



HABITER LE TEMPORAIRE

De l'intention à la mise en œuvre, quels outils, défis, perspectives s'offrent aux collectivités ?

Novembre 2020



GRAND LYON
la métropole

OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

Panorama des projets étudiés

A propos de l'étude *Habiter le temporaire*

Questionnement initial

Quand il s'agit de trouver un toit pour les plus démunis, **quels sont les atouts d'un projet "d'occupation temporaire"** par rapport aux centres d'hébergement existants ?

Quelles **conditions de réussite** pour la mise en œuvre d'un tel projet ?

Benchmark

16 projets

25 entretiens

Etude comparée de **16 projets d'habitat temporaire dont 7 OTH** (occupation temporaire intégrant de l'hébergement et de l'activité) aux caractéristiques variées (*programmation plus ou moins mixte, degré d'ouverture au public, modalités d'accompagnement social, typologies d'habitat, publics accueillis, ...*).

25 entretiens réalisés avec des gestionnaires de sites, aménageurs, propriétaires de sites, acteurs de l'accompagnement social, préfectures, designers, constructeurs, ...

Un premier bilan de ces expériences pionnières

Synthèse des conditions de réussite, difficultés et premiers résultats identifiés, en matière d'action publique, d'impacts urbains et sociaux, et de moyens mobilisés (techniques, budgets).

Entretiens réalisés

Habitat et Humanisme (x3), FNDSA, Le Mas, Aurore, Groupe SOS, Armée du Salut

Plateau Urbain (x5), Intercalaire, La Manufacturette (projet)

Cedis, Caracol, Dom' Ici, Unity Cube, Moonarchitectures

Autre Soie (GIE + CCO), Urbanera (Bouygues)

Préfecture PACA, DRDJSCS Rhône

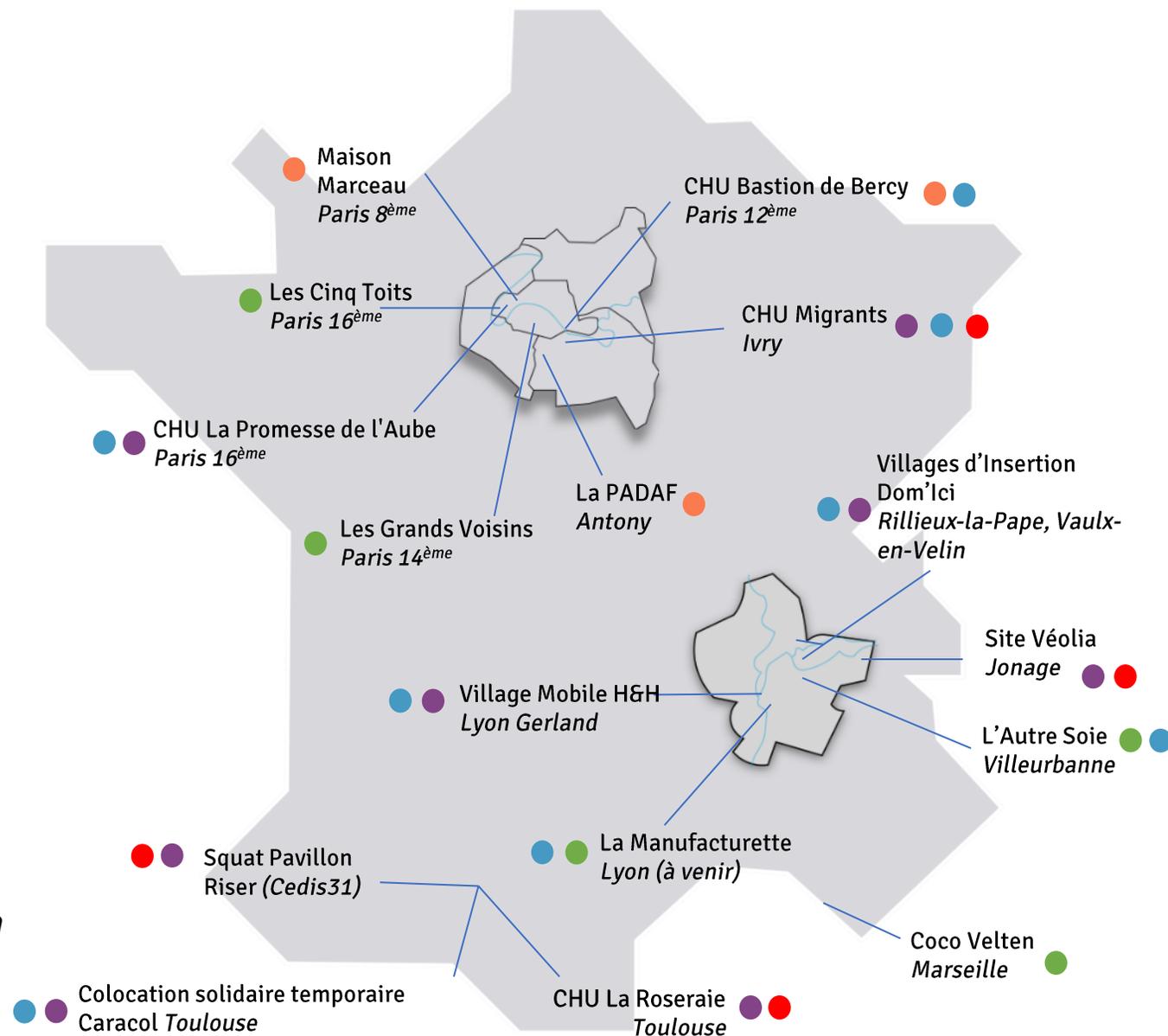
Panorama des expériences étudiées

3 catégories principales :

- **OTH ouvertes au public ayant développé une programmation mixte** (*Les Cinq Toits, Autre Soie, Les Grands Voisins, Coco Velten + Manufacturette à venir*)
- **OTH non ouvertes au public ayant développé une programmation mixte** (*Maison Marceau, PADAF, Bastion de Bercy*)
- **Lieux accueillant uniquement de l'hébergement ou du logement, non ouverts au public** (*Promesse de l'Aube, CHU Migrants, Villages d'insertion, Site Véolia, Village Mobile, CHU La Roseraie, Squat Pavillon Riser, Colocation solidaire temporaire*)

Spécificités supplémentaires :

- **Expérimentations de formes d'habitat inhabituelles** (*Village mobile, CHU Migrants, Promesse de l'Aube, Bastion de Bercy, L'Autre Soie, Caracol + Manufacturette à venir*)
- **Projets ouverts très rapidement** (*Village d'insertion Dom'Ici, Site Véolia, CHU La Roseraie, Squat géré à Toulouse*)



"OTH" : occupation temporaire mixte, intégrant de l'habitat temporaire, des activités...

OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

Intentions et impacts constatés

INTENTIONS

FONCIER

> Remobiliser **des sites vacants** pour répondre aux enjeux de solidarité urbaine et du sans-abrisme.

HABITAT DIGNE

> Eviter le mal-logement, même temporaire : construire des **alternatives dignes** pour accueillir temporairement les plus démunis.

ACCEPTATION / INCLUSION

➤ Faciliter **l'acceptation** des nouveaux arrivants / personnes hébergées par les riverains et **accompagner** au mieux les personnes accueillies : mixité de la programmation et des usages pour tisser des liens autour des activités proposées.



IMPACTS >> SOCIAUX, CULTURELS

Quelques exemples :

SOLIDARITE / LIEN SOCIAL

Les OTH mixtes citées dans cette étude (habitat + autres occupants) ont permis d'ouvrir 1820 places d'hébergement en 5 ans. Le nombre de résidents accueillis est bien supérieur.

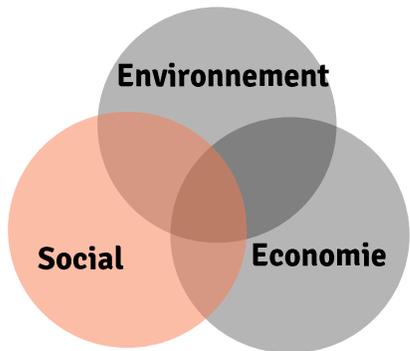
Ex : Atout d'un lieu socio-culturel intégré à l'OTH : le résident se sent plus légitime à participer aux activités car c'est une extension de son domicile temporaire.

Ex : Nombreuses synergies entre occupants et personnes hébergées, entraide.

COOPERATIONS

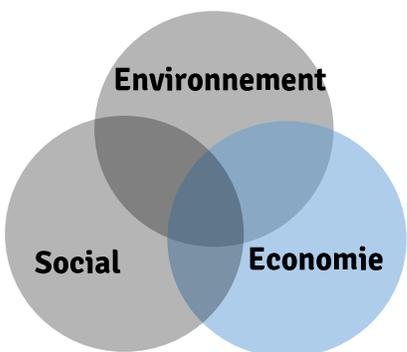
Un plus grand nombre de bénévoles viennent aider dans les OTH que dans les CHU (*Exemple : Village mobile de Gerland*)

Echanges plus transversaux entre les acteurs, du fait de projets mixtes : habitat + culture + social + économie + écologie, etc.)



IMPACTS >> ECONOMIQUES

Quelques exemples :



INSERTION / EMPLOI / ESS

Ex : 14 contrats de **travail** du Dispositif Premières Heures signés en 1 an à la PADAF

Ex : En 10 mois, au restaurant des Grands Voisins a servi plus de 23000 plats cuisinés par les résidents ont été servis (une centaine de repas par jour travaillé)

BUDGET / FINANCEMENT

Ex : Prix obtenus au titre de **l'innovation sociale** (UIA européen pour l'Autre Soie, 200 000€ de la région IDF pour Les Cinq Toits, ...)

Ex : Lieu vacant mis à disposition sans loyer pour que l'effort budgétaire soit dédié à l'accompagnement social



OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

Facteurs de réussite évoqués

Facteurs de réussite évoqués lors des entretiens

POUR IMPACT SOCIAL

- **Développer des OTH de moyen terme, au moins 18 mois,** idéalement plus (pour ancrage / stabilité résidents / visibilité pour travail social + équipements)
- **Inclusion : ouverture au public grâce à la mixité fonctionnelle de l'OTH,** au moins ponctuelle (valorisation, fierté, opportunités de lien social)



Ex : Maison Marceau

Facteurs de réussite évoqués lors des entretiens

POUR RASSURER décideurs / propriétaires / riverains

- **Ancrage local : faciliter l'identification et l'expression des besoins du quartier** (ex: atelier permanent de concertation ; ateliers participatifs lors d'un événement rassembleur)
- **Evaluer / valoriser l'apport des OT mixtes** accueillant de l'habitat
- **S'inspirer des innovations autres villes**
(ex : dispositif *Premières heures* à Paris ; changement d'usage temporaire sans réviser le PLU pour anciens bureaux *Maison Marceau* ; *Lab Zero - Préfecture PACA + Yes We Camp*, scène de dialogue et incubateur autour du sans-abrisme, ...)

Ex : Caracol



Facteurs de réussite évoqués lors des entretiens

POUR FAVORISER UN MODELE ECO MOINS PRECAIRE

- **Propriétaires publics et privés :**
mettre le financier à disposition sans loyer, pour cibler le budget sur l'accompagnement social et la programmation ouverte au quartier (ex : *Maison Marceau bâtiment Etat organisme retraite ; 5 Toits – APHP / Paris Habitat*)
- **Collectivités / Etat : développer des subventions en fonctionnement** (pour vie quotidienne, accompagnement social) **et en investissement** (pour travaux mise aux normes et/ou si une asso met son patrimoine à dispo).

Le Mas + site Veolia



OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

Points de vigilance évoqués

Points de vigilance évoqués lors des entretiens

➤ **Budget** : les frais de gestion et de loyer (si pas mis à disposition gratuitement) pèsent sur le budget qui devrait être dédié à la programmation et l'accompagnement social : manque global de financement.

! - Enjeu de sortir des **situations précaires de travail** (bénévoles, services civiques, CDD prolongés)

! - Pas de « case prévue » pour financer les solutions transitoires (ni hébergement d'urgence, ni logement pérenne, par exemple lorsqu'une OTH dure plusieurs années)



Points de vigilance évoqués lors des entretiens

- **Durée** : une durée trop courte remet en question l'action sociale, les possibilités d'inclusion et d'insertion (OTH propices à condition d'avoir le temps de créer des liens et de l'entraide).

! - Une mise à disposition de courte **durée prolongée** plusieurs fois coûte plus cher à l'Etat, renforce l'incertitude, retarde les décisions quant aux frais de fonctionnement.

! - Temporaire n'est pas synonyme de « rapide à mettre en place »

- **Règlementaire** : les normes sont les mêmes pour les projets temporaires ou pérennes, elles s'avèrent parfois trop lourdes pour une occupation courte (thermique, EPR, ...). Changement d'usage pouvant être limité par le PLU (mais des exceptions sont faites pour l'accueil d'OTH, cf. Paris - Maison Marceau).



Ex : L'Autre Soie



SYNTHÈSE DES DEMANDES DES PORTEURS DE PROJETS
D'OTH ENVERS LES COLLECTIVITÉS LOCALES

COLLECTIVITES : QUEL RÔLE A JOUER ?

Renforcer les échanges avec l'Etat pour adapter aux besoins locaux

- Adapter les OTH aux besoins locaux : identifier l'agrément d'hébergement le plus adapté selon les structures et le contexte.

Sortir de l'urgence

- Permettre aux personnes accueillies de se stabiliser au moins 18 mois, voire quelques années, pour pouvoir aller vers l'autonomie
- L'OTH : un moyen, pas une fin.
Eviter que l'urgence ne devienne la norme

Mise à disposition de plus de bâtiments ou fonciers vacants

- Privilégier les programmations mixtes
- Exonérer les OTH de loyer : préserver du budget pour l'accompagnement social et liens au quartier.
- Vers du logement de moyen terme, moins précaire ?
- Subventions en investissement + fonctionnement



Développer confiance et coopérations

- Développer les coopérations entre acteurs qui ont l'expérience de l'hébergement, collectivités et propriétaires fonciers, pour rendre la ville accessible aux plus précaires
- Prendre le temps d'apprendre à travailler ensemble
Pas les mêmes cultures, mais plus d'impact ensemble
(ex : PU / YWC /Aurore)

Créer et former une culture commune de l'OTH

- Faire connaître les enjeux, impacts, plus-values
- Faciliter la mise en réseaux des acteurs et la connaissance des besoins locaux
- Sensibiliser aux enjeux écologiques qui concernent les OTH (consommation d'énergie, durée courte d'utilisation des matériaux qui plaide pour le réemploi, favoriser l'éco-mobilité, le recyclage, ...)

Evaluer

- Mettre en place un suivi et un évaluation pour l'amélioration continue des projets





Équipe d'étude :

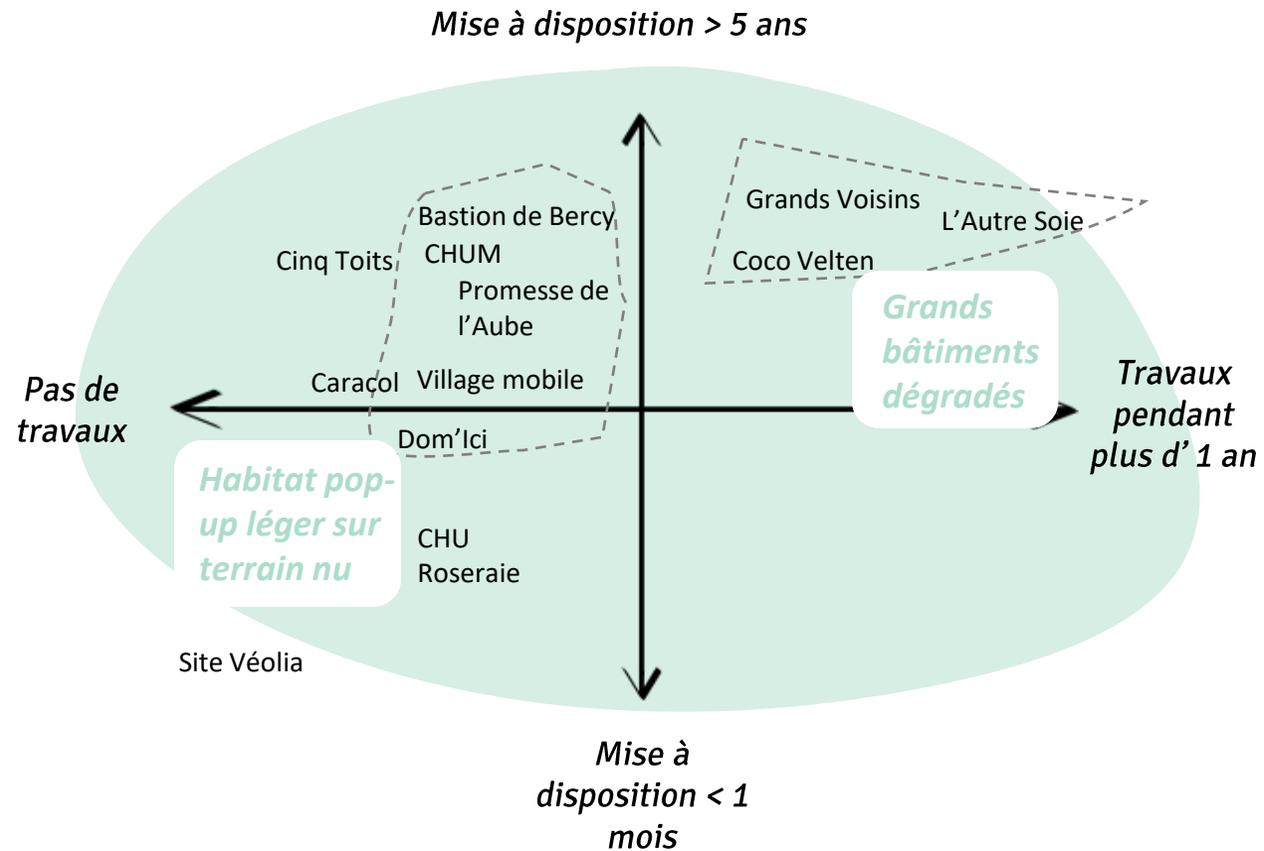
Nathalie Calvo - *Référente*
Camille Perret

Sous la direction de Pascale Simard
Directrice du chapitre Innovation et Réseaux

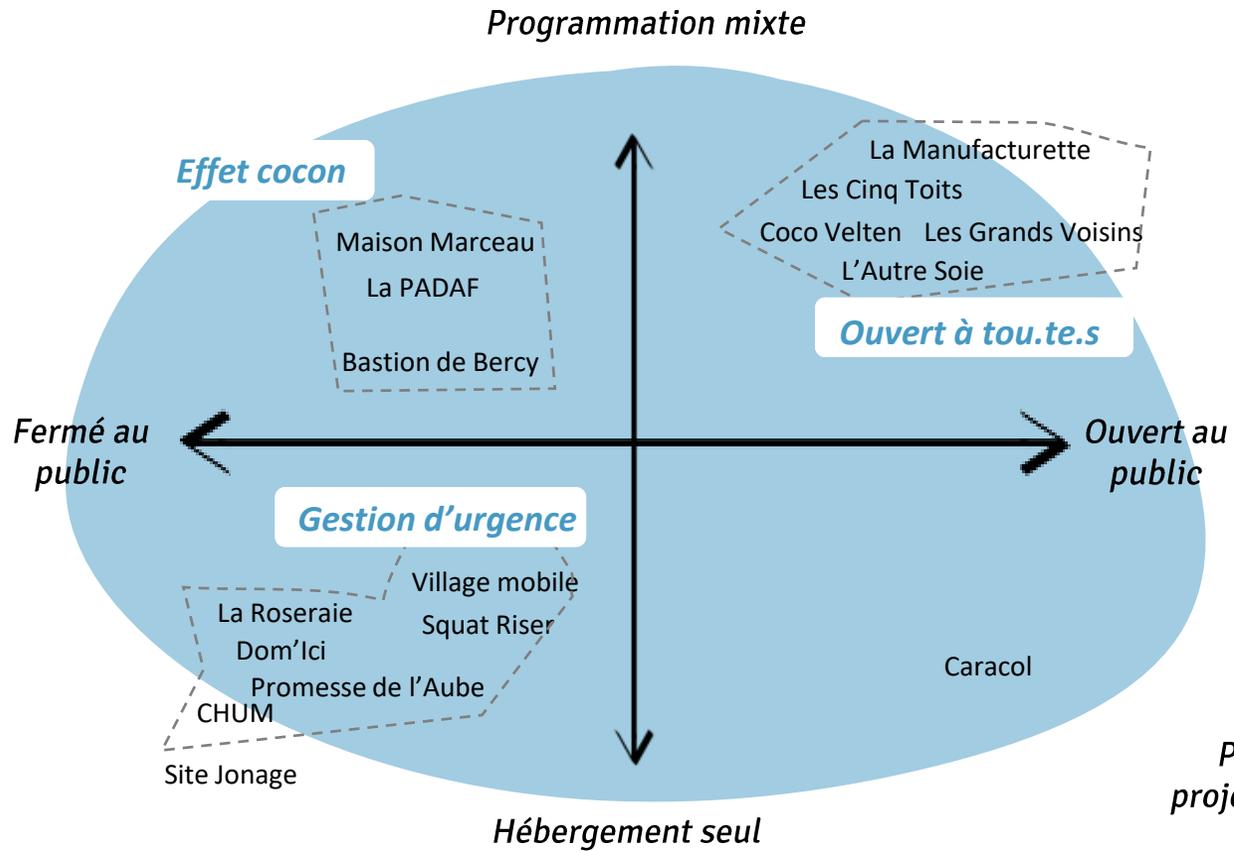
Annexes

PANORAMA DES OTH ÉTUDIÉES

Peu d'OTH dans de grands sites dégradés (coût des travaux)

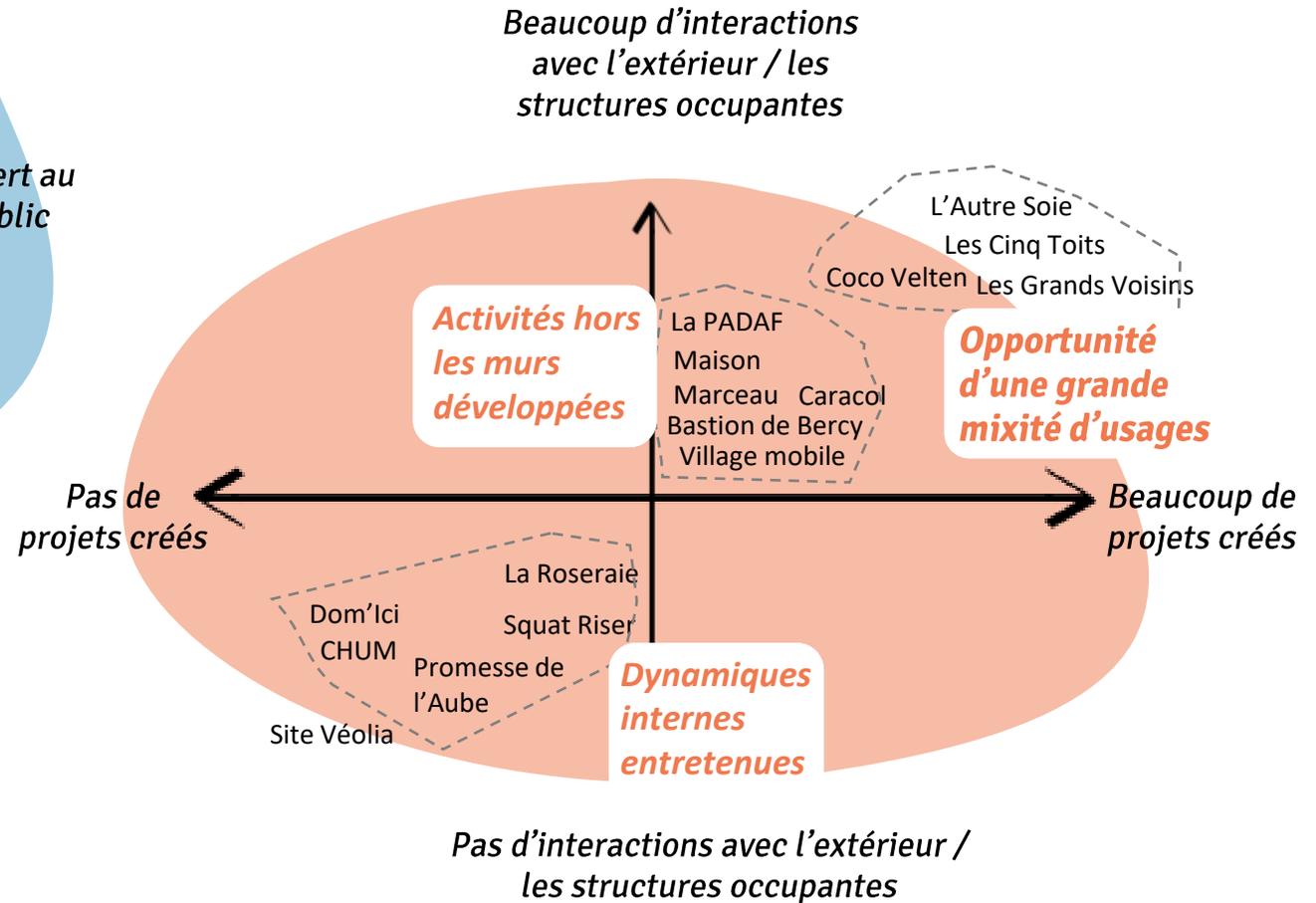


PANORAMA DES OTH ÉTUDIÉES



Un tiers des OTH ouvertes au public, du fait d'une programmation mixte

L'ouverture des OTH favorise les initiatives incluant des résidents





Nombre de places : 350 places

Type de centre (3 centres) : HUDA (150 hommes isolés), CPH (100 hommes seuls réfugiés statutaires), CHU (Familles, 40aine d'enfants)

Acteurs majeurs : Aurore, Plateau Urbain, Paris Habitat (et appui de Yes We Camp)

Intentions

- Faire **changer les représentations** sur l'accueil de personnes migrantes et sans abris

Signes particuliers

- Caserne militaire encore en **bon état** en plein cœur de Paris 16^{ème}
- Diversité de publics et de besoins, **inclusion pensée sur le long terme** par des activités engageantes
- **Pas de difficultés financières** (rare !) pour le projet global d'OTH mixte

Point de vigilance

- Complicé avec les **riverains** au départ (craintes, a priori vis-à-vis des nouveaux arrivants) mais frein levé

Coco Velten

Dec 2018 – Dec 2021



Marseille



Nombre de places : 80 places

Type de centre : RHVS (dont familles)

Acteurs majeurs : Yes We Camp, Groupe SOS, Préfecture de région PACA

Intentions :

- Permettre une ouverture du lieu sur le quartier (QPV) et créer des liens sociaux.

Signes particuliers :

- Activités **ouvertes à tous et gratuites**, qui attirent surtout les jeunes enfants du quartier et du centre d'hébergement.
- **Lab Zéro** : un outil collectif d'innovation publique portée par la préfecture : a fait émerger l'idée d'une OTH dans l'optique d'un territoire Zéro SDF
- OTH créée **hors contexte de projet urbain** (son devenir n'est pas figé)

Points de vigilance :

- Réglementation "logement" s'impose (dont risque incendie) mais présence 24/24h sur site permet des assouplissements.
- Besoin de plus de temps pour consolider l'OTH mixte et caler habitudes de travail entre l'acteur en charge de l'OT et l'association sociale en charge du H (hébergement)



Nombre de places: 100 places

Type de centre: CHU familles avec enfants

Acteurs majeurs: GIE La Ville Autrement, CCO, appui Métropole de Lyon, ville de Villeurbanne

Intention

- Co-construire les bases d'un quartier habité inclusif et sobre en ressources.

Signes particuliers

- Synergies entre résidents - occupants – grand public facilitées par un poste dédié
- Utilisation de structures modulaires "pop up" pour éviter le retour à la rue lors des travaux pérennes.

Point de vigilance

- Financement des modules transitoires prévus pour 2 ans : ni hébergement d'urgence, ni logement pérenne.



Intention

- Expérimenter la première OTH de grande envergure, en plein centre de Paris, suite à l'ouverture d'un CHU. Dans un 2e temps, aller vers de la préfiguration.

Signes particuliers

- OTH emblématique, diversifiée, culturelle, inclusive
- Efficacité du restaurant privé dans l'OTH : en 10 mois, plus de 23000 plats cuisinés par les résidents ont été servis

Point de vigilance

- Si l'hébergement est financé par l'Etat, ce n'est pas le cas de la partie OT : pour ces projets mixtes, recherche constante d'un équilibre financier pour un minimum de rentabilité, sortir de la précarité.

Nombre de places : 700 places

Type de centre : CHS (45 Hommes et femmes de 18 à 30 ans), CHS (25 Femmes majeures isolées), CHS (112 hommes de plus de 55 ans), CHU (135 SDF), FJT (240 travailleurs étrangers), Renfort hivernal (220 accueil inconditionnel) et accueil de jour pour hommes majeurs isolés demandeurs d'asile

Acteurs majeurs : Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp, PMA

Village d'insertion – La Manufacturette

Projet en
développement (4 à 5 ans
d'OT dès 2021 envisagés)

Lyon



Intention

- Offrir un hébergement digne, confortable, dans une OTH orientée nature / écologie, proche du centre, pour des publics migrants

Signes particuliers

- Projet participatif et à faible impact écologique, possible sur terrains nus (avec Permis de construire précaire)
- Formes d'habitat innovante (géodes en matériaux renouvelables ou réutilisés + 30% d'économies d'énergie)

Points de vigilance

- Recours à des formes précaires de travail en phase de développement du projet (salaire partiel, stagiaire, service civique, bénévole)

Nombre de places : en discussion

Type de centre : Pour réfugiés et demandeurs d'asile, femmes isolées ou hommes de plus de 35 ans, pas de CHU

Acteurs majeurs : La Manufacturette, en lien avec Ma Friche Urbaine



Nombre de places : 234 places

Type de centre : CHU (234 résidents, hommes demandeurs d'asile)

Acteurs majeurs : Aurore, Plateau Urbain, EPFIF

Intentions

- Diversifier l'usage d'un grand site accueillant d'abord un CHU en développant la plus grande plateforme de réemploi d'Europe (quasi 100 structures à ce jour).

Signes particuliers

- Quartier en grande mutation (Grand Paris Express vers La Défense demain)
- Propriété EPFIF, avec Aurore et Plateau Urbain

Point de vigilance

- Nécessité de devenir ERP (ouvert au public) pour pouvoir ouvrir la plateforme au CHU attendant : création de poste requise. En attendant, peu de synergies.

La Maison Marceau

Juin 2018 – Mars 2021



Paris



Nombre de places : 55 places

Type de centre : CHU (femmes en situation de grande précarité)

Acteurs majeurs : Aurore, Plateau Urbain, la Cipav

Intention

- redonner de la **dignité** à 55 femmes en grande précarité (CHU)

Signes particuliers

- Bâtiment **prestigieux** mis à disposition
- Evènements **d'appropriation du quartier** permettent de redonner un sentiment d'appartenance aux femmes résidentes

Points de vigilance

- **Choc culturel** entre le CHU et le quartier et un temps d'adaptation nécessaire entre résidentes et structures occupantes
- Besoin **d'animations en interne**, car quartier peu doté de vie associative, sportive...

CHU le Bastion de Bercy

2018-2015



Paris



Nombre de places : 308 places

Type de centre : CHU accueillant familles, femmes et hommes seuls

Acteurs majeurs : Aurore, Moonarchitectures, Plateau Urbain

Intentions

- Porter attention à la qualité de vie du CHU malgré l'urgence et un contexte peu favorable (voies rapides proches)

Signes particuliers

- Travail réfléchi sur l'habitat et l'habiter (*avec Moon architecture*)
- RDC prévus dès le début pour animer les espaces communs (1 an après l'installation des personnes hébergées)
- les structures modulaires répondent à toutes les **normes de l'habitat** définies dans le code de la construction et de l'habitation

Points de vigilance

- La première installation coûte cher et permet moins de réutilisations que des matériaux moins nobles.

CHU La Promesse de l'Aube

Nov 2016-2020

Paris



Nombre de places : 200 places ; 115 en famille (60 enfants dont 35 scolarisés) et 89 personnes isolées

Type de centre : CHU pour personnes isolées ou familles

Acteurs majeurs : Aurore, Moonarchitectures, Mairie de Paris

Intention

- pari : héberger des sans abris sur un site inconstructible à proximité du bois de Boulogne dans Paris 16^e

Signes particuliers

- un contournement juridique a permis le montage du CHU sur un site inconstructible (zonage UV) grâce à un **permis précaire** et selon des conditions de temporalité, de nécessité et de remise en état

Point de vigilance

- Réticences très fortes des **riverains** : se sont apaisées avec le temps et le constant d'aucunes nuisances subies

CHU pour migrants

2017 - 2021



Ivry



Nombre de places : 400 places

Type de centre : CHU Migrants accueillant femmes, familles et couples migrants

Acteurs majeurs : Emmaüs Solidarité, Rita Architectures

Intentions

- Reloger un grand nombre de migrants issus du campement Porte de la Chapelle

Signes particuliers

- innovation de construction : CHU sur pilotis imaginées par un cabinet d'architectes. L'utilisation d'éléments modulaires a permis de créer en usine les modules pendant que sur site les fondations étaient posées
- 4 mois de chantier
- Centre médical installé directement sur place : prise en charge rapide

Point de vigilance

- Beaucoup de turnover donc pas possible d'amorcer un ancrage social, comme ce que fait l'OTH

CHU La Roseraie

Mars 2019 – Sept 2020



Intentions

Déployer rapidement des places d'hébergement, en respectant les contraintes fixées par le propriétaire (l'Armée) : pas d'ERP mixte ouvert au public.

Signe particulier

- Site repéré par les acteurs sociaux du territoire 4 ans auparavant
- 1 mois de travaux seulement avant ouverture
- Portage par un **cabinet d'architecture-facilitateur (Intercalaire)** qui s'est appuyé sur les retours d'expérience d'habitat temporaire
- Quelques **RDC actifs négociés** : ateliers vélo, beaux-arts, photo
- Premier **diagnostic de travaux** réalisé par la préfecture s'élevant à 600 000€ pour 4 mois ; contre-diagnostiqué par le cabinet d'architecture facilitateur à 170 000€ .

Points de vigilance

- Refus du propriétaire (Etat) d'ouvrir au grand public et d'envisager la mixité car besoin d'un site opérationnel très vite

Nombre de places : 220 places

Type de centre : CHU (familles dont 95 enfants)

Acteurs majeurs : Hors Pistes Architectures, Agence Intercalaire, Ministère des Armées, groupement UCRN + France Horizon + Espoir

Villages Dom'Ici

Entre 6 mois et 5 ans



Rillieux-la-Pape, Vaulx-en-Velin,
Bourgoin-Jallieu, Dijon...



Nombre de places : De 40 à 150 places

Type de centre : CHU (familles avec enfants ainsi que des femmes seules / personnes seules)

Acteurs majeurs : Dom'Ici (en lien avec propriétaires, préfetures, associations sociales selon les territoires)

Intentions

- Proposer rapidement des bungalows quand des sites d'hébergement ouvrent

Signes particuliers

- Villages de bungalows sur foncier nu
- Entreprise Dom'Ici dispose d'un grand stock de bungalow mis à disposition d'associations d'hébergement
- l'Etat conventionne avec l'association sociale missionnée. Dom'Ici est fournisseur mais il est quand même associé dès les négociations amont.

Points de vigilance

- Des bungalows critiqués pour la moindre qualité de vie : très petites surfaces, qui nécessiteraient plus d'efforts sur les espaces communs et d'éviter la concentration d'un grand nombre de personnes.

Village mobile

2019 - 2020



Lyon



Nombre de places : 80 places

Type de centre : CAO devenu CHU (familles ou personnes isolées)

Acteurs majeurs : Habitat et Humanisme, Bouygues, Mairie du 7e, Entreprise des Possibles

Intentions

- Habitat et Humanisme avait besoin de places d'hébergement ;
- Bouygues Urbanera souhaitait expérimenter l'urbanisme transitoire, disposer d'un ancrage local consolidé, répondre aux besoins du territoire en attendant le début de son projet urbain.
- La Mairie d'arrondissement les a mis en lien.

Signes particuliers

- Le propriétaire privé reste en retrait et se place comme un accompagnateur de l'association H&H

Point de vigilance

- La mise en place des containers qu'ils ont dû améliorer avec le temps suite aux retours des usagers.

9 avril – 14 mai 2020

Site Véolia



Jonage

Intention : En confinement, récupérer rapidement un bâtiment utilisé en temps normal. Un cadre exceptionnel pour une mise à l'abri urgente de **XX personnes en CHU**

Signes particuliers : Discussion entre l'Etat, l'association et le propriétaire privé ; besoin de trouver rapidement un point d'entente. Toutes les parties prenantes sont sorties de leur zone de confort mais chacun a mobilisé efficacement ses réseaux.

Exemple d'impact : Une COP (Convention d'occupation précaire) entre la DDCS* et Véolia puis un document de cadrage entre Le Mas et Véolia. Une réouverture du restaurant d'entreprise a permis de ne pas engager des travaux d'aménagement.

Caracol



Toulouse

2 ans en moyenne

Intention : Mobiliser de l'immobilier vacant pour créer des colocations temporaires entre **réfugiés et français** ; mixité, solidarité, temporalité, intercalaire.

Signes particuliers : Une attention portée aux processus amont pour créer des colocations les plus adéquates et pour penser les meilleurs synergies.

Exemple d'impact : Une articulation réussie avec les opérateurs existants (bailleurs sociaux, travailleurs sociaux, propriétaires privés...) a permis l'ouverture de 4 colocations multiculturelles temporaires depuis janvier 2019

Squat Pavillon Riser



Toulouse

Sept. 2017 – Oct. 2019

Intention : L'occupation, hors convention d'occupation temporaire, d'un bâtiment voué à être détruit afin de répondre à l'urgence de l'hébergement (**squat**).

Signes particuliers : 2 ans de discussions entre le **collectif gestionnaire**, le directeur de **l'hôpital**, la **mairie** et la **préfecture** ; discussions tout au long de la période de squat. Un accord tacite entre toutes ces parties.

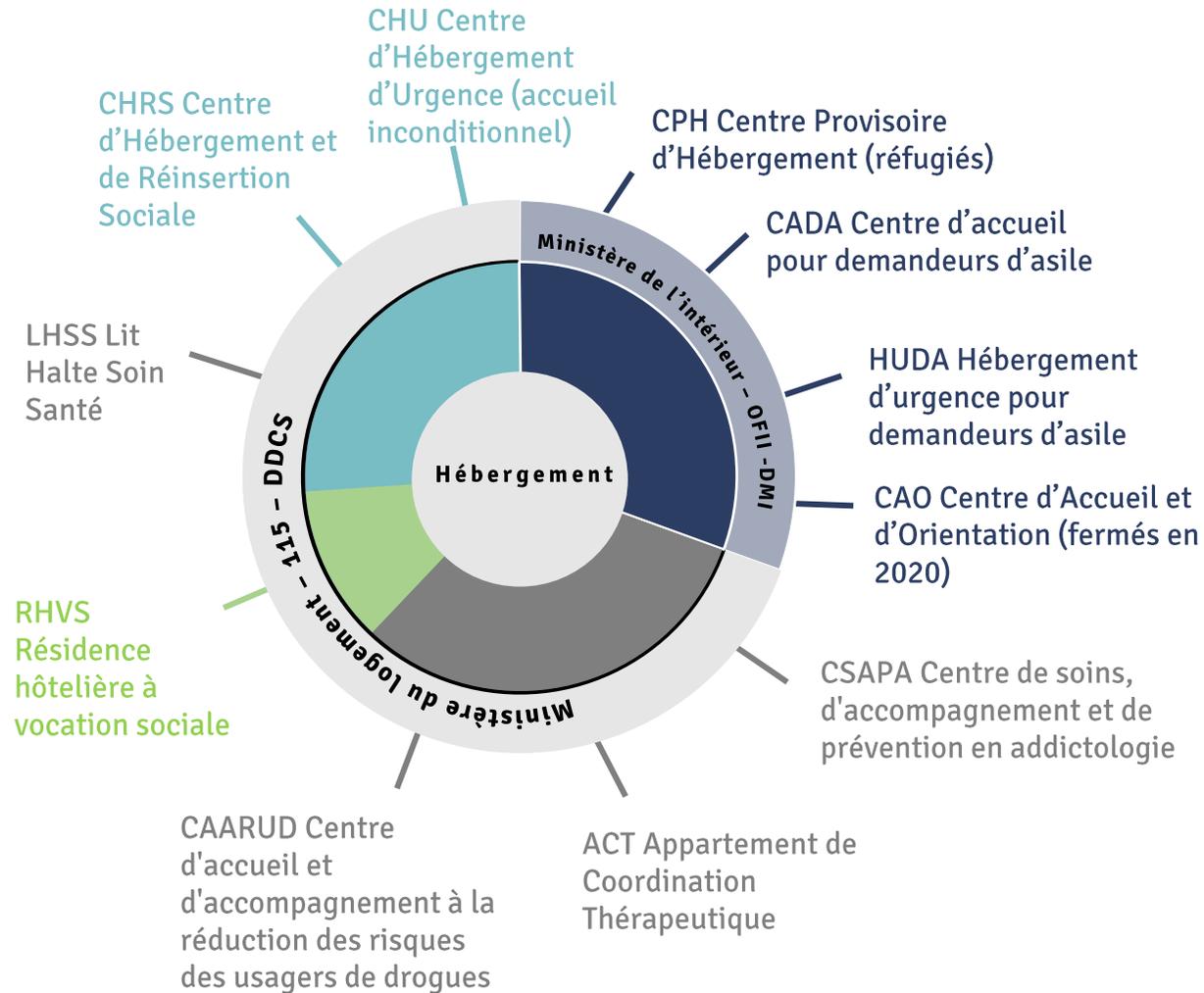
Exemple d'impact : Un relogement assuré par la mairie, le gestionnaire, la préfecture et les partenaires du collectif. Les **103 personnes abritées** ont pu obtenir une solution de relogement.

* DDCS : direction départementale de la préfecture mettant en œuvre les politiques de cohésion sociale dont la politique d'insertion et de lutte contre les exclusions encadrant la mission d'accès à l'hébergement

La gestion du sans abris



Document de travail



OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

GUIDE

IDEE DE FAIRE

LEVIERS

- Cibler** • Outil référentiel des besoins des OTH à utiliser lors des diagnostics (*Outil développé par Unity Cube*)
- Connaître les besoins des acteurs (*associations, tiers facilitateur, propriétaire, collectivité, Etat, aménageur*)

- Dialoguer** • Inclure l'association sociale et le tiers facilitateur dans les discussions dès le début du montage du projet

Ex : Unity Cube



LEVIERS

Confiance

- S'appuyer sur les réseaux déjà constitués et l'expérience des associations sociales (*travaux, diagnostic, juridique*)

Innovation

- Lab Zéro, un laboratoire d'innovation publique créé par la préfecture de PACA autour du sans abrisisme, scène de dialogue et incubateur d'idées (*à l'origine de Coco Velten grâce à la participation de Yes We Camp*)

Exemple d'un pilotage en commun efficace : Le Mas (site Véolia)



IDEE DE FAIRE

DÉFIS

Localisation

- Conséquences financières et d'attractivité
- L'OTH nécessite un **ancrage local** déjà constitué
- Les OTH dépendent de la **présence de services** (préfecture, mairie, CAF, Sécu) et de TC à proximité

Urgence

- Durées courtes fragilisent les investissements
- Volonté de l'Etat d'**agir très vite** (*1 mois*)

Légitimité

- Peurs du quartier face à un grand projet d'OTH

Adaptation

- Pilotage différent selon les projets : **au cas par cas**
- Communication différente selon les acteurs



Ex : Caracol





PERSPECTIVES

Localisation

- Privilégier des bâtiments pouvant être **recupérés rapidement** avant qu'ils ne se dégradent

Innovation

- Répliquer le Lab Zéro au sein de la Préfecture de Région AURA, Métropole, etc...

Légitimité

- Développer de nouveaux lieux basés sur des **projets démonstrateurs mixtes**



LEVIERS

Financements

- Capter des financements “innovation” (Ex : Aux Cinq Toits la région IDF, au titre de l'innovation sociale, finance 200 000€ au regard des intentions, sans exiger les résultats).
- Soutien de l'Etat ou de la collectivité sous forme de mise à disposition de bâti vacant sans loyer et de subventions en fonctionnement (*l'accompagnement social est décisif en OTH et manque toujours de budget*).
- Soutenir les solutions de moyen terme pour éviter le retour à la rue (ex : modulaires transitoires de l'Autre Soie) : le « maillon manquant » entre l'hébergement d'urgence et l'obtention d'un logement social pérenne.

Ex : Les Cinq Toits, Plateau Urbain





LEVIERS

- Réglementation** • Changement temporaire de destination au PLU
(utilisé à la Maison Marceau)

- Durée** • Disposer d'au moins 18 mois pour une OTH qui apporte des impacts sociaux positifs (ancrage local et un minimum de stabilité requis)



Ex : Maison Marceau



DÉFIS

Travaux

- Parfois un manque de **coordination** entre les travaux (diagnostics, intérieur, extérieur,...), si pas de **réfèrent global**, surtout si les parties prenantes ne se connaissent pas

Réglementation

- Pas toujours possible de **répondre à toute** la réglementation du code de la construction et de l'habitat (durée des travaux versus occupation courte, non ammortissable)

Financement

- Payer un **loyer** au propriétaire met le gestionnaire en difficulté
- Sortir des **situations précaires de travail** (bénévoles, services civiques, CDD prolongés)
- Une mise à disposition de courte **durée prolongée** plusieurs fois coûte plus cher à l'Etat, renforce l'incertitude, retarde les décisions quant aux frais de fonctionnement
- Pas de « case prévue » pour financer les solutions transitoires (ni hébergement d'urgence, ni logement pérenne, par exemple lorsqu'une OTH dure plusieurs années)

Prise de risque

- Craintes des propriétaires (si dégradations, relogement en retard, ...)



PERSPECTIVES

Conventions

- Evolution à venir du contenu des Convention d'Occupation Précaire pour rassurer les propriétaires sur le départ effectif de l'OT et la remise en état assurée (mission à la Commission des Finances)

Travaux

- Mobiliser un **responsable global des travaux temporaires** (compétence souvent existante au sein de l'association sociale en charge de l'hébergement)

Financements

- Vers des exonération de loyer quand le site accueille en OTH ?
- **Diversifier les sources de financements** : fondations, ADEME, Mairies, financement participatif... *(selon atouts sociaux, écologiques ou d'innovation du projet d'OTH)*
- Vers des **subventions en investissement** quand un propriétaire met à disposition son site pour une OTH ? (faciliter et co-financer la mise aux normes)



LEVIERS

- Cibler**
- Résidents : expertise de l'association sociale pour les quotas et durées
 - Résidents : connaître leurs usages en amont
 - Structures : Appel à candidatures volontairement lourd, qui insiste sur la vocation sociale de l'OTH

- Gérer**
- Proposer des activités aux places réservées pour les résidents
 - Privilégier des activités sur le long terme et/ou festives

- Résilience**
- Choisir certaines structures spécialisées dans le réemploi
(Exemple Mineka à L'Autre Soie, structures de la PADAF, La Manufacturette)

Ex : L'Autre Soie





LEVIERS

Lier



- Un poste de **chargé de mixité** permet de faire le lien entre l'association sociale (différents résidents) et les structures
- Prévoir des **ateliers de construction participative** en amont du projet (Ex : *La Manufacturette, Caracol*)

Ex : Géodes de la Manufacturette





DÉFIS

Procédure

- Réussir à choisir le bon agrément d'hébergement grâce à l'OTH ?
- Dur d'accorder à l'avance la programmation avec les besoins non connus des résidents

Médiation

- Peur des riverains, du quartier, d'accueillir un centre d'hébergement (*Ex : CHU Promesse de l'Aube*)
- Bâtir un bon ancrage local prend du temps, des moyens humains et dépend du quartier

Programmation

- Vouloir faire participer toutes les structures à l'objectif de mixité de l'OTH
- Difficulté : concilier mixité, affluence et attractivité
- Sensibilisation écologique n'est pas encore un réflexe pour toutes les parties prenantes



PERSPECTIVES

Programmation

- Diversifier les occupants : équilibre à trouver entre des structures très sociales (*Ex : pôle inclusion de l'Autre Soie*) et des structures classiques qui peuvent attirer des publics (*Ex : ateliers de réparation de vélo, Yoga, fleuriste...*)

Médiation

- Communication à cibler : utiliser les réseaux de quartier comme relais et identifier des ambassadeurs du projet (bénévoles)
- Objectifs à échelonner par année, semestre... (*Ex : Coco Velten*)

FAIRE VIVRE L'HABITER



LEVIERS

Pilotage

- Prévoir des réunions hebdomadaires avec le propriétaire (Ex : *Maison Marceau*)
- S'appuyer sur les travailleurs sociaux pour assurer la prise en compte de l'avis des résidents dans la vie quotidienne

Inclusion

- Aménager des grands espaces communs vecteurs de rencontres (jardin, terrain de sport...)
- Instaurer des cafés/repas suspendus dans le lieu et en dehors, en partenariat avec les structures du quartier
- Développer le sentiment d'appartenance par des activités ciblées (Ex : *Marches de quartier, fresques des résidents...*)

Ex : Les Grands Voisins





LEVIERS

Confort d'habiter

- Attention portée à la **qualité visuelle** des espaces communs et privés de l'OTH
(*Ex : Village mobile de H&H*)

Insertion et émancipation

- Ouvrir la possibilité d'une **insertion professionnelle** grâce aux structures (*Exemple : 1 an, 14 contrats d'insertion professionnelle ont été signés entre des résidents et les structures occupantes à la PADAF*)
- La présence d'un **restaurant** géré par le gestionnaire permet au résidents de cuisiner et de vendre leurs repas à prix libre

Ex : la PADAF



FAIRE VIVRE L'HABITER



DÉFIS

Diversité

- Difficulté d'instaurer une **gouvernance commune**
- Faible présence de résidents aux instances de gouvernance
- Forcer une **mixité** entre résidents, structures et/ou public

Accompagnement social

- Une OTH trop temporaire rend le suivi social incertain
- Difficulté de promettre une **insertion professionnelle** à chaque résident (*Ex : Les Grands Voisins*)

Amélioration

- Les nouvelles formes d'habitat demandent une **amélioration permanente**

Ex : **Coco Velten**





PERSPECTIVES

Amélioration

- Fluidifier les processus : Imaginer d'autres instances de gouvernance plus informelles, multilingues, propres à l'hébergement... (Ex : *Cafés blabla aux Cinq Toits*)
- Adapter la programmation au fur et à mesure
- Instaurer un **groupe d'échange** sur les nouvelles formes d'habitat (Difficultés technique, amélioration en continu de l'habitat)

Insertion

- S'inspirer du dispositif **premières heures** : encadrer l'insertion professionnelle en OTH
- Développer les emplois d'insertion : CDDI



Leviers

Remise en état

- Mobiliser les agents techniques des associations sociales, les compétences en interne des OTH ou des entreprises

Relogement

- Canaux classiques des associations sociales avec l'Etat : relogement via le SIAO
- Mobiliser les réseaux hors Etat si possible: logement privé via le réseau perso, centre Emmaüs, bailleurs...

Transitoire

- Envisager l'implantation sur place de l'association sociale
- Discuter de l'aménagement du futur projet urbain par un groupe de travail opérationnel
- Sensibiliser très en amont sur la plus value des OTH

SORTIR DU TEMPORAIRE



DÉFIS

Relogement

- Des remises à la rue peuvent arriver si aucune solution n'est trouvée

Finir l'OTH

- Plusieurs tâches en même temps : la remise en état des espaces communs et du centre d'hébergement
- Comment déplacer, stocker puis réutiliser les structures modulaires ? (Ex : H&H, Bastion de Bercy...)

Transitoire

- Quel budget pour créer ces groupes de travail ?
- Qui peut participer à ces instances de transition ?
- Instances souvent créées selon la **volonté** de l'acteur en charge du projet pérenne

Ex : Le stockage des containers du village mobile de H&H





PERSPECTIVES

Anticiper

- Coordonner les remises en état
- Prévoir un délai suffisant

- **Anticiper** la future programmation par le recueil de l'expertise des acteurs du projet : maîtrise d'usage se construit au fur et à mesure (*Ex : La PADAF*)

- **Faire visiter** le site d'OTH au propriétaire, aménageur, architectes... en amont

OCCUPATIONS TEMPORAIRES
INTÉGRANT DE L'HABITAT

ETAPES

IDENTIFIER DU FONCIER VACANT

Leviers

Cibler

- Outil référentiel des besoins des OTH à utiliser lors des diagnostics (*Outil développé par Unity Cube*)

Connaître

- Dialogue récurrent entre partenaires (*associations, propriétaire, collectivités, aménageurs, tiers facilitateur*) et connaître les besoins des acteurs

Ex : Unity Cube





Défis

Localisation

- Conséquences financières et d'attractivité

Visibilité

- Durées trop courtes fragilisent l'accompagnement social et l'investissement en travaux

Adhésion

- Peur du propriétaire de ne pas avoir assez de garanties

Perspectives

- Récupérer un bâtiment rapidement
- Être sur place en amont du projet et assurer des visites avec toutes les parties prenantes (tiers + association)
- Sensibiliser par l'expérience : mettre en avant des projets emblématiques

CONSOLIDER UN RESEAU

Leviers

Dialogue

- Consolider l'ancrage local et de quartier en amont du projet (Ex : avec l'aide d'une stagiaire à Coco Velten / Ex : Caracol prévoit toujours la rencontre des futurs voisins et structures du quartier avant l'entrée dans les lieux)



Partenaires

- S'appuyer sur les réseaux déjà constitués et l'expérience des associations sociales (*travaux, diagnostic*)

Ex : Caracol





Défis

Sensibilisation

- « Il nous a fallu 5 ans de sensibilisation à Toulouse pour un travail qui porte ses fruits depuis 1 an ou 2 déjà » Simon Guibert, Fondateur de Caracol (Colocations solidaires temporaires)

Court terme

- L'action préfectorale pour l'hébergement peut parfois être réalisée en urgence avec des ouvertures de sites très rapides (2 mois)



Perspectives

- Identifier un intermédiaire et des bénévoles pour tisser des liens avec les quartiers, les riverains
- Systématiser l'OTH en politique publique par un groupe de travail consolidé avec des acteurs de terrain (type Lab Zéro)

MISE EN PLACE D'UN PILOTAGE



Leviers

Innovation

- Lab Zéro, un laboratoire d'innovation publique créé par la préfecture de PACA autour du sans abrisme, scène de dialogue et incubateur d'idées

Acculturation

- Inclure l'association sociale et le tiers facilitateur dans les discussions dès le début du montage du projet

Cohérence

- Assurer une continuité RH entre deux projet d'OTH (si même gestionnaire)

Exemple d'un pilotage en commun efficace : Le Mas (site Véolia) — — — — — ➔





Défis

Adaptation

- Les projets étudiés n'ont pas toujours le même **pilotage** (mairie centrale / d'arrondissement / CCAS parfois ...)
- Les parties prenantes n'ont pas toutes les mêmes codes de **communication**

Légitimité

- Ouvrir un projet aussi grand peut braquer le quartier



Perspectives

- Réunions hebdomadaires ou mensuelles avec les gestionnaires et le propriétaire : une adaptation au cas par cas
- Inclure le quartier ponctuellement dans le pilotage (*Ex : comité de quartier*)



Leviers

Travaux

- Mobiliser un responsable des travaux, compétence interne de l'association sociale

Réglementation

- Changement temporaire de destination au PLU (*utilisé à la Maison Marceau*)
- Article 29 loi ELAN encadrant l'habitat intercalaire

Convention

- Convention d'Occupation Précaire



« La juxtaposition d'étages en droit du travail avec du droit d'habitation nous a posé des problèmes notamment pour les normes incendies » 5 Toits Adrien Roques (LEVIER? DU COUP??)



Ex : Maison Marceau



Défis

Travaux

- Manque de **coordination** entre les travaux des locaux, des parties communes du centre d'hébergement

Réglementation

- Parfois impossible de **répondre à toute** la réglementation en logement

Convention

- **Peur** du propriétaire de ne pas avoir assez de garanties de remise en état, relogement...



Perspectives

- Le responsable des travaux doit pouvoir **coordonner** les différentes avancées et faire le lien avec le propriétaire
- **Mission à la Commission des Finances** sur le contenu des COP favorables aux propriétaires



Leviers

Financement

- Capturer des financements “innovation” (Ex : Aux Cinq Toits la région IDF au titre de l’innovation sociale finance 200 000€ au regard des intentions, sans exiger les résultats).
- Répartir les financements engagés entre investissement et fonctionnement

Engagement

- Engager les OTH sur une durée minimum d’au moins 18 mois
- Créer le “maillon manquant” entre “hébergement” (réactif, court terme, cher) et “logement social” (pérenne, amortissable) : des lieux “intercalaires” (1 à 2 ans) pour éviter retour à la rue / cumuler financements Etat et collectivité. (ex : Autre Soie)

Ex : Les Cinq Toits, Plateau Urbain





Défis

Incertitudes

- Une mise à disposition de courte **durée prolongée** plusieurs fois coûte plus cher à l'Etat, renforce l'incertitude, retarde les décisions quant aux frais de fonctionnement.

Budget

- Payer un **loyer** au propriétaire met le gestionnaire en difficulté
- Sortir des **situations précaires de travail** (bénévoles, services civiques, CDD prolongés)

Perspectives

- **Mobiliser des fonds divers** : fondations, mairies, ADEME, DIHAL, financement participatif
- **Exonération de loyer** pour les projets d'OTH !
- Si l'association propose son **propre patrimoine**, financement des dépenses d'investissements par la collectivité (Ex : *FNDSA*)
- Développer les emplois d'insertion : **CDDI**



Leviers

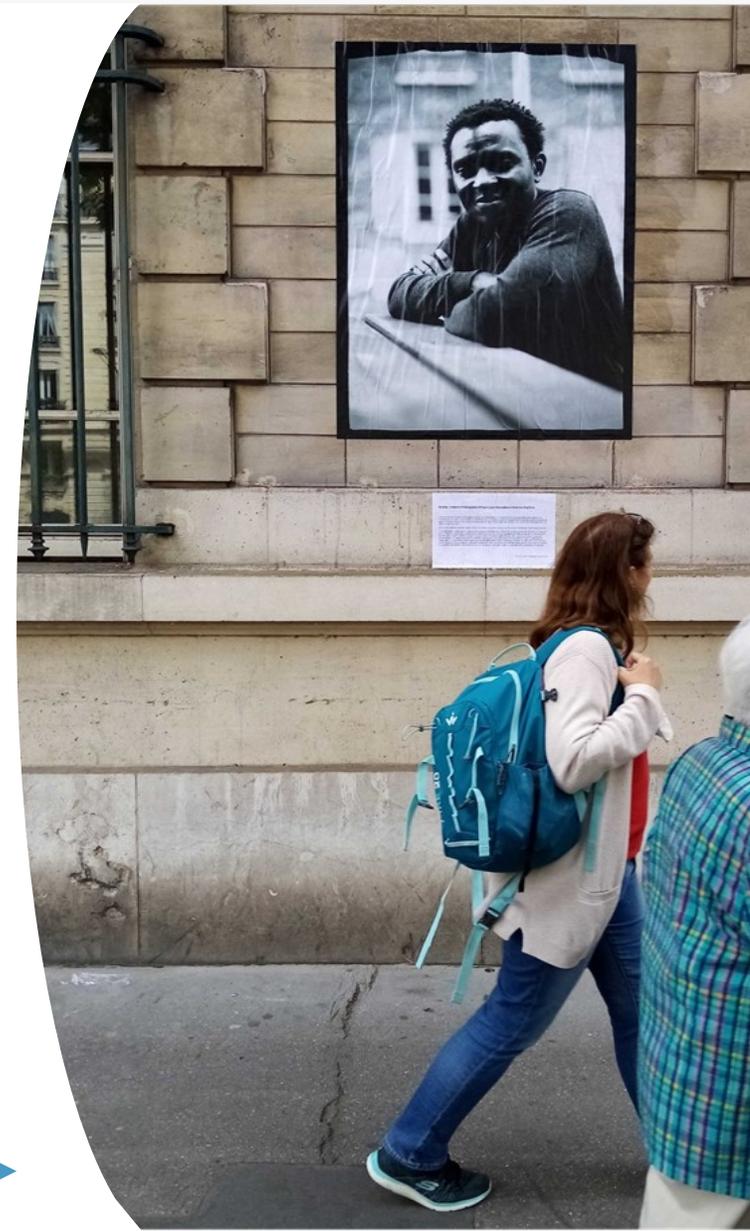
Cibler

- Expertise de l'association sociale pour les quotas
- Privilégier les agréments en séjour long (RHVS, CHRS)
- Rencontrer les futurs résidents en amont afin de faire héberger leurs besoins

Gérer

- Un poste de chargé de mixité permet de faire le lien entre l'association sociale et les structures
- Plusieurs centres en OTH = plusieurs publics = diversité et mixité

Ex : Les Cinq Toits, Plateau Urbain





Défis

Procédure

- L'OTH peut-elle influencer le **choix de l'agrément** et du public accueilli ?

Usages

- Difficile de connaître à l'avance les **usages** des résidents, leurs besoins, pour les accorder avec la programmation
- Certains résidents ne sont pas **adaptés** à la mixité et l'affluence des OTH, il faut consolider un **sentiment d'appartenance**

Pédagogie

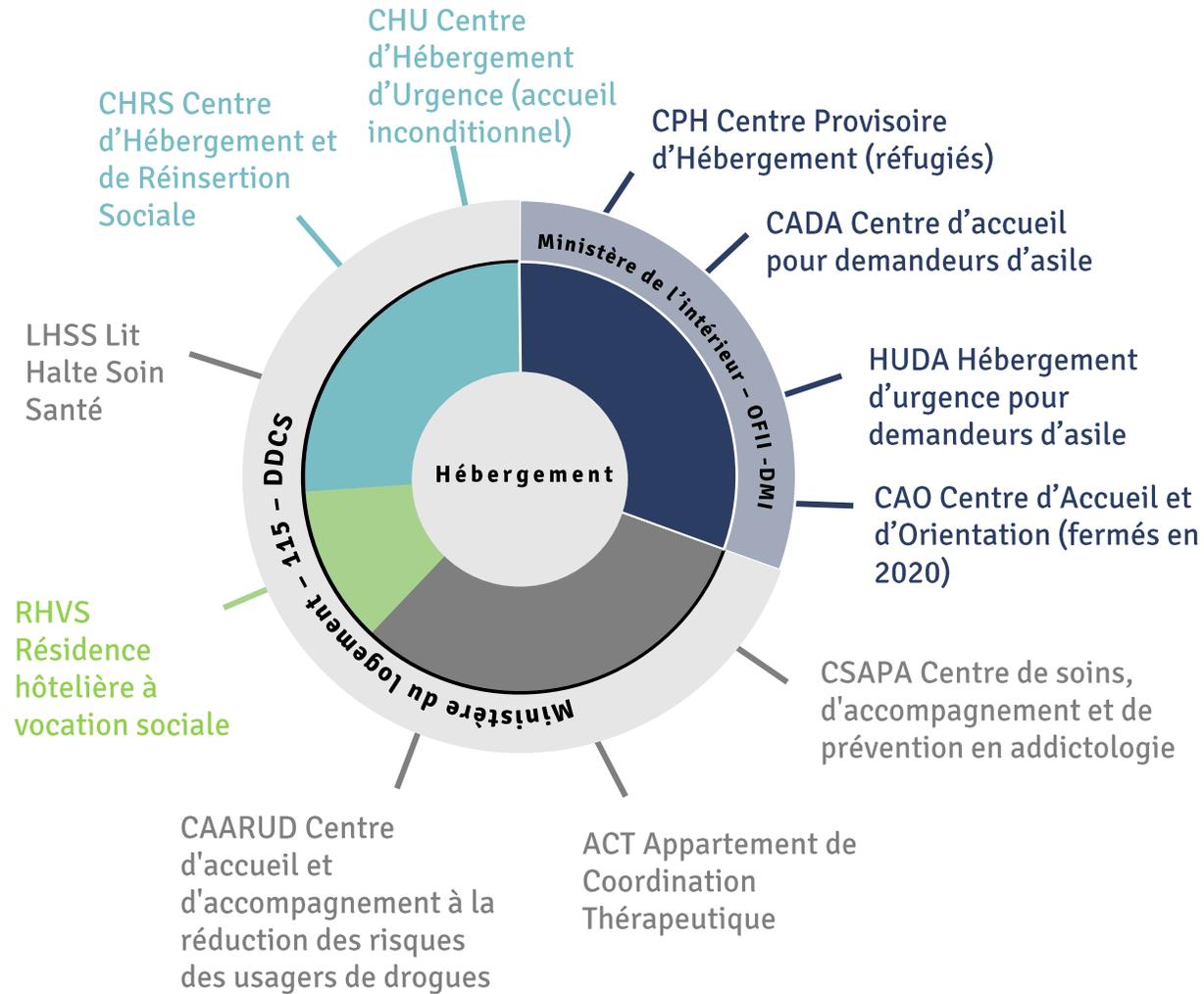
- **Peur** des riverains, du quartier, d'accueillir un centre d'hébergement



Perspectives

- **Sensibiliser** les préfectures aux OTH et aux agréments adaptés
- **Se sentir chez soi** : une arrivée dans les lieux simultanée ou décalée à choisir au cas par cas
- Avoir **plus de résidents** que de structures
- **Communiquer intensément** avec le quartier (riverains, commerces, services...) et systématiser les rencontres (JPO, ateliers d'ouverture...)

La gestion du sans abris



Leviers

Cibler

- Appel à candidatures volontairement lourd, insistant sur la vocation sociale de l'OTH
- La **mixité programmatique** rassure et convainc (*présence d'un nouvel équipement, dimension socio-culturelle...*)

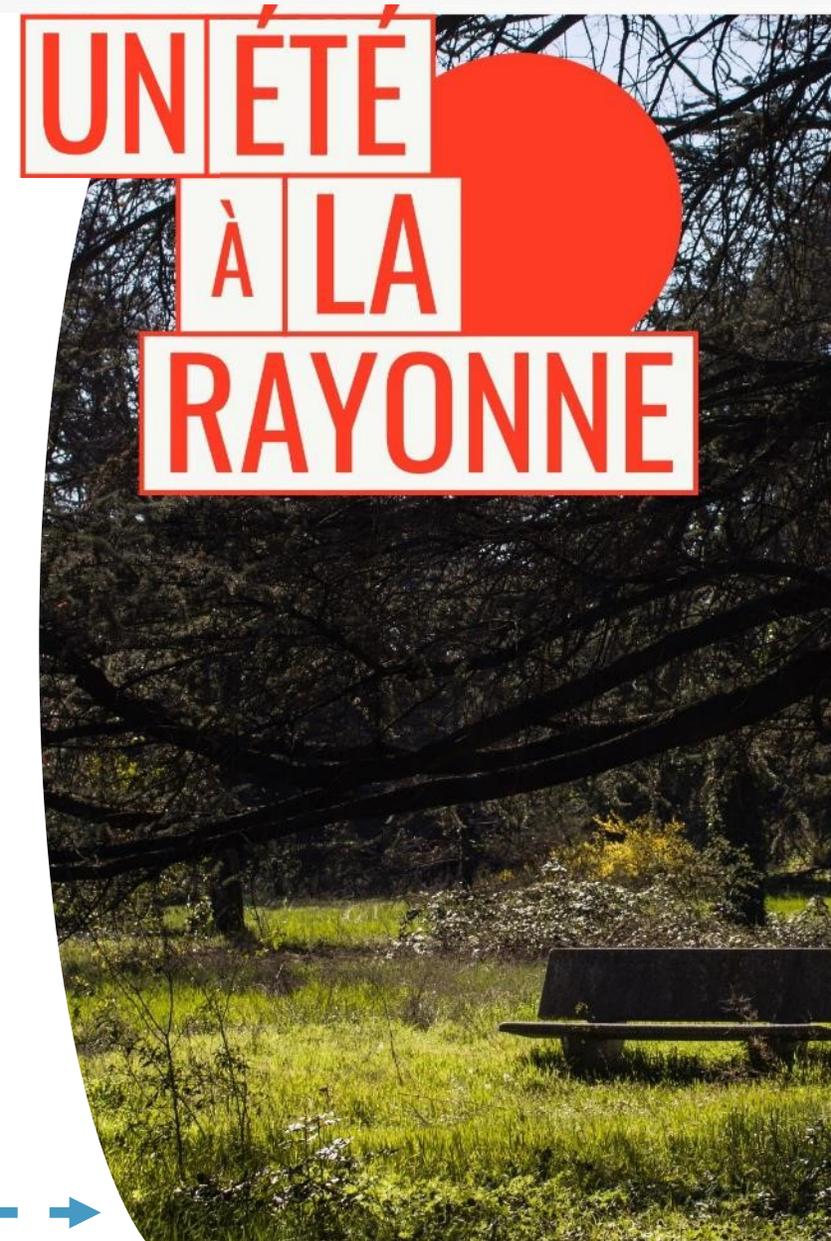
Lier

- Proposer des activités avec les structures prévoyant des **places réservées** pour les résidents
- Privilégier des **activités sur le long terme** pour tisser une vraie relation et des **activités festives** pour l'attractivité

Résilience

- Choisir certaines structures spécialisées dans le **réemploi** (*Exemple Mineka à L'Autre Soie, structures de la PADAF, La Manufacturette*)

Ex : L'Autre Soie



Défis

Lien social et mixité

- Vouloir faire participer toutes les structures à l'objectif de mixité de l'OTH surtout les petites structures
- Vouloir faire participer tous les résidents... « *On ne peut pas forcer la mixité* »

Activités

- Décalage entre les besoins des résidents et la programmation (*Ex : poterie...*)
- Sensibilisation écologique n'est pas encore un réflexe pour tout le monde

Perspectives

- Ne pas choisir des structures occupantes ayant une mission sociale (*accompagnement, cours de français*). L'OTH reviendrait à les faire travailler de manière bénévole.
- Privilégier les structures ayant des activités en lien avec les public (*sport, musique, réparation de vélo...*)
- Porter attention au bruit et à l'affluence
- Objectifs à échelonner par années



Leviers

Médiation

- Mobiliser une équipe de médiation sur le site (Ex : la collectivité gère la communication du projet pour les villages Dom'ici / H&H gère la communication du village mobile)
- Adapter la communication selon le quartier, les ressources, le projet

Participation

- Prévoir des ateliers de construction participative en amont du projet (Ex : La Manufacturette, Caracol)



Ex : Dom'ici,
Villages mobiles



Défis

Médiation

- Peurs des centres d'hébergement à calmer
- Se faire accepter rapidement en tant que nouvelle structure dans un quartier
- Une communication récurrente si le programme de travail n'est pas annuel : prends du temps

Réseaux

- Bâtir un bon ancrage local prend du temps, des moyens humains et dépend du quartier



Perspectives

- Densifier les canaux et moyens de participation : ateliers de co-construction, ateliers sensibles, visites guidées...
- Communication à cibler : utiliser les réseaux de quartier comme relais et identifier des ambassadeurs du projet (bénévoles)

AMELIORATION QUOTIDIENNE ET GOUVERNANCE

Leviers

Rassurer

- Prévoir des réunions hebdomadaires avec le propriétaire (Ex : *Maison Marceau*)

Inclure

- Mobiliser les travailleurs sociaux pour assurer la prise en compte de l'avis des résidents

Evaluer les besoins

- ~~Mobiliser les travailleurs sociaux pour évaluer les besoins des résidents et identifier les besoins en bénévolat~~

Ex : **Coco Velten**





Défis

Participer

- Difficulté d'instaurer une **gouvernance commune** sur un lieu hétérogène
- Faible présence de résidents aux instances de gouvernance

Influencer

- L'hébergement géré par l'Etat (financement) ne peut pas être modifié par une instance interne à l'OTH

Modérer

- Vie de site très active le WE, voire trop pour certains résidents



Perspectives

- Réactivité et fluidité des processus : une personne faisant le lien entre tiers facilitateur et association sociale pour récolter les avis.
- Imaginer d'autres instances de gouvernance plus informelles, multilingues, et à coordonner
- ~~Souplesse de la gouvernance~~ : accepter que certains domaines ne soient pas modifiables (hébergement, aménagements lourds)

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Leviers

Emancipation

- Aménager des grands espaces communs
- Instaurer des cafés/repas suspendus dans le lieu et en dehors, en partenariat avec les structures du quartier

Insertion

- Ouvrir la possibilité d'une insertion professionnelle grâce aux structures (DPH)
- La présence d'un restaurant géré par le gestionnaire permet au résidents de cuisiner et de vendre leurs repas à prix libre

Administration

- Identifier la présence de services (préfecture, mairie, CAF, Sécu) et de TC à proximité

Ex : Les Grands Voisins





Défis



Perspectives

Différence

- Un public visiteur des OTH très différent des résidents : difficile de mettre tout le monde sur un pied d'égalité
- L'affluence et la vente d'alcool est compliquée pour certains résidents

Suivi social

- Une OTH trop temporaire rend le suivi social très précaire
- « On ne peut pas promettre une insertion professionnelle à tout le monde »

- **Pyramide des besoins** : identifier les besoins des résidents et adapter la programmation
- Réserver des temps conviviaux pour les travailleurs sociaux
- S'inspirer du dispositif premières heures : encadrer l'insertion professionnelle en OTH



Leviers

Qualité technique

- Réglementation de l'habitat
- Prévoir une notice d'utilisation universelle si nouvelle forme d'habitat (*Ex : pour les Dômes de la Manufacturette*)

Confort d'habiter

- Prévoir des espaces communs, un jardin surtout pour un public familial...
- Ne pas négliger la taille des espaces privatifs et leur qualité visuelle
- ~~Avoir une connexion internet!~~

Ex : Géodômes de la Manufacturette





Défis

Aménager

- Difficile de **prévoir** quel public va être accueilli et leurs attentes
- **Temporalité** du projet impacte les dépenses engagées pour améliorer l'habitat

Améliorer

- Les nouvelles formes d'habitat demandent une **amélioration permanente**

Perspectives

- Instaurer un **groupe d'échange** sur les nouvelles formes d'habitat (Difficultés technique, amélioration en continu de l'habitat)

FINIR L'OCCUPATION ET RELOGER



Leviers

Remettre en Etat

- Mobiliser les agents techniques des associations sociales, les compétences en interne des OTH ou des entreprises

Reloger

- Canaux classiques des associations sociales avec l'Etat : relogement **via le SIAO ou le ministère compétent**
- Mobiliser les réseaux hors Etat **si possible**: logement privé via le réseau perso, centre Emmaüs, bailleurs...

Ex : La diversité des centres d'hébergement aux Cinq Toits





Défis

Politiques publiques

- Etat encadre déjà bien le relogement mais il arrive qu'il y ait des **remises à la rue** car aucune solution n'a été trouvée ou bien solutions trouvées au dernier moment

Finir l'OTH

- Coordonner les départs d'OTH et la remise en état des espaces communs

Perspectives

- Prévoir suffisamment de **déla**i de départ
- Coordonner les remises en état



Leviers

Pilotage

- Envisager l'implantation sur place de l'association sociale : garantir la continuité
- Créer un groupe de travail opérationnel en amont avec les gestionnaires de sites, propriétaire, aménageur et futurs architectes : discuter de l'aménagement du futur projet urbain
- Sensibiliser en amont : légitimité sur le temps long

Ex : la PADAF





Défis

Organisation

- A-t-on besoin d'un budget supplémentaire pour gérer la transition ?
- Les ateliers de transition sont créés selon le choix de l'aménageur et sa coopération
- Participation faible aux ateliers de transition car seuls les futurs concernés y viennent

Perspectives

- Anticiper la future programmation par le recueil de l'expertise des acteurs du projet : maîtrise d'usage se construit au fur et à mesure
- Faire visiter le site d'OTH au propriétaire, aménageur, architectes... en amont