



Ajouter ici le logo de la structure évaluatrice

Direction de la jeunesse,  
de l'éducation populaire et de la vie associative

Mission d'animation  
du Fonds d'expérimentations pour la jeunesse

**NOTE D'ETAPE SUR L'EVALUATION AU 31 DECEMBRE 2010**

REDIGEE PAR « *NOM DE LA STRUCTURE EVALUATRICE* »

**DOSSIER** : AP1\_ n° 377

***Intitulé du projet : Promotion des logements solidaires***

***Porteur du projet : AFEV***

***Evaluateur du projet : Lab'Urba (EA 3482) Institut d'Urbanisme de Paris - Université Paris-Est-Créteil (UPEC)***

***Région(s) d'expérimentation : Poitou-Charentes / Rhône-Alpes / Ile-de-France***

***Date de démarrage effectif de l'expérimentation : début 2010***

**1. Problématique, objectifs et méthode de l'évaluation**

## Projet promotion des logements solidaires

### COMITE SCIENTIFIQUE DE L'ÉVALUATION

Le laboratoire Lab'Urba (EA 3482, université Paris Est Créteil) anime le dispositif d'évaluation de la démarche « promotion des logements solidaires » en mettant à la disposition de l'équipe trois enseignants-chercheurs de l'Institut d'Urbanisme de Paris, membres du laboratoire :

- Jean-Claude Driant (directeur du Lab'Urba, urbaniste, spécialiste des politiques de l'habitat, chargé de mission sur le logement des étudiants pour le PRES Université Paris Est)
- Christine Lelévrier (sociologue, spécialiste de la politique de la ville, des politiques de mixité sociale et de la rénovation urbaine)
- Jodelle Zetlaoui (sociologue, spécialiste de la conception des équipements publics et de la programmation architecturale et urbaine)

Ce groupe compose le comité scientifique de l'évaluation de l'expérimentation, dont les tâches sont les suivantes :

- Suivi des projets tout au long de la démarche, sous la forme de trois réunions annuelles sur site (une réunion par site) + une réunion de lancement + une réunion de bilan du dispositif
- rédaction du ou des cahier(s) des charges des études nécessaires à l'évaluation (enquêtes auprès des étudiants concernés, campagnes d'entretiens avec les acteurs, analyses des projets in situ) et suivi de sa mise en œuvre par les bureaux d'études ou équipes universitaires qui auront la charge de mener les enquêtes correspondantes
- rédaction de la synthèse finale de l'évaluation

L'évaluation porte sur les trois dimensions principales de l'expérimentation proposée, à savoir :

- 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...). Dans un premier temps, une attention particulière est portée sur les statuts juridiques des logements proposés (quelles formules de colocation, d'engagement solidaire des locataires, quels partenaires associés –HLM, CROUS, acteurs privés..)
- La conception des résidences, c'est-à-dire celle des logements eux-mêmes (leur taille, leur organisation, la répartition entre les espaces privatifs et collectifs interne aux logements), de leurs nombre, de leur localisation (notamment quelle articulation avec les logements ordinaires) et celle des autres espaces nécessaires au fonctionnement des résidences (espaces de travail, services collectifs, etc.)
- 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.

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.

## 2. Etat d'avancement et premiers résultats

A ce stade, le travail est toujours en phase amont et s'est orienté vers deux directions :

- D'une part l'accompagnement des responsables et pilotes des projets afin de les aider à mettre en place les moyens nécessaires à la phase d'évaluation
- D'autre part, à construire un protocole d'évaluation pour chacune des trois dimensions de la démarche.

1. **S'agissant de la conception des résidences**, il est proposé de créer un outil qui retrace et retranscrit les objectifs que nous souhaitons assigner aux « logements solidaires » en choix architecturaux et aménagement. Ce mémento doit nous servir de mémoire et de guide afin d'apprécier et d'éclairer les choix futurs d'opportunités immobilières que nous proposeront les différents partenaires. Mais il doit aussi nous permettre de suivre les futurs travaux de réhabilitation ou de construction auxquels nous allons être associés en veillant à garder la cohérence de notre projet entre programmation, conception architecturale d'une part et objectifs sociaux de cette forme de logement.

### Avancement :

**Un groupe témoin** composé de 8 étudiants vivant déjà en colocation (et qui fonctionnent plutôt bien) a été constitué à l'automne 2010. Il comprend :

- 2 étudiants de Louvain-la-Neuve
- 2 étudiants de « Le Mans – Habitat », bailleur social qui organise quelques colocations
- 2 étudiants qui participent à notre opération KAPS (Poitiers – Toulouse)
- 2 étudiants qui vivent en colocation dans parc privé à Paris.

**Constitution (en cours) d'une base bibliographique** sur la question du logement étudiant abordant plus spécifiquement les aspects suivants :

- les rapports entre logement étudiant et territoire ;
- les modes de vie étudiants dans leurs rapports au logement ;
- les réflexions actuelles sur la programmation-conception des logements étudiants en vue de partager une culture commune.

**Un corpus de plans de logements abritant des étudiants en colocation** situés en France, en Belgique et aux Pays-Bas est aussi en cours de constitution pour mener à bien la démarche proposée ci-dessous.

### Démarche :

Nous proposons pour la suite une démarche en 5 étapes de février à mai 2011 sous la conduite de Jodelle Zetlaoui-Léger urbaniste - sociologue (Lab'Urba) et de Jean Didier Laforgue (à confirmer) architecte, maître de conférence associé à l'Institut d'Urbanisme de Paris.

Le premier semestre 2011 sera consacré à cette phase de consolidation et d'appropriation de la méthode et de constitution d'un mémento initial.

L'équipe de l'AFEV et les professionnels qui l'assisteront, conduiront par la suite des évaluations d'opérations et constitueront un guide programmatique à partir des principes fondamentaux qui seront définis lors de cette démarche initiale.

#### 1- Réunion préparatoire

Objectif : définition d'un guide d'animation de la première réunion du groupe témoin.

#### 2- Première réunion du groupe témoin

Objectifs :

- faire raconter des « moments de vie » en lien avec les usages des espaces au quotidien, évoquer la perception du rôle des espaces investis, ...

- aborder des grandes questions transversales liées aux mode de vie – projet de vie, dans le logement, en lien avec les activités d'études et d'engagement dans le projet de colocation solidaire (intimité, rapports entre privatif/collectif, importance et conditions des échanges internes et avec l'extérieur,).

### **3- Réunion de débriefing,**

Sur la base des travaux menés lors de la première réunion et du compte-rendu qui en aura été réalisé par les porteurs du projet, il s'agira de préparer la deuxième réunion du groupe témoin.

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

Cette réunion sera conduite sous la forme d'analyses critiques de plan.

### **5- Réunion de débriefing**

Écriture de quelques problématiques d'usages et de différents scénarii d'aménagement possibles par espaces, élaboration de réponses propositions programmatiques, en croquis et plans, ... Ecriture du début du mémento sur la forme mixte : témoignages, analyses, plans

- 2. S'agissant du volet « Rapport au territoire ».** L'expérimentation s'inscrit volontairement dans des contextes urbains et sociaux qui sont aujourd'hui l'objet de politiques de développement social et de rénovation urbaine. Le rapport au territoire est à double sens : quelle valeur ajoutée d'une telle action au projet local ? Comment le contexte local, la dynamique d'interactions entre le collectif étudiant et l'environnement changent ou peuvent changer le projet lui-même ?

La grille d'analyse de ce volet, proposée aux relais locaux de l'AFEV par l'équipe chargée de la conduite de l'évaluation, a été discutée et remaniée à l'issue d'une première rencontre en juillet 2010. A l'issue de cette rencontre, chaque équipe locale a été chargée de faire remonter toutes les informations déjà disponibles permettant de constituer une sorte « d'état des lieux » des projets locaux par site. Cet état des lieux s'est organisé dans un premier temps autour de trois éléments :

- le recensement des diagnostics existants et données socio-démographiques disponibles sur le « quartier d'accueil »,
- le recueil d'éléments permettant de comprendre le système d'acteurs avec les positions, motivations et degré d'implication des uns et des autres en amont et au démarrage de l'action,
- une fiche descriptive du montage du projet de co-location, reprenant toutes les étapes importantes dans l'avancement du projet et les objectifs affichés au cours de réunions et dans des notes et documents existants (du côté de l'AFEV et du côté des partenaires locaux).

Entre septembre 2010 et janvier 2011, ces différents éléments ont été recueillis par les équipes locales de Poitiers, Paris, Lyon, Grenoble. L'objectif est maintenant d'alimenter tous les trois mois cette base pour l'actualiser à la fois sur l'avancement des projets et sur l'évolution du système d'acteurs.

Parallèlement, une enquête exploratoire a été menée à Poitiers auprès des premiers locataires installés dans les deux quartiers concernés. Cette petite enquête a porté sur leurs parcours résidentiel et personnel, leurs motivations à participer à cette expérimentation et leurs représentations et pratiques du quartier. Le questionnaire a été co-élaboré par l'AFEV et l'équipe et une dizaine de locataires ont été interrogés. L'effectif est pour l'instant trop faible pour en tirer de véritables enseignements mais cette étape a permis de tester le questionnaire.

La prochaine étape sera celle d'une rencontre avec les acteurs locaux à Poitiers début mars et la réalisation d'entretiens collectifs auprès d'étudiants dans deux des colocations (après plusieurs mois de cohabitation).

- 3. S'agissant du volet institutionnel et juridique, l'évaluation identifie deux grands registres d'interrogation nécessaires pour préparer ce volet de l'évaluation :**

- les rôles respectifs des différents acteurs du secteur du logement qui sont mobilisés. Pourquoi et comment les acteurs s'impliquent-ils ? Comment coopèrent-ils ? Au niveau stratégique et au niveau opérationnel. Pour préparer la démarche d'évaluation, il est nécessaire d'élaborer deux fiches détaillées pour chaque projet permettant de les comparer et, partant de là, d'évaluer les pertinences respectives des différents types de projets, des moyens mobilisés, des configurations d'acteurs pour la gestion :
  - une fiche maîtrise d'ouvrage : descriptif normalisé du projet
  - une fiche gestion
  
- Les questions d'ordre organisationnel et juridiques induites par les caractéristiques spécifiques de l'expérimentation (la colocation de projet) avec trois questions clés à travailler en amont.
  - Les modalités d'attribution des logements
    - o au moment de la constitution du premier groupe
    - o lors du remplacement partiel de membres du groupe
  
  - Les régimes de la colocation. Dans l'état actuel de la législation, la colocation relève du régime ordinaire de la relation locative ; elle peut s'appliquer dans tous les secteurs du logement (social ou non, meublé ou non, sous-location...). Un contrat de colocation est donc un contrat ordinaire, qui doit respecter les règles ordinaires, notamment en matière de durée des baux et de renouvellement. Cela suppose de faire un certain nombre de choix en conséquence :
    - o le choix du statut locatif.
    - o Le choix de la façon de contracter : contrats individuels ou contrat global.
  
  - Les questions des garanties et des cautions. Dans l'état actuel des textes et dispositifs nationaux, les étudiants non boursiers et n'étant pas en recherche d'emploi, logeant dans des logements conventionnés ne bénéficient d'aucun dispositif national de cautionnement par personnes morales. Restent les aides de ce type mises en place par les collectivités territoriales.

Pour les prochains mois, il est nécessaire de préparer à la fois l'évaluation, le renouvellement des groupes pour la deuxième année à Poitiers et le lancement à la rentrée prochaine des deux autres sites. Cela suppose notamment de faire un pont sur la façon dont s'est déroulée la procédure d'affectation des logements, afin que celle-ci soit prête au printemps. Il s'agit aussi de suivre attentivement les modalités juridiques et économiques de gestion des contrats et de recouvrement des loyers afin d'affiner autant que nécessaire les règlements (modalité de paiement de loyers,...).

CERTIFICAT : (ne fera pas l'objet d'une publication)

**Je soussigné, Jean-Claude Driant, responsable de la structure évaluatrice du projet AP1\_n° 377, certifie exact l'ensemble des informations figurant sur le présent document.**

**Date : 31/01/2011**

**Signature :**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Jean-Claude Driant.