



© David Bourreau

L'HABITAT INTERCALAIRE PERMETTRA-T-IL D'EN FINIR AVEC LES CAMPEMENTS DE RUE ?

Face à la crise du logement, devant le nombre de personnes à la rue et celui des logements vacants, il faut faire preuve d'imagination et écouter le bon sens. À l'heure où les expérimentations d'urbanisme transitoire fleurissent dans les grandes villes, son pendant social se développe grâce aux acteurs de l'hébergement d'urgence : c'est l'habitat intercalaire, celui qui s'intercale entre le lancement d'un projet immobilier et le début des travaux.

Par Cécile Perrin

Six bâtiments bardés de bois et huit yourtes ont poussé à Ivry-sur-Seine en 2016 sur les anciens bassins filtrants d'une usine de traitement d'eau appartenant à la Ville de Paris. Le terrain sélectionné dans l'appel à projets « Réinventer la Seine » est situé sur la future ZAC Ivry Confluences. Dans l'attente des grues, prévues en 2022, l'association Emmaüs Solidarité a conclu une convention avec la mairie de Paris pour y installer des constructions modulaires sur pilotis. Après 5 mois de travaux, 400 personnes, migrants et roms, peuvent être accueillies dans une sorte de village équipé d'une école. Sur les années 2017 et 2018, près de 3 200 personnes en ont bénéficié, dont 1 259 enfants. Ce projet de grande envergure par sa taille et sa durée constitue un exemple d'habitat intercalaire. Il est présenté en détails dans un guide diffusé gratuitement par l'Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement (Affil). C'est le cas d'autres projets comme l'hébergement dans des studios d'une ancienne maison de retraite d'une dizaine de jeunes de 16 à 20 ans, issus de l'Aide sociale à l'enfance (ASE). « Nous avons lancé une étude avec la Drihl (direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) entre fin 2017 et septembre 2019 pour recenser les expériences », indique Bruno Morel, président de l'Affil et directeur général d'Emmaüs Solidarité. « Il s'agit de montrer comment développer ce type de solution. » Objectif : multiplier les expériences pour en finir avec les campements de rue.

L'URBANISME TRANSITOIRE À VOCATION SOCIALE

« Le sujet est prioritaire puisqu'il y a toujours autant de personnes à la rue. Emmaüs Solidaire, l'association que je dirige, ouvre tous les hivers des hébergements temporaires, rappelle Bruno Morel. Le gouvernement, dans son



© David Bourreau

plan pour l'hiver 2019, dit qu'il va ouvrir 7 000 places en Île-de-France. » L'habitat intercalaire vient répondre à ce besoin en utilisant des immeubles ou des terrains temporairement vacants. Alors que les militants du DAL, Droit au logement, occupent des sites sans autorisation, les promoteurs de l'habitat intercalaire insistent sur son caractère organisé, encadré par des professionnels, expérimentés, et sur l'engagement de libérer les lieux à une

date déterminée. Le concept s'appuie sur des partenaires : d'abord le propriétaire, qui peut être une collectivité, un bailleur, repère un site qui va rester vide un certain temps, par exemple dans l'attente de travaux. Il en informe les acteurs de l'hébergement d'urgence, généralement des associations, qui vont gérer l'occupation temporaire, tandis que l'État sera garant et financeur des opérations d'installation et d'occupation. Quant aux bénéficiaires, ce sont des personnes en situation de fragilité qui nécessitent le plus souvent un accompagnement social.

LA COMMUNICATION LOCALE

Il est essentiel de communiquer en amont d'un projet d'habitat intercalaire : auprès des élus, il faut expliquer l'accompagnement social, parler de l'aspect scolaire et rassurer les riverains du quartier au travers de réunions de présentation du projet. Dans le cas de l'hébergement d'urgence de migrants à Ivry-sur-Seine, « nous avons organisé un speed dating bénévolat pendant une matinée de rencontre et 200 personnes se sont déclarées volontaires », se réjouit Bruno Morel, directeur général d'Emmaüs Solidarité. Parmi les solutions d'intégration au quartier, des journées portes ouvertes et des animations sur les sites ont été organisées. Ainsi, le travail avec le local s'est fait en amont et pendant l'accueil des migrants. Un partenariat avec le Centre Pompidou a donné lieu à l'animation « Un jour, une œuvre » qui était ouverte à tous.

DES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT DIGNES

Certaines associations ont développé un savoir-faire en matière d'habitat intercalaire. Elles font donc savoir qu'une mobilisation temporaire pour de l'hébergement d'urgence est possible dès qu'un propriétaire ou bailleur social prévoit une opération de réhabilitation dans un immeuble. Les associations prennent ensuite le relais : visite des lieux, estimation de la faisabilité et des travaux nécessaires, recherche de financements, mise en place d'une équipe d'accompagnement social. « L'hébergement ainsi proposé doit s'appuyer sur un projet social et garantir les conditions d'un hébergement digne à la fois en termes d'espaces et

de prestations », précise Bruno Morel. Il ne s'agit pas de mise à l'abri, comme lorsque les pouvoirs publics ouvrent un gymnase en urgence pour sortir les gens de la rue. De plus, les bénéficiaires ne sont pas mis à la rue le matin. « Tout le talent des équipes est de rechercher des solutions adaptées au public pris en charge, estime Bruno Morel. Lorsque nous mobilisons de l'habitat temporaire, nous nous occupons des personnes, avec l'État, nous ne laissons personne à la rue. » Ainsi, la politique du « logement d'abord » peut être mobilisée pour les bénéficiaires dont la seule problématique est le logement. D'autres personnes auront besoin de soins ou d'un accompagnement et seront dirigées vers des Centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou des pensions de famille.

TOUT À GAGNER

L'Affil a créé des outils pour développer l'habitat intercalaire et apaiser les inquiétudes des propriétaires : en plus de son guide très détaillé d'une centaine de pages, l'association diffuse deux films de vulgarisation, une plaquette explicative et un socle d'engagements des acteurs. « Dans tous les cas, il faut rassurer les partenaires : l'association quitte toujours à l'heure dite », mar-

tèle le président de l'Affil. Elle s'engage aussi en termes d'entretien et de maintenance des lieux et de conditions matérielles des personnes hébergées. Ces documents détaillent également les avantages pour les propriétaires : ils peuvent valoriser un site sur un territoire, répondre à des besoins locaux, en proposant par exemple un hébergement aux sans-abri du quartier. « De plus, le risque en cas d'occupation de leur bien est celui du squat ; l'habitat intercalaire offre un gardiennage de fait au service de l'intérêt général », relève Bruno Morel. Autre avantage, notamment pour les bailleurs sociaux, celui de trouver des alternatives à l'hôtel.

L'ENJEU DE LA DURÉE

D'un site à l'autre, la durée varie de quelques mois à plusieurs années, en fonction du projet futur. Les travaux réalisés pour l'installation des occupants temporaires ne seront pas les mêmes. Mais il est en pratique fréquent que l'occupation soit prolongée. Retard de travaux, recours en justice contre un projet immobilier ou encore changement des équipes politiques peuvent offrir des délais supplémentaires. Le bon côté est que les bénéficiaires sont hébergés plus longtemps. Mais des travaux complémentaires peuvent s'avérer néces-



UN GUIDE PRATIQUE

« Le guide de l'habitat intercalaire », diffusé par l'Affil (Association francilienne pour favoriser l'insertion par le logement), se veut très pratique, à tel point qu'il comprend même un modèle de convention. Et comme le secteur d'activité de l'hébergement d'urgence regorge d'abréviations, une soixantaine sont décryptées dans un glossaire bienvenu : d'AME (Aide médicale d'État) à ZAC (Zone d'aménagement concerté) en passant par CHUM (Centre d'hébergement d'urgence migrants) et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). Une illustration des compétences mises en œuvre...

saies : l'association gestionnaire doit alors négocier un financement supplémentaire avec l'État. Autre difficulté, la question des ressources humaines : les associations affectent des équipes salariées sur les habitats intercalaires et ont aussi recours à des CDD en lien avec des situations de crise. Certains projets lorsqu'ils sont prolongés imposent de changer les équipes.

Mais, en définitive, l'Affil assure qu'un changement de logiciel s'est déjà opéré. « Nous avons vu une évolution extraordinaire avec des bailleurs sociaux qui prennent le sujet à bras le corps », se félicite Bruno Morel. L'Affil a ainsi bénéficié d'une large place pendant le congrès HLM en septembre dernier afin notamment de lancer le guide de l'habitat intercalaire. Les bailleurs sont convaincus, les élus sont maintenant la prochaine cible... ♦



© David Bourreau

Le 1^{er} magazine dédié à la transition écologique des territoires européens

NOUVEAU
N°1 EN MARS 2020



MAGAZINE OFFERT avec le prochain numéro d'Objectif Métropoles de France

L'Europe au vert
Green Europe

www.leuropeauvert.fr