



**GOVERNEMENT**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Délégation interministérielle  
à l'hébergement et à  
l'accès au logement

Mars 2024

Résorption des bidonvilles

Fiche repère

Thèmes : #ETI #Habitat #Modulaire

# Création d'un espace temporaire d'accueil ou d'insertion en sortie de bidonvilles : les 12 questions à se poser avant de se lancer

Urgence à agir pour résorber un bidonville ? Manque de logements ? Incertitude sur le mode de réponses à apporter sur le long terme ? Le recours à la création d'un espace temporaire d'accueil ou d'insertion (installation d'habitat modulaire sur un terrain avec accompagnement social) peut être une option pour conduire une action de résorption des bidonvilles.

De fait, de nombreuses opérations ont été conduites au cours des dernières années. 14 espaces de ce type sont actuellement recensés sur le territoire métropolitain (d'après les données de la plateforme *Résorption-bidonvilles*).

Ces expériences passées ou en cours offrent un certain recul. Si elles ne permettent pas à ce stade d'établir un cadre de référence strict et intangible garantissant la réussite d'une opération, elles peuvent **nourrir la réflexion à conduire avant la mise en route d'un projet et poser des garde-fous afin d'éviter les difficultés et obstacles déjà rencontrés.**

Cette fiche repère, établie par la Dihal à partir de son travail d'animation nationale et de capitalisation des actions de terrain, propose quelques-unes des questions à se poser au moment de concevoir la création d'un espace temporaire, tout en rappelant quelques principes incontournables. Elle pourra notamment contribuer à définir les points forts et les points faibles d'un projet.

Il n'y a pas de solution unique.

**A chaque territoire, en fonction de ses contraintes et de ses ressources, de définir les contours et la spécificité de son projet.**

**L'équipe de la Dihal est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet.**

Téléphone : 01 40 81 95 39 ; [contact@resorption-bidonvilles.beta.gouv.fr](mailto:contact@resorption-bidonvilles.beta.gouv.fr)  
[www.blog-resorption-bidonvilles.fr](http://www.blog-resorption-bidonvilles.fr)  
[www.resorption-bidonvilles.beta.gouv.fr](http://www.resorption-bidonvilles.beta.gouv.fr)

## Questions sur l'infrastructure

### 1. A-t-on pensé à toutes les solutions ? D'autres modalités sont-elles envisageables ?

Le recours aux espaces temporaires est parfois trop spontanément pensé pour des opérations de relogements de personnes intra-européennes sortant de bidonvilles. D'autres solutions existent, à commencer par le **maintien temporaire sur site**, s'il est possible, acceptable, encadré, borné dans le temps et avec des risques limités. Le recours à des **projets intercalaires** dans du bâti existant (locaux inoccupés) peut aussi par exemple être envisagé et représente souvent une solution moins coûteuse.

### 2. Quelle est la temporalité de notre projet, en particulier pour l'infrastructure ? Pendant combien de temps le terrain est-il disponible ?

La temporalité du projet a une incidence particulièrement forte sur **l'amortissement de l'investissement pour l'infrastructure**. En pratique, il a été constaté que les projets sur terrain de moins de 3 ans ne permettent pas un amortissement satisfaisant et posent une contrainte budgétaire très lourde. Un projet peut être conçu pour une période plus longue, mais avec un **passage transitoire et borné dans le temps des personnes et une fluidité nécessaire**.

### 3. La localisation du site est-elle adaptée au projet d'inclusion sociale ?

La localisation d'un terrain en marge de la ville, loin des services, risque d'accentuer l'isolement des personnes. Si la recherche de foncier disponible est bien souvent difficile, il convient de **veiller au maximum à ce qu'elle n'accentue pas les phénomènes d'exclusion et de repli**.

### 4. Les caractéristiques techniques du terrain trouvé sont-elles adaptées au projet ?

Les **coûts d'aménagement d'un terrain** (voiries et réseaux divers, VRD) représentent souvent près de 2/3 de l'investissement initial et peuvent donc constituer une charge importante dans l'équilibre financier des projets. Il est vital de prendre en compte les contraintes techniques du terrain (difficultés potentielles d'accès et de raccordement) et les risques éventuels que présente le terrain dans le montage du projet (risques naturels, de pollution, proximité d'infrastructures routières ou ferroviaires...).

### 5. L'aménagement du terrain a-t-il été pensé pour la sécurité des habitants ?

Il convient de prévoir les **usages par les habitants des espaces extérieurs** aux unités d'habitation, une **circulation fluide** (éviter une seule entrée-sortie), un **espacement suffisant pour la lutte incendie** (8 m), des **zones de parking**, des **infrastructures collectives** (poubelles...).

## 6. Quelle solution d'habitat choisir ?

**Plusieurs solutions modulaires d'habitat temporaire existent** : caravanes, modulaires de type Algeco, mobilhomes, tiny house, modulaires de qualité supérieure en ossature bois... Plusieurs facteurs sont à considérer dans le choix du type d'habitat : la qualité de vie des personnes, l'acceptabilité sociale du projet qui sera supérieure avec une solution de meilleure qualité, et surtout la durabilité. **Pour les projets de plusieurs années, un investissement plus élevé dans l'habitat peut s'amortir** et éviter une trop grande dégradation avec le temps qui engendrera à la fois des coûts pour le maintien en état et une perte de confort pour les personnes. **Pour un projet de courte durée, ces exigences sont moindres**, mais doivent néanmoins garantir des conditions de vie sûres et décentes pour les personnes.

## 7. Acheter ou louer les modules ?

L'achat peut être intéressant car il s'amortit dès 1,5 à 2 ans. Il n'est pas inutile également de penser dès le lancement du projet, en amont, à la seconde vie des modules et du mobilier (réemploi, revente...).

# Questions sur le projet social

## 8. Respecte-t-on bien l'approche universaliste des publics, sans viser un groupe sur la base de son origine ?

Les espaces temporaires ne doivent pas être conçus en visant un public sur la base de son origine. Cette interdiction est imposée par notre **cadre légal républicain universaliste**. Il suffit de remplacer l'épithète « rom » par toute autre désignant un groupe ethnique ou culturel pour voir immédiatement le caractère inacceptable de cette approche. Penser le projet pour une catégorie basée sur son origine réelle ou supposée masque en outre la réalité et la diversité des situations et besoins des personnes. Enfin, les références à l'origine peuvent nuire à l'acceptabilité du projet.

## 9. Quel est le projet social ?

Le projet d'espace temporaire doit avoir un objectif identifié (en particulier, l'accueil ou l'insertion). Il doit **partir des besoins des publics et être adapté à leur typologie** (par ex. travailleurs saisonniers, publics souhaitant s'installer et s'insérer en France etc.). Dans un objectif d'insertion, le projet social doit être pensé le plus en amont possible : critères d'admission dans l'ETI, durée de l'hébergement (il est recommandé de ne pas excéder deux ans), ouverture des droits et accès à l'emploi et au logement à lancer dès l'arrivée... Un **accueil maximal d'environ 80 personnes** est recommandé pour permettre l'insertion des personnes et faciliter l'acceptabilité du projet.

## 10. Le gardiennage est-il nécessaire ? Comment le dimensionner ?

Les ressources humaines nécessaires sur l'espace représentent le poste principal de dépenses de fonctionnement. Il est donc important de s'interroger sur la pertinence du gardiennage constant, qui ne doit pas dans tous les cas se faire au détriment de l'autonomie, de l'appropriation du lieu de vie et de l'accompagnement des personnes.

### 11. Comment les habitants sont-ils associés au projet ?

Pour assurer que le projet et le fonctionnement du lieu de vie soient pertinents et adaptés, il est essentiel d'associer les habitants à toutes les étapes du projet, en particulier à l'écriture du **règlement intérieur**. La participation doit également être assurée dans le fonctionnement du lieu de vie, notamment avec la mise en place de **Conseils de vie sociale** ou d'autres instances de participation. Les règles de vie décidées sans concertation préalable avec les personnes peuvent mener à des points de blocage.

### 12. A-t-on bien pris en compte les dynamiques de groupe existant dans le bidonville à résorber ?

Les éventuelles dynamiques de groupe existant sur un bidonville (par exemple l'emprise d'une personne s'octroyant la place de leader) doivent être analysées et prises en compte dans la définition et la mise en œuvre des solutions. A défaut, il y a un **risque de reproduction des schémas d'emprise et de dévoiement des dispositifs d'insertion voire d'échec**. Il est donc primordial de prendre le temps d'un diagnostic sur cet aspect, de mettre en place dans la gouvernance du projet et dans sa méthodologie des moyens d'atténuation de ces risques, et de s'entourer au besoin de conseil et d'expertise.

### Un espace temporaire, combien ça coûte ?

- Le coût plancher d'une solution d'espace temporaire d'insertion ou d'accueil (dont l'amélioration des conditions de vie sur site avec installation de blocs sanitaires) avec accompagnement renforcé, est d'**au moins 10 € environ par habitant et par jour** (environ 5 € par jour d'accompagnement pour 1 ETP pour 25 à 40 personnes et environ 5 € d'amortissement sur l'aménagement, maintien en état et fluides).
- Les projets plus ambitieux en termes d'habitat se situent plutôt **autour de 25 € à 35 € par jour et par personne** pour l'ensemble du projet (1000 € à 3000 € m<sup>2</sup> pour l'achat selon le type d'habitat ; le coût des VRD pour la viabilisation du terrain qui représente jusqu'à 2/3 de l'investissement initial ; au moins 1 ETP d'accompagnement pour 25 à 40 personnes ; gardiennage le cas échéant ; fluides).

**La configuration initiale du terrain et la durée totale du projet** sont deux leviers importants pour la maîtrise des coûts.

### Pour aller plus loin

L'habitat temporaire, une solution d'hébergement, Dihal, 2016

[gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2016/06/habitat-temporaire-ecran.pdf](https://gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2016/06/habitat-temporaire-ecran.pdf)

Développer l'habitat modulaire et transitoire, Ministère de la Transition écologique, juin 2022

[https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051\\_HMT\\_Incubation.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Lab2051_HMT_Incubation.pdf)

Urbanisme transitoire – Solutions juridiques – Etude de l'Apur, 2021

[apur.org/sites/default/files/urbanisme\\_transitoire.pdf?token=twtbHgRr](https://apur.org/sites/default/files/urbanisme_transitoire.pdf?token=twtbHgRr)

Quel devenir pour un bidonville en résorption sur site ? Urbanisme, no 417, 2020

[URBA-417\\_Bidonville-1.pdf \(jeanmarcstebe.com\)](https://www.urbanisme.com/URBA-417_Bidonville-1.pdf)

Habitats intercalaires, Suivre le guide ! Conseils et pratiques inspirantes, Affil, étude financée par la DRIHL, 2019

[affil-habitats intercalaires - suivez le guide - conseils et pratiques inspirantes 1.pdf](https://www.affil.fr/affil-habitats-intercalaires-suivez-le-guide-conseils-et-pratiques-inspirantes-1.pdf)

L'accompagnement sur un bidonville en vue de sa résorption - Le site Louis le Débonnaire à Metz, Dihal, 2019

[fiche valorisation - debonnaire.pdf \(gouvernement.fr\)](https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2019/06/fiche_valorisation_debonnaire.pdf)