

## Faire cohabiter, un enjeu lors de la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales

Hélène Béguin

Laboratoire C.R.E.T.E.I.L.

Dir. : Férial Drosso et Christine Lelévrier

Institut d'Urbanisme de Paris – Université Paris 12 Val-de-Marne

helenebeguin2@hotmail.com

Les foyers de travailleurs migrants (FTM), construits des années 1950 aux années 1970, destinés à l'origine à une population masculine, immigrée et isolée, apparaissent comme des espaces à la population homogène. En effet, le plan de traitement des FTM mis en place en 1997, qui vise à réhabiliter les foyers particulièrement dégradés, à améliorer les conditions de vie des résidents et à limiter les phénomènes de suroccupation, s'accompagne d'une dénonciation du caractère ségrégatif et stigmatisant de ce type de logement destiné à une catégorie de population spécifique. Les textes officiels préconisent donc de favoriser la « *mixité des publics* » dans les foyers réhabilités. Cette vocation à accueillir une population plus diversifiée ou plus hétérogène s'actualise avec le passage des foyers réhabilités en *résidences sociales*, forme de logement temporaire destinée aux personnes défavorisées dans leur ensemble. Cet objectif de diversification de la population qui accompagne la transformation des FTM suscite craintes et interrogations chez les organismes gestionnaires de foyers, certains y voyant une source de difficultés pour assurer la gestion de leurs établissements, notamment en termes de cohabitation.

Travaillant dans le cadre de ma thèse sur un projet de démolition-reconstruction d'un foyer incarnant particulièrement bien les aspects qui sont censés évoluer avec la restructuration et le passage en résidence sociale (isolement du foyer, absence de logements, sanitaires et cuisines individuels, présence d'une salle de prière...), j'ai souhaité m'interroger, pour cette communication, sur les représentations des acteurs professionnels – en l'occurrence les acteurs gestionnaires de foyers – au sujet de la cohabitation actuelle et future au sein de leurs établissements. Plus précisément, c'est aux effets de ces représentations en termes de conception des espaces de vie et d'arbitrages entre espaces collectifs et espaces privatifs que je souhaitais m'intéresser. Comment la façon dont ces acteurs présument de la nature des relations entre résidents, mais aussi entre résidents et personnel travaillant dans les établissements, intervient-elle dans la programmation des nouveaux bâtiments ? Et à l'inverse, comment la façon dont ils souhaitent aménager les futurs espaces de vie nous renseigne sur leurs représentations quant aux relations sociales qui peuvent se déployer dans une résidence sociale ex-FTM ?

Pour apporter des éléments de réponse à ces questions, je m'appuierai d'abord sur les textes officiels et sur des entretiens réalisés avec les fonctionnaires qui en sont en partie les auteurs, pour montrer que l'objectif de diversification des publics des FTM devenus résidences sociales est considéré comme une source potentielle de difficultés de cohabitation et amène dans les textes des préconisations sur l'aménagement de l'espace des résidences sociales issues de FTM. Ensuite, les observations que j'ai réalisées lors de réunions relatives à la programmation architecturale d'une résidence sociale issue de la transformation d'un FTM me permettront d'avancer quelques hypothèses : la façon dont les acteurs anticipent les relations sociales qui se joueront dans la résidence et les difficultés de cohabitation amènerait plutôt à donner la priorité à la sécurisation du bâtiment d'une part, à produire des espaces collectifs restreints et contrôlables d'autre part.

## 1. Le plan de traitement des FTM et le passage en résidence sociale dans les textes : concevoir des espaces favorisant la « mixité des publics » et leur « bonne coexistence »

La lecture des textes officiels et la discussion avec leurs auteurs révèle une injonction floue à la « mixité des publics », qui s'accompagne d'interrogations, dans les textes mêmes, sur les conséquences de cette mixité en termes de cohabitation entre résidents. En découlent quelques préconisations relatives à l'aménagement de l'espace des résidences sociales, censé être conçu pour faciliter la cohabitation.

### a). La résidence sociale : mélanger des populations défavorisées

Les textes régissant le passage des FTM en résidence sociale et le plan de traitement des FTM évoquent de différentes façons la question de la diversification de la population logée :

- dans la **circulaire de 1995 sur les résidences sociales**, qui précise notamment les modalités du passage des FTM en résidences sociales, l'« ouverture à d'autres populations » est énoncée comme une possibilité, mais pas comme un objectif explicite du passage des FTM en RS. Néanmoins, cette circulaire introduit par ailleurs l'idée d'une certaine mixité de peuplement dans les nouvelles résidences sociales, en soulignant qu'« il convient d'être vigilant au risque de marquage social excessif pouvant résulter d'une définition trop restrictive des populations accueillies en terme de caractéristiques sociales ou de ressources ».

- les auteurs de la **convention Etat/UESL qui institue le plan de traitement des FTM en 1997** vont beaucoup plus loin puisqu'il est spécifié dans ce texte que le programme de restructuration des FTM a notamment pour objectifs de « lutter contre les formes de repli communautaire et d'isolement », et de « favoriser la mixité sociale dans les foyers réhabilités » ;

- dans la **circulaire de 2006 sur les résidences sociales**, la « mixité des publics », ou encore « diversité des publics », est énoncée comme un « objectif souhaité », en raison des risques d'exclusion qu'entraînerait une politique du logement dédiée à des publics spécifiques ;

- enfin, selon la **convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 qui prolonge le plan de traitement des FTM**, « favoriser la mixité sociale dans les résidences sociales issues du traitement » est énoncé comme un objectif du plan de traitement.

Les textes officiels préconisent donc bien la diversification de la population accueillie dans les foyers, mais restent relativement flous sur la nature de la mixité recherchée : les termes utilisés ne font pas vraiment référence aux critères de cette mixité. Si l'expression « mixité sociale » renvoie plutôt aux revenus, la circulaire de 2006 évoque des « différences d'âges, de modes de vie et de revenus ». La mixité des publics recherchée est par ailleurs énoncée comme un barrage contre l'exclusion, permettant d'éviter un « marquage social excessif ». Ceci s'avère paradoxal dans la mesure où les résidences sociales sont de toute façon destinées à accueillir des « publics loi Besson », c'est-à-dire des personnes défavorisées, en difficulté de logement, rentrant dans les plafonds de ressources du logement très social (PLA-I), éventuellement dans les plafonds de ressources du logement social (PLUS). Par ailleurs, chaque résidence sociale dispose d'un projet social propre, qui peut spécifier le type de public cible prioritaire auquel s'adresse la résidence, par exemple les jeunes travailleurs, les femmes seules avec enfants, les personnes en situation de mobilité professionnelle... Finalement, il semble que l'objectif consiste essentiellement à ne plus loger dans ces foyers des hommes, immigrés, vivant en France en célibataire, mais plutôt une population diversifiée de personnes considérées comme défavorisées et ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire.

### b). « Mixité des publics », synonyme de difficultés de cohabitation ?

Dans les textes et dans les discours des fonctionnaires qui en sont les auteurs, la mixité présente le risque que, « faite n'importe comment »<sup>1</sup>, elle aboutisse à des problèmes de cohabitation au

---

<sup>1</sup> Expression utilisée par deux hauts fonctionnaires travaillant sur le sujet et ayant participé à la rédaction de plusieurs des textes mentionnés.

sein des résidences. Ainsi, la circulaire de 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des FTM, qui considère l'ouverture à des nouveaux publics lors du passage des FTM en résidences sociales comme un état de fait et non comme un objectif, souligne par ailleurs les difficultés de cohabitation entre les différentes catégories de population présentes dans les foyers (plus précisément, entre immigrés vieillissants et personnes en difficulté). De même, la circulaire de 2006 sur les résidences sociales précise : « *L'objectif souhaité de mixité des publics pose un certain nombre de problèmes de cohabitation entre résidents ayant des différences d'âges, de modes de vie et de revenus, notamment dans le cas de transformation de structures existantes* ». D'après les hauts fonctionnaires qui ont écrit ce texte, ces réflexions sont surtout issues des premières opérations réalisées, dont le bilan<sup>2</sup> aurait montré que les vieux immigrés maghrébins installés durablement dans les foyers étaient particulièrement « maltraités »<sup>3</sup>, forcés de cohabiter avec des résidents plus jeunes venant perturber leur tranquillité.

C'est en effet ce que j'ai constaté en interrogeant des responsables de foyers actuels. Car il faut rappeler que la diversité de population est déjà présente dans les FTM, y compris non encore transformés en résidence sociale. Comme l'ont montré des travaux de recherche antérieurs, la population logée en FTM a connu, depuis la fin des années 1970, un triple mouvement : vieillissement des résidents d'origine, paupérisation liée à la crise économique et à l'entrée de résidents français touchés par la « nouvelle pauvreté » et ne trouvant pas à se loger ailleurs, et enfin diversification des origines nationales avec l'arrivée de Français mais aussi de populations venues d'Afrique subsaharienne, d'Europe de l'est, du sud-est asiatique<sup>4</sup>. Au cours des entretiens réalisés avec des responsables d'établissement ou des salariés d'organismes gestionnaires, j'ai donc pu repérer plusieurs critères de différenciation de la population logée en FTM : **l'origine nationale, géographique ou ethnique**, qui amène de façon récurrente à distinguer les « Maghrébins », des « Africains »<sup>5</sup> et des « Français » ; **le statut administratif**, qui différencie les demandeurs d'asile des résidents du foyer<sup>6</sup> ; **l'âge**, les « jeunes » s'opposant aux « vieux » ; **la situation socio-économique**, se traduisant par une distinction récurrente entre « le public traditionnel » et « les nouveaux publics ». Le public traditionnel regroupe, d'après les dires des enquêtés, les travailleurs immigrés et les anciens travailleurs immigrés retraités. Les « nouveaux publics », également dénommés « **public résidence sociale** », sont énoncés comme regroupant les « RMistes, précaires, hommes en rupture conjugale, femmes seules avec enfants, jeunes en décohabitation... », qui sont pour la plupart français non immigrés, et pour lesquels le foyer constituerait plutôt un logement par défaut. On trouve de façon récurrente la référence aux « cas sociaux », aux « problèmes d'alcoolisme » et aux « problèmes psychiatriques ». C'est d'ailleurs cette catégorie de population qui est considérée comme posant le plus de problèmes au sein des établissements, notamment du fait de l'imprévisibilité des comportements des individus. La présence de ces différentes catégories de population au sein des foyers est considérée comme une source de problèmes de cohabitation, nécessitant pour les responsables d'établissement de veiller en permanence au maintien de ce qu'ils considèrent comme un certain « équilibre » dans le foyer.

---

<sup>2</sup> Evaluation des résidences sociales réalisée en 2003 par le bureau d'étude FORS-Recherche sociale, dont les conclusions sont reprises dans la circulaire de 2006.

<sup>3</sup> Terme employé par un des hauts fonctionnaires rencontrés.

<sup>4</sup> Voir notamment Marc Bernardot, *Une politique de logement, la Sonacotra (1956-1992)*, Thèse de doctorat de sociologie, sous la dir. Anne-Marie Guillemard, Université de Paris-I, 1997.

<sup>5</sup> « *Ab oui quand je dis Africains c'est Afrique noire moi. Sinon, c'est Maghrébins* ». La catégorie « africain » recouvre en fait des résidents originaires de « *Sénégal, Mali, Mauritanie* ».

<sup>6</sup> Il faut préciser que, d'après les données de l'Unaf, on comptait en 2003, sur les 721 foyers ou résidences sociales gérés par les adhérents de l'Unaf, plus de 180 établissements dans lesquels était également implanté un centre d'hébergement (CADA, AUDA, CPH, CHRS...). C'est particulièrement le cas en province, dans les régions touchées par une forte désindustrialisation, où les foyers ont connu une vacance importante.

Cependant, on pourrait émettre l'hypothèse selon laquelle les problèmes de cohabitation sont inhérents à la grande promiscuité qui existe au sein des FTM, et que l'homogénéité de la population n'est pas non plus synonyme d'absence de problèmes de cohabitation. Il serait intéressant sur ce point de regarder si des modes de régulation internes au foyer, de type communautaires, n'auraient pas disparu du fait de l'hétérogénéisation de la population logée ou de leur remise en cause par les résidents, rendant plus visibles les tensions et conflits entre résidents.

### **c). Des préconisations sur l'aménagement de l'espace : priorité au logement individuel autonome**

Les textes incitent donc à réfléchir à la politique de peuplement mais aussi à l'aménagement de l'espace de la résidence, qui doit être conçu de façon à « *permettre la bonne coexistence des publics* », révélant un postulat selon lequel l'aménagement de l'espace pourrait favoriser ou au contraire rendre plus difficiles les relations entre les résidents. Mais là encore, les précisions sur le « comment faire » sont assez faibles : il s'agit de « *trouver un juste équilibre entre espaces collectifs et capacité des espaces privatifs qui doit être suffisante* ». Il est intéressant de noter sur ce point que les fonctionnaires que j'ai rencontrés s'interrogent surtout sur la façon dont les architectes qui travaillent sur les projets de restructuration des FTM appréhendent cette question de la mixité des publics et de ses conséquences sur l'aménagement de l'espace, et estiment que la réflexion architecturale est insuffisante pour le moment. Ceci révèle une vision de l'architecte comme étant le seul acteur à intervenir sur l'espace, alors même que le travail de programmation, qui échoit au propriétaire et au gestionnaire du foyer, a un rôle dans le projet architectural final. Quelques orientations sont tout de même données sur l'aménagement des résidences sociales. Il est préconisé, dans la circulaire de 2006, de :

- **veiller à réduire les nuisances** (les textes citent sur ce point l'isolation acoustique) ;
- **concevoir des espaces collectifs** qui permettent l'existence d'une vie collective : il est recommandé de « *veiller (...) au bon équilibre entre parties privatives et espaces collectifs qui doivent permettre une vie collective sans la rendre obligatoire pour tous les résidents, en évitant leur surdimensionnement générateur de coûts* » ;
- **produire des logements individuels autonomes** : sauf exception, les chambres à plusieurs lits et les unités de vie<sup>7</sup> doivent être supprimées. Le logement autonome individuel répond à la volonté d'« *anticiper l'évolution dans le temps de l'occupation* », et donc d'éviter de créer du logement spécifique pour des publics spécifiques mais plutôt de produire du logement « standard » supposé adapté à tout habitant.

La résidence sociale est donc censée réunir des personnes ayant au minimum comme point commun le fait de disposer de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PLAI. Elle est en outre censée permettre l'existence d'une vie collective, mais les textes précisent bien que le collectif doit pouvoir rester un choix pour les résidents, la vie collective ne devant pas leur être imposée. En cela, la résidence sociale s'oppose aux FTM, en particulier les FTM dortoirs ou à chambres à lits multiples, avec cuisines d'étage et sanitaires communs. Je m'appuierai donc sur un projet en cours de restructuration d'un FTM dans lequel le collectif est particulièrement présent pour observer la façon dont sont mise en œuvre des préconisations des textes officiels et surtout la façon dont l'aménagement de l'espace intègre les préoccupations, les craintes et les représentations des gestionnaires en termes de cohabitation dans la future résidence sociale.

---

<sup>7</sup> Une unité de vie regroupe en général cinq ou six chambres individuelles autour d'une cuisine et de sanitaires communs.

## **2. D'un foyer de vieux maghrébins à une résidence sociale destinée aux immigrés vieillissants et aux personnes défavorisées : le cas de la démolition – reconstruction d'un foyer de l'agglomération orléanaise**

Avant de traiter de l'aménagement de l'espace de la future résidence sociale issue de la transformation de ce foyer, il me faut présenter brièvement la situation actuelle du foyer, dans lequel les espaces individuels sont quasi inexistantes, et le contenu du projet. On constate en fait que la population actuelle du foyer est déjà assez diversifiée, mais que celle-ci est amenée à évoluer avec le passage en résidence sociale, et que la question de la cohabitation est déjà bien présente.

### **a). Occupation actuelle et à venir : d'une diversité de résidents à une autre**

Le foyer comprend 99 chambres de 17m<sup>2</sup> environ comprenant toutes 4 lits, soit 396 lits au total. Le foyer est organisé autour de 18 unités de vie avec cuisines et sanitaires collectifs. Il comporte également une grande salle de 100m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, faisant office de cafétéria, salle de télévision, salle de réunion... Une salle de prière est également présente au rez-de-chaussée, utilisée par les résidents du foyer mais également par des personnes extérieures. Le foyer se situe au bout d'une impasse, sur un site qui faisait autrefois office de décharge, qui a ensuite été utilisé pour la construction de baraquements provisoires au début des années 1950, avant d'être dédié à la construction du foyer en 1972.

La population du foyer paraît a priori homogène aujourd'hui puisque composée, selon les données fournies par l'organisme gestionnaire, uniquement d'hommes, originaires à 92% du Maghreb (les 8% restant se partageant entre personne d'Afrique subsaharienne, Français et personnes d'Europe de l'Est) et âgés de plus de 55 ans pour 76% d'entre eux. Or, ces chiffres ne prennent pas en compte les hébergés du Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) implanté dans le foyer, qui compte 50 places, et dont la population est beaucoup plus diversifiée du point de vue de l'origine nationale et de l'âge. Il est remarquable que les données et statistiques décrivant la population logée en FTM ne prennent jamais en compte les personnes relevant des CADA. Ceci empêche la perception de l'hétérogénéité réelle des personnes habitant effectivement les lieux, et se côtoyant quotidiennement. Le responsable du site et le responsable départemental de l'organisme gestionnaire considèrent que la diversité de la population au regard de l'âge, du statut, des rythmes de vie est gênante surtout pour la population maghrébine qui vieillit dans le foyer et qui serait perturbée par l'arrivée de résidents plus jeunes, français ou immigrés. Selon eux, l'installation du CADA en 2002 aurait entraîné des tensions importantes (« les lits passaient par les fenêtres ») et des départs de résidents âgés. De même, la diversité de la population logée, au regard de l'origine nationale ou ethnique, est d'après eux un facteur de tensions : le racisme entre résidents d'origines différentes entraînerait des conflits dans le partage de l'espace, par exemple pour le partage des chambres ou des sanitaires. Cette lecture ethnique des tensions entre résidents amène le responsable du site à regrouper les résidents de même nationalité par chambres. Il dispose effectivement dans son bureau d'un grand tableau comprenant toutes les chambres du foyer, sur lequel les résidents sont représentés par des petites fiches de couleur différente en fonction de leur nationalité ou de leur statut : vert pour les Marocains, rose pour les Algériens, jaune pour l'Afrique noire, violet pour les demandeurs d'asile. Les chambres comprennent pour la plupart 3 ou 4 fiches de même couleur.

D'après la responsable de programme de l'organisme gestionnaire, l'enjeu de cette opération réside dans la question suivante : « *comment prendre en compte à court terme les besoins du public âgé et en même temps prévoir l'ouverture, à moyen et long termes, aux nouveaux publics issus du PDALPD ?* », c'est-à-dire « *les RMistes, chômeurs, toute personne ayant des problèmes de logement et de ressources. Il peut y avoir des femmes aussi. Donc à moyen terme ce ne sera pas du tout le même public qu'aujourd'hui.* » Ces propos montrent que bien l'idée de diversification de la population est bien présente à l'esprit des acteurs de ce projet. C'est également ce que mentionne le projet social de la future résidence : « *La résidence sociale*

*accueille prioritairement les résidents du foyer (dont la durée de séjour est illimitée dans le cadre du maintien dans les lieux). Des personnes seules, des couples, une famille monoparentale avec 1 enfant en bas âge rencontrant des difficultés d'accès au logement (personnes bénéficiaires des minima sociaux, personnes inscrites dans un parcours d'insertion, ...) pourront par la suite être accueillies au fur et à mesure des départs. Pour ce nouveau public, la résidence sociale sera utilisée comme logement transitoire d'insertion ».*

### **b). Anticiper les difficultés de cohabitation pour aménager l'espace : priorité à la sécurité et aux espaces privatifs**

Ayant eu l'occasion d'assister à plusieurs réunions concernant l'aménagement de l'espace de la future résidence sociale qui remplacera le foyer, je m'interroge sur la façon dont les acteurs gestionnaires de foyers se représentent la population qu'ils auront à loger à terme et préjugent des relations sociales qui se joueront dans le futur bâtiment informe le projet architectural. Les réunions auxquelles j'ai assisté rassemblaient des membres du personnel de l'organisme gestionnaire du foyer en charge du projet, qui s'entretenaient du projet architectural transmis par le propriétaire du bâtiment, le critiquaient, et proposaient des modifications. Ces réunions constituaient donc un moment privilégié pour observer la façon dont ces personnes se représentaient la résidence sociale, ses résidents et son fonctionnement futurs. Pour l'instant, il m'est possible de formuler l'hypothèse selon laquelle les expériences et les représentations des gestionnaires en matière d'accueil des « publics cibles » de la résidence sociale les amènent à privilégier en premier lieu la sécurisation des lieux et la réduction des espaces collectifs au profit des espaces privatifs individuels, conformément aux préconisations des textes officiels. Néanmoins, reste que d'autres contraintes ou considérations limitent l'influence des réflexions relatives à la vie collective sur le projet architectural final.

#### ***Priorité à la sécurité***

Le projet proposé par l'architecte comprend 220 logements individuels autonomes de 15 à 20m<sup>2</sup> répartis dans un bâtiment R+3. Les espaces collectifs destinés aux résidents sont tous situés au rez-de-chaussée, et comprennent une cafétéria, deux salles de réunion et un hall d'entrée où seront placées les boîtes aux lettres. Le bureau du responsable de résidence fait face à l'entrée de la résidence et dispose d'un espace d'attente fermé pour l'accueil des résidents.

Au cours des discussions, la sécurisation des lieux et des conditions de travail du personnel est apparue comme une préoccupation majeure. Ainsi, un sas sécurisé à l'entrée du bâtiment, avec digicode, est exigé. Ensuite, il est proposé que la localisation du bureau du responsable d'établissement soit repensée (il prendra la place de l'une des deux salles de réunion prévues par l'architecte) de façon à ce qu'il puisse mieux voir qui entre et qui sort de la résidence par le biais d'une cloison vitrée entre son bureau et le sas, mais aussi de façon à ce que le bureau ait deux portes : l'une donnant sur l'intérieur de la résidence, sur le hall d'entrée, et l'autre donnant sur l'extérieur, permettant au responsable « *de filer si besoin* ». A ce propos, il est également décidé que la salle d'attente fermée qui jouxte le bureau du responsable de résidence sur les plans de l'architecte ne convient pas : d'après les personnes présentes à la réunion, un « *lieu fermé suscite des tensions* », tandis que dans un lieu ouvert les gens osent moins se disputer. L'option consistant à placer quelques chaises dans le hall d'entrée en guise de salle d'attente est préférée. Par ailleurs, il est bien précisé au cours de la réunion que les résidents ne peuvent pas se déplacer librement dans toute la résidence, car les différentes parties dédiées aux logements, appelées « unités territoriales », seront accessibles avec des clés magnétiques différentes, les résidents étant normalement uniquement en possession de la clé donnant accès à l'aire dans laquelle ils habitent. La priorité accordée à la sécurité apparaît particulièrement lors d'un arbitrage entre réduction des nuisances pour les résidents et sécurité : alors qu'une partie du foyer est composée d'un seul couloir desservant trente logements (deux séries de quinze logements de part et d'autre du couloir), les membres de l'organisme gestionnaire estiment que cela provoquera des nuisances pour les résidents qui seront tous obligés d'emprunter ce long

couloir pour rejoindre leur logement. Alors que l'un d'eux suggère que, pour le rez-de-chaussée, un cheminement piéton soit fait à l'extérieur du foyer, avec des accès sur le couloir, un autre rétorque qu'en principe le bureau du responsable de résidence est localisé de façon à ce qu'il puisse voir et contrôler qui entre dans le foyer, ce qui est incompatible avec l'ajout d'autres entrées dans le bâtiment. La proposition du cheminement piéton est donc abandonnée. Dans le même ordre d'idées, l'un des membres de l'équipe regrette qu'aucun espace de rencontre prévu dans les étages de la résidence. Un autre rétorque que les espaces communs en étage, « *on sait que ça veut dire possibilités de squat à long terme, peut-être pas maintenant mais quand la population va changer* ». Or, le squat des espaces communs est une chose que les organismes gestionnaires cherchent à éviter en priorité, pour des raisons de sécurité et de gestion.

### ***Les espaces collectifs réduits et contrôlables***

Des discussions auxquelles j'ai assistées se dégage une préoccupation quant aux espaces collectifs : ils ne doivent pas être imposés aux résidents et doivent pouvoir être contrôlés. A ce titre, l'exemple de la cafétéria, principal espace collectif de la future résidence, est illustratif. Pour l'équipe de l'organisme gestionnaire, son emplacement et sa taille posent problème. Sur les plans, l'architecte a proposé un espace ouvert et traversant, donnant sur un patio, ce qui leur semble à première vue agréable. Néanmoins, très vite est soulevée l'idée qu'un espace ouvert comme celui-ci « *n'est pas gérable* » puisqu'il serait impossible de le fermer à certaines heures, comme c'est le cas actuellement. Il faudrait en outre fixer le mobilier pour éviter les vols. En outre, les résidents seraient obligés de passer par cet espace pour regagner leur logement, il faudrait donc cloisonner une partie de l'espace pour éviter cela. Il est finalement proposé de situer la cafétéria à la place de l'une des deux salles de réunion, qui constitue un espace fermé d'environ 50m<sup>2</sup>. La cafétéria qui existe aujourd'hui dans le foyer est une salle d'une centaine de mètres carrés, elle est fréquentée non seulement par les résidents mais aussi par des personnes extérieures au foyer (anciens résidents, amis de résidents...). Se pose dès lors la question de la taille de cette cafétéria, d'autant plus qu'elle servirait également de salle de télévision. Car s'il est supposé que les résidents pourront avoir une télévision dans leur logement, certains membres de l'équipe affirment que les résidents actuels, c'est-à-dire les vieux immigrés maghrébins, aiment regarder la télévision en groupe. La question est également posée de la possibilité d'aménager un espace plus calme pour ces résidents, mais aucune solution envisageable n'est trouvée. Du fait de la diminution par deux de la capacité d'accueil de la résidence sociale, il est convenu que 50m<sup>2</sup> suffiront pour la salle de télévision et la cafétéria, et que la télévision pourra être placée dans un coin de la salle. Finalement, les propositions des membres de l'organisme gestionnaire aboutissent à une réduction des espaces collectifs car l'une des salles de réunions est remplacée par le bureau du responsable de résidence, et l'autre par la cafétéria. Il est décidé de proposer le cloisonnement de l'espace dédié initialement à la cafétéria pour en faire l'unique salle de réunion de la résidence.

### **c). Des contraintes qui limitent la réflexion sur les arbitrages espaces privatifs / espaces collectifs**

Les propositions décrites ci-dessus ne seront pas nécessairement intégrées dans le projet final. En effet, une première contrainte réside dans le fait que, pour environ la moitié des FTM présents sur le territoire français, gestionnaire et propriétaire des lieux sont deux acteurs différents. Si la Sonacotra (désormais Adoma) est en général propriétaire et gestionnaire de ses foyers, la situation est différente pour les 220 établissements gérés par des associations : ils sont le plus souvent propriété des organismes HLM. Ainsi, lors de la restructuration d'un foyer, c'est le propriétaire, maître d'ouvrage, qui est responsable de la transformation du bâti. La participation du gestionnaire à la programmation architecturale ne va donc pas de soi et n'est pas obligatoire. Or, c'est bien l'organisme gestionnaire qui « pratique » au quotidien l'établissement et qui en assure le fonctionnement. Dans le cas du projet évoqué ici, les réunions auxquelles j'ai assisté avaient lieu alors même que le permis de construire avait déjà été déposé par le

propriétaire. Il s'est de plus avéré que les plans ne correspondaient pas, sur de nombreux aspects mais principalement sur les choix d'organisation des espaces collectifs, à l'idée que se faisaient les quatre salariés de l'organisation architecturale nécessaire au bon fonctionnement d'une résidence sociale. A plusieurs reprises, agacement et regret ont été exprimés par les salariés de l'association gestionnaire, reprochant à l'organisme propriétaire son incompetence ou sa méconnaissance du « produit résidence sociale » : « *les bailleurs sont habitués à faire du logement, pas des résidences sociales* », « *ils ne connaissent vraiment pas le produit résidence sociale* », « *ils ne prévoient pas de laverie, ils ont l'impression de faire du logement de droit commun et point barre* ». Aucun des salariés présents lors de cette réunion n'avait suivi ce dossier dès son commencement. Aucun ne savait donc exactement à quel moment l'organisme gestionnaire avait été consulté pour la définition de la programmation, aucun ne savait non plus quel était le contenu du cahier des charges fourni antérieurement par leur organisme au propriétaire et de quand datait ce cahier des charges, le projet de réhabilitation étant discuté depuis 1995.

Une seconde contrainte réside dans le problème de la perte en capacités d'accueil qu'entraîne la restructuration des FTM. Les résidences sociales n'étant pas censées comprendre de chambres collectives, le passage au logement individuel entraîne une forte diminution des capacités d'accueil. C'est le cas du projet évoqué ici : un foyer de 99 chambres à 4 lits est démoli, une résidence sociale de 220 logements autonomes individuels reconstruite sur site et une autre de 73 logements sur un site de compensation. La question de la reconstitution de l'offre intervient dans l'arbitrage sur l'utilisation de l'espace disponible : pour éviter de trop lourdes pertes en capacités et des problèmes de relogement, l'utilisation de l'espace pour réaliser des logements pourra être privilégiée, au détriment des espaces collectifs. Par ailleurs, les logiques de gestion et de rentabilité incitent à la production de logements, dont les redevances permettront au gestionnaire d'assurer l'équilibre d'exploitation, au détriment des espaces collectifs qui représentent une charge puisqu'ils demandent de l'entretien, de la maintenance, etc.

## **Conclusion**

Cette communication visait à s'interroger sur les effets des conceptions de la cohabitation portées par une certaine catégorie d'acteurs professionnels du logement sur l'aménagement des espaces de vie. Pour ce faire, le passage des FTM en résidences sociales apparaît particulièrement intéressant dans la mesure où le bâti et le peuplement des foyers sont remis en cause, et que la résidence sociale est censée offrir à la fois espaces individuels, privés, et vie collective, avec une préférence systématique pour le logement individuel autonome.

A ce stade de mon travail, les limites de cette communication sont importantes. Il faudrait tout d'abord recueillir davantage de matériau empirique relatif à la réflexion des acteurs sur la conception des espaces de vie des futures résidences sociales. Par ailleurs, il serait intéressant d'élargir la question aux autres acteurs concernés (propriétaires de foyers, travailleurs sociaux, architectes...) et d'envisager la question de la cohabitation du point de vue des résidents et des pratiques qui se déploient au sein des foyers et résidences sociales.