

L'habitat transitoire, un outil face à la crise du logement

Longtemps réservé à l'hébergement d'urgence, le logement intercalaire s'adresse à de nouveaux publics

Quelques mois ont suffi pour installer des T1 et T2 en préfabriqués bardés de bois, avec terrasse et cabanon attenants, au cœur de la métropole rennaise. Des logements bien isolés, équipés et meublés, situés à proximité des transports et des commerces. Dans quelques années, ces modules seront déplacés ailleurs.

Ce dispositif « sans foncier fixe » consiste à créer du logement temporaire sur des terrains appartenant aux communes de la métropole, libres pendant au moins trois ans. « C'est une nouvelle brique face à la crise du logement, pour les personnes dont la situation ne permet pas de patienter jusqu'à l'obtention d'un logement social – nous avons beau avoir construit 45 % de logements sociaux supplémentaires depuis 2005, la demande progresse bien plus vite », explique le

vice-président de la métropole, Honoré Puil.

Autre contexte, même solution, ou presque, en Vendée : « Les employeurs avaient besoin de recruter, mais il y avait un déficit de logements, et aussi de terrains, hormis ceux en attente de projet. On s'est lancés dans le logement temporaire, que le gouvernement proposait de tester », raconte Pierre Grange, directeur du développement et du patrimoine du bailleur Podeliha.

Colocations solidaires

La commune de Chanverrie (Vendée), près du parc à thème du Puy du Fou, a mis à disposition et viabilisé un terrain de 5 000 mètres carrés, pour sept ans – c'est un peu plus que le temps nécessaire pour monter l'opération d'urbanisation qui prendra la suite. Vingt maisons de trois pièces ont été installées. Elles sont louées pour un an renouvelable, depuis



Un module préfabriqué, à Rennes, le 22 mai. RENNES VILLE ET MÉTROPOLE

cet été, à des familles modestes arrivant dans la région, par l'intermédiaire de leurs employeurs. Comme à Rennes, « il ne s'agit pas de faire du logement au rabais. On n'a pas l'impression d'être dans des modules. Ce sont des logements écologiques, qualitatifs et peu énergivores, salue le maire de Chanverrie, Jean-François Fruchet (sans étiquette). Et les nouveaux habitants permettent de conforter la fréquentation de nos écoles, des associations... ». Podeliha

liha a aussi utilisé son concept de logements déplaçables, appelé Habiflex, à La Baule (Loire-Atlantique), cette fois pour accueillir des travailleurs saisonniers.

De telles solutions, dites « transitoires » ou « intercalaires », ont longtemps été réservées à l'hébergement d'urgence. La métropole de Lyon a ainsi fait ériger, ces dernières années, une soixantaine de tiny houses (micro-maisons) sur des terrains provisoirement disponibles. Elle y assure sa mission de mise à l'abri des mères isolées à la rue avec des jeunes enfants, avec un confort supérieur à l'hôtel, et pour un coût moindre.

C'est dans les années 2010 que des associations ont commencé à investir des bâtiments en attente de reconversion ou de destruction, afin de répondre aux besoins croissants de l'Etat en matière d'hébergement d'urgence, principalement l'hiver et en Ile-de-France. Les projets d'urbanisme transitoire associent souvent centres d'hébergement et locaux d'entreprises, d'artistes ou d'associations, comme ce fut le cas aux Grands-Voies, de 2015 à 2017, sur le site de l'ex-hôpital Saint-Vincent-de-Paul, à Paris.

Pas la solution miracle

Quand il s'est agi d'accueillir les réfugiés ukrainiens, après le déclenchement de l'offensive russe en février 2022, « l'Etat avait demandé, en Ile-de-France, de faire sans les logements sociaux, dont les listes d'attente sont très longues, se souvient Raphaël Bonet, délégué régional de l'association Soliha. On s'est tournés vers le parc privé – surtout des particuliers –, ainsi que vers l'intercalaire, qui a finalement représenté 70 % des 260 logements mobilisés ».

L'habitat transitoire dans le bâti existant continue de s'ouvrir à de nouveaux publics. Quand un logement est libre pour au moins trois ans, des associations peuvent y faire de l'intermédiation locative. Elles le sous-louent à un ménage en difficulté qu'elles accompagnent vers du logement pérenne. Les lois Molle (2009), Alur (2013) et Elan (2018) ont par ailleurs autorisé, à titre expérimental, un dis-

La métropole de Lyon a fait ériger une soixantaine de « tiny houses » (micro-maisons) sur des terrains provisoirement disponibles

positif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires. Ces derniers peuvent vivre sur place moyennant 200 euros maximum par mois, durant deux à dix-huit mois.

L'association Caracol utilise ce dispositif pour proposer des colocations multiculturelles et solidaires en Ile-de-France, à Lyon, Strasbourg et Toulouse. Et s'apprête à monter en puissance grâce à un accord-cadre du 3 octobre, par lequel CDC Habitat Ile-de-France met à disposition ses logements inoccupés. « Il y a un potentiel important avec la rénovation urbaine : entre le départ des premiers habitants d'un immeuble et sa destruction ou réhabilitation, il faut compter cinq ou six ans », indique le fondateur de Caracol, Simon Guibert.

En ces temps de crise du logement, l'habitat transitoire présente de nombreux avantages : il permet d'utiliser des logements et bureaux vacants, dont le nombre progresse ; il épargne l'achat de terrains, de plus en plus rares et chers, et répond à l'objectif zéro artificialisation nette prévu par la loi Climat et résilience de 2021. Sur-tout, il fait gagner du temps, même si l'on part d'un terrain nu. « Grâce au modulaire, une année suffit, tandis qu'il faut au minimum deux ans pour construire », fait valoir Pierre Grange, de Podeliha.

Ce bailleur projette la construction d'un petit immeuble modulaire pour les employés d'entreprises de vélos électriques à Machecoul (Loire-Atlantique), dont certains sont logés en caravanes. La jeune société Toits temporaires urbains s'apprête à installer ses

premiers T1 et T2 à Stains (Seine-Saint-Denis), « avec l'ambition d'arriver à 200 nouvelles unités chaque année en France », indique Jean-Luc Vidon, directeur de la responsabilité sociale, environnementale et territoriale chez ICF Habitat, qui a codéveloppé le projet. « Nous voulons encourager d'autres villes à se lancer : un terrain de 100 mètres carrés peut suffire pour mettre un logement temporaire, et il y en a beaucoup, soutient Nathalie Demeslay, directrice de l'habitat à la métropole de Rennes. Cela peut aider dans la crise du logement étudiant. »

L'habitat intercalaire n'est pas pour autant la solution miracle, puisqu'il faudra reloger ceux qu'il accueille un temps et que les coûts peuvent être importants en matière de mise aux normes des bâtiments existants ou de viabilisation de terrain et de déplacement d'un habitat modulaire. Mais les besoins de logements abordables sont tels que les acteurs veulent avancer. « Il faut inscrire l'habitat transitoire dans le droit commun, afin qu'il puisse se développer sur des terrains non constructibles, sans permis de construire, et se financer comme du logement social », expose Nathalie Demeslay.

Cela passe aussi par la révision du dispositif destiné aux locaux vacants, accaparé par des sociétés privées, qui font appel à des résidents temporaires afin d'assurer du « gardiennage par l'occupation », ont critiqué, en mai, la Fédération des acteurs de la solidarité et la Fondation Abbé Pierre. Malgré leur alerte, ce dispositif a été pérennisé par la loi contre l'occupation illicite des logements, surnommée « loi antisquat », promulguée le 27 juillet.

« Nous appelons le gouvernement à mobiliser ce dispositif à des fins sociales. Nos colocations coûtent jusqu'à dix fois moins cher que de l'hébergement d'urgence en hôtel, avec des conditions bien plus satisfaisantes, en favorisant l'intégration et en accompagnant les personnes vers le logement autonome », plaide Simon Guibert, de Caracol. Il est prêt à aider les associations voulant s'y mettre. ■

CLAIRE ANÉ

UN ÉVÉNEMENT

Le Monde

CREDIT COOPERATIF
UNE AUTRE BANQUE EST POSSIBLE

L'ARGENT PEUT-IL AVOIR DU SENS ?

Peut-on vraiment tous changer la société avec notre argent ?
Comment cesser de soutenir un système écocide sans le savoir ?
Un nouveau modèle est-il en train d'émerger ?

le 6 décembre 2023 de 18 h 00 à 20 h 30