



RENCONTRE MME ARCHIMBAUD 26 JUIN 2017

PROJET « MODULOIT »

1. Hôtel Social 93, membre du groupement ABRI

Hôtel Social 93 et La Main Tendue sont deux associations de Seine-Saint-Denis qui viennent en aide aux mal-logés et sans-abri de ce département. Elles sont regroupées dans un groupement d'associations : A.B.R.I. Pour Agir Bâtir et Réinsérer en Ile de France.

Ensemble, elles animent un dispositif de 29 services d'accueil, d'hébergement et d'insertion ; les centres d'hébergement offrent près de 1 000 places aux publics précaires de Seine-Saint-Denis (familles avec ou sans enfants, personnes isolées, grands exclus, femmes victimes de violence,...) sous le pilotage du SIAO 93.

2. EN QUOI CONSISTE LE PROJET « MODULOIT »

- Créer des places d'hébergement pérennes, modulables, transportables
- En installant sur ces terrains temporairement inoccupés des logements à caractère **durable** présentant toutefois la particularité de pouvoir être déplacés de terrain en terrain, lorsque l'un d'entre eux est effectivement affecté à sa destination et qu'un autre devient à son tour temporairement inoccupé.
- Et, grâce à cette formule,
 - répondre à l'exigence budgétaire en recourant à une **construction légère économique** et en **minimisant le coût du foncier**
 - lever l'opposition des riverains en leur donnant l'assurance par l'implantation provisoire que la valeur de leur propriété n'est pas impactée et en les **prémunissant de toute occupation irrégulière** du terrain temporairement utilisé.

3. DANS QUEL CONTEXTE L'INITIATIVE S'INSCRIT-ELLE ?

3.1.1. Situation spécifique de la Seine-Saint-Denis

Le tableau suivant résume la singularité de la Seine-Saint-Denis dans le paysage francilien lorsque le projet ModuloToit a été élaboré :

TAUX D'EQUIPEMENT EN PLACES D'HEBERGEMENT PAR DEPARTEMENT EN ILE-DE-FRANCE

	Ile de France	Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise
Places d'hébergement									
Urgence	4843	1930	217	454	368	378	372	538	586
Stabilisation	4521	2834	266	169	198	286	429	217	122
Insertion	6855	3250	503	396	466	577	829	504	330
TOTAL <small>(source Délibération CRIdF Avril 2011 p67)</small>	16219	8014	986	1019	1032	1241	1630	1259	1038
Taux d'équipement pour 1000 adultes de 20 à 59 ans	2,44	5,97	1,36	1,33	1,54	1,40	1,91	1,70	1,59
Taux de pauvreté <small>(Source INSEE : ldf à la page n°297 Mai 2008)</small>	10,00%	12,00%	7,50%	5,80%	7,20%	8,50%	18,00%	9,50%	10,00%
Taux d'équipement pour 1000 adultes vivant sous le seuil de pauvreté	24,40	49,75	18,13	22,93	21,39	16,47	10,61	17,89	15,90
<i>Ecart / moyenne régionale</i>		103,89%	-25,68%	-6,02%	-12,34%	-32,50%	-56,51%	-26,66%	-34,84%
Tarification Etat à la place <small>(source : présentation DRIHL au Cte Reg Refondation du 16 janvier 2012)</small>	15 190	15 795	13 124	14 199	15 231	16 964	13 611	15 520	16 225
<i>Ecart / moyenne régionale</i>		3,98%	-13,60%	-6,52%	0,27%	11,68%	-10,39%	2,17%	6,81%

Remarques : ces moyennes sont calculées sur un nombre partiel de places dans chaque département mais on n'a pas la méthodologie. Elles constituent néanmoins des chiffres reconnus par la DRIHL. Par ailleurs, sur certains territoires, d'autres collectivités que l'Etat s'engagent. En SSD, on subit un effet ciseau : le CG n'est pas riche et de plus déjà très sollicité au titre du CASF (ex des MIE).

La situation a peu évolué depuis.

3.1.2. Difficulté à capter des structures pour les transformer en places d'hébergement

Lorsque qu'à la faveur de plans de mobilisation en faveur des publics précaires (comme ce fut le cas à la fin de l'hiver 2012-2013 avec la création de 9 000 places d'hébergement à travers toute la France, dont 300 en Seine-Saint-Denis, et à la fin de l'hiver 2014-2015 lorsque 4 000 places d'hébergement hivernales ont été pérennisées au niveau national dont 120 en Seine-Saint-Denis ou plus récemment encore avec l'appel à projets pour des places d'hébergement alternatives aux nuitées hôtelières), ou même encore cette année où 5 000 places sont en cours de pérennisation (dont nous l'espérons plus de 200 en Seine-Saint-Denis), les acteurs de Seine-Saint-Denis peinent à mobiliser des bâtiments pour les affecter à de l'hébergement.

Les difficultés qu'ils rencontrent sont les suivantes :

- ! Coût de mise à disposition des locaux incompatibles avec les budgets alloués
- ! Opposition des riverains et/ou des municipalités à tout projet d'implantation d'une structure sociale
 - soit que les riverains craignent qu'une telle structure ait un impact négatif sur la valeur de leur propre bien immobilier
 - soit que les municipalités estiment que leur commune dépasse déjà les quotas de logements sociaux et n'en veulent pas davantage (ce qui est le cas de la plupart des communes du département)

Cette année, une nouvelle contrainte rend cette recherche de structures encore plus difficile : l'interdiction de créer des places en Quartier Politique de la Ville, dont on comprend bien le sens qu'elle a au niveau national, mais qui à l'échelle de la Seine-Saint-Denis semble ubuesque.

4. DESCRIPTION DE LA MISE EN OEUVRE

- ! 2011 : Présentation à l'autorité de tutelle (DRIHL / UT 93) de l'intuition initiale (« Mobiliser des terrains temporairement inoccupés, assez abondants en Seine-Saint-Denis en raison du grand nombre d'opération de rénovation urbaine, y installer des constructions légères et transportables, les déplacer de terrain en terrain selon les disponibilités »)
- ! 2012 : Etude de faisabilité sociale, technique et financière d'un tel projet et d'en définir les modalités précises qui en permettraient la concrétisation.
 - *Ce travail a permis de définir, en lien avec la DRIHL et le SIAO, la composition des logements-types en fonction des publics à accueillir, de vérifier auprès des industriels que des solutions existaient à des coûts compatibles avec les budgets mobilisables et établir ainsi une simulation budgétaire, d'écrire un cahier des charges pour une éventuelle future mise en concurrence, de déterminer que la difficulté la plus grande serait de mettre en place le financement de l'investissement initial.*

- ! Juillet 2013 : lancement par la DRIHL / UT 93 d'une première réalisation de 60 places
- ! Automne 2013 : Consultation des entreprises
- ! 2013/2014 : Ingénierie financière : recherche des fonds pour financer l'investissement initial
 - *Cette étape s'est avérée plus difficile encore que prévue : sans implantation immuable sur un site identifié, un projet de construction n'est pas considéré comme un projet immobilier, ni par les financeurs publics, ni par les banques privées (qui ne peuvent prendre d'hypothèque ou de nantissement en garantie).*
- ! Juillet 2014 : Obtention d'un prêt sur 15 ans du Crédit Coopératif qui a permis de lancer la commande auprès de l'industriel retenu entretemps
- ! Février 2014 : dépôt du permis de construire
- ! Juillet 2014 : Accord du permis de construire
- ! Juillet 2014 : lancement de la commande et affichage du permis de construire
- ! Octobre 2014 : permis purgé des recours et début des travaux de préparation du terrain
- ! Décembre 2014 : les études de sous-sol montrent que le terrain présente une grande hétérogénéité nous obligeant à définir et installer des chaînages acier pour relier les plots supportant les constructions modulaires. Cette redéfinition et la réalisation de ces chaînages entraîne un retard de plusieurs mois
- ! Mai 2015 : livraison des premiers modules
- ! Septembre 2015 : découverte de malfaçons et désordres par Hôtel Social 93 dans l'installation sur le terrain des modules
- ! Mars 2016 : après une phase de précontentieux, début de l'action en justice
- ! Mai 2016 : expertise judiciaire et liquidation judiciaire de l'entreprise titulaire du marché
- ! Septembre 2016 : autorisation de reprendre les travaux par l'expert judiciaire
- ! Janvier 2017 : Fin des travaux
- ! 4 février 2017 : Installation des résidents
- ! 22 juin 2016 : Inauguration officielle

5. UNE ACTION INNOVANTE ET REPRODUCTIBLE

5.1. Caractère innovant

5.1.1. Un foncier « provisoire »

L'idée consiste à installer sur des terrains sommairement viabilisés, avec l'accord du propriétaire (qui peut être l'Etat, une collectivité locale, un organisme public ou para-public, voire un propriétaire privé institutionnel), des logements fonctionnels qui pourront être déplacés vers un autre terrain, lorsque celui d'implantation devrait être rendu à son propriétaire et à sa destination ultime.

La forme juridique d'utilisation de ces terrains doit être précisée au cas par cas : convention fixant le bail et donnant des garanties de retour du terrain à l'usage final auquel il est destiné, bail non commercial, convention d'occupation précaire.

A Aubervilliers, le terrains fait l'objet d'une convention de mise à disposition par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, validée par la Mairie d'Aubervilliers et Plaine-Commune

Le foncier provisoire permet

- ! des économies car il est gratuit ou peu cher (du fait précisément de l'occupation précaire)
- ! d'aplanir les objections des riverains qui nous sont presque systématiquement opposés chaque fois que l'on projette une implantation (du fait que cette implantation est provisoire)

5.1.2. Un immobilier léger

Les structures ainsi créées sont chaleureuses, esthétiques, fonctionnelles, de technologie moderne (énergies renouvelables, matériaux économiques et recyclables) et au standard HQE / BBC.

Elles sont modulables en ce sens qu'elles doivent permettre l'accueil de personnes isolées (avec séparation hommes/femmes) et/ou en famille (avec espace privatif familial) mais elles doivent surtout se composer de modules qui pourront être rassemblés ou dissociés, au gré des mises à disposition de terrain, pour constituer des structures de 20 à 60 places.

Cette exigence de modularité et de transportabilité impose le recours à des constructions légères mais permet de garantir le caractère durable de la construction, même si son lieu d'implantation doit varier dans le temps. Il ne s'agit donc nullement d'installer des « Algeco » ou des mobil-homes ou quoi que ce soit qui donne l'impression d'un simple campement.

La meilleure preuve du caractère innovant de la formule ModuloToit est donnée par les principaux financeurs potentiels qui, pour citer l'un d'eux, « comprennent bien l'intérêt de la formule mais ne peuvent pas considérer comme un projet immobilier ces habitations qui ont vocation à être déplacées ».

5.2. Caractère remarquable

Dans un contexte social particulièrement difficile, la crise actuelle des migrants ne fait que rendre encore plus aiguë l'impérieuse nécessité de trouver des logements et des hébergements en grand nombre.

ModuloToit, parce que les logements doivent pouvoir être rapidement déplacés, repose, par essence, sur des solutions légères qui sont issues de cycles de production industriels courts et ne nécessitent pas de travaux lourds, coûteux et longs avant de pouvoir être mises en service.

C'est donc une solution susceptible de créer en quelques mois un grand nombre de logements et

d'hébergements à partir du moment où des terrains sont mis à disposition... et des budgets mobilisés.

5.3. Caractère reproductible

N'importe quel opérateur peut se lancer dans une opération similaire. L'EPFIF, dont une représentante a visité le site d'Aubervilliers, peut proposer d'autres terrains susceptibles d'accueillir de telles opérations.

Il appartient désormais aux pouvoirs publics de faciliter de telles opérations en élargissant les modalités de financement des opérations immobilières pour que des opérations en constructions légères transportables sur du foncier provisoire y soient éligibles. (Selon Emmanuelle Cosse, en visite à l'Étincelle pendant sa campagne, la Loi ALUR permet désormais de financer des opérations pérennes sur des implantations provisoires - A creuser)

5.4. Intégration dans le tissu social

ModuloToit, par son implantation provisoire sur un site donné, est susceptible de « banaliser » l'implantation de structures d'hébergement dans le tissu urbain et limiter l'effet « Not In My Backyard » bien connu d'opérateurs comme notre association.

5.5. Un projet reconnu par les acteurs du secteur

ModuloToit a obtenu un Trophée « Direction(s) » en décembre 2015 dans la catégorie développement durable.

ModuloToit est soutenu par la Fondation Qualitel (Qualité Logement)

6. RESULTATS CONSTATES

6.1. Objectif n° 1 : construction économique minimisant le coût du foncier

Le tableau suivant permet de le comparer à celui de chantiers classiques menés par l'association :

	MODULOTOIT	Humanisation CHRS		
		Gagny	Sevran	Noisy-le Grand
		1/3 Neuf 2/3 Rénovation	100 % Rénovation	2/3 Neuf 1/3 Rénovation
Nombre de places	60	98	54	50
Surfaces créées ou rénovées	1083	1290	811	1295
Coût travaux	1 915 419 €	4 280 146 €	2 492 438 €	2 683 973 €
Coût prestations	157 278 €	830 367 €	534 012 €	553 238 €
Total coût	2 072 697 €	5 110 513 €	3 026 450 €	3 237 211 €
Coût travaux / m2	1 769 €	3 318 €	3 073 €	2 073 €
Coût total / m2	1 914 €	3 962 €	3 732 €	2 500 €
Coût travaux / place	31 924 €	43 675 €	46 156 €	53 679 €
Coût total / place	34 545 €	52 148 €	56 045 €	64 744 €
	<i>Avancement</i>	<i>Opération terminée</i>	<i>Opération terminée</i>	<i>Opération terminée</i>
		<i>Opération terminée</i>	<i>Opération terminée</i>	<i>Programmée</i>

Toutefois, le coût de déménagement n'est pas connu : il dépend grandement des travaux à réaliser sur le nouveau terrain d'implantation.

ModuloToit n'est vraiment économiquement justifié que si les déménagements sont peu fréquents ou que les travaux réalisés pour viabiliser le terrain sont répercutés au nouveau propriétaire (par hypothèse, le propriétaire change entre l'installation et le départ car l'aménageur final est désigné entretemps).

Dans le cas particulier d'Aubervilliers, l'association a engagé plus de 300 000 Euros pour viabiliser le terrain que le nouvel aménageur n'est pas tenu de nous rembourser... alors que nous sommes tenus de remettre le terrain dans l'état où nous l'avons trouvé. Et l'ancien propriétaire (l'EPFIF) ne se serait pas engagé dans les travaux de viabilisation.

6.2. Faciliter l'acceptation du projet par les riverains et les municipalités

Les difficultés que nous rencontrons (ou non!) pour obtenir un permis de construire constituent un indicateur de l'acceptation du projet par son environnement. On peut donc comparer ModuloToit aux opérations similaires de l'association :

Projet	Date dépôt demande PC	Date obtention PC	Observations
MODULOTOIT	27/02/14	15/07/14	Changement de municipalité pendant la procédure (élections de mars 2014)
Gagny	29/06/10	23/09/10	Commune d'implantation historique de l'association
Noisy le Grand	01/06/10	01/08/15	Permis tacite obtenu après pas moins de 5 procédures judiciaires

7. AUTRES CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

7.1. QUESTIONS FREQUEMMENT POSEES

Un tel équipement est-il pérenne sur 20 ans ? Résistera-t-il à l'usage intensif qu'en fera le public accueilli ?

Nombre de centres d'hébergement utilisent déjà des structures modulaires, parfois depuis de nombreuses années (notamment à Paris). L'association Hôtel Social 93 elle-même a agrandi certains de ses centres d'hébergement par des modules de type « Algeco ». L'un d'entre eux a été inauguré au milieu en 1995, il y a donc précisément 20 ans.

Nous avons par ailleurs réalisé un démonstrateur « ModuloToit » à Pantin. Il est en service depuis 2 ans maintenant. Les modules pour le moment s'avèrent agréables à vivre et résistants. (Voir photos en Annexe)

Inversement, n'offrir pas plus de perspective sur 20 ans que de vivre dans un module, n'est-ce pas un peu inhumain ?

La structure est pérenne sur 20 ans. Nous espérons que les personnes qui y seront accueillies n'y resteront pas plus que le temps moyen d'accueil sur nos services (18 mois).

Cela dit, les modules installés à Aubervilliers sont conviviaux ; chaque logement est composé de 3 modules, si bien que l'agencement intérieur n'est pas celui d'un mobil home, mais bien celui d'un appartement de 4 pièces. Chaque pièce est aux normes de la circulaire de 2009.

A l'intérieur, on n'a pas l'impression d'être dans un module.

Que se passe-t-il si on ne trouve plus de terrain en Seine-Saint-Denis pour implanter ModuloToit ?

Nous mettons en place une veille permanente pour identifier les futurs terrains d'implantation.

Hôtel Social 93 est agréé maîtrise d'ouvrage d'insertion sur le territoire de Seine-Saint-Denis... mais on nous refuse l'accès aux subventions et financements immobiliers parce que ce projet n'est pas un projet immobilier. En ce cas, il n'est pas nécessaire pour implanter les modules d'être agréé MOI. Rien n'empêchera donc Hôtel Social 93 de rechercher un terrain un peu plus éloigné, le cas échéant de le louer.

Que se passera-t-il si le problème du mal-logement est réglé avant le remboursement du prêt ? Les modules peuvent tout simplement servir de « vrai » logement et être cédés à un opérateur du secteur « logement ». Ils paraissent particulièrement bien indiqués pour servir de logement-étudiant. Plus indiqué en tout cas qu'un container transatlantique.

Pour en savoir plus :

<https://www.facebook.com/modulotoit/>

<https://www.lespetitespierres.org/modulotoit-un-hebergement-modulaire>

<http://www.abri-groupe.org>

