
La réhabilitation de foyers de travailleurs migrants

Régis WEIHRICH *

Réunir autour de la même table partenaires et résidents, déployer du savoir-faire face à toute difficulté qui se présente... Tels sont les atouts qui font d'une réhabilitation de foyer, la réponse à "la demande sociale d'adaptation et à une ouverture sur le monde extérieur".

Disposer d'un lit est une étape dans le parcours d'accès à un logement autonome. En intégrant dès 1997, le Plan Quinquennal de la Commission Interministérielle du logement pour les Personnes Immigrées, ALOTRA a opté pour la réhabilitation complète de tous les foyers de travailleurs migrants qu'elle a en propriété ou qu'elle gère pour autrui et pour leur mutation en Résidence Sociale. Depuis 1998, trois projets ont vu le jour, dont un a été livré en 1999. Un autre devrait être livré dans les premiers mois de l'année 2001, le troisième, au cours de l'avant dernier trimestre de l'année 2001. Nous avons un avantage certain par rapport à d'autres associations de même ampleur car nous ne sommes pas seulement gestionnaire mais également propriétaire de la moitié de nos structures. De ce fait, nous réalisons des opérations en tant que Maître d'Ouvrage Associatif. Les trois réhabilitations, réalisées en milieu habité soulèvent, au-delà de l'aspect technique et financier, un véritable problème social et humain.

Autour de la même table

Une réhabilitation demande dans un premier temps, un tour de table de tous les partenaires institutionnels et financiers afin de mettre en exergue le projet social de la structure au sein du projet entreprise et d'obtenir les accords de principe de la DDASS, de la DDE et du FAS validant le projet technique, celui-ci devant répondre à la fois, au projet social mais également à une volonté exprimée de diversifier nos produits et à terme de diversifier la clientèle. Le projet doit également être présenté au Comité des Résidents, voire à l'ensemble des résidents, afin que ceux-ci puissent nous donner leur accord ou relèvent les points qui leur semblent imprécis et problématiques.

* Directeur général d'ALOTRA, Marseille

La concertation avec les différents partenaires permet également de mettre en place le budget prévisionnel de l'opération, le plus précisément possible, le coût total de celle-ci, travaux et honoraires compris avec une TVA à 5,5 %. Celle-ci doit être compensée par une quote-part subventionnée par l'Etat à hauteur de 25 %, un prêt PALULOS de la Caisse des Dépôts et Consignations, un prêt complémentaire PEEC de 1 % sur trente ans pour 60 % du coût total. Le solde étant réparti entre des fonds Propres de l'Association et suivant les régions, par une subvention du Conseil Régional.

Le tour de table est important dans l'évolution du dossier car il peut permettre d'évaluer un loyer de sortie, par lit, suffisamment élevé pour que le gestionnaire puisse être garant de l'équilibre de sa structure et suffisamment bas pour que le résident ait un loyer résiduel minimum à payer. Le projet définitif doit également prendre en compte le fait que la réhabilitation se fera en milieu habité et doit réaliser en amont un plan des opérations tiroir afin que les résidents subissent le moins possible les difficultés du chantier. La maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale peut être réalisée soit en interne, soit en externe par une autre association et doit formaliser le Projet social définitif. La MOUS a pour objet le suivi social des résidents pendant la réhabilitation – relogement, navette, partenariat – et la formalisation définitive du Projet Social. Elle est cofinancée par le FAS et la DDE. Le lien entre le projet social et le projet technique étant réalisé, le montage financier terminé, la MOUS élaborée, le dossier doit être envoyé à la CILPI par le Préfet du Département. La CILPI, par le biais du Comité Permanent, donne son aval pour le projet avec un accord de principe sur la quotité d'intervention du prêt PEEC.

Parallèlement, l'ANPEEC par sa Commission Foyers et par son Conseil d'Administration, donne son accord et fait signer une convention dans laquelle se retrouvent : L'Etat représenté par le Préfet, l'ANPEEC, l'organisme 1 % régulant le versement du prêt PEEC sur la durée des travaux et le gestionnaire. 25 % de ce montant est payable dès l'ouverture du chantier, les 75 autres pour cent étant versés à la moitié et à la fin du chantier. L'importance de la réussite du projet de la réhabilitation est de réunir autour de la même table tous les partenaires institutionnels et sociaux, les partenaires financiers, les représentants des résidents, les gestionnaires et les propriétaires.

Un savoir-faire

Les exemples de réhabilitations réalisées sur les structures ALOTRA sont différentes dans leur forme. Celle réalisée en 1998, consistait en la restructuration d'un foyer de travailleurs migrants, propriété d'ALOTRA. Cette structure, occupée par 151 résidents, était composée, sur quatre niveaux, de chambres de 7 m², réparties dans des unités de vie par ensemble de douze. Pour chaque unité de vie, il y avait une douche, un WC et trois lavabos pour douze personnes. Le projet technique consiste en la réalisation de cent sept studios de 16 m² avec une salle d'eau privative et une cuisine commune pour six studios.

La difficulté première a été de reloger les quarante-quatre résidents qui à la fin du chantier ne pouvaient plus prétendre à un hébergement sur le site. Des contacts ont été pris avec un certain nombre de partenaires qui nous ont permis de pouvoir proposer des solutions de logement, tant en foyer, qu'en appartement et ce, dans une zone géographique proche. Gestionnaire de cinq appartements à quatre kilomètres de cette résidence, nous avons également pu loger une vingtaine de personnes dans ces derniers. Les résidents décidaient à la fin de la réhabilitation de rester sur place, permettant ainsi d'opérer de manière sereine le relogement des locataires sur la Résidence Sociale, et de pouvoir prendre une nouvelle clientèle s'insérant complètement dans le projet social de cette résidence.

La seconde difficulté, fut de gérer l'opération tiroir pendant la durée des travaux. Le bâtiment en forme de U fut divisé en quatre zones. A chaque livraison de tranche, nous pouvions reloger entre vingt-six et vingt-huit résidents. Les contacts pris et nos appartements à proximité nous ont aidé dans la réalisation de cet objectif. La maîtrise d'ouvrage, le montage financier et la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a été entièrement effectuée par ALOTRA.

La seconde réalisation, débutait en 1999 et devrait être livrée au cours du 1er trimestre 2001. Elle fut beaucoup plus complexe dans sa forme. En effet cette réhabilitation s'est réalisée dans un foyer de travailleurs migrants, dont ALOTRA assume la gestion et dont le propriétaire était l'Etat. Une solution juridique a permis à l'OPAC des Bouches-du-Rhône de devenir propriétaire des bâtiments réhabilités à chaque livraison de tranche. L'aspect social a été géré conjointement par l'association responsable de la MOUS finan-

cée par le FAS et la DDE, ainsi que par les travailleurs sociaux d'ALOTRA afin d'opérer également le transfert des résidents occupants à chaque début de travaux. Les trois bâtiments réhabilités étaient composés de chambres de 8, 11 et 16 m² accueillant un, deux ou quatre résidents. Il y avait quatre douches, quatre WC et huit points d'eau pour une cinquantaine de personnes.

Le projet *in fine*, consistait à la livraison de vingt-six studios de 20 m² par bâtiment, chaque studio pouvant accueillir deux résidents. La construction d'un bâtiment neuf, sur deux niveaux, avec une grande salle commune en rez-de-chaussée, ouverte sur l'extérieur, permit de conserver la clientèle de départ. La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a mis en place des opérations navettes en aidant les résidents à retourner dans leur pays d'origine pendant la durée des travaux, la structure conservant leurs effets personnels et mettant en place un service de boîte aux lettres pour que ces résidents conservent leur adresse à Marseille. La grosse difficulté de la MOUS a été de maintenir le contact avec les résidents dans leur pays d'origine afin de faire concilier leur date de retour avec la livraison échelonnée des bâtiments et de connaître à l'avance le nombre

de personnes ne rentrant pas immédiatement afin de pouvoir loger les résidents dans les bâtiments vidés. Ce poste de travailleur social, lié au Projet Social, est co-financé par les mesures de Gestion Adaptée et par le FAS au titre de l'Accompagnement Social.

Cette opération qui touche à sa fin, a permis non seulement d'offrir à ces personnes vieillissantes un logement en adéquation avec notre époque mais a également soulevé des problématiques liées au vieillissement que le travailleur social du site devra être amené à réguler dès 2001. En partenariat et au sein de la maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale, ALOTRA projette également la création de jardins ouvriers gérés par des résidents, ouverts sur différentes structures du quartier, notamment les écoles primaires, afin de permettre la rencontre entre les personnes âgées immigrées et de jeunes enfants. En final, la réhabilitation d'un ancien Foyer de Travailleurs Migrants et sa mutation en Résidence Sociale est non seulement le moyen de «déghettoiser» une structure, mais aussi de répondre à une demande sociale forte d'adaptation de l'ensemble à son environnement proche et à une ouverture sur le monde extérieur. ■

Deuxième Congrès européen Sciences de l'Homme et Sociétés

4, 5, 6, 7 juillet 2001

à CANNES (Palais des Festivals)

Différences

dans la

Civilisation

Contact : CULTURES EN MOUVEMENT - 14, rue du 24 Août 06600 ANTIBES
Tel : 04 92 90 44 10 - Fax : 04 92 90 44 11 - E-mail : cultures.en.mouvement@wanadoo.fr