



HAL
open science

L'hébergement d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat

Louise Odriozola Mourgues

► **To cite this version:**

Louise Odriozola Mourgues. L'hébergement d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat. Sciences de l'Homme et Société. 2023. dumas-04873264

HAL Id: dumas-04873264

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04873264v1>

Submitted on 8 Jan 2025

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



Master 2 Urbanisme et Aménagement

Transition des Métropoles et Coopération Internationale

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional Aix-Marseille

Mémoire de fin d'étude 2022 – 2023



L'hébergement d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat

Louise Odriozola Mourgues

Sous la direction de Séverine Bonnin-Oliveira

Table des matières

Remerciements.....	4
Résumé – mots clés.....	5
Avant-propos	8
1. Les difficultés de l’hébergement d’urgence	13
1.1. Des populations sans domicile multiformes	13
1.1.1. La situation de sans domicile : définitions	13
1.1.2. Des profils variés.....	14
1.1.3. Aller vers les centres d’hébergement d’urgence	17
1.2. Des dispositifs multiples qui tentent de s’adapter à des besoins pluriels.....	18
1.2.1. L’hébergement d’urgence.....	18
1.2.2. L’hébergement d’insertion	19
1.2.3. L’hébergement spécialisé	20
1.3. La politique du droit au logement	21
1.3.1. Le logement d’abord.....	21
1.3.2. La réponse de la ville de Paris.....	23
2. L’hébergement d’urgence en intercalaire : une nouvelle voie ?	25
2.1. L’hébergement intercalaire : un urbanisme transitoire à vocation sociale	25
2.1.1. L’hébergement intercalaire : définitions et enjeux.....	25
2.1.2. Les acteurs de l’hébergement d’urgence en intercalaire	27
2.1.3. Les bénéfices de l’hébergement en intercalaire pour ses résidents	28
2.2. L’hébergement d’urgence en cours d’appropriation par Paris Habitat	29
2.2.1. La montée progressive de l’intercalaire dans les politiques internes	29
2.2.2. Le montage des opérations	31
2.2.3. Les caractéristiques des sites en intercalaire	35
3. Quelles leçons retenir de l’hébergement d’urgence en intercalaire ?	38
3.1. Penser la cohabitation des publics	38
3.1.1. Entre les équipes gestionnaires.....	38
3.1.2. Entre les locataires et les hébergés	39
3.2. Penser des temporalités différentes.....	39
3.3. Penser l’après ?.....	40
3.3.1. Pour les publics hébergés	40
3.3.2. Pour la structure	41

CONCLUSION	42
BIBLIOGRAPHIE.....	44
Articles et revues.....	44
Bulletins et guide.....	45
Décrets et Plans.....	45
Etudes et enquêtes.....	45
Ouvrages.....	46
Rapports et mémoires.....	46
TABLE DES FIGURES	47
ANNEXES.....	48
Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées	48
Annexe 2 : Grille d’entretien.....	49
Annexe 3 : Exemple de convention de location temporaire pour hébergement – Aurore	50

Remerciements

Je souhaite adresser mes remerciements à tous ceux qui ont contribué à la rédaction de ce mémoire, plus particulièrement :

Marie Ballet, ma tutrice d'apprentissage, qui m'a offert l'opportunité de travailler à ses côtés. Merci à elle ainsi qu'au reste de l'équipe de Paris Habitat qui s'est rendue disponible et qui m'a accompagnée dans mon apprentissage.

Séverine Bonnin-Oliveira, ma tutrice universitaire, pour son accompagnement et ses précieux conseils tout au long de cette année.

L'ensemble des personnes et associations rencontrées, Aurore, Emmaüs Coup de main, SOS Solidarité, l'Armée du Salut, CASVP de Paris pour s'être rendues disponibles et avoir contribué à ce mémoire.

Ma famille, pour son soutien inconditionnel.

Résumé – mots clés

Résumé :

Ce mémoire s'intéresse à l'hébergement d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat. Les projets d'hébergement dits en « intercalaire » consistent à mobiliser des espaces et des logements vacants pour mettre à l'abri les personnes dans le besoin. Cette pratique se développe de plus en plus, notamment à Paris où la pression foncière est forte. Paris Habitat a su saisir les enjeux de l'hébergement d'urgence en intercalaire et développe progressivement ce dispositif au sein de son patrimoine.

Mots clés :

Logement intercalaire ; hébergement d'urgence ; bailleur social ; Paris Habitat ; intermédiation locative

Table des acronymes

ALT : hébergement avec allocation logement temporaire

ACT : appartement de coordination thérapeutique

AHI : capacités accueil hébergement insertion

APL : Aides personnalisées au logement

APUR : atelier parisien d'urbanisme

AVDL : accompagnement vers et dans le logement

CADA : centre d'accueil pour demandeur d'asile

CAJ : centre d'accueil de jour

CALEOL : Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements

CAO : centre d'accueil et d'orientation

CASF : Code de l'action sociale des familles

CASVP : centre d'action sociale de la ville de Paris

CCP : cahier de clauses particulières

CHRS : centre d'hébergement et de réinsertion sociale

CHS : centre d'hébergement et de stabilisation

CHU : centre d'hébergement d'urgence

DAHO : droit à l'hébergement opposable

DAL (association) : droit au logement

DALO : droit au logement opposable

DIHAL : délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement

DMO : direction de la maîtrise d'ouvrage

DNA : domaine non affecté

DPS : direction des politiques sociales

DRIHL : direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

DT : direction territoriale

ELAN (loi) : loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

FNARS : fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale

FNAVDL : Fond National pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement

HLM : habitation à loyer modéré

IPR : Institut Paris Région

LAM : lit d'accueil médicalisés

LDA (plan) : Logement d'abord

LHSS : lits halte soin santé

OPH : office public de l'habitat

PDALHPD : plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PH : Paris Habitat

PSP : plan stratégique du patrimoine

RHVS : résidence hôtelière à vocation sociale

RIVP : Régie Immobilière de la Ville de Paris

RLS : réduction du loyer de solidarité

SDRIF : schéma directeur de la région Ile-de-France

SIAO : service intégré d'accueil et d'orientation

SRHH : suivi régional de l'habitat et de l'hébergement

SRU : (Loi) Solidarité et renouvellement urbain

UHU : Unité d'hébergement d'urgence

Avant-propos

Au cours de mon alternance chez Paris Habitat, j'ai été confrontée aux défis et aux problématiques liés à l'accès et au maintien dans le logement. Cette immersion m'a permis de prendre conscience de l'importance de ces enjeux pour les individus et les familles en situation de vulnérabilité. Parallèlement mon intérêt personnel, pour les questions sociales et mon engagement en tant que membre de la Ligue des droits de l'Homme, a renforcé ma volonté de m'investir davantage dans des actions solidaires.

En janvier 2023, j'ai participé à la Nuit de la Solidarité, une initiative visant à recenser les personnes sans domicile dans les rues de la ville. Cette expérience marquante m'a confrontée à la réalité quotidienne des individus qui vivent dans des conditions précaires, exposés aux aléas de la rue et à l'absence de logement stable. Elle a renforcé ma détermination à contribuer à des solutions concrètes pour répondre à leurs besoins essentiels.

C'est dans ce contexte que j'ai choisi de me pencher plus en profondeur sur la question de l'hébergement d'urgence et les différentes formes qu'il peut prendre. Ce mémoire a pour objectif d'explorer les dispositifs existants, pour mettre en avant les approches novatrices comme l'hébergement d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat.

Je suis convaincue que, collectivement, nous pouvons œuvrer pour des solutions plus justes, plus inclusives et plus durables, afin d'offrir à chacun un toit sûr et digne, et de favoriser ainsi une société plus solidaire et équitable.

Introduction

Depuis le 1^{er} janvier 2023, le nombre de « morts de la rue »¹ s'élève au moins à 180 selon le collectif Les morts de la rue². Ce décompte n'est ni scientifique, ni exhaustif mais dresse un bilan critique à l'égard des politiques publiques de logement et d'hébergement. De Lionel Jospin en 2002 à Emmanuel Macron en 2017 et 2022, les candidats à la présidentielle n'ont pas su tenir la promesse du « Zéro SDF ». Le nombre de personnes sans domicile a doublé en dix ans. Le constat s'élève à 4,1 millions de personnes non ou mal logées dont 330 000 sans domicile³. Cette fracture du logement alerte d'autant plus qu'elle a fortement été aggravée par la crise sanitaire de la Covid-19 et la crise énergétique actuelle.

Pourtant, le code de l'action sociale des familles (CASF) prévoit un accueil inconditionnel et une prise en charge des personnes se retrouvant à la rue :

« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. Cet hébergement d'urgence doit lui permettre, dans des conditions d'accueil conformes à la dignité de la personne humaine et garantissant la sécurité des biens et des personnes, de bénéficier de prestations assurant le gîte, le couvert et l'hygiène, une première évaluation médicale, psychique et sociale »⁴

Ces écrits datent de 2018 mais le droit à l'hébergement remonte aux années 1950. La loi de 1946 contre le proxénétisme entraîne la fermeture des maisons de tolérance et la création de centres de réinsertion pour les prostituées. Ces centres, appelés « centres de reclassement », tenus par des associations à tendance chrétienne, visaient à rééduquer ces personnes et sont les précurseurs des centres d'hébergement d'insertion.

En 1953, l'assistance sociale est réorganisée et renommée « aide sociale », introduisant ainsi le « droit à l'hébergement ». Une allocation de loyer, conditionnée aux ressources, est également instaurée. Bien que le système d'assistance au logement ne soit pas radicalement transformé, des efforts de modernisation sont entrepris. Un décret consacre un paragraphe à « l'aide sociale en matière de logement et d'hébergement ». Les centres de reclassement pour femmes deviennent des centres d'hébergement et leur public est élargi. Ce décret encourage les associations privées et les autorités publiques à offrir un accueil aux femmes en danger de prostitution, ainsi qu'aux personnes sortant d'établissements hospitaliers, de rééducation ou de prison et se retrouvant sans logement, ainsi qu'aux « vagabonds » cherchant à se réinsérer. Ces centres deviennent alors des lieux d'accueil pour les personnes sans domicile. La loi de 1954 précise que les séjours dans les centres d'hébergement ont pour objectif de favoriser la réadaptation sociale, liant ainsi étroitement l'hébergement à la réinsertion sociale.

La réinsertion professionnelle était une condition préalable dans ces structures, avec le travail obligatoire à l'intérieur ou à l'extérieur du centre. L'absence de législation spécifique conférait une certaine liberté d'interprétation aux associations et organismes gérant ces centres d'hébergement. En 1959, la notion de temporalité de l'accueil est introduite, définissant l'hébergement comme une solution provisoire, un secours immédiat. De nombreux centres pour hommes apparaissent,

¹ En situation de rue, hébergés

² Décompte du 13/06/2023 par le collectif Les morts de la rue

³ Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, Rapport annuel n°28, 2023.

⁴ Article L345_2_2 du code de l'Action Sociale et des Familles

principalement destinés aux « vagabonds ». Jusqu'aux années 1970, ces centres sont qualifiés par Ervin Goffman d'institutions totalitaires, enfermant les personnes hébergées.

Dans les années 1976, l'aide sociale à l'hébergement évolue avec l'introduction du concept d'hébergement d'insertion, qui offre deux formes d'hébergement : l'urgence et la réinsertion. Les centres d'hébergement sont alors renommés Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) à la demande de la Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (FNARS). Le code de la famille et de l'aide sociale régule les CHRS, élargissant les conditions d'accueil pour inclure les familles sans logement, les personnes en situation de vagabondage, de prostitution, les anciens détenus, et d'autres personnes en difficulté.

Face à une augmentation du nombre de personnes sans domicile à partir de 1983, des services d'urgence sociale sont créés dans les grandes agglomérations pour répondre aux situations nécessitant une intervention immédiate. L'hébergement d'urgence, initialement géré par des associations sans cadre législatif se développe et se nomme aujourd'hui Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU),

À partir de 1984, les plans nationaux de lutte contre la pauvreté et la précarité sont lancés pour réduire le nombre de décès de personnes sans domicile, principalement pendant l'hiver. Les fonds alloués à l'hébergement sont augmentés et orientés exclusivement vers les établissements d'urgence, au détriment des structures d'insertion. Des fonds d'aide au logement et l'aide personnalisée au logement (APL) sont également introduits pour les familles en difficulté.

Dans les années 1990, des dispositifs d'urgence sociale sont mis en place pour les personnes les plus exclues socialement. L'aide au logement temporaire (ALT) est créée en 1991 pour diversifier les options d'hébergement. En 1993, en réponse à une augmentation des décès de sans domicile en hiver, un plan d'urgence est présenté pour assurer l'hébergement nocturne des personnes sans domicile pendant les mois de novembre à mars. Cette période marque également le lancement du premier SAMU social à Paris par Xavier Emmanuelli, ainsi que la multiplication des équipes de veille sociale dans les grandes villes pour soutenir les sans-domicile.

En 1994, la loi 94-624⁵ rend obligatoire la création de centres d'hébergement d'urgence sur tout le territoire français. Parallèlement, des formes d'aide sociale pour les sans-domicile se diversifient, avec l'apparition des résidences sociales et des foyers-logements qui offrent un hébergement temporaire à bas coût, mais avec un accompagnement social réduit par rapport aux CHRS. En 1997, le programme expérimental des pensions de famille est mis en place pour encourager ces alternatives à l'hébergement.

La loi d'orientation de 1998⁶ vise à faciliter la fluidité au sein des structures d'hébergement, ce qui a des répercussions directes sur les CHU. La durée d'accueil est réglementée, allant d'une nuit à une semaine renouvelable. Des dispositifs de coordination de l'hébergement d'urgence sont créés, notamment les Commissions de l'action sociale d'urgence (CASU).

La loi de lutte contre les exclusions impose aux préfets d'établir dans chaque département un schéma d'accueil d'urgence et d'hébergement en vue de l'insertion. Le dispositif est structuré en quatre ensembles : l'accueil d'urgence (CHU, veille sociale, lieux d'accueil de jour ou de nuit), les CHRS, le logement accompagné considéré comme une alternative pour les personnes exclues ne relevant pas des CHRS, et l'accueil des demandeurs d'asile.

La veille sociale, placée sous l'autorité de l'État, est présente dans chaque département. Elle a pour mission d'accueillir les personnes sans domicile ou en détresse, de procéder à une évaluation médico-psychologique et sociale, puis de les orienter vers les structures adaptées. Le numéro

⁵ Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

⁶ Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

d'urgence 115, accessible nationalement et gratuitement, est dédié aux personnes sans domicile. Il est disponible 24h/24 et complété par des équipes de terrain, des maraudes, des accueils de jour et le service d'accueil et d'orientation (SIAO).

En 2005, le référentiel national des prestations du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion, élaboré par la Direction Générale de l'Action Sociale, confirme l'orientation de l'hébergement d'urgence en tant que réponse immédiate et inconditionnelle, avec une durée d'hébergement la plus courte possible.

La loi du 5 mars 2007, instaurant le droit au logement opposable (DALO), introduit un nouveau type d'hébergement : l'hébergement de stabilisation, qui se situe entre l'urgence et l'insertion, dans une logique de continuité, visant à éviter le retour à la rue des personnes hébergées en urgence.

Ainsi, l'urgence sociale est devenue au fil des années un secteur spécifique de l'action publique, axé sur les individus les plus vulnérables, notamment les sans domicile. À partir des années 1950, les centres d'hébergement ont commencé à se développer, et l'hébergement lui-même est devenu plus complexe, avec des distinctions entre l'urgence, l'insertion et la stabilisation. Les logements accompagnés ont émergé plus tard, à partir des années 1980. Depuis, les structures offrant un hébergement se sont rapidement multipliées, prenant différentes formes.

Cependant, si les structures d'hébergement augmentent, elles se remplissent d'autant plus vite. Face à l'urgence sociale, de nouvelles formes d'hébergement se développent comme l'hébergement intercalaire. Ce dernier consiste à occuper du foncier inutilisé pour répondre aux besoins des sans domicile. C'est une solution rapide qui s'inscrit dans une logique de résilience et de solidarité sociale en offrant à des structures de l'hébergement des places supplémentaires au sein de terrains et bâtis inoccupés. Cette méthode a vu le jour en Ile-de-France, notamment avec le projet des « Grands voisins ». Les locaux de l'ancien hôpital Saint-Vincent de Paul ont été occupés de façon temporaire de 2015 à 2017 par 250 associations, startups, artisans et artistes qui y ont développé leurs activités dont de l'hébergement de personnes en situation de vulnérabilité⁷.

L'hébergement intercalaire ne possède pas de contours juridiques clairs. Sa définition varie en fonction des acteurs concernés. Ce n'est pas un objet précis ce qui rend difficile la délimitation de son périmètre. Dans le cadre de mon mémoire, j'ai fait le choix de m'intéresser à l'hébergement intercalaire en qualité de solution temporaire et d'urgence au sein du foncier du bailleur social Paris Habitat.

Paris Habitat est le premier bailleur social parisien. Avec plus de 125 800 logements regroupant 281 100 habitants⁸, l'Office Public de l'Habitat (OPH) loge 1 parisien sur 9.

La multiplicité des chantiers et des opérations conduits pour améliorer ou développer le patrimoine du bailleur sont autant d'opportunités foncières que de projets d'hébergement intercalaire qui permettent à Paris Habitat non seulement de maîtriser les risques de squat et de dégradation des sites mais aussi de remplir sa mission d'intérêt général.

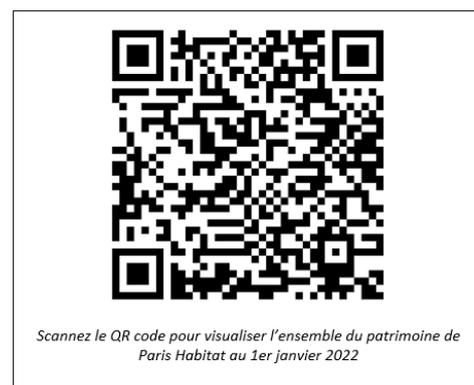


Figure 1 : patrimoine de Paris Habitat en janvier 2022

⁷ <https://lesgrandsvoisins.org/>

⁸ Observatoire, études et analyse de Paris Habitat, Mémento statistique 2021

Pendant mon alternance, j'ai été confrontée à un projet d'hébergement en intercalaire sur une opération de réhabilitation d'un groupe dont j'avais le pilotage. Il s'agit d'un projet mené par l'association Aurore au sein d'un groupe HBM de plus de 900 logements à la Porte de Vitry. Le montage du projet fut lent, risquant de se noyer dans la multiplicité des actions gravitant autour de la Porte de Vitry. Afin de faciliter l'opération, je me suis rapidement intéressée aux logiques de l'accompagnement social des sans domicile et à celles de l'association Aurore. Naturellement, j'ai fait le parallèle avec mon alternance et je suis venu à me questionner :

Comment les logiques de gestion urbaine de Paris Habitat rencontrent-elles celles de l'accompagnement social francilien ?

Au-delà des disponibilités foncières de Paris Habitat, le marché de l'hébergement intercalaire semble encore peu structuré. Les partenariats d'hébergement d'urgence se construisent au fil des opérations selon les sollicitations, les opportunités et rencontres etc. Néanmoins, c'est un marché qui tend à se généraliser. L'hébergement d'urgence en intercalaire serait alors une réinterprétation de la mission sociale de Paris Habitat. Il deviendrait un véritable outil d'accueil et de transition vers le logement pérenne pour des publics fragiles.

Mon travail s'est développé autour de plusieurs entretiens semi-directifs d'acteurs de l'hébergement d'urgence en intercalaire, aussi bien du côté de Paris Habitat que de celui du monde associatif souvent porteurs de tels projets. Ces entretiens ont été freinés par l'absence prolongée et involontaire d'une chargée d'action locative à Paris Habitat en charge des projets en intercalaire. Néanmoins, les rencontres effectuées m'ont permis de découvrir plus en détails le monde de l'hébergement d'urgence et de développer les écrits ci-dessous.

Il s'agira tout d'abord de présenter un état des lieux de la situation des sans domicile en France, les différents dispositifs d'hébergement existants ainsi que les politiques récentes du droit au logement. Ensuite, nous verrons les spécificités et les enjeux de l'hébergement en intercalaire pour comprendre comment le bailleur Paris Habitat s'en ait saisi. Enfin, j'essaierai d'exposer les enseignements des projets d'hébergement d'urgence en intercalaire pour formuler quelques recommandations.

1. Les difficultés de l'hébergement d'urgence

Avant toute chose, il est important d'identifier le public étudié pour comprendre comment sont apparus les différents dispositifs d'hébergement et les politiques associées, notamment celle du « logement d'abord » et de son application à Paris.

1.1. Des populations sans domicile multiformes

Les termes de « sans domicile fixe » (SDF) ou « sans-abri » sont souvent employés en politique, dans les médias mais aussi dans le domaine scientifique. Tout acteur souhaitant s'intéresser aux populations vivant dans la rue et sans logement découvre des dénominations variées pour parler de ce public. Mais qu'en est-il vraiment ? Je tenterai de définir ces termes pour ensuite développer les caractéristiques sociodémographiques dans sans domicile. Il s'agira ensuite d'exposer les différents comportements des sans domicile vis-à-vis de ces structures d'hébergement.

1.1.1. La situation de sans domicile : définitions

« Mal nommer les choses, c'est ajouter au malheur du monde. » - Albert Camus

Les termes utilisés pour désigner les exclus et les plus pauvres ont évolué au fil des siècles, tout comme leur identité. Au Moyen-Age, les « vagabonds », « les clochards » étaient bien intégrés dans la société grâce à la charité prônée par la religion. Avec les crises économiques et épidémiques, la perception de ces derniers change et peu à peu les plus pauvres sont diabolisés. Le terme vagabond se réfère alors aux personnes sans travail ni communauté au XVIème siècle. Au XIXème, des politiques répressives apparaissent. Les sans domicile sont enfermés et criminalisés. Ce n'est qu'à partir des 30 glorieuses et de la construction des logements sociaux que l'Etat social se développe réduisant alors la pauvreté. Cependant, à partir des années 1970, la situation se détériore en raison du chômage de masse et de la précarité croissante. Le terme de SDF apparaît peu à peu et s'impose comme la principale dénomination des personnes sans domicile. Néanmoins, ce terme reste connecté de manière péjorative. Les SDF sont souvent perçus comme des marginaux. Ce regard dépréciatif les impacte.

« Notre représentation du SDF serait responsable de sa marginalisation » - Anne Guilbert-Lassalle⁹

Aujourd'hui, trois définitions sont présentées par l'INSEE :

- Toute personne qui ne dispose d'aucun lieu couvert pour se protéger des intempéries et dort à l'extérieur (rue, jardin public...) ou dans un lieu non prévu pour l'habitation (cave, cage d'escalier, chantier, parking, centre commercial, grotte, tente, métro, gare...) est dite sans abri.
- Une personne est dite sans domicile un jour donné si la nuit précédente elle a été dans l'une ou l'autre des deux situations suivantes : soit elle a eu recours à un service d'hébergement, soit elle a dormi dans un lieu non prévu pour l'habitation (rue, abri de fortune).

⁹ Guilbert-Lassalle Anne, « Identités des SDF », Études, vol. 405, no. 7-8, 2006.

- Les SDF sont définis comme les personnes en « situations d'errance, squat ou hébergements très courts dont le terme n'est pas anticipé et le nouvel hébergement non prévu ». ¹⁰

Le terme de « sans domicile » sera retenu pour la suite des écrits. En effet, c'est celui qui apparait comme le plus englobant. Néanmoins, il faut souligner que le terme de sans domicile ne recouvre pas toutes les formes particulières de logement précaire ou inconfortable comme être hébergé gratuitement par des membres de sa famille et des amis tout en souhaitant changer de mode d'hébergement, ou encore loger dans une habitation mobile (caravane, péniche).

1.1.2. Des profils variés

L'analyse socio démographique de la population sans domicile la plus fine qui a été menée est celle de l'INSEE et l'INED en 2012¹¹. Cette étude a été enrichie par des éclairages complémentaires comme ceux de la Nuit de la Solidarité de la Ville de Paris. Nous nous appuyons sur ces écrits pour montrer que les populations sans domicile en Ile-de-France sont pluri-visages.

Il faut néanmoins souligner les limites de ces enquêtes. Plusieurs profils de sans domicile n'ont pas pu être pris en compte :

- les sans domicile qui dorment dans un lieu non prévu pour l'habitation et qui ne font pas appel à un service enquêté (distribution de repas et service d'hébergement) ;
- les sans domicile vivant dans des agglomérations de moins de 20 000 habitants ;
- les sans domicile non francophones qui parlent aucune langue prévue dans le cadre de l'enquête.

En 2012, 28 800 adultes sans domicile accompagnés de 6 500 enfants¹² sont dénombrés en Ile-de-France. Un nombre qui a presque doublé entre 2001 et 2011 (+84%) et qui représente une augmentation est encore plus rapide que celle à l'échelle nationale (+50%).

En Ile-de-France, la population sans domicile est majoritairement masculine (59%) bien les femmes sont plus fréquentes que dans les autres agglomérations (41% vs 36%).

Les femmes sont beaucoup plus représentées dans les hébergements en chambre d'hôtel (67%) et en logement (58%) que parmi les personnes vivant à la rue (2%).

En Ile-de-France comme au niveau national, 50% des sans domicile vivent à la rue depuis moins d'un an.

¹⁰ Insee et Ined, Enquête Sans Domicile 2012 (SD2012) en France, 2012

¹¹ Insee et Ined, Enquête Sans Domicile 2012 (SD2012) en France, 2012

¹² APUR, INSEE, « Les sans-domicile dans l'agglomération parisienne : une population en très forte croissance », Note n°72, Juin 2014

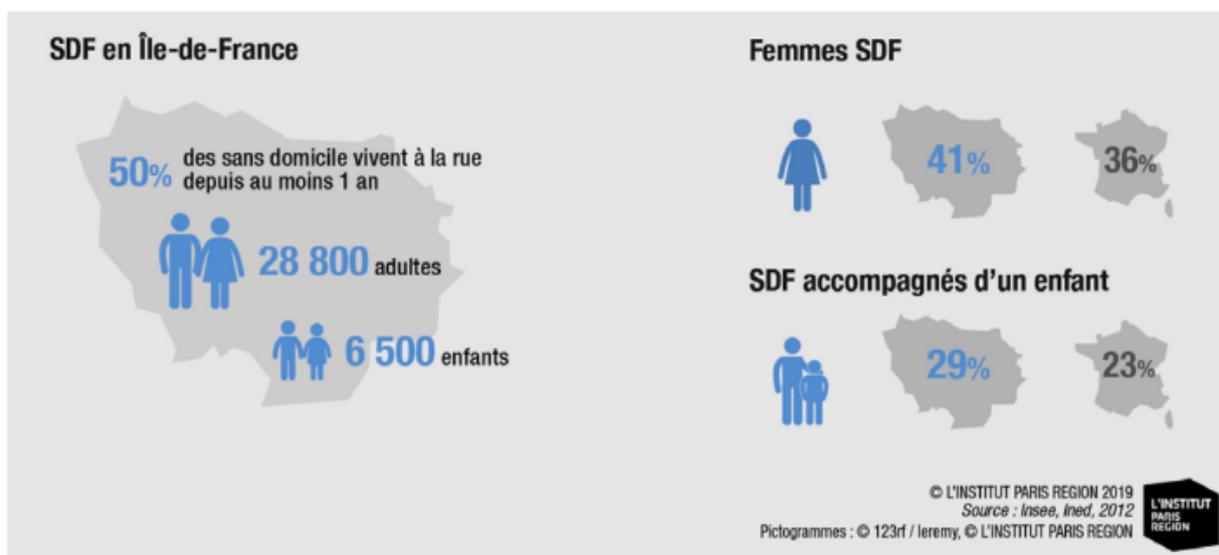


Figure 2 : SDF en Ile de France

En France, 56% des sans domicile sont nés dans un pays étranger ce qui est quatre fois plus élevé que la part des personnes nées à l'étranger en population générale¹³ (14%). Un tiers des sans domicile nés à l'étranger sont non francophones.

Les personnes seules (sans enfant et non en couple) sont largement majoritaires parmi les sans domicile nés en France (74%) et également majoritaire parmi ceux nés à l'étranger et francophones mais dans une moindre mesure (58%). Au contraire, les personnes avec enfant sont majoritaires parmi les sans domicile nés à l'étranger et non francophones (39%).

Les sans domicile sont plutôt jeunes. Globalement plus d'1 sans domicile sur 4 est âgé de 18 à 29 ans, la moitié a entre 30 et 49 ans, et moins du quart a 50 ans ou plus (cf. fig 3). Lorsque l'âge augmente, la proportion des femmes diminue : 48% parmi les 18-29 ans, 31% parmi les plus de 50 ans.

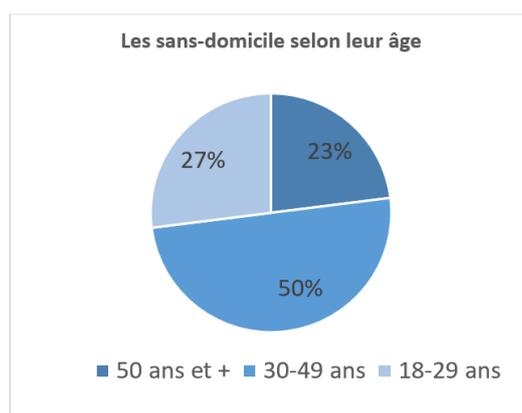


Figure 3 : les sans domicile selon leur âge

¹³ La population générale fait référence au recensement de la population en France métropolitaine

Les sans domicile sont majoritairement dans une situation de précarité voire d'extrême pauvreté. Environ un tiers des personnes sans domicile vivent avec moins de 300 euros par mois. Parmi ceux nés à l'étranger, ce pourcentage atteint 45%. En outre, un quart des sans domicile se déclare inactif (37%) ou au chômage (39%) (cf. fig 4). Les sans domicile qui travaillent ne sont pas forcément plus favorisés. Presque la moitié d'entre eux (47%) gagnent plus de 900 euros par mois.

Ces faibles revenus s'expliquent par des emplois précaires (contrats à temps partiels et de courte durée) et peu qualifiés. Le statut employé / ouvrier est sur représenté (93%) tout comme les CDD, emplois temporaires ou sans contrat de travail.

Cependant, cette précarité n'est pas toujours corrélée au niveau de diplôme. 14% des sans domicile francophones ont fait des études supérieures et 10% en sont sortis diplômés (cf. fig 5). « Le diplôme ne protège pas systématiquement de la précarité. Les diplômés du supérieur sans domicile sont souvent dans des situations comparables aux sans domicile non diplômés. »¹⁴

Figure 4 : Répartition des sans selon situation sur le marché du travail

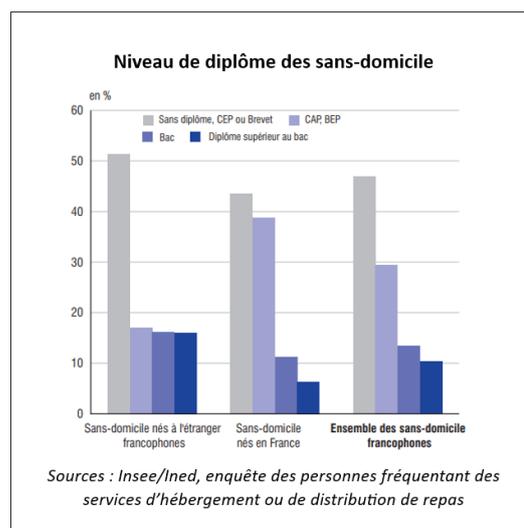
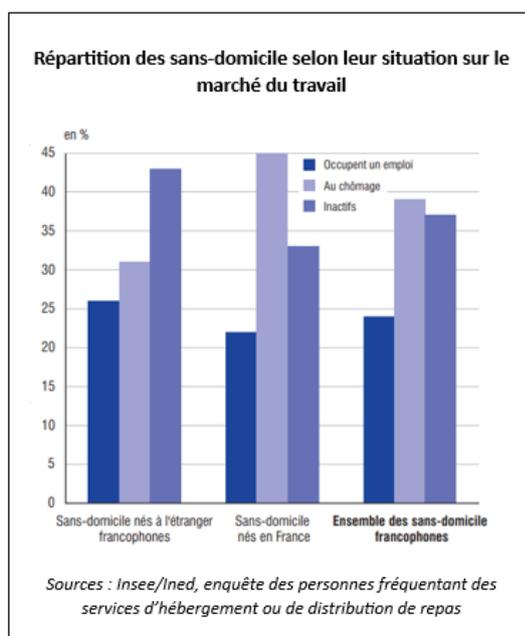


Figure 5 : niveau de diplôme dans sans domicile

Ce profil des sans domicile dressé ci-dessus n'est pas statique. Il varie au fil du temps et des événements politiques, économiques et sociétaux. Les sans domicile ne peuvent pas s'inscrire dans une seule variété de profils. La diversité des termes employés est la preuve de cette hétérogénéité.

¹⁴ Cordazzo Philippe et Sembel Nicolas « Un « désordre » dans la catégorisation : le déclassement statutaire atypique de diplômés du supérieur sans domicile », Économie et statistique, N° 488-489, 2016.

1.1.3. Aller vers les centres d'hébergement d'urgence

Les sans domicile choisissent différentes manières de se mettre à l'abri : dans la rue, dans des abris de fortune ou autre forme d'habitat alternatif et dans des structures d'hébergement. Ce choix de l'habitat divise le monde scientifique tout comme les sans domicile.

Patrick Declerck, dans ses travaux de psychanalyse sur les sans domicile¹⁵, met en avant l'existence de deux groupes distincts : ceux qui vivent dans la rue de manière « habituelle » et ceux qui font appel aux dispositifs d'hébergement. Ces deux groupes présentent des postures différentes vis-à-vis des structures d'accueil. Le premier refuse catégoriquement de séjourner dans les centres, perçus comme des lieux contraignants et déshumanisants. Cette aversion peut être attribuée à une multitude de facteurs, tels que des règles « strictes », les conditions de vie précaires et la stigmatisation sociale associée à ces établissements. L'auteur souligne qu'il est alors difficile d'atteindre les sans domicile de ce groupe qu'il nomme les « grands marginaux »¹⁶. Le deuxième groupe, en revanche, utilise les structures d'hébergement dans le but de bénéficier d'un toit, de services d'accompagnement et de se réinsérer progressivement dans la société.

La géographe Djemila Zeneidi-Henry approfondit la réflexion des sans domicile qui refusent d'aller vers les centres d'hébergement. Selon l'autrice, la rue peut être un choix. Djemila Zeneidi-Henry met en évidence l'importance de la liberté et de l'autonomie des sans domicile dans leurs choix résidentiels. Pour certains, la vie à la rue représente une forme de liberté relative, leur permettant d'échapper aux règles et aux contraintes des structures institutionnelles.

*« La rue peut être dans les faits plus habitée et habitable qu'un logement. » -
Djemila Zeneidi-Henry¹⁷*

Toutefois, cette vision radicale va être nuancée par plusieurs auteurs dont notamment Florence Bouillon. L'idée que vivre dans la rue est un choix délibéré est souvent simplifiée. Florence Bouillon met en avant les multiples facteurs structurels et individuels, tels que les problèmes de santé mentale, les addictions, les ruptures familiales, qui peuvent contraindre les sans domicile à opter pour la vie à la rue plutôt que les structures d'hébergement. Les préférences en matière d'habitat sont souvent le résultat d'une combinaison complexe de choix personnels, de contraintes extérieures et de conditions sociales.

L'enquête d'Emmaüs-BVA¹⁸, qui a sondé les sans domicile et leurs préférences de logement, indique que la plupart d'entre eux préfèrent les structures d'hébergement que la vie à la rue. Cet attrait est particulièrement marqué chez les jeunes, les personnes ayant un emploi et celles qui se retrouvent dans une situation de sans domicile depuis moins d'un an.

Ainsi, comprendre les perspectives et les choix des sans domicile en matière d'habitat revêt une importance cruciale pour la conception de politiques publiques et d'intervention sociale efficaces. Il est important de proposer une gamme diversifiée de solutions de logement, qui tiennent compte des préférences individuelles et des besoins spécifiques des sans domicile. En France, il existe différents dispositifs mis en place pour sortir de la rue qu'il convient de décrire plus en détail dans la partie suivante.

¹⁵ Declerck Patrick, Les naufragés : Avec les clochards de Paris. Pocket, 2001.

¹⁶ Ibid

¹⁷ Zeneidi-Henry Djemila. Les SDF et la ville : Géographie du savoir-survivre, Paris : Bréal. 2002

¹⁸ Association Emmaüs. « Enquête L'opinion des personnes hébergées dans les centres de l'association Emmaüs sur leur vie quotidienne ainsi que sur l'hébergement d'urgence et d'insertion ». Paris : BVA, 2005

1.2. Des dispositifs multiples qui tentent de s'adapter à des besoins pluriels

L'accompagnement dans les établissements d'hébergement est de courte durée et vise à soutenir les personnes dans leur ensemble. Ces hébergements sont temporaires en attendant de trouver un logement autonome et stable. La durée de séjour varie de quelques jours à plusieurs mois, en fonction du type d'hébergement (urgence ou insertion). Les établissements d'hébergement, en collaboration avec les services sociaux, constituent le dispositif qui accueille, héberge et accompagne les personnes sans domicile (AHI). Les différentes structures offrant des places d'urgence et d'insertion seront présentées ci-dessous.

1.2.1. L'hébergement d'urgence

L'hébergement d'urgence se distingue par son caractère inconditionnel. Il est ouvert à tous, sans sélection préalable, et offre un accueil de courte durée, sans exigence de ressources ou de statut de séjour. L'accès à ces établissements peut se faire soit par une demande directe de la personne concernée, soit par une orientation indirecte via les services sociaux. Le 115 ou le Service Académique d'Information et d'Orientation (SIAO) jouent un rôle central dans l'orientation du public vers ces structures. Les centres proposant un hébergement d'urgence sont principalement gérés par des associations loi 1901.

Pour bénéficier d'un financement, ces structures doivent répondre aux besoins identifiés à travers des diagnostics établis, soit dans le cadre des plans départementaux pour l'hébergement d'urgence des personnes sans-abri, soit dans le cadre des schémas départementaux de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion. Elles doivent également satisfaire certaines conditions d'ouverture, avec des capacités d'accueil disponibles tout au long de l'année dans la mesure du possible, afin de répondre aux situations d'urgence. De plus, elles doivent être mobilisables pour une durée minimale de 5 ans, permettant ainsi une utilisation optimale des fonds publics, sauf dans des cas où les coûts seraient exceptionnellement bas.

Les dispositifs d'hébergement d'urgence sont les suivants :

- Les centres d'accueil de jour (CAJ)
- Les nuitées d'hôtel
- Les centres d'hébergement d'urgence (CHU)
- Les unités d'hébergement d'urgence (UHU)
- Les logements diffus conventionnés à l'ATL
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ayant une section d'urgence

Les Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU) et les Unités d'Hébergement d'Urgence (UHU) adoptent une approche similaire en termes d'accueil. Leur non-sélectivité se traduit par une durée de séjour limitée. L'admission peut se faire pour une nuit seulement ou pour une période de 10 jours, en passant par le 115, et peut être renouvelée. Ces centres se concentrent généralement sur la satisfaction des besoins primaires tels que la nourriture, l'hygiène et le sommeil. Certains de ces établissements n'étant ouverts que la nuit, les résidents sont contraints de quitter les lieux pendant la journée et de revenir le soir. La prise en charge des usagers est peu personnalisée. Ces centres, qui manquent de spécialisation, sont principalement situés dans les grandes communes. Ils disposent d'une capacité d'accueil importante et présentent des taux de fréquentation très élevés. Ces établissements sont principalement basés sur un modèle d'accueil collectif, où les résidents partagent le même bâtiment et dorment souvent dans des dortoirs.

Les CHRS peuvent proposer des places d'urgence depuis la loi 2002 Handicap. L'accompagnement des familles et la durée d'accueil est semblable à celle des CHU/UHU.

Les Nuitées d'hôtel représentent une forme d'hébergement d'urgence considérée comme une solution de dernier recours lorsque les autres structures d'accueil sont saturées. L'État et les associations prennent en charge le paiement des nuits d'hôtel afin d'offrir un logement temporaire aux personnes dans le besoin. Malgré sa nature temporaire, la durée de séjour en hôtel n'est pas prédéterminée. Elle peut varier d'une nuit à plusieurs mois, voire années. L'hébergement s'effectue dans des chambres d'hôtel qui ne sont généralement pas équipées pour les repas et la cuisine. Bien que cette option soit ouverte à tous les sans domicile fixe, les familles constituent la principale population bénéficiant de ce dispositif, en raison de la rareté des structures d'hébergement adaptées à ce public.

Les logements conventionnés à l'Allocation de Logement Temporaire (ALT) sont destinés aux personnes qui ne peuvent pas être prises en charge par les structures d'hébergement d'urgence ou d'insertion conventionnelles. Ainsi, des places d'urgence et d'insertion peuvent être proposées dans le cadre de l'ALT. Cette allocation est versée aux associations ou aux centres communaux d'action sociale (CCAS) par la direction départementale de la cohésion sociale (DDCS). Ces organismes peuvent utiliser ces fonds pour mobiliser des logements autonomes ou des chambres (dans des hôtels, foyers ou résidences sociales) afin d'accueillir des personnes sans domicile. Aucune durée réglementaire n'est fixée, mais l'objectif est que cet hébergement ne dépasse pas six mois. Les logements conventionnés à l'ALT peuvent être situés dans des logements autonomes ou des chambres du parc privé, du parc social, des résidences sociales (dans la limite de 10% de leur capacité), en hébergement d'urgence ou en hôtel, offrant ainsi une grande diversité d'options d'hébergement tant en termes de nature que de forme.

1.2.2. L'hébergement d'insertion

L'hébergement d'insertion se réalise principalement dans les CHRS et les RHSV. Dans certains cas, il peut également être financé par l'ALT. La durée de l'hébergement en CHRS et en logement conventionné ALT est généralement de 6 mois, avec possibilité de renouvellement. Ce type d'hébergement est caractérisé par sa sélectivité et son fort aspect éducatif. Des travailleurs sociaux qualifiés sont présents pour accompagner les résidents dans l'accès au logement et la prise en charge sociale et médicale.

Les CHRS, qui proposent la majorité des places d'hébergement d'insertion en France, sont des établissements agréés et financés par l'aide sociale, relevant du Code de l'action sociale et de la famille. L'entrée dans un CHRS est soumise à des critères de sélection, avec un rôle important du SIAO qui enregistre, traite et organise les commissions d'attribution des places. Une fois les places disponibles attribuées, un rendez-vous est fixé entre le CHRS et la personne souhaitant y résider. Un contrat de séjour est signé à l'arrivée, conformément à la loi de janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

L'hébergement en CHRS est accompagné d'un suivi socio-éducatif individualisé visant à élaborer un projet d'insertion en collaboration avec la personne accueillie, afin de l'aider à retrouver une autonomie personnelle et sociale. Les CHRS offrent différents types d'accueils, avec des formes et des services variables. Certains proposent des services tels que la restauration, la domiciliation et la blanchisserie, tandis que d'autres se limitent à l'hébergement. L'accueil collectif est le plus fréquent, avec des chambres individuelles ou collectives, mais certains CHRS proposent également des places d'insertion dans des appartements autonomes dispersés géographiquement.

Les RHSV, quant à elles, offrent un hébergement temporaire dans des appartements autonomes regroupés. Ces appartements meublés et équipés ont été créés récemment en tant qu'alternative moins coûteuse aux hôtels meublés. Les RHSV visent à répondre aux besoins des personnes à revenus modestes ou défavorisées. Bien qu'étant des établissements commerciaux, elles ne proposent pas d'accompagnement social. Le public accueilli est désigné soit par le préfet, soit par les collectivités territoriales et les associations. La location peut se faire à la journée, à la semaine ou au mois. Les RHSV peuvent répondre tant à l'hébergement d'urgence qu'à l'hébergement d'insertion.

1.2.3. L'hébergement spécialisé

Les structures d'hébergement spécialisées regroupent diverses offres telles que des lits halte soins santé (LHSS), des places de stabilisation, les centres d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), les centres provisoires d'hébergement (CPH) et les centres maternels.

Les lits halte soins santé (LHSS) constituent une offre d'hébergement spécifique réservée exclusivement aux personnes sans domicile ayant besoin de soins qui ne nécessitent pas une hospitalisation. Ces structures, ouvertes 24h/24 toute l'année, offrent une prise en charge médico-sociale temporaire. La durée du séjour ne doit pas dépasser deux mois, en fonction de l'état de santé de la personne. Les LHSS peuvent prendre différentes formes, regroupant les lits au sein d'une structure collective ou les répartissant dans différentes structures. Dans certains cas plus rares, les personnes peuvent être accueillies dans des appartements individuels où les soins sont dispensés.

L'hébergement de stabilisation permet d'accueillir temporairement des personnes qui ne peuvent pas être hébergées dans des services d'insertion. Son objectif est de permettre à ces personnes de se stabiliser avant d'être orientées vers un dispositif adapté. Les personnes accueillies ont souvent un passé prolongé dans la rue ou dans des hébergements. Elles sont généralement qualifiées de marginales. La durée de cet accueil, plus longue que celle de l'hébergement d'urgence, n'est pas réglementée et peut varier d'un mois à plusieurs mois. Les structures d'hébergement de stabilisation se trouvent principalement dans les UHU, CHU et CHRS, et sont accessibles 24h/24.

Les appartements de coordination thérapeutique (ACT) proposent un hébergement temporaire individuel pour les personnes en situation de fragilité psychologique ou physique nécessitant un suivi médical. Les centres maternels accueillent, comme leur nom l'indique, des femmes enceintes et des mères isolées avec des enfants de moins de trois ans. Ces centres disposent également de structures pour les enfants, telles que des crèches et des pouponnières. L'accueil peut se faire en chambre ou en appartement. Par ailleurs, des structures d'hébergement pour les mineurs sont également disponibles.

Ainsi, l'accueil en hébergement présente une complexité et une spécificité variées en fonction du public ciblé et du niveau de réinsertion des personnes. Il existe un nombre important de structures afin de répondre à la diversité des situations des personnes sans domicile. Cécile Brousse parle alors « d'univers segmenté »¹⁹.

¹⁹ Brousse Cécile, « Le réseau d'aide aux sans-domiciles : un univers segmenté ». Economie et statistique, n°391-392, 2006.

1.3. La politique du droit au logement

Le droit au logement est une notion qui résulte d'une évolution progressive des politiques françaises. En 2007, la loi DALO marque un premier tournant en instaurant le principe de continuité de prise en charge des sans domicile. Néanmoins, mettre en œuvre ce principe reste difficile. Les associations dénoncent des hébergements d'urgence engorgés et un manque d'accès au logement social des personnes sans domicile. Le gouvernement va alors prôner une nouvelle doctrine : le logement d'abord.

1.3.1. Le logement d'abord

Le logement d'abord n'est pas un concept nouveau. Il est l'héritage de plusieurs années de politiques publiques du logement et de l'hébergement. En France, le concept est présenté en 2009 par Benoit Apparu, secrétaire d'Etat chargée du budget et de l'accès au logement. Plutôt que de passer par des étapes obligatoires d'hébergement collectif, le logement d'abord met l'accent sur l'accès direct à un logement ordinaire de droit commun. L'idée est de considérer le logement comme un droit fondamental et de permettre aux personnes sans domicile ou mal logées d'accéder à un logement stable et autonome dès que possible.

Cette approche s'inspire de l'expérience d'autres pays, notamment du projet *Pathways to Housing* mené à New York dans les années 1990 sous l'impulsion du Docteur Sam Tsemberis. Son objectif était d'offrir un logement et un accompagnement social aux personnes sans domicile et souffrant de troubles psychiques.

Pour soutenir cette nouvelle approche, des structures spécifiques vont être créées. En 2010, la délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL) née. Un an plus tard, elle dévoile une stratégie du logement d'abord dans laquelle l'objectif d'accéder à un logement autonome est réaffirmé. Ce plan donne lieu à plusieurs actions prioritaires telles que la mobilisation du contingent préfectoral pour les ménages sans domicile, la promotion de l'accompagnement vers et dans le logement, le développement de l'offre de logement intermédiation locative et des pensions de famille.

En janvier 2013, le Plan Pluriannuel de Lutte contre la Pauvreté et pour l'inclusion Sociale annonce un investissement massif dans l'hébergement et l'accès au logement, avec des mesures d'urgence comme la création de 9 000 places supplémentaires en hébergement et l'accueil des demandeurs d'asile.

L'année suivante, est votée la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Cette dernière consacre le SIAO comme plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. Le SIAO recense les demandes d'hébergement, les offres disponibles et assure l'orientation des personnes.

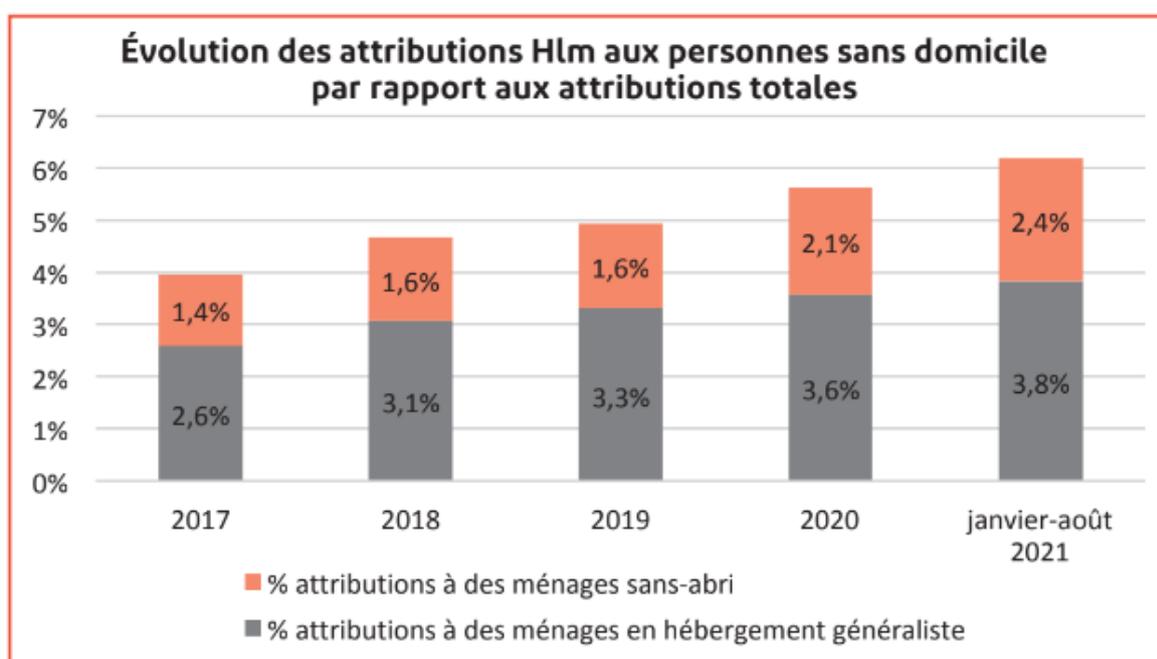
Enfin, en 2017, le Président présente le « Plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 ». Ce dernier acte que les réformes précédentes n'ont pas été suffisantes pour loger de façon pérenne les sans domicile. La priorité est redonnée au logement considéré comme condition d'une bonne insertion dans la société. Ce plan quinquennal s'articule autour de cinq grands axes :

- « Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans domicile et mal logées
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord »²⁰.

Toutefois, cette politique du logement d'abord a rencontré plusieurs obstacles. L'agence nouvelle des solidarités actives (ANSA) dénonce dès 2017 des obstacles à la mise en œuvre de la politique qui seront repris quasiment en totalité en 2022 par la Fondation Abbé Pierre lors de leur rapport annuel sur l'état du mal logement en France.

Premièrement, la politique du logement d'abord s'est heurtée à un parc immobilier de logements sociaux insuffisant. Les objectifs de production de logements sociaux de l'Etat (objectif de créer 40 000 PLAI par an dès 2018) n'ont pas été atteints.

En outre, les attributions de logements sociaux aux personnes sans domicile ont augmenté mais restent modestes par rapport à l'ensemble des attributions. Le graphique ci-dessous montre que les attributions de logements sociaux aux sans domicile ont augmenté d'environ 50% en 4 ans mais n'atteignent que 3,8% et 2,4% pour respectivement les ménages hébergés et les sans-abris (cf. fig 6). Être sans domicile constitue encore un frein d'accès au logement.



Source : Dihal

Figure 6 : évolution des attributions Hlm aux personnes sans domicile par rapport aux attributions totales

²⁰ Plan quinquennal pour le Logement d'abord

Par ailleurs, l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) mis en œuvre par le Fond National pour l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) peine à s'adapter à la nouvelle politique. Un changement de regard sur le parcours qui permet de sortir de la rue doit être effectué. Les mesures d'accompagnement ne doivent plus se limiter au stade de l'hébergement (du « prêt à sortir ») mais continuer à celui du logement. Cependant, les moyens financiers ne permettent pas un accompagnement global dans la durée.

Enfin, la stratégie du Logement d'abord ne prend pas en compte toutes les populations des sans domicile. Les personnes sans papiers sont les « oubliés » de la politique. La fondation Abbé Pierre estime que les personnes dépourvues de droit de séjour représenteraient 600 à 700 000 personnes²¹.

Beaucoup d'initiatives locales ont été menées pour mettre en place la politique du Logement d'abord mais des limites apparaissent au niveau structurel. Le logement d'abord est un « chantier [qui] reste à mener »²². La perspective d'un deuxième plan quinquennal, pur consolider et confirmer les acquis du premier, serait la bienvenue.

« Le logement d'abord reste encore une promesse à tenir. » - Fondation Abbé Pierre

1.3.2. La réponse de la ville de Paris

Si l'Etat reste l'acteur majeur de l'hébergement, la ville de Paris a inscrit dans son action municipale la solidarité comme une priorité. Les actions en faveur des sans domicile sont multiples et s'articulent autour de trois grands axes : la prévention, l'aller-vers et l'hébergement, une politique volontariste.

Dans le cadre de la politique du logement d'abord, la municipalité s'engage en tant que territoire d'expérimentation dans le programme « Un chez soi d'abord ». 100 places dédiées aux logements de personnes souffrant de troubles psychiques sévères et d'addictions ont été ouvertes.

En février 2021, la ville de Paris poursuit son engagement en répondant à l'appel à manifestation d'intérêt de la DIHAL. Un nouveau plan d'action est élaboré. Ce dernier repose sur cinq axes :

- Mobiliser l'offre de logements
- Prévenir les situations de sans-abrisme
- Aller vers les personnes sans abri grâce à un système de premier accueil plus lisible
- Accompagner les personnes sans domicile plus rapidement vers un logement social
- Eclairer les politiques de lutte contre le sans-abrisme

Ces engagements se poursuivent avec les Pactes parisiens de lutte contre l'exclusion (2014 puis 2022) qui instaurent notamment la Nuit de la Solidarité, un dispositif qui a permis de décompter les personnes sans domicile et qui a participé à l'amélioration des politiques publiques.

Cela a permis de multiplier les maraudes mais aussi les lieux d'accueil, où se laver, où se restaurer, et les point d'accès au droit mais aussi l'ouverture du CHU Agnodge pour 120 femmes sortants de maternité sur un site intercalaire mis à disposition par la Ville.

Néanmoins, si cette politique multidimensionnelle a prévenu certaines situations, elle ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins actuels. Entre 2017 et 2020, les attributions de logements sociaux aux personnes sans domicile ont diminué de 12% à Paris. Le rapport d'activité du Samu Social de Paris de 2020 fait état de plus de 75 000 personnes hébergées à l'hôtel, certaines depuis plus de 5 ans. Ce chiffre témoigne non seulement d'un déficit de logements sociaux mais aussi que l'hébergement

²¹ Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, Rapport annuel n°27, 2022

²² Ibid

hôtelier est devenu un modèle d'hébergement pérenne remettant en cause la politique du Logement d'abord. En outre, la Nuit de la Solidarité de 2023 a recensé 3 015 personnes sans solution d'hébergement, un chiffre en augmentation depuis 2022.

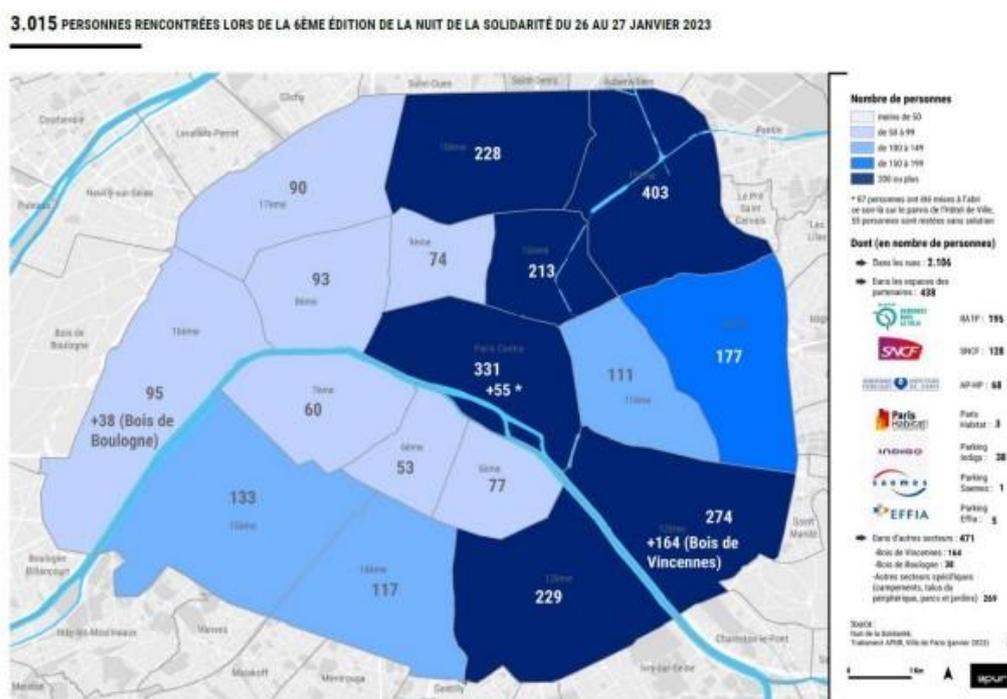


Figure 7 : Nombre de personne sans domicile lors de la Nuit de la Solidarité de 2023

Les acteurs associatifs soulignent les difficultés à assurer une réelle continuité de la prise en charge, avec des blocages tant dans l'hébergement d'urgence que dans l'accès au logement social. La gestion de l'hébergement d'urgence reste parfois limitée aux périodes hivernales, et de nombreuses personnes se retrouvent à la rue à la fin de la trêve hivernale.

« Il est irréaliste de prétendre que le logement d'abord ou tout autre service d'aide aux sans-abris peut « résoudre » tous les problèmes de toutes les personnes sans domicile » - Pleace Nicholas²³

²³ Pleace Nicholas, Le logement d'abord, Observatoire européen sur le sans-abrisme et Dihal, 2016

2. L'hébergement d'urgence en intercalaire : une nouvelle voie ?

Face à l'urgence sociale du territoire francilien, de nouvelles méthodes se développent pour héberger les plus démunis. L'hébergement en intercalaire est une solution possible aux bénéfices multiples notamment pour les bailleurs qui mettent à disposition des logements. Nous verrons alors comment Paris Habitat s'est approprié ce dispositif au sein de son patrimoine.

2.1. L'hébergement intercalaire : un urbanisme transitoire à vocation sociale

2.1.1. L'hébergement intercalaire : définitions et enjeux

Sur le territoire francilien, il existe de nombreuses parcelles foncières provisoirement disponibles ou en cours de transformation dues aux nombreuses opérations d'aménagement et de renouvellement urbain tels que les projets ANRU, le Grand Paris Express ou encore la perspective des JO 2024. Cette disponibilité foncière permet de développer de nombreux projets temporaires et transitoires pour répondre à une partie des besoins non satisfaits en matière de logement et d'hébergement. On parle alors d'habitats intercalaires. Selon la DRIHL, l'habitat intercalaire est une solution sur une courte ou moyenne durée de logement ou d'hébergement temporaire pour des personnes vulnérables, qui mobilise des terrains ou des locaux vacants. Autrement dit, il s'agit d'hébergements qui s'intercalent entre le lancement d'un projet immobilier et le début des travaux. C'est une manière de s'insérer dans les dents creuses des opérations foncières et immobilières.

Ainsi, l'hébergement intercalaire joue un rôle crucial dans la réponse rapide et efficace à la demande de logement, en particulier dans les zones tendues où l'offre de logement et d'hébergement est souvent insuffisante.

« Nous menons des opérations temporaires parce qu'il n'y a pas une offre immobilière suffisante en Île-de-France, comme dans les autres grandes métropoles. » - Membre d'Aurore

En outre, l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) de la loi climat et résilience de 2021 incite à repenser notre fabrique de la ville pour adopter des approches plus durables et moins consommatrices d'espaces et de sols. L'hébergement en intercalaire peut contribuer à une utilisation rationnelle des ressources en exploitant les infrastructures et les logements existants.

Plusieurs avantages se dégagent alors de l'hébergement en intercalaire, en particulier pour les bailleurs sociaux qui mettent à disposition des logements vacants. Avec ce type de projets, les organismes HLM parviennent à maîtriser leur foncier. En évitant la vacance prolongée, les logements sont protégés contre les risques de squats et de dégradations. L'hébergement d'urgence en intercalaire peut alors être considéré comme une forme de gardiennage supplémentaire, assurant une surveillance régulière et une utilisation appropriée des logements, tout en préservant leur valeur patrimoniale.

En outre, l'hébergement en intercalaire permet de répondre à des besoins sociaux spécifiques en offrant une solution transitoire à vocation sociale. En mettant à disposition leurs logements vacants, les bailleurs sociaux contribuent à atténuer les situations d'urgence et à fournir un abri temporaire aux personnes vulnérables ou sans domicile.

Cette démarche offre également l'opportunité de tester de nouveaux usages et pratiques en matière de gestion du logement social. L'hébergement intercalaire permet d'explorer des approches novatrices pour l'utilisation des logements vacants, ce qui peut contribuer à améliorer l'efficacité et l'efficience de la gestion du parc immobilier. Cela permet également de valoriser les ressources disponibles et de les optimiser au mieux pour répondre aux besoins urgents de la société.

En mettant à disposition leurs logements vacants, les bailleurs sociaux ont l'opportunité de développer des liens étroits avec des partenaires locaux, tels que les associations et les organismes œuvrant dans le domaine de l'urgence sociale. Cette collaboration renforce la cohésion sociale et favorise une approche concertée pour répondre aux enjeux spécifiques de l'hébergement d'urgence.

De plus, ces projets permettent de dynamiser un site donné. Lorsque des logements vacants sont occupés temporairement pour l'hébergement d'urgence, cela contribue à une présence humaine accrue sur le site. Cela peut avoir un impact positif sur la sécurité, la prévention des actes de vandalisme et le maintien de l'ordre. Cette présence active peut également stimuler la vie de quartier en encourageant les interactions sociales et en renforçant le tissu communautaire.

Enfin, en mettant à disposition leurs logements vacants pour l'hébergement d'urgence, les bailleurs sociaux remplissent leur mission d'intérêt général en contribuant à la lutte contre l'exclusion sociale et le sans-abrisme. Cette action démontre leur engagement envers les valeurs de solidarité et de responsabilité sociale, et renforce leur rôle en tant qu'acteurs majeurs dans la promotion du droit au logement pour tous.

« Cette méthode est fondée sur un accord « gagnant-gagnant » » - Michel Cadot, ancien préfet de la ville de Paris²⁴

L'hébergement en intercalaire est un dispositif possible en partie grâce au système de l'intermédiation locative. Ce dernier permet à un tiers social²⁵ d'intervenir entre le locataire et le bailleur afin de sécuriser les loyers et les relations locatives. L'intermédiation locative est légiférée par le code de la construction et de l'habitation. Les organismes HLM peuvent donc louer des logements sociaux à des structures associatives pour apporter des places d'hébergement supplémentaires²⁶. En outre, le plan quinquennal du Logement d'Abord, dont les conditions de mise en œuvre sont décrites dans le plan de relance de l'intermédiation locative du 4 juin 2018, favorise la mobilisation du parc social pour de l'intermédiation locative. Les propriétaires privés peuvent également pratiquer ce dispositif. La dépense publique couvre alors la différence entre le loyer du marché et le loyer dit social ainsi que l'ensemble des charges de fonctionnement et d'accompagnement social.

L'hébergement en intercalaire est aussi possible grâce à des conventions d'occupation précaire. Cette convention est un contrat qui permet une mise à disposition d'un bien avec le statut de précarité. La précarité d'un bien peut être justifiée par la situation transitoire du lieu comme l'attente de travaux. La mise à disposition temporaire dans le cadre de l'opération de relogement des familles sans domicile est également un critère de précarité. La convention d'occupation précaire permet de s'affranchir des contraintes engendrées par un bail habituel et offre moins de garanties au locataire mais permet aussi d'établir un niveau de loyer moindre voire nul. Les organismes HLM établissent souvent ce type de contrat avec des structures associatives d'hébergement.

²⁴ Cadot Michel, « Société civile, collectivité, Etat : la lutte contre le sans-abrisme doit être menée tous ensembles ! », tribune du 4 décembre 2019

²⁵ Opérateur, organisme agréé par l'Etat ou association agréée par l'Etat

²⁶ Articles L.365-4, L.301-1, L.442-8-1 L.448-8-2 du code de la construction et de l'habitation

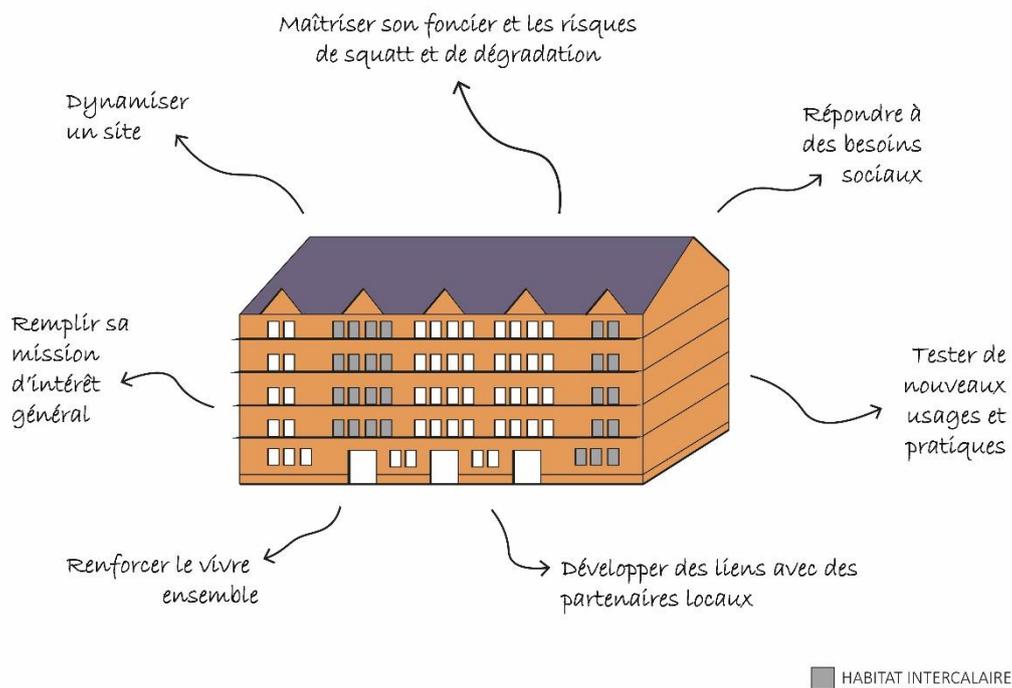


Figure 8 : Schéma récapitulatif des avantages de l'habitat intercalaire pour un bailleur

2.1.2. Les acteurs de l'hébergement d'urgence en intercalaire

Les projets d'hébergement en intercalaire reposent sur un partenariat étroit entre le propriétaire (ici un organisme HLM Paris Habitat) et l'occupant temporaire qui est, dans tous les cas étudiés dans ce mémoire, une association. Ces partenariats se forment au gré des opportunités et des besoins, et gagnent en confiance au fil des expériences vécues.

Les bailleurs sociaux commencent progressivement à organiser la mise à disposition d'immeubles ou d'espaces inoccupés. Cela inclut la mise à disposition de logements vacants au sein d'un immeuble de logements occupés ou d'un immeuble en vue de projet de rénovation urbaine (réhabilitation, démolition / reconstruction), l'acquisition de locaux ou de terrains en vue de la construction de logements sociaux. En outre, les bailleurs sociaux peuvent également mettre à profit leur expertise en gestion de projet et collaborer avec leurs partenaires pour la réalisation de travaux ou remise en état des logements.

De l'autre côté, les associations spécialisées dans l'hébergement, tirent parti de leur expertise éprouvée pour mettre en place des projets en intercalaire. Elles ont connu une augmentation significative de ces initiatives au cours et ont su être réactives. Leur aptitude à agir dans des délais serrés est révélateur de leur capacité d'adaptation. Elles ont démontré qu'il était possible d'ouvrir un site en seulement quelques jours ou semaines. Certaines associations ont développé des approches spécifiques pour ces projets et ont adapté leur organisation en conséquence, en fournissant par exemple des services de soutien aux équipes intervenant sur des projets temporaires.

L'association Aurore a par exemple une équipe travaux dédié à la remise en état des logements qu'elle acquiert. Celle-ci s'occupe d'embellir les logements, d'installer le mobilier et de déménager les affaires des hébergés lorsqu'ils proviennent d'un autre hébergement.

Le CHRS Relais des Carrières du CASVP a quant à lui adapté ses équipes pour gérer son offre d'hébergement en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat. Ils réfléchissent même à adapter leur fiche de poste si ce type de projets venait à se pérenniser.

En Ile-de-France les associations qui pratiquent de l'hébergement en intercalaire sont, de façon non exhaustive, Aurore, Emmaüs solidarité, l'Armée du Salut, Groupe SOS.



Figure 9 : acteurs associatifs de l'hébergement d'urgence en intercalaire

2.1.3. Les bénéfices de l'hébergement en intercalaire pour ses résidents

L'hébergement intercalaire permet d'insérer des sans domicile dans la vie d'un immeuble et de travailler alors sur le savoir habiter.

Le savoir habiter se réfère à la manière dont une personne interagit avec son environnement physique et social. Il englobe à la fois la connaissance et la compréhension de l'espace dans lequel nous vivons ainsi que les compétences et les attitudes nécessaires pour le respecter, l'adapter et l'améliorer. Le logement n'est pas une fin en soi. Il est primordial de savoir l'utiliser et l'entretenir.

« Par « savoir habiter » nous entendons la capacité à la fois pratique et psychologique à utiliser et entretenir son logement, à se l'approprier, à maîtriser les diverses interactions sociales, techniques, symboliques, économiques, qui accompagnent le fait de vivre dans un logement, de l'entretenir, et pas seulement d'occuper des mètres carrés. » - Daniel Cérézuelle²⁷

²⁷ Cérézuelle Daniel, Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement, Institut du développement durable et de relation internationales, Idées pour le débat, Entreprises et biens publics, N°05, 2007

L'expérience de l'habitat est donc un moyen d'apprendre à utiliser, s'approprier et entretenir un logement pour les sans domicile. Cela permet également de travailler la manière dont les individus interagissent avec leur environnement et contribue à la construction d'un cadre épanouissant.

Les personnes hébergées dans des logements intercalaires vivent pour la plupart leur première expérience de logement individuel et indépendant. Elles proviennent majoritairement de CHU ou CHRS où elles vivaient parfois dans des chambres collectives sans avoir accès de manière indépendante à tous les équipements d'un logement traditionnel. Cuisine, machines à laver, boîte aux lettres, badge d'accès et autres équipements sont mis à disposition des hébergés dans les logements intercalaires. Ils doivent pour la plupart apprendre à s'en servir de manière autonome.

Cet apprentissage ne se limite pas aux équipements du logement mais englobe également l'aspect financier. Gérer le budget de son logement fait partie du savoir habiter. Même si les hébergés ne participent pas toujours financièrement au loyer et charges associées, l'hébergement intercalaire est l'occasion de travailler sur les différents paiements liés à un logement et la vie quotidienne comme les courses.

Par ailleurs, le voisinage et la relation au quartier sont aussi des points importants de la pratique d'un logement. Les personnes hébergées doivent composer avec les habitants du parc social et les équipes de gestion, notamment les gardiens des immeubles.

Les équipes d'accompagnement social considèrent alors que l'hébergement en intercalaire est une réelle opportunité pour travailler sur le savoir habiter d'autant plus pour des personnes ayant vécu une expérience de sans domicile. L'hébergement en intercalaire devient une initiation au logement.

« C'est l'occasion d'avoir un terrain d'expérimentation » - Directrice territoriale du groupe SOS Solidarités

2.2. L'hébergement d'urgence en cours d'appropriation par Paris Habitat

Paris Habitat est un bailleur social engagé qui œuvre depuis plusieurs années pour répondre aux besoins des plus démunis avec une constante : l'insertion par le logement.

2.2.1. La montée progressive de l'intercalaire dans les politiques internes

Paris habitat a développé ses propres outils afin d'assurer un maintien au sein de son patrimoine de ses locataires. L'établissement s'est doté d'un réseau de 36 conseillères sociales et de 6 responsables de l'action individuelle pour accompagner les locataires les plus démunis et traiter leurs problématiques multiples (situations de rupture, monoparentalité, chômage ou vieillissement). Le bailleur social est engagé pour le maintien dans le logement.

Cet engagement se double d'initiatives pour faciliter l'accès au logement des publics fragiles. 22% des logements sont attribués à des ménages sortant de structures d'hébergement temporaire²⁸. Paris Habitat met également à disposition des logements auprès d'association afin de développer l'accueil des plus démunis. Le bailleur utilise pour cela l'intermédiation locative. Ce dispositif s'est développé progressivement au sein de Paris Habitat. Les avantages qu'offre l'intermédiation locative sont

²⁸ Observatoire, études et analyse de Paris Habitat, Mémento statistique 2021

multiples : maitrise du foncier, dynamiser un site, tester de nouveaux usages et pratiques, renforcer le vivre ensemble etc (cf. 2.1.1.).

« Il s'agit de patrimoines vacants promis à des travaux lourds. Et nous saisissons l'opportunité pour louer, parfois à titre gracieux, ces logements à une association ou à des organismes publics qui font de l'hébergement et de l'accompagnement sociale, pour aller vers une solution de logement pérenne » - Directeur général adjoint en charge des politiques locatives et régie à Paris Habitat²⁹.

La première mise à disposition pour de l'hébergement d'urgence en intercalaire à Paris Habitat s'est effectuée sur le site de Tolbiac Moulinet en 2018. Aujourd'hui la mise à disposition arrive à terme et quasiment l'entièreté des logements sont libérés.

En 2020, 410 logements, sur les 125 803 gérés par l'établissement (dont 115 134 à Paris)³⁰, ont été attribués à plus de 50 associations en intermédiation locative. Ce chiffre est peu significatif étant donné que le nombre de logements vacants n'est pas disponible. Il illustre toutefois un effort de la part de Paris Habitat de quantifier son action sociale en intermédiation locative et par conséquent montre l'intérêt croissant de l'établissement pour ces pratiques.

« Cette pratique se développe depuis quelques temps mais ça prend un peu plus d'ampleur aujourd'hui » - Cheffe de service de gestion locative, Paris Habitat

L'intermédiation locative est généralement située dans les arrondissements les plus dotés en logements sociaux et en programmes travaux (13^{ème} et 20^{ème}, cf.fig 10). De plus, les logements mis à disposition sont souvent des petits logements (29,5% de T1 en 2020). Cela s'explique par leur nombre conséquent mais aussi parce que ce sont les premiers logements vidés lors de travaux. Il est plus simple de déplacer une personne seule dans un T1 qu'une famille dans un T4.

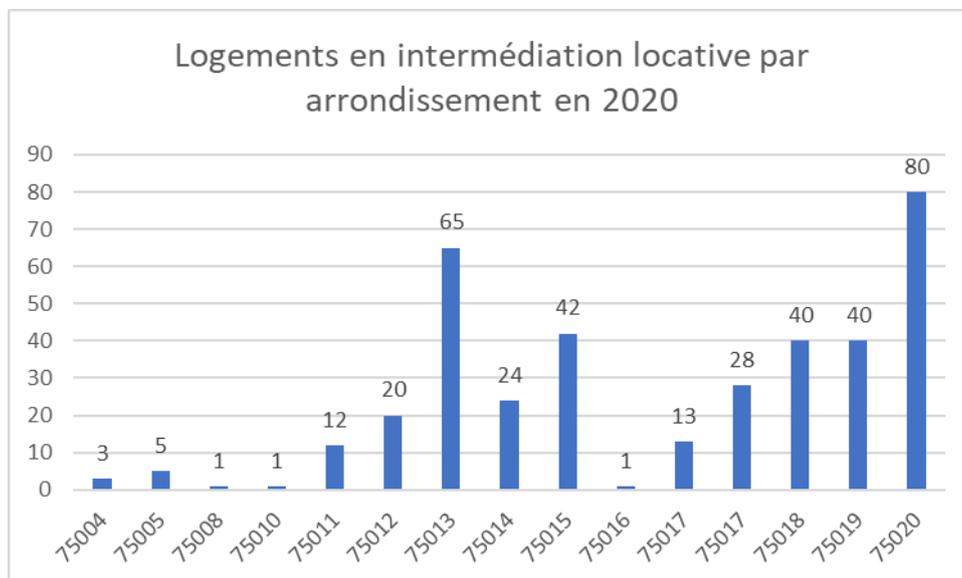


Figure 10 : logements en intermédiation locative à Paris Habitat par arrondissement en 2020

²⁹ Le Mag, journal des locataires de Paris Habitat, n°48

³⁰ Observatoire, études et analyse de Paris Habitat, Mémento statistique 2021

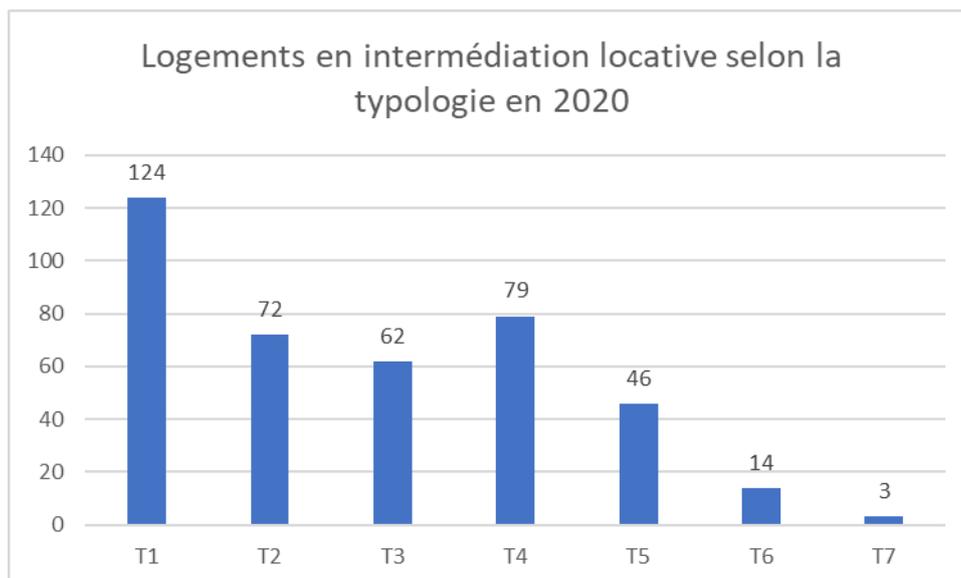


Figure 11 : logements en intermédiation locative à Paris Habitat selon leur typologie en 2020

Il faut noter que l'hébergement d'urgence n'est pas le seul dispositif en intermédiation locative que Paris Habitat pratique. Parmi les chiffres ci-dessus, on retrouve par exemple des projets pour le Logement Accompagné des publics en situation de handicap par les associations Didot Accompagnement, L'élan retrouvé ou encore Vie et Avenir. Ces projets permettent l'inclusion des personnes en situation de handicap, moyennant un soutien adapté, en leur offrant un logement « ordinaire » plutôt que dans un établissement spécialisé classique. On peut également citer le projet « Protocole Santé mentale » qui relève du dispositif de logement accompagnant l'inclusion des personnes souffrant de troubles psychiques (DLAI). Onze T1 et T2, répartis sur le 11^{ème}, 17^{ème} et 19^{ème} arrondissement, ont été mis à disposition pour faciliter l'accès au logement social des personnes présentant une souffrance psychique. Ces projets sont fixes et durent dans le temps. Ils ne dépendent pas d'un programme travaux et se distinguent alors des projets d'hébergements d'urgence qui ne disposent jusqu'à présent d'aucun logement de façon pérenne.

« Fidèles à nos valeurs et porteurs d'une mission d'intérêt général, nous allons au-delà de nos missions en imaginant des modèles d'habitat durables, innovants et solidaires. » – Président de Paris Habitat

2.2.2. Le montage des opérations

Dans le cadre de la mise en place d'un projet d'hébergement en intercalaire, plusieurs étapes doivent être suivies pour assurer sa réussite. Tout d'abord, il est essentiel d'identifier le plus en amont possible le site qui accueillera le projet, en prenant en compte les phases études et travaux prévues. Il s'agit de planifier et d'anticiper les besoins logistiques liés aux organismes qui souhaitent mettre en place de l'hébergement en intercalaire.

Il convient ensuite de déterminer le volume et les durées de mise à disposition possible des logements. Cela implique une évaluation minutieuse des ressources disponibles, des contraintes de calendrier et des attentes des parties prenantes. Une définition précise des délais permettra de garantir une utilisation optimale des logements et une gestion efficace des transitions entre les différentes périodes de mise à disposition.

Parallèlement, il est important de cibler les logements dont l'état technique permet une mise à disposition à moindre coût. En effet, les opérateurs de l'hébergement ne disposent pas toujours d'un budget pour remettre en état des logements dégradés. Il convient de s'assurer que l'opérateur sélectionné peut supporter les coûts liés à de l'hébergement en intercalaire. Cette étape donne souvent lieu à des négociations financières. Chaque parti souhaite rentabiliser au maximum l'opération.

Le niveau de loyer est aussi un critère de sélection des logements. Ils sont fixés selon les catégories de financement des logements (PLAI, PLUS, PLS). Néanmoins, dans le cadre d'un projet d'hébergement en intercalaire, les loyers peuvent être modifiés, voir supprimés. Dans ce cas-là, le porteur du projet d'hébergement paie seulement les charges.

En outre, la stabilité et l'expérience de l'organisme porteur du projet sont privilégiés. Les sorties de logement peuvent être appréhendées par le bailleur qui accordera sa confiance plus facilement à un acteur de l'hébergement reconnu.

Une fois toutes ces étapes réalisées, le projet doit être soumis à la commission d'attribution des logements³¹ et d'examen de l'occupation (CALEOL) de Paris Habitat. Cette dernière est composée de six membres titulaires et trois membres suppléants désignés par le Conseil d'administration parmi les administrateurs. L'objectif de la commission est de garantir une allocation équitable et transparente des logements disponibles. La CALEOL examine le projet au même titre qu'une attribution de logement classique. Pour chaque logement, la commission examine à minima trois candidatures. Néanmoins, l'organisme porteur d'un projet d'hébergement en intercalaire fait toujours l'office d'un accord collectif. Autrement dit, lors du passage en CALEOL son dossier n'est pas confronté à deux autres dossiers qui pourraient être d'autres organismes ou demandeurs de logements.

Une fois que le projet a reçu l'approbation de la CALEOL, une convention de location temporaire peut être établie et signée par les deux parties. En intégrant cette étape cruciale du passage en commission d'attribution des logements, le processus de mise en place d'hébergements en intercalaire est renforcé en termes de transparence, d'équité et de conformité aux besoins locaux.

Ce schéma est différent lorsque le site concerné appartient au domaine non affecté de Paris Habitat. Le DNA regroupe les biens préemptés par le bailleur dans le but de créer de nouveaux logements sociaux. En effet, la mairie de Paris peut exercer son droit de préemption pour acquérir du foncier afin de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général (équipements collectifs, logements sociaux, renouvellement urbain...). L'article L. 211-2 du code de l'urbanisme permet de déléguer aux bailleurs ce droit de préemption.

Les projets d'hébergement intercalaire au sein de biens du DNA demandent une procédure légèrement plus simple. En effet, lorsque des locaux sont identifiés comme pouvant accueillir des opérateurs de l'hébergement, ils n'ont pas à passer en CALEOL car ils ne sont fléchés comme étant du logement. Les parties prenantes du projet doivent seulement s'entendre sur la convention d'occupation précaire à mettre en place. Celle-ci permet l'occupation des lieux moyennant une contrepartie financière modeste voire nulle. La plupart du temps, seulement les charges sont payées par l'occupant. Le niveau de loyer est moins sujet à discussion car le bailleur ne perçoit aucun revenu des locaux appartenant au DNA. L'occupation des lieux ne peut donc être que bénéfique pour les deux partis.

Ces schémas restent théoriques (cf. fig 12 schéma récapitulatif). Dans la pratique, les gestionnaires de site font de leur mieux avec les ressources dont ils disposent d'autant plus que Paris Habitat ne

³¹ Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Paris Habitat

possèdent aucun outil ni indicateur des suivi des projets. Si le montage du projet commence à prendre une forme régulière, le suivi des différentes opérations est loin d'être assuré de manière équitable. La cheffe de service de gestion locative évoque l'idée d'établir des outils de gestion afin de faciliter le travail et la communication entre tous les acteurs des projets d'hébergement en intercalaire.

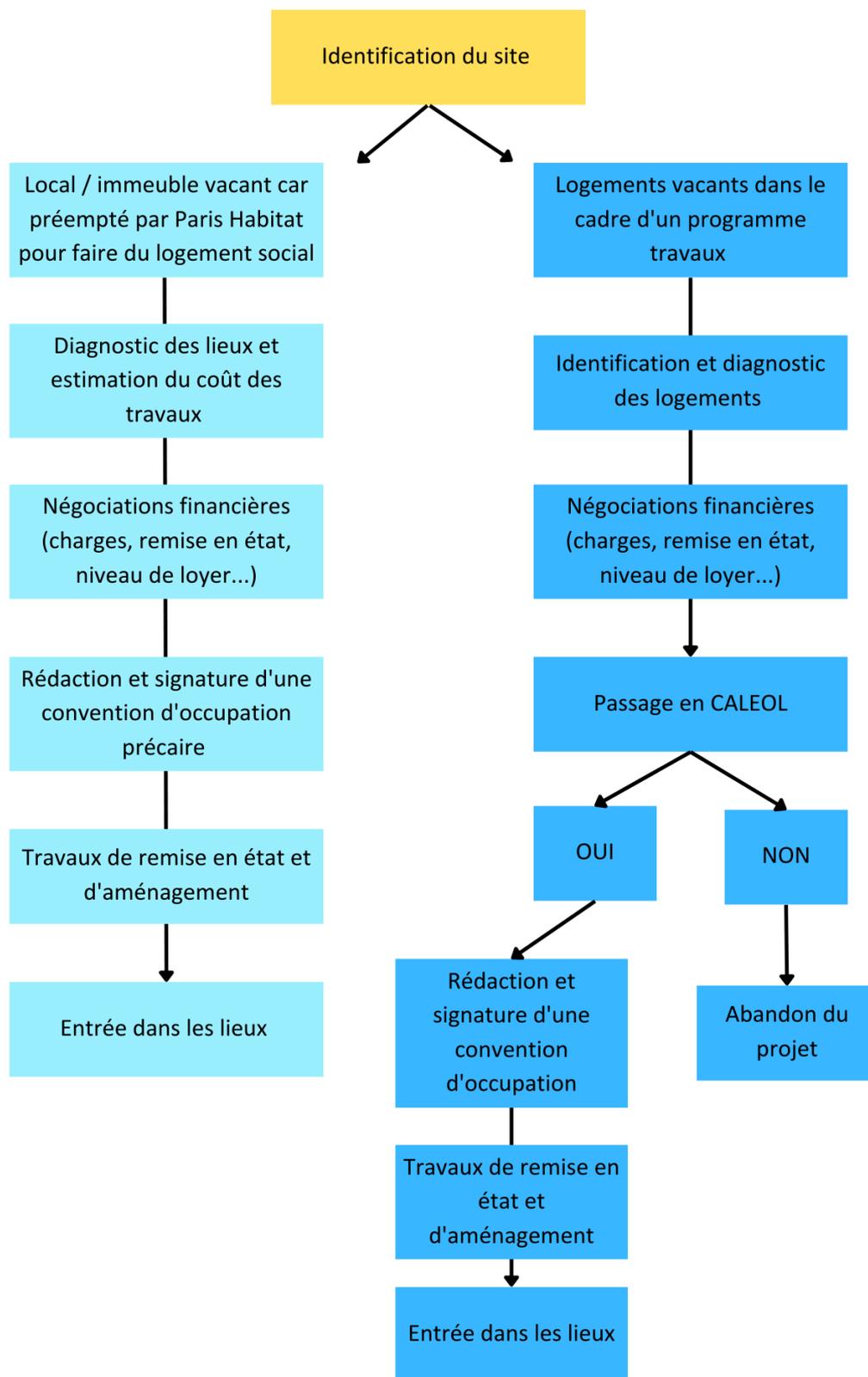


Figure 12 : Schéma récapitulatif du montage de projet d'hébergement d'urgence en intercalaire à Paris Habitat

2.2.3. Les caractéristiques des sites en intercalaire

En 2023, douze projets d'hébergement d'urgence en intercalaire sont en cours au sein du patrimoine de Paris Habitat : six projets se déroulent dans des résidences qui vont subir des travaux. Ils sont régis par le principe d'intermédiation locative et représentent 74 logements. Les six autres projets d'hébergement d'urgence appartiennent au DNA et font l'objet d'une convention d'occupation précaire.

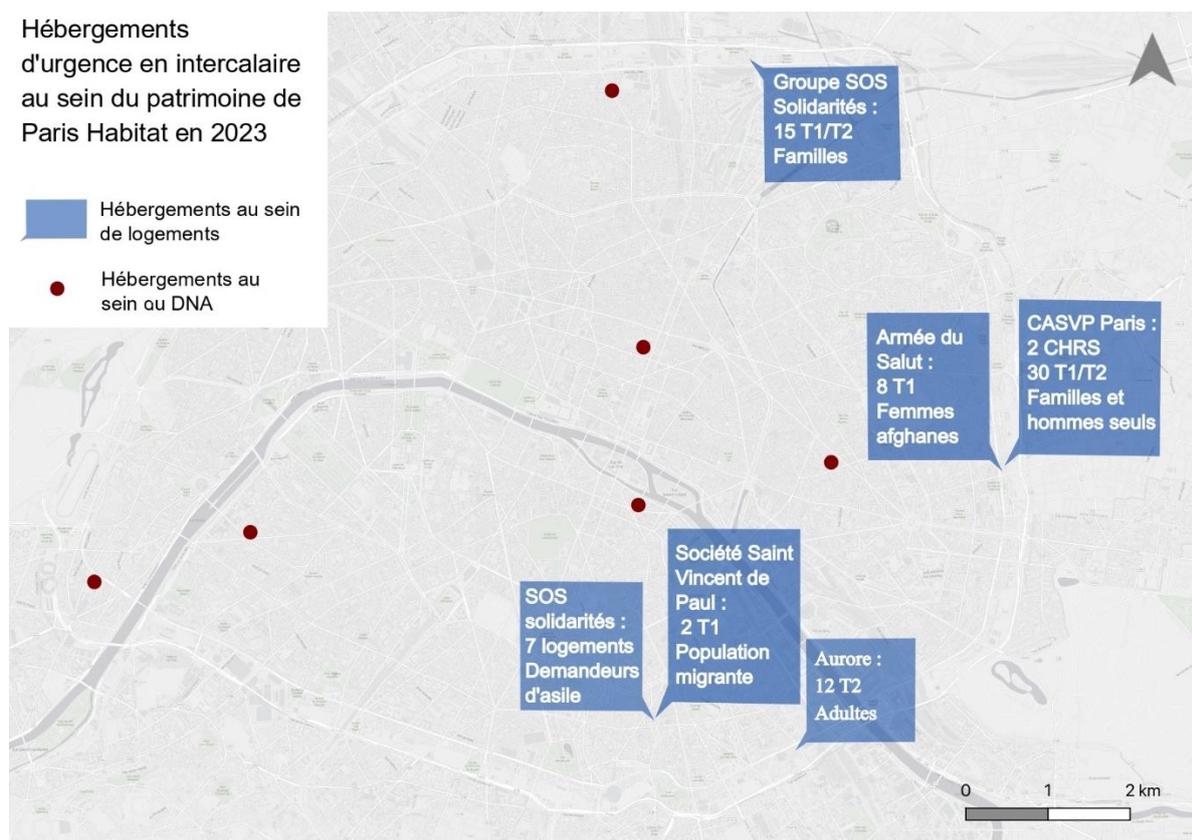


Figure 13 : Hébergements d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat en 2023

Les projets d'hébergement en intercalaire présentent certaines caractéristiques communes.

Tout d'abord, en ce qui concerne la localisation, les projets se situent souvent dans les zones où il existe déjà un nombre conséquent de logement sociaux (Sud-Est et Nord-Est de Paris correspondant essentiellement au 13^{ème} et 20^{ème} arrondissement, cf. fig. 12). Cette situation s'explique par la disponibilité de logements vacants liés aux nombreuses opérations de réhabilitation. En effet, le patrimoine de Paris Habitat est vieillissant. Avec un âge moyen de 63 ans, les dernières années ont été marquées par d'importants programmes travaux libérant des logements pour l'hébergement d'urgence en intercalaire. Ce constat est le même qu'en 2020 (cf. 2.2.1.).

Pour les projets en intermédiation locative, on remarque qu'ils sont principalement destinés aux personnes seules, les familles étant moins nombreuses, en raison de l'inadaptation des logements proposés qui sont généralement des T1 et T2. Cela favorise l'accueil de personnes proches de l'autonomie et de l'accès au logement. Le CHRS relais des carrières, de la CASVP, utilise les hébergements en intercalaire de la porte de Montreuil comme passerelle vers un logement définitif.

Les projets se déroulent tous au sein d'opérations de réhabilitation, souvent plan climat, à l'exception de Tolbiac Moulinet. Ce site est censé être démoli depuis 2022. Néanmoins, la crise sanitaire a retardé l'opération jusqu'à remettre en cause la démolition. Par conséquent, les hébergements en intercalaire au sein de Tolbiac Moulinet ont été prolongés.

En revanche, les projets faisant parties du DNA accueillent des centres entiers d'hébergement d'urgence. Paris Habitat met à disposition des associations un bâtiment entier leur permettant d'accueillir un plus grand nombre de personnes. Les anciens bureaux du 85 avenue Emile Zola ont permis la création d'un CHU pour garçons mineurs et migrants isolés avec une capacité d'accueil de 40 jeunes.

Il faut préciser que les associations qui mènent ces projets en intercalaire possèdent une solide expérience dans le domaine de l'hébergement d'urgence. Leur expertise et leur connaissance des besoins des personnes en situation de précarité leur permettent de mettre en place des dispositifs efficaces et adaptés.

En outre, on constate une très bonne adhésion des équipes de terrain impliquées dans ces projets. Les professionnels qui travaillent au quotidien pour assurer l'accompagnement et le suivi des personnes hébergées manifestent un fort engagement et une réelle volonté de fournir un soutien de qualité.

Enfin, il convient de souligner que les projets en intermédiation locative sont généralement bien accueillis par les locataires encore en place dans le parc social. Le vivre ensemble est favorisé par une collaboration positive.

Intermédiation locative : 74 logements mis à disposition

Adresse	Organisme porteur du projet	Nombre et typologie des logements intercalaires	Public accueilli et nombre de places
Tolbiac moulinet	Société Saint-Vincent de Paul	2 T1	Population migrante
Tolbiac moulinet	SOS Solidarité	7 logements	Demandeurs d'asile
Porte de Vitry	Aurore	12 T1	NR
Porte d'Aubervilliers	SOS Solidarités	15 T1/T2	Familles, 67 places
Porte de Montreuil	Armée du Salut	8 T1	8 femmes afghanes
Porte de Montreuil	2 CHRS du CASVP	30 logements	Familles et hommes seuls

Domaine Non Affecté : 6 sites mis à disposition

Adresse	Organisme porteur du projet	Type de structure et nombre de places	Type d'hébergement et public accueilli
210 rue de Saint Denis 75002	Amlï	CHU de 22 places	NR
19 rue des Bernardins 75005	Emmaüs Solidarité	CHU	NR
6 rue Richard Lenoir 750011	Emmaüs Coup de main	NR	NR
85 avenue Emile Zola 75015	Fondation Armée du Salut	CHU de 40 places	Jeunes hommes mineurs
45/57 Boulevard Exelmans 75016	Aurore	CHUS et une maison relais	51 et 23 places respectivement
14 rue du Roi d'Alger 75018	Emmaüs Solidarité	CHU	Femmes isolées avec enfants

3. Quelles leçons retenir de l'hébergement d'urgence en intercalaire ?

Les expériences d'hébergement d'urgence en intercalaire au sien du patrimoine de Paris Habitat ne sont pas finies. Même s'il est difficile de faire un retour d'expérience complet sur ces projets, nous essaierons d'en tirer quelques enseignements.

3.1. Penser la cohabitation des publics

Un projet d'hébergement d'urgence en intercalaire vient par définition se glisser dans les interstices d'un projet plus large qui comprend une multiplicité d'acteurs (équipes projets et gestionnaires, locataires). Il est primordial de penser cette cohabitation pour le bon déroulement du projet.

3.1.1. Entre les équipes gestionnaires

Les structures d'hébergement ou de logement intercalaires vont au-delà de la satisfaction des besoins de base des ménages tels que se loger, dormir et manger. Elles s'efforcent également de fournir un accompagnement approfondi aux individus et, le cas échéant, à leurs enfants, en vue d'une insertion sociale et professionnelle durable. Pour atteindre cet objectif, ces structures mobilisent des équipes de professionnels qui proposent diverses actions telles que la prévention santé, l'accès aux droits et aux soins, le soutien à la parentalité, des activités culturelles et sportives, un accompagnement professionnel, scolaire ou des cours de français. Parfois, elles bénéficient également du soutien de bénévoles ou de volontaires en service civique pour renforcer ces initiatives.

Ainsi, au cours de l'année 2022, toutes les familles, accompagnées par le groupe SOS solidarités, se sont engagées dans un suivi social comprenant des entretiens au bureau pour effectuer des démarches administratives, des accompagnements à l'extérieur, des contacts téléphoniques et des visites à domicile. La fréquence de ces rencontres s'adapte aux besoins et aux demandes de chacun.

Cette forte mobilisation autour des sans domicile hébergés doit se conjuguer avec les équipes de gestion de Paris Habitat. Une bonne communication entre les équipes doit être établie et maintenue tout au long du projet. Le gardien de Paris Habitat devient alors le relais principal des échanges. Il connaît les locataires et sait anticiper les éventuels problèmes de voisinage.

En plus du rôle clé du gardien, des comités de suivi sont organisés tous les 3 à 6 mois pour faire le point sur les éventuelles difficultés rencontrées. Majoritairement, ces échanges se déroulent à la perfection. La collaboration est fluide car tout le monde a quelque chose à y gagner.

*« L'hébergement d'urgence en intercalaire c'est du gagnant-gagnant » - Chargée
d'action locative, Paris Habitat*

3.1.2. Entre les locataires et les hébergés

Lorsqu'un projet d'hébergement d'urgence en intercalaire est accueilli au sein d'une sociale, il est important de veiller à une bonne entente entre les locataires en place et les personnes hébergées. Le projet pourrait être rejeté ou incompris par les locataires qui sont rarement informés de tels projets. En effet, si un dialogue s'instaure rapidement entre les équipes de gestion et d'accompagnement, les locataires ne sont pas pris en compte dans la communication. Ils sont quelque peu « oubliés » car ils n'ont pas de pouvoir de décision dans les projets d'hébergement en intercalaire.

SOS Solidarité nous explique que cette position permet aux personnes hébergées d'être considérées comme des locataires « classiques ». Ils font partis de la vie de la résidence au même titre que les locataires de Paris Habitat. Les nouveaux arrivants peuvent alors éprouver un logement et son voisinage. Ils expérimentent le savoir habiter.

Cette non-communication sur le projet en cours n'a jamais conduit à des complications ou des troubles de voisinage dans les cas étudiés. Néanmoins, cela n'est pas impossible. Un groupe de riverains et la mairie d'arrondissement du 16^{ème} s'étaient opposée à l'ouverture d'un CHU temporaire dans leur quartier. Une pétition avait été lancée contre le projet mais en vain. Il est donc primordial de rester vigilant à la réaction des locataires pour éviter tout rejet ou stigmatisation des personnes hébergées.

Les efforts de cohabitation augmentent lorsqu'il y a une rotation des publics dans les hébergements en intercalaire. Lorsque les hébergés obtiennent une solution de logement plus pérenne, ils sont immédiatement remplacés. Il faut s'assurer que ces changements ne perturbent pas les bonnes relations de voisinage instaurées. La personne ou la famille qui intègre un hébergement nouvellement libéré n'est pas choisie au hasard nous explique la directrice adjointe du Pôle Rosa Luxembourg de la CASVP. Il faut que son profil s'accorde avec celui de ses voisins, locataires du parc social et hébergés du CHRS.

3.2. Penser des temporalités différentes

La particularité des projets de logement et d'hébergement intercalaires réside dans leur caractère temporaire. Leur durée varie d'un site à l'autre et dépend principalement des projets sur le bâti et de la durée de la phase études avant que les travaux ne débutent. La durée d'occupation est négociée entre le propriétaire et les associations. Le premier se cantonne à la temporalité des travaux envisagé sur le site (réhabilitation, démolition etc...), l'autre agit dans l'urgence souhaitant occuper les lieux le plus rapidement possible. Selon la rapidité des accords et des délais administratifs, la durée des projets diffère. Certains projets ne durent que quelques mois tandis que d'autres s'étendent dans la durée. Néanmoins, la majorité des dispositifs d'occupation temporaire est clôturée avant leur troisième anniversaire.

Par ailleurs, il est courant d'observer des décalages par rapport aux calendriers initialement prévus. Cela peut être dû à des retards dans les études, l'obtention des autorisations administratives, ou encore à la découverte de difficultés techniques à résoudre, etc. Quatre projets ont déjà été prolongés :

- Tolbiac Moulinet – SOS Solidarités : démolition du site reprogrammée, prolongation de 1 an
- Tolbiac Moulinet – Société Saint-Vincent de Paul : démolition du site reprogrammée, prolongation de 1 an

- Porte de Montreuil – Armée du Salut : allongement de la phase études avant travaux, prolongation de 3 mois
- Emile Zola – Armée du Salut, allongement de la phase études avant travaux, prolongation de 3 mois

Ce décalage potentiel de temporalité a diverses incidences sur les décisions d'aménagement, le montage technique et financier, ainsi que sur la gestion des ressources humaines. Toute la difficulté d'un projet d'hébergement d'urgence en intercalaire réside donc sur l'évaluation de la temporalité du projet. Paris Habitat s'engage de manière prudente, sur les délais des travaux prévus, tandis que les organismes d'hébergement jouent sur une potentielle prolongation.

« Je pense, fin j'espère, qu'on va rester jusqu'à la fin de l'année » - membre de l'Armée du Salut

3.3. Penser l'après ?

Le temporaire est-il durable ? Si l'hébergement d'urgence en intercalaire offre de nouvelles opportunités de mise à l'abri, son caractère temporaire renforce l'aspect précaire des projets. Il est donc primordial d'envisager l'après du projet lors de son élaboration, aussi bien pour les personnes hébergées que pour la structure d'accueil.

3.3.1. Pour les publics hébergés

Le droit à la continuité de l'hébergement est explicitement établi dans le Code de l'Action Sociale et des Familles. L'hébergement intercalaire est une modalité qui s'inscrit dans ce cadre juridique, ce qui implique d'organiser la réorientation des résidents vers des structures durables du territoire avant la fermeture d'un site.

Dans la pratique, l'incertitude quant à la durée du séjour dans le site intercalaire crée des difficultés pour envisager l'avenir, d'autant plus que les prolongations des mises à disposition peuvent renforcer cette incertitude. Il devient donc essentiel que les équipes fournissent un accompagnement adapté, créant un environnement rassurant et préparant les réorientations nécessaires.

Parfois ce processus n'est pas nécessaire. Une partie des personnes hébergées accèdent de manière pérenne à un logement. Il est difficile d'estimer le taux de sortie vers du logement car beaucoup de projet sont encore en cours ou débutent à peine. En outre, les structures étudiées accueillent des publics parfois très différents dont l'autonomisation n'est pas comparable. Néanmoins, à la porte de Montreuil, le CHRS Relais des carrières a effectué quatre sorties réussies.

Par ailleurs, les personnes hébergées ne sont pas toujours informées du caractère temporaire du projet. L'association Aurore n'a pas prévenu les occupants de la Porte de Vitry que la mise à disposition en intercalaire se terminait en décembre 2024. Ils considèrent que cela peut être une source de stress supplémentaire et que cela ne permet pas de travailler correctement avec les hébergés sur leur insertion et autonomisation. A l'inverse, l'Armée du Salut a directement prévenu son public que les logements obtenus étaient mis à disposition pour un temps court. On pourrait penser que cela engendre un stress permanent pour les hébergés mais l'association nous affirme que cela permet d'insister sur la différence entre l'hébergement et le logement. Les personnes accueillies ne doivent pas prendre pour acquis les logements attribués mais les saisir comme une opportunité d'accession au logement.

3.3.2. Pour la structure

L'approche de la fin d'occupation d'un site ne préoccupe pas que les personnes hébergées ni les structures qui les accompagnent. A peine arrivée, la structure d'accueil doit préparer sa sortie. Elles sont alors en recherche continue d'autres locaux pour transférer les places obtenues en intercalaire.

*« Nous n'avons pas de perspectives certaines sur l'avenir » - Directrice adjointe du
Pôle Rosa Luxembourg, CASVP*

Une sortie vers un autre site en travaux de Paris Habitat est parfois envisagée. Cela permet de diminuer l'aspect précaire du projet en proposant à la structure une prolongation et en réduisant sa charge de travail. Elle peut alors se concentrer davantage sur le suivi des personnes hébergées. L'association Aurore, logée à la Porte de Vitry, a bénéficié d'un tel transfert. Elle avait déjà eu un accord avec Paris Habitat sur les logements vacants dans le 14^{ème} arrondissement avant de se déplacer dans le 13^{ème}. Une plus grande fluidité entre les différentes disponibilités foncières serait appréciée des associations afin de pérenniser un peu plus certains projets.

*« Le transitoire permet d'expérimenter beaucoup de choses mais comment
pérenniser les projets à grande échelle ? » - Directrice territoriale du groupe SOS
Solidarités*

Si aucun site n'est trouvé avant la fin de la mise à disposition, il faut préparer la fermeture. Par conséquent, les orientations pilotées par le SIAO doivent être gelées et il faut réorienter les personnes restantes.

Enfin, il est intéressant de faire l'évaluation du projet pour mesurer les impacts des choix de gestion et les actions mises en place. Cette évaluation doit se faire au fil de l'eau afin de réajuster le projet en cas de difficultés rencontrées. Elle permet aussi de capitaliser les bonnes pratiques pour les projets du même type et de les partager au sein d'une structure ou au grand public comme l'a fait l'AFFIL dans son guide³². L'évaluation permet aussi de mettre en avant l'implication de chacun ; c'est un vecteur de reconnaissance de l'utilité sociale.

³² Habitats intercalaires : suivez le guide ! Conseils et pratiques inspirantes, Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement, septembre 2019.

CONCLUSION

Malgré les efforts inlassables déployés par l'État pour augmenter le nombre de places d'hébergement, l'offre actuelle ne parvient pas à répondre aux besoins croissants en termes de mise à l'abri et de solutions d'hébergement. Pour pallier ce manque, les structures d'hébergement déploient plusieurs solutions comme celle de l'hébergement en intercalaire. Ce dispositif permet d'occuper de manière temporaire des logements vacants car en attente de travaux. Cette solution de résilience s'installe progressivement dans les pratiques du bailleur social Paris Habitat qui en 2023 a mis à disposition 74 logements en intermédiation locative et 6 sites en occupation temporaire pour de l'hébergement d'urgence. Cela permet à Paris Habitat de remplir sa mission sociale d'insertion par le logement tout en bénéficiant d'une occupation positive de son patrimoine.

Les projets intercalaires, bien qu'ils offrent de la flexibilité, de l'innovation et des réponses adaptées aux besoins, sont par nature temporaires. Ils répondent à des temporalités différentes de celle de l'aménagement urbain. Ils nécessitent une vigilance constante et des ressources humaines pour mobiliser de nouveaux terrains ou bâtiments.

Les logiques de gestion urbaine de Paris Habitat rencontrent donc celle de l'accompagnement social francilien à travers les initiatives et projets d'hébergement en intercalaire sans pour autant pouvoir s'aligner sur les mêmes temporalités. Plusieurs initiatives peuvent être mises en place pour renforcer l'impact social de ces actions et faciliter la rencontre entre l'offre et la demande dans un contexte de pression foncière et de demande de logements élevées à Paris.

Tout d'abord, il serait bénéfique de réaliser un recensement du foncier disponible. À cet égard, l'invitation de l'AFILF à créer une plateforme régionale d'observation, de repérage et de qualification des sites temporairement disponibles en Île-de-France serait une mesure pertinente. Cette plateforme permettrait de recueillir des informations détaillées sur les terrains et locaux pouvant être utilisés temporairement, facilitant ainsi leur identification pour de futurs projets.

Au niveau de Paris Habitat, il serait intéressant de développer une méthode de sélection des associations partenaires. Actuellement, la Direction des Politiques Sociales reçoit régulièrement des demandes d'associations souhaitant mettre en place des projets d'hébergement intercalaire pour un public spécifique. Cependant, sans avoir une vision claire des opérations en cours et en capacité d'accueillir de tels projets, il est difficile pour la DPS de répondre à ces demandes. De manière similaire, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage est parfois à la recherche de partenaires ou de porteurs de projets spécifiques pour ses propres opérations. Ainsi, en mettant en place un processus de sélection transparent et collaboratif, il serait plus facile de faciliter la rencontre entre l'offre et la demande. Cela pourrait se traduire simplement par un tableau de suivi détaillant les critères de logements recherchés tels que le type de logement, la localisation et le niveau de loyer souhaité. Par la suite, une présentation à la DMO et aux Directions Territoriales serait effectuée pour sélectionner le patrimoine adéquat au programme. Des comités réguliers de faisabilité s'occuperaient de cette sélection et de cette collaboration étroite entre les différentes directions de Paris Habitat.

Il serait également possible d'approfondir les besoins des associations impliquées dans l'hébergement d'urgence dans l'objectif de recueillir des « besoins récurrents » qui pourraient constituer une forme de cahier des charges standardisé. Ce dernier faciliterait la transition avec de nouvelles associations. Il pourrait également être intégré en annexe des Cahiers des Clauses Particulières des maîtrises d'œuvre ce qui faciliterait leur intégration et leur prise en compte lors des phases de conception des différents projets urbains.

Par ailleurs, il serait intéressant d'explorer la possibilité de travailler sur une cible de loyer unique pour l'intermédiation locative. En établissant un loyer fixe pour ces projets, cela faciliterait la gestion des budgets et l'accès aux logements pour les personnes concernées.

Enfin, sur certains sites en vue de travaux importants (réhabilitation, démolition etc.), Paris Habitat pourrait lancer des appels à manifestation d'intérêt (AMI) pour solliciter des partenaires potentiels. Cela ouvrirait des possibilités pour de nouvelles collaborations et renforcerait l'engagement des acteurs locaux dans la mise en œuvre d'hébergement d'urgence en intercalaire.

En suivant ces différentes pistes de recommandations, il serait possible d'établir une méthodologie solide pour la mise en place d'un projet d'hébergement d'urgence en intercalaire. Ces étapes favoriseraient la sélection appropriée des logements, la prise en compte des besoins des associations et l'implication active des acteurs locaux. Une telle approche renforcerait la coordination, l'efficacité et la pérennité du programme, en contribuant ainsi à répondre de manière optimale aux besoins urgents d'hébergement des personnes en situation de vulnérabilité.

En résumé, l'hébergement d'urgence en intercalaire est le signe d'une meilleure prise en compte dans l'aménagement urbain de la temporalité des lieux et de l'urgence de l'accompagnement social francilien. Bien que l'hébergement intercalaire puisse constituer une réponse partielle, d'autres alternatives doivent être développées pour répondre aux besoins croissants en matière d'hébergement. L'hébergement d'urgence en intercalaire ne doit pas être un palliatif de la situation sociale actuelle mais l'une des passerelles vers le pérenne. Il est primordial de prévoir une surveillance constante et des moyens suffisants pour trouver de nouveaux sites, éviter les retours à la rue et assurer la durabilité des solutions proposées, notamment sur le plan humain.

« Cette contribution à l'hébergement d'urgence relève de notre mission d'intérêt général et de notre devoir de solidarité en tant que bailleur social » - Directeur général du Groupe ICF Habitat³³

³³ Logement des publics fragiles : comment ICF Habitat apporte des réponses sur-mesure aux situations d'urgence, communiqué de presse du 26 novembre 2019

BIBLIOGRAPHIE

Articles et revues

Cadot Michel, « Société civile, collectivité, Etat : la lutte contre le sans-abrisme doit être menée tous ensembles ! », tribune du 4 décembre 2019

Cérézuelle Daniel, Crise du « savoir habiter », exclusion sociale et accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement, Institut du développement durable et de relation internationales, Idées pour le débat, Entreprises et biens publics, N°05, 2007.

Cordazzo Philippe et Sembel Nicolas « Un « désordre » dans la catégorisation : le déclassement statutaire atypique de diplômés du supérieur sans domicile », Économie et statistique, N° 488-489, 2016.

Bouillon Florence, « Le squat, un lieu de résistance », Le Monde diplomatique, Octobre 2005.

Brousse Cécile, Guiot de la Rochère B. et Massé E., 2006. « L'enquête auprès des sans-domiciles usagers des services d'hébergement et des distributions de repas chauds : méthodologie. » Insee Méthodes, n° 116. Paris : Insee.

Brousse Cécile, « Le réseau d'aide aux sans-domiciles : un univers segmenté ». Economie et statistique, n°391-392, 2006.

De Peretti G., « Les "sans-domicile" : des stéréotypes à nuancer », Recherche et prévisions n° 94, décembre 2008.

Guibert-Lassalle Anne, « Identités des SDF », Études, vol. 405, no. 7-8, 2006.

Héberger, c'est loger ?, tour d'horizon de l'offre d'hébergement en France, Cadre de ville, 17/11/2021

Hébergement intercalaire, une expérimentation réussie au Pré Saint-Gervais, Seine Saint-Denis Habitat, 07/10/2019

L'Apur fait le point sur les nouvelles formes d'hébergement d'urgence, Cadre de ville, 15/04/2021

La demande d'hébergement d'urgence, ATD (Agir Tous pour la Dignité) Quart monde, 17/01/2015

Le Mag, journal des locataires de Paris Habitat, n°48, janvier / février / mars 2021

Logement des public fragiles : comment ICF Habitat apporte des réponses sur-mesure aux situations d'urgence, ICF Habitat, communiqué de presse du 26 novembre 2019

Mabilleau Fore, Habitat intercalaire : l'hébergement d'urgence en mode transitoire, Le média social, 28/07/22

Pliez Éric, « Les personnes à la rue et le logement d'urgence. Pour une nouvelle approche : le logement d'abord », Esprit, vol. no. 10, 2012, pp. 109-121.

Bulletins et guide

Développer les réponses aux besoins d'accueil d'urgence et temporaire, L'Union Sociale Pour l'Habitat, Les collections d'Actualités habitat, n° 124, juillet 2008.

Guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté, répondre au besoin des personnes sans domicile ou mal logé, DGAS-DGALN, septembre 2008.

Guide d'accompagnement de l'instruction du 31 mars 2022 relative aux missions des services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) pour la mise en œuvre du service public de la rue au logement, mars 2022

Habitats intercalaires : suivez le guide ! Conseils et pratiques inspirantes, Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement, septembre 2019.

L'habitat temporaire : une solution d'hébergement, lignes directrices pour l'action, Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, décembre 2015.

Décrets et Plans

Circulaire du 18 janvier 2010 relative aux relations entre les pouvoirs publics et les associations

Code de la construction et de l'habitation

Conseil d'État Ordonnance du 10 février 2012, M. A, n°356456 érigeant le droit à l'hébergement comme une liberté fondamentale.

Plan quinquennal Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022

Plan de relance de l'intermédiation locative du 4 juin 2018

Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale

Règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de Paris Habitat, 2021

Etudes et enquêtes

APUR, « Hébergement d'urgence : approches nouvelles, projets hybrides. Des exemples dans la métropole du grand Paris », février 2021.

APUR, « Les personnes sans-abri à Paris, la nuit du 20-21 janvier 2022 - Analyses des données issues du décompte de la 5e édition de la Nuit de la Solidarité », juin 2022.

APUR, INSEE, « Les sans-domicile dans l'agglomération parisienne : une population en très forte croissance », Note n°72, Juin 2014.

Association Emmaüs. « Enquête L'opinion des personnes hébergées dans les centres de l'association Emmaüs sur leur vie quotidienne ainsi que sur l'hébergement d'urgence et d'insertion ». Paris : BVA, 2005

Insee et Ined, Enquête Sans Domicile 2012 (SD2012) en France, 2012.

Ouvrages

Agier M., Bouillon F., Girola C., Paris Refuge. Habiter les interstices, Editions du Croquant, coll. « Carnets d'exil », 2011.

Damon Julien, La question SDF, PUF, 2002.

Declerck Patrick, Les naufragés : Avec les clochards de Paris. Pocket, 2001.

Zeneidi-Henry Djemila. Les SDF et la ville : Géographie du savoir-survivre, Paris : Bréal. 2002

Rapports et mémoires

Agence Nouvelle des Solidarités Actives, Le logement d'abord, et après, bilan et propositions pour la généralisation du logement d'abord en France, Mars 2017.

Bounoua Halil, Luquet Auriane, Moal Félix Robert, Vassy Félicien, Tomas Pons Oriol, Zhang Junwei, Le logement intercalaire en France, Ecole des Ponts ParisTech, Juin 2021

Daniel Welzer-Lang & Émilie Fernandez Montoya, L'hébergement en hôtel par le 115 à Toulouse un cas d'indignité ? Rapport de l'Observatoire de l'habitat indigne (OHI), 2022

Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et de Logement, Situation de l'habitat et de l'hébergement 31 décembre 2021. Suivi du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), Juillet 2022.

Duran y Gonin Margaux, L'habitat intercalaire : vers une intégration des valeurs de l'action sociale dans les politiques urbaines ? Le cas des villes de Rennes et Villeurbanne, 2022.

Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, Rapport annuel n°27, 2022.

Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, Rapport annuel n°28, 2023.

Observatoire, études et analyse de Paris Habitat, Mémento statistique 2021

Pleace Nicholas, Le logement d'abord, Observatoire européen sur le sans-abrisme et Dihal, 2016

Rapport d'activité 2021 de Paris Habitat

Sananes Anna, De la rue au logement, l'impact des structures d'accueil sur les pratiques des sans domicile. Architecture, aménagement de l'espace. 2017

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : patrimoine de Paris Habitat en janvier 2022	11
Figure 2 : SDF en Ile de France	15
Figure 3 : les sans domicile selon leur âge	15
Figure 4 : Répartition des sans selon situation sur le marché du travail.....	16
Figure 5 : niveau de diplôme dans sans domicile.....	16
Figure 6 : évolution des attributions Hlm aux personnes sans domicile par rapport aux attributions totales.....	22
Figure 7 : Nombre de personne sans domicile lors de la Nuit de la Solidarité de 2023.....	24
Figure 8 : Schéma récapitulatif des avantages de l'habitat intercalaire pour un bailleur	27
Figure 9 : acteurs associatifs de l'hébergement d'urgence en intercalaire	28
Figure 10 : logements en intermédiation locative à Paris Habitat par arrondissement en 2020.....	30
Figure 11 : logements en intermédiation locative à Paris Habitat selon leur typologie en 2020.....	31
Figure 12 : Schéma récapitulatif du montage de projet d'hébergement d'urgence en intercalaire à Paris Habitat	34
Figure 13 : Hébergements d'urgence en intercalaire au sein du patrimoine de Paris Habitat en 2023	35

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des personnes rencontrées

Personnes rencontrées à Paris Habitat :

- Chargée d'action locative
- Cheffe de service de gestion locative
- Responsable de programme dont celui de la Caserne de Reuilly
- Gérant de site au domaine non affecté

Personnes rencontrées travaillant dans le secteur de l'hébergement :

- **Aurore** : Cheffe de service Paris Sud-Est, CHRS Astragal
- **Emmaüs coup de main** : Co-directrice de l'action sociale
- **Groupe SOS Solidarités** :
 - o Directrice territoriale du groupe SOS solidarités
 - o Directrice CHRS Fromentin et Plurielles
- **L'armée du Salut** :
 - o Directrice d'établissement CHU / Pension de famille / CPH TZCLD, La compagnie du 20^{ème}
 - o Chef de service du CHU Jeunes Emile Zola
- **Ville de Paris** : Directrice adjointe du Pôle Rosa Luxemburg, directrice opérationnelle du service d'hébergement en diffus, de la maison-relais Katherine Johnson et en charge des Ressources Humaines, Sous-direction de l'insertion et de la lutte contre l'exclusion, Direction des Solidarités

Annexe 2 : Grille d'entretien

Présentation :

- Fonction et présentation de la structure
- Ancienneté dans le métier, parcours professionnel

Comment avez-vous connu le dispositif d'hébergement en intercalaire ?

Comment avez-vous connu PH Comment avez-vous construit le partenariat ?

- PH vous a contacté ou l'inverse ?
- Ça a toujours été comme ça ?

Territoire concerné et voisinage :

- Adresse de l'occupation
- Ambiance du quartier
- Ambiance de la résidence
- Relation avec les voisins
- Est-ce qu'il y a eu des problèmes de cohabitation ?

Populations / profils concernés :

- Nombre
- Origine
- Sexe
- Sortie vers le logement pérenne ? Quelle rotation du public accueilli

La durée des occupations : inscrite sur le contrat et la durée réelle

Quels inconvénients de l'intercalaire selon vous ? pour votre structure ?

Quels avantages de l'intercalaire selon vous ? pour votre structure ?

Montage opérationnel et financier

- Part financière investie dans les logements en intercalaire
- Relation avec les équipes de PH
- Présence d'instance de suivi ?

Quel horizon ? Vers quoi tendre ?

Des questions ?

Annexe 3 : Exemple de convention de location temporaire pour hébergement – Aurore

CONVENTION DE LOCATION TEMPORAIRE POUR HÉBERGEMENT

En vertu des dispositions des articles L.442-8-1 et L.442-8-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), autorisant les organismes mentionnés à l'article L.411-2 à louer meublés ou non des logements à des organismes en vue d'un hébergement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Paris Habitat-OPH, Établissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège social au 21 bis rue Claude Bernard à Paris 5e, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n° RCS Paris B 344 810 825, ci-après dénommé Paris Habitat-OPH ou le Bailleur,

Représenté par Madame Cécile BELARD DU PLANTYS, Directrice Générale, et par délégation,

Monsieur Stéphane BETTIOL, Directeur général adjoint, en charge des politiques locatives et de la régie, domicilié au 21 bis rue Claude Bernard 75005 Paris, agissant aux présentes en vertu d'une délégation de signature qui lui a été conférée par Madame Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice Générale de Paris Habitat-OPH, aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mai 2022.

Madame Cécile BELARD du PLANTYS, Directrice Générale, nommée dans sa fonction suivant délibération n°2022-02 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré, en date du 17 février 2022 ; autorisée à déléguer sa signature suivant délibération numéro 2022-13 du Conseil d'Administration, régulièrement constitué et ayant valablement délibéré en date du 31 mars 2022.

Et ayant tous pouvoirs ainsi qu'il résulte de l'article R 421.18 du code de la construction et de l'habitation.

ET,

L'association AURORE, dont le siège social est situé 34, Bd Sébastopol à Paris 4^{ème} et par délégation, représenté par Monsieur Florian Guyot en sa qualité de directeur général, ci-après dénommé le preneur.

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Paris Habitat-OPH met à la disposition de l'association AURORE, 12 studios pour l'hébergement de personnes en difficulté d'insertion. Cette mobilisation de logements est dite « intercalaire » à l'opération de réhabilitation Plan Climat prévue sur le groupe de la Porte de Vitry à Paris 13^{ème}.

Article 1 - OBJET DU CONTRAT DE LOCATION

Paris Habitat-OPH loue à l'association AURORE, qui l'accepte, les logements ci-après désignés dans les conditions prévues de l'article L.442-8-1-1 2^{ème} du Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 2 - DÉSIGNATION DES APPARTEMENTS ET DE SES ANNEXES

Il s'agit de 12 studios listés en ANNEXE 1.

Les locations sont consenties non meublées.

Article 3 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA LOCATION

Le contrat de location prend effet à compter du **28 mars 2023** et **se terminera le 31 décembre 2024**, sans reconduction possible.

Au terme du contrat, le preneur sera déchu du droit au maintien dans les lieux et devra restituer les logements et leurs annexes libres de tout meuble et de tout occupant sans qu'il soit nécessaire de délivrer congé.

Article 4 - CHOIX DE L'OCCUPANT – CONTRAT D'HEBERGEMENT

L'association **AURORE** conclut avec les personnes un contrat de séjour au sens de l'article L311-4 du Code de l'Action Sociale et des Familles. Les personnes seront accompagnées par l'association **AURORE**.

Article 5 - LOYER

La location est consentie moyennant un loyer exigible le 1^{er} de chaque mois à terme échu.

A la date d'effet de la présente convention les loyers sont détaillés dans le tableau en annexe (ANNEXE 1).

Les loyers sont fixés et révisés par décision du Conseil d'Administration de Paris Habitat-OPH, conformément aux articles L353-2 et L442-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les loyers dus en application du présent contrat ainsi que ses modalités d'évolution résultent de la réglementation sur les loyers HLM (CCH : L.442-1 et s.). Si le logement est conventionné, il est fixé dans la limite du loyer maximum prévu par la convention APL signée entre Paris Habitat et l'Etat. Ils sont déterminés en multipliant la surface utile ou la surface corrigée du logement par une valeur correspondant à un prix par m².

Article 6 - CHARGES

Les charges récupérables énumérées par décret (n° 82-955 du 9.11.82 modifié pris en application par l'article L.442-3 du CCH) et les redevances dues au titre des accords collectifs conclus en application de la loi du 23 décembre 1986, sommes accessoires au loyer principal, seront exigibles sur justification, auprès du preneur.

Elles donnent lieu au versement d'une provision mensuelle, qui doit faire l'objet d'une régularisation annuelle. Les provisions mensuelles sur charges, payables par le preneur en même temps que les loyers. (ANNEXE 1)

Chaque année, Paris Habitat-OPH remettra au preneur, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés. Les soldes seront notifiés le mois suivant.

En cas d'inoccupation du logement, qui ne saurait excéder les dispositions légales et réglementaires, le preneur est tenu au paiement des charges communes (dépenses d'entretien, de propreté, de chauffage, d'éclairage des parties communes,) dans les mêmes conditions que s'il avait occupé les lieux.

Article 7 - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations locatives, le preneur verse à la signature du présent contrat de location un dépôt de garantie pour chaque logement (ANNEXE 1).

Conformément à la réglementation en vigueur, le dépôt de garantie doit rester intact jusqu'à la fin de ladite location, il ne porte pas intérêts et n'est pas réévalué.

Ce dépôt de garantie est restitué au preneur après arrêté des comptes soldant les sommes dues à Paris Habitat-OPH pour charges, réparations locatives et toute autre somme due par le preneur.

Le preneur ne peut en aucun cas réclamer au cours de la location l'imputation du montant du dépôt de garantie sur des sommes dont il est redevable.

Article 8 - ETAT DES LIEUX D'ENTREE

Le preneur déclare connaître parfaitement les appartements loués et ses annexes pour les avoir vus et visités et les prendre dans l'état où ils se trouvent.

L'état des lieux d'entrée est établi contradictoirement, au plus tard lors de la remise des clés, en double exemplaire pour être annexé au présent engagement.

Le preneur peut demander au bailleur de compléter cet état des lieux dans un délai de 30 jours à compter de son établissement. Pendant le premier mois de la période de chauffe, le preneur peut demander qu'il soit complété par l'état des éléments de chauffage.

Article 9 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le preneur est tenu :

- Au paiement du loyer et des charges récupérables aux termes convenus. Les loyers, charges et toutes sommes accessoires dues à Paris Habitat-OPH sont payables mensuellement, à terme échu par prélèvement automatique. En cas de retard de paiement, le preneur est redevable de plein droit d'un intérêt de retard calculé au taux légal, sans préjudice des conséquences de droit que ce retard pourrait entraîner, conformément au présent contrat ;
- De s'assurer contre les risques locatifs et en justifier lors de la remise des clés et le cas échéant, chaque année, à la demande du bailleur social. Cette assurance doit couvrir tous les risques locatifs, dont l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le «recours des voisins et des tiers» et la responsabilité civile dont l'association doit répondre à l'égard de Paris Habitat ;
- Responsable des dégradations et pertes qui pourraient survenir pendant la durée du contrat dans les locaux.

En outre, le preneur sera tenu de s'assurer que l'occupant hébergé use de la chose louée en bon père de famille et s'engage à ce titre à ce que ce dernier :

- Jouisse paisiblement des lieux loués et respecte toutes les prescriptions établies dans l'intérêt de la sécurité, de l'hygiène et de la bonne tenue de l'immeuble et, en particulier, les prescriptions du règlement intérieur en vigueur affiché dans les immeubles. Il est précisé que, dans le souci d'assurer une meilleure tranquillité, Paris Habitat-OPH se réserve la possibilité de prendre des mesures destinées à sécuriser l'entrée dans les parties communes et les caves de l'immeuble et notamment d'en réglementer l'accès ;
- Respecte l'ensemble des autorisations d'accès au logement contenues dans le présent contrat ou le règlement intérieur, notamment pour travaux ;
- Accepte tous les travaux d'entretien, d'amélioration, grosses réparations, réhabilitation que Paris Habitat jugerait nécessaires dans l'immeuble ou les lieux loués. L'occupant hébergé devra déposer et reposer à ses frais tous meubles, tableaux, tentures, coffrages, décorations dont l'enlèvement sera nécessaire pour l'exécution des travaux, sans pouvoir réclamer d'indemnités pour les désagréments occasionnés ;
- Ne transforme pas les locaux loués et équipements sans l'accord écrit de Paris Habitat-OPH ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du preneur leur remise en l'état ou conserver les transformations effectuées sans que ce dernier puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Paris-Habitat-OPH a toutefois la faculté d'exiger aux frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état, lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les travaux suivants sont strictement interdits : pose de faux-plafond ou de dalles polystyrène, suppression d'équipements dans le logement (radiateur, chauffe-eau, lavabo, évier, robinet, volets, etc.), pose de crépis muraux, fermeture de balcon ;
- Assure l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat, et les menues réparations des lieux loués, conformément aux dispositions du décret n° 87-712 du 26 août 1987, relatif aux réparations locatives. Il s'engage à rendre les lieux à la fin de la location conformes à leur état initial et il répond de toutes les dégradations survenues pendant la jouissance, conformément aux dispositions légales ;
- Supporte le coût des réparations ayant le caractère de réparations locatives exécutées par Paris Habitat-OPH, telles que définies par la réglementation.

Article 10 - OBLIGATIONS PARIS HABITAT-OPH

Paris Habitat-OPH s'engage à :

- Remettre au preneur un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ;
- Délivrer au preneur le logement en bon état de réparations et les équipements mentionnés au contrat de location, en bon état de fonctionnement ;
- Assurer au preneur la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet d'une clause expresse ;
- Entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et à y faire toutes les réparations autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

Article 11 - RESILIATION

11. 1. Résiliation du bail

En cas d'inexécution par le preneur des clauses du présent contrat, ou du règlement intérieur des immeubles, notamment en cas de refus d'accès au logement pour la préparation ou l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique, ainsi que suite à des troubles répétés de jouissance Paris Habitat-OPH peut demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire, sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent être réclamés.

11. 2. Clauses résolutoires

En cas de non-paiement du loyer et charges au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, le contrat de location sera résilié de plein droit deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

En cas de défaut d'assurance du locataire, le contrat de location sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

En cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, le présent contrat pourra être résilié de plein droit à la demande de Paris Habitat.

En cas de perte par le preneur de son agrément d'intermédiation locative, le contrat de location sera résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

La résiliation du bail peut être demandée par simple ordonnance de référé sans préjudice des sommes qui pourront être réclamées par Paris Habitat.

Les frais de recouvrement exposés par Paris Habitat sont mis à la charge du preneur et s'ajoutent au principal de la dette.

Article 12 - CONGES – PREAVIS – ETAT DES LIEUX A LA SORTIE

12-1 Congés et préavis

Le preneur aura la possibilité de résilier prématurément la présente convention sous réserve d'un préavis de 3 mois.

Ce délai pourra être réduit à un mois si l'occupant du logement remplit les conditions prévues à l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et sous réserve de la production des justificatifs.

Le congé signé par le preneur devra être adressé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé. Le préavis court à compter de la date de réception de ce courrier par le bailleur ou de la signification de l'acte d'huissier.

A l'expiration du délai de préavis, le preneur est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués et répond à l'égard de Paris Habitat-OPH de la libération des lieux par la famille hébergée.

Le preneur, ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux ; à l'arrivée du terme convenu il devra restituer le logement, libre de toute occupation, à Paris Habitat.

A cet effet, il est responsable de la conduite diligente de la procédure d'expulsion et du versement des indemnités d'occupation réclamées par le bailleur social en conséquence de la résiliation du bail.

Par ailleurs, le preneur s'engage à respecter les obligations suivantes :

- permettre la visite de l'appartement tous les jours ouvrables pendant la durée du préavis ;
- s'acquitter de ses obligations contractuelles et du paiement des loyers et charges jusqu'à l'expiration du délai de préavis, même si le logement est libéré avant la fin dudit délai ;
- remettre au gérant ou gardien de l'immeuble toutes les clés et cartes d'accès.

12-2 État des lieux de sortie

A l'expiration du présent contrat, un état des lieux doit être établi contradictoirement par les parties. A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux est établi par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés.

Article 13 - DISPOSITIONS INFORMATIQUE ET LIBERTES

Paris Habitat-OPH, responsable du traitement, met en œuvre un traitement de données à caractère personnel dont les finalités portent sur :

- la gestion et le contentieux locatifs ;
- l'accompagnement social personnalisé ;
- les mesures destinées à assurer la sécurité, la tranquillité et la jouissance paisible des locaux ;
- la réalisation d'enquêtes, de diagnostics, de reporting et de statistiques.

Sauf mentions particulières, les données ont un caractère obligatoire dont l'absence pourrait rendre impossible la réalisation des finalités précitées.

Les données sont destinées à Paris Habitat-OPH ainsi qu'aux organismes et institutions liés au logement social, aux prestataires sociaux et autres prestataires, aux autorités et organismes compétents le cas échéant et aux partenaires liés contractuellement.

Pour les données relatives à la santé, les demandes de Paris Habitat-OPH se limitent aux catégories générales ayant pour base une obligation légale ; pour les données communiquées à l'initiative du preneur celles-ci feront l'objet d'un traitement limité dans l'intérêt direct dudit preneur.

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, le preneur dispose d'un droit d'interrogation, d'accès et de rectification des données le concernant, ainsi que d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de ses données. Ces droits s'exercent auprès de Paris Habitat-OPH – Direction des affaires juridiques et des marchés / Correspondant Informatique et libertés - 21, bis rue Claude Bernard 75253 PARIS Cedex 05, par courrier accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Article 14 - PIECES JOINTES

Ces pièces, jointes en annexe, font partie intégrante du présent contrat de location ; le preneur atteste en avoir pris connaissance :

- L'exemplaire original de l'avis de facturation du dépôt de garantie
- Un exemplaire original du règlement intérieur de Paris Habitat-OPH
- Un exemplaire de la surface corrigée du logement ou du décompte de surface utile
- L'annexe relative aux travaux de réhabilitation et/ou plan climat
- L'annexe relative à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par Paris Habitat dans l'immeuble
- L'attestation de présence d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (D.A.A.F.) dans le logement.
- Le barème actualisé des indemnités de remise en état des logements de l'Office,
- Le dossier de diagnostic technique.

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat de location, les parties font élection de domicile, en leur siège social respectif.

Lu et approuvé

(Mention manuscrite)

Le preneur,

L'Association AURORE,

Fait à Paris, le **2023**

En 2 exemplaires

Le Bailleur social

Paris Habitat-OPH,

ANNEXE 1

numéro de lot	Nb de pièces	Adresse	Montant dépôt de garantie	Montant loyer mensuel	Montant provisions de charges mensuelles	Total loyer + charges mensuels	Surface habitable m²	Mode de chauffage	HP	Catégorie	Etage
158127	T1	9 square du Velay 75013 PARIS	266,07 €	266,07 €	89,09 €	355,16 €	26,83	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	1
158472	T1	27 avenue de la Porte de Vitry 75013 PARIS	527,00 €	527,00 €	101,81 €	628,81 €	28,07	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	3
158190	T1	5 square du Velay 75013 PARIS	317,44 €	317,44 €	101,81 €	419,25 €	28,00	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	6
158351	T1	6 square du Limousin 75013 PARIS	531,82 €	531,82 €	101,81 €	633,63 €	28,51	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	3
158391	T1	8 square du Limousin 75013 PARIS	317,44 €	317,44 €	91,95 €	409,39 €	28,00	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	6
158374	T1	8 square du Limousin 75013 PARIS	558,90 €	558,90 €	101,81 €	660,71 €	28,77	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	2
158558	T1	8 square de la Limagne 75013 PARIS	317,44 €	317,44 €	101,81 €	419,25 €	28,00	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	6
158507	T1	2 square du Limousin 75013 PARIS	331,62 €	331,62 €	96,83 €	428,45 €	28,25	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	rdc
158593	T1	3 square du Velay 75013 PARIS	535,37 €	535,37 €	89,09 €	624,46 €	27,02	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	1
158936	T1	17 avenue de la Porte de Vitry 75013 PARIS	317,44 €	317,44 €	101,81 €	419,25 €	28,00	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	6
158834	T1	6 avenue Boutroux 75013 PARIS	286,35 €	286,35 €	95,14 €	381,49 €	35,00	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	rdc
158752	T1	5 square du Limousin 75013 PARIS	274,31 €	274,31 €	101,97 €	376,28 €	28,28	collectif CPCU	613PV	Assimilé PLS	2