



**PAS-DE-CALAIS HABITAT**  
**Office Public de l'Habitat**

**DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU**

**SEANCE DU 01 JUILLET 2022**

**Président :** Monsieur COTTIGNY

**Présents :** Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN  
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

**Excusée :** Madame ROSSIGNOL

Convention tripartite entre Pas-de-Calais habitat, l'AFEV et Résid'UP fixant les modalités de location et de gestion de logements réservés au projet KAPS.

**Quartiers prioritaires de la ville - CALL**

---

Direction Territoriale Artois-Gohelle Lens-Liévin  
Rapporteur : Pierre HAËM

---

L'AFEV, Association de la Fondation Etudiante pour la Ville est une association nationale qui agit au sein des quartiers prioritaires de la ville et lutte contre les inégalités, notamment éducatives.

En 2020, l'AFEV Artois et la Cité Educative de Lens initiaient une enquête sur le logement et l'engagement auprès de 800 jeunes sur le territoire de la CALL.

Une grande majorité des jeunes, 97% des lycéens et 89% des étudiants, vivent au domicile familial. Près de la moitié des étudiants souhaiteraient pouvoir se rapprocher de leur lieu d'études et ainsi réduire leur temps de trajet.

Cette enquête a notamment pointé la pertinence de l'émergence d'un projet logement spécifique que l'AFEV propose via son dispositif de « Kolocation à projets solidaires »

(KAPS) (cf. annexe 1). Un quart des enquêtés ont répondu être intéressés par ce projet.

Développé en 2010, le principe est simple : des jeunes de 18 à 30 ans, majoritairement étudiants rejoignent une colocation en quartier prioritaire de la ville et s'engagent à créer et animer des projets solidaires et créateurs de lien entre les habitants.

Les kapseurs sont en complète immersion dans le quartier où ils sont à la fois bénévoles et habitants. Cette double appartenance facilite leur insertion dans le quartier et démultiplie l'impact de leur action.

Les objectifs du projet sont nombreux :

Pour les jeunes :

- Accès et autonomie dans le logement,
- Création d'un réseau,
- Développement de compétences,
- Création de lien, rompre l'isolement,
- Expérience d'engagement solidaire.

Pour les habitants et les bailleurs :

- Lien et Mixité sociale,
- Participation des habitants,
- Amélioration du cadre de vie.

Pour les acteurs locaux :

- Des kapseurs en tant que nouveaux bénévoles,
- De nouveaux habitants jeunes et dynamiques.

Pour les territoires :

- Créer des passerelles entre l'université et les quartiers prioritaires,
- Valoriser l'image des quartiers prioritaires.

Les kapseurs sont encadrés et accompagnés tout au long du parcours par un coordinateur qui assure la communication, la formation et le suivi des jeunes.

## **I- PRÉSENTATION DU PROJET ET PARTENARIAT AVEC PAS-DE-CALAIS HABITAT**

En 2020, l'AFEV a sollicité les bailleurs présents sur le secteur de la Grande Résidence de Lens pour qu'ils adhèrent au projet et identifient des logements collectifs répondant aux critères du projet KAPS.

Le projet envisagé se déroule sur les 3 années scolaires à venir, de septembre 2022 à juin 2025 et compte un nombre croissant de kapseurs d'année en année. Le prévisionnel est de :

- 2022/2023 : 8 logements pour 21 kapseurs
- 2023/2024 : 12 logements pour 30 kapseurs
- 2024/2025 : 16 logements pour 40 kapseurs

Dans la poursuite de sa politique de reconquête des logements vacants et son engagement à rendre plus dynamique et plus attractif le quartier de la Grande Résidence de Lens, la Direction Territoriale de Lens Liévin a d'ores et déjà pu identifier 4 logements vacants de type IV et V pour ce projet.

La SIA, second bailleur impliqué et présent sur le secteur, proposerait également 4 logements pour cette première année scolaire.

S'agissant de colocations et de logements meublés, spécificités que ni la SIA, ni Pas-de-Calais habitat ne gèrent en direct, la participation d'un intermédiaire locatif est essentielle. Après avoir questionné les acteurs locaux sur leur capacité à faire, l'AFEV a sélectionné l'un de ses partenaires, le gestionnaire Résid'Up le seul en capacité à intervenir dans les délais.

Résid'Up est une association loi 1901 qui contractualise ses engagements avec les bailleurs pour une « prise à bail » de logements en vue de les sous louer à des étudiants et jeunes de moins de 30 ans (CCH article L.442-8-1, L.442-8-2, L.442-8-3-1, L.442-8-4). Elle assure les missions traditionnelles dévolues à tout gestionnaire.

Résid'Up signe un bail de sous-location avec chaque étudiant, perçoit les redevances (loyers + charges forfaitaires) et reverse aux bailleurs le loyer et les charges locatives avec les régularisations.

Conventionner avec ce gestionnaire permettrait également à Pas-de-Calais habitat de tester un partenariat avec une structure privée et de toucher un nouveau public. A l'issue de parcours KAPS, ces étudiants pourraient être orientés vers d'autres dispositifs de l'office tel qu' « un jeune un logement » par exemple.

## **II- FINANCEMENT DU PROJET**

Le coût global du projet est estimé à 238 000€ pour les 3 années scolaires dont 18 300€ pour Pas-de-Calais habitat (cf. annexe 2).

Le financement prévisionnel est le suivant :

- Etat : Cité Educative : 35 000 €
- Région Hauts-de-France: 15 000 €
- Département du Pas-de-Calais : 35 500 €
- CALL (Appel à projets AMI Tremplin): 35 500€
- CDV Etat + Ville : 20 000€
- CAF du Pas-de-Calais : 40 400€
- Autres établissements publics : 20 000€  
(pour le financement de l'enquête finale)
- Bailleurs :
  - Pas-de-Calais habitat : 18 300€
  - SIA Habitat : 18 300€

La participation de Pas-de-Calais habitat consiste au versement annuel d'une subvention de 2 000€ pour l'ingénierie de projet et 500€ par kapseur pour le recrutement, la formation et l'accompagnement individuel, dans la limite de 20% du budget prévisionnel annuel pour les 2 bailleurs.

Sur la base de ces budgets prévisionnels établis, la participation de Pas-de-Calais habitat s'élèverait donc à :

- 7 000€ la première année sur une base de 4 logements pour 10 kapseurs,
- 5 650€ la seconde année sur une base de 6 logements pour 15 kapseurs,
- 5 650€ la troisième année sur une base de 8 logements pour 20 kapseurs,

Cette dépense pourra, après accord préalable des signataires du contrat de ville, entrer dans le cadre du dispositif de l'utilisation de l'abattement de TFPB dans le champ des actions d'accompagnement social spécifiques.

Pas-de-Calais habitat s'engage également à verser une participation financière au gestionnaire Résid'Up. La première année, le montant de cette participation s'élève à 28 % du loyer théorique de chaque logement mis à disposition, pris en charge par le bailleur sous forme d'une remise effectuée sur le montant du loyer payé par le gestionnaire, exigible chaque mois à terme échu.

Ce rabais pourra être réévalué par Résid'Up en fonction du nombre de places les années suivantes sans pour autant excéder 30% du loyer de chaque logement mis à disposition.

En tenant compte de ces dépenses (subvention versée à l'AFEV et rabais sur loyer), le bénéfice pour Pas-de-Calais habitat est estimé à 49 000€ pour les 3 années pour 8 logements loués. (cf. annexe 3)

### **III- RÔLES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Pas-de-Calais habitat s'engage à mettre à disposition plusieurs appartements situés en quartier prioritaires de la ville et plus précisément sur le quartier de Lens – Grande résidence (QPV) pour l'année scolaire 2022-2023 et à les louer au gestionnaire Résid'Up notamment pour faciliter l'accès au logement aux jeunes qui sortent de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Le gestionnaire les sous-louera à des étudiants et jeunes de moins de 30 ans choisis par l'Afev, dans le respect de la réglementation des habitations à loyers modéré définie dans le code de la construction et de l'habitation.

L'Afev s'engage à trouver et choisir les candidats, aider à la constitution des colocations qu'elle présente au gestionnaire. Elle mobilisera divers canaux de communication en direction des établissements d'enseignement supérieur et sur les lieux de vie étudiante. Elle assurera le remplacement des colocataires si départ en cours d'année.

Elle assume l'animation et le suivi des projets solidaires et citoyens développés par les kapseurs. Elle mettra en œuvre toutes les ressources nécessaires et mobilisera un nombre de collaborateurs adapté au nombre d'étudiants et jeunes engagés.

Le gestionnaire Résid'Up signe un bail de location pour chaque logement mis à disposition par le bailleur et est redevable du loyer et des charges locatives auprès de Pas-de-Calais habitat.

Résid'Up assure la gestion des colocations, signe tous les documents contractuels avec les kapseurs et s'engage à respecter et faire respecter le règlement intérieur.

### **IV- SUIVI ET EVALUATION**

Pas-de-Calais habitat, l'AFEV et le gestionnaire se retrouveront chaque trimestre pour évoquer le suivi des colocations et proposer les réorientations nécessaires éventuelles puis une fois par an lors d'un comité de pilotage organisé avec les partenaires élargis du projet.

Un bilan quantitatif et qualitatif détaillé sera établi une fois par an en juillet par l'AFEV, le gestionnaire et Pas-de-Calais habitat, qui sera attentif à l'accès au dispositif des jeunes sortant de l'ASE.

Avant la fin des trois années d'expérimentation, une enquête plus importante sera menée afin d'évaluer le projet Kaps : prise d'autonomie et sociabilisation des kapseurs, découverte, intégration et participation sur le territoire, etc...

Il est proposé de contractualiser la mise en location des logements repérés pour le projet KAPS pour ces 3 prochaines années scolaires par le biais d'une convention tripartite (Annexe n°4).

Afin de permettre au gestionnaire et à l'AFEV d'équiper et de meubler ces 4 premiers logements identifiés au cœur de la Grande Résidence de Lens, il est souhaité une mise à disposition anticipée et gracieuse au plus tard au 1<sup>er</sup> août 2022, soit un mois avant les prises à bail.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la mise en place de ce projet au sein des Quartiers prioritaires de la ville de la Direction territoriale Artois-Gohelle Lens-Liévin,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à fixer définitivement les clauses, charges et conditions de la convention tripartite entre Pas-de-Calais habitat, l'AFEV et Résid'Up fixant les modalités de location et de gestion des logements réservés au projet KAPS et à la signer,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée au versement des subventions à l'AFEV et au gestionnaire Résid'Up selon les modalités fixées par la convention tripartite,
- ✓ autorisent la location des logements identifiés dans la convention pour le projet KAPS à Résid'Up, sous réserve de l'attribution par la CALEOL,
- ✓ autorisent la mise à disposition anticipée et gracieuse de ces logements au plus tard au 01/08/2022.

Décision adoptée à l'unanimité.





# Les KAPS, c'est quoi ?

LES KOLOCATIONS À PROJETS SOLIDAIRES PERMETTENT À DES JEUNES DE **VIVRE EN COLOCATION ET DE S'ENGAGER AVEC LES HABITANTS DANS DES QUARTIERS POPULAIRES**. EN MENANT DES ACTIONS DE SOLIDARITÉ POUR ET AVEC LEURS VOISINS, LES KAPSEURS FAVORISENT LE **VIVRE ENSEMBLE**.

## D'où viennent-elles et où sont-elles ?

- # L'Afev s'est inspirée d'un modèle belge pour lancer en 2010, les "Kolocations A Projets Solidaires".
- # Fortes du succès des premières colocations ouvertes dans 3 villes en France, les KAPS sont aujourd'hui dans **une trentaine de villes en France** et proposent **plus de 600 places en colocation**.



## Qui sont les kapseurs ?

- # **Des jeunes de moins de 30 ans** : étudiants, apprentis, jeunes actifs, en service civique... Les kapseurs sont en complète immersion dans le quartier où ils sont à la fois bénévoles et habitants.
- # Cette double appartenance facilite leur **insertion dans le quartier** et démultiplie l'impact de leur action.

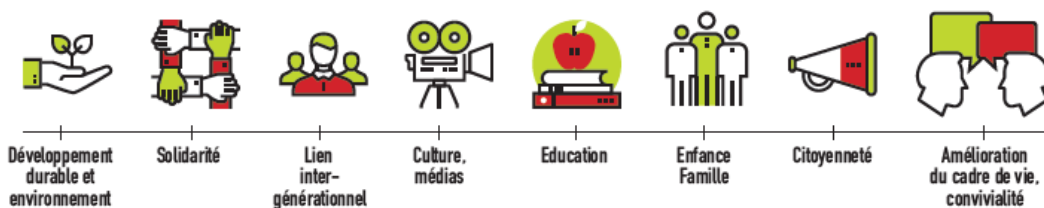


## Comment sont les logements ?

- # Des appartements en colocation de **3 à 6 chambres** conçus avec des espaces collectifs.
- # **Meublés et équipés, en résidences** ou essaimés au sein d'un quartier.
- # **Les loyers sont modérés** et les baux sont contractés avec le Crous ou un bailleur social.

## Les domaines d'actions

### LIEN SOCIAL



L'Afev, par l'immersion des kapseurs dans les quartiers, contribue à la **réassurance collective des habitants**, c'est-à-dire à rassurer les habitants et à instaurer un climat de confiance.

**Joëlle Bordet**

Psychosociologue du centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB).





# Un exemple d'innovation sociale et urbaine

**LES KAPS RÉINVENTENT LE LOGEMENT POUR LES JEUNES EN FRANCE.**

CES COLOCATIONS ORIGINALES OFFRENT LA POSSIBILITÉ À DES CITOYENS DE VIVRE AUTREMENT LEUR HABITAT EN S'IMPLIQUANT QUOTIDIENNEMENT DANS LA CRÉATION DE LIEN SOCIAL ET LA LUTTE CONTRE LES INÉGALITÉS.



## Une dynamique pour renforcer la mixité sociale sur les territoires

- # Le projet KAPS est un vecteur réel de **mixité sociale** puisqu'il permet d'accueillir une nouvelle population jeune au sein des quartiers.
- # En développant de nombreuses **actions solidaires** avec et pour les habitants, les kapseurs sont porteurs d'une dynamique collective forte pour les territoires.



## Un outil pour la rénovation urbaine des quartiers

- # Les KAPS servent également les projets de rénovation urbaine en accompagnant les habitants à vivre la transformation de leur quartier, et à en être des **acteurs**.
- # A travers les actions solidaires qu'ils mènent, les kapseurs mobilisent les habitants qui peuvent être amenés à **s'exprimer** sur leurs besoins et leurs usages quotidiens.



## Une réponse aux besoins en logement des jeunes

- # En proposant des **logements à des prix modérés**, les KAPS permettent aux jeunes d'acquérir leur autonomie et de se rapprocher de leurs lieux de vie (études, travail, loisirs...).



## Agir avec les habitants !

Les projets KAPS **contribuent à l'amélioration du climat de quartier.**

Accompagnés par les équipes de l'Afev, les kapseurs :

- # Animent des temps de convivialité entre voisins et participent aux dynamiques du quartier.
- # S'impliquent dans l'accompagnement d'enfants et de jeunes en fragilité.
- # Co-construisent des projets avec les structures de quartier et les habitants.



# Témoignages



*Les kapseurs sont des "boosters de quartier". L'installation d'étudiants engagés volontaires dans le quartier a eu d'importants bénéfices, un impact sur la vie sociale du quartier.*

**Emmanuel Bertin**

Directeur du Pôle Politique de la Ville, Cohésion Territoriale et Insertion de la Ville de Metz



*Les actions menées par les kapseurs dans les quartiers prioritaires de la ville où ils sont implantés s'inscrivent dans des projets de territoires.*

**Jean-Yves Pellegry**

Chef de projets publics spécifiques, direction gestion locative clientèle, Nantes Métropole Habitat



*Les KAPS, un "outil pour la reconstruction du campus" pour lutter contre l'enclavement de l'Université dans un quartier défavorisé, et éviter d'enfermer celle-ci derrière des murailles.*

**Nicolas Golovtchenko**

Sociologue et Vice-Président délégué de l'Université Jean-Jaurès à Toulouse, chargé du patrimoine immobilier



*Les KAPS permettent de s'engager pour le quartier, d'aller à la rencontre des habitants et de créer une dynamique grâce aux projets.*

**Hind Tary**

Kapseuse à Toulouse

## L'Afev, 25 ans de création de liens solidaires

L'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (Afev) lutte depuis 1991 contre les inégalités et la relégation dans les quartiers populaires en France. Présente dans 350 quartiers, organisant plus d'un million d'heures d'engagement solidaire par an, l'Afev est devenue le premier réseau d'intervention d'étudiants dans les quartiers populaires.

[www.afev.org](http://www.afev.org)

### MERCI À NOS PARTENAIRES !



### LES BAILLEURS PARTENAIRES

Aiguillon Construction, Angers Loire Habitat, Apes, Archipel Habitat, Brest Métropole Habitat, Caen la mer Habitat, Domial, DomoFrance, Ekidom, Erilia, Espacil, Est Métropole Habitat, Grenoble Habitat, Habitat 44, Habitat 76, ICF la Sablière, La Nantaise d'Habitation, Lille Métropole Habitat, Logirem, Metz Habitat Territoire, Nantes Métropole Habitat, Neotoa, Ogif, Paris Habitat, Phocéenne d'Habitations, Plurial, Novili, SIA Habitat, Silène, Tarn Habitat, Toulouse Métropole Habitat...

## ANNEXE 2

3 ans KAPS : 15/05/2022 au 31/08/2025				
1 ETP Coordo KAPS - 0,33ETP DT - ameublement - 1 enquête - 100 kapseurs				
60 – Achat	24001	70 – Vente de marchandises, produits finis, prestations de services		
		Vente		
Achats matières et fournitures	23668	Prestations de service		
Autres fournitures	333			
61 - Services extérieurs	8594	74- Subventions d'exploitation		
Locations	6998	Etat : préciser le(s) ministère(s) sollicité(s)		
Entretien et réparation	1195	- Ministères		
Assurance	402	Etat: Cité Educative	35000	15%
Documentation	0	Région(s) :	15000	6%
		Département(s) :	35500	15%
62 - Autres services extérieurs	27185	Intercommunalité(s) : CALL AMI TREMLIN	35500	15%
		CDV Etat + Ville	20000	8%
Rémunérations, intermédiaires et honoraires	22581	Commune(s) :		
Publicité, publication	1513	Organismes sociaux (détailler) :		
Déplacements, missions	2158	- CAF	40400	17%
Services bancaires, autres	931	Autres organismes : bailleurs sociaux TFBP	36600	15%
63 - Impôts et taxes	0	Fonds européens		
Impôts et taxes sur rémunération		L'agence de services et de paiement (ex-CNASEA - emplois aidés)		
Autres impôts et taxes		Autres établissements publics	20000	8%
64- Charges de personnel	171162	Aides privées		
Rémunération des personnels	115652	-		
Charges sociales	48465	Autres - Fonds propres		
Autres charges de personnel	7945			
65- Autres charges de gestion courante	8319	75 - Autres produits de gestion courante		
Frais de gestion	8 319	Dont cotisations, dons manuels ou legs		
66- Charges financières	137	76 - Produits financiers		
67- Charges exceptionnelles		77 - Produits exceptionnels		
68- Dotation aux amortissements	0	78 – Reprises sur amortissements et provisions		
Différence Excédentaire		Différence Déficitaires		
<b>TOTAL I</b>	<b>238000</b>	<b>TOTAL I</b>	<b>238000</b>	

# ANNEXE 3

Projet KAPS QPV CALL												
Sept 2022 à juin 2025 : 1ère année : 21 kapseurs - 8 lgts / 2ème année : 30 kapseurs - 12 lgts / 3ème année : 40 kapseurs - 16 lgts												
RECETTES						DEPENSES						RESULTAT
ANNEE 1			Mensuel		Annuel		4 logements Pdch pour 15 kapseurs  Secteur LENS Grande Résidence (QPV)	Valorisation sociale	GESTION LOCATIVE	TRAVAIL DE REMISE EN ETAT A VAINT LOCATION	7034 €	
			Loyer, Charges et chauff coll	Loyer seul	Loyer, Charges et chauff coll	Loyer seul		Subvention versée à l'IAFEV	Subvention versée à Resid Up			
	5	Alsace	542,30 €	414,05 €	6507,60 €	4 968,60 €		2000 €				
	3	Avignon	611,65 €	467,55 €	7 339,80 €	5 610,60 €		Ingénierie				
	11	Avignon	634,08 €	487,11 €	7 608,96 €	5 845,32 €		5 000 €	6 236 €	2000 €		
							limite de 20% du budget prévisionnel annuel	environ pour couvrir les frais de gestion				
										Total de :		
								7 000 €	6 236 €	2000 €	15 236 €	
La perte de loyer cumulée depuis que ces 4 logements sont vacants représente : 83K€ (vacants depuis 2016, 2017, 2019 et 2022)												
ANNEE 2 Hypothèse			Loyer, Charges et chauff coll *		Loyer, Charges et chauff coll *		6 logements Pdch pour 21 kapseurs  Secteur QPV CALL	Valorisation sociale	GESTION LOCATIVE	TRAVAIL DE REMISE EN ETAT A VAINT LOCATION	17160 €	
			Loyer, Charges et chauff coll *	Loyer seul *	Loyer, Charges et chauff coll *	Loyer seul *		Subvention versée à l'IAFEV	Subvention versée à Resid Up			
		à identifier	600,00 €	450,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €		2000 €				
		à identifier	600,00 €	450,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €		Ingénierie				
		*moyenne	1 200,00 €	900,00 €	14 400,00 €	10 800,00 €		3 650 €	9 260 €	1 000 €		
							limite de 20% du budget prévisionnel annuel	environ pour couvrir les frais de gestion		estimés		
										Total de :		
								5 650 €	9 260 €	1 000 €	15 910 €	
Surl'année 2: 43465,32 € 33069,84 €												
ANNEE 3 Hypothèse			Loyer, Charges et chauff coll *		Loyer, Charges et chauff coll *		8 logements Pdch pour 27 kapseurs  Secteur QPV CALL	Valorisation sociale	GESTION LOCATIVE	TRAVAIL DE REMISE EN ETAT A VAINT LOCATION	24936 €	
			Loyer, Charges et chauff coll *	Loyer seul *	Loyer, Charges et chauff coll *	Loyer seul *		Subvention versée à l'IAFEV	Subvention versée à Resid Up			
		à identifier	600,00 €	450,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €		2000 €				
		à identifier	600,00 €	450,00 €	7 200,00 €	5 400,00 €		Ingénierie				
		*moyenne	1 200,00 €	900,00 €	14 400,00 €	10 800,00 €		3 650 €	12 284 €	1 000 €		
							limite de 20% du budget prévisionnel annuel	environ pour couvrir les frais de gestion		estimés		
										Total de :		
								5 650 €	12 284 €	1 000 €	18 934 €	

**CONVENTION TRIPARTITE AFEV / PAS DE CALAIS HABITAT / RÉSID'UP**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

Le bailleur Pas de Calais Habitat dont le siège est à

.....

représenté par son représentant légal

.....

désignée ci-après par "le bailleur"

**D'UNE PART,**

**ET**

ADRUP, Association pour le développement des Résidences Urbaines à Projets, Association à but non lucratif, régie par la loi 1901, dont le siège social est situé à Paris (75010), 221 rue Lafayette, représenté par son Président, Nicolas DELESQUE,

Ci-après dénommée « Résid'Up », d'autre part

**D'AUTRE PART,**

**ET**

L'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville, association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et déclarée en Préfecture de Paris le 2 août 1991, sous le n° 91-2699 code 100895 P (avis publié au JO du 18 août 1991), ayant son siège social au 221 rue La Fayette 75010 Paris, représentée par Madame Nathalie MENARD - Présidente de l'association, agissant en cette qualité.

désignée ci-après par « l'Afev »

**D'AUTRE PART,**

## **IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIIT :**

### **Préambule**

L'Afev et le bailleur souhaitent développer un partenariat visant à l'implantation du programme de Kolocations à Projets Solidaires (KAPS), colocations solidaires permettant aux étudiants et jeunes de moins de 30 ans de conjuguer un logement et un engagement, dans la perspective de renforcer la mixité et le lien social dans les Quartiers Politique de la Ville.

Afin d'assurer l'accompagnement des colocataires dans les meilleures conditions possibles, il a été convenu de faire appel à l'association de gestion locative dédiée à la colocation de jeunes et partenaire de l'Afev : Résid'UP.

Ces colocations de jeunes se réalisent par la réservation de logements sociaux au bénéfice du public éligible dans le cadre de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

### **Titre 1 : Objet du partenariat**

Le principe du projet Kaps est d'organiser la colocation d'appartements à destination de jeunes de moins de 30 ans, appelés kapseurs et désignés tel quel dans la présente convention, et d'accompagner leur implication dans des projets et actions solidaires sur les quartiers.

La présente convention définit les conditions d'affectation, de location et d'organisation de ces appartements en colocation, le rôle de chacune des parties prenantes ainsi que le financement de ce projet. L'objectif est d'établir une gestion optimale de cet habitat innovant au sein des QPV grâce à l'articulation des trois structures.

Les 3 parties signataires de la présente convention s'engagent à travailler au développement du programme KAPS. Elles conviennent, notamment, de s'informer mutuellement sur des opportunités répondant aux besoins en logement des étudiants et au développement social des territoires. Les trois parties souhaitent mettre en synergie leurs actions afin de soutenir le vivre ensemble et d'enrichir le lien social au sein des quartiers.

L'Afev et Résid'UP ont signé une convention nationale de partenariat pour travailler conjointement au soutien de la vie en colocation tout en facilitant l'engagement des colocataires solidaires.

Une convention locale de partenariat entre l'Afev et Résid'UP définit le rôle de chacune des parties, les modalités de choix des candidats, l'accompagnement des jeunes, et la régulation de la vie en colocation.

Les 3 parties signataires ont convenu d'une mise à disposition d'appartements au sein du quartier prioritaire Grande Résidence à Lens pour l'année 2022-2023. Le projet est une



expérimentation de 3 ans avec pour objectif d'essaimer à d'autres territoires à l'échelle du Pôle Métropolitain de l'Artois.

Les évolutions du déploiement du programme seront notifiées annuellement en annexe.

## **Titre 2 : Mise en oeuvre du partenariat**

### **Article 2-1 : Rôle de chacune des structures**

**Le bailleur** s'engage à mettre à disposition plusieurs appartements et à les louer à Résid'UP qui les sous-louera à des étudiants et jeunes de moins de 30 ans choisis par l'Afev, dans le respect de la réglementation des habitations à loyer modéré définie dans le code de construction et de l'habitation. Le bailleur s'engage à informer son personnel en charge de la gestion de proximité de l'existence de ce dispositif.

**L'Afev** s'engage à trouver et choisir les candidats en apportant une attention particulière aux demandes des jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE) et aider à la constitution des colocations qu'elle présente au gestionnaire. Elle mobilise divers canaux de communication en direction des établissements d'enseignement supérieur et sur les lieux de vie étudiante. Elle assure le remplacement des colocataires si départ en cours d'année.

Les critères de sélection sont les suivants :

- Etre motivé et en capacité à s'engager bénévolement plus de 3h par semaine pour mener une action solidaire ;
- Être prêt et en capacité à vivre en colocation ;
- Être âgé de 18 à 30 ans ;
- Être en capacité de payer son loyer.

Le renouvellement du bail est conditionné chaque année au respect de ces critères.

L'Afev assure l'animation et le suivi des projets solidaires et citoyens développés par les kapseurs en direction du quartier d'implantation de ces appartements et de ses habitants. Pour cette mission, l'Afev mettra en œuvre toutes les ressources nécessaires et mobilise un nombre de collaborateurs adapté au nombre d'étudiants et de jeunes engagés.

Pour l'année 2022-2023, l'Afev assure en plus des missions de gestion locative de proximité : visite des appartements, états des lieux, remise des clés, lien avec Résid'UP.

Résid'UP signe un bail de location pour chaque logement mis à disposition par le bailleur et est redevable du loyer et des charges locatives auprès du bailleur. Elle s'engage à respecter et faire respecter le règlement intérieur. Résid'UP assure la liaison entre le bailleur et les étudiants kapseurs pour tous les désordres de voisinage signalés par les agents du bailleur et pour tous les problèmes dans les logements signalés par les kapseurs et relevant de la responsabilité du bailleur. Résid'UP assure la gestion des colocations. Elle signe tous les documents contractuels nécessaires avec les kapseurs. Pour mener à bien

ces missions, Résid'UP mettra en œuvre les moyens nécessaires et mobilise ses ressources nationales pour les tâches de gestion locative complétées par des ressources locales dédiées à la gestion de proximité.

Un tableau précis de répartition des tâches est disponible en annexe.

## **Article 2-2 : Les logements**

La liste précise des logements concernés incluant le montant du loyer ainsi que les charges, la superficie, l'adresse et le nombre de pièces est définie en annexe. Cette annexe sera révisée annuellement au mois de juin.

## **Titre 3 : Financement du partenariat**

Le bailleur s'engage à garantir une participation financière pour l'ingénierie de projet, la gestion de proximité des colocations et la commercialisation des colocations et l'intégration des kapseurs dans le quartier, directement versée à l'Afev :

- 2000€/an pour l'ingénierie de projet
- 500€/lit/an pour le recrutement, la formation et l'accompagnement individuel des kapseurs

Le bailleur s'engage à garantir une participation financière pour la gestion locative, versée au gestionnaire. Pour l'année 2022-2023, le montant de cette participation s'élève à 28 % du loyer théorique de chaque logement mis à disposition, pris en charge par le bailleur sous forme d'une remise effectuée sur le montant du loyer payé par Résid'UP, exigible chaque mois à terme échu. Cette remise sera revue les années suivantes en fonction de l'évolution du nombre de places.

## **Titre 4 : Durée**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an, renouvelable deux fois pour couvrir les trois ans d'expérimentation. Elle prend effet le 01/09/2022.

## **Titre 5 : Suivi du partenariat**

### **Article 5-1 : Instances de pilotage**

Chaque trimestre, un comité technique Afev/gestionnaire/bailleur est organisé pour évoquer le suivi des colocations et proposer les réorientations nécessaires éventuelles.

Chaque année, un comité de pilotage, instance-clé dans la conduite du projet Kaps, est organisé avec les partenaires élargis du projet. Il définit le cadre de concertation, de collaboration et de décisions permettant de gérer le projet au niveau stratégique, de veiller à sa cohérence globale et à son bon fonctionnement. Il est composé des partenaires élargis.

## **Article 5-2 : Bilan et évaluation**

Un bilan quantitatif et qualitatif sera établi une fois par an en juillet par l'AFEV, Résid'UP et le bailleur.

Ce bilan fera apparaître notamment :

Pour le bailleur :

- Le nombre de logements mobilisés
- Le retour des équipes de proximité du bailleur

Pour Résid'UP :

- Le nombre de kapseurs logés sur les logements identifiés, la rotation, etc...
- L'état des logements, les impayés, les troubles de voisinage
- Le retour des équipes de proximité

Pour l'AFEV :

- Le nombre d'inscription, de participants en réunions d'informations, de dossiers de candidatures reçus et d'entretiens réalisés par l'AFEV
- Le nombre et la diversité des formations proposées par l'AFEV aux kapseurs
- La mixité des profils de kapseurs
- Le nombre d'actions menées et les indicateurs permettant de mesurer que les objectifs d'animations au sein de la résidence sont atteints.

Avant la fin des trois années d'expérimentation, une enquête plus importante sera menée afin d'évaluer le projet Kaps : prise d'autonomie et sociabilisation des kapseurs, découverte, intégration et participation sur le territoire, etc. à partir des données récoltées annuellement.

## **Titre 6 : Attribution de juridiction**

A défaut d'accord amiable entre les parties, le Tribunal administratif de Lens sera seul compétent pour connaître d'un éventuel contentieux né de l'interprétation et/ou de l'exécution de la présente convention.

## **Titre 7 : Communication**

### **Article 7-1 : Valorisation**

L'Afev s'engage à informer le bailleur des projets citoyens et solidaires mis en place par les kapseurs par le biais de différents canaux (comités techniques et de pilotage, newsletters régulières, bilans, etc.).

Le bailleur, l'Afev et Résid'UP soutiendra la valorisation du projet Kaps en interne en mobilisant ses collaborateurs en charge de l'animation de proximité, et à l'externe auprès de ses partenaires du territoire.

Les parties s'engagent à apposer leurs logos respectifs lors de la mise en œuvre d'actions communes. Elles s'autorisent à évoquer ce partenariat, par voie de citation, mention ou reproduction à l'occasion de tout événement, de campagnes publicitaires, d'opérations de relations publiques, d'interviews, de relations avec les médias, et ce quels que soient les supports. Toutefois, ce droit est subordonné aux conditions suivantes : réalisation effective du partenariat en respect et en conformité des clauses énoncées par la présente, l'information, préalable et réciproque sur l'intention de chacun. Aucune utilisation des logos hors de ce cadre ne peut être faite.

## **Titre 8 : Obligations légales**

### **Article 8-1 : Ethique**

Les Parties déclarent avoir pris connaissance du code de conduite adopté par l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat en application de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique.

En conséquence, les Parties s'engagent :

- à se conformer audit code de conduite ;
- à s'abstenir de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de l'Etablissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais Habitat – telle que défini dans le code de conduite – qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles prévues par ledit code ;
- et à prendre toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que leurs propres salariés, agents, prestataires ou autres tiers soumis à leurs contrôles ou à leurs influences déterminante amenés à entretenir des liens avec Pas-de-Calais Habitat pour l'exécution du présent contrat, se conforment aux dispositions dudit code et s'abstiennent de toute incitation à l'égard des Collaborateurs de Pas-de-Calais Habitat qui ait pour objet ou pour effet d'induire une infraction aux règles qu'il prévoit.

Les Parties reconnaissent que la politique d'entreprise de l'Établissement Public Industriel et Commercial Pas-de-Calais habitat exige que leurs relations commerciales, ainsi que les relations commerciales de leurs partenaires, soient menées en conformité avec les traités internationaux en vigueur, le droit international applicable qui en est dérivé, ainsi que les lois et règlements applicables, au niveau national et international, auxdites relations. Les Parties s'engagent à s'y conformer.

En conséquence, les Parties s'engagent à ce qu'aucun paiement, aucun avantage quel qu'il soit, constituant ou pouvant constituer un acte illicite n'ait été ou ne soit accordé, directement ou indirectement, par les membres du groupement, leurs salariés, agents, prestataires ou autres tiers soumis à leurs contrôles ou à leurs influences déterminantes, en contrepartie de l'attribution ou de l'exécution du présent contrat.

## **Article 9 : Informations réciproques**

Chaque partenaire désigne nommément un ou des interlocuteurs qui s'engage(nt) à faciliter les démarches, à participer au projet et d'une manière générale à tout mettre en œuvre pour garantir l'entrée rapide des colocataires et la réussite du projet.

Les interlocuteurs ainsi désignés sont :

### Pour le bailleur :

- Pour la commercialisation : xxx, fonction, coordonnées (mail + téléphone)
- Pour toutes questions de gestion locative : xxx, fonction, coordonnées (mail + téléphone)
- Pour toutes questions relatives au partenariat : xxx, fonction, coordonnées (mail + téléphone)

### Pour Résid'UP :

- Julie Jacquier, déléguée générale, [jjacquier@residup.org](mailto:jjacquier@residup.org) 07 88 94 43 55

### Pour l'Afev :

- Pour toutes questions relatives au partenariat : Sylvain Debonnet, délégué territorial Afev Artois [sylvain.debonnet@afev.org](mailto:sylvain.debonnet@afev.org) 07 88 94 43 55
- Pour toutes questions opérationnelles : xxx, coordo Kaps, coordonnées (mail + téléphone) > en cours de recrutement

Tout changement d'interlocuteur doit être communiqué à son partenaire.

## **Titre 10 : Annexes**

1. Liste des appartements, superficie, adresse et prix du loyer et des charges.
2. Tableau répartition des tâches Afev / bailleur / gestionnaire

**Fait le**

**à**

**Pour l'Afev**

**Pour le bailleur**

**Pour Résid'UP**



**1. Liste des logements Pas-de-Calais habitat – LENS Grande Résidence  
(année 2022-2023)**

MNTE_LIBE	CRED	LADR1	LLCOM	LTP	LOYER	ACCES.	CHARGES	CHAUFF	SURF HABI	SURF CORR	ASCEN	CHAUFF
PAV.AVIGNON	18211689	APPT 15	LENS	V	487,11 €	0,95 €	85,80 €	60,22 €	93	149,42	oui	Collectif
PAV. AVIGNON	18211677	APPT 3	LENS	V	467,55 €	0,95 €	82,93 €	60,22 €	77,23	127,01	oui	Collectif
PAV.AVIGNON	18211685	APPT 11	LENS	V	487,11 €	0,95 €	85,80 €	60,22 €	93	149,42	oui	Collectif
PAV. ALSACE	18221324	APPT 5	LENS	IV	414,05 €	0,95 €	77,29 €	50,01 €	77,23	127,01	oui	Collectif

## 2 - RÉPARTITION DES MISSIONS

DESCRIPTIF MISSIONS	BAILLE UR	AFEV	RUP
<b>COMMERCIALISATION</b>			
<i>Accueil</i>			
Assurer la communication et la diffusion de l'information dans les réseaux	X	X	
Recueillir les candidatures et assurer la 1ère information		X	
Information sur les critères d'éligibilité des candidats pendant 1er entretien		X	
<i>Transmission des candidatures à RUP</i>			
Organiser les visites des appartements quand c'est possible/souhaité par le kapseur		x	x
Constituer le groupe de colocataires		x	
Constituer le dossier administratif individuel, (dossier unique, APL, Garantie, carte d'étudiant...)		x	x
Inscription Visale			x
Informé bail, loyer charges, caution		x	x
Informé sur le règlement intérieur	x		x
Informé sur la charte des colocataires		x	
<i>Attribution</i>			
Assurer un suivi de validation des candidatures		x	x
Saisie des dossiers de chaque candidat		x	x
Confirmation des attributions à l'Afev			x

Confirmation des attributions aux candidats		x	x
Saisie des dossiers de chaque candidat pour établissement des baux par appartement		x	x
<b>GESTION LOCATIVE</b>			
<i>Entrée des colocataires</i>			
Animer un temps collectif sur les droits et les devoirs des coloc	x	x	x
Gérer l'ameublement les comptes EDF et internet		x	x
Réalisation des états des lieux d'entrée		x	x
Signature du bail et remise des clés		x	x
Veiller à la bonne connaissance du règlement intérieur		x	x
Veiller au respect de la charte des colocataires		x	
Faire une visite à domicile entre novembre et mars		x	x

<b>Gestion des baux</b>			
Encaissement des loyers et charges			x
Faire une visite conseil 1 mois avant le départ pour résoudre les problèmes		x	x
Établir des avenants et renouvellements des baux sur proposition de candidats par l'AFEV			x
Gérer l'APL en liaison avec la CAF			x
Assurer le suivi des arriérés des locataires en mettant en œuvre tous les moyens appropriés notamment par voie contentieuse			x
<b>Gestion des redevances</b>			

Appliquer le tarif prévu par la convention et procéder à l'actualisation annuelle des loyers			x
Calculer la revalorisation des charges en fonction des dépenses de l'année N-1			x
<b>Sortie des colocataires</b>			
Recenser les départs et mettre en œuvre le processus de recherche et sélection des candidats ou/et des remplaçants		x	
Organiser le bilan annuel de chaque colocataire		x	
Etablir un bilan des renouvellements		x	
Pour un départ anticipé : Préparer la sortie et faire les pré-EDL des parties privatives		x	x
Organiser le processus de sélection des nouveaux		x	
EDL de sortie		x	x
Chiffrage de l'état des lieux		x	x
<b>GESTION DE PROXIMITÉ</b>			
Participer au « comité technique »	x	x	x
Recueillir demandes, sollicitations, problèmes des locataires en rapport avec la gestion locative		x	x
Vérifier le passage des fournisseurs			x
Assurer réparations et petit entretien			x
Assurer la veille des relations avec les autres occupants		x	
Travaux de rafraîchissement dans l'appartement			x

Travaux structures	x		
<b>ANIMATION DU PROJET SOCIAL</b>			
Assurer l'accueil et l'intégration dans la résidence/dans le quartier en fonction des thèmes	x	x	
Proposer des axes d'intervention ou aider à l'élaboration des actions solidaires.		x	
Sélectionner les actions à mener		x	
Aider à la mobilisation les résidents sur les actions solidaires	x	x	
Garantir le projet KAPS envers le territoire et ses partenaires.		x	
Participer au bilan des actions	x	x	