



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 L'AGENCE PLACE

DOSSIER : AP2_ n°067_EVA

Intitulé du projet : Pour un habitat coopératif jeune

Porteur du projet : UR Pact-Arim / CRESS Aquitaine

Evaluateur du projet : Francis Pougnet

1. Problématique, objectifs et méthode de l'évaluation

→ [Problématique] : **Evaluer un produit logement nouveau destiné à un public au profil sociologique bien particulier :**

Le projet d'habitat coopératif jeune soulève une double problématique. L'habitat coopératif reste actuellement en France une offre de logement rare et peu développée. Elle n'existe pas encore sous une forme institutionnalisée et encadrée par une procédure spécifique et globale. De plus, l'habitat coopératif tel qu'il existe dans les autres pays en Europe ou encore au Canada propose généralement une offre d'accession à la propriété. Or, l'habitat coopératif envisagé dans ce projet se destine aux jeunes et donc à la location, ce qui en fait un type d'habitat coopératif particulier et exploratoire.

La démarche développée dans ce projet explore ainsi de nouvelles pistes pour le développement d'une nouvelle offre de logement, à la fois par les spécificités de l'habitat coopératif en lui-même, mais également par les particularités propres aux publics jeunes.

→ [Objectifs] : **Evaluer le rapport aux futurs bénéficiaires, l'inscription territoriale du projet et les conditions de sa mise en œuvre :**

Avant même la livraison des logements coopératifs, l'évaluation peut s'attacher à plusieurs aspects :

Il s'agit de centrer prioritairement l'évaluation sur ce qui relève de **la prise en compte des attentes et besoins des jeunes** dans le projet d'habitat coopératif ainsi que leur inscription dans la démarche participative :

- **Les jeunes constituent des publics hétérogènes** : les dispositifs susceptibles de susciter leur intérêt et de les mobiliser dans des projets résidentiels d'habitat coopératif doivent donc être adaptés selon les différents profils identifiés. Comment mobiliser ce public ? Comment l'impliquer sur le long terme et le fidéliser ? Quels sont les publics qui apparaissent comme les plus intéressés par des démarches coopératives (types de formations, types de pratiques extra-scolaires) ?
- **La mobilité résidentielle des jeunes commande la mobilisation d'une offre accessible et fluide** : les dispositifs d'habitat coopératif devront offrir un cadre d'accès au logement sécurisé et permettre des parcours réversibles. Comment l'élaboration de la gestion future de l'habitat coopératif permet-elle une certaine flexibilité ?
- **Le succès des formules d'habitat coopératif reposera sur l'adhésion des publics, acteurs des solutions qu'ils mobilisent**. Dans le cas présent, entre désir d'individualisation et souhait d'autonomie, l'évaluation portera sur l'intérêt et la capacité des jeunes à s'inscrire dans un cadre collectif partagé. Comment les premiers occupants pressentis s'impliquent dans la définition du fonctionnement interne de la coopérative ? Quels sont leurs attentes par rapport à la vie collective à organiser au sein de la coopérative ?

Il s'agit également d'évaluer **l'inscription territoriale du projet** à la fois au travers des caractéristiques urbaines du terrain d'implantation envisagé, mais également au regard de la vie de quartier préexistante.

- **L'Habitat coopératif doit être replacé dans une dimension élargie de l'habitat en prenant en compte le contexte urbain dans lequel il s'inscrit** : Comment le projet prend-il en compte, dans sa mise en œuvre, l'offre urbaine de proximité en matière de mobilité (piste cyclable, transport en commun) ; en matière d'aménité urbaine (espaces vert, stationnement) ; en matière de commerce etc. Correspondent-elles aux besoins et modes de vie des jeunes ?

- **Le projet s'intègre dans un environnement social particulier.** Comment le projet est-il perçu par le voisinage ? Comment s'inscrit-il dans la vie de quartier ? Comment le projet fait-il du lien avec les structures et équipements environnants (établissements scolaires, vie associative locale, EPAHD...)

Enfin, il s'agira d'évaluer **les conditions de mise en œuvre, notamment au niveau méthodologique.**

- **L'évaluation portera un intérêt tout particulier aux porteurs du projet, aux partenaires institutionnels ainsi qu'à l'ensemble des acteurs associés.** Comment s'élabore la gouvernance du projet ? Comment fonctionne-t-elle ? Comment les différentes phases du projet sont-elles animées pour créer une dynamique ? Comment sont appréhendés les imprévus ? Quels outils mettent-ils en place pour aider les futurs résidents ? Quel est le rôle concret de l'équipe d'accompagnement ? Y a-t-il des attentes différentes en fonction des publics ? Comment sélectionne-t-on les demandes ?

→ [Méthode d'évaluation] : **Une évaluation qualitative et participative :**

L'évaluation repose sur plusieurs outils méthodologiques issus de la sociologie. Elle se base principalement sur la **méthode d'enquête qualitative classique** qui consistera à la passation d'entretiens individuels ou groupés auprès des différents acteurs impliqués sur le projet d'habitat coopératif.

Mais également sur l'**observation participante** lors de Conseil Administratif, Assemblée Générales, Réunions de sensibilisations, Groupes de travail thématique etc. L'observation participante est une méthode sociologique qui consiste à immerger l'observateur dans son terrain (ici, les différentes rencontres qui balisent la démarche de projet d'habitat coopératif jeune) et de partager l'expérience du porteur de projet dans la durée.

Enfin, l'évaluation mobilise la **méthode de l'intervention sociologique (I.S.)**. Celle-ci a pour but de renforcer chez les acteurs les capacités d'analyse et de réflexion. Suivant ainsi ce principe, la position de l'évaluateur, pour ce dispositif, n'est pas envisagée comme une position neutre et distanciée. Celui-ci se donne le droit de prendre la parole lors des débats auxquels il assiste. Cette prise de parole permet de poser des questions d'ordre réflexives. Il s'agit en effet d'amener les acteurs à évoquer leurs propres représentations du projet (représentations de l'habitat coopératif, représentations sociales du public visé, attentes et craintes, principes qui guident leurs actions). En aucun cas, les questions doivent être dans le registre de l'action et de la conduite du projet, car il s'agit de ne pas remettre en cause la position du porteur de projet. Ce niveau de débat amené par l'évaluateur en présence du porteur de projet lui permettra aussi d'être réactif sur sa propre démarche.

→ **Calendrier prévisionnel de l'évaluation**

Avril 2011 –Janvier 2012 : « phase de conception » : Suivi des actions et entretiens qualitatifs

- suivi des réunions de montage avec le porteur de projet (étape de concertation et d'animation thématiques avec les jeunes intéressés)
- premiers entretiens avec les partenaires associés

À partir de Janvier 2012 : « phase de mise en chantier »

- suivi des actions programmées
- suivi des réunions de montage avec les porteurs de projet.

2. Etat d'avancement et premiers enseignements

Ce premier état d'avancement fait référence à la période entre Septembre 2010 à Avril 2011. A ce jour, l'Agence Place a essentiellement pratiqué de l'observation participante et de l'I.S. lors de participations aux réunions de sensibilisations des étudiants de la Croix Rouge, ainsi que lors de la réunion d'échange avec l'AFEV (Association de la Fondation Etudiante pour la Ville). Elle a aussi rencontré le porteur de projet lors de plusieurs entretiens individuels pour prendre acte des avancées éventuelles du projet mais également pour lui apporter du recul sur les difficultés rencontrées.

Ces différentes rencontres ont pu permettre l'intérêt de clarifier certains points pour la poursuite de la démarche :

➤ **L'habitat coopératif jeune, une définition floue qui peut desservir le projet :**

Durant la première phase « de démarrage », le Porteur de Projet a dû plusieurs fois faire l'exercice **d'une redéfinition plus précise de l'habitat coopératif jeune et de ses caractéristiques propres**. Cette question a notamment été soulevée lors des premières réunions de sensibilisation sur l'habitat coopératif auprès des étudiants de la Croix Rouge, mais aussi lors des rencontres avec les structures de formations présentes autour du site identifié à Bègles. Plusieurs questions ont été posées de manière récurrente : Qu'est-ce qui le différencie d'un FJT ? A-t-il plus d'avantages qu'un logement « CROUS » ? Quelle est sa différence avec le fonctionnement d'une colocation ?

Face au manque de lisibilité des réponses apportées à ce stade, le travail de sensibilisation avec les acteurs susceptibles d'être associés à la démarche peut se retrouver fragilisé, notamment auprès des structures de formations, et par la suite, avec le tissu associatif du quartier. Pour une meilleure poursuite de la démarche, le travail de pédagogie pourrait être renforcé **en prenant appui sur un référentiel** replaçant l'habitat coopératif dans l'offre globale de logements jeunes existants (foyers ; cités universitaires...). Il préciserait les caractéristiques de chaque type d'offre de logements pour les jeunes et les plus-values de l'habitat coopératif au regard de chacun d'eux. **Il permettrait de clarifier le discours sur l'habitat coopératif jeune mais également devenir un outil du dispositif d'évaluation.**

➤ **Des difficultés à constituer le groupe participatif « jeunes »**

La constitution d'un groupe de jeunes locaux volontaires participant à la « phase de conception » (formulation des attentes et des besoins, définition des espaces partagés, du mode d'organisation de l'habitat coopératif et rédaction de la charte du projet coopératif) constitue le pari initial de la démarche. Elle s'est retrouvée mise en difficulté par une participation réduite des jeunes étudiants, premier cercle pressenti pour former l'ossature du groupe.

L'observation participante a permis d'identifier la nature de ces difficultés :

Elles sont en partie liées au contexte local. Deux structures de formation viennent de s'installer sur le site des Terres Neuves (La Croix Rouge et l'Ecole Adams) et une autre structure est présente à proximité (Tourisme). Mais le campus de Bègles est un site récent, qui manque encore de visibilité. Par exemple, il n'existe pas d'association étudiante animatrice du campus, qui aurait pu être une structure ressource supplémentaire pour le projet. En termes d'équipements, il n'existe pas non plus d'équipements structurants pouvant faire office d'espaces publics à investir (cafétérias etc.). Enfin, les rencontres des directeurs des structures de formations ont révélé leur méconnaissance du tissu des opportunités proposées. Les difficultés dans la constitution du groupe test tiennent également à la nature des filières de formations présentes à Bègles. Celles-ci mobilisent fortement leurs étudiants (stages, calendrier scolaire contraignant) et dégagent peu de temps libre. Peu se sont mobilisés lors des réunions (souvent présents par

leur obligation de délégués de promotion). Elles tiennent enfin aux modes d'information : la dynamique participative pourrait être soutenue par une campagne de communication (affiches/ mails) plus active.

Enfin, elles sont liées aux caractéristiques même du public jeune. D'une manière générale, les jeunes sont un public « volage », qui fonctionne sur des logiques d'opportunités. Il est donc difficilement mobilisable à la base et son inscription se construit. De plus, les jeunes étudiants présents sur Bègles n'ont pas le profil des « captifs » traditionnels du marché du logement. Etudiants dans des formations privées (Tourisme) ou dans la filière sanitaire et social, ils sont de bons « clients » pour le marché immobilier privé car ils rassurent les propriétaires bailleurs. De plus, ils n'ont pas de difficultés financières suffisamment critiques pour voir dans l'habitat coopératif un intérêt direct dans son bon rapport qualité-prix.

Cette difficulté a ralenti en partie l'avancée de la conduite du projet mais a permis de soulever le constat que le continuum méthodologique prévu initialement (un même groupe « concepteur » et « futurs bénéficiaires ») **ne va pas de soi et qu'il faut s'adapter méthodologiquement ainsi qu'en termes d'animation de projet.** Il a ainsi été décidé avec le porteur de projet d'en prendre acte et de dissocier le groupe de suivi jeunes en deux groupes, « les concepteurs » et les « bénéficiaires » (ce qui n'empêchera pas certain d'appartenir au deux). La question de la « représentativité » reste une question épineuse dans toute démarche de concertation, il n'est donc pas surprenant d'y être confronté dans le projet d'Habitat coopératif jeune.

Avec les « concepteurs », il s'agira dorénavant de plutôt privilégier le contenu des réunions, qui doivent impérativement traiter de toutes les thématiques (traitement des espaces publics, aménagement des cellules logements, projet coopératif etc.), plutôt que de suivre le dogme de la « représentativité » à tout prix. En effet, ce serait prendre le risque de décaler trop fortement le calendrier de la mise en chantier. Il a donc été imaginé que les jeunes présents pourraient être différents d'une réunion à l'autre, selon l'intérêt qu'ils portent aux thématiques. Une ou deux réunions communes seront tout de même indispensables (de début et de clôture de la concertation par exemple).

➤ **Un projet qui a besoin de prendre appui sur un pilotage solide et investi**

Le pilotage du projet d'habitat coopératif jeune est pour l'instant assuré au sein d'une instance qui supervise d'autres projets d'habitat coopératif sur l'agglomération bordelaise au titre des « Coopératives logements ». Mais cette instance est peu indexée sur l'accompagnement de chacun des projets : localement, le projet d'habitat coopératif jeune reste encore perçu comme parachuté, extérieur : les acteurs locaux s'en sont peu saisis et la démarche demande à être investie, appropriée. A cet égard, la conduite de la mise en œuvre du projet devrait davantage s'appuyer sur une instance de pilotage locale, cela afin de garantir un meilleur suivi, d'acter les différentes décisions prises au fur et à mesure de la démarche mais aussi d'ouvrir à des processus d'innovation sociale.

➤ **L'évaluation a également permis de noter l'efficacité du cadre méthodologique initial dans ses capacités à être réactif**

La démarche participative a été élargie par la constitution d'une instance de discussion des centres de formation susceptibles d'être impliqués sur du long terme (recrutement futur des bénéficiaires, garantie d'un bon turn-over de l'habitat coopératif, ...). De plus, face un contexte où le campus est encore un site en devenir, le projet, par sa transversalité et les multiples instances qu'il mobilise permet de rassembler des acteurs, constituant un réseau nouveau pour le tissu local.

D'une manière générale, au regard des retards dans le calendrier prévisionnel, il est déjà possible de relever qu'un projet d'habitat coopératif jeune nécessite du temps en amont et une forte flexibilité méthodologique pour garantir les conditions de sa mise en œuvre. Par exemple, une phase exploratoire et de prospective en amont pourrait être nécessaire, à la fois sur les publics (caractéristiques socio-

démographiques...) et le fonctionnement du quartier (état des lieux de l'offre locative...) afin de garantir les conditions d'un bon déroulement du projet.

CERTIFICAT :

Je soussigné, Mr Francis Pougnet, responsable de la structure évaluatrice du projet AP2_n°067_EVA, certifie exact l'ensemble des informations figurant sur le présent document.

Date : 30 janvier 2011

Signature :

