



# Habitat intercalaire : l'hébergement d'urgence en mode transitoire

Les « Grands Voisins », ouvert en 2015, sur le site de 3,4 hectares de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, a été le programme pionnier en matière d'habitat intercalaire. Il a largement essaimé depuis. - © DR

Face à la pénurie de biens immobiliers dans les grandes agglomérations, les acteurs de l'hébergement d'urgence investissent de plus en plus dans des lieux de façon temporaire. Et créent, dans des bâtiments en transition, des projets innovants où les publics sont mixtes et les usages pluriels.

De l'hébergement d'urgence dans un hôtel cinq étoiles. Dans le très chic quartier de l'Opéra, à Paris, 140 femmes en grande difficulté ainsi que leurs enfants, ont été hébergés durant un an, à partir de mai 2021, dans 75 chambres de luxe.

L'hôtel L - nom de baptême éphémère - fut « *un doux écrin pour des femmes en situation d'extrême détresse qui avaient besoin de se poser et de se reposer* », explique Aurélie El Hassak-Marzorati, la directrice générale du Centre d'action sociale protestant (CASP), auquel la gestion du projet avait été confiée.

## Une mise à disposition



En 2021, 140 femmes en grande difficulté ainsi que leurs enfants ont été hébergés, pour un an, dans 75 chambres de luxe de l'hôtel L, à Paris. Un dispositif géré par le CASP. - © DR

« *Assembly, le propriétaire des lieux (une foncière spécialiste de la reconversion de bâti, ndr), dont le projet de transformation avait été freiné par la crise du Covid-19, avait souhaité voir des personnes en situation de précarité occuper l'hôtel durant cette période* », détaille la directrice de l'association qui héberge à l'année près de 4 000 personnes en région parisienne, grâce à 600 salariés.

« *Cette mise à disposition était gratuite, le CASP devait uniquement régler les fluides. L'hôtel était en très bon état et se prêtait à l'hébergement ; nous avons surtout effectué des travaux pour proposer une cuisine partagée, financée par la région Île-de-France* », complète-t-elle.

## Un challenge

Un challenge pour cette structure, qui se lançait pour la première fois dans un programme d'habitat temporaire. Au départ, le projet avait été présenté à Caracol. Mais l'association spécialisée dans la création de colocations interculturelles et solidaires ne se sentait pas les reins assez solides pour un tel dossier.

« *Nous n'avons pas un modèle économique pour faire tourner un hôtel cinq étoiles* », analyse Elisa Desqué, la directrice de son pôle social. Caracol est néanmoins restée associée au projet, créant une colocation LGBTQIA+, habitée pour partie par des réfugiés bénéficiant d'une protection en raison de leur genre ou de leur orientation sexuelle.



## Un endroit inédit



Aurélie El Hassak-Marzorati, directrice générale du CASP. - © DR



Franck Mackowiak, directeur de l'immobilier et de la logistique chez Aurore. - © Mathieu Menard

Des partenariats ont été noués avec la Cravate solidaire, pour coacher les femmes en recherche d'emploi ; des salons ont été transformés en espaces de bien-être avec massage, ongles, etc. Une vingtaine de salariés (travailleurs sociaux, entretien) a travaillé durant un an au sein de l'Hôtel L.

*« Ce cocon était un endroit de vie inédit, voire magique pour ces femmes blessées qui avaient souffert dans leur corps et leurs âmes »,* rapporte Aurélie El Hassak-Marzorati.

## Le boom de l'habitat intercalaire

Les projets d'hébergement d'urgence dans des lieux transitoires, souvent atypiques, mixant usages et populations, se développent actuellement en France, à Paris, mais aussi à Lyon, Marseille, Lille ou encore Toulouse, dans des pavillons, des immeubles, voir des quartiers.

Des programmes nés dans le sillage des « Grands Voisins », ouvert en 2015, sur le site de 3,4 hectares de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, dans le 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Près de 2 000 personnes y ont habité et travaillé jusqu'en 2020. *« Nous avons mené des opérations à différentes échelles, mais la plus emblématique reste celle-ci »,* observe Franck Mackowiak, directeur de l'immobilier et de la logistique au sein de Aurore.

### « Sites intercalaires »

L'association pionnière, qui accompagne près de 50 000 personnes chaque année, et compte plus de 2 000 salariés, travaille depuis une dizaine d'années sur des projets dits, dans son jargon, *« de sites intercalaires »*.

*« Notre mission première est d'héberger, d'insérer, de soigner les personnes les plus fragiles, rappelle Franck Mackowiak. 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 françaises. Notre schéma idéal demeure toutefois d'avoir des lieux pérennes, dans lesquels les personnes peuvent se poser, être bien installées ».*

## Des contraintes financières



*Aux Grands Voisins a été le projet pionnier en la matière. Depuis, de nombreuses opérations de même type ont été menées par Aurore, mais elle reste la plus « emblématique » à ce jour. - © Laurent Zylberman*

Tous les opérateurs qui se sont lancés dans ce sillage refusent les baux trop courts ou les bâtiments qui impliquent des chantiers titanesques. *« Il y a des coûts afférents et des contraintes réglementaires pour pouvoir transformer des locaux en centres d'hébergement d'urgence, prévient Aurélie El Hassak-Marzorati, auparavant directrice adjointe d'Emmaüs Solidarité. Les travaux nécessaires pour transformer des bureaux en établissement recevant du public (ERP) sont importants ! »*

La directrice du CASP se souvient : *« On nous a proposé un bâtiment dans le 17<sup>e</sup>, sept étages, très propre à l'œil nu. Mais en raison des montants délirants de travaux, et de la durée d'occupation qui n'était que d'un an, nous avons dû abandonner le projet. Pour qu'il y ait de l'habitat transitoire, il faut que les lieux soient rapidement transformables, à moindre coût ».*

L'équation est simple : plus les travaux sont importants, plus la durée du bail d'occupation devra être longue, sans quoi le projet ne sera pas financé.

## Ne pas rogner sur le suivi social

« Parfois, nous recevons une subvention d'investissement spécifique, mais ce n'est pas la règle, reprend Franck Mackowiak. La plupart du temps, nous n'avons pas de budget spécifique pour l'habitat temporaire : nous disposons d'une enveloppe par personne par jour qui comprend le coût d'accompagnement social comme l'amortissement des travaux. Or, rogner sur le suivi social n'aurait pas de sens pour nous ».

Et ce de d'autant plus que des populations sont déplacées, et qu'elles doivent adapter toute leur vie à cette situation transitoire (travail, scolarisation des enfants, réseau amical, famille).

## Des compétences



*Sophie Jansen, directrice de l'Armée du Salut à Lyon, a créé, depuis son arrivée à la tête de l'association en 2016, 1 250 places d'hébergement, dont près de 600 en « intercalaire ». - © Bruno Amsellem / Divergence pour Le Media Social*

Sophie Jansen, directrice de l'Armée du Salut à Lyon, a créé, depuis son arrivée à la tête de l'association en 2016, 1 250 places d'hébergement, dont près de 600 en « intercalaire ». Elle prévient : « Si un bail dure moins de deux ans et qu'il y a tout à faire sur le bâtiment (sanitaires, cuisines, etc.), on n'y va pas ». Autre détail d'importance : la taille des tuyauteries... « On envisage aujourd'hui de quitter un site à cause de cela, souffle-t-elle. Lorsque l'on installe 100 personnes dans d'anciens bureaux, c'est un problème important à prendre en compte... ».

Pour ces acteurs de l'hébergement d'urgence, trouver et aménager des sites intercalaires nécessite des compétences immobilières, éloignées de leur cœur d'activité. Qu'il est néanmoins nécessaire d'acquérir en interne, ou en prestations de service, pour dénicher de nouveaux bâtiments, évaluer la faisabilité des projets, etc.



## Une opportunité à saisir

Car l'habitat transitoire peut constituer une opportunité à saisir. Y compris pour les propriétaires.

*« Nous sommes de plus en plus sollicités par des colocataires, des bailleurs publics privés, des fonds d'investissement, des particuliers, observe Elisa Desqué. De notre côté, nous payons les charges mais demandons une mise à disposition gracieuse ; les propriétaires peuvent valoriser leur engagement, et nous leur évitons des frais de surveillance et la détérioration de leur bâtiment ».*

## Tester de nouveaux usages



*Dans cette ancienne gendarmerie à Fontenay-sous-Bois, Aurore a installé un hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (Huda), pour des familles comme des personnes isolées. - © Laurent Zylberman*

Des projets d'urbanisme transitoire sont par ailleurs le moyen d'éviter un gâchis d'espace disponible, comme le met en avant Jean-Philippe Dugoin-Clément, vice-président de la région Île-de-France en charge de l'aménagement durable et président du conseil d'administration de l'établissement public foncier d'Île-de-France.

Depuis 2016, la région a soutenu près de 110 projets d'urbanisme transitoire à dominante sociale, culturelle, ou autour de l'économie circulaire, pour un investissement cumulé de presque 8 millions et demi d'euros. *« C'est un moyen d'infuser des projets qui ont du sens, apportent de la vie, de l'économie, de la culture, du lien social, et qui pourraient ne pas trouver de réalité autrement, reprend-il. C'est aussi un moyen de tester de nouveaux modèles et d'innover ».*

## « Piliers de la relance »

Dans ce que l'on appelle désormais communément des tiers lieux : ces *« nouveaux lieux du lien social, de l'émancipation et des initiatives collectives »*, comme le mettait en avant feu le ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités.

Le précédent gouvernement les présentait d'ailleurs comme « *l'un des piliers de la relance* ». « *Nous mettons en œuvre cinq mesures pour renforcer leur développement et leur structuration, pour un budget de 130 millions d'euros, dont la moitié provient de France Relance* », expliquait ainsi l'ancien Premier ministre, Jean Castex, en 2021.

## De nouveaux chefs d'orchestre

Concrètement, comment ça marche ? Les projets d'urbanisme transitoire peuvent se construire en réunissant des publics très différents (personnes accompagnées, entreprises, association, restauration, etc.) afin de créer émulation, créativité, mixité, dans des lieux de vie agréables.

Aurore travaille régulièrement avec des acteurs comme Yes We Camp ou encore Plateau urbain, des chefs d'orchestres qui agrègent des compétences en matière d'urbanisme, d'architecture, de gestion de projet et de création de lien social. « *Pour faire émerger une offre, il faut une conjonction de différents acteurs ; du propriétaire, de la collectivité locale et d'un opérateur qui porte la totalité de la convention d'occupation ou qui sache faire des partenariats avec d'autres opérateurs* », reprend Franck Mackowiak.

## Intelligence collective



Parmi les projets impliquant Yes We Camp : Covo Velten, à Marseille, une résidence hôtelière à vocation sociale hébergeant 80 personnes dont une trentaine d'enfants, qui associe également Plateau urbain et le Groupe SOS. - © Coco Velten

Cécile Baranger, architecte de formation, est coordinatrice pour Yes We Camp de l'Auberge marseillaise, un lieu de mise à l'abri des femmes vulnérables avec ou sans enfants (60 personnes en tout), animé par un collectif de sept associations, à deux pas des plages marseillaises.

Créée en 2015, Yes We Camp, qui compte désormais 80 salariés, s'est construite avec les Grands Voisins, mais a depuis participé à une vingtaine de projets et reste toujours investie dans huit d'entre eux. « *Nous testons des usages dans une ville en travaillant sur l'inclusion de publics exclus, en proposant une programmation festive, ouverte sur un quartier, en essayant de créer de la participation* », détaille-t-elle.

Leur crédo : tirer le meilleur de l'intelligence collective. « *Nous travaillons toujours avec des partenaires que nous coordonnons, cela nous permet de rassembler des compétences diverses. C'est d'ailleurs très stimulant de travailler avec les acteurs de l'hébergement* ».

## Contourner les barrières

Mais cela n'évite pas les débats, voir les frictions et les désaccords. « *Nous avons des cultures très différentes et devons travailler avec des associations plus anciennes et institutionnelles, explique Cécile Baranger. Le travail en commun, c'est usant, il faut toujours se remettre en question, mais c'est aussi ce qui permet de se questionner sur le fond* ».

Quitte à contourner, à l'occasion, certaines barrières. « *Par exemple, dans certains lieux, on trouve des cuisines professionnelles qui, au niveau réglementaire, ne peuvent pas être utilisées par les personnes hébergées, reprend-elle. Or, il faut respecter les besoins des personnes hébergées, et l'un de ces besoins, c'est de cuisiner. Donc nous ouvrons les cuisines professionnelles* ».

## Expérimenter



Philippe Duret, directeur territorial urgences du groupe SOS Bouches-du-Rhône et Vaucluse. - © DR

Le Groupe SOS travaille avec Yes We Camp et Plateau Urbain au sein de Coco Velten, à Marseille, une résidence hôtelière à vocation sociale hébergeant 80 personnes dont une trentaine d'enfants.

« *Ce projet est important, car c'est le moyen d'expérimenter, notamment d'autres formes d'accompagnement* », détaille Philippe Duret, directeur territorial Urgences du groupe SOS Bouches-du-Rhône et Vaucluse.

## L'utopie, pas toujours facile

Mais tout n'est pas toujours facile. « *Nous achoppons pas mal : les cultures professionnelles se confrontent, constate-t-il. Leur projet est utopique et c'est ce qui le fait marcher ! Mais l'utopie appliquée à des personnes en grande précarité, cela ne fonctionne pas toujours* ».



## Un habitat modulaire haut de gamme

**Des bâtiments mobiles, modulables et réutilisables, mais aussi confortables, design et peu dispendieux en matière de dépenses d'énergie.** C'est sur cette innovation que travaillent actuellement SNCF Immobilier, ICF Habitat, la Banque des Territoires et le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis.

**Le programme « Toits Temporaires Urbains » vise à fournir une solution répondant aux besoins temporaires d'hébergement, de logement, mais aussi de locaux d'activités et d'accueil du public, « de différents types de prescripteurs comme les collectivités, les bailleurs, les exploitants de structures d'hébergements ou encore des propriétaires ».**

Ces structures pourraient être utilisées de 48 mois à 7 ans, *avant d'être démontées et réemployées sur d'autres sites.*



*Cécile Diguët est directrice aménagement et territoires de l'Institut Paris Région. Institut Paris Région*

# « Un mélange des usages et des publics »

*Cécile Diguët, directrice aménagement et territoires de l'Institut Paris Région, est une des urbanistes françaises spécialistes de l'urbanisme transitoire.*

## **Depuis quand le concept d'urbanisme transitoire existe-t-il ?**

**Cécile Diguët :** C'est toujours difficile de faire la généalogie d'un concept... Dans les années 70-80, un certain nombre de friches culturelles sont nées. En faisant leurs preuves, ces occupations illégales ont obtenu des conventions d'occupation des collectivi-

tés. Depuis 2010, ce type de projets, portés par des propriétaires et des acteurs qui se sont professionnalisés, démarrent directement dans la légalité.

Le terme même d'urbanisme transitoire se développe depuis 2015-2016, notamment depuis que la Région Île-de-France l'a utilisé dans un appel à manifestation d'intérêt. Mais ce terme reste débattu, certains préfèrent parler d'occupation ou d'urbanisme temporaire.

### **Pourquoi l'urbanisme transitoire se développe-t-il ?**

**C. D. :** L'explosion des prix de l'immobilier dans les grandes métropoles est un paramètre d'explication majeure. En 20 ans, ils ont été multipliés par trois en Île-de-France ! C'est aussi un moyen de créer des sites différents, où l'on mélange des usages et des publics, dans ce que l'on appelle les tiers lieux.

De nombreux sites d'urbanisme transitoire peuvent être considérés comme tels, mixant de nombreuses fonctions, combinant hébergement d'urgence, petites entreprises et restauration, par exemple.

### **Combien de temps les projets d'urbanisme transitoire durent-ils ?**

**C. D. :** C'est très variable. Dans nos dernières analyses, la durée moyenne était d'un an et demi, deux ans, avec, le plus souvent, des extensions de délais. Ces projets ont besoin de temps pour s'enraciner localement et ne pas perdre d'argent. Les gestionnaires doivent jongler habilement entre les coûts des travaux nécessaires pour accueillir du public, la durée de l'occupation du site, et les usages, ceux qui seront lucratifs et ceux qui ne le seront pas.

### **L'urbanisme transitoire nécessite-t-il de nouvelles compétences ?**

**C. D. :** Un savoir-faire et une expertise se sont développés du côté des gestionnaires et des régisseurs de lieux, avec des acteurs comme La Belle Friche, Plateau Urbain ou encore Yes We Camp. Ces derniers ont même créé un diplôme universitaire d'espaces communs pour former différents profils à la gestion de lieux de transition, notamment sur l'étape de négociation avec le propriétaire du terrain, capitale pour le succès du projet.

### **Quel est leur rôle ?**

**C. D. :** Ces intermédiaires jouent un rôle d'ensemblier, ils sont capables d'animer de grands sites ; ils ont contribué à donner confiance aux propriétaires. Ils ont parmi eux des architectes constructeurs, créent les conventions de sous-location, organisent la gouvernance des sites, animent la vie du lieu avec une programmation artistique, culturelle, etc.

### **Quel est l'intérêt de tels projets pour les acteurs du social et notamment de l'hébergement ?**

**C. D. :** À mon sens, ces lieux qui mixent les usages et les publics permettent à des personnes vulnérables de se sentir moins isolées, moins stigmatisées, de vivre dans une petite société moins agressive, dans des sites qui dégagent quelque chose qui a trait à la joie et au bien-être. On a observé que la consommation de médicaments des personnes hébergées y avait d'ailleurs baissé.



Sur le programme des Grands Voisins (2015-2020), les demandeurs d'asile avaient la possibilité de travailler quelques heures à la Ressourcerie ou encore au restaurant, ce qui leur donnait droit à des tickets qu'ils pouvaient réutiliser sur le site. Bien sûr, il y a aussi des conflits d'usage entre ceux qui ont besoin de tranquillité, car ils sont plus fragiles, et ceux qui font la fête. Ces problèmes se règlent petit à petit.

### **Est-ce que certains sites sont plus adaptés que d'autres à l'hébergement ?**

**C. D.:** Oui. L'idéal, pour accueillir des personnes dans de bonnes conditions, c'est tout de même d'utiliser des bâtiments qui, à un moment, ont déjà hébergé des gens, comme un hôpital ou une ancienne caserne, par exemple. L'emplacement est également important : il ne faut pas que le lieu soit isolé de tout.

### **Combien coûte en moyenne un projet ?**

**C. D.:** Tout dépend des travaux à réaliser : l'investissement peut s'échelonner de 10 000 à 400 000 euros. Les projets sont souvent cofinancés, et reçoivent, pour la plupart, des subventions, par exemple de la Région Île-de-France. Les opérateurs comme Aurore ou le Groupe SOS reçoivent des financements de l'État pour leurs places d'hébergement.

Mais ces lieux ont aussi une part d'autofinancement : les recettes des bars, de la restauration, de leur privatisation pour des événements, etc. Cela leur permet de payer leurs charges.



*C'est dans un ancien hôpital gériatrique de Francheville que le tiers lieu Les Grandes voisines a pris ses quartiers pour quelques années, le temps que le site soit investi par un projet pérenne. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social*

# Les Grandes Voisines, tiers lieu social et solidaire

*Dans la banlieue lyonnaise, un ancien hôpital gériatrique se transforme petit à petit en tiers lieu solidaire. Centres d'hébergements d'urgence, associations ou artistes s'y sont installés ; un restaurant et un hôtel vont y ouvrir leurs portes ; le tout pour trois ans minimum.*

Vu depuis l'arrêt de bus, l'hôpital gériatrique de Francheville, dans la banlieue lyonnaise, ressemble à... un hôpital gériatrique, égayé d'une poignée de lampions colorés.

D'imposants blocs de bâtiments, qu'on devine labyrinthiques, s'élèvent au cœur de 7 hectares d'extérieurs, avec pelouses et terrain de foot.

## Un lieu en transition

Passé la porte d'entrée, le site au 22 000 m<sup>2</sup> de bâti intrigue : pas de patients, pas de personnel soignant, peu de monde, à première vue, dans les couloirs.

Et pour cause, le lieu est en transition : il n'est plus un hôpital, mais son avenir n'est pas encore scellé. Dans l'entre-deux, il est devenu les « Grandes Voisines », un projet d'urbanisme transitoire à vocation sociale, s'inspirant de son célèbre aïeul parisien, Les Grands Voisins.

## Une capacité d'hébergement importante



*Le site des Grandes Voisines est un ancien hôpital gériatrique comprenant 22 000 m<sup>2</sup> de bâti. Un lieu en transition, comme tous ceux sur lesquels s'implantent les projets d'urbanisme transitoire ou « intercalaire ». - © Bruno Amsellem pour Le Media Social*

Le projet a débuté près de deux ans plus tôt : « La Préfecture a récupéré le site et nous a contacté, ainsi que l'association du Foyer Notre-Dame des Sans-Abris, en nous demandant ce que nous pourrions en faire », raconte Sophie Jansen, directrice de la Fondation Armée du Salut à Lyon.

« Nous avons fait nos calculs : vu la taille de l'hôpital, nous pouvions héberger plus de 500 personnes, mais c'était difficile à porter, politiquement. Nous nous sommes donc limités à 500 - ce qui est déjà énorme - en proposant de créer un tiers lieu où il n'y aurait pas que de l'hébergement ».



Les deux associations, épaulées par la coopérative d'urbanisme transitoire Plateau Urbain, ont commencé à investir le site à partir de fin 2020, créant plusieurs centres d'hébergement d'urgence, pour femmes, hommes et enfants, d'une capacité de 475 places en tout.

## Désamorcer les peurs

Mais l'amorce des Grandes Voisines, prévue pour durer trois années - renouvelables une fois - ne s'est pas faite sans polémiques.

*« Ce type de projet alimente des fantasmes, constate Sophie Jansen. Nous, les professionnels, nous nous imaginons un lieu porteur de joie, de créativité et de solidarité, mais du côté des habitants et des élus, cela crée de la peur. C'est aussi pour cela que l'on a rapidement ouvert nos portes, invité les gens à venir, pour qu'ils constatent que le site est très calme et qu'il n'y a pas lieu d'être dans le repli ».*



*Alain Excoffon, responsable du site pour l'Armée du Salut raconte qu'au moment de l'ouverture, il a fallu relocaliser ici les dispositifs qui fermaient ou étaient en travaux, et recruter les équipes. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social*

Une cinquantaine de travailleurs sociaux, dont 5 chefs de service dispatchés sur les différentes structures - 5 centres d'hébergement dont 4 d'urgence - travaillent quotidiennement auprès des personnes hébergées.

Au moment de l'ouverture, *« il a fallu recruter les équipes, relocaliser des dispositifs qui fermaient ou étaient en travaux »*, raconte Alain Excoffon, responsable du site pour l'Armée du Salut.

## De bonnes conditions d'hébergement

Annick, 60 ans, affaiblie par de graves problèmes de santé, est arrivée aux Grandes Voisines il y a un an, après un confinement passé dans une halte de nuit, exceptionnellement ouverte 24h sur 24 du fait de la pandémie.

*« Ici, c'est accueillant, on a droit à une chambre privée et une salle de bain personnelle, ce n'est pas le cas partout »,* souffle-t-elle, laissant de côté, un instant, ses mots croisés.



Annick, 60 ans, affaiblie par de graves problèmes de santé, apprécie les conditions d'hébergement aux Grandes Voisines, après un confinement passé dans une halte de nuit. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social

À quelques chambrées, dans l'Armadam, cet ancien établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) transformé en centre d'urgence pour femmes seules ou avec enfants, vit aussi Fouzia. L'Algérienne de 38 ans loge dans la même pièce avec ses trois bambins.

*« Des bénévoles viennent nous aider pour les devoirs, il y a des activités, du sport, de la sophrologie, des cours de français, égrène-t-elle. Et puis des assistantes sociales et des agents sont présents la semaine et le week-end. À l'hôtel social, j'avais peur le soir... ».*

## Moins de tensions

Le site, immense, propose de meilleures conditions de vie que de nombreux centres d'hébergement d'urgence, où dortoirs et chambres collectives sont encore monnaie courante.

*« Ici, toutes les chambres ont des WC, des lavabos et des frigos, seules les douches et les cuisines sont partagées et les espaces verts sont généreux, reprend Alain Excoffon. Les bonnes conditions d'hébergement ont des répercussions pour les personnes hébergées comme*

*pour les travailleurs sociaux ; les tensions sont moins présentes et la gestion du collectif est plus aisée. »*

## Des écoles parfois trop lointaines



*De nombreux enfants grandissent aux Grandes Voisines, souvent avec des mères isolées. Ici, dans les cuisines communes du site. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social*

De nombreux enfants grandissent aux Grandes Voisines, comme à la Courte échelle, service géré par le foyer Notre Dame des Sans Abris. Des mères isolées et leurs bébés - 116 personnes en tout - vivent à cet étage, accompagnés par une équipe pluridisciplinaire.

*« Nous proposons de la guidance parentale, notamment pour les mamans en difficulté », décrit Christo Zafimaharo, un technicien de l'intervention sociale et familiale (TISF) très investi, qui participe également à la création d'une crèche parentale sur le site.*

*« Nous répondons aux questions que les parents peuvent se poser avec l'arrivée d'un nouveau-né : que faire en cas de fièvre, les soins du bébé, mettre en place le rituel du dodo, etc. »*

## De longs trajets

La présence de nombreux petits - 120 sont en âge d'être scolarisés - a par ailleurs posé problème pour les villes environnantes. *« Les enfants ont été répartis sur 27 écoles et 9 communes ; certaines familles doivent effectuer 45 minutes de bus aller et retour, chaque jour »,* regrette Cédric Bérard, chef de service d'un des CHU des Grandes Voisines, où vivent 118 personnes.



« C'est une contrainte supplémentaire importante pour des familles chez qui la scolarisation n'est pas forcément une priorité ». D'autant plus que la ligne de bus desservant l'arrêt de l'hôpital Charial n'a pas été dimensionnée pour un tel flux de voyageurs. Et qu'elle se retrouve désormais saturée aux heures de pointe.



Cédric Bérard, chef de service d'un des CHU des Grandes Voisines, regrette que certains enfants aient été scolarisés loin du site. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social

## Des porteurs de projets

Or, ces transports en commun vont être de plus en plus sollicités avec le développement de l'attractivité du site. Le but, ici, est bien de créer « une mixité d'activités et de publics », rappelle Alain Excoffon. Trente porteurs de projets (acteurs de l'économie sociale et solidaire, artistes, associations) ont déjà posé leurs bagages.

## Participer à la view site

« Ici, ils ne viennent pas juste chercher un loyer abordable – 7 euros le m<sup>2</sup>, soit 60 % moins cher que les prix du marché », détaille Aurélia Thomé, coordinatrice territoriale de Plateau Urbain sur la région lyonnaise, qui sélectionne les heureux élus. « Ils doivent aussi avoir envie de mener des projets avec les personnes hébergées, de participer à la vie collective du site avec des moments d'échange et de gouvernance ».

Comme c'est le cas pour l'association La Sauce Singulière, qui anime des ateliers d'arts plastiques pour petits et grands, et a organisé sa « Biennale Hors Normes » en octobre dernier, avec 371 artistes, amateurs ou professionnels, notamment des Grandes Voisines.

## Des chantiers d'insertion



*Damien Deschamps, responsable de service au sein du Foyer Notre-Dame des Sans-Abris, souligne l'émulation créée par cette expérience, entre salariés, résidents et porteurs de projets. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social*

« Ce tiers lieu social et solidaire, c'est pour nous une nouvelle expérience qui crée une émulation entre salariés, résidents et porteurs de projets », observe Damien Deschamps, responsable de service pour le Foyer Notre-Dame des Sans-Abris. Des chantiers d'insertion pour la distribution alimentaire et l'épicerie sociale et solidaire ont été créés, ainsi que pour la blanchisserie, la maintenance ou le nettoyage du site.

« Nous sommes encore au début des Grandes Voisines, lance Alain Excoffon. Un tiers lieu comme celui-ci, ce sont des briques qui s'additionnent, on ne peut pas tout mener de front ». Différentes parties du site vont encore faire l'objet d'appels à projets.

## Un nouveau métier

Un restaurant, la Petite Syrienne, a ainsi investi les anciennes cuisines de l'hôpital. Il se prépare à une ouverture au public prévue pour septembre. Une programmation culturelle et artistique est également proposée, pour l'heure seulement au bénéfice des occupants du site - avant de s'ouvrir à l'extérieur à terme.

Et parce que la place ne manque pas, un hôtel s'est même niché au quatrième étage de l'ancien hôpital, sur 700 m<sup>2</sup>. L'Armée du Salut a lancé un vaste chantier de rénovation : 350 000 euros de budget pour les travaux, dont 300 000 subventionnés.



Dans les couloirs rose pétant de l'hôtel installé au 4<sup>e</sup> étage de l'ancien hôpital, un membre du chantier d'insertion chargé du nettoyage, en plein travail. - © Bruno Amsellem pour Le Media Social

En tout, 27 chambres desservies par des couloirs rose pétant - « transformés en musée permanent d'art brut », glisse Sophie Jansen - ainsi qu'un salon bar ou une terrasse, sont créés.

Baptisé Le Grand Barnum, cet hôtel doit être géré par neuf salariés en insertion, encadrés par des professionnels, pour des nuitées à 70 euros. « C'est l'apprentissage pour nous d'un nouveau métier, notamment avec les plateformes de réservation », confie Sophie Jansen. Ce nouveau défi ne se pose pas encore dans les faits : dans l'attente de l'obtention de l'autorisation ERP (établissement recevant du public), l'hôtel n'accueille pour l'heure que des populations réfugiées venues d'Ukraine.

## De la coordination

Monter un tel projet, avec autant de partenaires, nécessite un travail titanesque de coordination.

« C'est la première fois que l'association est chargée d'un site de cette taille, qui plus est en gestion mixte, observe Damien Deschamps. Apprendre à se connaître et comprendre le fonctionnement de l'autre association est un travail de tous les jours : c'est une expérience innovante dans laquelle on tâtonne. Il faut être dans la transversalité et la collégialité ». Et sans doute aussi parfois, dans le clash.

**CONTACT :** Alain Excoffon, responsable du site pour L'Armée du Salut, [alain.excoffon@armedusalut.fr](mailto:alain.excoffon@armedusalut.fr)



## Pour aller plus loin

- « L'urbanisme transitoire, parole d'acteurs et retour d'expériences de la métropole lilloise », Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, janvier 2021.
- « Valorisez vos bâtiments intercalaires, la gestion de sites intercalaires », Aurore, 2020.
- Charte pour l'occupation temporaire et transitoire de la Ville de Paris, 2019.
- « Les Grands Voisins, la cité rêvée », film documentaire de Bastien Simon, 2019.
- « L'urbanisme transitoire, les carnets pratiques N° 9 », Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France, 2018.
- « Urbanisme transitoire, quelques références », Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, 2018.

### *À lire également*

- Les Cinq toits, la mixité au service de l'insertion sociale
- Maison Marceau : un projet mixte, temporaire et solidaire qui sociabilise
- Le « Village Reille » : un nouveau tiers-lieu qui fait œuvre de solidarité à Paris

-----