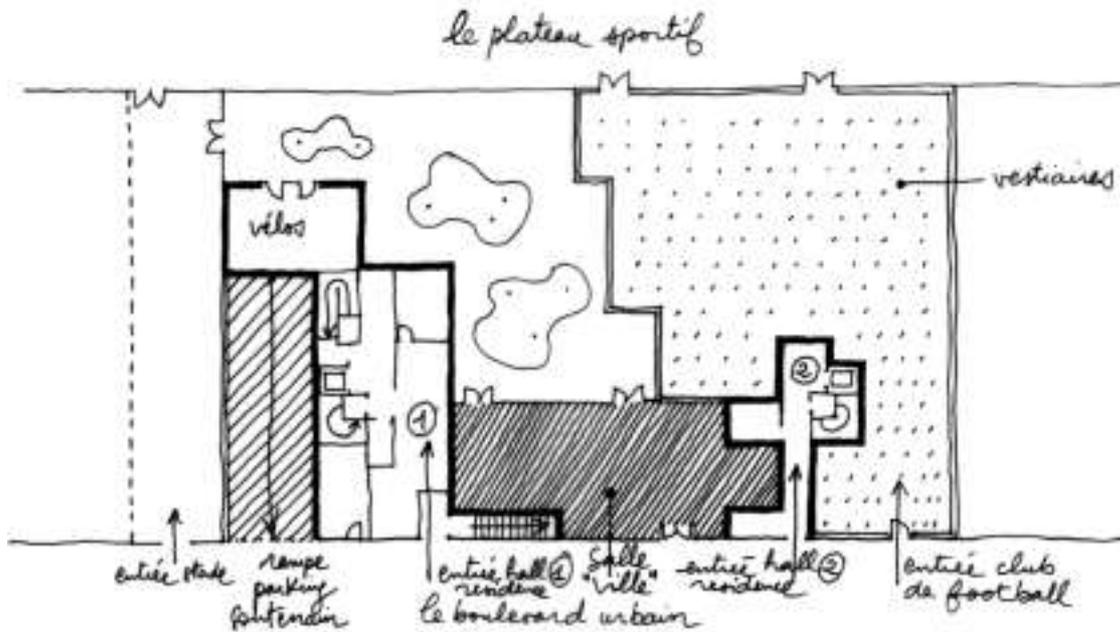
La crainte que ce nouveau bâtiment - qui abrite une population pouvant être perçue comme plus aisée et privilégiée que celle du quartier -, ne subisse des actes d'incivilité, a été une forte préoccupation des acteurs du projet. Elle a conduit les investisseurs à mettre en place différents dispositifs sécuritaires, et en particulier un système de vidéo-surveillance, qui ont été vécus par les Kapseurs interrogés comme entrant en contradiction avec leur volonté d'intégration sociale dans le quartier.

Ces derniers se trouvent en fait dans une situation paradoxale. On perçoit chez la plupart d'entre eux une importante volonté d'entrer en relation avec les habitants du quartier, d'estomper la distance sociale et culturelle qui les sépare mutuellement. Leur souci d'intégration locale s'exprime par exemple, par un souhait d'inviter chez eux des habitants, les animateurs et responsables de structures avec lesquels ils travaillent. Pour autant, l'immeuble dans lequel ils habitent doit rester un lieu de résidence préservant une certaine quiétude et intimité. S'il devient trop ouvert sur le quartier, si des salles et espaces partagés avec la ville sont aménagés dans la résidence comme c'est le cas avec la salle polyvalente installée en rez-de-chaussée qui s'ouvre à l'intérieur même de celle-ci, cette seconde condition risque de ne plus être remplie.

Coupe et plan en rez-de-chaussée de la résidence KAPS dans le quartier Mistral à Grenoble



⊖ Lorsqu'une résidence est ouverte à plusieurs types d'activités qui ne sont pas toutes accessibles à l'ensemble des visiteurs, le fait que certains d'entre eux se trompent de porte peut conduire à des situations embarrassantes



② de Rdc

⊖ La multiplicité des activités en Rdc rend difficile l'accueil de la résidence, "ce qui peut donner le sentiment que l'on est plus chez soi"

### 3. La vie au sein du logement et de ses prolongements

La vie en colocation pose immédiatement la question des espaces partagés ou individualisés au sein des logements voire au niveau de l'immeuble d'habitation.

La plupart des Kapseurs interrogés estiment arriver à bien s'entendre et à s'organiser pour vivre ensemble dans un appartement commun. Même s'ils reconnaissent ne pas avoir tous les mêmes exigences liées au rangement ou à la propreté, ni avoir les mêmes goûts alimentaires, ils disent apprendre à transiger. Pour autant, **la distribution spatiale des logements est déterminante pour faciliter l'organisation de la vie collective, même si dans un premier temps les étudiants ont souvent tendance à minimiser cette dimension.** Avoir de l'espace, partager à plusieurs des expériences est souvent tellement enthousiasmant que cela peut donner le sentiment que l'architecture des lieux a une faible importance. Mais des entretiens et des observations plus approfondis montrent que cette question joue un rôle crucial aussi bien pour la qualité de vie quotidienne des Kapseurs que par rapport à leurs objectifs d'intégration sociale dans le quartier et de montage de projets à l'attention des habitants.

Concernant les caractéristiques des logements eux-mêmes, les cas de Poitiers, comme celui de Toulouse également analysé quelques mois plus tard, tendraient à montrer qu'il est possible de remettre en état des appartements ayant été conçus pour des familles pour y organiser des colocations solidaires, mais que cela ne suffit pas forcément pour qu'ils soient totalement adaptés à la vie des Kapseurs. De manière analogue, concevoir des résidences pour Kapseurs en étant principalement préoccupé par leur reconversion possible en logements pour d'autres types de ménages, peut conduire à ne pas prendre toute la mesure de la spécificité de la colocation solidaire et conduire à sur-encherir le projet. A Mistral, l'investisseur et la ville ont souhaité la réalisation de parkings en sous-sol occasionnant un surcoût important dans le projet. Ces parkings que n'utilisent pas les Kapseurs restent fermés, rendent difficiles des plantations en surface et ont donné lieu à l'aménagement de rampes d'accès véritables corridors difficiles à surveiller et à entretenir.

Autrement dit, l'un des enjeux majeurs dans la réalisation de logements pour Kapseurs est bien de **rendre possible la réversibilité des aménagements sans pour autant compromettre les conditions de développement de l'expérience des Kaps.**

- **Favoriser la ville collective tout en permettant aux Kapseurs ayant des rythmes de vie différents de bien cohabiter**

Les professionnels de la gestion locative et de la construction auraient plutôt tendance en France à individualiser et à compartimenter la vie des étudiants dans la colocation : multiplication des réfrigérateurs (le CROUS à Toulouse), placards dans les cuisines avec clefs individuelles (Grenoble Habitat à Mistral). Par ces jeux de fermeture, de compartimentage notamment des rangements, les professionnels paraissent d'abord vouloir anticiper de potentielles situations de conflits. Or les étudiants paraissent plus ouverts et prêts au partage. Pour autant, **il existe aussi des limites à la vie en communauté.**

Si les Kapseurs sont pour la plupart des « jeunes » et des « étudiants », cela ne signifie pas pour autant qu'ils aient tous les mêmes rythmes de vie et les mêmes attentes par rapport à la vie en colocation. De nombreuses recherches ont montré depuis le début des années 90 qu'il n'existe pas un profil d'étudiant en France mais une « myriade » de situations (Dubet et alii, 1994). Les types varient selon des critères tels que l'âge, les études suivies, l'origine sociale, le capital culturel... qui construisent des pratiques et des représentations socio-spatiales, des modes de vie et d'habiter spécifiques. Ceci signifie que si les Kapseurs apprécient la vie en collectivité, ont besoin de se retrouver d'échanger autour de leurs projets, ils aspirent aussi à se construire un parcours de vie

personnelle et d'étude, à pouvoir bénéficier de calme et d'intimité. À ce titre, l'un des enjeux majeurs de l'aménagement d'appartements pour Kapseurs **se révèle être la claire distinction entre espaces de jour et de nuit.**

Les logements familiaux reconvertis pour Kapseurs à Poitiers (Couronneries, St-Eloi) et Toulouse (Bagatelle), présentent cette qualité qui permet d'atténuer les gênes suscitées par des habitudes de vie quotidienne pouvant différer entre les occupants. (*Plan n°1*)

Certains des appartements réalisés dans la nouvelle résidence pour Kapseurs du quartier Mistral à Grenoble n'ont pas été conçus ainsi (*Plan n°2*) avec des chambres donnant directement sur des séjours dans certains appartements. Les configurations en duplex tendraient en revanche à faciliter cette différenciation entre espaces intimes et espaces de vie partagés. Elles pourraient également favoriser une subdivision de l'appartement en deux logements indépendants (*Plan n°4*) en cas de requalification de la résidence.

La position de la ou des salles de bains et des sanitaires est aussi à prendre en considération de ce point de vue ; le fait de devoir traverser le séjour depuis sa chambre pour aller à ces pièces d'eau constitue un inconvénient. Il est important que des sanitaires soient directement accessibles, d'une part depuis le séjour, d'autre part depuis les chambres (*Plan n°3*).

Les cuisines visitées à Poitiers et Toulouse sont indépendantes du séjour. Le principal avantage de cette disposition est d'éviter la diffusion d'odeurs dans le reste de l'appartement. Elle permet aussi de ne pas déranger le matin des invités qui dorment parfois dans le salon le lendemain de fêtes. Mais ces cuisines présentent deux défauts majeurs : elles sont trop exiguës pour permettre qu'on s'y attable à plusieurs ; elles sont déconnectées du séjour, ce qui ne permet pas d'échanger avec les autres étudiants pendant la préparation d'un repas.

Les logements conçus ces dernières années par les professionnels de l'immobilier tendent à ouvrir directement la cuisine sur le séjour, permettant des gains de surfaces utiles. C'est d'ailleurs la configuration des appartements réalisés dans le quartier Mistral. L'espace de la cuisine ne saurait toutefois trop se restreindre, en particulier pour y installer les rangements et les linéaires de préparation des repas suffisants.

L'équipement de la cuisine doit être prévu pour une vie collective et conviviale, c'est-à-dire où des repas peuvent être confectionnés à plusieurs, avec de grandes marmites, surtout lorsqu'on invite des amis ou des Kapseurs d'autres appartements, ce qui est une pratique courante dans ce type de colocation : plaques chauffantes, fours, plans de travail, sont à proportionner en conséquence. Prévoir autant de réfrigérateurs que d'occupants ne paraît pas nécessaire ni très économique. Les étudiants n'y trouvent pas un réel intérêt. Ils affirment être capables de s'entendre pour partager un plus grand frigo et font référence à des relations de confiance mutuelle pour la prise en charge des frais liés aux achats alimentaires et d'entretien du logement.

Il paraît certainement plus important d'aménager plusieurs placards, dont certains peuvent être à usages personnels, sans pour autant installer des systèmes de fermeture par clefs ou cadenas que les Kapseurs n'utilisent manifestement pas. La possibilité d'organiser ses effets dans un rangement personnel dans la salle de bain paraît plus importante pour les Kapseurs ; or elle est encore peu prévue dans les logements visités. Les salles de bain des anciens logements familiaux simplement « rafraichis » sont équipées de baignoires jugées inutiles par les étudiants ; elles prennent de la place alors que les espaces de rangement personnels sont en revanche difficiles à organiser.

Ces logements posent aussi problème par rapport à la taille des chambres qui diffère selon que celles-ci aient été prévues pour des adultes ou des enfants. Cela signifie que tous les Kapseurs ne se trouvent pas logés dans les mêmes conditions. Des compensations doivent alors être trouvées, par souci d'équité eu égard au loyer versé.

La taille des chambres comme celle des lits n'est généralement pas prévue actuellement pour une vie en couple, ni aussi pour que des invités ne deviennent des occupants permanents.

L'un des appartements KAPS dans le quartier des Couronneries, Poitiers (plan n°1)

L'un des appartements KAPS dans le quartier des Couronneries, Poitiers (plan n°1)

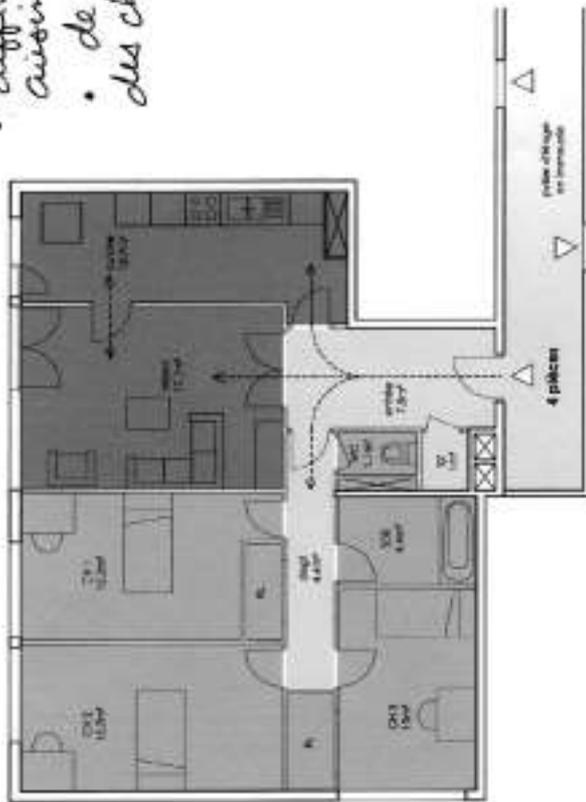
• L'ancien appartement familial offre une bonne séparation entre la partie "jour" et la partie "nuit" mais reste limité pour certains rituels → une seule salle de bain pour 3

• difficile de manger dans la cuisine

• de vrais écarts sur la surface des chambres, de 10 à 14 m<sup>2</sup>

Un ancien 4 pièces de 84m<sup>2</sup> transformé pour 3 colocataires

(28m<sup>2</sup> par colocataire)



- 1 coin nuit regroupant les 3 chambres
- 1 cuisine reliée au séjour
- 1 couloir desservant chaque espace de transaction

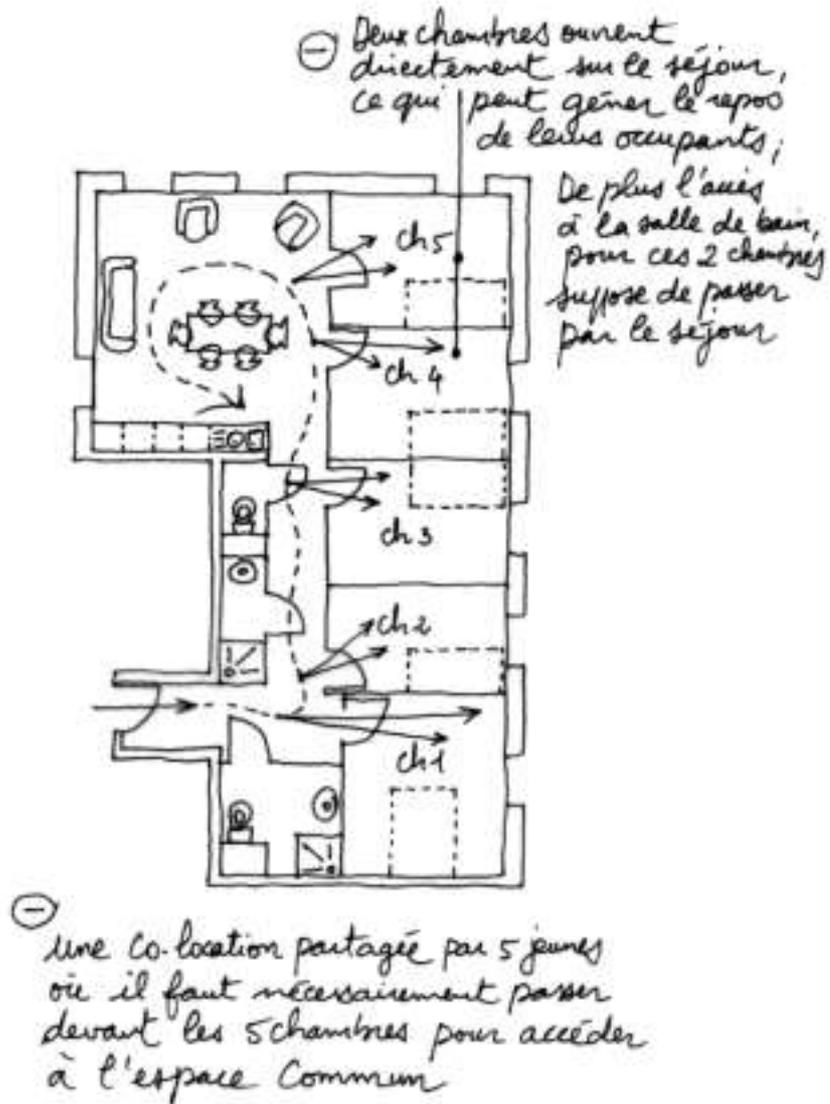
Poitiers

	m <sup>2</sup>	%
① Entrée		
② Les espaces résidentiels semi-privés ces groupes de jeunes	21.3	23%
③ Logement de jeunes	41.4	46%
④ Espace de loisir et de restauration		
⑤ Espace de développement et formation	29.8	33%



Couronnerie 1 échelle 1:100e

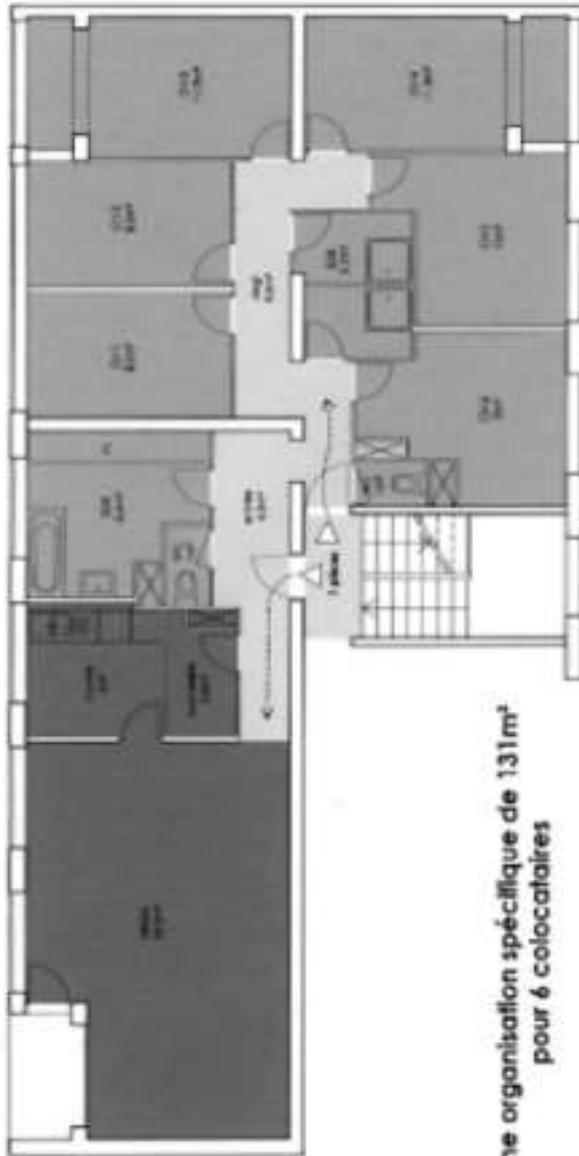
**Un appartement T6 à Mistral, Grenoble (Plan n°2)**



Un appartement en cours de réalisation à Villeurbanne (plan n°3)

Un appartement en cours de réalisation à Villeurbanne (plan n°3)

• L'entrée au centre du logement permet de séparer et de relier les espaces séjour/cuisine aux espaces chambres.



Une organisation spécifique de 131m<sup>2</sup> pour 6 colocataires (22m<sup>2</sup> par colocataire)

- 2 accès possibles
- Séjour et cuisine réunis
- Une grande salle de bains

• Une grande diversité de lieux sanitaires et de propreté (3 sdb pour 6 ch)

	sqm	%
① Entrée		
② Les espaces résidentiels semi-privés des groupes de jeunes	11.5	11%
③ Logement de jeunes	75.5	58%
④ Espace de loisir et de restauration		
⑤ Espace de développement et formation	43.3	33%



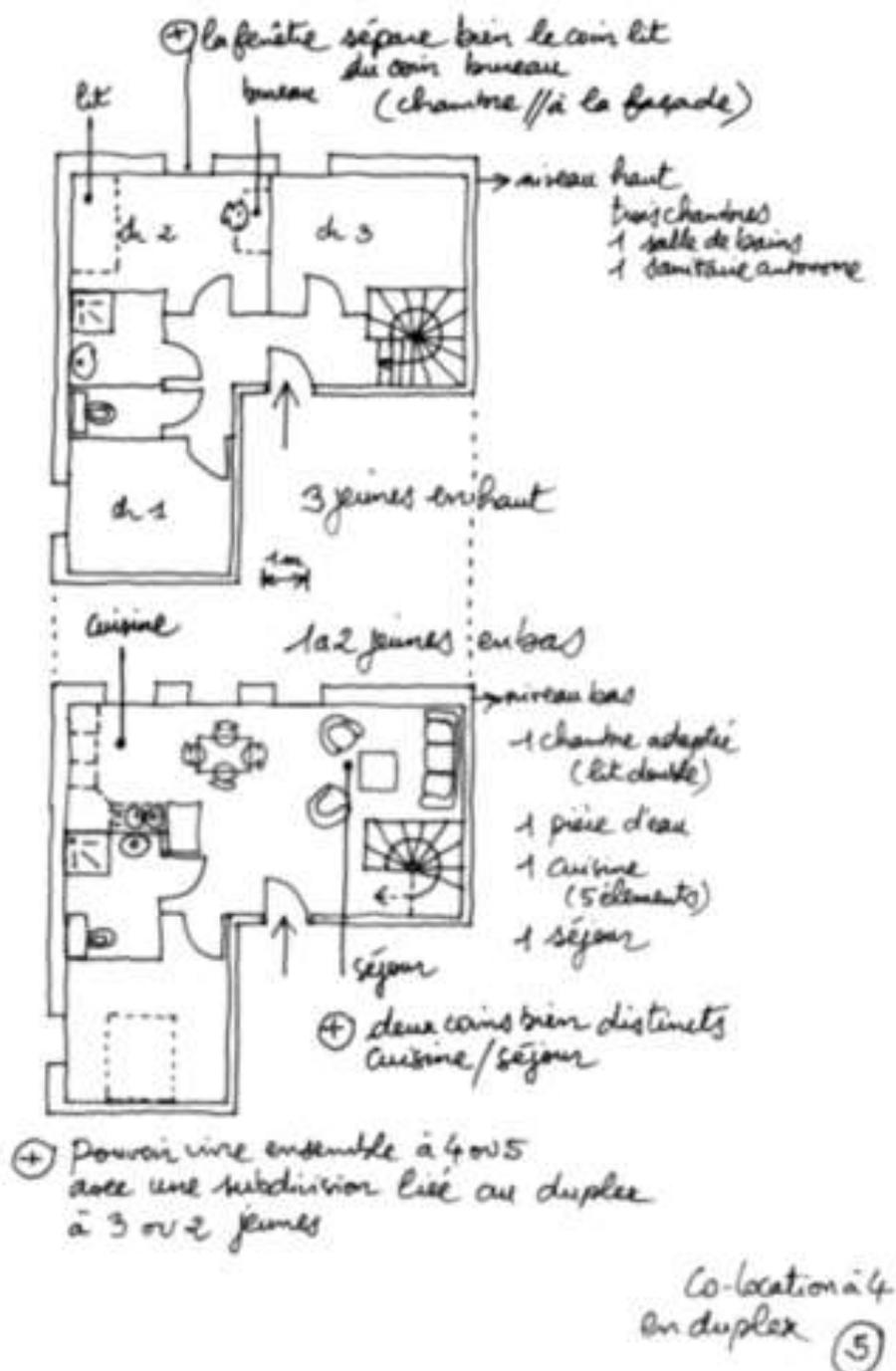
4

Comparaison Poitiers

Villeurbanne échelle 1:100e

Un duplex dans la résidence KAPS du quartier Mistral : nette séparation entre espaces de jour et de nuit, une possibilité de reconversion en deux appartements ultérieurement

(plan n°4)



**La chambre est le principal lieu d'intimité clairement revendiqué par les Kapseurs sans pour autant qu'elle aspire à devenir un lieu de vie en autonomie.** Y installer des salles de bain et un WC semble en effet aller à l'encontre de l'esprit de la colocation Kaps et peut susciter du repli sur soi. Toutefois, il convient aussi de tenir compte des effets de seuil : par exemple, dans une colocation de 12 personnes, installer un lavabo dans une chambre devient nécessaire.

➤ **Faciliter les échanges autour des projets**

Le séjour est une pièce fondamentale pour la vie quotidienne des Kapseurs : il constitue un espace collectif partagé entre eux et avec leurs amis, mais également de travail autour du projet, même si des espaces communs peuvent être aussi aménagés à cet effet dans l'immeuble. Il est donc important que le séjour puisse facilement accueillir l'ensemble des colocataires, surtout s'il n'existe pas d'autres lieux de travail collectif dans la résidence.

Les Kapseurs établissent une différence entre les relations qu'ils peuvent nouer avec d'autres Kapseurs ou amis, responsables de l'AFEV éventuellement aussi, et d'autre part, les résidents et acteurs du quartier. Si on invite facilement les premiers dans son logement, c'est parfois moins envisageable pour les seconds

Dans les anciens appartements familiaux visités, à Toulouse et Poitiers, peu d'espaces sont propices à recevoir ses voisins ou des acteurs "institutionnels" liés aux projets dans l'immeuble d'habitation : il faut les inviter dans l'appartement, ce qui peut susciter une gêne mutuelle. À Mistral, en plus de l'antenne de l'AFEV présente dans le quartier, la nouvelle résidence accueille un espace de travail commun à plusieurs appartements. Néanmoins, l'accès à la résidence elle-même n'est pas facile pour les personnes qui y sont extérieures pour le moment, eu égard aux systèmes de sécurité mis en place. Il est donc surtout utilisé par les Kapseurs et constitue un lieu investi et apprécié.

➤ **Permettre une personnalisation du logement**

Le mobilier a une fonction utilitaire mais aussi décorative. Dans une résidence nouvelle, comme celle de Mistral, l'architecte qui a conçu les logements a souhaité également intervenir sur ces aspects esthétiques intérieurs. Les négociations sur les couleurs comme sur le mobilier ne sont pas alors toujours faciles, entre considérations plastiques, pratiques et économiques défendues par le concepteur et les commanditaires. Un aspect supplémentaire à prendre en considération est le désir de personnalisation des logements par les Kapseurs. Quelle marge de manoeuvre leur laisser ? À Mistral, rangements, tables, chaises, lits, lampes, appareils électroménagers ont été installés par le bailleur, **mais les étudiants ont pu acheter aussi d'autres éléments de mobilier (canapés, fauteuils, lampes d'appoint ...) avec des « Bons Emmanüs » et en ont été particulièrement ravis.**

Les Kapseurs apprécient d'une façon générale, assez peu les mobiliers rigides et conventionnels semblables à ceux qu'ils rencontrent dans leurs salles de cours à l'université ou sont « prévus pour des ados en internat ».

Pouvoir faire pousser des plantes ou des légumes sur un balcon, une terrasse, un espace extérieur contribue à la personnalisation du logement voir peut constituer une source d'alimentation...

➤ **Prévoir des espaces communs hors des logements en s'interrogeant sur leur gestion**

Une réflexion spécifique mérite d'être menée sur les espaces communs des immeubles concernés. Ceux-ci peuvent être de différentes natures : être principalement dévolus à la circulation et à la distribution des logements, ou bien constitués des espaces d'activités ou de services particuliers.

La configuration observée à Toulouse (Bagatelle) dans l'ancienne résidence pour enseignants des écoles aujourd'hui uniquement occupée par des Kapseurs, montre comment, dans ce cas de figure, **les parties de circulation communes (couloirs, cage d'escalier) peuvent être largement investies par les étudiants et constituer des espaces partagés en prolongement des logements**. On y trouve décorations, installations artistiques, objets encombrants qui ne trouvent pas leur place dans les logements. Ces formes d'aménagement sont néanmoins susceptibles poser des problèmes en termes d'entretien et de sécurité. Il convient alors pour le gestionnaire d'établir des règles claires d'occupations des lieux et de responsabilisation des Kapseurs vis-à-vis de l'entretien de ces espaces.

*Appropriation de la cage d'escalier dans la résidence*

*KAPS de Toulouse à Bagatelle*



Les parties communes peuvent aussi héberger des activités et des services partagés entre résidents, Kapseurs ou autres selon l'implantation des logements : locaux à vélos et à poubelle, laveries, terrasses, salles de travail communes...

**Certains espaces communs peuvent être envisagés comme des lieux de vie, de convivialité** donnant l'occasion de rentrer en relation avec d'autres Kapseurs voire d'autres résidents. Il est par exemple à ce titre dommage que la laverie installée au rez-de-chaussée de la résidence KAPS du quartier Mistral, loin des logements et dans un local étroit et aveugle, n'ait pas été aménagée comme un lieu de rencontre entre Kapseurs. On remarquera aussi que si des lave-linge ont ainsi été installés dans la résidence, **aucune buanderie n'a été prévue dans ou à proximité immédiate des logements**, que ce soit à Mistral ou dans les appartements visités dans d'autres quartiers ; chaque Kapseur fait donc sécher son linge où il trouve de la place ; dans sa chambre, dans le salon, dans les couloirs, sur les radiateurs, ce qui peut poser des problèmes de ventilation. Des espaces extérieurs abrités, en prolongement des logements, auraient pu être organisés à cet effet.

Séchoir dans l'entrée à l'étage d'un des duplex de la résidence du quartier Mistral

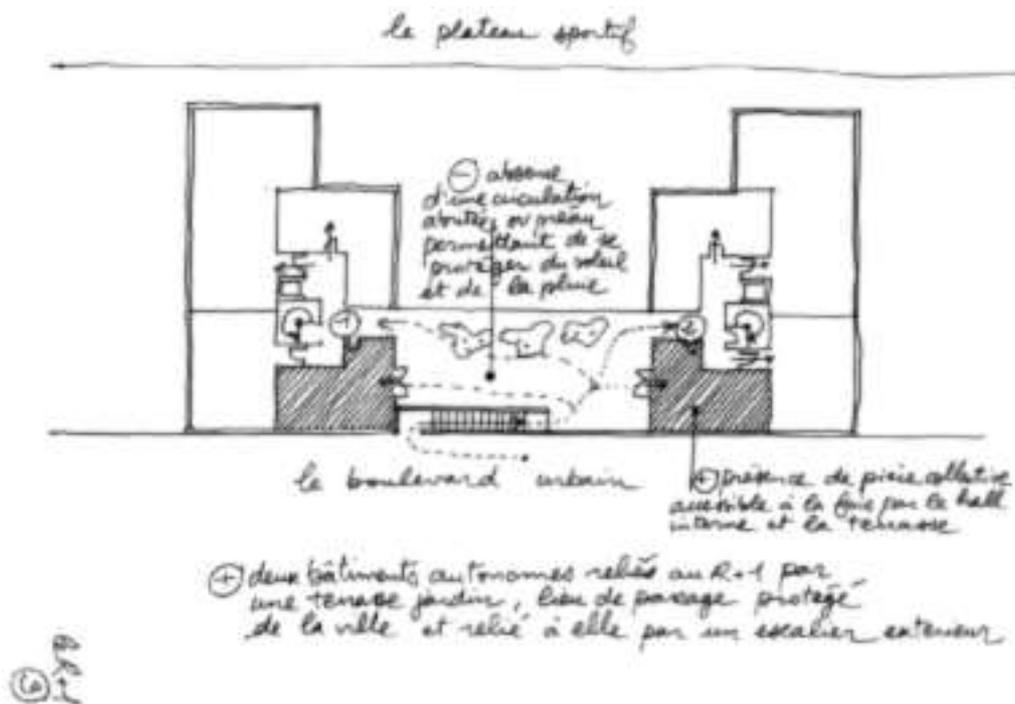


Un séchoir installé sur une terrasse abritée au dernier niveau de la résidence Mistral



L'existence de ces espaces communs partagés, peut conduire à ce que la colocation soit vécue par certains Kapseurs à l'échelle de l'ensemble de la résidence, permettant ainsi de démultiplier les possibilités de rencontre. Elle peut aussi à l'extrême, donner le sentiment à des personnes extérieures d'une vie étudiante s'organisant de façon autonome et concourant à un certain repli des Kapseurs au sein de leur immeuble.

**Terrasse jardin au 1<sup>er</sup> étage de la résidence KAPS du quartier Mistral**



## 2. Validité externe des résultats et perspectives de généralisation/essaimage

Concernant ce volet mettant en rapport les modes d'habiter des Kapseurs et la configuration des logements, quatre facteurs pouvant faire varier significativement les résultats observés sont apparus et devront être pris en compte dans de futures évaluations :

- le rapport aux centralités urbaines et aux lieux d'études ;
- les caractéristiques des quartiers d'implantations des appartements des Kapseurs, en termes de densité (habitat, population) et d'animation urbaine ;
- les modalités d'intégration des logements dans des immeubles résidentiels : avec voisinage composé d'autres types de ménages / dans une résidence n'hébergeant que des Kapseurs ;
- le fait que les logements aient été ou non conçus pour de la colocation solidaire.

Au cours de cette analyse des premières expérimentations, nous avons essayé de construire une démarche et des outils susceptibles d'être mobilisés pour des évaluations ultérieures, mais également pouvant être des supports au dialogue et à la concertation entre les partenaires lors de la programmation et de la conception de futures opérations.

### i. Se doter d'un outil d'aide à l'évaluation, à la programmation et à la conception de logements en colocation solidaire

La démarche que nous avons initiée dans le cadre de ces premières expérimentations visait à envisager les méthodes et les outils qui pourraient être mis au service d'un suivi continu des projets de logements en KAPS afin de les réajuster et d'en tirer des enseignements pour de nouvelles opérations. Elle nous a amenés à préfigurer un dispositif d'évaluation de ce type de réalisations pouvant être utilisé en cours de projet ou après installation des résidents. Il pourrait contribuer à l'élaboration d'un outil d'aide à la programmation et à la conception pouvant concerner aussi bien des opérations de réaménagement d'anciens logements que de constructions nouvelles.

#### Principe général de réalisation du memento initial

La démarche que nous avons engagée et qui pourrait être poursuivie à travers de nouvelles évaluations, consiste à partir des expériences d'étudiants vivant en colocation pour définir et enrichir de façon permanente un guide de programmation-conception à destination des acteurs concernés par les projets de colocation solidaires. Ce dernier se présenterait sous **la forme d'un « memento » illustré de problématiques d'usages, d'intentions et de solution d'aménagements qui pourrait évoluer au gré des expériences menées et évaluées.**

Les référentiels de programmation sont rarement conçus comme des outils de dialogue entre les acteurs ; tels qu'ils sont formalisés, ils sont souvent principalement porteurs de dimensions prescriptives et normatives. S'il est fondamental dans les réflexions programmatiques, d'intégrer des aspects quantitatifs, d'avancer des intentions d'aménagement et des performances techniques à atteindre, il est tout aussi important de les référer à des pratiques de vie quotidienne des occupants des lieux, afin de procéder à la meilleure ventilation possible des surfaces constructibles. Le propos de cette démarche est donc aussi de **mettre en relation des enjeux liés à la qualité d'usages et d'appropriation des espaces d'une part, avec des préoccupations concernant l'économie et la gestion du projet d'autre part.**

Le principe général de cette forme d'évaluation consiste à partir de témoignages des Kapseurs mais aussi de ceux qui sont amenés à fréquenter leurs espaces de vie (gardiens, référents de l'AFEV, voisins...). Il s'agit ainsi d'analyser des *"situations problématiques de vie courante"* dans une série de

logements afin de comprendre dans quelle mesure, les caractéristiques spatiales, physiques et techniques des espaces concernés, **référées à leur mode de gestion, contribuent ou non à la qualité de vie des étudiants et aux objectifs visés dans les démarches de colocation solidaire.**

À titre indicatif, sont indiqués dans l'encadré ci-dessous, les 5 temps forts à partir desquels a été organisée la démarche que nous avons conduite pour préfigurer la structure d'un « mémento initial ». Celle-ci pourrait être adaptée à de nouvelles situations d'évaluation ex-post, pour **tirer les enseignements d'une opération déjà réalisée, actualiser le mémento en vue de programmer et concevoir une nouvelle opération, ajuster la programmation et la conception d'une opération en cours.**

## **Démarche organisée pour la structuration d'un « Mémento initial »**

### **1- Réunion préparatoire**

**Définition d'un guide d'animation** de la première réunion du groupe témoin (*cf. annexe*).

Ce travail a consisté à choisir les thématiques et modalités d'animation du groupe témoin de Kapseurs qui serait interrogé. Il a été effectué à partir des enseignements tirés d'une première visite à Poitiers, et de l'analyse d'un corpus bibliographique portant sur la question du logement étudiant. Les thèmes retenus ont été :

- Le parcours résidentiel et universitaire des Kapseurs depuis la fin de leurs études secondaires ;
- Le choix du dispositif Kaps
- Le rapport à la ville et aux lieux d'études
- Le rapport au quartier
- Le montage des projets
- La vie dans la colocation, la perception de la qualité des logements

### **2- Première réunion du « groupe témoin »**

Un « groupe témoin » composé de 8 étudiants vivant déjà en colocation de type Kaps ou Kot à projets respectivement en France et à Louvain-La Neuve a été constitué. Il a donné lieu à la passation durant 2 heures d'une première partie du guide d'entretien.

### **3- Réunion de débriefing (1)**

Sur la base des travaux menés lors de la première réunion et du compte-rendu qui en a été réalisé, une réunion de débriefing avec les représentants de l'AFEV a permis de préparer la deuxième réunion du « groupe témoin » :

- en consignait les principaux enjeux d'usages et de modes de vie qui ont été abordés lors de la première réunion ;
- en procédant sur la base de plans de différentes colocations, à un premier découpage des différentes entités spatiales en jeu dans le « système d'habiter » d'étudiants en colocation solidaire ;
- en précisant les questions qui seraient à poser aux Kapseurs pour chaque type d'espace identifié.

### **4- Deuxième réunion du « groupe témoin »**

Après avoir recueilli les avis des Kapseurs sur la vie en colocation, cette réunion (2h) a été conduite sous la forme d'analyses critiques de plan :

- vérification de la pertinence du découpage spatial pressenti ;
- présentation par espace de plusieurs exemples d'aménagement – même non opérants ;

- échanges sur les atouts et inconvénients de chacune des configurations proposées eu égard aux problématiques de modes de vie et d'usages qui auront été mis en évidence lors de la première réunion ;

- identification des contingences architecturales (organisation spatiale, qualité constructive, enjeux esthétiques), réglementaires, ... en jeu dans les critiques formulées.

### **5- Réunion de débriefing (2)**

Écriture de quelques problématiques d'usages et de différents enjeux qui leur sont associés, spatialisation des analyses critiques sur plans ... Sensibilisation au principe d'écriture du memento.

## **ii. Structuration possible du « Memento initial »**

**Le memento pourra mettre en exergue les objectifs assignés à la colocation solidaire et les traduire dans des intentions d'aménagement qui doivent guider les dispositifs spatiaux à différentes échelles.** Certains de ces objectifs sont généraux et correspondent à ceux définis par l'AFEV dans sa charte (*cf. début de ce rapport*). D'autres pourront être plus spécifiques aux territoires dans lesquels seront implantés les futures opérations; ils devront être précisés à l'occasion d'un dialogue entre les partenaires concernés, tout en se déclinant des principes généraux afin de bien respecter « l'esprit » général des KAPS.

Le memento doit donner un aperçu des modes de vie dans les logements en colocation solidaire afin que les professionnels évitent d'y projeter seulement leurs propres représentations. Il vise à définir l'ensemble des espaces de vie personnelle et collective dans le logement et son environnement en précisant les lieux, les activités susceptibles de s'y dérouler et les acteurs pouvant s'y croiser. Pour chacun de ces espaces, des intentions (c'est-à-dire des attentes) d'usages et d'appropriation sont ensuite déclinées. Des réponses d'organisations architecturales sont aussi énoncées sous forme de textes, de schémas et de photographies faisant référence à des situations racontées par les Kapseurs ou observées. Des éléments plus techniques concernant la taille des espaces et les matériaux pouvant favoriser certains usages et modes de gestion clairement identifiés, seront à spécifier sans pour autant viser à faire norme.

À titre indicatif, les grandes rubriques thématiques du memento initial pourraient être les suivantes :

### **1. Objectifs généraux associés à la colocation à projet solidaire**

#### **2. Les espaces de la colocation solidaire**

A. Le logement et son environnement urbain à l'échelle de l'agglomération

B. Le logement et le rapport au quartier, au voisinage

C. Le logement et ses prolongements dans la résidence

C.1 Les lieux de la vie personnelle, intime

C.2 Les lieux partagés avec les autres Kapseurs et les amis

C.3. Les lieux partagés avec les autres résidents

### **3. Exemples de configurations rencontrées par types d'espaces : analyses critiques**

## Méthode d'élaboration et d'actualisation d'un « Mémento initial »

Il s'agit ainsi d'appréhender le « système d'habiter » des Kapseurs au-delà du seul logement, et en termes « d'espaces de transaction »<sup>10</sup>.

L'espace de transaction ne se réduit pas aux limites d'une pièce dédiée à une action/fonction mais englobe l'ensemble des lieux où peuvent se dérouler plusieurs actions (dont certaines peuvent être conflictuelles) qui concourent à un type d'activité principal.

Cette définition se différencie des approches fonctionnalistes traditionnelles qui ont tendance à associer à un espace une activité et à occulter ainsi les multiples usages et conflits d'intérêts dont il peut être porteur. **Chaque espace structurant de la colocation solidaire est ainsi à définir par les pratiques, les lieux qui les caractérisent, ainsi que par les acteurs amenés à les fréquenter.**

Le découpage du « système d'habiter » de la colocation solidaire en grandes entités spatiales dépend de la logique structurante qui guide ce type de dispositif et est donc commun aux différentes opérations. Une fois stabilisé à partir de quelques évaluations, il évoluera donc sans doute peu<sup>11</sup>. **La première tentative à laquelle nous avons procédé fournit un point de départ à la réflexion ; elle doit être confortée par l'analyse de nouvelles expériences pour réaliser un « mémento initial ».**

Sur la base du découpage effectué, il s'agira de repérer pour chacune des entités spatiales identifiées, dans quelle mesure ses caractéristiques concourent à la réalisation d'objectifs spécifiques au projet de vie des Kaps.

Les réunions avec des groupes témoins de Kapseurs et les visites d'expériences doivent permettre **d'apprécier la façon dont ces objectifs se déclinent dans les situations locales et se réalisent.**

Le guide d'entretien que nous avons expérimenté (*cf. annexe*) vise à aider à la conduite de ces réunions et des visites. Au cours de ces enquêtes, il est important de repérer les situations de vie quotidienne en jeu, puis la façon dont les dispositifs spatiaux (insertion urbaine, organisation architecturale des logements) et les modes de gestion retenus y sont adaptés.

C'est pourquoi, il serait préférable que ces investigations *in situ* soient conduites puis restituées avec l'aide de professionnels ayant des compétences en sciences sociales (sociologie ou anthropologie urbaine) et en architecture, et dotés d'une sensibilité pour les questions environnementales.

La restitution des évaluations devra ainsi rendre compte pour chaque espace de transaction :

- les objectifs, enjeux devant guider la programmation, la conception et gestion de ces espaces ;
- les situations de vie quotidienne se rapportant à ces enjeux ;
- les modalités d'aménagement, d'organisation de l'espace qui favorisent la réalisation de enjeux mais aussi qui peuvent les compromettre sous la forme d'analyses critiques de situations rencontrées.

<sup>10</sup> Cette notion a été définie dans les années 90 par Michel Conan responsable du département sc. Humaines et sociales du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment au cours d'expérimentations menées avec le Plan Construction et Architecture sur l'habitat des personnes âgées. Nous l'avons mobilisée et précisée dans nos propres travaux sur l'évaluation des équipements au cours des 10 dernières années (Daniel-Lacombe, Zetlaoui-Léger, 2002). Le concept de transaction qui emprunte à l'économie (à travers l'idée "d'échange") et au droit (comme "technique de prévention de conflits") a été développé au cours de plusieurs publications réalisées par Jean Rémy et Maurice Blanc.

<sup>11</sup> Nos précédents travaux montrent que l'évaluation d'une dizaine de réalisations d'un équipement ou d'une forme d'hébergement proposant le même type de service, permet de bien stabiliser ce type de découpage.

Les résultats de l'évaluation que nous avons conduite propose un premier découpage en espaces de transaction (cf. supra) et énonce les premiers grands enjeux qui leur sont relatifs. Ces derniers pourront structurer les évaluations ainsi que les démarches de programmation et de conception ultérieures.

Le mémento associerait plans, photos et textes mettant en exergue les points faibles et points forts des dispositifs spatiaux, en prenant en considération leur qualité d'usages et d'appropriation ainsi que leurs dimensionnements.

**Les aspects relatifs à la gestion des lieux devront aussi être appréciés dans une perspective de développement durable.**

**Exemple de présentation d'un espace de transaction : « Les lieux partagés avec les autres Kapseurs et les amis dans la résidence »**

**Acteurs :**

Les Kapseurs qui résident dans l'appartement, d'autres Kapseurs, des amis.

**Lieux :**

Cuisine, séjour, entrée et circulations, sanitaire, rangements collectifs (entretien du logement), salle commune de travail, terrasse, ...

**Situations de vie quotidienne :**

Préparer et prendre ses repas, discuter, écouter de la musique, voir un film, travailler sur le projet, échanger avec des Kapseurs d'autres appartements, accueillir des amis...

**Pouvoir se retrouver pour travailler sur le projet de la colocation**

*Situation de vie quotidienne*

Les Kapseurs travaillent tous au sein d'une même collocation sur le même projet. S'ils ne parviennent pas à se réunir facilement à l'intérieur de leur résidence, le projet risque de ne pas d'avancer rapidement

*Intentions d'aménagement :*

- Prévoir un séjour suffisamment grand pour permettre à tous les Kapseurs de l'appartement de se réunir autour de leur projet.
- Éviter de placer des chambres directement en commandement du séjour, afin que ceux qui travaillent sur le projet, ne gênent pas ceux qui se reposent dans leur chambre.

Aménager une salle de réunion commune aux différents appartements de Kapseurs dans la résidence pour y retrouver d'autres colocataires et échanger également sur leurs projets.

Une salle commune de travail au 1er étage de la résidence Kaps dans le quartier Mistral (+)



... mais dont la porte qui se referme systématiquement et est totalement opaque, invite peu à l'entrée et aux rencontres (-).



## Préparer des repas de manière collective

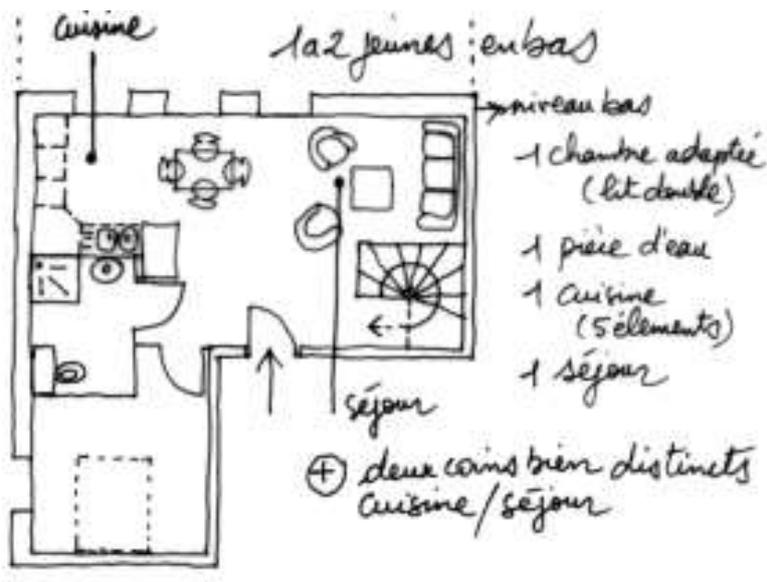
### Situation de vie quotidienne

La préparation du repas est souvent un moment convivial au sein de la colocation entre Kapseurs, et avec des amis. Lorsque la cuisine est trop petite et confinée, seuls certains peuvent y contribuer, ce qui n'encourage pas au partage des tâches et limite aussi les possibilités d'échanges entre convives.

### Intentions d'aménagement :

Mettre en relation visuelle, phonique la cuisine et le séjour. Installer éventuellement une cloison avec une ouverture, ou amovible mais suffisamment solide pour des manipulations fréquentes, qui permettra aussi d'isoler les deux pièces pour éviter la diffusion d'odeurs et de fumées dans le reste de l'appartement.

### Aménagement du rez-de-chaussée d'un des duplex de la résidence Mistral (Grenoble)



### Un appartement en cours de réalisation à Villeurbanne

Cuisine et séjour distincts mais communiquent (+)

Un sanitaire entre le séjour et l'espace de nuit (+)



Prévoir des gazinière, un four, permettant d'installer de grandes marmites et de larges plats pour faire cuire les préparations.

Aménager des grands plans de travail, permettre l'installation d'une table dans la cuisine pour préparer à plusieurs.

*Une cuisine bien équipée mais avec des plans de travail assez réduits*



## CONCLUSION GENERALE

Les colocations Kaps constituent un dispositif original permettant de répondre à des enjeux croisés autour du logement étudiant et des politiques de mixité et de développement social dans les quartiers de la politique de la ville. Expérimentés par l'AFEV, ces Kaps n'ont cessé de se développer depuis deux ans, suscitant un certain engouement à la fois des villes et des bailleurs. Les trois sites d'expérimentation analysés (Poitiers, Toulouse, Grenoble) représentent assez bien la diversité de ces colocations variant selon les villes et les quartiers dans lesquels elles ont été implantées. On peut dégager ainsi quelques enseignements sur les trois volets évalués par l'équipe du Lab'Urba ; le dispositif même de la colocation, l'apport des projets solidaires au développement social et à la mixité des quartiers et la pertinence de la programmation et de la conception.

Tout d'abord, les contextes locaux, que ce soit en termes de marchés du logement, de caractéristiques urbaines et sociales des quartiers ou de maillage institutionnel, influencent fortement les dispositifs expérimentés et leurs effets ; petites colocations dispersées dans des immeubles mixtes et dans plusieurs quartiers et qui vont être plutôt le fruit d'un partenariat AFEV-bailleurs dans des contextes où il n'y a pas une grande tension en termes de logement (Poitiers) ; immeuble spécifique neuf construit dans le cadre de la rénovation d'un quartier très stigmatisé regroupant l'ensemble des colocations et associant plusieurs acteurs du logement (CDC, bailleur, ville) et l'ensemble des partenaires socio-éducatifs du quartier (Grenoble) ; une situation intermédiaire et assez atypique à Toulouse, avec des colocations expérimentées dans d'anciens logements de fonction d'instituteurs, la ville étant porteuse de ces projets et ayant saisi une opportunités immobilières, certaines implantées dans des sites de la politique de la ville et d'autres non.

L'expérimentation conforte les nombreuses réflexions en cours sur les perspectives de développement d'une offre de logements en colocation pour des personnes jeunes, étudiantes ou non. De ce point de vue, elle montre qu'il existe bien une demande pour ce type de formule, mais qu'elle se heurte encore à quelques obstacles de nature principalement gestionnaire. L'engagement des bailleurs sociaux ou des acteurs spécialisés du logement étudiant reste modeste et semble conditionné, au moins à ce stade, à la présence d'un acteur intermédiaire chargé de constituer les groupes et d'assumer les risques spécifiques liés à la forte mobilité des jeunes. Dans le cas de l'expérimentation Kaps, l'AFEV joue ce rôle à la satisfaction de tous, mais on en perçoit rapidement les limites dès lors que les projets visent une dimension supérieure. La question du financement de cet accompagnement et de l'intermédiation est donc posée.

Les projets solidaires développés par les étudiants apportent « un plus », enrichissant les parcours personnels et professionnels de ces Kapseurs et construisant un rapport à la fois d'engagement et de quotidienneté avec les habitants. Ces colocations comme les micro-projets d'hyper-proximité n'ont pas un effet perceptible à travers des statistiques, que ce soit sur le peuplement des quartiers ou sur les personnes touchées par ces projets. Mais, ils contribuent de manière originale et innovante à développer le lien social de voisinage, facilitent l'accès des structures locales et bailleurs aux habitants et offrent un appui complémentaire aux partenaires sociaux locaux.

L'articulation des temporalités de la présence des étudiants et de la maturation d'un projet demande de l'innovation et de l'anticipation. Plus les projets sont construits en amont et s'inscrivent dans des sites où existe une dynamique partenariale, généralement liée à la politique de la ville, plus les étudiants peuvent s'impliquer rapidement et avoir l'impression de contribuer au développement local. L'implantation de colocations au gré des opportunités immobilières et dans des quartiers résidentiels soulèvent davantage de questions sur la faisabilité et la pertinence de projets pour lesquels l'ancrage local et le double statut « d'habitant » et « d'intervenant » des étudiants sont fondamentaux. Par ailleurs, une meilleure prise en compte du temps consacré et de l'expérience acquise dans le cursus universitaire des étudiants paraît assez indispensable pour assurer à la fois la diversité des profils et l'investissement des étudiants. Le partenariat avec les universités reste à consolider de ce point de vue.

La pertinence de la programmation et de la conception de logements en colocation à projet solidaire se joue autant à l'échelle urbaine (localisation par rapport aux lieux d'études et d'animation urbaine, caractéristiques du quartier d'implantation des logements) qu'architecturale (organisation des espaces de jour et de nuit, taille des chambres, configuration des lieux de travail et de vie commune à l'échelle des logements et de la résidence).

Si des appartements familiaux classiques peuvent faire l'objet d'une requalification, pérenne ou temporaire, en logements pour colocations à projet solidaire, il existe néanmoins certaines conditions pour qu'ils répondent aux exigences de cette forme de cohabitation originale. Le fait que les étudiants soient impliqués dans un projet qui concerne un quartier d'habitat social constitue un facteur clef de leur intégration, eu égard aux échecs des expériences précédentes d'implantation de logements étudiants dans les années 90 dans ce type d'environnement (Wittner, Welzer-Lang, 1994). Il invite aussi à prendre en considération des problématiques spécifiques lors de la réhabilitation des logements.

Inversement, dans le cas de la réalisation de nouvelles résidences pour Kapseurs, il peut exister un véritable enjeu pour les maîtres d'ouvrage de ces opérations, à prévoir de façon judicieuse la réversibilité des aménagements ; pour autant, cette préoccupation ne doit pas entraver les ambitions poursuivies dans le cadre de la colocation solidaire.

Les objectifs fondamentaux de ce projet sont à décliner et à interpréter selon les contextes locaux à travers les options d'aménagement et de construction retenues. Il est à ce titre important que les acteurs de ces opérations puissent s'appuyer sur des outils de programmation et de conception mettant en exergue la spécificité des modes d'habiter dans ces logements. Certains de ces outils sont préfigurés dans ce rapport, ils pourraient être complétés et développés grâce à d'autres évaluations menées in situ. Il paraît en effet essentiel que les maîtres d'ouvrage et les professionnels de la construction puissent se référer à des situations réelles de vie quotidienne rencontrées par les Kapseurs, plutôt que de s'en remettre à des représentations formulées a priori sur les pratiques des étudiants dans ces colocations d'un type nouveau.

A l'évidence, dans les trois volets, le rôle d'acteurs tels que l'AFEV veillant à la prise en compte de l'esprit général du projet Kaps dans la production d'une offre de logements en colocation solidaire paraît fondamental. Il conviendrait de reconnaître localement ce rôle d'ingénierie et de coordination et de le financer davantage si les Kaps continuent de se

développer. De ce point de vue, l'intégration des actions aux futurs contrats de ville pourrait permettre d'assurer la durabilité de cet investissement et des projets solidaires.

Les limites de cette première étape d'évaluation ne tiennent pas au nombre et à la spécificité des sites, plutôt assez illustratifs de la diversité des expérimentations Kaps. Elles tiennent plutôt à l'avancement de ces opérations. Pour pouvoir évaluer les effets en termes de logement, de quartier ou de trajectoire, il faudrait pouvoir suivre dans le temps ces opérations comme les parcours des étudiants. Il faudrait également mettre en place un dispositif plus systématique d'évaluation des projets solidaires et de leur impact sur les populations concernées.



## BIBLIOGRAPHIE

---

### **Le logement étudiant**

ANCIAUX (Jean-Paul), *Le logement étudiant et les aides personnelles au logement*. Rapport de la mission confiée par Monsieur le Premier ministre, février 2008.

DUBET (François), FILATRE (Daniel), MERRIEN (François-Xavier), SAUVAGE (André), VINCE (Agnès), *Universités et Villes*. L'Harmattan, 1994.

MOREAU (Christophe), PECQUEUR (Christophe), DRONIOU (Gilles), *Étudier et habiter. Sociologie du logement étudiant*, Étude réalisée pour le Plan Urbanisme Construction et Architecture, 2009.

Observatoire de la Vie Étudiante, *Vie étudiante*, Repères 2011

WITTNER (Laurette), WELZER-LANG (Daniel), "Le logement étudiant en banlieue. Repaires sans repaire" in *Les annales de la recherche urbaine, Villes et territoires*, n°62-63, 1994, pp. 244-251.

### **La colocation**

BERNY (Corinne de), « Le logement étudiant à travers l'enquête "Conditions de vie" 2006 », *Note rapide de l'IAU*, n° 455, 2008

BOURGUET (Frédéric de) et GUILLOUX (Vincent), *La colocation, mode d'emploi pratique et juridique*, éd. Vuibert, coll. Guid'Utile, 190 pages

MAURY (Nicole) et VORMS (Bernard), « Sécuriser la colocation », ANIL, avril 2010

MENARD (François) et VALLET (Bertrand), « Introduction. Les jeunes et l'habitat : enjeux et perspectives de recherche », in « L'habitat, le logement et les jeunes », Agora Débats / jeunesses, n°61, 2012

### **Mixité sociale**

Lelévrier (Christine), dir., Diversification de l'habitat et mixité sociale, rapport PUCA, 2011.

### **Méthodologie d'évaluation d'usages**

CERTU, *Mémento pour des visites*, CERTU, 2003.

CONAN (Michel), *L'invention des lieux*,

[http://www.certu.fr/fr/Ville\\_et equipements\\_publics-n30/Qualité\\_d&039;usage\\_et\\_programmation-n145/IMG/pdf/MemCertu14\\_01\\_03.pdf](http://www.certu.fr/fr/Ville_et equipements_publics-n30/Qualité_d&039;usage_et_programmation-n145/IMG/pdf/MemCertu14_01_03.pdf)

DANIEL-LACOMBE (Éric), en coll. avec CONAN (Michel) - *Évaluation de la qualité d'usage des groupes scolaires. Morceaux choisis d'une expérimentation*. Direction Générale de

l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction - Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 1998

DANIEL-LACOMBE (Éric), ZETLAOUI-LEGER (Jodelle) - *Arts et culture à l'école. Évaluer, programmer et concevoir des espaces de pratiques artistiques et culturelles pour les établissements scolaires et universitaires*, pour le Ministère de l'Éducation nationale, DPD, mars 2002.

#### Documents locaux

- AFEV Rennes, Bilan de l'expérimentation Kaps, 2011-2012
- Diagnostics quartiers



**ANNEXES**

---

A decorative graphic on the left side of the page consists of several colored squares and dashed squares of various sizes and colors (purple, green, orange, blue) arranged in a scattered pattern.

## Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse

Ministère des Sports, de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie Associative  
Direction de la Jeunesse, de l'Éducation Populaire et de la Vie Associative

Mission d'animation du Fonds d'Expérimentation pour la Jeunesse

95, avenue de France 75 650 Paris Cedex 13

Téléphone : 01 40 45 93 22

[www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse](http://www.jeunes.gouv.fr/experimentation-jeunesse)