

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 770



SOCIÉTÉ - HABITAT

Mars 2018 • www.lau-idf.fr

## HABITER LE TRANSITOIRE : DE LA PRÉCARITÉ À L'ANCRAGE TEMPORAIRE

**L'HABITAT TRANSITOIRE ÉVOQUE DES RÉALITÉS MULTIPLES ET UNE PALETTE DE PUBLICS, ALLANT DES GRANDS EXCLUS EN QUÊTE D'UN TOIT, AUX HYPERMOBILES ASSUMÉS. LONGTEMPS APPRÉHENDÉ SOUS L'ANGLE DE LA PRÉCARITÉ ET DE LA MARGINALITÉ, LE TEMPORAIRE VIENT NOURRIR LES DÉFIS ARCHITECTURAUX, BOULEVERSER LE RAPPORT À LA NORME ET RENOUVELER LES STRATÉGIES D'INTERVENTION DES ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'HÉBERGEMENT.**

**Q**ue nous évoque l'éphémère en architecture ? La cabane de notre enfance, les roulottes et les yourtes touristiques, les modules Algeco de la cantine de l'école, les bidonvilles, les squats, etc. Autant de références dont l'anthropologue Saskia Cousin [*Actualité de l'habitat temporaire*, 2016] souligne le caractère ambivalent, en autorisant « ceux pour qui l'éphémère est une valeur, à se sentir proches de ceux pour qui le précaire est une réalité ». L'habitat temporaire revêt en effet des formes extrêmement variées, selon qu'il réponde à des situations de contraintes et de nécessité, illustrant ainsi l'incapacité de notre société à assurer des conditions de logement décentes pour tous, ou selon qu'il traduit l'appétence assumée pour de nouvelles expériences d'habiter. Des migrants en quête d'intégration aux citoyens en quête d'originalité, l'habitat temporaire est un objet difficile à saisir.

Une chose est certaine, le transitoire fait aujourd'hui l'objet d'une appropriation institutionnelle qui semble le hisser dans une catégorie respectable, voire désirable. Le temporaire incite à l'expérimentation architecturale, à une réinvention des façons d'habiter, mais aussi à des formes d'optimisation de l'espace et du temps, qui nécessitent un bouleversement des postures professionnelles des acteurs de l'aménagement, du logement et de l'hébergement. Maîtriser les problématiques de temporalité exige de nouveaux partenariats entre ces derniers.

Un rapide tour d'horizon des différentes formes de l'habitat transitoire nous révèle la conjugaison d'enjeux franciliens, liés en particulier à l'accueil des réfugiés, et à la dynamique porteuse de l'urbanisme transitoire. En illustrant la capacité de notre société à s'adapter, l'habitat temporaire est devenu source d'innovation, nous faisant presque oublier l'oxymore, et son télescopage avec la doctrine publique du « logement d'abord ».

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

Île de France



### En couverture

Le centre d'hébergement d'urgence d'Ivry-sur-Seine (400 places) est composé de bâtiments en bois montés sur pilotis au-dessus de l'ancienne usine de traitement des eaux. Au cœur du centre ont été installées huit yourtes pour la restauration et les activités.

1 Module d'habitat déplaçable conçu par l'association **Unity Cube** et destiné à occuper des bureaux ou des bâtiments publics vacants. Les unités d'habitation en forme de cube sont construites en bois recyclé, à partir de palettes.

2 3 **La Promesse de l'aube** est un centre d'hébergement d'urgence entièrement démontable et installé pour trois ans en lisière du bois de Boulogne. Le système constructif, basé sur des modules en bois entièrement préfabriqués en atelier, a été conçu par Moonarchitectures.

4 **Les Grands Voisins** : l'occupation temporaire d'un hôpital désaffecté, et voué à être reconverti en logements, a fait cohabiter jusqu'à fin 2017 de l'hébergement d'urgence et de stabilisation, de jeunes entreprises, des associations et des ateliers de créateurs.

### DES ENJEUX D'ACCUEIL ET DES BESOINS DE MOBILITÉ

Qu'il s'agisse d'installer des bâtiments modulaires sur un terrain provisoirement disponible, ou d'occuper un immeuble vacant qui va être démolì, l'habitat temporaire est plus souvent envisagé comme une solution de mise à l'abri de personnes en situation d'exclusion, n'ayant pas accès au logement ordinaire. La région Île-de-France a toujours été un territoire d'accueil de primo-arrivants précaires. En outre, des processus de précarisation renforcés, combinés à l'éclatement des cellules familiales, conduisent à la perte de logement. Fin 2016, le nombre de personnes hébergées atteint 95 000 chaque jour (soit une hausse de 30 % en deux ans). Une massification de la précarité qui s'est traduite par l'augmentation du nombre de familles avec enfants [FORS, 2015]. Face à ces enjeux, de nouvelles solutions sont recherchées en mettant à profit les périodes de transition, de reconversion, de réhabilitation, d'incertitude, ou encore de blocage dans l'occupation du sol et du bâti. Le rapprochement de deux mondes, celui de l'hébergement et celui du logement, favorise de nouvelles modalités d'interaction et d'intervention entre les bailleurs et les associations. D'autres publics sont potentiellement concernés par ces installations temporaires. Le renchérissement du parc locatif privé et le manque de studios dans le parc locatif social pénalisent aujourd'hui les jeunes Franciliens, qui se trouvent dans une situation plus défavorable face au logement que celle de leurs prédécesseurs des années 1970 [Guillouet, Pauquet, 2017]. Pour ceux dont la famille réside en Île-de-France, la décohabitation sera retardée. Pour ceux qui ont quitté la province avec le projet de venir étudier ou travailler en Île-de-France, les alternatives sont rares et l'augmentation des situations de surpeuplement [Fondation Abbé-Pierre, 2018] en est l'illustration.

Parmi ces publics en transition, citons également les personnes dont la mobilité résidentielle se fait au gré des opportunités professionnelles et des saisons. Enfin, devant la recrudescence de phénomènes climatiques entraînant des inondations, des tempêtes ou des canicules, être en capacité de loger de manière provisoire devient un enjeu massif de résilience.

### OCCUPER DES LOCAUX VACANTS : LE PLUGGABLE

Être en mobilité est une manière de tisser son lien au monde. Quelles offres sur le territoire et quels liens avec les populations pour ces habitants appelés à aller et venir, et ne pas revenir ? C'est la question posée par l'acteur associatif Soliha<sup>2</sup> Nouvelle-Aquitaine et Leroy Merlin Source, en lançant un concept innovant intitulé Héli (hébergement éphémère, modulable et intégré). Souhaitant s'adresser à un large public, à savoir l'ensemble des personnes qui recherchent de façon volontaire ou subie, un logement temporaire, ils ont eu l'idée de se rapprocher de l'association Unity Cube, qui conçoit des modules d'habitat démontables et recyclables permettant d'occuper des locaux délaissés (photo 1). Il s'agit d'une capsule « seconde peau » pour toutes les personnes à la recherche d'un habitat, qu'elles soient socialement fragiles ou qu'elles aient simplement besoin d'un logement. L'objectif est d'assurer une continuité dans les parcours résidentiels en répondant à un besoin de durée intermédiaire, après le constat qu'entre l'hébergement de courte durée et onéreux (hôtellerie, chambre à louer, Airbnb) et celui de longue durée avec un bail, un grand nombre de besoins restent non satisfaits.

L'ambition de Héli est d'envisager la vacance comme une opportunité sociale et économique en lien avec les acteurs du territoire et les bénéficiaires : des personnes circulant régulièrement selon la saisonnalité ou les opportunités professionnelles, des étudiants choisissant un habitat temporaire pour l'année, mais aussi des réfugiés et des personnes sans abri.

### S'ADAPTER À TOUS LES TERRAINS : LE MODULAIRE

Les coûts d'adaptation de certains bâtiments peuvent être très importants, notamment lorsqu'il s'agit de les désamianter, travaux souvent réalisés à fonds perdu. Certaines associations de l'hébergement d'urgence se tournent alors vers des terrains provisoirement disponibles, souvent en attente d'aménagement, pour y installer des bâtiments modulaires. Ces constructions ont pour vertu d'être transportables et d'avoir plusieurs vies, mais aussi de s'adapter aux contraintes du site.



C'est ainsi que l'association Aurore décide, avec l'agence Moonarchitectures, de lancer Aurore popup, des modules fabriqués en usine, sur base d'ossature bois, et qui ne nécessitent pas de fondations.

En 2015, la ville de Paris propose un foncier situé entre la porte d'Auteuil et la porte de la Muette (16<sup>e</sup> arrondissement). En 2016 ouvre La promesse de l'aube, centre d'hébergement d'urgence (CHU) temporaire, en dépit d'une opposition virulente des riverains (photos 2 et 3). Une convention d'occupation du domaine public a été signée avec la ville de Paris pour une durée de cinq ans. À l'issue de cette période, les quatre bâtiments de 50 places et le bâtiment commun seront démontés puis remontés sur un autre site. Selon Guillaume Hannoun, architecte chargé de l'opération, « le site étant classé, des contraintes ont dû être prises en compte pour préserver les arbres et permettre aux bâtiments de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Dans trois ans, aucune trace du centre ne devra subsister »<sup>3</sup>. Le coût des travaux s'élève à 1 380 euros HT/m<sup>2</sup> de plancher, voirie et réseaux divers (VRD) compris, celui du transfert sur un autre site est estimé à 30 % du prix total de la construction.

À Ivry-sur-Seine (94), sur les anciens bassins d'une usine de traitement des eaux, Emmaüs Solidarité, l'Atelier Rita et l'entreprise Brezillon, ont conçu un village accueillant 400 personnes migrantes depuis le mois de mars 2017. Elles pourront y rester entre trois et six mois, le temps de constituer leur dossier de demande d'asile. Sur le site mis à disposition par la ville de Paris pour une durée de quatre ans se dresse une plate-forme de 5 000 m<sup>2</sup> sur pilotis et 210 modules en bois à deux niveaux, entièrement démontables. L'ensemble est divisé en quartiers afin de créer des unités de vie au sein desquelles des yourtes abritent les salles à manger et les activités communes. Les espaces extérieurs sont hiérarchisés et s'articulent autour d'un mail central qui traverse le site. Pour accompagner les personnes accueillies (familles, couples, femmes isolées), environ 80 salariés sont présents sur le site et un speed dating solidaire a été organisé en février 2017 par Emmaüs Solidarité et la commune d'Ivry-sur-Seine, permettant ainsi de recruter plus d'une centaine de bénévoles.



### FAVORISER LES INTERACTIONS GRÂCE À LA MIXITÉ DES USAGES

Mixer activités et hébergement favorise l'acceptation et permet de fluidifier le travail social. L'illustration la plus récente des vertus de la mixité est l'opération des Grands Voisins (photo 4), une occupation provisoire d'un site en reconversion dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, qui aura duré trois ans. Né en 2015 sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, les Grands Voisins ont rassemblé en 2017 environ 200 structures (associations, acteurs culturels, entreprises de l'économie sociale et solidaire), un camping de 100 places et 600 places d'hébergement : 300 places dans le foyer de travailleurs migrants géré par l'association Coallia et 300 gérées par l'association Aurore, destinées à différents publics, comme de jeunes réfugiés primo-arrivants ou des femmes en voie d'autonomisation.

La mixité, assurée par le travail partenarial avec les associations Plateau Urbain et Yes We Camp, a permis de faire face aux charges du site (1,5 million d'euros par an, dont la moitié prise en charge par l'État), notamment par les loyers acquittés par les entreprises hébergées. Elle a également participé à l'insertion des publics hébergés : certains étaient employés sur place, comme à La Lingerie, le restaurant des Grands Voisins, grâce notamment au dispositif « premières heures » de la ville de Paris. Pour les résidents en attente de papiers, ne pouvant bénéficier d'un contrat de travail, une monnaie locale sous forme de tickets-temps, leur permettait d'acheter des produits sur le site. Enfin, en attirant une foule de visiteurs séduite par le caractère créatif et foisonnant des lieux, elle a permis de changer le regard, parfois méfiant, sur l'hébergement d'urgence.

L'expérience des Grands Voisins restera une source d'inspiration. En guise d'essaimage, citons notamment les Petites Serres de la place Monge (5<sup>e</sup> arrondissement de Paris), où le principe de mixité a été imposé par le collectif d'urbanistes Plateau Urbain, qui joue un rôle d'intermédiaire entre le propriétaire (Novaxia) et les occupants. Yes We Camp et le groupe SOS Solidarités (hébergement d'urgence, location d'espaces et programmation artistique) développent un projet d'occupation d'un bâtiment vacant à proximité de la gare de Marseille.

## UNE NOUVELLE IMPLICATION DES BAILLEURS SOCIAUX

Sollicités par les pouvoirs publics, les bailleurs sociaux explorent de nouvelles formes d'implication pour répondre aux besoins les plus urgents, en optimisant leur patrimoine et en structurant des partenariats avec les opérateurs de l'accueil d'urgence. L'idée est de mettre à disposition des bâtiments voués à être démolis ou réhabilités et dont la gestion est confiée à des partenaires expérimentés, comme Aurore ou SOS Solidarités. Ainsi, à la fin de l'année 2016, ICF Habitat met à disposition des services de l'État un bâtiment situé boulevard de l'Hôpital à Paris. Le bâtiment, qui a vocation à être démolit, comprend une cinquantaine de logements et doit être libéré par ses occupants en juillet 2017. La convention d'occupation temporaire, signée entre ICF et le groupe SOS Solidarités, ne prévoit pas de paiement de loyer, mais la refacturation au gestionnaire des travaux effectués (électricité, peinture et menuiserie) et des charges locatives. Afin d'optimiser les surfaces, la cohabitation de plusieurs familles a été organisée dans les grands logements et, en janvier 2017, le bâtiment abritait 160 personnes.

Pour le bailleur, ce type de montage permet également d'éviter des dépenses de gardiennage ou de condamnation des locaux. En contrepartie, il nécessite de pouvoir mobiliser l'ensemble des équipes dans un temps très court, et de s'appuyer sur un partenaire associatif de confiance, en capacité d'assurer la sortie des ménages aux dates prévues dans la convention.

Aujourd'hui, l'habitat transitoire donne lieu à de nouveaux partenariats et souligne l'importance des acteurs intégrés dans la chaîne du logement. Au-delà de la pression liée au nombre croissant de mal-logés aux statuts variés, l'intensité et la complexité des projets de renouvellement urbain incitent au développement de ces usages temporaires, comme une manière d'optimiser les périodes intermédiaires.

Pour les collectivités, les enjeux sont multiples. Il s'agit en premier lieu d'encadrer les initiatives privées et, notamment, les dérives de certaines agences de biens immobiliers vacants qui proposent des locaux peu habitables. Il s'agit également de susciter et d'accompagner des dispositifs qui reposent souvent sur des acteurs associatifs, en s'adaptant à leur mode de fonctionnement.

Enfin, il est utile et nécessaire de mettre à profit cette dynamique et le retour positif de certaines expérimentations, en imaginant qu'elles puissent favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat pérennes, que ce soit pour les jeunes, les pauvres, les migrants ou les travailleurs mobiles. Face à l'augmentation des besoins et de leur variété, l'habitat transitoire peut difficilement être considéré comme une solution, mais bien comme un moyen d'y parvenir. ■

Lucile Mettetal, chargée d'études habitat et société

Cécile Diguët, chargée d'études territoires

sous la responsabilité de Martin Omhové, directeur du département habitat et société

1. Le « logement d'abord » signifie l'accès direct des personnes sans domicile au logement autonome et pérenne, sans passer par le dispositif d'hébergement structuré autour de « l'escalier d'insertion ».
2. La fédération Soliha solidaires pour l'habitat est issue de la fusion des mouvements PACT et Habitat & Développement.
3. Intervention recueillie lors de la journée-débat du 23 mars 2017, organisée par le Réseau Habitat social pour la ville.

### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

### RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

### MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

### FABRICATION

Sylvie Coulomb

### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

### IAU île-de-France

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071

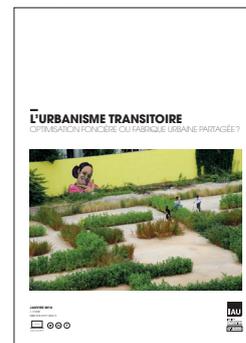


www.iau-idf.fr



## RESSOURCES

- Bouisson Michel, Meadows Fiona (dir), collectif Mini Maousse, *Habiter le temporaire. La nouvelle maison des jours meilleurs*, coédition Alternatives/Cité de l'architecture & du patrimoine, mai 2017.
- Cousin Saskia, « L'éternel temporaire dure-t-il ? Imaginaires Bobos, Roms et Bohème », dans *Actualité de l'habitat temporaire. De l'habitat rêvé à l'habitat contraint*, janvier 2016.
- Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), *L'habitat temporaire : une solution d'hébergement. Lignes directrices pour l'action*, décembre 2015.
- Diguët Cécile, « L'urbanisme transitoire : aménager autrement », *Note rapide*, n° 741, IAU îdF, février 2017.
- Diguët Cécile, *L'urbanisme transitoire. Optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?*, IAU îdF, janvier 2018.



- Fondation Abbé-Pierre, 23<sup>e</sup> rapport sur l'état du mal-logement en France, 2018.
- FORs-Recherche sociale, IAU îdF, *Diagnostic préalable à l'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)*, juillet 2015.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Se loger en Île-de-France est plus difficile pour les jeunes ménages », *Note rapide*, n° 765, IAU îdF, décembre 2017.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Hébergement et logement adapté : quelle rotation en Île-de-France ? », *Note rapide*, n° 638, IAU îdF, janvier 2014.
- Guillouet Jean-Jacques, Pauquet Philippe, « Hébergement d'urgence et d'insertion et logement adapté en Île-de-France », *Note rapide*, n° 611, IAU îdF, décembre 2013.



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

