



Galia : "Nous avons demandé au Samusocial de Paris de nous dessiner la résidence qui comblerait ses besoins"

Entretien avec Brice Errera, PDG de la foncière Galia. Après avoir livré en 2020 les 29 logements du projet Olympe à Montrouge (Hauts-de-Seine), la foncière vient d'inaugurer début octobre son deuxième centre d'hébergement d'urgence. Situé dans le 14^e arrondissement de Paris, l'immeuble Ariane propose désormais à 37 familles des logements et des espaces partagés ainsi que des locaux destinés à des associations. Une fois encore, il s'agit d'un projet de reconversion d'un ancien bâtiment tertiaire travaillé en partenariat avec le Samusocial de Paris. Brice Errera, PDG du groupe Galia

Comment vous est venue l'idée de vous positionner sur le segment de l'hébergement social ? Quel est l'intérêt pour une foncière comme la vôtre de travailler sur ce type de produit ?

Le social, on y est depuis toujours. Galia est un groupe familial créé par ma mère. Au début, nous faisons du logement pour primo-accédants en Martinique et en Guadeloupe. Les prix étaient plafonnés, ce qui nous permettait d'avoir accès à des crédits avantageux par le Crédit Foncier de France. Ensuite, en métropole, nous avons fait du logement social en PLS. L'hébergement d'urgence, c'est en fait le fruit du hasard. C'est le résultat d'une rencontre avec le Samusocial de Paris dans le cadre d'une réponse à un concours lancé en 2013 par Orange qui souhaitait vendre un immeuble rue de Navarin. Dans le cahier des charges, ils demandaient à ce qu'il y ait de l'hébergement d'urgence. Nous avons perdu cet appel d'offres mais nous avons commencé à nous y intéresser. Dirigé au début de notre collaboration par Christine Lacombe, le Samusocial de Paris doit trouver des lieux pour mettre à l'abri des familles dans des situations d'urgence mais pas construire un hébergement pour dans cinq ans.

En tant que foncière, nous gardons nos projets en patrimoine et notre vision est toujours long-termiste. Notre travail consiste à restructurer des immeubles anciens, des bureaux, des parkings en d'autres choses tout en respectant l'histoire du bâtiment. À la base des projets Ariane et Olympe, nous avons des immeubles de bureaux obsolètes ou vacants, rachetés à des particuliers en 2015 et 2016. Le projet Olympe à Montrouge devait accueillir un hôtel et le projet Ariane à Paris du logement. Finalement, après discussions avec le Samusocial de Paris, nous avons décidé d'en faire des centres d'hébergement d'urgence - mais sans répéter les schémas ni placarder un programme. Nous avons demandé au Samusocial de Paris de nous dessiner la résidence qui comblerait ses besoins.

En quoi l'offre actuelle ne répond-t-elle plus aux besoins ?

Sur ce point, le Samusocial de Paris serait plus à même d'apporter des réponses, mais je vais vous parler de ce que j'ai vu. Nous avons visité des chambres d'hôtel de 9 m² avec quatre personnes dedans, des chambres dotées d'une salle de bains mais sans cuisine. Il n'y avait aucune intimité, aucune possibilité de recevoir des amis ou de la famille, ni de manger un vrai repas. Ce sont tous ces besoins essentiels qui sont à combler.

Par ailleurs, ces solutions sont transitoires, elles sont faites pour une nuit, cinq jours, dix jours, le temps qu'on trouve un logement plus pérenne. Or, dans les faits, les gens y restent entre six mois et un an et vont ensuite d'hôtel en hôtel.

Face à cette réalité, vous entendez proposer un nouveau modèle. Quelles en sont les principales innovations ?

Déjà, nous proposons des appartements entiers avec cuisines et salles de bain privatives et des coins parents et des coins enfants séparés pour redonner de l'intimité aux personnes hébergées. Le deuxième besoin à combler, c'est celui de l'accompagnement social. D'où le fait d'avoir des bureaux complètement fermés à destination des médecins, des accompagnateurs sociaux, etc.

Ensuite, les personnes hébergées ont besoin de rencontres et de chaleur. Dans un centre d'hébergement classique, on vous donne un panier et vous êtes censés prendre votre petit déjeuner dans un réfectoire qui ne donne pas envie. Nous avons donc créé un coin convivial avec une vraie cuisine ouverte et des tables pour inviter des amis, fêter un anniversaire, etc...

La cuisine du projet Ariane, rue Ridder, Paris 14e - Crédit photo : Luc Boegly

Il manquait aussi des espaces pour les enfants. Vu qu'il y avait peu de parties communes, les enfants ne pouvaient ni se défouler ni être gardés. Nous avons donc créé des espaces enfants avec des jeux et d'autres espaces communs où l'on peut s'asseoir, étudier, où des associations peuvent venir donner des cours du soir, etc. Les parties communes ont été pensées pour être des endroits ouverts à des associations, comme l'Orchestre de Paris ou l'association Montessori.

L'espace enfant du projet Ariane, rue Ridder, Paris 14e - Crédit photo : Luc Boegly

Les dernières choses qui nous paraissaient essentielles, c'est qu'il fallait quelque chose de beau et d'écologique. Nous avons donc fait appel à de très bons architectes, CoBe Architecture & Paysage pour Ariane et Atelier Parisien pour Olympe, et à chaque fois, nous avons travaillé avec Kristian Gavaille & Valérie Garcia pour la décoration intérieure.

De quelle manière l'hébergement d'urgence vous amène-t-il à travailler différemment, en termes de méthode, de montage, d'équilibre financier ?

Que ce soit une maison de retraite, du co-living, des bureaux, un hôtel 5 étoiles, nous avons la même méthodologie de travail, à savoir : poser des questions aux futurs utilisateurs. Nous réalisons une étude des habitudes, des besoins, et à partir de là, nous savons bâtir des programmes qui sont novateurs. Nous avons toujours travaillé le volet environnemental et avons aujourd'hui envie d'accélérer le volet ESS.

Sur l'équilibre financier, ce n'est pas parce que c'est social que ce n'est pas économique. Nous pensons sur le long terme, nous sommes toujours dans la création de valeur. Nous achetons des immeubles qui ne coûtent pas forcément cher, ce qui nous permet d'avoir des bilans plus souples. Certes, nous dégageons moins de marges que sur les autres projets mais nous atteignons l'équilibre en tant que tel par opération.

Vue sur l'immeuble Ariane, rue Ridder, Paris 14e - Crédit photo : Luc Boegly

Vos deux projets de centre d'hébergement d'urgence sont donc complètement privés. Quels rôles jouent les acteurs publics sur ce type d'opérations ?

Nous n'avons reçu aucune aide de l'Etat mais la préfecture paie les nuitées du Samusocial de Paris. Les mairies, quant à elles, délivrent les permis de construire. La mairie du 14e arrondissement de Paris et la mairie de Montrouge ont été de vrais soutiens alors que ça ne rentre pas dans leurs quotas de logements sociaux. C'est d'ailleurs plutôt en aval qu'interviennent les municipalités, pour faire la passerelle entre ces familles en situation de précarité et les crèches, les établissements scolaires, etc.

Avez-vous d'autres projets de ce type en préparation, avec le Samusocial de Paris, exclusivement ou avec d'autres acteurs de l'hébergement d'urgence ?

Nous sommes amenés à travailler avec d'autres types d'acteurs. Nous avons un projet à

Saint-Vincent de Paul avec Altarea Cogedim autour d'un centre d'art et culturel, un incubateur social et un restaurant avec le Refugee Food Festival et une pension de famille avec Emmaüs qui sera livré en 2024. Dans deux ans, nous allons également ouvrir avec le Samusocial de Paris une résidence rue du Soleil dans le 20e arrondissement de Paris. Elle accueillera des mamans solo avant et après l'accouchement de leur premier enfant.

Propos recueillis par Inès Edel-Garcia le 11 octobre 2021