



© Mia

MONTPELLIER ZÉRO BIDONVILLE

**PRÉFIGURATION D'UNE STRATÉGIE DE RÉSORPTION
DES BIDONVILLES À MONTPELLIER**

Réalisé par Quatorze

Financiers : DDETS Hérault, Fondation Abbé Pierre

Partenaires : AREA, La Cimade, Médecins du Monde, WECO, Ville de Montpellier

 **uatorze**



WECO



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. L'HABITAT À MONTPELLIER	13
UN CONTEXTE STRUCTUREL DE PÉNURIE D'OFFRE D'HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENT	14
Hébergement d'urgence	15
Hébergement d'insertion	15
Logement social	15
DES MODALITÉS D'ACCÈS AUX DISPOSITIFS DE DROITS COMMUNS COMPLEXIFIÉES	16
DES CONSÉQUENCES DIRECTES POUR LES HABITANT.E.S DES BIDONVILLES	18
Identification de toutes les situations	18
Personnes éloignées de l'insertion	18
Grandes compositions familiales	19
Une prise en compte insuffisante de la dynamique de parcours	19
DIAGNOSTIC DES BESOINS EN HABITAT	21
Une orientation directe vers du logement	22
Une réponse à construire	22
Des demandes alternatives au logement classique	23
II. SORTIR DE LA LOGIQUE DE PÉNURIE	25
UN POSITIONNEMENT INSTITUTIONNEL ENCOURAGEANT	26
Le positionnement de la DDETS de l'Hérault	26
La résorption des bidonvilles comme objectif politique affiché	26
Une stratégie d'urbanisme transitoire en cours d'expérimentation	29
DES DISPOSITIFS AMBITIEUX DÉJÀ PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE	32
La Villa Georgette	32
La Commission Relogement Celleneuve	34
Le Bail d'abord	34
Le Village de la Rauze	35
UN LEVIER PRIORITAIRE : LE MONTAGE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOLIDAIRES	37
Des opportunités foncières	37
Des acteurs déjà mobilisés	40
Des premières victoires	43
CONCLUSION	46

INTRODUCTION

La dynamique Montpellier Zéro Bidonville est née de la mutualisation de deux approches stratégiques territoriales distinctes pensées pour proposer des pistes de solutions aux pouvoirs publics sur la résorption des bidonvilles :

- Un collectif associatif montpelliérain composé de AREA, La Cimade, la Fondation Abbé Pierre et Médecins du Monde.
- Le programme Territoire Zéro Bidonville monté en Île-de-France par Quatorze, ACINA, la Fondation Abbé Pierre et Solidarités International.

Le croisement de ces deux approches, renforcé par la présence de l'Agence Intercalaire, a permis la publication d'une note de cadrage¹ adressée en janvier 2021 à la Ville de Montpellier. Par ailleurs, un diagnostic socio-spatial du bidonville « Zenith 2 »² a été réalisé, comme étape préalable à la sanitation du site.

La métropole de Montpellier bénéficiait d'une situation relativement privilégiée depuis plusieurs années sur la question des expulsions. En effet, le positionnement préfectoral prenait en compte le risque de remise à la rue de dizaines de familles et l'existence ou non d'alternatives dans sa décision d'accorder le concours de la force publique.

À l'été 2021, un changement soudain dans l'approche préfectorale a conduit à l'expulsion de près de la moitié des bidonvilles de la métropole, interrompant de fait les dynamiques et les projets en cours. Ces expulsions se sont inévitablement accompagnés de la reconstitution de nouveaux lieux de vie informels, certains à quelques mètres seulement des précédents.

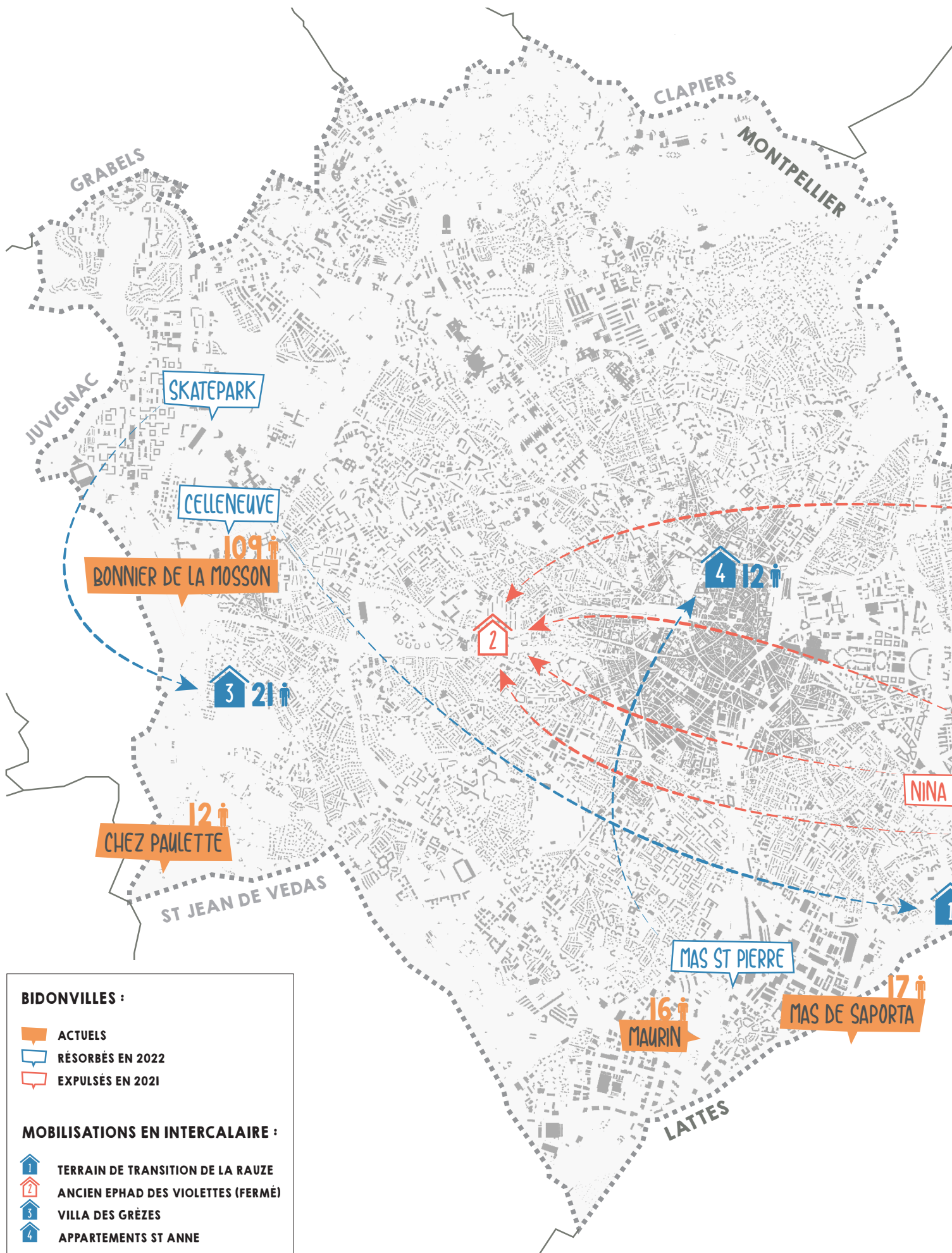
Au 1er décembre 2022, les derniers recensements font état de 11 bidonvilles sur le territoire métropolitain pour un total d'environ 413 personnes. Il est nécessaire d'ajouter à ce chiffre les ménages accompagnés par la Cimade et AREA qui sont proches d'un retour en bidonville (personnes actuellement hébergées dans des conditions très précaires, dans un dispositif d'urgence hôtelier ou qui s'inscrivent dans un parcours pendulaire) ainsi que les personnes hébergées dans le village de transition de la Rauze. La prise en compte de toutes ces situations nous amène à un total estimatif de **700 personnes à intégrer dans la stratégie**³ pour aboutir à une résorption complète des bidonvilles de la métropole.

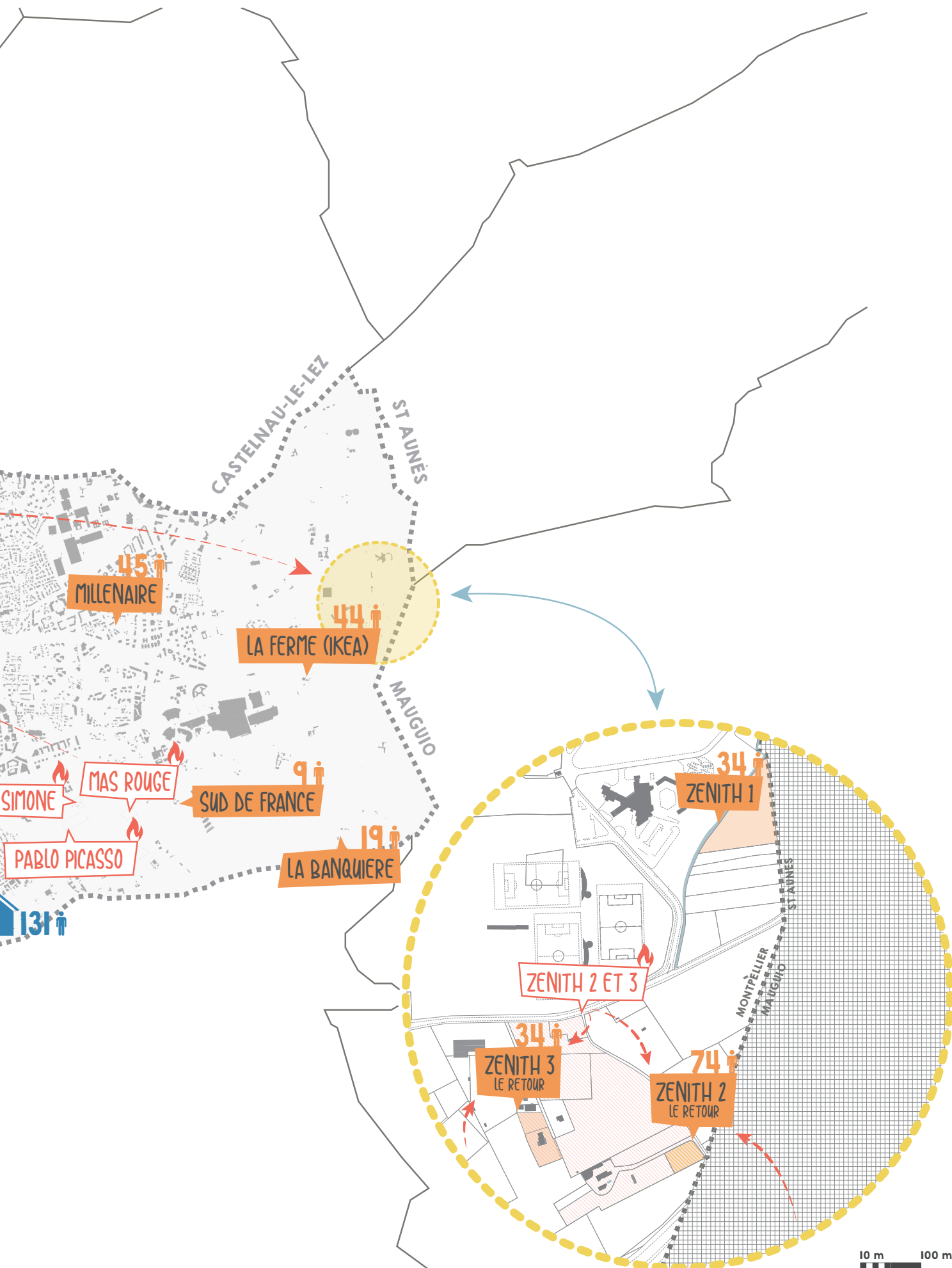
Depuis décembre 2021, la dynamique Montpellier Zéro Bidonville a été repensée notamment grâce au financement de sa coordination par le commissaire à la prévention et la lutte contre la pauvreté en Occitanie et par la Fondation Abbé Pierre. Cette première année a permis de travailler à la préfiguration d'une stratégie territoriale de résorption douce des bidonvilles.

1 Objectif : territoire zéro bidonville. Note de cadrage à destination de la mairie de Montpellier, 2021. [https://area-asso.org/wp-content/uploads/2021/04/Territoire-Zero-Bidonville_note-de-cadrage-VF-.docx-1.pdf]

2 Quatorze, Zénith 2, Diagnostic socio-spatial d'un bidonville montpelliérain, 2021. [https://issuu.com/associationquatorze/docs/zenith_diagnostic_sept2021_issu]

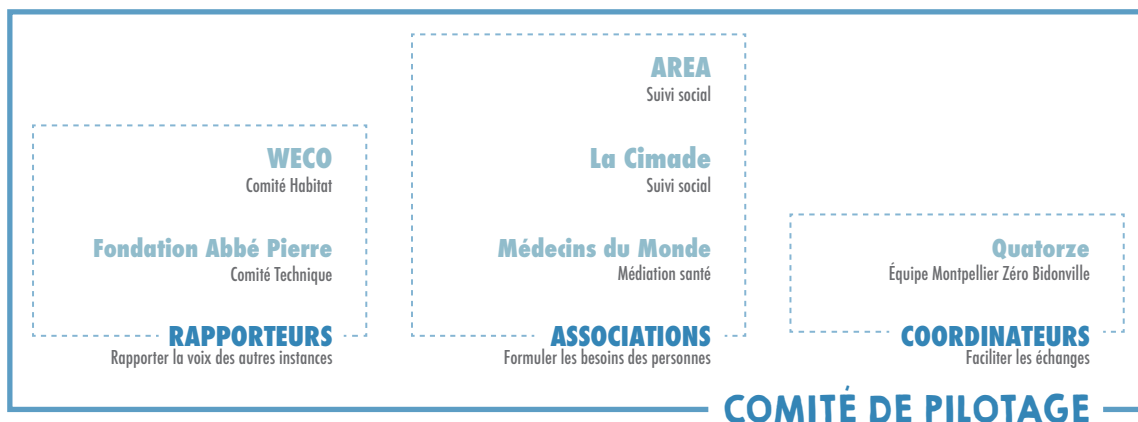
3 Au total, 575 personnes sont accompagnées par la Cimade et AREA et 131 personnes sont hébergées dans le village de transition de la Rauze.



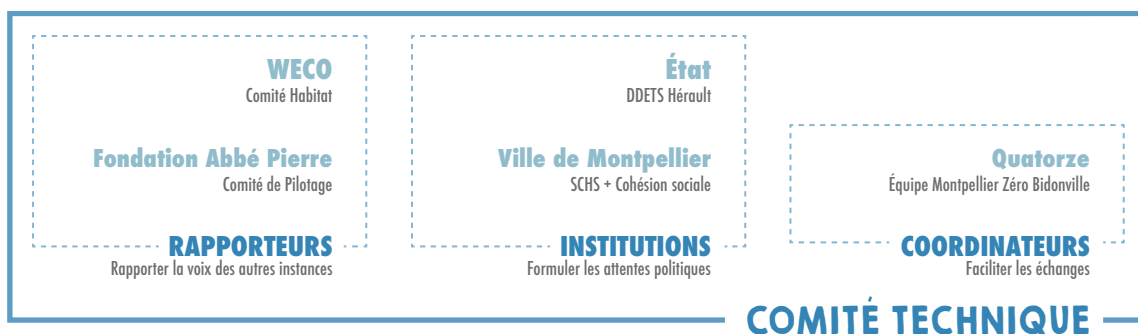


Dans cette perspective, des instances de gouvernance ont été créées et se sont réunies tout au long de l'année :

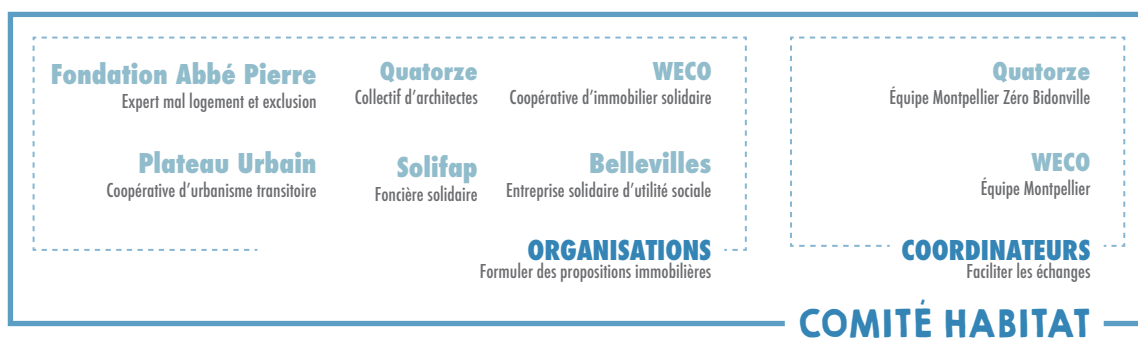
- Les associations à l'initiative du programme se sont réunies tous les mois, sous la forme d'un **COMITÉ DE PILOTAGE** (10 rencontres dans l'année).



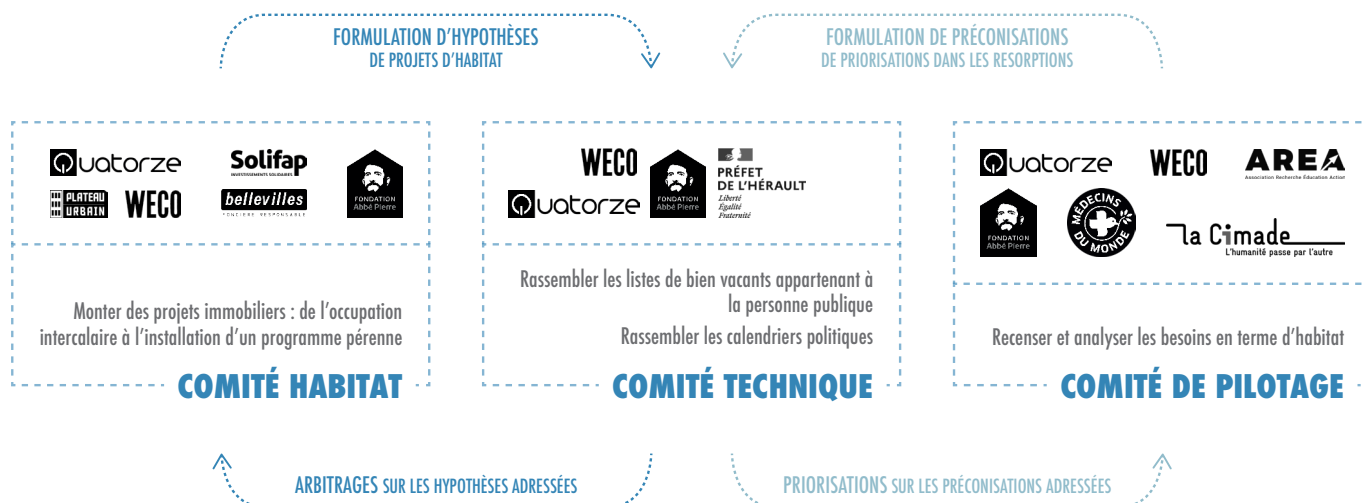
- Les institutions publiques (Ville/Métropole & Etat) se sont regroupées sous la forme d'un **COMITÉ TECHNIQUE** (5 rencontres dans l'année).



- Un **COMITÉ HABITAT**, chargé du montage d'opérations immobilières solidaires (3 rencontres dans l'année).



Par ailleurs, un comité opérationnel, à l'initiative de la Ville de Montpellier s'est réuni deux fois dans l'année pour échanger sur les points d'actualités des bidonvilles.



HABITATS ABORDABLES

PARCOURS RESIDENTIELS

Au-delà de la définition et mise en fonctionnement des instances de gouvernance du programme, cette première année du programme Montpellier Zéro Bidonville a été consacrée à la compréhension des enjeux territoriaux, des freins et leviers d'actions pour une résorption douce des bidonvilles de la Métropole.

Ce rapport a pour objectif de capitaliser sur les enseignements de cette année de préfiguration d'une stratégie de résorption des bidonvilles, en présentant, d'une part, les principales difficultés rencontrées par les habitant.e.s des bidonvilles dans leurs parcours résidentiels et en identifiant, d'autre part, les opportunités pouvant faire levier et permettre ainsi de sortir d'une logique de pénurie de l'offre d'hébergement et de logement du territoire.

COLLECTIF ASSOCIATIF

MONTPELLIER

TERRITOIRE ZÉRO BIDONVILLE

ÎLE DE FRANCE

NOTE DE CADRAGE

« MONTPELLIER ZÉRO BIDONVILLE »

DIAGNOSTIC SOCIO-SPATIAL ZÉNITH 2

2021

FEV

MARS

AVR

MAI

JUIN

JUIL

AOÛT

OCT

NOV

FINANC
Fondation

EXPULSIONS DES BIDONVILLES
ZÉNITH 2, MAS ROUGE, NINA SIMONE, PALESTINE

NOMINATION DU NOUVEAU PRÉFET DE L'HERAULT

COMITÉ OPÉRATIONNEL
VILLE DE MONTPELLIER, DDETS, AREA

#1

COMITÉ TECHNIQUE

QUATORZE, FAP, DDETS, VILLE DE MONTPELLIER, WECO

#1

#2

COMITÉ HABITAT

QUATORZE, WECO, FAP, SOLIFAP, PLATEAU URBAIN, BELLEVILLES

#1

#2

RENCONTRE CABINET ET ÉLUS
Mairie de Montpellier

GT LES VIOLETTES

COMITÉ DE PILOTAGE

QUATORZE, FAP, AREA, LA CIMADE, MDM, WECO

#1

#2

#3

#4

#5

#6

#7

JAN

FEV

MARS

AVR

MAI

JUIN

JUIL

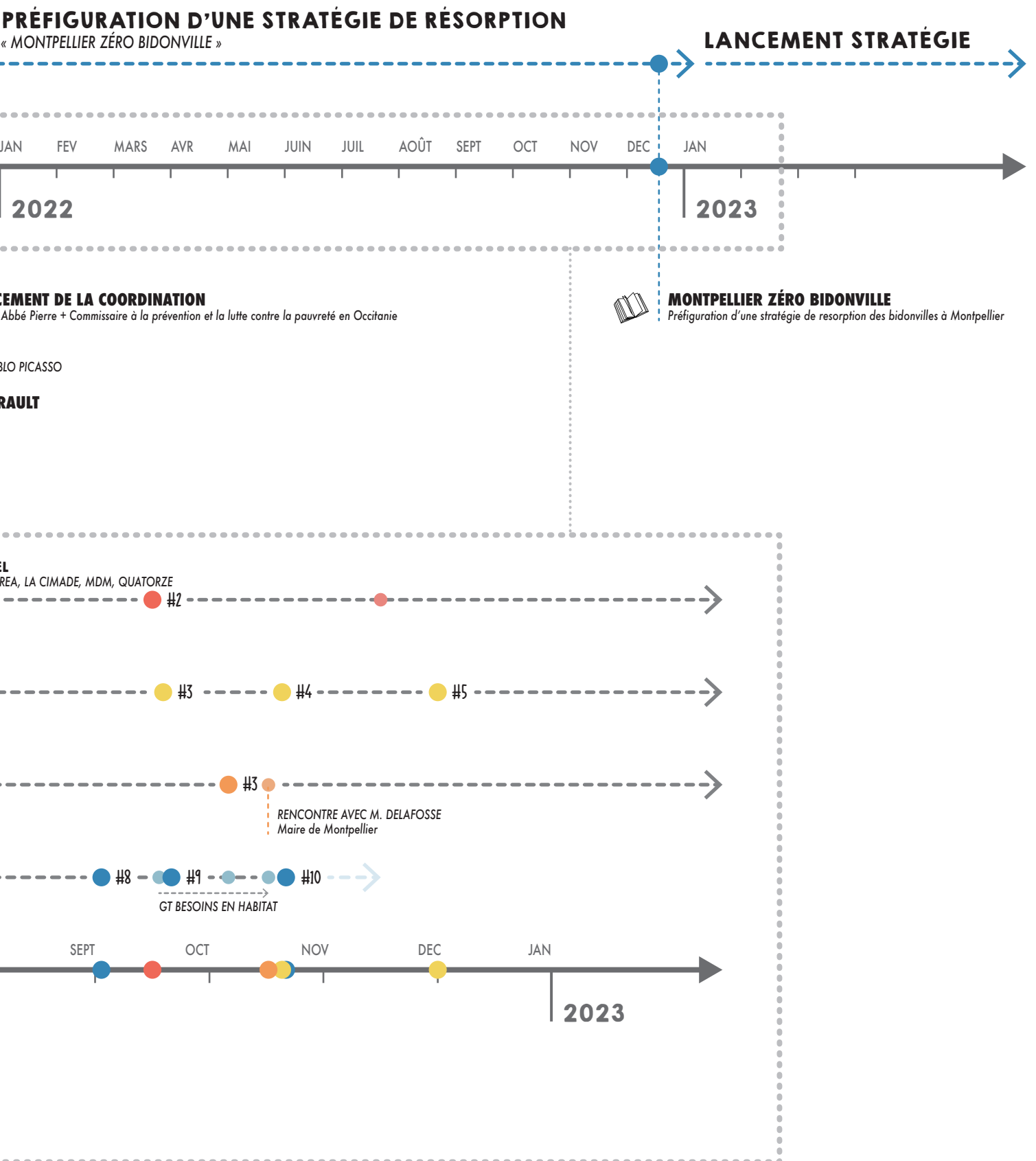
AOÛT

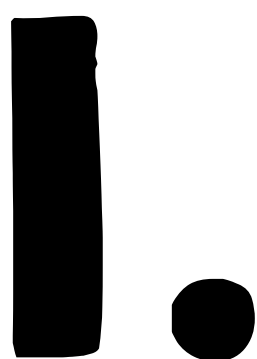
2022

SÉMINAIRE

HABITAT INTERCALAIRE ET PARTICIPATION DES PERSONNES
Auberge marseillaise, Croix Rouge, Fondation Abbé Pierre, Gestare, Maison Sésame, Médecins du Monde, Plateau Urbain, Quatorze

INSTANCES DE GOUVERNANCE





L'HABITAT AUJOURD'HUI À MONTPELLIER

UN CONTEXTE STRUCTUREL DE PÉNURIE D’OFFRE D’HÉBERGEMENT ET DE LOGEMENT

Une pluralité de dispositifs d'hébergement/logements existe actuellement sur la métropole de Montpellier.

TYPOLOGIE					BENEFICIAIRE		
ORIENTATION	PÔLE	CATÉGORIE	NOM DU DISPOSITIF		PUBLIC CIBLE	MODALITÉS D'ACCÈS	ACCÈS
SIAO-Herault	URGENCE ET VEILLE SOCIALE	Hébergement d'urgence	Mise à l'abri État	115	Personnes majeures. Sauf femmes isolées avec enfants de moins de 3 ans.	24h/7 Contact téléphonique (115)	Accès
			Centre d'hébergement d'urgence	CHU	Accueil inconditionnel - Toute personne majeur isolée ou famille.	Contact en journée en présentiel ou téléphonique	Accès
			Alternativ' hôtel		Etrangers en situation administrative complexe	Orientation par le SIAO	Accès
	INSERTION	Hébergement d'insertion	ALPJ		Mères mineures ou jeunes majeures (jusque 21 ans), sans limite d'âge des enfants. Dans le cadre de placement administratif/judiciarisé.	Sur placement, via la DEF, le TEF fait la demande.	Accès
			Hébergement de stabilisation		Personnes isolés ou familles en grande difficulté d'ordre économique ou social.	Orientation par le SIAO	Évaluation réponse
			Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	CHRS	Accueil inconditionnel - Toute personne majeure isolée ou famille.	Orientation par le SIAO	Accès
			Appartement relais		Adulte ou familles relativement autonome, sans solution de logement avec ressources et en situation régulière	Orientation par le SIAO	Accès accompagnement habitation
			Hôtel social		Familles ou personnes autonomes, sans grandes difficultés sociales en risque de se retrouver sans domicile.	Orientation par le SIAO ou référent social	Pas
		Hébergement pour demandeurs d'asile	Hébergement d'urgence des demandeurs d'asiles	HUDA	Personnes en procédure de demande d'asile	Orientation OFII	Accès
			Centre d'accueil des demandeurs d'asiles	CADA	Personnes en procédure de demande d'asile	Orientation OFII	Accès
		Hébergement médico-social	Lit halte soins santé	LHSS	Personnes sans domicile ayant besoin de soin sans relever d'une hospitalisation	Commission LHSS	Accès avec accompagnement
			Lit d'accueil médicalisé	LAM	Personnes majeures sans domiciles atteinte d'une pathologie lourde, chronique et irréversible	Orientation par le SIAO	Aide accompagnement
			Appartement de coordination thérapeutique	ACT	Personnes majeures isolées avec pathologie chronique sévère	Commission ACT (lettre de motivation + entretiens)	Accès accompagnement
		Logement adapté	Intermédiation locative		Personnes en difficulté d'insertion économique, sociale administrative. Transition depuis une structure d'hébergement ou une situation de mal logement.	Orientation par le SIAO	Intervention privée Accompagnement
			Sous-location sans bail glissant		Accueil tout public. Personnes en situation régulière avec des ressources et "savoir habiter".	Orientation par le SIAO	Sous location publique Secrétariat le logement Accompagnement
			Sous location avec bail glissant				
			Résidence sociale		Accueil tout public. Personnes en situation régulière avec des ressources et "savoir habiter".	Orientation par le SIAO	Identification gestion
			Résidence sociale jeunes		Accueil public jeune (16-35) en cours d'insertion sociale et professionnelle. Personnes en situation régulière avec des ressources et "savoir habiter".	Orientation par le SIAO + Demande en ligne	Identification gestion
			Foyers de travailleurs migrants		Travailleurs migrants	Demande en directe	Identification gestion
			Maison relais - Pension de famille		Personnes vieillissants en situation régulière avec des ressources (notamment des SDFs)	Orientation par le SIAO	Accès accompagnement l'identification
			Résidence d'accueil		Personnes souffrants d'un handicap psychique en isolement ou exclusion sociale avec des faibles ressources.	Orientation par le SIAO	Gestion
			Mandat de gestion		Personnes en situation régulière en difficulté d'insertion économique, sociale administrative.	Commision d'attribution directe.	Orient

* "Durant la deuxième semaine du mois de janvier 2022, 809 personnes ont sollicité le 115 sans obtenir de réponse dont 600 personnes en famille (adultes et enfants confondus). Elles étaient 1132 dans la troisième semaine de novembre."

- Pétition L345

COMPAGNEMENT	DURÉE DE SÉJOUR (MINIMUM ET MAXIMUM)
Accueil, orientation, observation.	
Compagnement social global.	Illimitée (conformement loi DALO)
Compagnement social global.	Illimitée (conformement loi DALO)
Compagnement social + appui parentalité	Jusqu'à 21 ans de la mère
Situations des situations familiales pour l'orientation vers un dispositif adapté.	Non limité - Contrat d'un mois renouvelable
Compagnement social global.	Déterminé - 6 mois renouvelable 1 fois (sous réserve autre solution)
Compagnement social lié au logement, accompagnement à la gestion locative et "savoir être"	Déterminé - 6 mois renouvelable 1 fois
Accompagnement social	De 1 jour à 3 mois maximum (renouvelable 1 fois)
Compagnement administratif, social et sanitaire	Le temps de l'instruction de la demande d'asile
Compagnement administratif, social et sanitaire	Le temps de l'instruction de la demande d'asile
Compagnement parcours de soin global en lien avec l'équipe pluridisciplinaire	2 mois renouvelable conditionné à l'évolution de l'état de santé
Accompagnement à la vie quotidienne adaptée.	Illimité, selon état de santé
Compagnement social global	
Compagnement individualisé global avec accompagnement parcours de soin quotidien	Variable, 24 mois maximum
Accompagnement locative dans le parc de logements sociaux.	18 mois
Accompagnement social global.	
Accompagnement à la location des logements du parc privé ou public.	
Accompagnement à la relation entre le propriétaire et le locataire.	12 mois
Compagnement social renforcé en fonction du statut du locataire.	
Accompagnement, orientation et accompagnement à la gestion locative.	1 mois renouvelable jusqu'à 2 ans.
Accompagnement, orientation et accompagnement à la gestion locative.	1 mois renouvelable jusqu'à 2 ans.
Accompagnement, orientation et accompagnement à la gestion locative.	1 mois renouvelable tacitement
Accompagnement sociale et animation communautaire. Lien avec l'AS du Secteur pour l'identification et l'orientation.	Sans limitation de durée.
Accompagnement de famille et animation.	Sans limitation de durée.
Accompagnement par un assistant social.	Sans limitation de durée.

Dispositifs d'hébergement vers lesquels le SIAO-Hérault oriente

HÉBERGEMENT D'URGENCE

En dépit d'une augmentation massive du parc d'hébergement d'urgence ces trois dernières années⁴, le bilan du SIAO 34 atteste d'une croissance continue des appels au 115 - signe d'une précarisation croissante du territoire - et d'une saturation des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion (moins de 25 % de demandes d'hébergement d'urgence pourvues sur l'Hérault en 2021). Les demandes d'hébergement sont en forte augmentation, notamment pour les ménages avec enfants *.

HÉBERGEMENT D'INSERTION

L'accès à l'hébergement d'insertion est également très contraint sur le territoire. Le délai d'attente moyen pour une entrée en hébergement d'insertion en 2021 était de 7 mois et 23 jours à Montpellier et il est important de noter que près d'un ménage sur deux admis en structure avait une demande transmise au SIAO antérieure à 2021. Cela s'explique par des délais de traitement pouvant être longs (notamment en raison des allers-retours entre la commission et le service instructeur) ainsi que par le manque de places disponibles.

Par ailleurs, selon des travailleurs sociaux et les habitants de bidonvilles rencontrés, une partie du parc d'hébergement (urgence et insertion) est décrite comme détériorée et/ou inadaptée, et ne permet pas d'accueillir dans des conditions dignes les personnes hébergées. Sur d'autres territoires, ces sujets font déjà l'objet de recherches, comme à Toulouse, où une étude menée par le CNRS a révélé que 25 à 30% des établissements hôteliers proposés comme hébergements d'urgence ne respectent pas les droits humains⁵.

LOGEMENT SOCIAL

Les indicateurs du logement social traduisent la tension du marché et le sous-dimensionnement du parc social en Occitanie. Le nombre de demandeurs de logement social à très faibles ressources (sous les plafonds PLAI) ne cesse de croître et la part des attributions à ces ménages reste largement inférieure aux besoins.

Avec 33 893 logements au 1er janvier 2021, le parc de logements PLAI

4 Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France 2022 – Occitanie un éclairage régional, 2022. <https://www.fondation-abbe-pierre.fr/sites/default/files/fondation-abbe-pierre-eclairage-occitanie.pdf> - Page 9

5 Rapport de l'observatoire de l'habitat indigne, 2022 - L'hébergement en hôtel par le 115 à Toulouse un cas d'indignité ? http://ldh-midi-pyrenees.org/wp-content/2022/10/RAPPORT_COMPLET_OHI_2022.pdf

représente seulement 11 % du parc de logements sociaux de la région. Dans le même temps, le nombre de demandeurs sous plafonds PLAI s'élève à plus de 117 000, soit 76 % des demandeurs.

Ce sous dimensionnement du parc social a une conséquence directe sur le délai moyen d'attente avant attribution d'un logement. Il est de 24 mois pour la métropole Montpelliéraine en 2021⁶. La question de la typologie des logements accessibles est également un enjeu majeur pour le rapprochement entre l'offre et la demande de logement (notamment pour les grandes compositions familiales). En 2021 à Montpellier, 465 logements T4 ont été attribués pour 4042 demandes en attente et seulement 77 T5 pour 691 demandes en attente.

Ces différents indicateurs permettent de mettre en lumière une situation connue des acteurs impliqués dans l'accompagnement des ménages en situation de mal logement : la pénurie d'offre d'hébergement ainsi qu'un déficit structurel de logement social, compliquant ainsi les parcours d'insertion vers le droit commun. Cette situation a pour conséquence un resserrement des critères fixés par le SIAO pour accéder aux différents dispositifs.

	 OCCITANIE	 NÎMES MÉTROPOLE	 TOULOUSE MÉTROPOLE	 MONTPELLIER MÉTROPOLE
Parc total	310 866	18 752	70 686	39 413
Dont PLAI	33 893	1 868	7 893	4 790
Soit en %	11 %	10 %	11 %	12 %

L'état du mal logement en France : 2022. Rapport annuel #27. Éclairage régional : Occitanie. Fondation Abbé Pierre.

DES MODALITÉS D'ACCÈS AUX DISPOSITIFS DE DROITS COMMUNS COMPLEXIFIÉES

La saturation des dispositifs d'hébergement dans l'Hérault met en difficulté le SIAO dans l'accomplissement de ses missions. Alors que les dispositifs d'hébergement d'urgence relèvent de l'inconditionnalité, les opérateurs du 115 ne peuvent faire aboutir l'ensemble des demandes, et se voient contraint d'évaluer le degré de vulnérabilité des situations pour en privilégier certaines vis-à-vis des autres *.

En ce qui concerne les dispositifs d'insertion, les associations de terrain disent observer un glissement dans l'établissement des critères d'accès fixés par le SIAO. On serait passé de critères visant à étudier la vulnérabilité des personnes, à des critères visant à évaluer la capacité de sortie rapide des ménages vers du logement de droit commun **.

Par ailleurs, les conditions d'accès aux centres d'Hébergement et de

* "La loi ne nous permet pas de fixer des critères, puisqu'on est sur de l'inconditionnalité. Néanmoins, il faut pouvoir distinguer les demandes, par rapport au nombre de places (...) on va étudier les demandes les unes au regard des autres."

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault

** "Les collègues de l'Insertion regardent, en fonction de la situation du ménage, l'orientation la plus adaptée. Toujours dans l'optique de l'accès au logement le plus rapide possible"

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault

⁶ Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, 2022 les chiffres clés du logement en Occitanie, 2022. [https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/ccf2022_version_4-03-22_valide.pdf]

*** "Ce n'est pas en termes de critères qu'il faut raisonner, mais plutôt en termes de dispositifs et de pré-requis (...). Ils sont établis (...) pour être au plus proche de la mise en situation du logement. (...) Il faut qu'on arrive à évaluer qu'il y ait des droits ouverts, ouvrables."*

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault

**** "À partir du dispositif d'insertion (ndlr : CHRS compris), on est sur des pré-requis administratifs, à savoir qu'il faut qu'il y ait des droits (...) ouverts ou ouvrables. Donc toutes les personnes en situation administrative irrégulière (...) ce n'est pas possible."*

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault

**** "Les services de l'Etat dans l'Hérault ont décidé (...) que les gens en situation administrative irrégulière ne pouvaient pas y entrer. Le CHRS normalement c'est de l'accueil inconditionnel"*

- AREA

***** "Les ressources stables sont un critère. Ils savent que si les personnes n'ont pas de droit au séjour elles n'auront pas de ressources stables, qu'il n'y a pas de perspective d'insertion à long terme. Or l'idée c'est de ne pas saturer les dispositifs, et du coup de trouver des portes de sorties des dispositifs pour les personnes. Donc forcément ils freinent"*

- La Cimade

Réinsertion Sociale (CHRS) font l'objet d'un débat sur le territoire. En effet, il existe un dissensus sur l'interprétation des textes de lois entre les associations (dont la Fondation Abbé Pierre) et les services de l'État quant à la possibilité pour les personnes en situation administrative irrégulière d'accéder à ce dispositif ***.

Selon les associations, c'est la saturation des dispositifs d'hébergement qui seraient à l'origine de ce positionnement. En effet, les perspectives d'accès au logement des personnes en situation administrative irrégulière seraient trop limitées pour assurer une sortie rapide et donc une fluidité des dispositifs ****.

Ces débats autour de la fluidité des dispositifs et de l'inconditionnalité de l'accès à l'hébergement d'insertion existent sur d'autres territoires, notamment en PACA⁷ et en Île-de-France⁸.

QUE DISENT LES TEXTES ?

- Les critères d'accès au CHRS sont définis par l'article L 345-1 du Code de l'Action Sociale des Familles (CASF) et sont basés uniquement sur des critères de vulnérabilité économiques et sociales :

« Bénéficient, sur leur demande, de l'aide sociale pour être accueillies dans des centres d'hébergement et de réinsertion sociale publics ou privés les personnes et les familles qui connaissent de graves difficultés, notamment économiques, familiales, de logement, de santé ou d'insertion, en vue de les aider à accéder ou à recouvrer leur autonomie personnelle et sociale ».

- L'article L. 111-2 du CASF vient préciser que les personnes étrangères peuvent être admises dans les CHRS :

« Les personnes de nationalité étrangère bénéficient dans les conditions propres à chacune de ces prestations :

1. Des prestations d'aide sociale à l'enfance ;
2. De l'aide sociale en cas d'admission dans un centre d'hébergement et de réinsertion sociale ;
3. De l'aide médicale de l'Etat ;
4. Des allocations aux personnes âgées prévues à l'article L. 231-1 à condition qu'elles justifient d'une résidence ininterrompue en France métropolitaine depuis au moins quinze ans avant soixante-dix ans.

Elles bénéficient des autres formes d'aide sociale, à condition qu'elles justifient d'un titre exigé des personnes de nationalité étrangère pour séjourner régulièrement en France.

Pour tenir compte de situations exceptionnelles, il peut être dérogé aux conditions fixées à l'alinéa ci-dessus par décision du ministre chargé de l'action sociale. Les dépenses en résultant sont à la charge de l'Etat. »

7 Camille Allaria, l'application du droit à l'hébergement comme enjeu sanitaire et économique : étude sociologique de l'accès à l'hébergement à Marseille, 2020. [\[https://www.cairn.info/revue-deviance-et-societe-2020-3-page-453.html\]](https://www.cairn.info/revue-deviance-et-societe-2020-3-page-453.html)

8 Fédération des Acteurs de la Solidarité IDF, L'accompagnement vers l'accès au droit au séjour des personnes hébergées dans le secteur ahi et médico-social résidentiel, mars 2021. [\[https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2021/04/Laccompagnement-vers-lacces-au-droit-au-sejour-des-personnes-hebergees-dans-le-secteur-AHI-et-medico-social-residentiel-VF-1.pdf\]](https://www.federationsolidarite.org/wp-content/uploads/2021/04/Laccompagnement-vers-lacces-au-droit-au-sejour-des-personnes-hebergees-dans-le-secteur-AHI-et-medico-social-residentiel-VF-1.pdf)

Conscient des difficultés d'accès aux dispositifs proposés, le SIAO, lors de ses formations, conseillerait d'orienter les personnes, en fonction de leurs "profils", vers des dispositifs moins saturés. Ainsi, les acteurs de terrain confient parfois être contraints d'orienter les personnes vers des dispositifs qui ne leur correspondent pas tout à fait en termes d'accompagnement *.

Par ailleurs, les associations de terrain puisent dans leurs ressources pour maintenir leur accompagnement (ou à minima rester en veille) dans de nombreuses situations, même lorsque les personnes ont été orientées vers les dispositifs leur correspondant le mieux. En effet, elles expliquent que les accompagnements proposés dans les dispositifs AHI sont parfois inadaptés à la situation des ménages, les professionnels n'étant pas toujours formés au cadre légal spécifique des personnes intra-européennes **.

Le maintien de l'accompagnement social revêt un enjeu fondamental pour éviter des retours sur bidonville causés par des fins de prise en charge. Ce risque étant accru sur les dispositifs de mise à l'abri (115 et Conseil Départemental), les associations s'efforcent de maintenir un accompagnement social global pour les ménages concernés.

* *"Parfois on va orienter une personne en appartement relais parce qu'on sait qu'il y a plus de place alors qu'en fait il aurait fallu un CHRS. Parfois les orientations ne sont pas adaptées au mieux aux personnes."*

- La Cimade

** *"Cette personne on l'a accompagnée en appartement relais, en fait elle aurait besoin un peu plus d'accompagnement, sauf que nous on sait qu'on va rester là et qu'on va pouvoir faire ce un peu plus (...) comme on est capables de le faire, on le fait."*

- AREA

DES CONSÉQUENCES DIRECTES POUR LES HABITANT.E.S DES BIDONVILLES

IDENTIFICATION DE TOUTES LES SITUATIONS

Les demandes SIAO devant impérativement être instruites par un travailleur social⁹, il est indispensable de s'assurer que tous les bidonvilles du territoire aient une association référente chargée de l'accompagnement social des habitant.e.s.

En effet, des ménages non identifiés ou non accompagnés ne peuvent accéder à ce premier palier d'orientation. Dans le cas du bidonville du skatepark de la Mosson, les travailleurs sociaux de l'association AREA ne sont intervenus sur site qu'à partir de juin 2022, à la demande de la Ville de Montpellier. Cette démarche d'aller-vers a notamment permis la création ou la mise à jour des dossiers SIAO, permettant ainsi d'ouvrir des perspectives d'accès à l'hébergement pour les habitant.e.s.

PERSONNES ÉLOIGNÉES DE L'INSERTION

Conséquence directe du resserrement des critères d'intégration des dispositifs

9 Des contre-exemples existent, cf : «Villa Georgette», page 32

d'hébergement, les associations notent le manque de prise en compte des personnes éloignées de l'insertion professionnelle pouvant assurer la stabilité de revenus exigée.

Ainsi, dans le rapport de l'Observatoire départemental des bidonvilles de l'Hérault de 2019, les associations soulèvent l'importance de "sortir d'une logique de sélection des familles les plus proches de l'insertion pour s'adresser à tous les ménages" (page 29), et d'ouvrir les dispositifs existants, ou de faire émerger de nouveaux dispositifs adaptés aux personnes dont l'insertion professionnelle à court terme semble peu probable (personnes gravement malades, personnes âgées, personnes ayant du mal à se projeter dans l'emploi, personnes en situation administrative complexe ...).

** "La plupart de ces dispositifs sont très difficiles d'accès : le 115 c'est en fonction de la composition familiale, (...) pour les familles de sept personnes, il n'y a pas de place et il n'y en aura jamais. (...) Et même au-delà du 115, il n'y a pas de place sur le territoire pour les grosses compositions familiales"*

- La Cimade

** "On a fait une formation SIAO : ils nous disaient clairement que pour les compositions familiales de plus six personnes, il n'y a jamais de CHRS"*

- La Cimade

*** "Il y a des personnes avec un emploi stable qui ne demandent toujours pas de logement mais ça n'empêche pas qu'on leur propose. On vérifie toujours si c'est leur souhait."*

- La Cimade

GRANDES COMPOSITIONS FAMILIALES

Les associations évoquent aussi leurs difficultés à orienter les familles vers des dispositifs d'hébergement qui n'ont que très peu de places adaptées aux grandes compositions. Il n'est pas rare de devoir attendre 2 ans avant de recevoir une proposition adéquate pour ces ménages *.

UNE PRISE EN COMPTE INSUFFISANTE DE LA DYNAMIQUE DE PARCOURS

L'un des enjeux majeurs dans l'accompagnement social des personnes précaires étrangères habitant en bidonville, est la prise en compte de la temporalité nécessaire à une projection dans un logement.

Les associations accompagnent au long cours les ménages et aident à la formulation des projections mais il est important de noter que dans certaines situations, même lorsqu'une personne accompagnée répond aux autres critères du SIAO, elle ne formule pas nécessairement de demande d'hébergement ou de logement **.

Si ce critère est bien entendu essentiel, il est important de noter qu'il est fluctuant. Les envies évoluent, se déplacent, aussi en fonction des expériences vécues. Ainsi, à titre d'exemple, les attentes créées à la perspective d'une entrée dans un logement sont grandes, et parfois

mises à mal une fois le relogement advenu. Les retours consécutifs sur les bidonvilles¹⁰ peuvent alors être sources d'évolution.

Cette logique d'aller-retour n'est pas spécifique aux habitants des bidonvilles, la circulaire du 8 avril 2010 relative au Service intégré de l'accueil et de l'orientation¹¹ rappelait notamment

¹⁰ A noter : on estime qu'environ 1/5 des personnes accédant aux AHI quittent les dispositifs pour retourner sur les bidonvilles. Les raisons sont nombreuses (dispositifs inadaptés, fin de prises en charges sans solution, ...), et ne peuvent entièrement reposer sur les évolutions des souhaits des personnes.

¹¹ Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Circulaire du 8 avril 2010 relative au service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO), 2010. [https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0024334/met_20100012_0100_0024.pdf]

le droit au recommencement :

« Cela passe par une réforme profonde de notre dispositif d'accueil, qui doit s'adapter à la réalité de parcours marqués par des ruptures, et toujours offrir une possibilité de « recommencement ».

NATHAN - S'ÉMANCIPER DE SA FAMILLE

Suite à la séparation de ses parents, Nathan grandit seul en foyer en Roumanie. Il rejoint la France adolescent avec son père, où il retrouve sa mère, installée sur un bidonville avec son nouveau conjoint et son fils. Les relations avec sa famille sont complexes, et pleines de paradoxes. Alors qu'il est souvent livré à lui-même, son père tient à conserver son autorité sur lui et lui pose des interdictions.

Après les expulsions de l'été 2021, tout juste majeur, il se retrouve seul dans la rue. Sa rencontre avec les équipes de l'Association de Prévention Spécialisée (APS34) lui permet alors de réaliser un chantier éducatif et de formuler une demande d'hébergement auprès du SIAO. Après quelques mises à l'abri génératrices d'angoisses chez le jeune homme, il se voit proposer une place aux Violettes. Mais son père n'acceptant pas que son fils accède avant lui à une place d'hébergement, le pousse à refuser. Nous sommes le 24 décembre. Les équipes d'AREA décident de poser un cadre : « si vous obligez Nathan à refuser cette place, nous formulerons un signalement aux autorités ». Cela porte ses fruits, Nathan accède aux Violettes en plein hiver, après plusieurs mois d'errance.

Le temps passé aux Violettes, loin de ses proches, permet à Nathan de travailler sur sa situation personnelle : il s'occupe de sa domiciliation, ouvre un compte en banque, obtient une carte vitale ...

A la sortie des Violettes, le SIAO propose à Nathan une place en CHRS. Mais c'est à Lunel, loin de ses proches, et cette rupture est prématurée. Il refuse et se retrouve rapidement dans une caravane, seul sur le bidonville. Une seconde proposition de CHRS tombe à Castelnau le Lez, et à nouveau, il refuse.

« Il a besoin de cette rupture avec sa famille, mais ça ne peut pas se faire à la hache ... Ces propositions, ça revient à le mettre en situation d'échec » - AREA.

Aujourd'hui, Nathan vit de nouveau sur un bidonville du territoire.

LA FAMILLE M. - LA COMPLEXITÉ D'UN DOUBLE ANCRAGE

La famille M. est composée de quatre ménages : les parents, les deux filles avec leurs conjoints et enfants, le fils avec sa compagne et son fils. À l'été 2021, ils habitent tous sur le bidonville de Nina Simone. En septembre, des incendies se déclarent en pleine nuit, et rapidement l'expulsion est orchestrée. Les quatre ménages sont relogés aux Violettes fin Octobre.

Après quelques ajustements, la vie aux Violettes se passe globalement bien ... mais rapidement, ça se complique. L'état de santé du beau père de D. (l'une des filles), resté en Roumanie, s'aggrave. Son pronostic vital est engagé. Elle prévient la Croix Rouge et part à son chevet avec son mari et sa fille. Quelques semaines plus tard, de retour en France, elle demande à retrouver sa chambre aux Violettes. La Croix Rouge lui explique qu'elle a été attribuée à un autre ménage, et que toutes les chambres sont maintenant occupées. Face à l'impossibilité de rejoindre sa famille, elle décide de dormir dans sa voiture avec son mari et sa fille en bas-âge, sur le parking des Violettes. Parfois, son frère prend le relais en douce dans la voiture et lui prête sa

chambre. Mais la situation devient intenable et elle décide de trouver une place dans une caravane sur un bidonville qui se reconstitue. Elle n'y connaît personne.

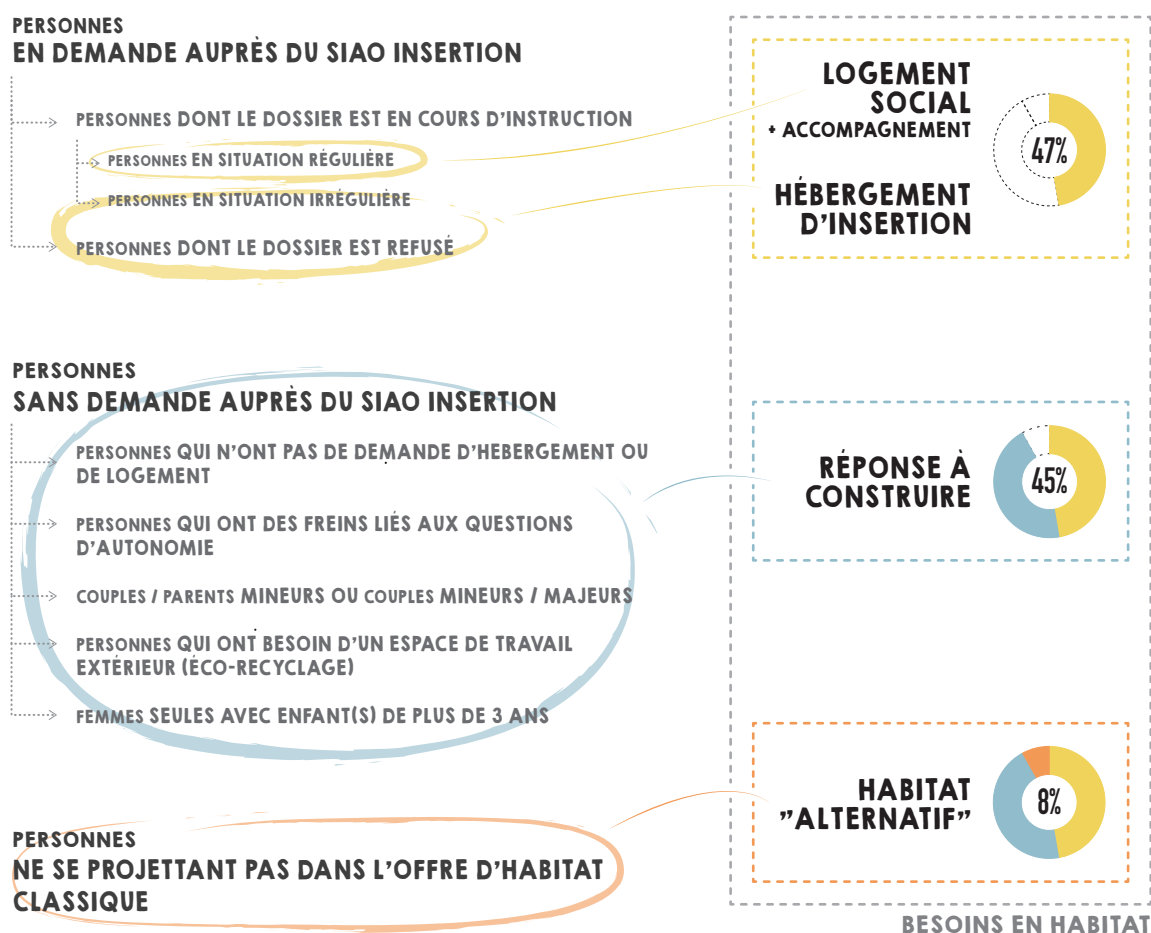
A la sortie des Violettes, les situations varient. Le fils obtient un HLM avec sa famille. Les parents sont hébergés à l'hôtel, mais devant l'impossibilité d'y maintenir son activité d'éco-recycleur, le père décide de le quitter et de rejoindre D. sur le bidonville. La seconde fille obtient également une place dans un hôtel à Lunel et les aller-retours sur le bidonville sont nombreux.

DIAGNOSTIC DES BESOINS EN HABITAT

Au-delà de l'identification des freins rencontrés par les habitant.e.s des bidonvilles dans leurs parcours résidentiels, cette année de préfiguration du programme Montpellier Zéro Bidonville a permis la réalisation d'un premier diagnostic des besoins en habitat.

Un groupe de travail, constitué de représentants d'AREA, la Cimade et Médecins du Monde, s'est réuni de septembre à octobre 2022 avec pour objectif de catégoriser les besoins en habitat des personnes vivant actuellement sur les bidonvilles montpelliérains.

La dimension de parcours et la fluctuation des demandes rendent difficiles et peu pertinents le fait de figer les besoins à un instant T. Cependant, l'intérêt du travail réalisé est de proposer une catégorisation claire des besoins en habitat ainsi qu'une première répartition permettant d'identifier les grands volumes ainsi que les freins à lever pour résorber l'intégralité des bidonvilles du territoire.



Les chiffres présentés n'incluent pas les habitant.e.s du village de transition de la Rauze¹², le travail a été mené à partir des situations des 178 ménages / 575 personnes accompagnés par AREA et la Cimade.

UNE ORIENTATION DIRECTE VERS DU LOGEMENT

Pour les ménages en situation régulière inscrits actuellement au SIAO, le besoin identifié est une orientation en logement social associé à un accompagnement social dans le logement (à calibrer en fonction des situations).

Pour les quelques ménages en situation irrégulière inscrits au SIAO, le besoin identifié est une orientation vers un dispositif d'hébergement d'insertion (collectif ou diffus avec un accompagnement social à calibrer en fonction des situations).

Ces deux catégories représentent **61 ménages - 262 personnes soit environ 46 % des situations**.

A cela s'ajoutent les ménages dont le dossier est actuellement refusé par le SIAO pour des motifs qui sont contestés par les associations en charge de l'accompagnement social :

- Personne en situation irrégulière
- Couple mixte (une personne en situation régulière, une en situation irrégulière)
- Personnes considérées comme n'ayant pas besoin d'un accompagnement social
- Absence de projet

Les associations relancent systématiquement ces demandes au SIAO en apportant des précisions sur les situations sociales. Cependant, au moment de l'estimation quantitative, ces refus représentaient 3 ménages - 10 personnes soit 2% des situations.

La prise en compte de ces deux grandes catégories permet de dire aujourd'hui qu'**environ la moitié des personnes vivant en bidonville (47% - 272 personnes) doivent pouvoir trouver une solution dans le droit commun** (logement social + accompagnement ou hébergement d'insertion).

UNE RÉPONSE À CONSTRUIRE

Par ailleurs, un certain nombre de situations ne trouvent pas de réponse dans l'offre institutionnelle actuelle, nous estimons à **environ 101 ménages - 256 personnes, soit 45% des personnes accompagnées**.

Les principaux motifs identifiés sont, par ordre d'importance, les suivants :

- Personnes qui n'ont pas de demande pour le moment :
 - Parcours migratoire en cours de construction
 - Situations d'emprises (traite, prostitution, violences conjugales, exploitation économique)
 - Craintes liées à la protection de l'enfance

¹² L'ouverture récente du dispositif n'a pas permis à l'association 2 Choses Lune de pouvoir se rendre disponible.

- Freins liés aux questions d'autonomie :
 - Personnes de plus de 65 ans (qui ne peuvent accéder à un EHPAD)
 - Adultes avec vieillissement précoce (insertion par le travail impossible)
 - Personnes en situation de vulnérabilité médicale (handicap, maladie chronique, addiction) + en situation irrégulière (européennes ou non).
 - Ménages avec personne dépendante à charge
- Couple de mineurs / parents mineurs / couple mineur-majeur.
- Besoin d'un espace de travail extérieur (éco-recyclage).
- Femmes seules avec enfants (de plus de 3 ans).

DES DEMANDES ALTERNATIVES AU LOGEMENT CLASSIQUE

Enfin, un certain nombre de ménages ne semblent pas se projeter dans l'offre de logement classique.

Il ne s'agit pas de choix sous-réalisateurs de personnes qui auraient internalisé les contraintes d'accès au droit commun mais bien d'une volonté de vivre dans une forme d'habitat différente.

Pour ces ménages, un travail d'accompagnement vers la création d'habitat alternatif est à mener, nous estimons leur nombre à **13 ménages - 47 personnes soit environ 8% des personnes.**



**SORTIR DE LA
LOGIQUE DE
PÉNURIE**

UN POSITIONNEMENT INSTITUTIONNEL ENCOURAGEANT

LE POSITIONNEMENT DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DES SOLIDARITÉS (DDETS) DE L'HÉRAULT

Dans l'Hérault, les services de l'Etat se sont engagés dans un travail d'accompagnement des personnes vivant en bidonville, notamment à travers la recherche et la mobilisation de crédits spécifiques par la DDETS¹³. En effet, depuis 2016, chaque bidonville montpelliérain a une association référente missionnée pour proposer à ses habitant.e.s un accompagnement social global. Ce positionnement, qui semble faire figure d'exception en France, permet aux associations AREA et la Cimade de se rendre sur les différents bidonvilles de la Métropole dans une démarche d'aller vers¹⁴ et de libre adhésion. Elles peuvent ainsi proposer un accompagnement social global aux habitant.e.s : accès aux droits, scolarisation, enfance, médiation santé, accompagnement socio-professionnel et accompagnement vers le logement.

Par ailleurs, la DDETS finance également un observatoire départemental des bidonvilles. L'association AREA en assure la coordination et publie un rapport annuel qui s'appuie sur les remontées des acteurs de terrain (La Cimade, Médecins du Monde et 2 Choses Lune). Au-delà d'apporter une vision quantitative, l'observatoire départemental des bidonvilles de l'Hérault dresse le bilan de l'accompagnement des personnes en bidonvilles et synthétise les problématiques communes rencontrées par les associations dans leurs missions¹⁵.

LA RÉSORPTION DES BIDONVILLES COMME OBJECTIF POLITIQUE AFFICHÉ

Lors de la campagne municipale, le sujet de la résorption des bidonvilles a clairement été posé par Michaël Delafosse comme un enjeu de dignité humaine et de solidarité. Parmi les points de son programme, est inscrit un « *plan de résorption de l'habitat indigne, et notamment des bidonvilles, en mobilisant les associations et acteurs de la solidarité* »¹⁶. Élu successivement maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole en juillet 2020, Michael Delafosse a aujourd'hui toutes les cartes en main pour traiter la question des bidonvilles à cette double échelle.

L'arrivée de la nouvelle majorité municipale a été suivie de la mise en place d'un nouvel

13 Depuis le 1er avril 2021, une nouvelle direction de l'État est devenue l'interlocutrice unique des usagers pour les thématiques de l'emploi, du travail et des solidarités. Elle est issue de la fusion de deux entités : la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) et la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (UD-DIRECCTE).

14 Les travailleuses et travailleurs sociaux se rendent régulièrement sur les lieux de vie des personnes.

15 AREA, Observatoire départemental des bidonvilles de l'hérault 2021. [\[https://area-asso.org/wp-content/uploads/2022/11/AREA_Observatoire-bidonvilles_2021.pdf\]](https://area-asso.org/wp-content/uploads/2022/11/AREA_Observatoire-bidonvilles_2021.pdf)

16 [\[https://www.delafosse-2020.fr/programme/solidarite/\]](https://www.delafosse-2020.fr/programme/solidarite/)

organigramme qui a nécessité un temps d'atterrissage dans les services. Désormais, ils sont réunis en pôles, eux même regroupés en Départements. On peut trouver au sein d'un pôle, des services purement ville, purement métropole, ou mutualisés. En effet, il n'existe aujourd'hui pas de réelle distinction entre les services ville ou métropole dans les modes de travail, si ce n'est lorsque des questions budgétaires se posent.

▼ UN LOGEMENT DÉCENT POUR CHACUN

- **Rénovation énergétique** du logement social.
- Augmentation de la **construction de logements abordables**.
- **Plan de résorption de l'habitat indigne** et notamment des bidonvilles en mobilisant les associations et acteurs de la solidarité.
- **Garantie de la ville pour les loyers des propriétaires privés** en échange d'un alignement sur ceux des logements sociaux.
- Accélération des opérations de **renouvellement urbain ANRU Mosson et Cévennes**.
- **Rénovation urbaine** de la Cité Saint-Martin.
- **Lutte contre les marchands de sommeil**.
- **Rééquilibrage** de l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble de la Métropole.

Extrait du programme de Michaël Delafosse. <https://www.delafosse-2020.fr/programme>.

Dès 2020, l'élue Caroline Dufoix a été nommée déléguée à la résorption de l'habitat indigne et le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS)¹⁷ identifié comme le service pilote. Le SCHS porte des missions à cheval entre le social et le technique, ce qui permet de faciliter les prises de contacts avec la multitude de services susceptibles d'intervenir dans la résorption des bidonvilles *.

* "On est un peu à un mélange des genres, qui peut être finalement assez favorable à la conduite de notre action"

- Un.e salarié.e du SCHS

* "On passe beaucoup de temps (...) à expliquer, à repositionner ce que veut dire, d'être dans la coordination autour des questions de bidonvilles"

- Un.e salarié.e du SCHS

Début 2022, un poste de coordination des actions de résorption de bidonvilles a été créé dans le cadre du Plan Pauvreté. Le SCHS se positionne donc aujourd'hui comme l'acteur central pour impulser une dynamique autour de la résorption des bidonvilles. Il anime notamment, en interne, des comités de pilotage et comités techniques, réunissant les différents services et élus susceptibles d'intervenir sur la question (Ville et Métropole).

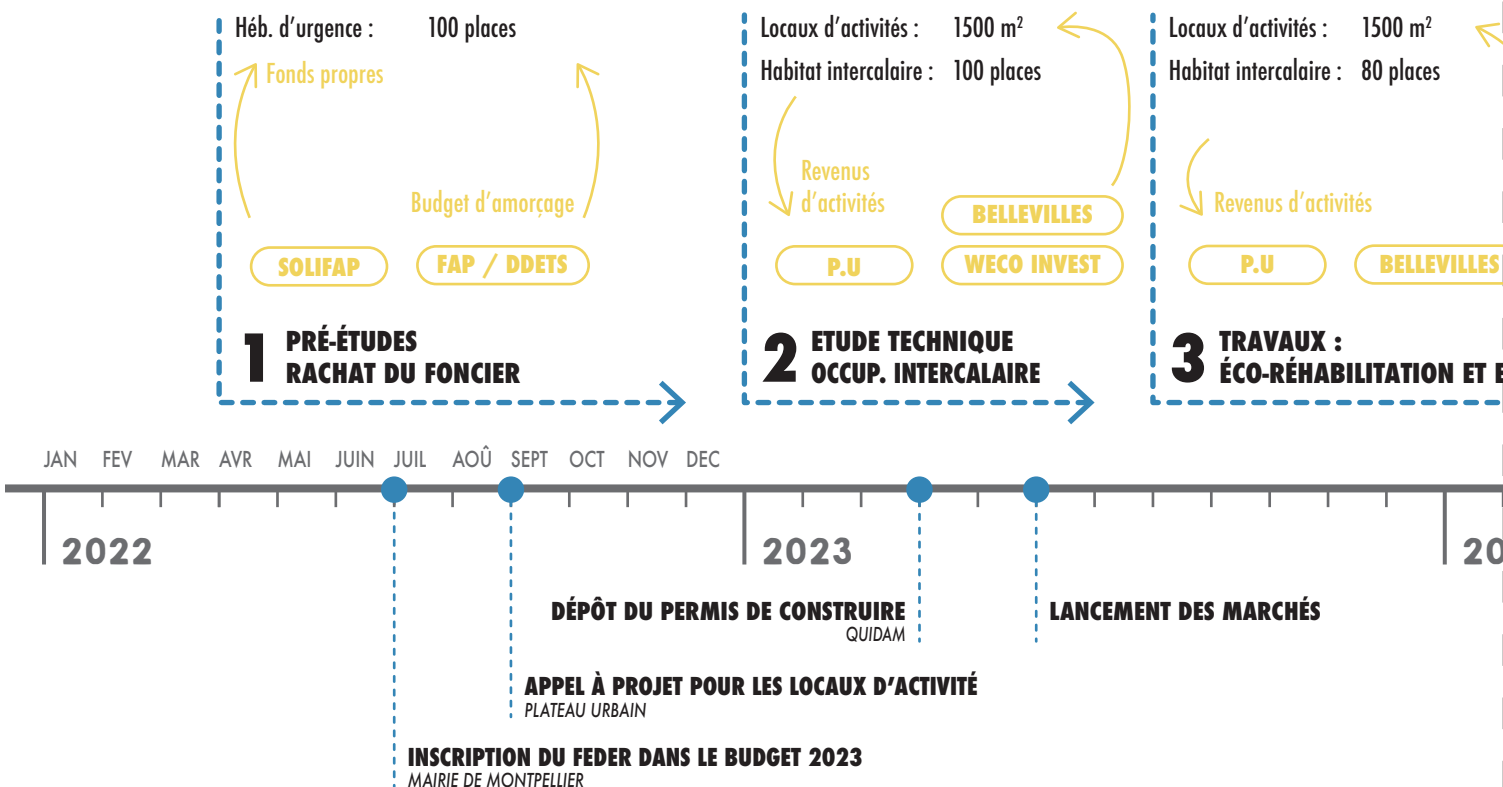
Cependant, au niveau politique, il n'y avait jusqu'à présent, pas de feuille de route clairement identifiée, le revirement sur le projet des Violettes en est une illustration. Cela devrait évoluer début 2023 avec la signature d'une convention d'objectifs et de partenariat entre l'État, la Mairie de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole (3M) et la Fondation Abbé Pierre.

LE PROJET D'HABITAT SOCIAL MIXTE "LES VIOLETTES"

HISTORIQUE DU PROJET

Suite aux expulsions de l'été 2021, les Violettes, ancien EHPAD propriété du groupe AESIO, vacant depuis plusieurs années, est réquisitionné par la Préfecture de l'Hérault pour accueillir les habitants de sites en cours d'expulsion. Ainsi, en octobre 2021, 59 personnes, issues des bidonvilles de Nina Simone, Pablo Picasso et Mas Rouge intègrent les Violettes.

17 Devenu depuis Direction Santé Publique Environnementale (DSPE)



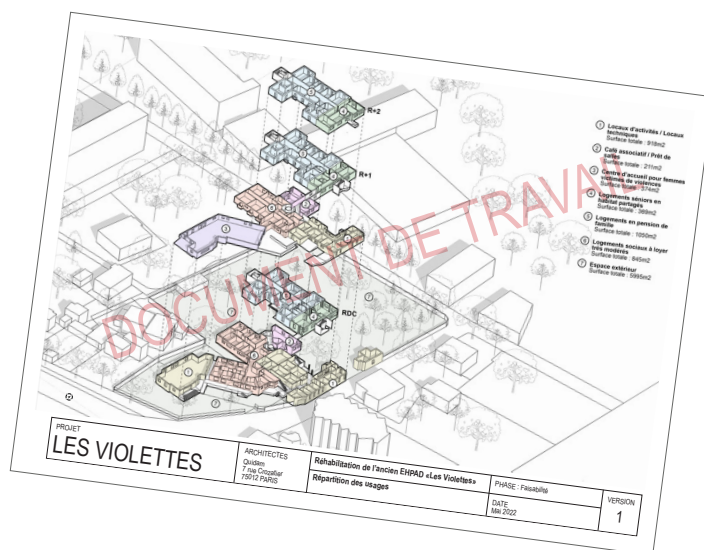
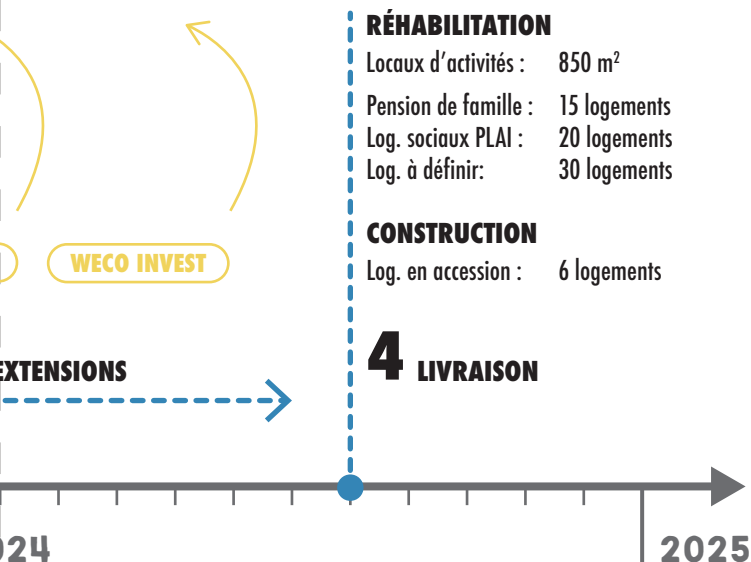
La Croix Rouge Française est chargée de la gestion du lieu tandis qu'AREA - qui assurait l'accompagnement social global des personnes sur les bidonvilles - renforce son accompagnement. Progressivement, le lieu s'ouvre à des familles orientées par le SIAO, notamment d'autres familles ayant subi des expulsions de bidonvilles. Au total, entre octobre 2021 et avril 2022, 30 familles (85 personnes) accompagnées par AREA et la CIMADE sont hébergées aux Violettes.

LA CONSTRUCTION D'UN PROJET D'ENVERGURE

Parallèlement à l'occupation du site, les acteurs du programme Montpellier Zéro Bidonville construisent un projet ambitieux : le rachat du site des Violettes. En février 2022, une première version du projet est rédigée puis ajustée à la suite d'une rencontre avec la Mairie en mars. A la demande de la Ville, un travail de modélisation économique est mené de concert avec la SERM / ACM Habitat et l'agence d'architecture Quidam.

Le projet de rachat finalisé prévoit la création :

- D'un tiers lieu qui, pendant deux ans, offre un outil de résorption des bidonvilles avec 100 places d'habitat intercalaire créées ainsi que 1500 m² de locaux d'activités.
- D'un projet pérenne regroupant plus de 1000 m² de logements sociaux, une pension de famille de 20 à 25 logements, un centre d'accueil pour femmes victimes de violences ainsi que des locaux d'activités pour la vie économique et culturelle du quartier.
- De 4 et 6 logements en accession via le programme Weco qui permettent de dégager une plus value permettant le financement des futurs projets de résorptions de bidonvilles.



Les Violettes. Calendrier prévisionnel de projet. Quatorze, Avril 2022.

Les Violettes. Extrait de l'étude de faisabilité. Ouidam.

UN REVIREMENT POLITIQUE

En juillet 2022, le Cabinet du Maire fait part de la volonté de la Ville de préempter le site des Violettes pour porter un projet d'accueil de familles monoparentales. Ce revirement politique donne un coup d'arrêt à la dynamique créée par les acteurs.

Parallèlement, la Préfecture refuse de prolonger la réquisition et, après six mois d'occupation, le site des Violettes est fermé¹⁸. Une partie des ménages n'ayant pu accéder au logement ou aux dispositifs d'insertion sont orientés vers des solutions d'hébergement d'urgence, essentiellement hôteliers. Face aux limites de ces dispositifs, les retours sur bidonvilles se multiplient rapidement.

UNE STRATÉGIE D'URBANISME TRANSITOIRE EN COURS D'EXPÉRIMENTATION

Le 18 Janvier 2021, le nouveau centre d'hébergement d'urgence pour familles "Abbé de l'Épée" ouvre ses portes pour faire face à la période hivernale et au second confinement. Géré par la Croix Rouge, il a pu voir le jour grâce à la mise à disposition d'un bâtiment vacant appartenant à l'État et à la mobilisation des bénévoles de la Croix Rouge pour assurer la viabilité des lieux.

Encouragée par cette première expérimentation, la Ville de Montpellier porte aujourd'hui une stratégie municipale expérimentale de mobilisation de l'habitat intercalaire.

Les premières actions se sont concentrées sur la mobilisation d'anciens logements préemptés (en excluant les bureaux ou locaux de stockage qui demandent plus d'expertise, d'architecture,

18 Aujourd'hui, le site des Violettes accueille des familles ukrainiennes dans le cadre d'une nouvelle réquisition préfectorale.

de temps). Les sites sélectionnés doivent être disponibles pendant deux ans minimum après le début de leur mobilisation pour permettre une mise à disposition suffisamment longue pour les associations *.

Les biens repérés ne doivent pas faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation, la limite budgétaire fixée par la ville étant de 180€/m². Un budget de 1500€/an et par place peut être versé à l'association gestionnaire pour financer l'accompagnement des ménages et les charges locatives.

Plusieurs projets de sortie de squat ont ainsi été rendus possibles par cette approche expérimentale, apportant la preuve de l'efficacité de la mobilisation du foncier vacant de la Ville comme outil de résorption de l'habitat indigne. C'est ce que rappelait Michael Delafosse lors d'une conférence de presse¹⁹ en novembre 2021 :

"Le squat ne peut pas être la norme, ni le bidonville. Il y a des réalités humaines qui y conduisent, il faut une méthode pour en sortir et c'est cette méthode que nous déployons. [...] Nous sommes une des villes qui a le plus faible taux de logements vacants, ce qui ne rend pas les choses simples, avec 2% du parc résidentiel. C'est sur cela que nous travaillons. Nous identifions ces logements vacants et nous faisons de l'habitat intercalaire".

** "Pour laisser le temps aux associations de s'installer, de créer un budget, d'embaucher une équipe, ... Parce qu'on a des biens qui sont disponibles pour un temps plus court, mais c'est très dur de créer un projet d'accompagnement cohérent pour les personnes. [...] Mais le but, ce n'est pas de faire de l'hébergement d'urgence, ce n'est pas de faire de la mise à l'abri, c'est de faire du parcours d'insertion."*

- Un.e salarié.e de la Cohésion Sociale

SQUAT DES ARCHIVES



© Caroline Couffinal

Présent dans le quartier des Beaux-Arts, le squat de Luttopia a hébergé environ 200 personnes pendant six ans. Un travail collaboratif visant la restitution du site

¹⁹ Cédric Nithard, Montpellier : les occupants du squat court-circuit relogés en habitat intercalaire, Métropolitain, 2021. [https://actu.fr/occitanie/montpellier_34172/montpellier-les-occupants-du-squat-court-circuit-reloges-en-habitat-intercalaire_46598190.html]

a été mené, s'appuyant notamment sur la signature d'une « Déclaration commune » en mars 2021 entre la Ville de Montpellier, le CCAS, l'Etat, le Collectif Luttopia, la Fondation Abbé Pierre et le Secours Catholique. La mise en place d'un diagnostic social a permis de trouver des solutions de relogement et d'hébergement, parallèlement à un regard bienveillant de la Préfecture sur la régularisation des titres de séjour pour une partie des occupants. Enfin, moyennant la transformation du Collectif Luttopia en association, la Ville a mobilisé et mis à disposition plusieurs locaux transformés en habitat intercalaire. Ce travail collaboratif a permis une sortie douce et concertée du squat des Archives en mars 2021.

SQUAT COURT CIRCUIT

Le squat court-circuit occupait depuis plusieurs années un immeuble boulevard de Strasbourg, propriété d'EDF pour laquelle Vinci Immobilier avait une promesse de vente. A la demande du propriétaire, et devant le risque d'une expulsion imminente, un travail partenarial s'est mis en place avec la Ville de Montpellier, Vinci Immobilier, le Secours Catholique, la Fondation Abbé Pierre et Médecins du Monde. Un diagnostic social a été engagé par les services sociaux de la Ville en parallèle d'un travail de médiation par les associations avec les habitants du squat.



Michaël Delafosse

22 novembre 2021 · 🌐

...

Conformément à mes engagements, étapes après étapes nous agissons pour **réduire les squats dans la dignité.** 📌

Là où il y a une volonté, il y a un chemin. Un chemin que l'ensemble des acteurs ont pris ensemble afin de **permettre le relogement temporaire** d'une vingtaine de personnes qui vivaient dans le squat dit « court-circuit ». Quasi 8 ans que ce squat existait sans que la collectivité ne se saisisse de ce sujet. Depuis, la ville de Montpellier, son CCAS, le Secours Catholique, Médecins du Monde, la Fondation Abbé Pierre, Vinci Immobilier, les habitants de ce squat ont décidé de faire ensemble afin de permettre à ces derniers de quitter ce lieu occupé illégalement, d'être logés temporairement dans de **habitat intercalaire, mis à disposition par la Ville, remis à neuf par Vinci**, et d'être accompagnés afin de prochainement pouvoir prétendre à un logement de manière autonome. Là où il y a une volonté, il y a un chemin.

Extrait de la page Facebook de Michaël Delafosse

Pour héberger ces derniers, la Ville a mobilisé une maison et signé une convention d'occupation avec le Secours Catholique d'une durée de 18 mois. Vinci Immobilier, en contrepartie de la libération de son bien immobilier, a financé les travaux de réhabilitation de la maison ainsi que l'accompagnement social des familles à hauteur de 100 000€. En novembre 2021, le squat court-circuit a été résorbé.

Les budgets municipaux permettent aujourd'hui de mobiliser 150 places d'habitat intercalaire (99 étant actuellement occupées), ce qui représente une augmentation d'environ 10% des places d'hébergement pour la Ville de Montpellier.

L'expérimentation de l'habitat intercalaire est porté par la ville de Montpellier - qui se veut chef de file de la démarche - et non à l'échelle métropolitaine. La démarche ne bénéficie donc pas aux villes souhaitant développer ce type de projet sur leur territoire. La stratégie qui semble se dessiner est un renforcement des missions municipales sur 2023 avant une

potentielle métropolisation du sujet dans un second temps.

Les premières opérations impulsées par la Ville ont notamment permis de faire apparaître un lien entre la qualité du bâti mobilisé et la réussite des projets, ainsi que la nécessaire prise en compte de l'accompagnement social des ménages hébergés.

Aujourd'hui, une seule personne du service de la cohésion sociale a une part de son temps de travail dédiée à la mobilisation et à la gestion de l'habitat intercalaire, ce qui ne permet pas un passage à l'échelle de la dynamique.

PERMIS D'IMAGINER ²⁰

Le 29 juin 2022 la Métropole et la SERM lançaient une nouvelle stratégie d'urbanisme transitoire intitulée Permis d'imaginer. Elle se donne pour objectif de « recycler des sites inoccupés, introduire des usages qui lanceront une vocation future, réinventer maintenant la ville sur la ville ; une ville plus agile, plus créative, plus solidaire, une ville qui parle à ses habitants ».



Quinze premiers sites ont été identifiés et un appel à projet a été lancé en septembre 2022 pour quatre d'entre eux. L'année 2023 devrait donc marquer un réel changement d'échelle sur la question de l'urbanisme transitoire pour la Ville de Montpellier.

DES DISPOSITIFS AMBITIEUX DÉJÀ PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

La métropole de Montpellier abrite plusieurs dispositifs ambitieux et spécifiques à son territoire.

LA VILLA GEORGETTE

En octobre 2020, l'association Gestare répond à un appel à manifestation d'intérêt de la DIHAL pour la mise en œuvre d'un lieu de vie à dimension collective et à destination des personnes en situation dite de "grande marginalité". La Villa Georgette naît en 2021 : un dispositif expérimental d'hébergement de 20 places dont 9 dans le diffus, 3 en collectif dans une maison et 8 en tiny houses, sur le terrain de cette dernière.

L'orientation des personnes se fait via une commission spéciale du SIAO, qui s'affranchit de certaines règles traditionnellement mises en œuvre. Seul critère retenu : être en situation de

²⁰ Plus d'infos sur <https://permisdimaginer-montpellier.fr/>



Une tiny house du projet Villa Georgette. © Radio France - Nicolas Joly

"grande marginalité". Concrètement, Gestare va à la rencontre des personnes (identifiées au préalable par les structures de première ligne²¹) directement sur leur lieu de vie pour leur proposer une place dans le dispositif. L'accompagnement social est ensuite modulé en fonction de leurs besoins, à la carte *.

* "Vous parliez de critères, de pré-requis ... (Pour la Villa Georgette) Il n'y en a aucun. Enfin si, être en situation de grande marginalité. Mais sinon il n'y a rien d'autre. Même en situation complètement irrégulière, peu importe."

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault.

** "Souvent, la première question que posent les habitants, c'est où trouver le règlement intérieur. Nous leur expliquons qu'il n'y en a pas, nous avons déjà le code civil, c'est largement suffisant"

- Un.e salarié.e de Gestare

La Villa Georgette est pensée comme une expérimentation, un lieu d'accueil à bas seuil où le projet se construit par et pour les habitants. Le fonctionnement, d'une grande souplesse, demande une force de résilience des équipes salariées mais permet de proposer aux habitants une place centrale dans la vie du lieu. Par exemple, il n'existe pas de règlement intérieur à la Villa Georgette **.

Par ailleurs, l'utilisation de tiny house présente un double intérêt : d'une part, elle permet de diversifier les formes d'habitat proposées, permettant ainsi de coller au plus près des besoins des personnes accueillies. D'autre part, l'installation de tiny house permet une densification de la capacité d'accueil, particulièrement intéressante en milieu urbain contraint²².

Pour toutes ces raisons, la Villa Georgette peut-être perçue comme modèle sur le territoire pour les questions d'accueil et de participation des personnes.

21 Les accueil de jour, le SIAO, les maraudes, et le CAARUD.

22 Voir le projet IMBY de Quatorze [<https://www.imby.fr>]

LA COMMISSION RELOGEMENT CELLENEUVE

Dans le cadre de la résorption du bidonville de Celleneuve (initiée en septembre 2017), une commission spéciale du SIAO a vu le jour. Cette commission, qui se veut inspirée de la philosophie du Logement d'Abord, permet aux ménages dits "insérés professionnellement", une orientation facilitée vers le logement social avec un accompagnement social renforcé (dispositif bail glissant).

D'abord réservée aux habitants du bidonville de Celleneuve (puis du terrain de transition de la Rauze), la Commission Relogement Celleneuve a, dans un second temps, été étendue aux habitants des Violettes. Elle a permis une réelle accélération des orientations car dans un temps relativement court 48% des ménages ont eu une orientation validée vers un dispositif adapté à leur situation : logement social ou CHRS.

Cependant, l'accélération des orientations ne s'est pas accompagnée d'une accélération des entrées réelles dans les dispositifs. Certains ménages dont l'orientation a été validée par le SIAO sont toujours en attente d'une proposition.

Cette commission spéciale du SIAO est donc un outil très intéressant pour accélérer la dynamique de résorption des bidonvilles en facilitant une entrée directe vers le logement social, en intégrant l'enjeu de poursuite du travail d'accompagnement social dans le logement. Un renforcement de ce dispositif en 2023 ainsi qu'une (re)mobilisation des bailleurs semblent nécessaires pour permettre un réel effet levier sur les situations.

Cependant, les associations observent un glissement dans l'orientation vers le dispositif des ménages les plus avancés dans leur accompagnement, aux ménages dont les revenus formels sont les plus élevés. Plus que l'insertion professionnelle invoquée comme premier critère d'orientation, ce serait la pérennité des revenus qui primerait dans l'orientation des personnes. En entretien, le SIAO confirme voir le dispositif comme une "mise en situation du Logement d'Abord", mais réservée aux "ménages avec des droits ouverts" **.

*** "On ne demande pas l'avis d'imposition, mais (...) des ressources pour payer le loyer. (...) souvent ce sont des auto-entreprises, des choses comme ça (...) ou du travail à temps partiel. (...) Au niveau du bail social ... Ça ne passe pas."*

- Un.e salarié.e du SIAO-Hérault.

LE LOGEMENT D'ABORD

Le plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022)²³ propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile.

Il répond aux constats d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence dans les territoires. Cette stratégie a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de

²³ Ministère de la cohésion des territoires, Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme 2018-2022, 2018. [https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/07/plan_lda_vf.pdf]

personnes sans domicile d'ici 2022. Il s'agit de passer d'une réponse construite dans l'urgence s'appuyant majoritairement sur des places d'hébergement avec des parcours souvent longs et coûteux, à un accès direct au logement avec un accompagnement social adapté aux besoins des personnes.

Le Logement d'Abord s'appuie sur cinq axes d'action :

- Produire et mobiliser plus de logements abordable et adaptés aux besoins des personnes sans-abri 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

Montpellier Méditerranée Métropole a été sélectionnée en 2018 comme l'un des 23 premiers territoires de mise en œuvre accélérée du Logement d'Abord.

LE BAIL D'ABORD

La mise en œuvre opérationnelle du Logement d'Abord sur la Métropole s'appuie notamment sur la création d'un nouveau dispositif : le Bail d'Abord.

Le Bail d'Abord propose aux personnes en situation de rue ou dans un dispositif d'urgence, un logement dont ils seront locataires en titre au bout de 12 mois d'accompagnement social global (bail glissant), modulable en rythme et en intensité à partir de la demande et du besoin du ménage logé. Le Bail d'Abord se donne donc pour objectif de rompre avec une évaluation à priori de la « capacité à habiter » et de favoriser une dynamique de réduction des risques à partir du logement comme levier d'amélioration des conditions de vie et d'insertion des personnes.

Depuis sa mise en place en novembre 2019, 64 ménages (141 personnes) ont été logés via ce dispositif.

Cependant, l'accès à ce dispositif pour les ménages issus de bidonvilles a été freiné par une confusion des services instructeurs qui refusaient les dossiers au motif qu'ils relevaient de la Commission Relogement Celleneuve. Cette confusion semble aujourd'hui avoir été résolue.

Par ailleurs, le plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme prenant fin en 2022, la pérennité du financement de ce dispositif est à interroger pour les années à venir.

LE VILLAGE DE LA RAUZE

La résorption du bidonville de Celleneuve, plus gros site de Montpellier, programmée depuis fin 2017 a finalement vu le jour en avril 2022.

C'est dans cette perspective qu'un village de transition, géré par les associations Coallia et 2 Choses Lune, a été créé pour une durée de deux ans dans le quartier de la Rauze. Installés sur un terrain de 5 000m², 54 habitats modulaires ont permis l'hébergement de 55 familles - 165 personnes.

Ce projet est la preuve que d'importants moyens peuvent être mobilisés par la Ville et par l'Etat pour la résorption des bidonvilles. En effet, l'aménagement du site a nécessité un investissement de 700 000€ et le coût de fonctionnement du site est évalué à 1,5 millions d'euros par an. Par ailleurs, la Ville s'est appuyée sur un financement européen (le FEDER), ce qui permet de confirmer la possibilité de mobiliser des fonds structurels européens au service de la résorption des bidonvilles du territoire.



Une allée du village de transition de La Rauze. © Ville de Montpellier

S'appuyant sur une équipe composée de 17 personnes (dont 5 travailleurs sociaux en charge de l'accompagnement social global), les premiers retours semblent encourageants, notamment sur les questions de scolarisation et d'insertion professionnelle²⁴.

Ce type de dispositif peut être un outil pertinent, notamment pour des ménages qui ne sont pas en mesure d'intégrer du logement immédiatement et/ou qui éprouvent le besoin d'une vie en collectif. Cependant, il soulève un certain nombre de freins qu'il est important de relever :

- La taille du dispositif (supérieure à 150 personnes) complique l'acceptabilité par le voisinage.
- Les conditions d'accueil : l'isolement du terrain (situé entre deux autoroutes), le peu d'espaces collectifs (notamment extérieurs), ainsi que la forme d'habitat en elle-même (conteneurs) questionne quant à la possibilité de créer une vie collective satisfaisante pour les habitant.e.s, et risque de créer une forme de stigmatisation du site.
- La non mixité ainsi que le manque d'ouverture sur l'extérieur (grillage, gardiens) peut

²⁴ En janvier 2023, 40 familles vivent à la Rauze. Sur les 58 personnes accompagnées dans l'emploi, 27 sont en activité (dont 12 en CDI, 4 en CDD et 2 en CDDI).

également être un frein à l'insertion des habitant.e.s (entre soi linguistique notamment).

- L'impossibilité pour les éco-recycleurs de poursuivre leur activité professionnelle sur site peut potentiellement créer une précarisation économique des personnes concernées.

Le Village de transition de la Rauze, est une expérimentation phare pour le territoire, notamment quant à la capacité des acteurs publics à mobiliser du foncier vacant et investir massivement pour la résorption d'un bidonville. Il sera intéressant de suivre la vie, puis la fermeture, de ce dispositif afin de pouvoir tirer un bilan sur son efficacité. Sur d'autres territoires, beaucoup d'expériences de villages de transition ont une durée bien plus longue que celle initialement prévue.

UN LEVIER PRIORITAIRE : LE MONTAGE D'OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SOLIDAIRES

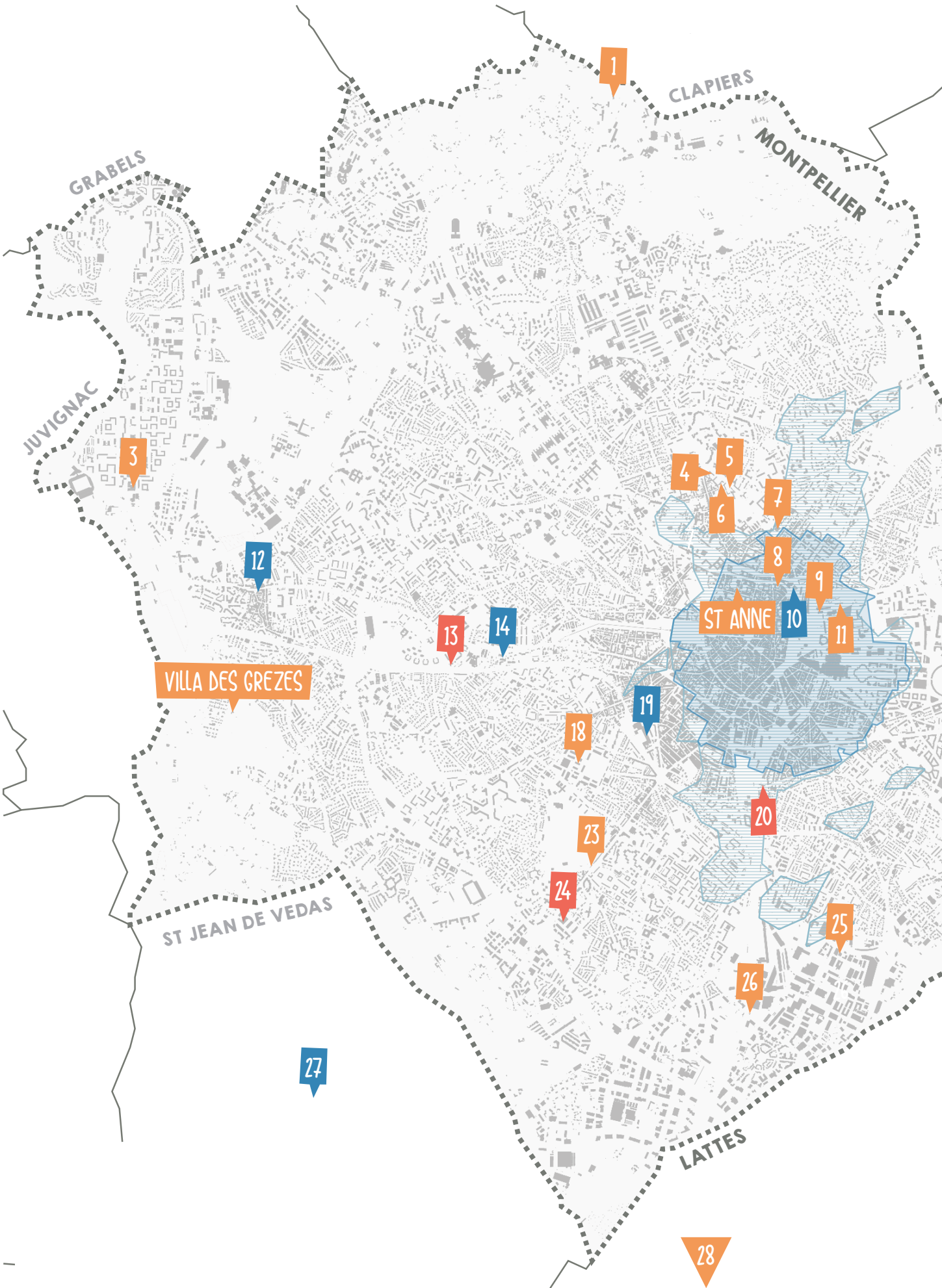
Au-delà du projet -avorté- de rachat du site des Violettes, le montage d'opérations immobilières solidaires est l'une des pistes d'action privilégiée pour permettre la création d'une offre d'hébergement complémentaire à destination des personnes vivant en bidonville. En effet, la mobilisation de biens vacants réhabilités sous forme d'habitat intercalaire - notamment pendant les phases d'étude préalables aux travaux visant la création de logements pérennes - est l'un des outils principaux permettant la résorption des bidonvilles de la métropole.

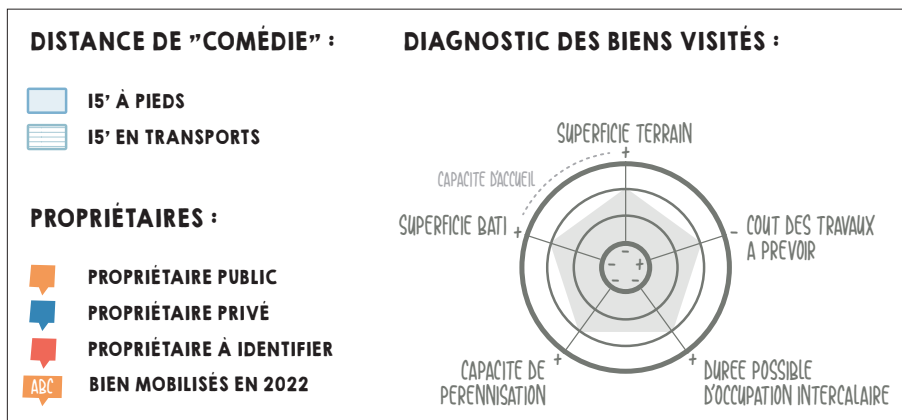
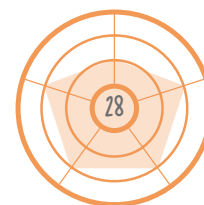
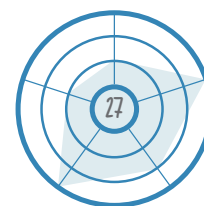
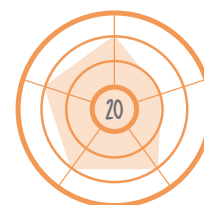
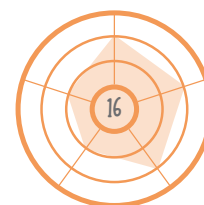
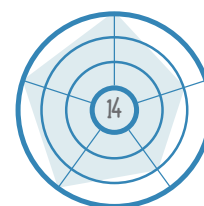
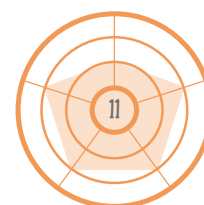
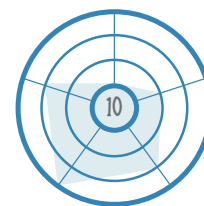
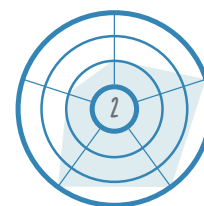
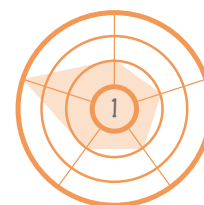
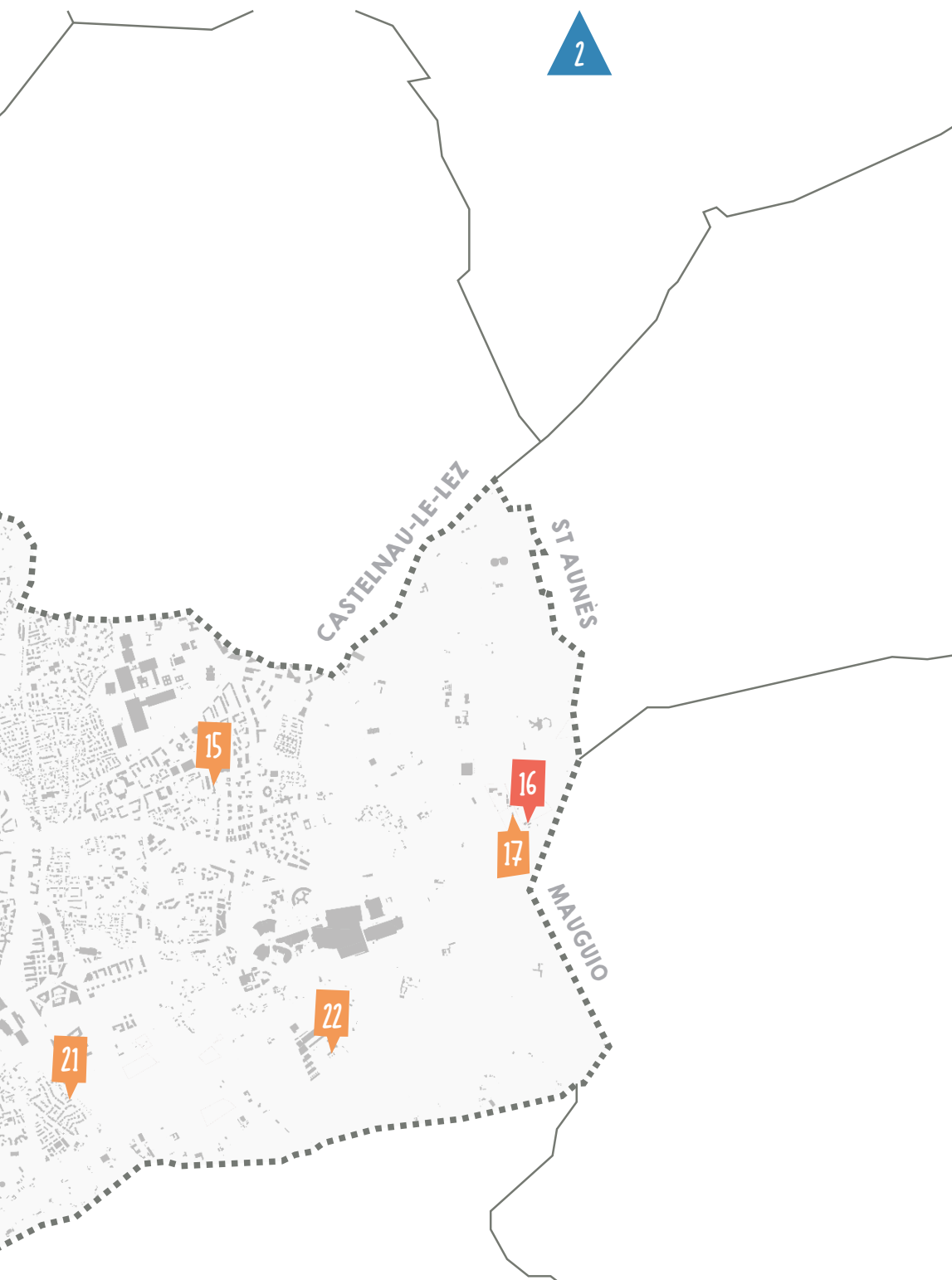
DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

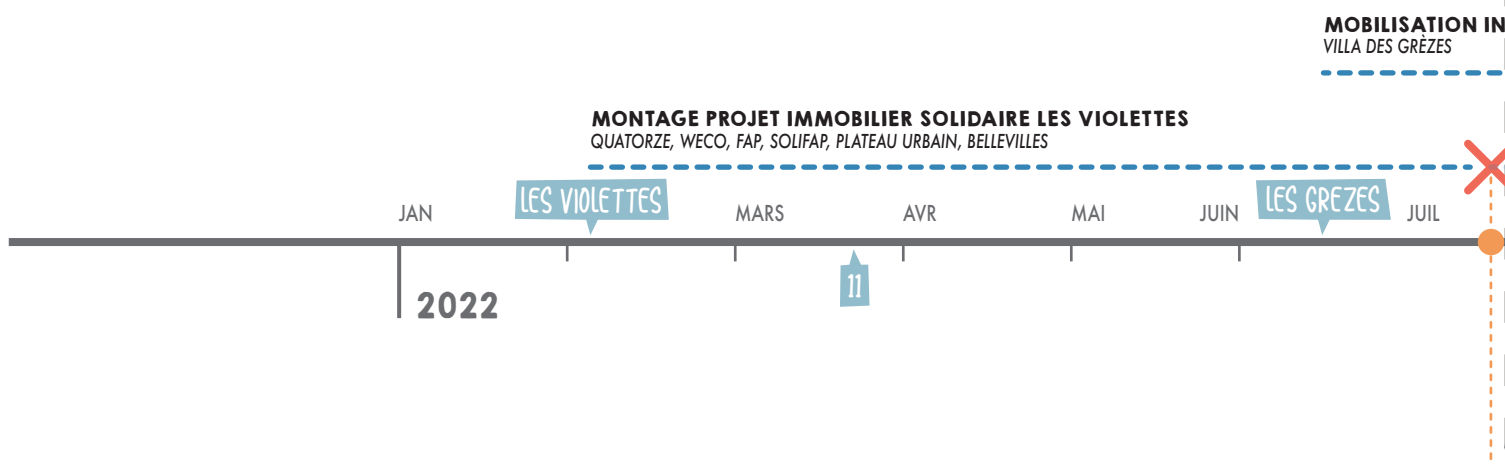
L'un des enjeux fondamentaux pour la résorption des bidonvilles du territoire réside dans la possibilité de passer d'une pénurie de logement/hébergement à la création d'une abondance de nouvelles propositions. Pour ce faire, il est possible de s'appuyer sur un vivier foncier largement inexploité : les biens vacants du territoire.

L'année 2022 a permis un premier travail de prospection qui révèle de nombreuses opportunités foncières sur la métropole.

Un engagement des différents pouvoirs publics dans cette dynamique paraît aujourd'hui indispensable pour permettre l'activation de ces biens et permettre ainsi la création de nouvelles places d'habitat intercalaire et de logements pérennes.







1 VISITES DE BIENS VACANTS MOBILISABLES

DES ACTEURS DÉJÀ MOBILISÉS

L'enjeu prioritaire aujourd'hui est donc la production d'une nouvelle offre d'habitat qui nécessite un travail de prospection foncière auprès des acteurs publics et privés, une évaluation fine de la faisabilité des projets (état du bâti, coûts de réhabilitation, durée de mise à disposition, préfiguration des usages) et le montage opérationnel du projet (maîtrise d'oeuvre, mobilisation des acteurs et des financements, conventionnement).

Pour permettre la mobilisation et l'activation de ces biens vacants, des acteurs expérimentés dont les compétences complémentaires peuvent permettre le montage d'opérations immobilières solidaires sont déjà prêts à s'engager sur le territoire. Réunis depuis le début de l'année au sein du Comité Habitat, il s'agit de :

WECO

WECO INVEST

Coopérative solidaire d'utilité sociale ayant pour objectif de loger chacun dignement. Elle propose la construction de logements en accession pour financer la réhabilitation de patrimoine vacant à destination de populations vulnérables

Apporte son ingénierie financière et opérationnelle sous forme de portage des opérations de logement en accession.

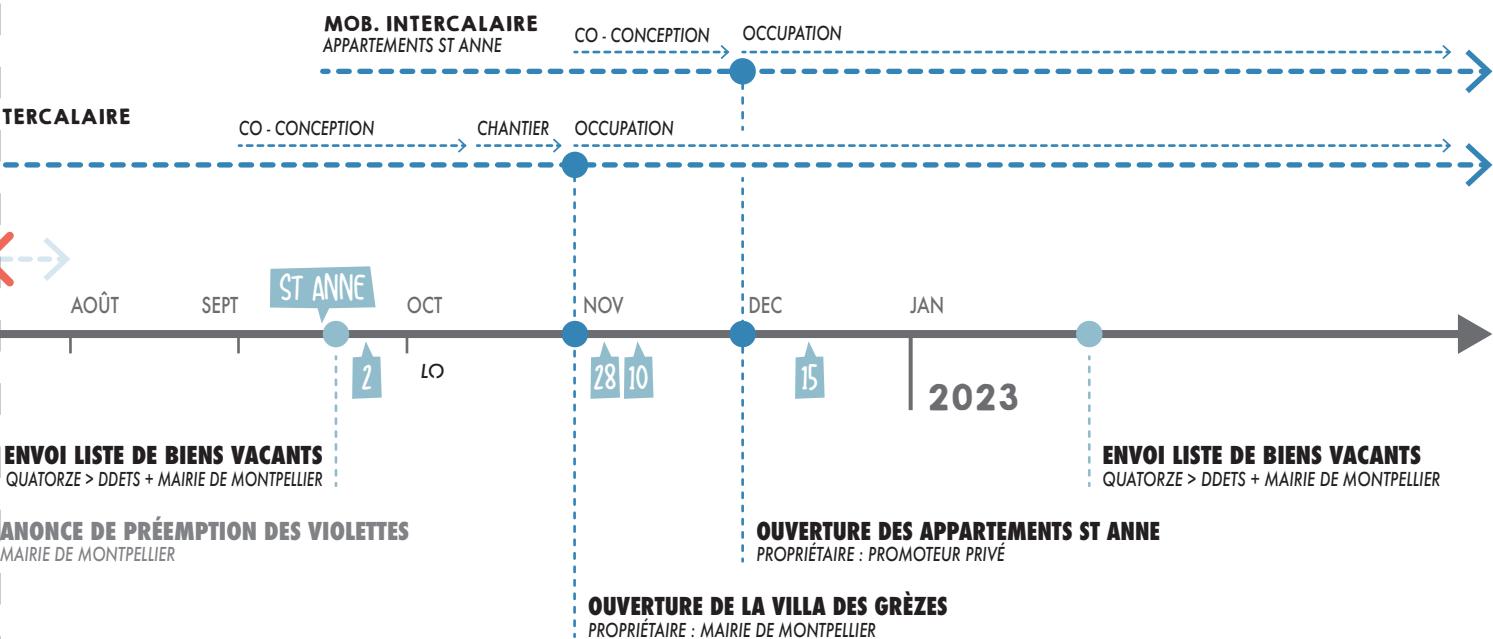
Solifap

INVESTISSEMENTS SOLIDAIRES

SOLIFAP

Société d'investissements solidaires créée par la Fondation Abbé Pierre et AG2R LA MONDIALE en 2014. Elle a pour objectif de mettre la finance solidaire à disposition des associations qui luttent contre le mal-logement pour les aider à réaliser leurs projets.

Solifap apporte son soutien et son expertise sur les phases de montage et de financement de projet, notamment sous la forme du portage financier de foncier.



Ligne de temps opérationnelle : montage de projets intercalaire



PLATEAU URBAIN

Coopérative d'urbanisme transitoire, propose la mise à disposition d'espaces vacants pour des acteurs culturels, associatifs, et de l'économie sociale et solidaire.

Plateau urbain apporte son expertise en gestion, sécurisation et en mise à disposition de sites en transformation à des projets sociaux, innovants ou temporaires.



LA FONCIÈRE BELLEVILLES

Entreprise solidaire d'utilité sociale, elle est un outil immobilier au service de projets responsables, inclusifs, mixtes, écologiques à fort impact social. Elle participe à la revitalisation de territoires à travers l'acquisition, la programmation et la réhabilitation de logements, commerces, tiers lieux et espaces d'activités.

La foncière Bellevilles apporte l'ingénierie de projet, sous forme de maîtrise d'ouvrage déléguée et se positionne comme co-investisseur pour le financement de travaux de réhabilitation.



QUATORZE

Collectif d'architectes et d'urbanistes structuré en association, Quatorze transmet, développe et promeut des architectures sociales et solidaires pour des territoires agiles et résilients.

Quatorze apporte son expérience en montage de projets urbains atypiques et innovants sous forme d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage orienté sur la participation et la mise en récit du projet.



FONDATION ABBÉ PIERRE

Tête de réseau sur le sujet du mal logement, elle agit pour permettre à toute personne défavorisée d'accéder à un logement décent et une vie digne.

La Fondation Abbé Pierre apporte son expertise, son réseau ainsi que son soutien financier aux actions de résorption de bidonvilles.

Par ailleurs, les acteurs en capacité de gérer de l'habitat intercalaire (gestion locative et/ou accompagnement social) ne manquent pas sur le territoire et sont aujourd'hui prêts à assumer ces nouvelles fonctions : associations du consortium (AREA, La Cimade), associations du secteur AHI (notamment Gestare), associations gérant déjà de l'habitat intercalaire à Montpellier (Avec Toits, Luttopia, Secours Catholique).

INTERCALAIRE : OUTILS JURIDIQUES

Plusieurs outils juridiques sont à la disposition des acteurs souhaitant contractualiser sur des projets temporaires d'habitat intercalaire²⁵ :

• LA CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (OU INTERCALAIRE)

La convention d'occupation temporaire se définit comme la mise à disposition pendant une durée temporaire de locaux vacants par son propriétaire en contrepartie de leur restitution amiable par les occupants dès la survenance réelle de l'événement mettant fin à la vacance, c'est-à-dire, le plus souvent, le début des travaux. En droit public, les conventions d'occupation intercalaires peuvent être soumises à l'article L. 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, ce qui permet à celles-ci de délivrer gratuitement une autorisation d'occupation du domaine public aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général. La convention d'occupation intercalaire ne doit pas être rédigée dans un sens totalement défavorable aux occupants et la durée d'occupation est, par nature, indéterminée car elle dépendra de la survenance effective du nouveau projet du propriétaire. L'article 29 de la loi Elan du 23 novembre 2018 introduit deux principales nouveautés :

- Une orientation renforcée du dispositif vers l'habitation
- Une incitation des opérateurs en faveur des personnes sans abri

• LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

La convention d'occupation précaire est un contrat issu de la jurisprudence, qui permet, pour un logement ou local donné, de déroger au droit des baux d'habitation tout en accordant un droit de jouissance à un occupant. Elle est prévue par l'art. L. 145-5-1 du Code de commerce. Les parties manifestent leur volonté de ne reconnaître à l'occupant qu'un droit de jouissance précaire moyennant une contrepartie financière modique. Son usage est admis pour autant que soit démontrée l'existence de circonstances particulières indépendantes de la seule et unique volonté des parties : notamment une cause objective de précarité qui fragilise l'occupation des lieux par le preneur (future démolition du lieu, relogement de famille sans abri ...).

²⁵ Pour aller plus loin :

- Collectif Romeurope, ANVITA, Fiche pratique - Mobilisation du foncier vacant, 2022. [<https://www.romeurope.org/wp-content/uploads/2022/01/Fiche-pratique-Mobilisation-du-foncier-vacant.pdf>]
- APUR, Urbanisme transitoire - Solutions juridiques, 2021. [<https://www.apur.org/sites/default/files/urbanisme-transitoire.pdf?token=twtbHgRr>]

• LE COMMODAT

Le régime juridique de ce contrat est fixé par les articles 1875 et suivants du Code civil. Le commodat est gratuit, l'emprunteur ne verse ni loyer, ni indemnité du fait de son occupation mais ne peut jouir du bien qu'en fonction de sa destination prévue ou selon ce qui est précisé par le contrat. A l'issue du terme du contrat, le bénéficiaire du prêt est tenu de restituer le bien. En cas de nécessité urgente pour le prêteur de récupérer son bien en cours de contrat, les parties peuvent écourter l'opération. Si aucune date n'a été fixée, le bien demeure mis à disposition tant que le prêteur n'en réclame pas la restitution.

• LE BAIL À RÉHABILITATION

Peu utilisé dans le cadre d'occupation intercalaire, le bail à réhabilitation est une création de la loi « Besson ». C'est un instrument destiné à permettre la réhabilitation des logements privés vacants ou partiellement occupés et dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation. Seuls les organismes autorisés par la loi peuvent prendre à bail à réhabilitation qui est conclu pour une durée relativement longue (12 ans minimum) et confère au preneur un droit réel immobilier.

DES PREMIÈRES VICTOIRES

La stratégie de création d'habitat intercalaire affectée à la résorption de bidonvilles a permis des premières victoires sur cette année de préfiguration.



La villa des Grèzes - Entrée principale



La villa des Grèzes - Chantier participatif

RÉSORPTION DU BIDONVILLE “SKATEPARK DE LA MOSSON”

En septembre 2022, la Ville de Montpellier mobilise une villa, préemptée quelques mois plus tôt, en vue de la résorption du bidonville du skatepark de la Mosson. En seulement quelques semaines, le projet est monté grâce à la mobilisation d'une pluralité d'acteurs aux compétences complémentaires :

- **VILLE DE MONTPELLIER** : mise à disposition de la villa, réalisation de travaux de sécurisation, financement de la gestion locative et co-financement du poste d'animation de la vie quotidienne.
- **ASSOCIATION AVEC TOITS** : signature de la convention d'occupation, ameublement et gestion locative.
- **AREA** : accompagnement social des familles sur le bidonville puis dans la villa, animation de la vie quotidienne.
- **MÉDECINS DU MONDE** : lien initial avec les habitant-e-s dans le cadre de l'aller-vers en santé, accompagnement conjoint avec AREA au processus d'adhésion au déménagement.
- **QUATORZE** : Conception de l'aménagement intérieur et animation d'un chantier participatif.
- **FONDATION ABBÉ PIERRE** : Co-financement d'une partie du poste d'animation de la vie quotidienne.
- **ÉTAT** : Co-financement du projet, notamment dans le cadre du Plan Pauvreté.

Début novembre 2022, le bidonville du skatepark est complètement résorbé, les habitants intègrent la villa des Grèzes (disponible à minima jusqu'à fin décembre 2023).



Un appartement St Anne avant l'emmenagement

RÉSORPTION DU BIDONVILLE “MAS SAINT PIERRE”

En octobre 2022, les ménages du bidonville “Mas St Pierre” sont menacés d'expulsion. Parallèlement, un promoteur privé se rapproche de la Fondation Abbé Pierre pour mettre à disposition temporairement plusieurs appartements avant des travaux de réhabilitation. Après quelques échanges inter-associatifs, une proposition est faite au propriétaire :

- **QUATORZE** : Coordination générale de l'opération, diagnostic de la capacité d'accueil
- **AVEC TOITS** : Signature d'un commodat et gestion locative des appartements
- **LA CIMADE** : Accompagnement social des ménages sur le bidonville puis dans les appartements
- **FONDATION ABBÉ PIERRE** : Financement des coûts d'investissement et de fonctionnement
- **VILLE DE MONTPELLIER** : Co-financement des coûts de fonctionnement
- **ÉTAT** : Co-financement du projet, notamment dans le cadre du Plan Pauvreté.

Début décembre 2022, le bidonville du Mas St Pierre est complètement résorbé et les habitants intègrent les appartements, disponibles jusqu'à juillet 2023.

CONCLUSION

Cette année 2022, pensée comme une année de préfiguration du programme "Montpellier Zéro Bidonville", permet de dégager un premier diagnostic sur la situation du territoire et d'identifier les principaux leviers sur lesquels s'appuyer pour une résorption douce des bidonvilles de la Métropole.

L'enjeu majeur de cette nouvelle stratégie en construction est de **mettre fin à la logique de pénurie par la réalisation d'opérations immobilières solidaires**.

Cette stratégie doit pouvoir s'appuyer sur trois fondements :

- Un accompagnement social global des personnes, tant dans les bidonvilles (via un travail d'aller-vers) que dans les nouveaux dispositifs créés.
- Une mobilisation massive de l'habitat intercalaire permettant un accroissement rapide de l'offre d'hébergement disponible.
- Une création de logements pérennes pour répondre au déficit structurel du territoire et apporter des voies de sorties aux dispositifs intercalaires.

La réussite de cette stratégie de résorption ne sera permise qu'en partant du **besoin réel des personnes**, ainsi qu'en prenant en compte les dynamiques de parcours et leurs temporalités. Pour ce faire, une réflexion autour de la diversité des formes d'habitat doit notamment être menée afin de s'assurer de répondre aux besoins exprimés.

L'année 2023 peut-être **l'année d'un réel changement d'échelle dans la mise en œuvre opérationnelle de la résorption des bidonvilles du territoire**. Le travail de diagnostic des besoins en habitat²⁶ permet notamment d'identifier les chantiers prioritaires sur lesquels travailler collectivement (accès et maintien dans les dispositifs de droit commun, insertion professionnelle, habitat alternatif ...).

Le financement du plan d'action à venir doit être pensé dans une logique multi-acteurs, en s'appuyant sur les dispositifs de droit commun, les crédits exceptionnels mobilisables par la DIHAL, ainsi que les fonds privés. **Les fonds structurels européens constituent un levier majeur, notamment via l'articulation du FEDER et du FSE +**. Une première modélisation financière pluriannuelle a été réalisée lors de cette année de préfiguration, et la consolidation de ce budget global est l'un des enjeux de l'année à venir.

Par ailleurs, **la signature d'une feuille de route entre l'Etat, la Ville/Métropole de Montpellier et la Fondation Abbé Pierre** est aujourd'hui indispensable pour ancrer durablement cette démarche de résorption et sera l'aboutissement politique de cette année de préfiguration. Dans cette perspective, les instances de gouvernance du programme sont en cours d'évolution avec la transformation du comité technique²⁷ comme unique comité en charge du pilotage de la stratégie de résorption. Il est primordial de maintenir une dynamique de co-construction de la démarche avec le secteur associatif, en particulier les associations qui interviennent auprès des personnes vivant en bidonvilles, afin de s'assurer que les solutions mises en œuvre soient au plus proches des réalités de terrain.

²⁶ Cf : Page 21

²⁷ Réunissant la Ville/Métropole de Montpellier, l'Etat et la Fondation Abbé Pierre

La question de la capitalisation et de l'évaluation du programme doivent être pensées afin de poser un regard réflexif sur les actions menées, permettre le changement d'échelle de la démarche, et pourquoi pas l'essaimage sur d'autres territoires.

Enfin, de manière transversale, **la participation des habitant.e.s doit être réfléchie et encouragée**, afin de s'assurer d'être au plus proche des besoins et de la temporalité des personnes vivant dans les bidonvilles du territoire. Cette dynamique a été esquissée cette année avec l'organisation d'un retour d'expérience des personnes ayant vécu aux Violettes.

Le territoire de la métropole de Montpellier a donc aujourd'hui toutes les cartes en main pour atteindre une résorption douce et concertée de l'intégralité de ses bidonvilles et apparaître ainsi comme un modèle en France sur cette thématique.



Un appartement St Anne le jour de l'emménagement des habitants



JANVIER 2023

Réalisé par Quatorze

Financeurs : DDETS Hérault, Fondation Abbé Pierre

Partenaires : AREA, La Cimade, Médecins du Monde, WECO, Ville de Montpellier

 **uatorze**