



atelier parisien d'urbanisme
17, boulevard MORLAND - 75004 PARIS
Téléphone : 01 42 71 28 14 - Télécopie : 01 42 76 24 05

LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS À PARIS

Diagnostic et Préconisations

Rapport d'étude

Septembre 2002

LES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS A PARIS

DIAGNOSTIC ET PRECONISATIONS

Cette étude a été réalisée à la demande conjointe de la Préfecture de Paris et de la Ville de Paris. Le comité de pilotage qui en a assuré le suivi comprenait également des représentants de la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI).

Les organismes gestionnaires de foyers de travailleurs migrants à Paris - ADEF, AFTAM, ASSOTRAF, CASVP, CLJT, RESHO, SONACOTRA, SOUNDIATA NOUVELLE - ont fourni une collaboration précieuse en faisant part de leurs réflexions et en répondant aux nombreuses demandes d'informations de l'APUR. C'est aussi grâce à leur concours que l'équipe d'étude a pu visiter un certain nombre de foyers. L'APUR et l'équipe d'étude adressent à chacun d'entre eux ses vifs remerciements.

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	4
DIAGNOSTIC	5
1. LE PARC	5
1.1 Un parc stable en effectifs : 46 foyers, 8 700 lits.....	5
1.2 Une concentration dans les 13 ^e , 19 ^e et 20 ^e arrondissements.....	6
1.3 Un parc réparti entre 8 gestionnaires et 16 propriétaires.....	6
2. LES RESIDENTS	7
2.1 Une occupation massive : 14 000 occupants pour 8 700 lits.....	7
2.2 Une diversité des caractéristiques sociodémographiques.....	7
3. LES PRATIQUES COMMUNAUTAIRES	10
3.1 Un ensemble d'activités informelles - commerciales, artisanales et de service - existe dans la majorité des foyers.....	10
3.2 Les cuisines collectives sont une activité majeure des foyers africains.....	11
3.3 Des salles de prière sont aménagées dans la moitié des établissements.....	13
3.4 Des pratiques de solidarité fédèrent les communautés africaines.....	13
DYSFONCTIONNEMENTS ET PRECONISATIONS	14
1. LES DYSFONCTIONNEMENTS.....	14
1.1 La sur-occupation : un phénomène lourd de conséquences.....	14
1.2 Le vieillissement : un défi pour les années à venir.....	15
1.3 La place des activités informelles et des salles de prière.....	15
1.4 Les établissements sont mal répartis géographiquement, parfois de conception dépassée et sous entretenus.....	16
2. LES ACTEURS ET PARTENAIRES.....	17
2.1 Les organismes gestionnaires poursuivent leur réorganisation.....	17
2.2 La relation gestionnaire / propriétaire reste difficile.....	22
2.3 Les mairies d'arrondissement dénoncent une situation d'urgence.....	22
2.4 Les services sociaux.....	24
3. LES PRECONISATIONS.....	26
3.1 Un cadre pour l'action : le passage en résidence sociale.....	26
3.2 Un plan de traitement à établir.....	27
3.3 Un « fait communautaire » à prendre en considération.....	27
3.4 Mettre au premier plan la sécurité et la santé des résidents.....	28
3.5 Lutter contre la sur-occupation / Prévoir des sites de desserrement.....	29
3.6 Faire du traitement des foyers un laboratoire de la politique du logement très social.....	33
3.7 Externaliser les activités économiques, contractualiser avec les résidents.....	34
3.8 Mieux financer les opérations.....	35
3.9 Normaliser le métier de gestionnaire et des produits de logements foyers.....	36

ANNEXES

INTRODUCTION

Paris compte 46 foyers de travailleurs migrants sur les quelques 700 foyers recensés en France. La plupart ont été construits dans les années 1960-1970 et nécessitent des travaux de réparation et de mise aux normes dans la perspective d'un conventionnement à l'APL sous le statut de résidence sociale.

De nombreux foyers sont en état de sur-occupation alors même que la réhabilitation ne manquerait pas d'induire une réduction du nombre de lits. Des sites de desserrement sont donc nécessaires. Un plan de programmation des interventions prioritaires serait à établir, appuyé sur une bonne connaissance de l'état des établissements et de leur occupation.

Dans ce contexte, la Préfecture de Paris et la Ville de Paris ont confié à l'APUR une mission d'étude dont l'objet est de rassembler des éléments de diagnostic sur l'ensemble des foyers de travailleurs migrants à Paris. Un comité de suivi a été institué entre la Préfecture de Paris, la Ville de Paris et la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI).

L'étude s'est appuyée sur différents matériaux :

- recueil d'informations auprès du bureau du logement de la Préfecture de Paris ;
- enquêtes par questionnaires auprès des gestionnaires de foyers ;
- entretiens avec les gestionnaires de foyers, les services sociaux et municipaux ;
- visite d'une partie des foyers et collecte d'informations sur place.

Elle a permis de produire trois types de documents :

- une base de données informatique, dite « FTM 2002 » ;
- 46 fiches de synthèse (une par foyer) ;
- une note « diagnostic et préconisations » ;

L'ensemble se veut un socle documentaire destiné à aider les acteurs en charge de l'amélioration et de la réhabilitation des foyers.

DIAGNOSTIC

1. LE PARC

1.1 Un parc stable en effectifs : 46 foyers, 8 700 lits

Le parc des foyers de travailleurs migrants de Paris totalise 8 700 lits en 2002, en augmentation de quelques 300 unités par rapport à 1992 (8 400 lits). Cet accroissement est du à la création de quatre établissements - les foyers Kracher, Argonne, Puteaux et Bellot - qui totalisent 180 lits - et à l'incorporation d'un cinquième qui avait été abusivement sorti des listes, le foyer Bisson, 156 lits.

- les foyers récents

Ces mises en service récentes ne doivent pas faire illusion. Le grand mouvement de construction de foyers pour l'accueil des immigrants célibataires s'est ralenti dès la fin des années 1970 et a pris fin au début des années 1980. Désormais, les nouveaux foyers créés servent de sites de relogement à des foyers existants en voie de démolition, et ce sont des petites structures.

Ainsi à Paris, au cours des dix dernières années :

- trois petits foyers ont été ouverts en 1994-95 par la SCI RESHO pour servir de site de relogement à un foyer montreuillois. Ce sont des immeubles anciens réhabilités situés 7 rue de Puteaux (17^e arrondissement), 4 passage Kracher (18^e arrondissement) et 26 bis rue de l'Argonne (19^e arrondissement). Leur capacité totale est de 134 lits.

- le foyer du 6-8, rue Bellot (19^e arrondissement) a été mis en service en 1999. Il devait servir de site de relogement à des surnuméraires du foyer David d'Angers (19^e arrondissement). Sa capacité est de 46 lits.

- le foyer du 15, rue Bisson (20^e arrondissement) n'est pas réellement un nouvel établissement puisqu'il existe depuis 1978. Très dégradé, autogéré et quasiment abandonné par son ancien gestionnaire depuis 1988, il devait être démoli dans le cadre d'une ZAC qui n'a pas été réalisée. Une habitude administrative avait conduit à le sortir de la liste des foyers. Sa capacité est de 156 lits.

- une taille moyenne de 190 lits par foyer

Les 46 établissements parisiens sont de types variés, à la fois en raison de leur taille, de leur configuration intérieure et des époques de construction.

Dans l'ensemble, ce sont de grands établissements. Leur taille moyenne est de 190 lits. Le plus petit compte 26 lits (Kracher) et le plus grand 435 (63 rue du Chevaleret). Sur les 46 foyers, 11 ont moins de 100 lits, 14 en ont 100 à 200, 14 entre 200 et 300 et 7 ont une capacité supérieure à 300 lits.

Un autre élément important de différenciation concerne le nombre de lits par chambre. On peut distinguer trois catégories. La première regroupe les foyers uniquement pourvus de chambres individuelles et des studios (12 foyers, 1 965 lits). La seconde comprend les foyers qui conservent au moins en partie des chambres à lits multiples c'est-à-dire à deux lits (8 foyers, 566 lits) ou à trois lits (23 foyers, 2 676 lits). Dans la dernière catégorie, on trouve trois foyers-dortoirs : Claude Tillier, Retrait et David d'Angers. Ils regroupent à eux trois 623 lits.

En termes d'époques de construction, à l'exception de sept petits foyers issus d'une reconversion d'immeubles anciens, tous les foyers datent des années 1968 à 1984 à l'exception du foyer Bellot, ouvert en 1999. Les photos de façades présentées en annexe donnent à voir le style de construction dominant, caractéristique des années 1960-1970.

1.2 Une concentration dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements

Un des éléments importants de la problématique des foyers à Paris est leur concentration dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements, à l'instar du logement social en général. Ces trois arrondissements concentrent 25 des 46 foyers parisiens, les 21 autres étant répartis dans huit arrondissements. Ainsi, neuf des vingt arrondissements de Paris n'accueillent pas de foyers sur leur territoire.

L'effet de concentration est renforcé par le fait que les foyers se retrouvent souvent en grappes à proximité les uns des autres. C'est le cas dans l'Est et le Sud du 13^e arrondissement qui sont aussi des zones à forte densité de logements sociaux. La même situation prévaut autour de la ligne de partage entre les 19^e et 20^e arrondissements où plus de dix établissements sont implantés dans un périmètre restreint. C'est le cas encore entre les 18^e et 19^e et entre les 14^e et 15^e arrondissements, le long des tracés ferroviaires. A contrario les arrondissements du centre et l'Ouest de Paris accueillent peu de foyers à l'exception d'un foyer dans le 2^e et de trois dans le 17^e.

1.3 Un parc réparti entre huit gestionnaires...

Huit organismes gèrent les 46 foyers de travailleurs migrants de Paris. Les principaux sont la SONACOTRA qui gère 16 établissements, Soundiata Nouvelle (12) et le CASVP (5). Un mouvement de concentration a eu lieu depuis 1992 et certains gestionnaires ont disparu. C'est le cas de l'AFRP et de sa filiale l'ALPI, dont les foyers en très mauvais état et qui connaissaient des situations conflictuelles ont été repris par d'autres gestionnaires en 1996.

Les organismes gestionnaires sont généralement des associations de la loi de 1901, comme l'ASSOTRAF, l'AFTAM, l'ADEF, Soundiata Nouvelle et le CLJT. En revanche le CASVP dépend de la Ville de Paris. La SONACOTRA est à la fois une société anonyme et une société d'économie mixte présente sur l'ensemble du territoire national.

... et seize propriétaires

La diversité des propriétaires - au nombre de seize - est une autre caractéristique. Dans la plupart des cas, il s'agit de SA d'HLM. Certains ne sont propriétaire que d'un seul établissement comme les « Logements familiaux » ou « la Lutèce ». D'autres en possèdent plusieurs comme la SCIC habitat Ile de France, propriétaire de 5 établissements. C'est le cas aussi de la SONACOTRA, propriétaire de 15 foyers sur les 16 dont elle assure la gestion, ce qui en fait le premier propriétaire de foyers à Paris.

Un mouvement de concentration et de redistribution de la propriété des foyers s'est produit durant les dix dernières années. C'est surtout le fait de rachats de bâtiments par la SONACOTRA à l'occasion de la reprise en gestion de foyers de son ancienne filiale HLM, la LOGIREP. D'autre part, des négociations sont en cours pour le rachat des trois établissements parisiens par la S.A. LeRichemont.

2. LES RESIDENTS

2.1 Une occupation massive : 14 000 occupants pour 8 700 lits

A partir des chiffres communiqués par les gestionnaires pour 2002, on dénombre précisément 8 493 résidents¹ dans les foyers de travailleurs migrants de Paris contre 8 234 en 1992 soit une légère augmentation (+ 259) qui répond à l'accroissement du parc.

Au-delà du recensement des résidents, plusieurs milliers d'occupants surnuméraires vivent dans les foyers. Cette sur-occupation n'est pas une spécificité parisienne. D'autres établissements de la région parisienne et en particulier de la Seine-Saint-Denis connaissent la même situation.

Comment estime-t-on la sur-occupation ?

Toute statistique à cet égard est fragile. Les estimations existantes du nombre de surnuméraires s'appuient sur des chiffres de consommations de fluides, de volumes d'ordures ménagères ou sur le comptage des matelas dans les chambres. Ces estimations sont toutes approximatives non seulement en raison de la diversité et de l'imprécision des procédés d'estimation mais aussi du fait de la variation du nombre de surnuméraires selon les périodes de l'année.

Sur la base des estimations communiquées par les gestionnaires, la population surnuméraire représente un total de 5 583 personnes soit un taux d'occupation moyen de 157%. Autrement dit, 40% des occupants des foyers serait sur-numéraires. En conséquence, et même si la situation est très variable d'un lieu à l'autre, le phénomène de sur-occupation doit être pris en compte dans sa dimension d'urgence sociale à l'échelle de Paris.

Cette sur-occupation concerne surtout les communautés africaines et beaucoup moins les autres communautés. Seuls six établissements parisiens ne sont pas du tout concernés par la sur-occupation. Quant aux foyers sur-occupés, ils peuvent être répartis en quatre groupes : 14 ont un taux de sur-occupation compris entre 6% et 50%. Pour 16 foyers, le taux se situe entre 50% et 100% et pour 3, entre 100% et 200%. Enfin 5 autres totalisent 200% à 300% de surnuméraires, en particulier, le foyer Marc Seguin qui recevrait plus de 500 surnuméraires.

2.2 Une diversité des caractéristiques sociodémographiques

Des données statistiques sont présentées ci-dessous, elles visent à décrire la population des foyers. Elles portent sur le sexe, l'âge, l'activité, la nationalité, les ressources et le turn over des résidents. Ces données ont été fournies par les organismes gestionnaires et se rapportent uniquement aux résidents, ce qui laisse totalement dans l'ombre la situation des surnuméraires.

- Une population qui vieillit : 17% des résidents ont plus de 60 ans

Structure par sexe. La population féminine des foyers est peu nombreuse. Elles ne sont que 330 femmes sur un total de 8 500 résidents (4%). Leur présence est concentrée dans quelques foyers comme Annam (32% de femmes), Chevaleret (29%) et Beccaria (15%).

Structure par âge. Une tendance très nette au vieillissement est constatée de 1992 à 2002. La part des résidents de plus de 45 ans est passée de 42% à 64% et celle des plus de 60 ans de 6% à 17%. Le vieillissement est lié à la stabilité des résidents. Il s'opère simplement par montée générationnelle des résidents en place. Il est appelé à se poursuivre et à s'amplifier si, comme on peut le penser, la majorité des résidents âgés choisit de rester en foyer après la retraite, en se ménageant éventuellement des allers-retours avec le pays d'origine.

(1) Le terme « résidents » désigne dans ce rapport les occupants en titre. Le terme « sur-numéraires » désigne les autres occupants du foyer.

Le processus de vieillissement des résidents des foyers est moins avancé à Paris qu'au niveau régional ou national. Cela tient à la concentration à Paris de migrants africains, plus jeunes et arrivés en France plus récemment que les maghrébins.

- Activité : une majorité de salariés (60%) mais une progression des retraités (8%) et des étudiants (4%)

Le foyer de travailleurs migrants reste à Paris un hébergement essentiellement destiné aux « travailleurs », généralement salariés. Mais une ouverture à d'autres populations se manifeste. Les foyers accueillent un nombre croissant de retraités, mouvement qui s'amplifiera dans les années à venir. Le nombre de personnes en situation précaire, chômeurs ou rmistes, a également augmenté, comme celui des étudiants ou stagiaires.

. **Les salariés.** Ils sont majoritaires dans les foyers de Paris. La proportion d'ensemble est de 60% en 2002, en recul par rapport à 1992 (67 %). Les emplois occupés par les résidents des foyers sont concentrés dans le bâtiment et les travaux publics, l'hôtellerie et la restauration, les activités de nettoyage et de gardiennage. Deux évolutions apparaissent : un déplacement de l'emploi secondaire vers le tertiaire, lié à l'évolution de la structure économique régionale ; une précarisation de l'emploi marquée par la vive progression des contrats à durée déterminée de 1992 à 2002 aux dépens des contrats stables, d'après les données disponibles sur certains foyers.

. **Les chômeurs.** Ils représentent 15,3% des résidents en 2002 au lieu de 12,7% en 1992. Cette montée du chômage s'inscrit dans la tendance observée sur la période mais les taux sont supérieurs d'environ 3 points à ceux de la population active parisienne.

. **Les retraités.** Ils sont en nombre croissant. Leur part est passé de 3,9% en 1992 à 8,0% en 2002. A noter aussi une montée des « pensionnés » dont la proportion est passée de 0,5% en 1992 à 2,3% en 2002. Encore rare aux débuts des années 1990, la présence de retraités s'affirme dans les foyers. Trois établissements logent déjà plus de 20% de retraités et pensionnés : les foyers Falguière (22%), Terres au curé (23%) et Masséna (35%).

Le maintien sur le sol français de nombreux résidents âgés des foyers se relie à un ensemble de facteurs difficiles à démêler. Ces retraités sont souvent des personnes mariées dont la famille est restée dans le pays d'origine. Ils effectuent des voyages au pays mais leurs attaches se sont parfois amincies. Ils souhaitent conserver leur chambre tant pour des raisons administratives - perception de pensions par exemple - que pour des raisons affectives et de modes de vie, ayant passé de nombreuses années en France. Ces allers-retours génèrent des difficultés de gestion liées à la sous-location de ces chambres durant l'absence de la personne âgée.

A l'âge de la retraite, la couverture sociale et la qualité des soins dispensés sont aussi des critères importants du maintien en France. Sur le plan des revenus, il est probable que les retraites sont modestes, les carrières ayant été celles d'ouvriers peu qualifiés. Elles sont quelquefois difficiles à reconstituer dans leur intégralité en raison de multiples changements de postes, d'emplois et d'employeurs. Il est difficile de savoir si cette population âgée perçoit une retraite à taux plein ou si elle rencontre des difficultés pour l'obtenir comme c'est souvent le cas pour les étrangers âgés. Il reste que ces ressources présentent un caractère régulier et garanti.

. **Les étudiants** et stagiaires. Ils sont en légère progression, de 3,7% en 1992 à 4,4% en 2002. Ils appartiennent à des nationalités très diverses, souvent de l'Europe de l'est. Certains établissements accueillent traditionnellement des contingents importants d'étudiants et/ou de stagiaires. Il s'agit des foyers Beccaria (16% d'étudiants), bd de Charonne (20%), 95 rue du Chevaleret (23%), Amiral Mouchez (23%), Sablonnière (27%) et Annam (29%).

- Nationalités : une majorité de résidents originaires d'Afrique noire (58%) et du Maghreb (19%)

Les résidents des foyers parisiens sont à 84% de nationalité étrangère et 16% sont français, souvent d'origine étrangère et naturalisés. Par rapport à 1992, on remarque une progression des français (13% en 1992) et une baisse corrélative des étrangers (87% en 1992).

. **Afrique noire.** Les populations originaires des pays du sud du Sahel représentent le contingent le plus important. Elles sont majoritaires dans la population des foyers. Leur part est restée stable de 1992 à 2002 (58%). Trois nationalités sont particulièrement représentées : les Maliens, suivis des Sénégalais et dans une moindre proportion des Mauritaniens. Ils sont majoritaires dans environ la moitié des foyers de Paris et présents dans d'autres établissements.

Les informations transmises par les gestionnaires ne distinguent pas toujours précisément les différentes nationalités ce qui ne permet pas un dénombrement précis. En général les gestionnaires regroupent ces populations sous l'appellation d'africains du sud du Sahel. Ils caractérisent ainsi un mode de vie propre à ces populations au sein des foyers.

. **Maghreb.** Les résidents originaires de pays du Maghreb constituent un deuxième regroupement important. Parmi les différentes nationalités et même si les distinctions nationales ne sont pas toujours précisément mentionnées, les Algériens sont les plus nombreux, suivis des Marocains.

Globalement, la part des Maghrébins dans la population des foyers est en léger recul, de 22,0% en 1992 à 19,3% en 2002. Cette diminution tient en partie au vieillissement des résidents algériens, souvent installés de longue date. Certains quittent le foyer pour un retour au pays. Des décès se produisent ainsi que des naturalisations. Les chambres libérées ne sont pas réoccupées dans les mêmes proportions par des résidents originaires d'Algérie.

. **Autres nationalités.** De nombreuses autres nationalités sont représentées dans les foyers mais avec des contingents plus faibles. Les nationalités regroupées sous l'appellation « Autres » représentent une part stable de la population des foyers : 6,9% en 2002 au lieu de 7,0% en 1992. Parmi les origines, les gestionnaires mentionnent une présence asiatique et européenne ou encore africaine hors « pays du fleuve Sénégal ».

- Ressources : des revenus très faibles

Les revenus des résidents sont modestes au regard des salaires parisiens mais on peut distinguer des degrés. Les mieux lotis - 38% des résidents - ont un revenu mensuel 2001 supérieur à 850 €, c'est-à-dire un montant proche du SMIC. Derrière ce premier groupe, ils sont 38% à déclarer un revenu compris entre 450 € et 850 € par mois (3 000 F à 5 575 F). Enfin 24% disposent de revenus très faibles : 19% ont un revenu inférieur à 450 € par mois et 5% sont répertoriés « sans ressources ». Les mêmes données n'étaient pas disponibles en 1992 ce qui empêche la mesure de l'évolution.

La proportion de résidents bénéficiaires du Rmi est en hausse. Le taux est passé de 1,1% en 1992 à 6,2% en 2002. Toutefois cette progression ne reflète pas forcément un appauvrissement puisqu'elle correspond à la phase de mise en place progressive du dispositif Rmi.

Certains foyers accueillent de forts contingents Rmistes. C'est le cas du foyer Vaugirard dans le 15^{ème} dans lequel un tiers des résidents sont au Rmi (34%). D'autres accueillent environ 10% de résidents rmistes comme les foyers Annam, 186 rue de Charonne et Brillat-Savarin parmi d'autres. Sans que l'on dispose de plus d'informations, on peut imaginer que ces usagers ont été orientés par les services sociaux vers des foyers ayant des places disponibles.

- Taux de rotation : il est de 9% par an en moyenne

Le renouvellement des résidents tel qu'il ressort des données des gestionnaires est de 9% par an, ce qui représente environ 700 lits libérés et réaffectés annuellement. C'est une moyenne car les taux observés s'échelonnent sauf exception de 0% à 23% selon les foyers.

Dans la pratique, les modalités d'attribution sont variables. Des listes d'attente existent chez les gestionnaires. Mais dans les foyers sur-occupés, l'attribution des lits se fait en priorité à des personnes surnuméraires ou à des candidats parrainés par les résidents, souvent après consultation des membres du comité de résidents (cooptation). Par conséquent, les lits sont attribués prioritairement à des personnes qui connaissent déjà la résidence et qui ont des liens familiaux ou amicaux avec les résidents, ainsi qu'une origine commune. Ce mode de recrutement a pour effet de renforcer le poids des nationalités déjà présentes. Les gestionnaires y voient un avantage pour faciliter la cohabitation, tant au niveau des chambres à lits multiples que du foyer dans son ensemble.

3. LES PRATIQUES COMMUNAUTAIRES

Dans les foyers où prédominent les africains, un mode de vie communautaire s'est développé. Il se caractérise par la présence d'activités informelles : commerces, artisanat, services ; par des cuisines collectives sur-utilisées et pour certaines ouvertes aux personnes extérieures ; par une pratique de la religion musulmane dans des salles réservées ; par l'ouverture du foyer aux personnes de la communauté qui y trouvent un espace de rencontre et d'entraide.

Ces activités se déroulent dans un contexte de sur-occupation et dans une atmosphère de convivialité à l'africaine. On en retire l'impression d'un « trop plein de vie sociale » qui ne se retrouve nulle part ailleurs à Paris mais qui n'est pas sans soulever aussi des difficultés.

3.1 Un ensemble d'activités informelles - commerciales, artisanales et de service - existe dans la majorité des foyers

Des commerces de boissons, d'alimentation et de cigarettes existent dans la plupart des foyers africains de Paris soit dans le hall d'entrée, c'est le cas le plus fréquent, soit dans les étages comme par exemple au foyer Clisson dans le 13^{ème}. D'autres activités de vente alimentaire se rencontrent de manière régulière certains jours de la semaine : des stands de boucherie dans le foyer Bellière (13^{ème} arrondissement) ; des ventes de maïs à l'automne dans la plupart des établissements accueillant des Soninké. Ces activités commerciales sont quelquefois utilisées par les riverains.

Des activités artisanales sont aussi présentes. Des petits ateliers textiles et des tailleurs, avec quelques machines à coudre, produisent des vêtements traditionnels. C'est le cas par exemple dans le foyer Bellot dans le 19^{ème} arrondissement. Des orfèvres réalisent des bijoux, comme dans le foyer Tillier dans le 12^{ème}. Ces activités permettent la production de biens commercialisables auprès de la communauté et procurent du travail à une partie des résidents. Enfin des activités de « service » sont exercées - coiffeurs, marabouts - qui répondent à une demande intérieure au foyer, par exemple dans le foyer Lorraine dans le 19^{ème} arrondissement.

Ces activités sont une commodité pour les résidents qui trouvent sur place des produits et des services propres à leur communauté. On suppose qu'une partie du produit revient à la communauté, ce qui alimente des fonds d'entraide internes à la communauté.

Il reste que ces activités économiques, si modestes soient elles, échappent aux règles en vigueur : les produits vendus ne sont pas contrôlés, les commerçants ne sont enregistrés sous aucun statut, ne déclarent aucune recette et n'acquittent pas d'impôts. Ce régime d'exception au droit commun même s'il est apparemment toléré depuis des années est sans avenir. A court ou moyen terme, la présence des commerces devra pour perdurer s'inscrire dans un cadre légal et faire l'objet d'un accord contractuel avec le gestionnaire.

3.2 Les cuisines collectives sont une activité majeure des foyers africains

Dans les foyers africains essentiellement, les cuisines sont une activité centrale à laquelle les résidents sont très attachés. D'une façon générale, les plats sont savoureux. Les prix sont bas, aux environs de 2 euros par repas. L'organisation est bien rodée et l'atmosphère détendue.

Toutefois, ces cuisines sont utilisées de manière intensive dans des conditions quasi industrielles alors qu'elles ne sont pas conçues pour cela.

Non seulement les résidents titulaires et surnuméraires peuvent en faire un usage biquotidien pour y déjeuner et y dîner - car les cuisines fonctionnent de façon ininterrompue de 8h à 20h voire plus tard - mais la majorité d'entre elles sont fréquentées par des publics extérieurs au foyer.

C'est le cas par exemple du foyer de la rue Claude Tillier. Les quatre cuisines servent plusieurs centaines voire plus d'un millier de repas par jour, non seulement aux résidents mais aussi à des clients extérieurs, par exemple des ouvriers des entreprises de BTP employés aux environs. On y pratique la « vente à emporter » et l'on voit des clients venir chercher leur repas pour aller le consommer ailleurs.

Cette particularité de l'usage des cuisines s'avère plus problématique encore lorsqu'elles sont situées dans les étages et cela pour plusieurs raisons. Les cuisines d'étages sont souvent de taille modeste car prévues pour servir quelques dizaines de couverts au maximum et selon un principe de rotation. Leur usage pour la confection d'une très grande quantité de repas en dégrade rapidement les revêtements et les composants.

Cet usage des cuisines suscite toutes sortes de dégradations secondaires liées aux évacuations de fumées, aux allées et venues incessantes de non-résidents dans les couloirs et les étages. L'évacuation difficile des ordures ménagères générées en grande quantité sans que ne soit prévu un nombre suffisant de containers est un problème en lui-même². Il en résulte des nuisances sonores et olfactives pour la population du foyer et des dégradations d'autres parties communes des établissements. La présence de rongeurs est parfois signalée.

En résumé, l'usage intensif des cuisines soulève des difficultés de tous ordres. Mais les résidents y sont très attachés, d'autant que cette activité procure des revenus importants.

Des pistes sont à rechercher – on y reviendra – pour rendre compatibles l'activité de ces cuisines avec les règles de sécurité et de salubrité, sans oublier le respect des droits sociaux des cuisinières.

(2) Suivant une idée mise en avant par M. Marre (ASSOTRAF), un accord serait à rechercher avec la Direction de la Propreté de la Ville de Paris pour la mise en place de containers supplémentaires et/ou de tournées particulières de ramassage dans les foyers concernés par la confection collective de repas.

La préparation des repas dans la cuisine collective du foyer de la rue de Charonne, 11e arrt



3.3 Des salles de prière sont aménagées dans la moitié des établissements

La majorité des foyers de Paris (54%) disposent d'une salle polyvalente qui remplit une fonction de salle de prière dédiée au culte musulman. Certaines salles de prières sont utilisées essentiellement par les résidents du foyer. C'est le cas à Fort de Vaux dans le 19^{ème}. Mais la pratique du culte, en particulier la prière du vendredi - essentielle dans l'Islam - attire de nombreux pratiquants extérieurs. Des fêtes religieuses musulmanes sont aussi l'occasion de rassembler des familles et des amis extérieurs au foyer.

Les usagers de ces salles sont principalement des Africains originaires des pays du Fleuve Sénégal. Les Maghrébins utilisent moins les salles de prière, surtout lorsqu'ils sont minoritaires dans le foyer. S'ils partagent quelquefois la même salle de prière que les autres musulmans africains dans le foyer Falguière dans le 15^{ème}, ils ont tendance, surtout pour les pratiquants vieillissants, à faire la prière dans l'intimité protectrice de la chambre.

Ces activités religieuses contribuent à la vie communautaire des populations africaines au niveau de Paris et de la banlieue parisienne. La question est de savoir si ces activités doivent conserver une place et une attractivité aussi importante au sein des foyers et des résidences sociales à venir. Le déficit de mosquées et de salles dédiées à la prière musulmane dans les quartiers de l'Est parisien est mis en évidence.

3.4 Des pratiques de solidarité fédèrent les communautés africaines

Des pratiques de solidarité particulièrement fortes caractérisent les foyers à dominante d'africains Soninké. Les foyers représentent un lieu de rencontre et d'échange d'informations, tant à propos des familles restées au pays que pour la communauté locale, aux abords de l'établissement. Les membres des communautés sénégalaise ou malienne qui ne sont pas installés dans les foyers peuvent s'y retrouver et les foyers sont liés entre eux pour une mise en commun de l'information. Cette organisation contribue à l'accueil des migrants nouvellement arrivés en France.

La prise en charge des personnes en difficultés, sans ressources ou sans travail est une réalité. Il en est de même pour des personnes le cas échéant en infraction à la législation du séjour sur le territoire. Plusieurs collectifs de défense des « sans papiers » sont présents dans les foyers. Des affiches sont placardées dans les foyers comme au foyer Claude Tiller dans le 12^{ème} ou Bisson dans le 20^{ème}, appelant à la solidarité avec les sans papiers et réclamant leur régularisation.

Cette organisation communautaire est aussi tournée vers le développement d'activités économiques et sociales, éducatives et sanitaires dans les villages des pays d'origine. Sur place, la prise en charge collective permet de venir en aide aux personnes malades ou vieillissantes qui rencontrent des difficultés. Elle peut fournir une aide financière par collecte ou tontine pour le rapatriement au pays du corps des personnes décédées.

Cette solidarité n'est pas gratuite et la plupart des services que peut procurer l'organisation communautaire se paient soit en argent soit en travail. Localement, les pratiques de solidarité - et l'autorité des « anciens » qui va de pair - sont mises à mal par l'arrivée de jeunes migrants rétifs ou insensibles à ces coutumes. En outre le vieillissement des résidents et la baisse du niveau de vie dans certains établissements fragilisent le système s'entraide.

DYSFONCTIONNEMENTS ET PRECONISATIONS

1. LES DYSFONCTIONNEMENTS

Les foyers de travailleurs migrants de Paris présentent pour une partie d'entre eux des caractéristiques qui ne correspondent pas aux normes actuelles, tant techniques que sociales. L'évolution du peuplement des foyers pose aussi des questions complexes liées à la sur-occupation et au vieillissement sur place d'une part croissante résidents.

Le mode de gestion soulève des difficultés spécifiques et le modèle constructif des foyers rend leur transformation et leur mise aux normes difficiles, alors même que le desserrement au sein de structures nouvelles ne peut s'opérer aisément dans le contexte de tension foncière que connaît Paris.

1.1 La sur-occupation : un phénomène lourd de conséquences

La sur-occupation est en elle-même un dysfonctionnement de gestion qui a des effets secondaires multiples sur la dégradation des chambres, des locaux communs et des équipements. Dans le cas de Paris, la sur-occupation est essentiellement masculine, elle consiste en un hébergement temporaire ou durable d'hommes jeunes ne trouvant pas à se loger. Phénomène anciennement constaté dans les foyers de Paris et de la région parisienne, elle paraît se développer à nouveau depuis 1999-2000.

- plusieurs catégories de sur-occupants

La sur-occupation se concentre dans la plupart des établissements où les résidents sont originaires du Mali et du Sénégal. Dans sa forme la plus répandue, elle concerne des hommes jeunes accueillis par leur communauté villageoise selon un devoir de coutume. Certains sont « sédentarisés » car installés depuis longtemps. D'autres sont arrivés plus récemment. Les uns sont là en remplacement d'un résident provisoirement absent tandis que d'autres sont véritablement en surnombre. Enfin une forme rare de sur-occupation est liée à la présence de familles ou d'adolescents.

A noter aussi l'apparition récente et difficile à quantifier de jeunes demandeurs d'asiles. Plusieurs organismes gestionnaires font état de leur présence. Les services municipaux en ont aussi connaissance à travers les services d'accueil et de prise en charge des personnes démunies. Lors des visites de foyers menées durant cette étude, la présence de jeunes adultes voire d'adolescents a été effectivement constatée. Certains dorment sur des bancs durant la journée, par exemple dans les foyers Mûriers, Retrait et Falguière.

Concernant les sur-numéraires « sans papiers », leur effectif ne fait l'objet d'aucune estimation. Les gestionnaires, généralement des associations à vocation sociale, sont mal armés pour affronter les questions posées par leur présence.

- la sur-occupation solvabilise les résidents à faibles revenus

Une des causes rarement évoquée de la sur-occupation des foyers est le montant des redevances : inviter un proche à partager sa chambre, c'est aussi et peut-être surtout un moyen de diviser sa redevance.

Eu égard à leurs faibles ressources et à la pratique courante de l'envoi au pays d'une partie de leur salaire, nombreux sont les résidents qui n'ont pas les moyens d'assumer la charge de la redevance, si celle-ci est trop élevée. La solvabilité des résidents n'est pas acquise, elle est souvent très juste et facilement compromise par une hausse de tarif. Il y a une réflexion à mener sur un seuil acceptable de redevance qui n'engendre pas de dérive en termes de sur-occupation.

On peut même penser qu'une interdiction trop hâtive et mal préparée de la sur-occupation aurait pour conséquence de désolvabiliser brutalement une partie des résidents, ce qui pourrait les inciter à la grève des loyers, voire au squat.

1.2 Le vieillissement : un défi pour les années à venir

On assiste aujourd'hui à une mutation de la composition démographique des foyers parisiens. Les résidents de plus de 60 ans représentent déjà 17% de leur population et leur poids va continuer à croître. Le potentiel de vieillissement est important avec 46% de résidents dont l'âge est compris entre 45 et 60 ans. Plusieurs foyers connaissent déjà une proportion de résidents âgés de plus de 55 ans supérieure à un tiers voire la moitié des résidents : Fontaine au Roi avec un taux de 34%, Réginaldo (35%), Tolbiac (38%), Gergovie (43%), Riquet (43%), Troènes (46%) ou Falguière (58%). Ces personnes dont une grande partie ne rentrera pas dans son pays d'origine vont vieillir dans des foyers qui ne sont pas adaptés à l'accueil d'une population vieillissante, à la fois en matières d'accessibilité et de possibilité de soins à domicile.

Le vieillissement des migrants a fait l'objet d'un certain nombre de travaux ces dernières années, essentiellement en ce qui concerne les vieux maghrébins. En revanche la problématique des migrants âgés originaires des pays du fleuve Sénégal, qui sont les plus nombreux dans les foyers parisiens, est peu étudiée. Ces migrants souffrent de pathologies particulières liées à leur parcours professionnel et familial. Les services sociaux disent attendre avec appréhension le développement du vieillissement de cette population, ne se sentant pas préparés à y faire face.

On sait que ces populations rencontrent des difficultés aiguës. Elles disposent de petits revenus tirés dans le meilleur des cas d'une retraite ou d'une pension d'invalidité. Leur état de santé est celui d'ouvriers peu qualifiés qui ont connu des conditions de travail difficiles avec de multiples expositions aux accidents du travail et aux maladies professionnelles. Leur vie isolée malgré la constitution d'une famille dans leur pays d'origine les affaiblit psychologiquement. Ils connaissent parfois des situations de discriminations administratives pour l'obtention de leurs droits.

Les phénomènes de dépendance et de perte d'autonomie des personnes âgées et handicapées ne sont pour le moment pas quantitativement répandus. Des cas sont répertoriés ici et là. Pour l'heure les cas les plus graves sont encore circonscrits aux garnis et hôtels meublés qui logent de nombreux ouvriers âgés et très âgés de nationalité algérienne essentiellement. Un accroissement des cas de dépendance est à prévoir dans les prochaines années.

1.3 La place des activités informelles et des salles de prière

Les activités informelles posent problème au regard de la réglementation du travail et, souvent, au regard de l'hygiène et de la sécurité. En leur sein, elles reproduisent des relations sociales traditionnelles des pays d'origine qui ne s'inscrivent pas toujours dans des conditions d'égalité et de liberté. Elles génèrent des difficultés de gestion liées aux dilutions de responsabilités, à des nuisances de voisinage et d'une façon générale à des modalités d'exercice engendrant des occupations et des utilisations des lieux contraires aux dispositions réglementaires et légales. Face à ce problème qui perdure depuis plus de 30 ans, les gestionnaires réaffirment qu'ils sont des bailleurs et n'ont pas vocations à devenir des gérants d'activité.

Pour autant, certaines activités apportent un véritable service aux résidents et peuvent constituer des facteurs d'équilibre dans la vie des foyers, voire préparer à des parcours d'intégration sociale et professionnelle. D'autres part, la fréquentation importante des cuisines collective laisse peut-être entrevoir un marché pour ce type d'activité, y compris en dehors des foyers et selon des conditions d'exercice normalisées.

Pour toutes ces activités, une clarification de statut devrait intervenir dans le cadre de la Résidence sociale. Hygiène et sécurité devront s'imposer. D'une façon générale, les activités devront être externalisées, d'autres pourront se maintenir sous réserve d'encadrement et d'un contrôle de leurs conditions d'exercice avec notamment le respect des législations en vigueur.

1.4 Les établissements sont mal répartis géographiquement, parfois de conception dépassée et sous entretenus

Les bâtiments sont concentrés géographiquement dans certains arrondissements, précisément ceux qui comptent le plus grand nombre de logements sociaux. Si la plupart des bâtiments sont en bon état général, les conditions de confort sont insuffisantes et l'entretien des foyers déficient.

Certains foyers sont issus de la transformation de bâtiments anciens. C'est le cas par exemple du foyer du Retrait dans le 20^{ème} arrondissement qui est un ancien couvent. D'autres établissements ont été construits sur la base de logements d'ortoirs qui seront difficile à transformer en résidence sociale en raison de la nécessité réglementaire de passer à un logement individuel.

D'autres présentent des problèmes de conception au regard de l'usage qui est fait des bâtiments. Parmi les exemples de conception inappropriée on peut citer les cas du foyer Bellière dont les deux entrées sur deux rues différentes rendent plus difficile le contrôle des allées et venues dans l'espace du foyer. On peut mentionner aussi l'emploi de matériaux inappropriés pour les ventilations VMC ou le recours à des techniques d'isolation très insuffisantes. S'y ajoute dans certains établissements un net déficit d'entretien, parfois accompagné d'une gestion médiocre.

Sur le plan de la gestion, l'absence de comptabilité analytique n'est pas la moins étonnante des particularités du « monde des foyers ». En effet les propriétaires des foyers ne peuvent justifier de l'affectation régulière d'un montant des provisions pour grosses réparations aux foyers au sein de leur patrimoine immobilier.

Cette imprécision provoque des conflits réguliers avec les associations gestionnaires. Les propriétaires rendent les gestionnaires responsables de la dégradation de l'état des foyers en raison de la situation de sur-occupation. Les gestionnaires paraissent démunis sur ce point faute de pouvoir réclamer un montant contractuel des provisions pour grosses réparations (PGR) et de pouvoir en bénéficier régulièrement. L'argument de la sur-occupation est aussi une des causes des blocages de discussions entre résidents et gestionnaires sur la question de l'entretien des établissements.

2. LES ACTEURS ET PARTENAIRES

2.1 Les organismes gestionnaires poursuivent leur réorganisation

- **La SONACOTRA : un opérateur national dont le patrimoine à Paris s'est accru à l'occasion de plusieurs reprises en gestion**

Créée en 1956 par Eugène Claudius-Petit, la SONACOTRA est une société anonyme et d'économie mixte. Elle gère 400 foyers de travailleurs migrants en France dont 16 à Paris. Son patrimoine est réparti dans plus de 50 départements, ce qui en fait le premier gestionnaire de foyers au plan national. En ce qui concerne Paris, la SONACOTRA est présente depuis les années soixante mais son parc s'est accru à l'occasion de la reprise en gestion récente de plusieurs foyers dont les associations gestionnaires ont déposé leur bilan.

Les foyers repris en gestion à partir de 1997 l'ont été dans un état particulièrement dégradé. En l'absence d'une comptabilité analytique contraignante, les propriétaires précédents n'y avaient pas investi de provisions pour grosses réparations (PGR). Ces reprises ont un coût élevé : elles représentent un tiers environ de l'investissement du contrat d'objectif jusqu'en 2006 (1,2 MF d'investissement). Il existe des établissements avec des chambres à lits multiples comme les foyers Procession, Marc Seguin, La Duée et Fontaine au Roi. Toutefois la taille des chambres n'est jamais inférieure à 6 m².

La SONACOTRA a des projets de résidences sociales ex nihilo comme par exemple au 126 boulevard de Magenta dans le 10^{ème} (94 logements en T1 et T1 bis des résidences sociales en partie pour reloger des mal-logés), 21 logements rue de la Chapelle dans le 18^{ème} et au 22 rue Béranger dans le 3^{ème} arrondissement.

- **Soundiata Nouvelle prend en charge un lourd héritage**

SOUNDIATA Nouvelle, association d'accueil pour les travailleurs migrants, gère 12 foyers de travailleurs migrants à Paris. L'association vient de recevoir une nouvelle impulsion avec de gros enjeux en terme de re-mobilisation et de formation des équipes locales. La question de la liquidation a été posée en 2001. C'est finalement le regroupement entre les entités SOUNDIATA et ADRESSES qui a prévalu. Cette nouvelle entité s'organise autour d'un projet d'entreprise avec le soutien d'un comité d'appui composé des représentants des pouvoirs publics (CILPI, DGUHC, DPM, FASILD, ANPEEC, AORIF).

C'est d'abord autour des perspectives financières que s'organise ce projet. Fin 2004 les comptes doivent être redressés, essentiellement en surmontant le fort volume d'impayés (21 MF soit plus de 3 M€). Ces impayés affectent le compte de résultats parce qu'ils ont été systématiquement provisionnés (de 50% entre 3 et 6 mois, de 100% au-delà).

Certains établissements sont structurellement déficitaires (se reporter à l'audit financier d'Ernst & Young et au projet d'entreprise d'EFEL Conseil). La SOUNDIATA souhaite progresser dans les métiers de bases de l'association : renouer des relations de dialogue avec les résidents, focaliser l'action sur la gestion locative et la gestion technique. Le directeur général souhaite aller vers une « co-responsabilité » avec les résidents en les associant à certains aspects de la gestion.

- **Le CASVP veut se doter d'un plan d'action stratégique**

Le CASVP, Centre d'action sociale de la Ville de Paris, gère 5 foyers de travailleurs migrants à Paris. La structure est éloignée du métier de gestionnaire tant du point de vue des équipes techniques que de la gestion et de la question sociale. Les lourdeurs administratives s'ajoutent à un problème organisationnel dû à la séparation entre une direction administrative et une direction fonctionnelle. Les conditions d'un fonctionnement opérationnel ne sont pas réunies. L'élaboration d'un plan stratégique est jugée nécessaire. Par ailleurs des questions de propriété des établissements doivent être éclaircies.

Un audit est prévu dont le CASVP attend beaucoup. Aujourd'hui l'unité "travailleurs migrants" est doublement isolée du CASVP et du « monde des foyers ». Les nouvelles orientations de la direction redonnent espoir à une équipe qui manquait de motivations. L'adhésion à l'UNAFO va permettre de participer aux groupes de travail et de bénéficier de leur expérience. La consultation des salariés, des élus et des résidents va déterminer un avenir pour cette activité.

Chaque foyer est encadré par une équipe de 6 à 7 personnes et le siège compte 20 collaborateurs. L'administration financière est particulière puisqu'il s'agit du Trésor public. Trois travailleurs sociaux travaillent à temps plein pour les 5 établissements.

- **L'ADEF dispose d'une assise importante**

L'ADEF, Association pour le Développement des Foyers, gère 4 foyers de travailleurs migrants à Paris et 38 en Ile de France. En ce qui concerne l'organisation, l'entretien, le ménage et la gestion, l'ADEF n'a pas fait externaliser ces tâches et ce sont des équipes à plein temps qui réalisent les dépannages et les campagnes d'entretien.

Le fait que l'ADEF ne soit propriétaire d'aucun foyer ne simplifie pas sa situation. Les propriétaires font tous partie du groupe OCIL. Cet organisme a en charge l'enveloppe des bâtiments et les gros équipements. La restructuration intérieure ne ressort pas de sa compétence. Les provisions pour grosses réparations demandées à l'ADEF sont lourdes et rendent difficiles l'obtention d'un équilibre financier après réhabilitation. En conséquence les redevances sont élevées et l'allocation logement n'en abaisse que très partiellement la charge pour les résidents. Cela concerne particulièrement les foyers Violet et Troènes.

L'ADEF vient de devenir membre actif de l'UNAFO. Dans l'ensemble, l'association semble manquer de disponibilité et afficher une posture prudente sur la question du développement social.

- **L'AFTAM : un projet d'entreprise pour une association**

L'AFTAM, Association pour l'Accueil et la Formation des Travailleurs Migrants, gère 3 foyers de travailleurs migrants à Paris. L'association gestionnaire est dans une phase de transformation. Cela se traduit par deux évolutions majeures. La première concerne le responsable de l'exploitation qui devient un animateur d'équipe. La seconde porte sur le développement et les produits avec le processus de normalisation du métier (passage en normes ISO 9001) et l'apparition de nouveaux produits.

En termes de management l'association encourage le développement de la notion de projet porté par des équipes transversales. Cela permet d'atténuer les niveaux hiérarchiques comme cela s'est vu pour le projet d'entreprise. L'idée est de pousser aussi loin que possible la décentralisation selon le principe de subsidiarité.

L'AFTAM, adhérente de l'AFFIL, est inscrite comme opérateur pour la création ex-nihilo de 20 résidences sociales, en maîtrise d'ouvrage directe pour cinq d'entre elles, en partenariat avec des organismes HLM pour les 15 autres. Dans le 17^{ème} arrondissement il y a des projets mais l'AFTAM rencontre des difficultés. Les autorités ne sont pas favorables à la maîtrise d'ouvrage associative. La position de la préfecture est suivie par la CILPI et d'autres préfectures. La construction doit être assurée par des organismes HLM et la gestion par des associations. Pourtant dans le Val de Marne, la D.P.M. demande d'acheter des hôtels et de les transformer en CADA. Et l'AFTAM a démontré son efficacité dans la maîtrise d'œuvre de la moitié des 40 foyers inscrits au Plan quinquennal.

Pour le directeur général de l'AFTAM il est indispensable de mettre en place un partenariat avec les résidents et pour cela il faut laisser émerger des « élites ». Comme la Soundiata, l'AFTAM veut promouvoir un conseil de coordination des comités de concertation. Son autorité peut être contestée mais cela présente l'intérêt de proposer un niveau de discussion plus élevé. Un cahier des charges sur l'organisation et le fonctionnement de ce conseil est en cours de rédaction. La mise en place des conseils de concertation est obligatoire et l'AFTAM en a une douzaine de constitués sur les 65 établissements dans elle assure la gestion.

Le conseil de concertation doit être l'équivalent d'un comité d'entreprise. Un local doit être officiellement attribué avec des moyens informatiques. Une action de formation devrait être financée par le FASILD.

- L'ASSOTRAF s'efforce de surmonter des difficultés structurelles.

L'ASSOTRAF, Association pour l'aide aux Travailleurs Africains, gère 2 foyers de travailleurs migrants à Paris. L'ASSOTRAF fait preuve d'une réactivité intéressante et d'une bonne connaissance de terrain. Mais elle n'a pas suffisamment de savoir-faire capitalisé en matière de réhabilitation. Et cela même si, fort de l'appui de différents cabinets d'experts, l'ASSOTRAF considère qu'elle propose un « plateau technique » crédible. Elle bénéficie d'un partenariat avec la Caisse d'épargne et prévoyait encore récemment de s'adosser à l'AFTAM pour conduire une maîtrise d'ouvrage déléguée (dans l'hypothèse où le plateau technique serait jugé insuffisant par les financeurs). L'association assure la gestion de plusieurs autres foyers que ceux de Paris, à Drancy, à Ivry-sur-Seine avec trois établissements, à Nanterre et à Saint-Denis.

Les enjeux structurels ne sont pas simples. L'association peut-elle équilibrer sa gestion et investir pour l'avenir ? Une des solutions envisageables serait l'adossement pour les maîtrises d'ouvrage. Mais d'autres hypothèses sont plausibles, telles que la fusion avec une autre structure ou son absorption. Le conseil d'administration paraît insuffisamment puissant. La « crête d'endettement » est passée pour l'ASSOTRAF. De plus, la vente de son parc (opération Pinel notamment) a permis à l'association de retrouver de la trésorerie.

- Les autres gestionnaires

Les autres gestionnaires sont RESHO (3 foyers à Paris) et le CLJT (1 foyer). La SCI RESHO est née en 1993 d'un rapprochement entre le PACT-ARIM 93 et une SEM de la Ville de Montreuil pour le relogement des résidents du foyer Nouvelle France à Montreuil. (Formé de constructions Algéco, ce foyer servait au relogement provisoire des occupants du foyer Léon Gaumont à Montreuil, lui-même entièrement détruit par un incendie en 1978). La SCI RESHO a créé au total 6 foyers dont 3 à Paris. Ces foyers accueillent une clientèle diverse, ils ont en fait peu servi à leur objectif d'origine. Quant au CLJT, il est spécialisé dans les foyers de jeunes travailleurs.

DYSFONCTIONNEMENTS ET PRECONISATIONS

Foyer		Gestionnaire	Propriétaire	Nb de lits	Total lits
Reginaldo	75011	ADEF	France Habitation	48	541
Sablonnière	75015	ADEF	France Habitation	165	
Troenes	75020	ADEF	La Lutèce	244	
Violet	75010	ADEF	France Habitation	84	
Bellièvre	75013	AFTAM	Antin	289	682
Falguière	75015	AFTAM	Logements Familiaux	184	
Retrait	75020	AFTAM	Antin	209	
Beccaria	75012	ASSOTRAF	ASSOTRAF	263	617
Claude Tillier	75012	ASSOTRAF	ASSOTRAF	354	
Arbustes	75014	CASVP	Sageco	269	1 106
Clisson	75013	CASVP	Habitat Com. Locatif	215	
Muriers	75020	CASVP	Habitat Com. Locatif	281	
Tolbiac	75013	CASVP	Habitat Social Français	195	
Vaugirard	75015	CASVP	Habitat Social Français	146	
Masséna	75013	CLJT	OPACVP	244	244
Argonne	75019	RESHO	PACT ARIM 93	70	134
Kracher	75018	RESHO	PACT ARIM 93	26	
Puteaux	75017	RESHO	PACT ARIM 93	38	
Chevaleret 63	75013	SONACOTRA	SONACOTRA	435	3 829
Annam	75020	SONACOTRA	SONACOTRA	335	
Brillat Savarin	75013	SONACOTRA	SONACOTRA	214	
Charonne 61	75011	SONACOTRA	SONACOTRA	165	
Charonne 186	75020	SONACOTRA	SONACOTRA	105	
Chevaleret 95	75013	SONACOTRA	SONACOTRA	376	
Commanderie	75019	SONACOTRA	SONACOTRA	305	
Fontaine au Roi	75011	SONACOTRA	SONACOTRA	242	
Fort de Vaux	75017	SONACOTRA	SONACOTRA	282	
Gergovie	75014	SONACOTRA	SONACOTRA	311	
La Duée	75020	SONACOTRA	SONACOTRA	137	
Marc Seguin	75018	SONACOTRA	SONACOTRA	267	
Amiral Mouchez	75014	SONACOTRA	SONACOTRA	58	
Procession	75015	SONACOTRA	SONACOTRA	301	
Riquet	75019	SONACOTRA	3 F	238	
La Villette	75019	SONACOTRA	SONACOTRA	58	
Bellot	75019	SOUNDIATA Nlle	FREHA	46	1 541
Bisson	75020	SOUNDIATA Nlle	RIVP	156	
Caillié /Chapelle	75018	SOUNDIATA Nlle	Habitat Social Français	35	
Crimée Lorraine	75019	SOUNDIATA Nlle	SCIC Habitat IDF	182	
David d'Angers	75019	SOUNDIATA Nlle	Soundiata Nlle	60	
Epinettes	75017	SOUNDIATA Nlle	France Habitation	166	
Hautpoul	75019	SOUNDIATA Nlle	SCIC Habitat IDF	123	
Petite Pierre	75011	SOUNDIATA Nlle	FREHA	168	
Romainville	75019	SOUNDIATA Nlle	Habitat Com. Locatif	184	
Saint-Denis	75002	SOUNDIATA Nlle	SCIC Habitat IDF	51	
Terres au Curé	75013	SOUNDIATA Nlle	SCIC Habitat IDF	157	
Vincent Auriol	75013	SOUNDIATA Nlle	SCIC Habitat IDF	213	

Cafétéria et salle informatique du foyer Anam, 20e arrt, réhabilité et restructuré en 1994



2.2 La relation gestionnaire / propriétaire reste difficile

Les situations sont variables d'un organisme gestionnaire à l'autre. Si la Sonacotra est propriétaire de presque tous les foyers et résidences sociales dont elle assure la gestion ce n'est pas le cas de la plupart des autres organismes. Ces derniers ont en charge des établissements appartenant à différents propriétaires. Les relations sont insuffisantes.

Le point noir est celui de la réutilisation des « provisions pour grosses réparations » (PGR). L'absence d'imputation analytique fait des PGR un « puits » sans fond. Une proposition de l'UNAF0 engage à la passation de nouvelles conventions bilatérales entre les propriétaires et les gestionnaires afin qu'ils établissent des comités de suivi des PGR. Un tiers de la PGR constituée serait attribuée aux gestionnaires de manière annualisée.

Tout cela doit se faire dans la concertation et la discussion entre propriétaires et gestionnaires à l'occasion de rendez-vous réguliers qui lors de débats permettent d'apporter des éclaircissements et évite aux uns et aux autres d'être mis devant le fait accompli. Le propriétaire ne pourra pas se retrancher derrière la seule prise en charge du clos et du couvert. Il faut que cela devienne une habitude de travail. Le passage en Résidence sociale est une bonne opportunité avec l'arrivée d'un tiers dans le dialogue difficile entre propriétaire et gestionnaire.

2.3 Les mairies d'arrondissement dénoncent une situation d'urgence

Les représentants des mairies d'arrondissement les plus concernées par les foyers (13^e, 19^e, 20^e) tiennent un discours très proche. En particulier, ils n'adhèrent pas à l'option du desserrement sur place. La question des foyers, selon eux, est à resituer dans un cadre plus global en envisageant l'ensemble des difficultés de logement des personnes qui ne trouvent pas de place sur le marché du logement. On sait par exemple que la plupart des hôtels meublés ont disparu, phénomène qui n'est pas sans lien avec la sur-occupation des foyers.

- Une exigence de responsabilisation des gestionnaires de foyers

Les représentants des mairies considèrent que les gestionnaires ont une part de responsabilité dans la dégradation des foyers, pour n'avoir pas fait appliquer de règlements assurant le bon fonctionnement du foyer et en avoir plus ou moins abandonné la gestion. Ils ont le sentiment que les difficultés liées aux foyers tiennent à un problème de gestion en général et que les gestionnaires doivent être plus présents. Même pour des problèmes qui ne sont pas trop complexes, par exemple l'évacuation des fumées de cuisines, des ordures, il est difficile d'obtenir satisfaction de la part des gestionnaires. Quant à la question des sans-papiers, elle doit être posée au-delà de la capacité propre de Paris.

- Une grande prudence face aux solutions de desserrement à proximité

En conséquence les mairies sont réticentes sur l'installation de nouveaux sites, en l'absence de garanties sur le contrôle du nombre d'occupants de la part de la préfecture et des gestionnaires. Elles demandent à ce que soit respecté un principe de mixité sociale et que les établissements supplémentaires soient installés dans des arrondissements où le nombre de foyers est moins élevé et la densité de logements sociaux moins forte.

Concernant les locaux ou les parcelles qui permettraient la création de sites de desserrement, ils pourraient être trouvés mais il y a des besoins concurrents. Les arrondissements sont souvent sous-équipés en lieux pour la petite enfance, en espaces culturels, en bibliothèques... Les plans d'aménagements prévoient de rééquiper et de rééquilibrer les quartiers à des fins de mixité sociale. Il n'est pas souhaitable de densifier encore. Un rééquilibrage doit intervenir vers le centre et l'ouest de Paris.

L'hébergement temporaire est déjà saturé et ne peut être destiné en priorité aux travailleurs migrants. La mise aux normes des foyers exigerait à elle seule la création de centaines de logements supplémentaires. Or il est déjà difficile de reloger correctement une famille confrontée à un péril immédiat. Si des résidences sociales peuvent être créées, elles doivent apporter une souplesse, par exemple permettre le relogement de familles expulsées pour impayés dans les logements sociaux.

- Un dialogue suivi avec les comités de résidents

Les mairies d'arrondissement entretiennent des relations anciennes et régulières avec les comités de résidents. Des comités de quartier sont organisés en présence des représentants des foyers qui sont quelquefois comme dans le 13^{ème} arrondissement présents au sein du Bureau d'animation du conseil.

Le cas du foyer Bisson dans le 20^{ème} est exemplaire. Malgré de grandes difficultés, les résidents ont réussi tant bien que mal à autogérer le foyer (avec un portage pour le paiement des charges). Cela démontre que rien ne peut se faire sans concertation avec les résidents. L'émergence des représentants se fait sur un mode traditionnel et un travail politique doit être mené pour passer à des élections qui fasse émerger des élites représentatives.

Pour les mairies, la coordination des associations de résidents est à priori une bonne chose si cette organisation permet d'avoir des interlocuteurs conscients de la nécessité du desserrement et qui comprennent qu'il faut casser les grosses unités de logement. Il faut amener les représentants des résidents à une plus grande transparence notamment en ce qui concerne la sur-occupation.

Les mairies constatent aussi que les démarches engagées avec les résidents vont dans le bon sens du point de vue de l'intégration dans la société française des usagers des foyers qui demandent une régulation du fonctionnement du foyer. Il faut travailler avec les résidents notamment en formant des bénévoles pour les sensibiliser à la question de la réhabilitation, à la régularisation des activités informelles. Il faudrait donner accès à du matériel éducatif pour une ouverture culturelle des résidents. C'est un futur chantier de politique locale. Mais cela est complexe. Par exemple les salles de prière utilisées dans les foyers sont importantes en l'absence de lieu de culte en nombre suffisant dans les arrondissements. Mais cela peut avoir tendance à refermer le foyer sur lui-même.

Un vote a eu lieu dans le 20^{ème}, relayé par le Conseil de Paris, pour la réunion d'une table ronde. Les foyers ne paraissent pas être la source de beaucoup de nuisances. Seules quelques plaintes de voisinage sont enregistrées à l'occasion des fêtes religieuses et dans le cas de foyers particuliers. Il n'y a pas de rejet de la part de la population environnante.

2.4 Les services sociaux

Le système d'intervention est complexe. Dans les 12^e, 13^e, 18^e, 19^e, et 20^e arrondissements, les services de la polyvalence de secteur interviennent sous l'égide de la DASES. Dans les autres arrondissements, d'autres services aux critères d'interventions limités complètent l'offre de services sociaux. Cela peut être la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM), la Caisse d'allocations familiales, le Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP), la Caisse nationale d'assurance vieillesse (CNAV). Il peut s'agir de services plus spécialisés (CATRED, COTOREP, Services hospitaliers, ou psychiatriques).

Enfin des associations peuvent intervenir pour la sensibilisation, le dépistage ou le suivi médical, comme Migrations Santé très présent dans les foyers de Paris ou Inter service migrant pour l'aide administrative, ou dans le cadre de convention avec l'association Aurore qui assure un suivi personnalisé des résidents en difficultés notamment pour les questions de relogement. La DRASSIF appuie la démarche de prévention santé conduite par Afrique Partenaires Services et Migrations Santé.

- Une action tournée vers la résolution des cas individuels

Les services sociaux interviennent à la demande et individuellement et ne suivent pas une démarche coordonnée ou spécialisée en direction de telle ou telle population, sauf urgence.

Dans certains foyers, des expériences de permanences thématiques conduites par les services sociaux de secteurs ont été mises en place mais, d'après certains responsables, toutes ne sont pas couronnées de succès faute d'intérêt et d'assiduité des résidents.

Les services sociaux sont conscients de la situation de sur-occupation et du phénomène de vieillissement mais ne peuvent intervenir directement pour la prise en charge de ces problèmes. Les questions de l'isolement et de la pauvreté, par exemple, sont connues mais les assistantes sociales ne peuvent les traiter spécifiquement. La priorité concerne plutôt les familles pour lesquelles les services sociaux rencontrent de graves difficultés liées au logement insalubre ou à la perte du logement.

A cet égard, les foyers s'avèrent même être une solution de dépannage pour des personnes expulsées de leur logement. L'existence d'une solidarité entre personnes de mêmes origines apparaît fondamentale aux services sociaux qui ne peuvent trouver de solutions à toutes les familles en difficultés d'hébergement. Il en va de même pour l'aide alimentaire que fournissent les cuisines collectives.

- Une présence occasionnelle d'enfants dans certains foyers

La présence de familles avec enfants apparaît notamment dans les domiciliations administratives. Il arrive en effet que des avis de naissances mentionnent l'adresse d'un foyer de travailleurs migrants. Mais lorsque les assistantes de secteur tentent d'entrer en contact avec la mère elle ne se trouve pas ou plus dans le foyer. Dès lors, l'incertitude quant au domicile réel réduit les possibilités d'intervention sociale. Par ailleurs, les puéricultrices des PMI font état de cas très difficiles de femmes enceintes dans certains établissements.

- Les moyens d'une amélioration de l'intervention des services sociaux

Le travail à mener est important en matière sociale et médico-sociale si l'on considère la situation d'isolement de nombreux migrants, leur déracinement, le vieillissement des aînés et les cas de polygamie.

Les médiateurs sociaux ont un rôle utile mais il faut veiller à la qualité de leur formation et aux respects des règles déontologiques du travail social. Les dépistages de la tuberculose qui sont menés auprès des résidents laissent apparaître des problèmes sensibles comme à Claude Tillier (35 cas dépistés en juin 2002). Le dépistage de l'ensemble des occupants se révèle souvent très difficile et incertain dans son exhaustivité. A tel point qu'il est recommandé aux femmes enceintes membres du personnel de ne pas intervenir dans les foyers.

Les projets des services sociaux pour améliorer leurs interventions existent. D'après les personnes rencontrées, il serait bénéfique de constituer des équipes ad hoc comme dans les CHRS et de faire évoluer la gestion des foyers afin que ceux-ci disposent d'équipes présentes et impliquées. De telles équipes pourraient avoir un rôle d'interface entre les résidents et les services sociaux. Le fait de travailler avec des partenaires permet de sortir de l'urgence et d'apprécier différemment les situations.

Les services sociaux sont très favorables, en ce qui concerne la prise en charge de la vieillesse immigrée, à la constitution de cafés sociaux d'accueil dédiés à ces résidents âgés qu'ils habitent en foyer ou non. Il faut veiller comme cela a été fait dans un projet récent à ce que ces cafés soient positionnés dans des quartiers clés de la ville sur les trajets potentiels de ces personnes âgées en transport en commun.

Plus généralement, le niveau de compétence sociale des interlocuteurs dans le monde des foyers doit être accru pour que les assistantes sociales aient de véritables « répondants » locaux. En sens inverse, l'information sur la situation dans les foyers à destination des travailleurs sociaux doit être plus complète.

Certains responsables sociaux considèrent que les foyers sont un lieu décisif de contact avec la communauté africaine de leur arrondissement et notamment avec les familles primo arrivantes ou encore avec les jeunes du quartier. L'autorité des « anciens » vivant dans les foyers devrait être mise à contribution pour sensibiliser aux problématiques d'intégration ou de délinquance. Les foyers sont par ailleurs souvent à l'intersection d'une multiplicité d'associations communautaires locales.

3. LES PRECONISATIONS

3.1 Un cadre pour l'action : le passage en résidence sociale

Il existe, et c'est heureux, un cadre imposé pour la réhabilitation des foyers de travailleurs migrants. Tous sont appelés à se transformer en "résidences sociales" et à accueillir non plus seulement des personnes immigrées, mais toutes personnes en situation de précarité à la recherche d'un habitat transitoire. Le changement de statut est obligatoire à l'occasion de travaux ou à l'expiration de la convention APL en cours. Ce passage ne se produit qu'une fois, il représente une occasion unique pour aborder tous les aspects de la transformation d'un foyer, il oblige à s'interroger sur l'ensemble des évolutions souhaitables et réalisables.

Qu'est-ce qu'une résidence sociale³ ? C'est d'abord comme on l'a dit un établissement destiné à accueillir des personnes en difficulté sociale, immigrées ou non. Sauf disposition dérogatoire, on n'y trouve pas de chambres à lits multiples ni de dortoirs mais des logements individuels, confortables et autonomes. Les équipements collectifs y sont donc plus restreints qu'en foyer. La résidence sociale se veut un lieu transitoire qui permette aux résidents de s'autonomiser des dispositifs d'assistance et d'accéder au droit commun. Toutefois les résidents issus des foyers de travailleurs migrants peuvent y séjourner sans limitation de durée.

- Un « projet social » pour chaque foyer

Chaque résidence sociale naît d'un "projet social" qui lui est propre. Ce projet définit les publics à accueillir ; les caractéristiques des logements, de l'équipement mobilier et des espaces collectifs ; l'organisation de la vie collective (projet de gestion, animation, accès aux droits et aux soins, accompagnement social) ; l'insertion de la résidence et des résidents dans leur environnement ; une politique en matière de redevance. Un tel projet implique la participation de la mairie, de la préfecture, des services sociaux, des financeurs FASILD et ANPEEC et bien entendu du gestionnaire, du propriétaire et des résidents en place.

- Une « charte » pour fixer les orientations générales

Le passage en résidence sociale doit s'appuyer sur une politique locale qui énonce les objectifs, initie une démarche pour les atteindre et définit des modalités d'accompagnement. Certes, les gestionnaires doivent prendre leurs responsabilités par rapports à des prestations minimales et il faut avoir des exigences vis à vis des résidents sans oublier la nécessaire concertation. Mais il convient d'éviter de laisser les résidents et les gestionnaires dans un face à face infructueux.

Pour qu'une politique de traitement des foyers prenne corps dans la capitale, elle gagnerait à être énoncée dans un engagement mutuel entre les pouvoirs publics, les gestionnaires et les propriétaires de foyers, par exemple à travers une charte qui serait annexée au Programme Local de l'Habitat (PLH)⁴. Cet engagement porterait sur des objectifs comme le desserrement des foyers, le passage en résidence sociale, l'association des résidents à la gestion, l'aménagement des activités informelles, la prévention de la sur-occupation, le rôle de la politique de la ville, etc. On reviendra sur tous ces points.

(3) Les résidences sociales ont été créées par trois décrets du 23 décembre 1994, précisés et commentés par une circulaire du 19 avril 1995. Elles répondent à différents types de besoins, à partir d'un projet social adopté au public accueilli. Le financement se fait en PLA, en privilégiant le PLA I.

(4) Dans le même esprit mais dans un autre cadre, une "Charte de développement social des foyers de Travailleurs Migrants et Résidences sociales" a été adoptée le 13 Avril 1999 par l'Assemblée générale de l'UNAF0. Celle-ci précise les valeurs poursuivies (l'autonomie et la promotion des personnes, le droit au logement, la citoyenneté), les modalités de mise en œuvre des projets sociaux qui placent la personne, le lieu de vie et le territoire au cœur de la démarche, la méthode préconisée : diagnostics partagés, projets d'action concertés, conventions pluriannuelles et partenariales

Certaines des questions posées ne sont pas simples. Dans quels quartiers parisiens faut-il implanter les sites de desserrement ? Comment éviter qu'ils ne deviennent à leur tour sur-occupés ? Quelles garanties apporter aux mairies d'arrondissements pour que les problèmes rencontrés avec certains foyers ne soient pas déplacés à cette occasion ? L'absence de réponse définitive à ces questions ne doit pas empêcher de commencer à intervenir, en hiérarchisant les problèmes pour résoudre rapidement les plus urgents et en énumérant les principes qui doivent conduire à l'action.

3.2 Un plan de traitement à établir

La programmation du traitement des foyers reste à organiser sur le court et le moyen terme. Il est proposé que cette programmation soit finalisée dans le cadre d'un document de type protocole, signé entre l'Etat, la Ville de Paris, les gestionnaires, les propriétaires et d'autres partenaires comme l'ANPEEC et le FASILD. Ce protocole serait le prolongement opératoire de la charte évoquée plus haut. Il aurait à désigner les foyers prioritaires à traiter, fixer un calendrier, préciser les cadres de la négociation qui reste à conduire au niveau des foyers et définir des enveloppes financières. Il devrait aussi s'appuyer sur un plan de régulation de la sur-occupation (voir ci-après) et sur un plan de desserrement des foyers (voir ci-après).

Concernant le choix des établissements prioritaires, on pourra s'aider du tableau multicritère placé à la fin des annexes, relatif aux principales difficultés des foyers et qui fait ressortir l'urgence des interventions. Parmi les foyers dont le traitement ressort comme particulièrement urgent, les établissements suivants sont à signaler (classés dans l'ordre de numérotation des arrondissements) :

Charonne 61	11e arrt	sur-occupation, mauvais état des chambres
Réginaldo	11e arrt	planchers défectueux
Claude Tillier	12e arrt	forte sur-occupation, problèmes sociaux, conception
Bellièvre	13e arrt	forte sur-occupation, problèmes sociaux, conception
Chevaleret 63	13e arrt	forte sur-occupation
Vincent Auriole	13e arrt	forte sur-occupation
Fort de Vaux	17e arrt	sur-occupation
David d'Angers	19e arrt	ancienne usine
Hauptoul	19e arrt	mauvais état, sur-occupation
Romainville	19e arrt	insalubrité
Mûriers	20e arrt	sur-occupation, mauvais état, conception
Retrait	20e arrt	forte sur-occupation, conception

3.3 Un « fait communautaire » à prendre en considération

Les foyers parisiens sont les lieux d'une organisation communautaire très développée. Tant pour les résidents que pour les associations qui les soutiennent, ce sont des espaces privilégiés de l'activité et de l'expression communautaire, notamment celles des populations sub-sahariennes. L'acceptation et le respect de cette organisation passe par la reconnaissance des comités de résidents, non seulement comme interlocuteurs mais comme partenaires de la rénovation des foyers.

On sait cependant que le mode de vie communautaire peut avoir des effets d'enfermement d'une population sur elle-même, surtout si cette population connaît des difficultés d'intégration. C'est pourquoi le projet social, s'il doit prendre en compte le fait communautaire doit aussi chercher à le dépasser en ouvrant aux résidents les voies d'une intégration, par le logement notamment. D'autre part, reconnaître le fait communautaire ne doit pas conduire à accepter sans débat certaines de ses manifestations comme la sur-occupation et la présence d'activités informelles.

Il faut aussi évoquer les « conseils des anciens » qui constituent de véritables autorités dans les foyers, capables de faire respecter des règles nouvelles. L'autorité morale de ces « anciens » ne s'exerce pas selon les concepts européens habituels, elle s'apparente à celle de chef de village. Fait nouveau les jeunes résidents de la 3^{ème} génération sont de plus en plus nombreux à contester à la fois les décisions des comités de résidents et l'autorité des anciens.

3.4 - Mettre au premier plan la sécurité et la santé des résidents

Lorsque des bâtiments présentent des risques pour la sécurité des personnes, leur traitement doit intervenir en priorité. Les réparations doivent être conduites de manière à mettre les habitants en sécurité, même si des programmes de transformation d'ensemble sont à mener à plus long terme. Trop de travaux urgents ont déjà été différés dans l'attente d'une opération d'ensemble qui se fait attendre.

- prévenir les risques de sinistre

De même il peut s'avérer nécessaire de rénover en profondeur des foyers dangereux, voire de les démolir, et de les remplacer par des structures adaptées.

Une partie des problèmes de sécurité provient non des bâtiments mais de l'utilisation qui est faite des locaux et des équipements, notamment en cuisine. Des sinistres sont à redouter : incendies, intoxications et brûlures. Les risques sont amplifiés par la fréquentation de nombreuses personnes extérieures. Ils concernent aussi l'hygiène alimentaire et les possibilités d'intoxications collectives liées aux ruptures de la chaîne du froid et au circuit des déchets. Dans ce domaine, il n'y a pas d'autre voie que la mise en œuvre pleine et entière - dans l'ensemble des foyers - des règles d'hygiène et de salubrité qui s'appliquent à la restauration collective.

Au-delà de cet aspect particulier, les populations des foyers sont souvent parmi les plus exposées au manque de soins et de suivi médical. Il y a là un véritable enjeu de santé publique qui doit être regardé comme prioritaire en termes d'intégration. Les actions de dépistage⁵, l'aménagement de salles de soins, les permanences en foyers d'infirmiers et de médecins sont à systématiser là où elles sont insuffisantes - y compris bien entendu auprès des sur-numéraires - sous l'égide et la responsabilité des services médico-sociaux, éventuellement en lien avec des associations.

Mais au-delà de l'urgence, la recherche de meilleures conditions de santé et de sécurité pour les résidents des foyers passe par la réduction de la sur-occupation et la mise en œuvre du plan de réhabilitation des foyers.

- prévoir le financement des travaux

Selon les gestionnaires interrogés et notamment l'AFTAM, il est nécessaire de clarifier les modalités de financement des travaux de sécurité, qui peuvent être financièrement très lourds et dont le coût ne peut être répercuté sur le montant de la redevance.

Certains dossier de « travaux urgents de sécurité » ont trop souvent nécessité plusieurs années de discussions en comité de pilotage. Les raisons tiennent à la difficulté de justifier réglementairement l'emploi des fonds lorsque de tels travaux sont à réaliser en urgence dans un immeuble à restructurer ultérieurement ou voué à la démolition. Compte tenu des enjeux et les risques pour les biens et les personnes, il paraît nécessaire de prévoir des financements spécifiques pour ce type d'opération.

(5) 35 cas de tuberculose ont été dépistés en juin 2002 parmi les occupants du foyer Claude Tillier dans le 12^e arrondissement.

3.5 - Lutter contre la sur-occupation / Prévoir des sites de desserrement

La lutte contre la sur-occupation est une priorité qui pourrait être affichée comme telle dans les documents de programmation au niveau de l'Etat et de la municipalité (PLH, PLU). Sur le fond, il est important de faire savoir à toutes les parties qu'une baisse de l'occupation des foyers a été décidée et qu'elle devra s'accomplir dans les prochaines années.

- un plan de régulation de la suroccupation

Les actions et les moyens doivent suivre. Parmi les voies possibles, les pouvoirs publics pourraient engager avec chaque gestionnaire un « plan de régulation » de l'occupation des foyers existants⁶, en exceptant la minorité de foyers qui ne sont pas concernés.

Localement, foyer par foyer, la négociation s'engagerait entre les pouvoirs publics et les acteurs concernés, au premier rang desquels figurent les gestionnaires, les propriétaires et les représentants des résidents. Des listes de sur-numéraires seraient établies et arrêtées à une date précise pour être entérinées par les partenaires. L'objectif serait de prendre la mesure de la sur-occupation pour la figer et la contrôler dans un premier temps, avant de la réduire suivant les moyens décrits par le plan de régulation.

Dans cette négociation, si les pouvoirs publics posent à juste titre des exigences aux gestionnaires et aux résidents, ils devront aider en retour à la programmation des relogements, autant que possible à Paris ou à proximité des lieux de travail et des lieux de vie habituels, notamment pour les personnes vieillissantes. (Voir ci-après : sites de desserrement)

Autre aspect de la sur-occupation, il arrive souvent que les chambres de personnes qui font des séjours durables dans leur pays d'origine soient « prêtées » à des sur-numéraires. Concernant cette pratique courante, une « convention d'absence prolongée » pourrait être proposée à l'ensemble résidents. Il y serait fait obligation de signaler à la CAF les absences d'une durée supérieure à 3 mois. La convention serait à passer entre le résident, son remplaçant provisoire et le gestionnaire. Cela permettrait au premier de ne pas risquer d'être tenu pour responsable des impayés de son remplaçant. Ce dernier pourrait avec l'aval de la CAF bénéficier d'allocations comme un résident ordinaire. Ces remplaçants temporaires seraient nécessairement titulaires d'un titre de long séjour et déjà recensés dans le foyer en tant que sur-numéraires.

Pour résorber durablement la sur-occupation d'un établissement une fois celui-ci traité en résidence sociale et dé-densifié, il est essentiel qu'un accord soit trouvé avec les représentants des résidents sur les modalités d'accès et de circulation des personnes, résidents et non résidents. Un tel accord doit prévoir les moyens adéquats pour que le taux d'occupation décidé d'un commun accord soit maintenu, y compris si besoin par des dispositifs de contrôle des accès. Ce type d'accord est sans doute long et difficile à négocier. Mais a contrario, le retour de la sur-occupation sur un site pilote aurait un caractère terriblement contre-productif. Il renforcerait les préventions locales face à la politique de desserrement des foyers au moment où de nombreux sites doivent être trouvés.

« Nos traditions d'hospitalité ne nous permettent pas de laisser un parent sur le pas de la porte », expliquent les résidents africains. Cette tradition vivace ne doit pas être forcément ignorée, ne serait-ce que par souci d'efficacité dans une optique de réduction durable de la sur-occupation. A l'écoute de cette demande, le propriétaire du foyer Bisson (Le Richemont) a accepté d'aménager une salle spécifique pour l'accueil d'invités dûment déclarés. En contrepartie, la suppression des matelas trouvés en surnombre dans les chambres a pu s'opérer. Ce type de compromis est caractéristique des résultats qui peuvent être obtenus par la négociation.

(6) Idée empruntée à M. Francis Lacroix, directeur de Soundiata Nouvelle qui propose « un plan de régulation dans l'occupation des foyers existants dont le contenu reste à préciser » et qui aurait pour but « non pas seulement de contraindre des gestionnaires en manque de repères face à des situations subies, mais de montrer aux maires d'arrondissement que ce problème est traité ». Courrier à l'APUR du 11/07/02

A noter aussi que la présence de sur-numéraires « sans papiers » fait partie des difficultés non solutionnables dans le cadre du passage en résidence sociale. Cette population n'est évidemment pas intéressée à la création de résidences sociales qui n'offrent pas le même anonymat que les foyers, ni les mêmes possibilités de repli communautaire. Les gestionnaires, généralement des associations à vocation sociale, sont mal armées pour affronter les questions posées par leur présence.

- un plan de desserrement

La concentration spatiale des établissements, la prudence des mairies d'arrondissement et la rareté des opportunités foncières rendent difficile la mise en place d'un plan de desserrement. Cependant il semble qu'il existe une conjonction favorable entre une opportunité politique, du fait de l'attention des pouvoirs publics et des acteurs du secteur concerné, et de l'urgence qu'il y a à résorber ceux des foyers qui font courir des périls à leurs usagers. Les témoins rencontrés dans cette étude considèrent qu'il faut saisir cette chance de normaliser la situation.

Cela passe essentiellement par la mobilisation et la concertation des acteurs pour la mise en œuvre rapide de solutions foncières et immobilières. Le plan de desserrement serait à établir entre l'Etat, la Ville de Paris, les opérateurs HLM, les propriétaires et les gestionnaires de foyers. Les mairies d'arrondissement devraient être associées aux résultats ces travaux. Ce plan serait à élaborer dans le cadre du Comité départemental de pilotage des FTM, présidé par l'Etat.

Une offre globale de 6 000 lits, chiffre qui correspond à l'effectif estimé des sur-numéraires, serait à mobiliser ou à créer. C'est une estimation très grossière. D'un côté, il faudrait la minorer pour tenir compte des sur-numéraires « sans papiers » qui seront empêchés par leur situation de prétendre à un relogement. De l'autre, il faudrait la majorer pour tenir compte des suppressions de lits que la réhabilitation des foyers ne manquera pas d'entraîner. Cette offre ne peut être mobilisée qu'à partir de plusieurs sources conjuguées :

- les foyers de travailleurs migrants eux-mêmes. Leur taux de rotation est estimé à 9% en 2002 (soit 700 lits par an). Cette mobilité « naturelle » permet dans certaines limites - liées à des pratiques enracinées de cooptation - des possibilités de relogement. En outre, certains résidents âgés peuvent accepter des aménagements et une modulation de leur statut d'occupation en fonction de leur période de déplacement dans leur pays d'origine. Ces solutions sont à explorer en liaison avec les comités de résidents. Enfin sur le plan du bâti, quelques foyers devraient pouvoir - après étude de faisabilité - être surélevés et offrir ainsi de nouvelles capacités. Cette solution ne paraît pas devoir s'appliquer dans le cas des foyers de très grande taille, déjà trop denses.

- les foyers d'étudiants. Ils ont vocation à accueillir une partie des quelques 350 étudiants qui résident dans les foyers de travailleurs migrants ;

- les foyers logement du CASVP. Ils ont vocation à accueillir une partie des quelques 450 résidents de plus de 65 ans, dont le nombre va immanquablement s'accroître au cours des prochaines années ;

- le parc social HLM, PLA ou PLA I. La réservation d'une centaine de logements sociaux par an, sous forme de studios et deux pièces disséminés dans la capitale, représenterait un appoint essentiel pour des opérations ciblées de desserrement. D'autre part, même si une proportion importante des résidents travaille à Paris et doit résider à proximité de son lieu de travail pour des raisons d'horaires matinaux, certains résidents accepteraient d'être relogés à l'extérieur de Paris si les conditions satisfaisantes leur étaient proposées.

- les sites de desserrement nouveaux. Ils sont indispensables en complément des autres sources. Il peut s'agir d'hôtels meublés en cessation d'activité, d'immeubles anciens préemptés ou de résidences neuves. La recherche de terrains et de locaux ne doit pas se faire uniquement dans les arrondissements qui connaissent déjà une forte concentration de foyers. Au contraire les arrondissements du centre et de l'ouest de Paris pourraient recevoir une partie de cet effort de construction. Pour autant, on ne doit pas exclure de construire ou de réhabiliter en résidence sociale des immeubles situés à proximité des foyers existants, dès lors qu'il s'agit d'immeubles de petite taille. Cela peut être un élément important dans une négociation avec les résidents d'un foyer sur-occupé. Selon la technique ancienne dite du « foyer soleil », des établissements de plus petites tailles peuvent

être créés autour du foyer principal pour préserver une forme de fonctionnement communautaire. A noter que cette technique du « foyer soleil » pourrait aussi se développer à travers des logements loués par les gestionnaires dans le diffus mais que la réglementation ne le permet pas⁷.

Concernant la création de nouvelles résidences sociales, les gestionnaires associatifs attendent de l'Etat qu'il exprime une position claire sur la question de la maîtrise d'ouvrage associative. Aujourd'hui, il est demandé aux associations gestionnaires de créer des résidences sociales mais elles sont dissuadées d'en assurer la maîtrise d'ouvrage du fait qu'elles n'ont pas accès aux mêmes prêts ni aux mêmes garanties que les organismes HLM. Cette contradiction serait à lever en tenant compte du fait que les organismes HLM propriétaires semblent peu enclins à s'engager dans de nouveaux investissements. En tous les cas, une position plus claire de l'Etat sur ce sujet donnerait aux gestionnaires la visibilité nécessaire de leur champ d'action et les aiderait à assumer leurs responsabilités.

(7) La réglementation actuelle ne permet pas de gérer sous le statut de résidence sociale des logements du diffus non conventionnés à l'APL.

SCHEMA D'ORGANISATION POUR L'AMELIORATION DES FOYERS

PROPOSITIONS

Au niveau central

Partenaires

Etat (Préfecture, CILPI, DASS)
Ville de Paris
Gestionnaires FTM
Propriétaires FTM
FASILD
ANPEEC

Une **Charte pour l'amélioration des foyers** fixe les grandes orientations et l'organisation retenue. Elle est annexée au PLH.

Un **plan de traitement** désigne les foyers prioritaires, arrête un calendrier, définit des enveloppes financières.

Un **plan de desserrement** organise la mobilisation des logements nécessaires à la réalisation du plan de traitement.
Prévoir participation des opérateurs HLM, associer mairies d'arrts aux résultats

Foyer par foyer

Partenaires

Etat (Préfecture, CILPI, DASS)
Ville de Paris
Gestionnaires FTM
Propriétaires FTM
FASILD
ANPEEC

Un **plan de régulation** de la suroccupation est discuté dans tous les foyers concernés

Un **projet social** est élaboré dans les foyers à traiter.

Représentants des résidents

Mairies d'arrondissement

3.6 - Faire du traitement des foyers un laboratoire de la politique du logement très social

La politique de traitement des foyers obligera à un renouvellement de l'approche du logement social et très social à Paris. Partant d'une situation d'ensemble difficile et dégradée, le plan de traitement ouvre un champ d'amélioration considérable mais suppose un volontarisme fort et une pratique de la concertation plus pragmatique que celle qui a cours dans le logement social.

Sur bien des plans, le traitement des foyers peut ainsi devenir un laboratoire de la politique du logement très social à Paris :

- associer les résidents à la réhabilitation et à la gestion. La réhabilitation des foyers ne se fera pas sans concertation et pragmatisme. Il est primordial de pouvoir s'appuyer sur des représentants des résidents pour mener à bien la restructuration des bâtiments et en pérenniser la gestion. Des règles de fonctionnement de la concertation sont à instaurer. Elles doivent permettre d'associer les résidents à la résolution des dysfonctionnements dans la vie du foyer comme les sur-occupations, les activités économiques, les activités culturelles et associatives. L'organisation des résidents doit donc être facilitée et encouragée.

Il existe au niveau des foyers de certains organismes une structure de coordination des comités de résidents. Pour le gestionnaire, ces structures centralisées peuvent être un appui pour répercuter les résultats des discussions vers les comités d'établissements puis vers les résidents. Des conversations périodiques doivent avoir lieu. Il peut s'avérer utile de mettre à profit l'intervention d'associations de soutien comme le COPAF par exemple, pour faciliter les négociations entre les gestionnaires et les résidents.

Au sein des comités, des règles d'égalité devraient en principe prévaloir pour la désignation des représentants des résidents. Dans les faits, tous ne sont pas démocratiquement désignés et il existe une tendance à sur-représenter les communautés maliennes et sénégalaises au détriment d'autres communautés. Les gestionnaires ne peuvent se désintéresser complètement de cette question. Autant que possible, il faudrait veiller à permettre la représentation démocratique des différentes nationalités et pourquoï pas de différentes catégories de résidents.

A un autre niveau, l'intégration d'une expression des comités de résidents au sein du conseil des étrangers non communautaires de Paris serait à rechercher.

- replacer les foyers au centre de la « Politique de la ville ». Un tiers des foyers (15 sur 46) appartiennent à des périmètres de la Politique de la ville (voir carte en annexe). Le fondement de cette politique est de décroïsonner les politiques sectorielles et de les conjuguer autour d'objectifs locaux. Concernant les foyers, elle peut être un vecteur de l'amélioration des conditions de vies à travers des actions de santé, de formation et d'insertion. En particulier, des actions d'alphabétisation très systématiques seraient à mener.

- ouvrir les foyers sur les quartiers. Il n'y a pas aujourd'hui un lourd contentieux entre les foyers de travailleurs migrants et la population des quartiers environnants - en dehors de quelques cas exceptionnels de foyers servant de refuge à des trafics - mais plutôt une ignorance, voire un évitement réciproque qui isole la population des foyers. Cette coupure restera difficile à surmonter aussi longtemps que les foyers conserveront un caractère très communautaire. Des événements exceptionnels organisés dans l'enceinte du foyer - journée porte ouverte, animation culturelle - seraient un encouragement aux contacts et aux échanges.

- conduire des actions de développement culturel. Le Fonds d'action social, traditionnellement financeur des activités destinées aux résidents, n'entend plus accompagner des actions détachées d'un projet global et qui seraient exclusivement tournées vers les résidents des foyers. Ce changement va modifier la nature des actions financées. Les activités devront s'ouvrir à d'autres publics et être évaluées. Il faudra par exemple proposer des actions « portes ouvertes », ce qui s'est déjà fait, et les intégrer à d'autres manifestations locales. L'ouverture du monde des foyers pourra être soutenue par des initiatives d'information et de formation à partir d'expériences pilotes : expositions et manifestations culturelles, formations à l'usage de technologie de la communication et de l'information.

- prendre en charge la précarité et le vieillissement des résidents. Le développement de la précarité dans certains foyers et la croissance générale du nombre des résidents âgés doit être pris en compte dans les réhabilitations. Les normes d'accessibilité pour les résidents handicapés sont à prendre en compte au niveau des travaux. Les gestionnaires peuvent faciliter autant que possible l'installation des résidents âgés dans les chambres de rez-de-chaussée. L'intervention des associations de développement social peut être encouragée avec notamment la réservation de salles pour les permanences d'animateurs et de travailleurs sociaux. Des salles pour dispenser des soins aux résidents, notamment les plus âgés, peuvent être aménagées. Les familles qui habitent dans les foyers sont à reloger en priorité dans le parc social.

3.7 – Externaliser les activités économiques, contractualiser avec les résidents

La place à réserver aux activités économiques présentes dans la majorité des foyers est au centre d'un débat difficile. D'une façon générale, ces activités ne pourront pas être maintenues en l'état au terme du passage en résidence sociale pour les raisons déjà évoquées (hygiène, sécurité, droit du travail, responsabilité).

Une remarque préalable s'impose : le niveau actuel de fréquentation des cuisines collectives, à la fois par les résidents et les visiteurs extérieurs, montre l'intérêt qu'il pourrait à voir développer ce type de commerce en dehors des foyers. Il y a peut-être un marché pour des restaurants africains qui seraient situés dans des secteurs où les foyers sont nombreux (13e, 19e, 20e arrondissement) et qui fonctionneraient sur un mode d'économie subventionnée dans le respect du droit du travail et des règles d'hygiène. Des initiatives tendant à externaliser totalement les cuisines collectives des foyers seraient donc à encourager. Un cadre associatif ou commercial reste à trouver et des expérimentations seraient à développer, en particulier dans le cadre de la Politique de la Ville.

Une autre remarque concerne la sécurité de ces locaux collectifs, cuisines et salles polyvalentes. Une grande partie de ces locaux semble relever de la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP). Il conviendrait que les commissions de sécurité compétentes soit informées de l'existence de ces locaux et qu'une mesure soit prise des risques éventuellement encourus par les usagers.

Les cuisines collectives. Concernant les cuisines des foyers qui vont être réaménagés, la position de principe devrait être de réserver leur fréquentation aux résidents et à leurs invités, conformément à la vocation des foyers. C'est l'option défendue par l'Etat qui préconise d'une façon générale que les locaux collectifs n'aient pas d'accès direct sur l'extérieur hormis les sorties de secours réglementaires, afin que ces locaux gardent leur vocation initiale de service aux résidents.

Mais concernant cette question des accès extérieurs, les praticiens de la réhabilitation des foyers parisiens ont généralement un autre point de vue. Ils défendent une approche plus pragmatique, avec le souci de donner un vrai contenu aux négociations avec les comités de résidents. Dans le cadre de ces négociations, l'ouverture des cuisines aux personnes extérieures est souvent un point sensible, qui peut difficilement se résoudre par une interdiction pure et simple ou à une limitation aux seuls invités. C'est pourquoi il peut sembler préférable de tolérer cette fréquentation et de l'organiser plutôt que de la nier.

Suivant cette idée, l'aménagement d'une cuisine en rez-de-chaussée accessible depuis l'extérieur est à regarder comme une piste intéressante. Bien entendu, les conditions d'hygiène et de sécurité doivent néanmoins s'imposer. La même option peut s'appliquer aux ateliers qui peuvent être déplacés de façon n'être accessibles que de l'extérieur.

Les cuisines gérées par les résidents posent, d'autre part, une question de statut. Sur ce point, les pouvoirs publics et les organismes gestionnaires pourraient favoriser la constitution d'associations de façon à contractualiser avec elles. La responsabilité pénale de l'activité en cas d'incendie, de sécurité et de sinistres reviendrait à l'association. L'organisme gestionnaire garantirait l'entretien des installations. Mais il est nécessaire d'aller au-delà du rôle habituel de gestion pour accompagner les résidents. Il faudrait leur reconnaître la possibilité d'être des entrepreneurs en passant des conventions avec eux pour l'usage des espaces collectifs comme par exemple lors de fêtes de villages.

Les salles de prières. Au préalable, il convient de signaler le manque de lieux de prières et de mosquées dans les quartiers de l'Est et du nord de Paris, eu égard au nombre de pratiquants, qui explique l'afflux observé dans les foyers de ces quartiers.

Dans ce contexte, il n'est pas anormal que des salles polyvalentes soient utilisées comme lieux de prière. En l'absence de salle de prière à proximité du foyer, la pratique d'un culte peut y être autorisée au même titre qu'une autre activité. Cela est conforme au principe de libre exercice des cultes.

Le débat porte surtout, comme pour les cuisines, sur la fréquentation de ces lieux par des personnes extérieures aux foyers. Là encore, il s'agit de locaux collectifs dont l'accès est en principe réservé aux résidents et à leurs invités. Mais la réflexion sur les aménagements possibles n'est pas close. L'idée de salles accessibles depuis l'extérieur et gérées dans un cadre associatif et contractuel apparaît comme une piste intéressante.

3.8 – Mieux financer les opérations

Les projets de transformation de foyers de travailleurs migrants sont généralement difficiles à équilibrer, surtout en réhabilitation, avec l'alignement des tarifs de sortie sur les plafonds PLAI. De nombreux projets ont été retardés dans le passé par des recherches de financements complémentaires qui n'ont pas abouti et qui devaient permettre d'abonder les financements classiques.

La situation était particulièrement délicate avant le décret de février 2000 portant, à l'initiative de la CILPI, le taux de subvention PALULOS de 10% à 25%. Mais encore aujourd'hui, l'AFTAM constate que « *les conditions actuelles de financement des opérations ne permettent pas de les équilibrer : les redevances de sortie sont insuffisantes pour financer les travaux par rapport au déficit de recettes lié aux pertes de capacités* ». Soundiata nouvelle estime que « *les crédits PLAI ou PALULOS de l'Etat et ceux du 1% couvrent au maximum 85% du financement, le bouclage du montage financier pose systématiquement problème, surtout dans un système où l'apport de fonds propres en provenance des PGR n'est pas réglementé* ».

Une discussion pourrait être ouverte avec l'ANPEEC sur des modalités particulières de financement. L'ANPEEC, qui encadre l'utilisation des fonds du 1%, accorde des prêts et non des aides. Toutefois l'organisme peut octroyer des subventions dans des circonstances particulières. Celles-ci mériteraient d'être précisées. En particulier, les gestionnaires parisiens attendent de l'ANPEEC qu'il clarifie son concept « *d'opération lourde* » dont il fait parfois dépendre ses subventions.

Autre point de débat, le financement PLAI qui conduit à accueillir dans une proportion de 75% un public économiquement faible (60% du plafond PLA) entre parfois en contradiction avec l'obligation de reloger les résidents après travaux, dont certains disposent de ressources supérieures à ce plafond.

Enfin il convient d'évoquer l'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS), aide de la DASS destinée aux résidences sociales sous certaines conditions. Faute d'un budget suffisant, cette aide n'est pas attribuée à Paris aux résidences sociales issues de la transformation d'un foyer alors que celles-ci pourraient y prétendre. Cette aide fait d'autant plus défaut que le passage en résidence sociale fait perdre le bénéfice d'autres aides accordées par le FAS.

Il serait dommage que des problèmes de financement deviennent un obstacle supplémentaire à la réalisation de ces projets extrêmement complexes à tous points de vue, dès lors que les partenaires se sont accordés sur l'opportunité et le bien fondé d'un projet technique et social de réhabilitation.

3.9 - Normaliser le métier de gestionnaire et des produits de logements foyers

Plusieurs projets sur le développement d'un processus de normalisation du métier (passage en normes ISO 9001) et des produits sont en cours. Ils doivent être menés à bien et généralisés.

Pour faire face aux difficultés que rencontre le monde des foyers, la formation du personnel et l'amélioration des conditions de travail de ces derniers ne doit pas être négligée. Une formation initiale et continue des responsables d'établissements permet de les soutenir dans la prise en compte de la sur-occupation, de la gestion locative et des relations avec les comités de résidents, de la mise en œuvre de MOUS pour les programmes de passage en résidence sociale, des aspects techniques et sociaux de la gestion. Les locaux d'hygiène et de travail des membres du personnel doivent être mis en conformité.

Les gestionnaires devront s'efforcer de mieux comptabiliser et décrire celles de leurs activités qui ressortissent de la gestion locative sociale, de manière à ce que celles-ci soient reconnues et prises en charge par la politique de la ville.

L'Etat devra aussi clarifier ses attentes concernant la maîtrise d'ouvrage associative, comme il devra s'ouvrir aux préoccupations financières des gestionnaires.

* * *

ANNEXES

Annexe

Photos des façades des Foyers de Travailleurs Migrants (reportage 2002)



*Foyer Amiral Mouchez
48 rue de l'Amiral Mouchez
75014 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 58*



*Foyer Annam
12 rue d'Annam
75020 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 335*



*Foyer Arbustes
5 rue des Arbustes
75014 Paris
Gestionnaire : CASVP
Propriétaire : SAGECO
Nbre de lits : 269*



*Foyer Argonne
26bis rue de l'Argonne
75019 Paris
Gestionnaire : RESHO
Propriétaire : PACT ARIM 93
Nbre de lits : 70*



*Foyer Beccaria
20 rue Beccaria
75012 Paris
Gestionnaire : ASSOTRAF
Propriétaire : ASSOTRAF
Nbre de lits : 263*



*Foyer Bellière
11-13 rue Bellière
75013 Paris
Gestionnaire : AFTAM
Propriétaire : ANTIN RESIDENCES
Nbre de lits : 289*



*Foyer Bellot
6 rue Bellot
75019 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : FREHA
Nbre de lits : 46*



*Foyer Bisson
15 rue Bisson
75020 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : RIVP
Nbre de lits : 156*



*Foyer Brillat-Savarin
6 rue Brillat-Savarin
75013 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 214*



*Foyer Caillié-Chapelle
8 boulevard de la Chapelle
75018 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : HABITAT
SOCIAL FRANCAIS
Nbre de lits : 35*



*Foyer 186 bd Charonne
186 bd de Charonne
75020 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 105*



*Foyer 61 rue Charonne
61 rue de Charonne
75011 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 165*



*Foyer 63 rue Chevaleret
63 rue du Chevaleret
75013 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 435*



*Foyer 95 rue Chevaleret
95 rue du Chevaleret
75013 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 376*



*Foyer Claude Tillier
22 rue Claude Tillier
75012 Paris
Gestionnaire : ASSOTRAF
Propriétaire : ASSOTRAF
Nbre de lits : 354*



*Foyer Clisson, 50 rue Clisson - 75013 Paris
Gestionnaire : CASVP
Propriétaire : HABITAT COM. LOCATIF
Nbre de lits : 215*



*Foyer Commanderie, 15 bd de la Commanderie - 75019 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 305*



*Foyer Crimée-Lorraine
13 rue de Lorraine
75019 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : SCIC HABITAT IDF
Nbre de lits : 182*



*Foyer David d'Angers, 15 rue David d'Angers - 75019 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA NOUVELLE
Propriétaire : SOUNDIATA NOUVELLE
Nbre de lits : 60*



*Foyer Epinettes
15 rue Saint Just
75017 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : FRANCE HABITATION
Nbre de lits : 166*



*Foyer Falguière
122 rue Falguière
75015 Paris
Gestionnaire : AFTAM
Propriétaire : LOGEMENTS
FAMILIAUX
Nbre de lits : 184*



*Foyer Fontaine au Roi, 77 rue Fontaine au Roi - 75011 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 242*



*Foyer Fort de Vaux, 14 boulevard Fort de Vaux - 75017 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 282*



*Foyer Gergovie, 12 passage Gergovie - 75014 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 311*



*Foyer Hautpoul
29 rue Hautpoul
75019 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : SCIC HABITAT IDF
Nbre de lits : 123*



*Foyer Kracher
4 passage Kracher
75018 Paris
Gestionnaire : RESHO
Propriétaire : PACT ARIM 93
Nbre de lits : 26*



*Foyer La Duée
31 rue La Duée
75020 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 137*



*Foyer La Villette
70 rue de la Villette
75019 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 58*



*Foyer Marc Seguin, 3 rue Marc Seguin - 75018 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 267*



*Foyer Masséna
55 boulevard Masséna
75013 Paris
Gestionnaire : CLJT
Propriétaire : OPACVP
Nbre de lits : 244*



*Foyer Mûriers, 16 rue Ferdinand Léger - 75020 Paris
Gestionnaire : CASVP
Propriétaire : HABITAT COM. LOCATIF
Nbre de lits : 281*



*Foyer Petite Pierre
5 rue Petite Pierre
75011 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : FREHA
Nbre de lits : 168*



*Foyer Procession
75 rue de la Procession
75015 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : SONACOTRA
Nbre de lits : 301*



*Foyer Puteaux
7 rue Puteaux
75017 Paris
Gestionnaire : RESHO
Propriétaire : PACT ARIM 93
Nbre de lits : 38*



*Foyer Réginaldo
51 bd Belleville
75011 Paris
Gestionnaire : ADEF
Propriétaire : FRANCE
HABITATION
Nbre de lits : 48*



*Foyer Retrait
23 rue du Retrait
75020 Paris
Gestionnaire : AFTAM
Propriétaire : ANTIN RESIDENCES
Nbre de lits : 209*



*Foyer Riquet
80 rue d'Aubervilliers
75019 Paris
Gestionnaire : SONACOTRA
Propriétaire : 3F
Nbre de lits : 238*



*Foyer Romainville
46 rue Romainville
75019 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : HABITAT
COM. LOCATIF
Nbre de lits : 184*



*Foyer Sablonnière, 1 rue Meilhac - 75015 Paris
Gestionnaire : ADEF
Propriétaire : FRANCE HABITATION
Nbre de lits : 165*



*Foyer Saint-Denis
216 rue Saint-Denis
75002 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : SCIC HABITAT IDF
Nbre de lits : 51*



*Foyer Terres au Curé
43 rue Terres au Curé
75013 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : SCIC HABITAT IDF
Nbre de lits : 157*



*Foyer Tolbiac
80 rue de Tolbiac
75013 Paris
Gestionnaire : CASVP
Propriétaire : HABITAT
SOCIAL FRANÇAIS
Nbre de lits : 195*



*Foyer Troènes, 64 rue des Amandiers - 75020 Paris
Gestionnaire : ADEF
Propriétaire : LA LUTECE
Nbre de lits : 244*



*Foyer Vaugirard
14 boulevard de Vaugirard
75015 Paris
Gestionnaire : CASVP
Propriétaire : HABITAT
SOCIAL FRANÇAIS
Nbre de lits : 146*



*Foyer Vincent Auriol
68 bd Vincent Auriol
75013 Paris
Gestionnaire : SOUNDIATA
NOUVELLE
Propriétaire : SCIC HABITAT IDF
Nbre de lits : 213*



*Foyer Hôtel Violet
11 rue Gabriel Laumain
75010 Paris
Gestionnaire : ADEF
Propriétaire : FRANCE HABITATION
Nbre de lits : 84*

CARTES

Nombre de lits

Gestionnaires et propriétaires

Epoque de construction

Etat du bâti

Présence de chambres à 3 lits ou plus

Présence d'activités informelles

Nationalité dominante

Part des résidents âgés de plus de 60 ans

Présence d'étudiants

Bénéficiaires du RMI

Taux de rotation

Ancienneté des résidents

Suroccupation

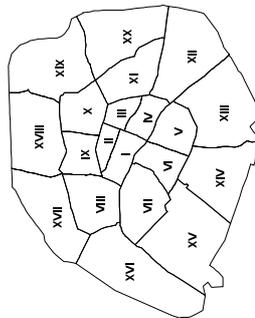
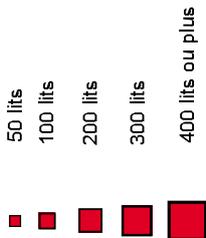
Nombre d'occupants surnuméraires

Nombre total d'occupants (résidents + surnuméraires)

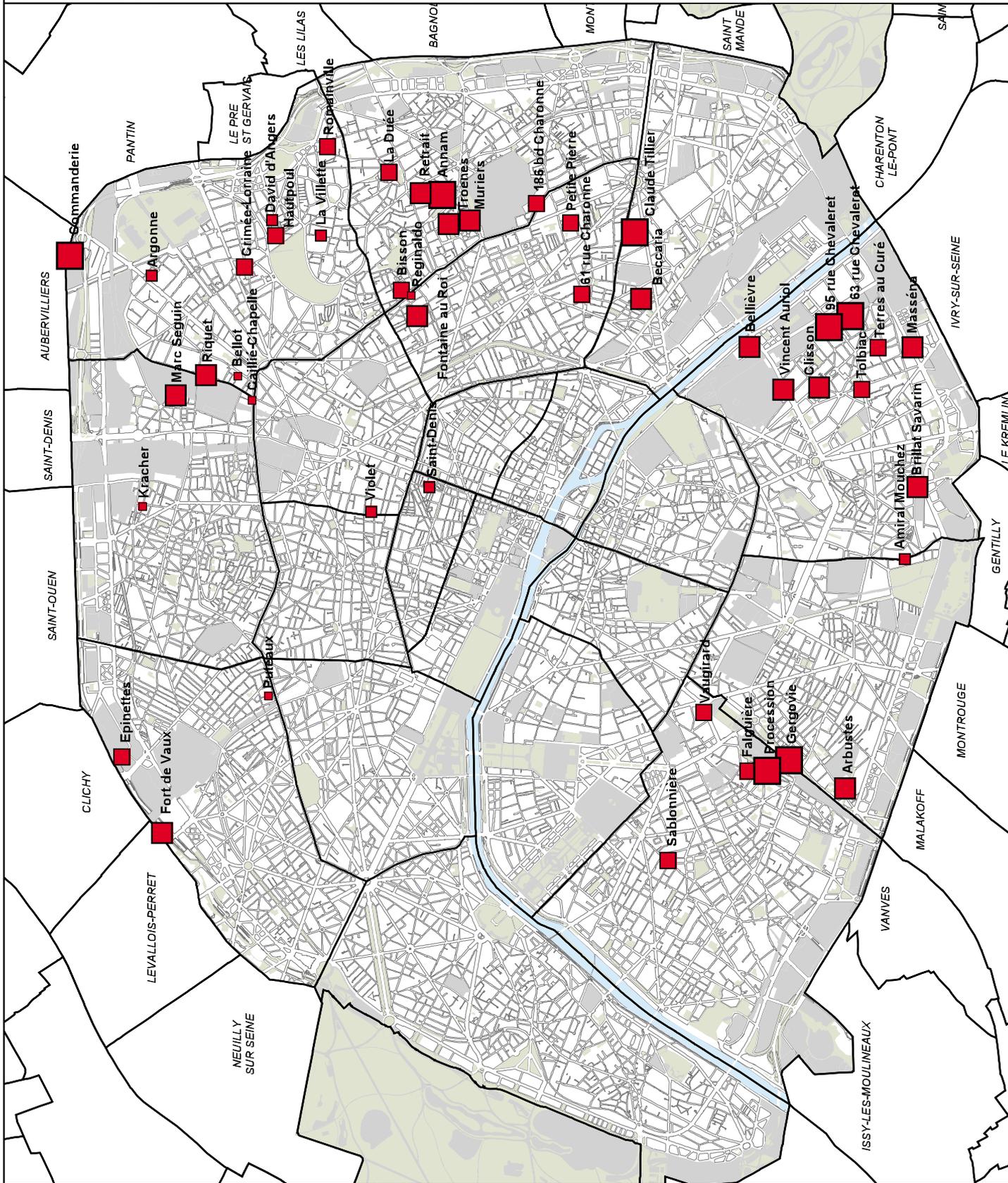
Inscription au plan quinquennal 1997-2001

NOMBRE DE LITS

Foyers de Travailleurs Migrants



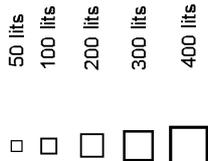
source: APUR



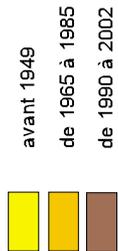
EPOQUE DE CONSTRUCTION

Foyers de Travailleurs Migrants

Nombre de lits



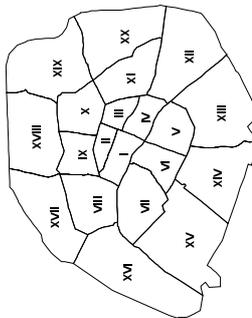
Epoque de construction



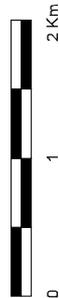
espaces verts



équipements divers

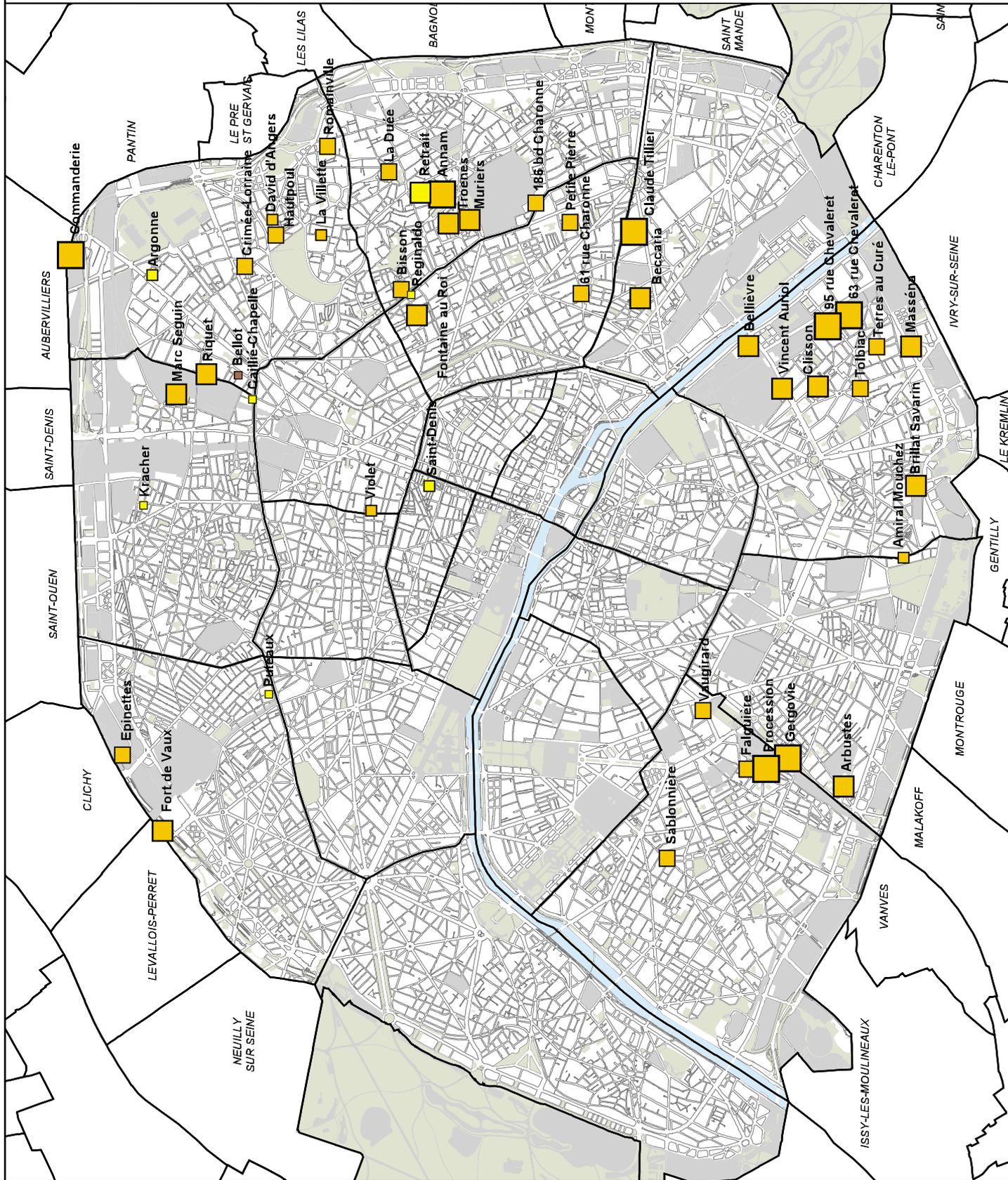


source: APUR



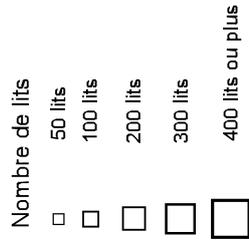
apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

septembre 2002

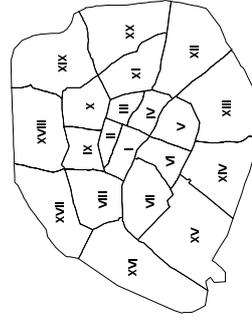
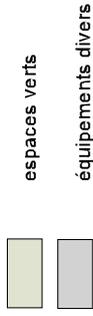
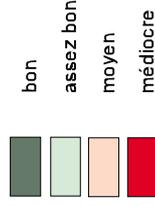


ETAT DU BATI

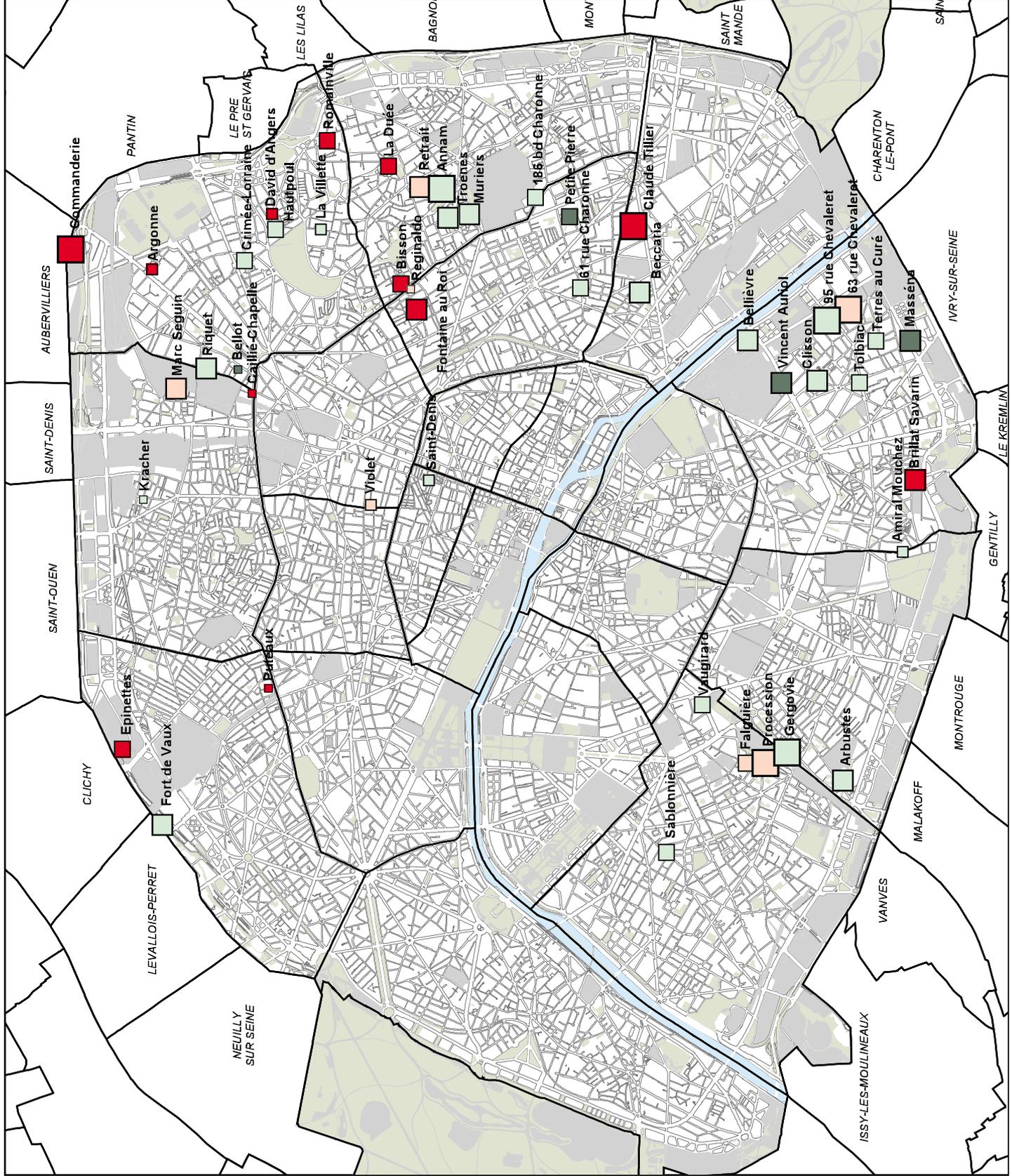
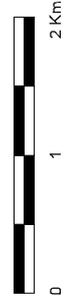
Foyers de Travailleurs Migrants



Etat du bâti

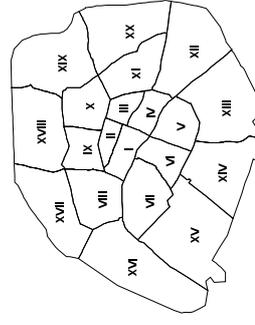
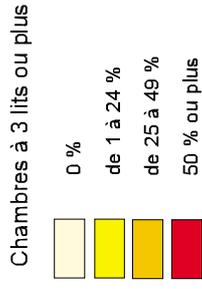
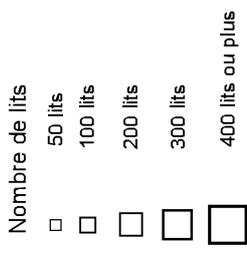


source: APUR

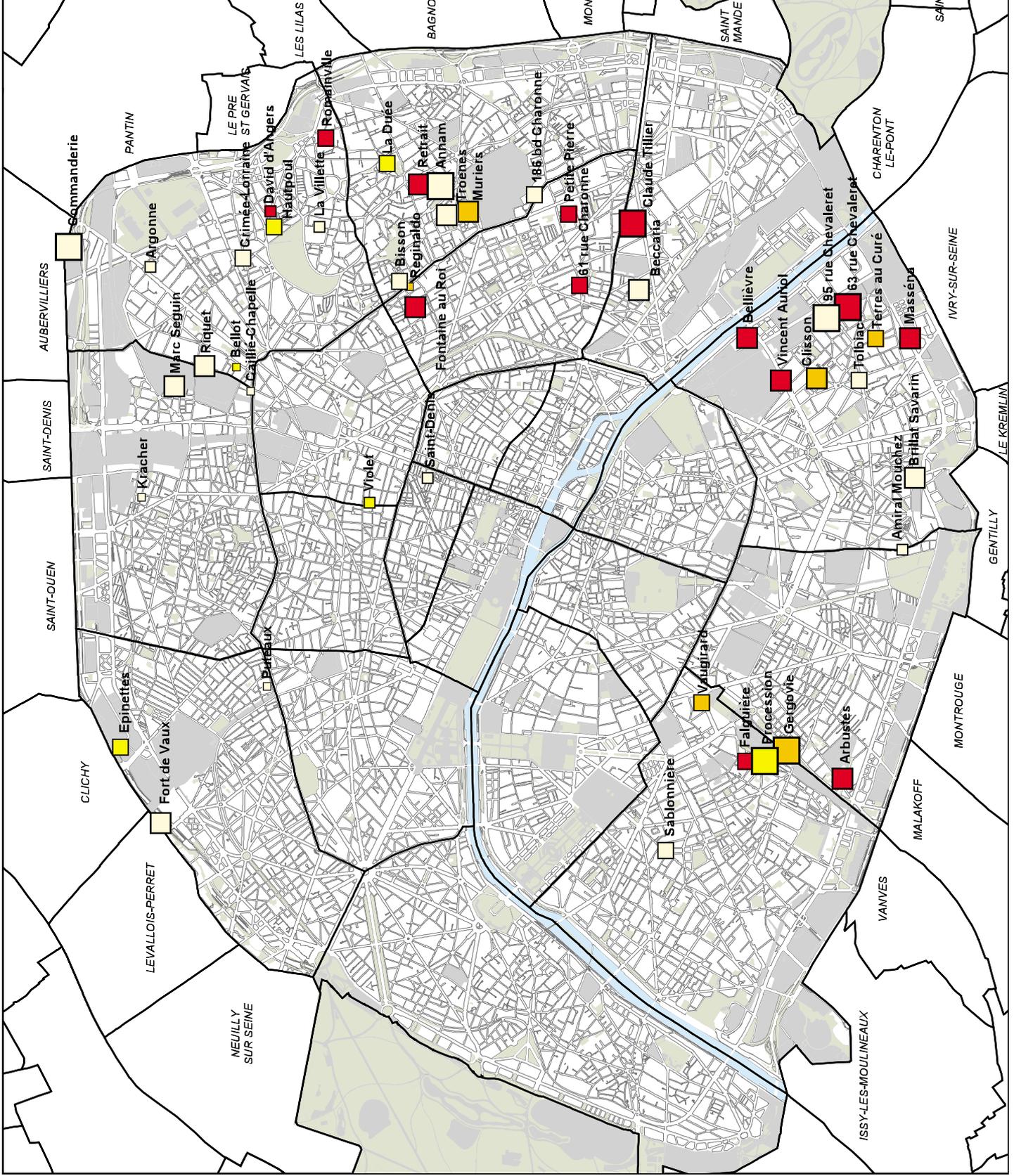
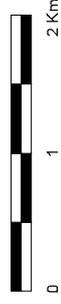


PRESENCE DE CHAMBRES A TROIS LITS OU PLUS

Foyers de Travailleurs Migrants



source: APUR



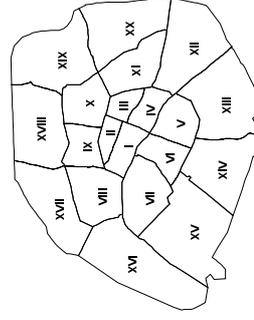
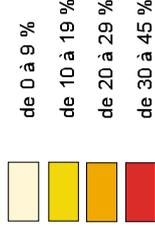
RESIDENTS AGES DE 60 ANS ET PLUS

Foyers de Travailleurs Migrants

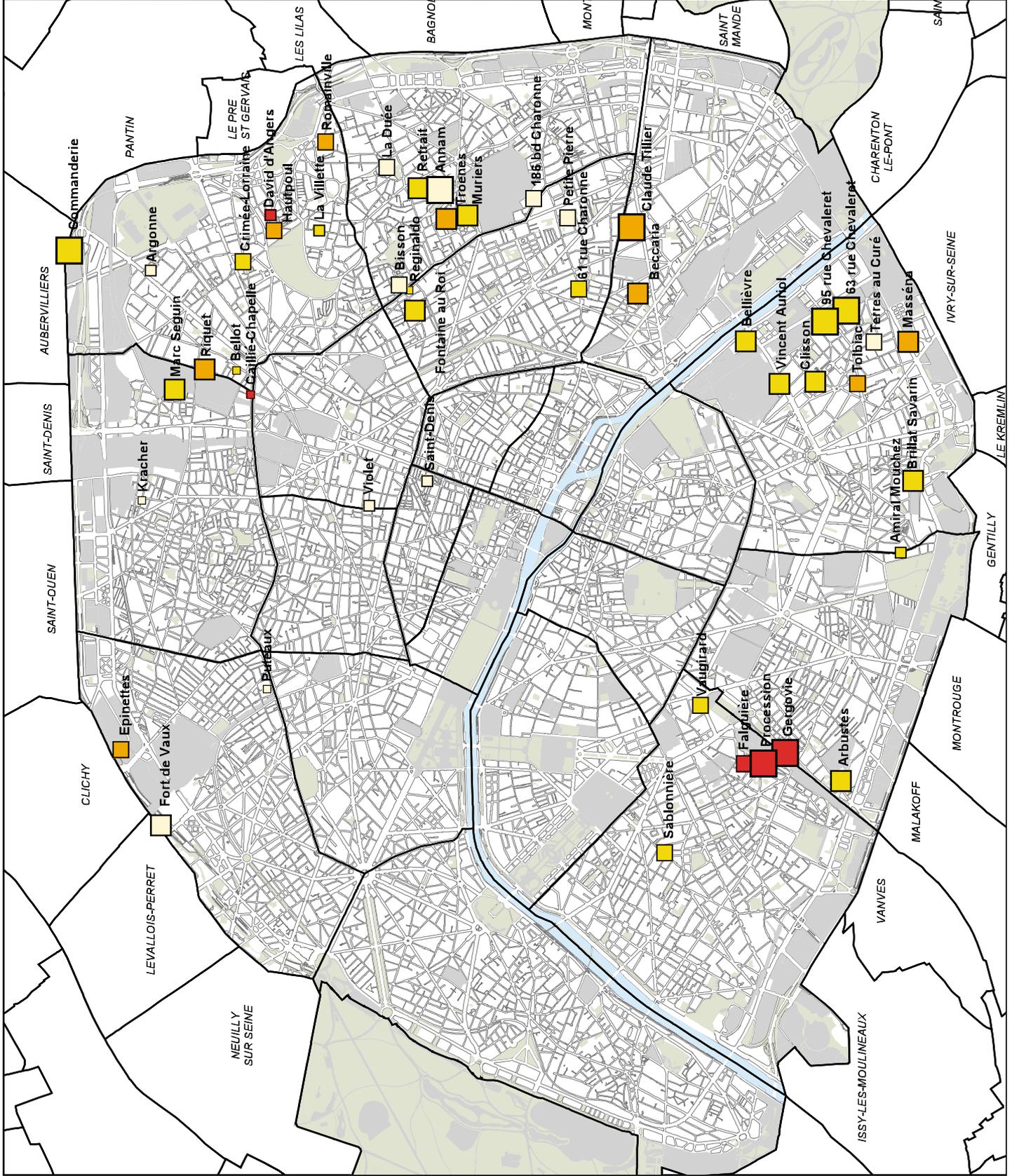
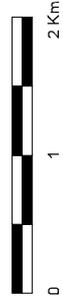
Nombre de lits



Résidents âgés de 60 ans et plus

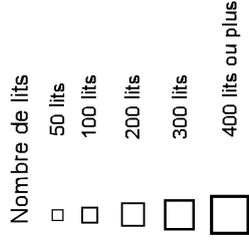


source: APUR

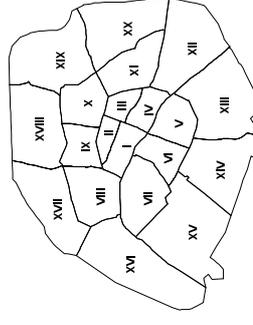
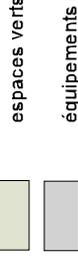
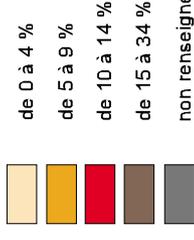


BENEFICIAIRES DU RMI

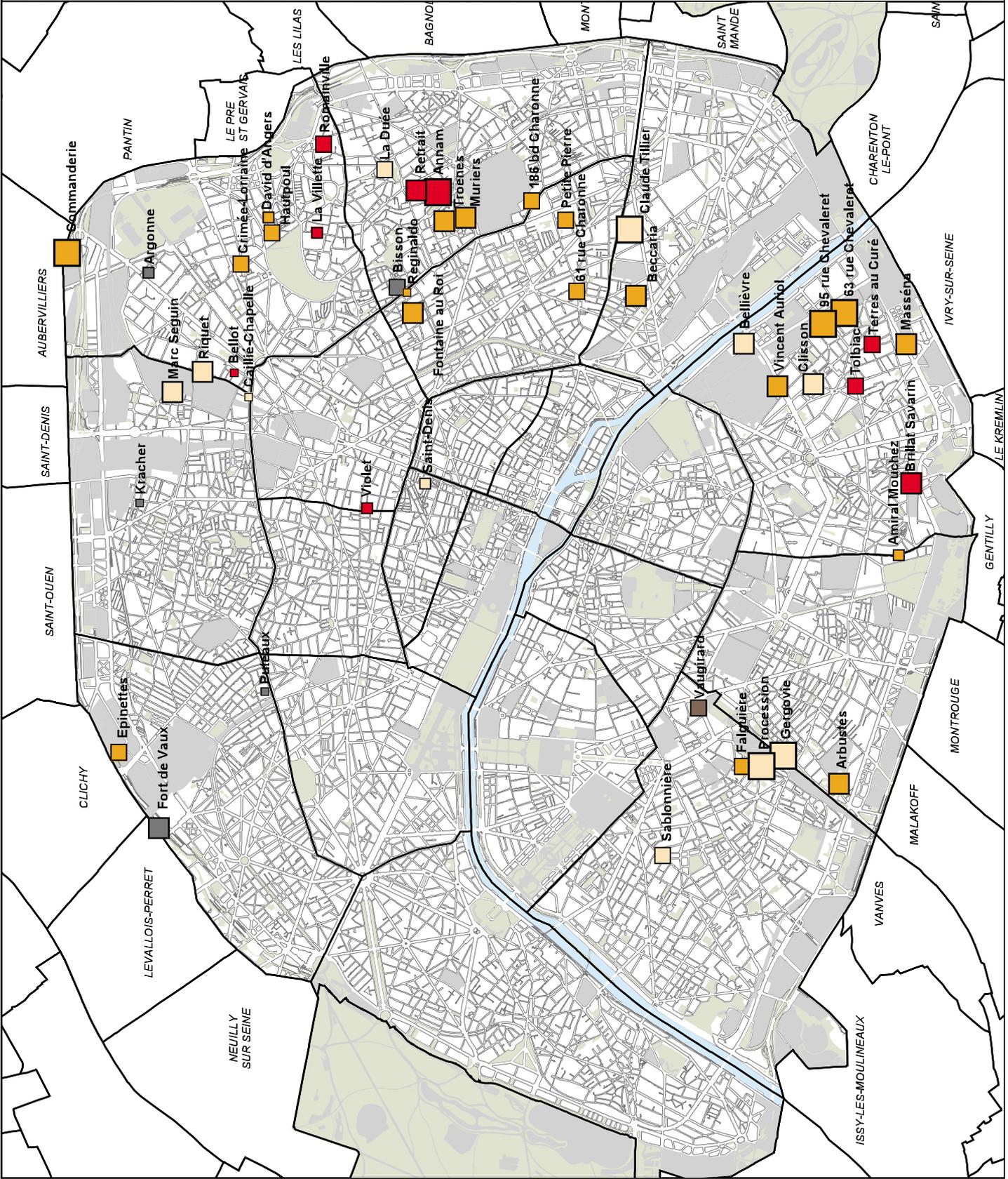
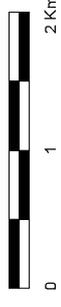
Foyers de Travailleurs Migrants



Bénéficiaires du RMI



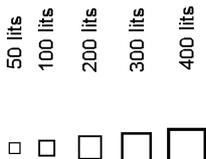
source: APUR



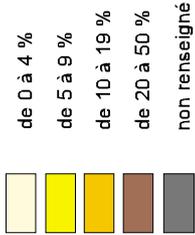
TAUX DE ROTATION

Foyers de Travailleurs Migrants

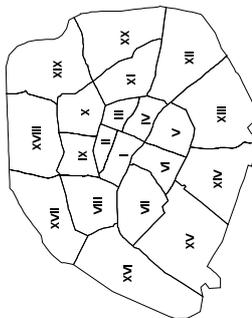
Nombre de lits



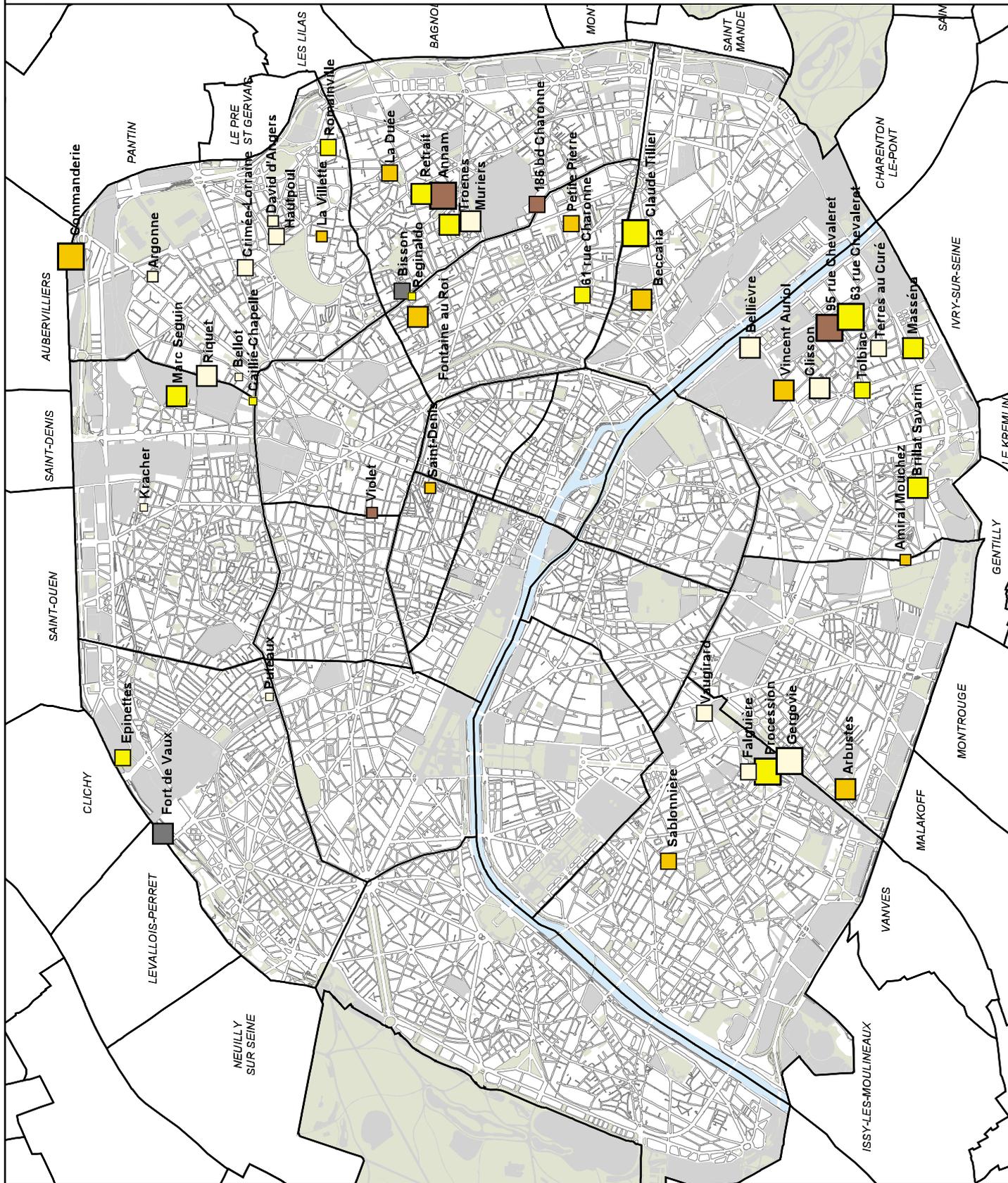
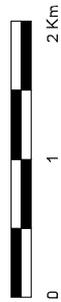
Taux de rotation



espaces verts

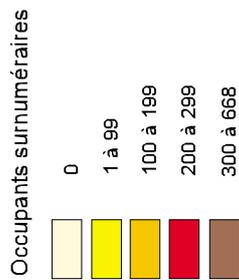
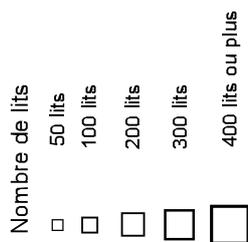


source: APUR

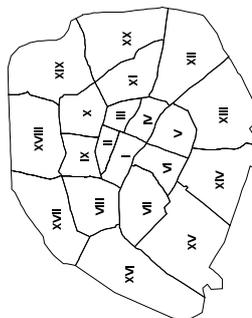
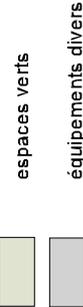


NOMBRE D'OCCUPANTS SURNUMERAIRES *

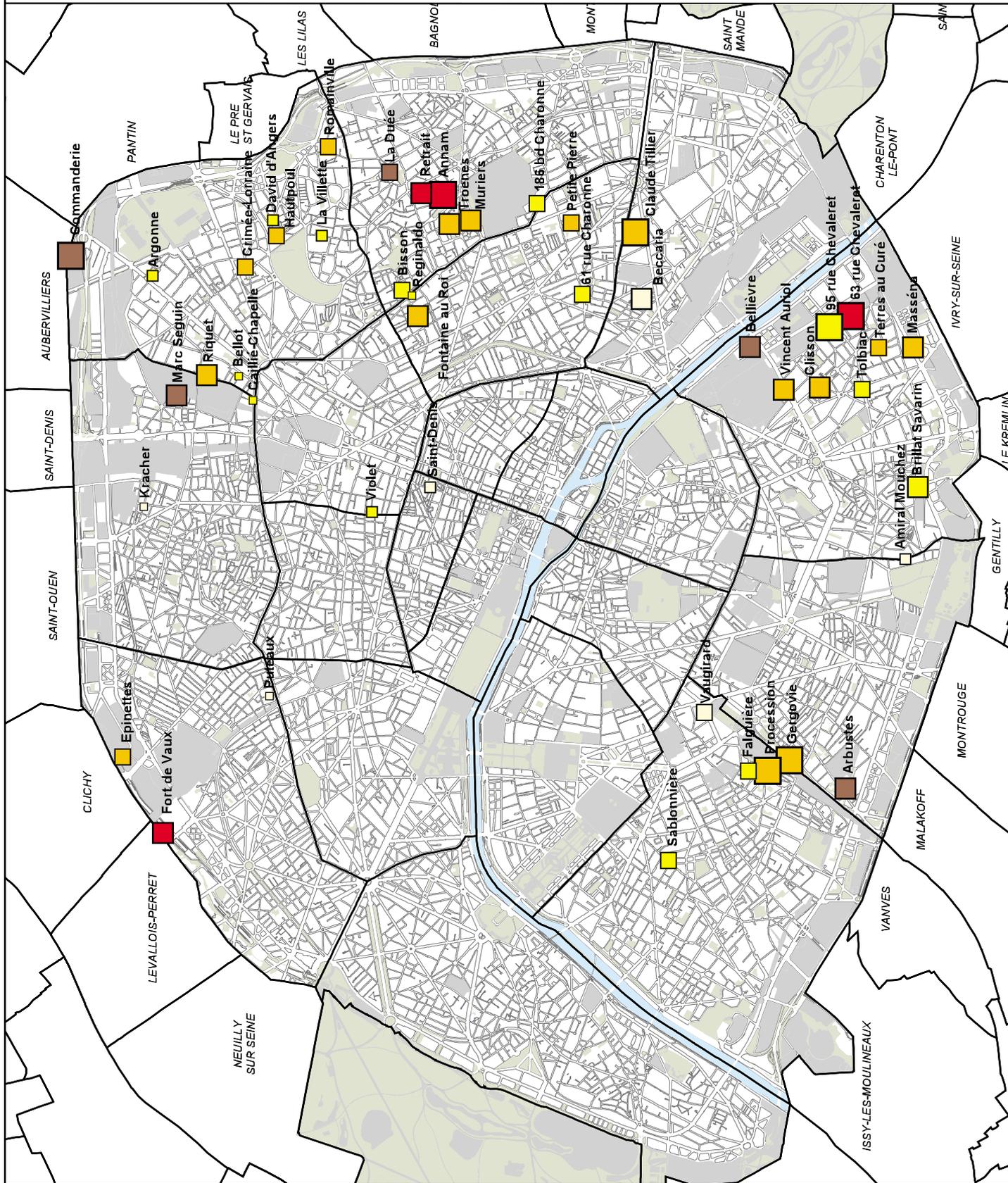
Foyers de Travailleurs Migrants



* A partir des estimations disponibles



source: APUR



PRINCIPALES DIFFICULTES DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS

Nom du foyer	Suroccupation	Etat du bâti	Etat des chambres	Etat des locaux collectifs	Travaux urgents	Activités informelles	3 lits et plus	Précarité : chômeurs ou Rmistes	Pauvreté : ressources inférieures à 450 € / mois	Impayés	Plus de 60 ans
Amiral Mouchez	1	2	2	2	2	1	1	4	4	1	1
Annam	4	2	2	2	2	1	1	4	4	2	1
Arbustes	4	2	4	2	2	4	4	3	2	4	2
Argonne	3	4	4	3	4	2	1	1	3	2	1
Beccaria	1	2	3	3	4	1	1	4	4	3	3
Bellièvre	4	2	3	2	2	4	4	4	4	4	2
Bellot	4	1	2	2	1	3	2	3	3	3	2
Bisson	2	4	4	4	4	4	1	1	1	4	1
Brillat Savarin	2	4	4	4	4	1	1	4	4	2	2
Caillié / Chapelle	2	4	4	3	3	1	1	3	4	2	4
Charonne 186 bd	3	2	2	2	1	1	1	4	4	1	1
Charonne 61 rue	3	2	4	3	2	3	4	4	2	1	2
Chevaleret 63 rue	4	3	4	3	4	2	4	3	2	2	2
Chevaleret 95 rue	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2
Claude Tillier	3	4	4	4	4	4	4	2	2	1	3
Clisson	4	2	4	2	3	4	3	3	2	4	2
Commanderie	4	4	4	4	4	4	1	4	4	1	2
Crimée-Lorraine	4	2	3	3	4	4	1	4	1	4	2
David d'Angers	4	4	4	4	4	3	4	3	1	1	4
Epinettes	4	4	4	4	4	4	2	4	4	3	3
Falguière	3	3	3	2	4	3	4	4	2	4	4
Fontaine au Roi	3	4	4	4	4	4	4	1	2	1	2
Fort de Vaux	4	2	4	4	4	4	1	1	3	1	1
Gergovie	3	2	2	3	1	2	3	4	1	1	4
Hautpoul	4	2	4	4	4	4	2	4	2	4	3
Kracher	1	2	3	4	4	1	1	2	2	2	1
La Duée	4	4	4	4	4	4	2	3	4	1	1
La Villette	4	2	3	3	2	1	1	3	4	2	2
Marc Seguin	4	3	4	4	4	4	1	3	3	1	2
Masséna	4	1	2	1	1	3	4	3	4	3	3
Muriers	4	2	4	4	3	4	3	4	3	4	2
Petite Pierre	4	1	1	2	1	4	4	2	3	1	1
Procession	3	NR	4	NR	4	NR	NR	2	NR	NR	4
Puteaux	1	4	3	3	4	1	1	2	2	2	1
Reginaldo	4	3	3	3	3	1	3	4	4	3	2
Retrait	4	3	4	2	2	4	4	4	4	3	2
Riquet	4	2	3	3	2	3	1	3	4	1	3
Romainville	4	4	4	4	2	3	4	4	4	3	3
Sablonnière	2	2	2	2	1	1	1	2	4	3	2
Saint-Denis	1	2	2	2	1	1	1	4	4	3	1
Terres au Curé	4	2	2	2	1	4	3	2	1	3	1
Tolbiac	2	2	2	2	2	1	1	4	4	3	3
Troènes	4	2	2	3	2	3	1	4	4	4	3
Vaugirard	1	2	4	2	3	1	3	4	4	4	2
Vincent Auriol	4	1	4	4	4	4	4	4	2	4	2
Violet	2	3	2	2	3	1	2	4	4	1	1

Taux de suroccupation
1= 0 %
2= de 1 à 24 %
3= de 25 à 50 %
4= plus de 50 %

Etat du bâti
1= Bon
2= Assez bon
3= Moyen
4= Médiocre

Etat des chambres
1= Bon
2= Assez bon
3= Moyen
4= Médiocre

Etat des locaux collectifs
1= Bon
2= Assez bon
3= Moyen
4= Médiocre

Travaux urgents
1= de 0 à 50 000 €
2= de 50 à 100 000 €
3= de 100 à 500 000 €
4= plus de 500 000 €

Activités informelles
1= Absence
2= 1 type d'activités
3= 2 types d'activités
4= 3 types d'activités et plus

Trois lits et plus
1= 0 %
2= de 1 à 24 %
3= de 25 à 49 %
4= plus de 50 %

Précarité : chômeurs et RMistes
1= de 0 à 9 %
2= de 10 à 14 %
3= de 15 à 19 %
4= plus de 20 %

Pauvreté : ressources inf à 450€/mois
1= de 0 à 9 %
2= de 10 à 14 %
3= de 15 à 19 %
4= plus de 20 %

Impayés
1= moins d'1 mois
2= de 1 à 3 mois
3= de 3 à 6 mois
4= plus de 6 mois

Plus de 60 ans
1= de 0 à 9 %
2= de 10 à 19 %
3= de 20 à 29 %
4= plus de 30 %

Etude de l'Atelier Parisien d'Urbanisme. Septembre 2002

Direction d'étude Audry JEAN-MARIE

Chargés d'études Stéphanie JANKEL
 Marc BERNARDOT
 Bruno BOUVIER

Documentation Emilie LACROIX
 Jean-Pierre LEBEL

Cartographie Gustavo VELA

Stagiaires Pascal BARDI
 Emilie MAIROT