

MINISTÈRE  
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT  
ET DU TOURISME

G.R.E.C.O.H.  
groupe de recherches et d'études  
sur la construction et l'habitation

S.A.E.I. service des affaires  
économiques et internationales

# l'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de valenciennes

**production et vécu**

M.H. LENA  
architecte d. p. l. g.      urbaniste

CDAT  
1826 A

MINISTÈRE  
DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
DE L'ÉQUIPEMENT, DU LOGEMENT  
ET DU TOURISME

G.R.E.C.O.H.  
groupe de recherches et d'études  
sur la construction et l'habitation

S.A.E.I. service des affaires  
économiques et internationales

# l'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de valenciennes

**production et vécu**

mars 73

M.H. LENA  
architecte d.p.l.g. urbaniste  
197 bis, avenue de versailles  
75016 - PARIS - Tél. 647 93 44

## I N T R O D U C T I O N

### 1° - Objet

Cette étude s'inscrit dans le cadre d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'élargir la connaissance du problème du logement des travailleurs immigrés vivant en isolés ou en famille dans l'arrondissement de VALENCIENNES, en vue de définir des formes de logement prenant en compte leurs besoins et aspirations. (1)

C'est le C A D (2) qui a assuré les travaux de base sur ce sujet et la présente étude, correspondant à un contrat d'assistance technique d'un montant réduit, constitue un complément aux travaux du C A D. Elle concerne plus directement l'analyse de l'organisation de l'espace et de la conception des logements sous le double aspect de leur relation, d'une part, avec leurs conditions de production et, d'autre part, avec le vécu des habitants. Cette démarche permettant en outre de dégager les grandes lignes des conditions d'amélioration du logement des immigrés.

- (1) Pour toute demande de renseignements complémentaires concernant les rapports complets des études ainsi que l'opération-test qu'elles ont permis d'élaborer, s'adresser à Madame ROUSSILLE, Administrateur Civil - S.A.E.I. 55/57 rue Brillat -Savarin - 75013 PARIS.
- (2) Centre d'Analyse du Développement, Bâtiment Sciences Appliquées, Cité Scientifique - 59 - VILLENEUVE D'ASCQ.

2° - Méthode

Partant de l'idée que la présence d'immigrés en FRANCE a des fondements essentiellement économiques, le C A D et nous-mêmes nous sommes efforcés d'analyser l'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de VALENCIENNES, principalement sous l'angle de ses déterminations économiques.

Les particularités du logement des travailleurs immigrés (sa "production", sa gestion, sa consommation c'est-à-dire la façon dont il est utilisé) peuvent être expliquées d'une part par l'état du marché du logement en FRANCE, d'autre part par la situation du marché de l'emploi, national et international.

C'est en référence à cette hypothèse qu'ont été entreprises par le C A D (1) quatre analyses constituant des études de cas, appliquées à trois formes distinctes d'habitat,

- l'habitat en vétuste : les rues Delsaux et des Anges  
à VALENCIENNES (2)
- l'habitat en H.L.M. : le faubourg Duchateau à DENAIN (3)
- l'habitat en foyer : le foyer d'ANZIN (4)  
le foyer de CRESPIN (5)

figurant parmi les divers types de logement des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de VALENCIENNES qui comprennent en outre l'habitat en logements "d'entreprise" pour célibataires ou familles (foyers ou cités) et l'habitat en "foyer-baragues" (foyer de La Sentinelle).

- (1) Voir les études du C A D sur l'habitat des travailleurs immigrés dans l'arrondissement de Valenciennes :
- (2) "la fonction sociale du vétuste : analyse des immigrés dans un périmètre insalubre de Valenciennes". CAD avril 1972 - rapport C
- (3) "la venue des familles immigrées dans un grand ensemble, le Faubourg Duchâteau à Denain". CAD avril 1972 - rapport D
- (4) "la fonction dans le système migratoire du foyer du travailleur à Anzin". CAD avril 1972 - rapport A
- (5) "la réalisation d'un foyer de célibataires migrants à Crespin ". CAD avril 1972 - rapport B.

Le présent texte s'attache à l'étude parmi ces divers types d'habitat, de ceux qui sont caractérisés par la participation de l'Etat à leur construction, c'est-à-dire :

- en matière de logement des isolés, les foyers : foyer d'ANZIN et foyer de CRESPIEN,
- en matière de logement des familles, un ensemble de 1200 logements essentiellement collectifs : le Faubourg Duchâteau à DENAIN. (logements H.L.M.)

Compte tenu que l'analyse vise à cerner la relation habitat/véçu, pour modifier l'habitat dans le sens d'une meilleure satisfaction des besoins du véçu, il est nécessaire de connaître en premier lieu comment cet habitat se constitue, comment ses caractères lui sont imprimés ; or, c'est un ensemble de structures en relation directe avec le contexte économique et social tant national que local qui concourt à la production du logement (structures décisionnelles, financières, réglementaires) ; en ce sens le logement se définit comme produit et il est donc nécessaire d'étudier tout d'abord ses conditions de production.

Ainsi pour chacun de ces deux types de logement retenus la démarche consiste à analyser les deux relations :

- conditions de production du logement considéré et logement produit
- logement produit et véçu du logement par les utilisateurs immigrés.

Le rapport comporte deux parties étudiées chacune sous l'angle de la double relation indiquée ci-dessus.

- la première partie concerne les foyers d'ANZIN et de CRESPIEN,
- la seconde partie concerne l'ensemble de logements H.L.M. du Faubourg Duchâteau à DENAIN.

Cette dernière partie permet, après avoir dégagé de l'observation du véçu les besoins des utilisateurs, de préciser dans un essai de synthèse les conditions de satisfaction de ces besoins au niveau du logement.

PREMIERE PARTIE : LES FOYERS D'ANZIN ET DE CRESPIN

---

	<u>Pages</u>
<u>Chapitre 1 - LE FOYER D'ANZIN : foyer à structure de logements familiaux adaptés</u>	13
11 - <u>CONTEXTE DE PRODUCTION ET PRODUIT</u>	14
111 - le contexte : quels logements pour les travailleurs immigrés isolés ?	14
112 - la programmation du foyer d'ANZIN.	15
113 - du programme au produit.	16.
12 - <u>LES RAPPORTS ENTRE L'ORGANISATION DE L'ESPACE A BASE D'APPARTEMENTS ET LE VE CU</u>	20
121 - l'appartement : organisation de l'espace et rapports entre les travailleurs.	20
1211 l'attribution des chambres	
1212 les associations	
1213 l'appartement n'est pas un milieu anonyme	
1214 il faut bien s'entendre	
1215 les rapports qui s'établissent à l'intérieur de l'appartement relèvent de la cohabitation	
1216 la chambre : espace privatif	
1217 chambre collective et chambre individuelle	
1218 la chambre collective assure-t-elle d'autres fonctions ?	
122 - les cas d'appropriation collective de l'appartement.	26
1221 une homogénéité des occupants	
1222 une organisation plus collective	
1223 une appropriation collective de l'appartement	
1224 incidence sur la gestion	
1225 ces appartements : leur image pour les autres travailleurs du foyer.	
123 - Conclusion	28
1231 les rapports du travailleur immigré avec son logement son déterminés en dernière instance par sa situation globale.	
1232 l'organisation de l'espace conditionne le vécu	

1233 l'unité spatiale du foyer : ses critères de cohérence.	
<u>Chapître 2 - LE FOYER DE CRESPIN : foyer d'hébergement à structure spécifique et à financement réduit</u>	30 b
21 - <u>CONTEXTE DE PRODUCTION ET PRODUIT</u>	31
211 - vers des logements à structure spécifique 1962-1966	31
212 - les foyers à structure spécifique - les "logements foyers pour personnes seules" à partir de 1966.	32
213 - la situation en 1970 et la note d'Août 1970	33
2131 la situation en 1970	
2132 la note d'Août 1970 : "les foyers d'hébergement"	
214 - le processus opérationnel du foyer de CRESPIN	39
2141 le cadre de l'application de la circulaire	
2142 les conditions de l'étude	
2143 le choix du terrain	
2144 le programme	
21441 les logements	
21442 les partie collectives	
2145 le financement	
2146 du programme au produit	
22 - <u>ANALYSE CRITIQUE DU PRODUIT</u>	44
221 - la situation	44
222 - l'organisation de l'espace interne	45
2221 remarques de méthode	
2222 le plan de masse : une organisation particulièrement rigide	
2223 l'étage courant	
2224 les chambres	
2225 parties communes, services	
223 - la redéfinition des espaces par le gestionnaire	50
224 - bilan financier	52
CONCLUSION	52

DEUXIEME PARTIE : LE FAUBOURG DUCHATEAU A DENAIN

---

	<u>Pages</u>
<u>Chapître 1 - CONDITIONS D' PRODUCTION ET PRODUIT</u>	57
11 - <u>LE CONTEXTE NATIONAL EN MATIERE DE CONSTRUCTION   DE LOGEMENTS SOCIAUX</u>	58
111 la situation en 1950	58
112 les bases d'une politique du logement -1950-1955	59
113 le produit : la politique des grands ensembles	60
12 - <u>LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE LOCAL</u>	61
121 le contexte du marché de l'emploi	61
122 le contexte du marché du logement	61
13 - <u>LE PRODUIT</u>	62
131 le choix du terrain	62
132 le programme	63
1321 les logements	
1322 les équipements collectifs	
133 le financement	64
134 l'organisation dans l'espace	64
135 l'incidence de la gestion	66
14 - <u>CONCLUSION</u>	66

<u>LE FAUBOURG DUCHATEAU A DENAIN</u>		<u>Pages</u>
<u>Chapître 2 - ORGANISATION DE L'ESPACE ET VECU</u>		68
21 - <u>CARACTERISATION DE LA SITUATION ACTUELLE</u>		69
211 - contenu social		69
212 - évolution physique		70
22 - <u>LES CONDITIONS DU CHANGEMENT SOCIAL</u>		72
221 - les premières attributions		72
222 - l'évolution de la demande 62-67		72
223 - la situation en 1968		73
224 - la situation après 1968		74
23 - <u>LE LOGEMENT ET LE VECU</u>		76
231 - les limites de l'analyse		76
232 - Organisation de l'espace et satisfaction des besoins fonctionnels		78
2321 l'accessibilité		
2322 la dimension des logements		
2323 les enfants		
2324 l'équipement		
23241 le chauffage		
23242 le sanitaire		
23243 les revêtements		
2325 Conclusion		
233 - l'utilisation dans le cycle des 24 heures et les marques d'appropriation		93
2331 le jour		
2332 la nuit		
2333 l'espace montré		
2334 l'espace de rejet		
234 - Perception de la taille, de la distribution, de la fonction du logement		100

Pages

2341 la taille	
2342 la distribution	
2343 la fonction	
24 - <u>LA DEGRADATION DES CONDITIONS D'HABITAT</u>	103
241 la dégradation physique	103
242 le bruit	104
243 le coût	105
CONCLUSION DES CHAPITRES 1 et 2	106

	<u>Pages</u>
<u>Chapître 3 - ESSAI DE SYNTHESE</u>	109
31 - Objet	110
32 - Méthode	110
33 - Tableaux de synthèse	110
34 - Lecture des tableaux	
341 - déterminants	113
342 - situation objective des familles immi- grées, besoins et formulation des solu- tion	113
343 - Mise en oeuvre des solutions, blocages et niveaux d'intervention.	113
3431 les conditions de production	
34311 la réglementation	
34312 la maîtrise du foncier	
34313 la programmation conception	
3432 le marché du logement	
35 - vers l'opération test.	115
 ANNEXES.	 117

## PREMIERE PARTIE

## LES FOYERS D'ANZIN ET DE CRESPIN

Le foyer ouvert en 1967 à ANZIN et le foyer ouvert fin 1972 à CRESPIN font partie des logements foyers réalisés avec la participation de l'Etat sous forme de prêts aux organismes d'H.L.M.

De structure très différente l'une de l'autre, ils correspondent chacun à un moment de la politique de construction des logements pour les travailleurs immigrés isolés et, à ce titre, ils en constituent des exemples.



foyer de crespin

foyer d'anzin

VALENCIENNES

0 1 km

126

## CHAPITRE 1

### LE FOYER D'ANZIN (1)

Foyer à structure de logements  
familiaux adaptés.

(1) voir en complément l'étude de base : Rapport A du CAD op.cit.

11 - CONTEXTE DE PRODUCTION ET PRODUIT.111 - LE CONTEXTE : QUELS LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS IMMIGRES ISOLES ?

Lorsqu'il fut admis, vers 1956, que des logements devaient être construits pour les travailleurs immigrés, la question se posa de savoir quels types de logements seraient construits. Les caractéristiques du groupe de population que l'on envisageait de loger étaient suffisamment spécifiques, (statut familial : célibataires ou mariés, femme non résidente, culture différente, salaires peu élevés) pour motiver un programme spécifique (logements d'un type particulier).

Toutefois la préoccupation principale des gestionnaires-constructeurs étant de s'assurer dans le temps l'équilibre de gestion c'est-à-dire concrètement la pleine occupation permettant, par les rentrées en loyer, le remboursement des annuités des prêts consentis pour la construction, ceux-ci ne souhaitaient pas courir le risque de voir disparaître leur seule clientèle si, gérant des logements spécifiques, la conjoncture économique ou le développement technologique entraînaient le départ des travailleurs immigrés hors de la région ou du pays.

Ces raisons poussaient les gestionnaires-constructeurs à envisager la réalisation de logements pouvant convenir par la suite, le cas échéant, à des familles françaises ; le marché du logement familial ne risquant pas, lui, d'être saturé, même à long terme.

Cette formule, bien que ne "collant" pas tout à fait avec l'objectif de loger des célibataires ne risquait pas de prendre la gestion au dépourvu ni à long terme compte tenu du marché du logement familial, ni à court terme, compte tenu de la pénurie de logements pour les travailleurs immigrés, rendant ceux-ci peu difficiles lorsqu'un logement leur était proposé.

Ce sont ces considérations qui ont motivé de 1956 à 1964, la construction des premiers logements-foyers sous forme de logements familiaux H.L.M. de type F5 ou F6 groupés en "bloc". Seules des modifications de détail sur le second oeuvre constituant des adaptations aux besoins des isolés, distinguent ces constructions de n'importe quel groupe de logements H.L.M. à vocation familiale immédiate.

La SONACOTRA (1), Société anonyme d'économie mixte, créée en 1956 par décret, ayant pour domaine d'activité la construction et la gestion de logements pour isolés et familles immigrées et construisant avec l'aide de l'Etat (régimes des primes et prêts du Crédit Foncier), réalisa de 1956 à 1963 exclusivement des foyers de ce type "cette formule étant immédiatement rentable éventuellement convertible" (2).

#### 112 - LA PROGRAMMATION DU FOYER D'ANZIN

C'est dans ce contexte que fut envisagée en 1963 la construction du foyer d'ANZIN.

Si à l'époque de la programmation du foyer d'ANZIN le constructeur gestionnaire expérimenté qu'est la SONACOTRA effectue de son côté ses premières expériences de foyer "spécifique" (type mini F1) (3), la S.A. d'H.L.M. du HAINAUT et l'Association Accueil et Promotion des Etrangers (A.P.E.) à VALENCIENNES sont amenées à agir avec une certaine prudence compte tenu que d'une part, cette réalisation constitue leur première expérience en matière de logement de travailleurs immigrés isolés, et que

(1) Société Nationale de Construction de Logements pour les Travailleurs.

(2) Bulletin du Groupe Interministériel Permanent pour la résorption de l'Habitat insalubre - n° 3 p. 10 - janvier 1972.

(3) Chambre individuelle de 7 m<sup>2</sup> + services collectifs.

d'autre part, elles rencontrent diverses difficultés avec la municipalité d'ANZIN qui s'oppose à l'implantation d'un foyer sur la commune.

La programmation de celui-ci sous forme d'un bâtiment de logements familiaux dans un programme comportant cinq bâtiments de logements familiaux H.L.M. en collectif, marquant ainsi moins formellement l'existence du foyer et matérialisant l'assurance que ce foyer serait ultérieurement affecté à des familles, permet de vaincre les résistances de la municipalité.

En outre, l'A.P.E., futur gestionnaire, estima que la structure du foyer en logements familiaux permettrait aux travailleurs de vivre en petites communautés.

Le foyer fut réalisé dans le cadre de la réglementation technique et financière régissant les logements familiaux H.L.M.

Le coût de son adaptation au niveau du second oeuvre fut pris en charge par le Fonds d'Action Sociale (F.A.S.).

#### 113 - DU PROGRAMME AU PRODUIT

L'implantation est marginale par rapport à l'agglomération de VALENCIENNES.

Le foyer est situé à la limite extérieure extrême de la commune d'ANZIN, en bordure de la commune de RAISMES, à proximité de la R.N. 45 qui relie VALENCIENNES à SAINT-AMAND-LES-EAUX (voir carte du Valenciennois).

Au niveau du programme, les choix s'étant portés sur des logements familiaux conventionnels, il est cohérent que l'organisation de l'espace de ces logements soit identique à celle des appartements familiaux traditionnels et en particulier de ceux qui font partie de la même opération, (4 bâtiments accompagnant celui appelé "Foyer").

La structuration fondamentale de l'espace (gros-oeuvre) est donc identique dans les 5 bâtiments.

Il s'agit de bâtiments à 5 étages en "barre" sur demi sous-sol, sans ascenseur et comportant en ce qui concerne le bâtiment "foyer" 3 cages d'escalier disposées sur la longueur du bâtiment et communiquant par le demi sous-sol.

Deux appartements sont distribués à chaque palier des différentes cages d'escalier.

Ce sont des types III, IV ou V aménagés en appartements collectifs pour 5, 7 ou 9 travailleurs offrant ainsi un total de 128 chambres individuelles et 30 chambres à deux, réparties dans 24 appartements ayant chacun un équipement sanitaire réduit (lavabo) et une cuisine-séjour.

L'analyse de cette structuration de l'espace pour la famille débordant le cadre de cette étude, on se penchera seulement sur les mutations opérées sur le produit traditionnel à titre "d'adaptation fonctionnelle" pour passer du "logement familial" au "logement-foyer".

Ces adaptations touchent à l'étage courant exclusivement le second oeuvre, compte tenu que la structure d'appartement est inchangée.

- Cloisonnement : cloisons bois de séparation pour multiplier les chambres individuelles (dédoublément des chambres des appartements).
- Sols : en carrelage, partout, chambre comprise, au lieu des dalles thermoplastiques.
- Sanitaire : toilette, suppression des baignoires et pose d'un lavabo supplémentaire dans les types V uniquement.
- W.C. : remplacement de la cuvette par "W.C. à la turque".

Ces "adaptations fonctionnelles" appellent diverses observations :

- la division/cloisonnement des chambres provient du souci de l'A.P.E. d'assurer à chacun une possibilité de vie personnelle. La surface de "chambre" individuelle qui en résulte est de 5,20 à 5,50 m<sup>2</sup>.

L'équipement est constitué par un lit, une armoire métallique une table et une chaise.

- La généralisation des carrelages et les transformations du sanitaire renvoient à une certaine image du travailleur immigré "malpropre". (1)

- S'il a été tenu compte de l'incidence de l'organisation du travail (postes 3 x 8) pour réduire certaines surfaces (séjours, cuisines) et équipements (évier, feux, sanitaire)..., il n'en a pas été de même quant aux contraintes qui pouvaient en résulter (les cloisons de bois n'assurent pas l'isolation phonique). En outre, ces modifications ne sont pas cohérentes avec l'économie de la construction :

- . le cloisonnement par cloison bois (démontable) est beaucoup plus onéreux qu'une cloison traditionnelle (brique enduite plâtre).
- . Le prix des revêtements carrelés est dans le rapport de 4 à 1 avec les sols minces (dalles plastiques).
- . La salle d'eau dépouillée de ses équipements devient trop "vaste" compte tenu de l'exiguïté des chambres.

En 1971, compte tenu des besoins, une annexe du foyer est ouverte, il s'agit de l'un des autres bâtiments de logements H.L.M. qui, sans transformation est utilisé à partir de cette date pour loger aussi des travailleurs immigrés isolés. La structure des appartements, inchangée, offre alors une grande proportion de chambres collectives (de 2 à 4 lits) sur un total d'environ 80 lits.

+

+

+

(1) La transformation du sanitaire n'a pas été motivée par un souci d'adaptation culturelle.

Le foyer d'ANZIN constitue en fait un ensemble d'appartements familiaux "adaptés" c'est-à-dire en réalité aux chambres subdivisées pour les multiplier, une solution conjonctuelle. Il reste à étudier comment l'organisation de l'espace y est vécue.

12 - LES RAPPORTS ENTRE L'ORGANISATION DE L'ESPACE A BASE  
D'APPARTEMENTS ET LE VECU

Le logement-foyer type d'ANZIN se caractérise, comme nous l'avons vu, par sa structure d'appartement familial. Celui-ci se définit par la combinaison d'espaces privatifs (les chambres) et d'espaces collectifs (séjours, circulations, services) où peuvent se développer des activités communautaires de la famille (repas, échanges). C'est sur cette réalité de communauté que repose l'existence d'espaces collectifs dans un appartement familial.

On peut penser, avec la gestion, que l'affectation de tels logements à des travailleurs immigrés célibataires, en les groupant à 4, 6 ou 8 par logement, engendrerait des rapports de type communautaire.

Une vie communautaire s'instaure-t-elle dans l'appartement ?

Afin de répondre à cette interrogation, il est nécessaire de saisir comment se constitue la "collectivité d'appartement" et d'étudier les rapports qui s'établissent entre ses occupants en relation avec l'attribution des chambres et l'organisation de l'espace.

121 - L'APPARTEMENT : ORGANISATION DE L'ESPACE ET RAPPORTS ENTRE  
LES TRAVAILLEURS

1211 l'attribution des chambres

Si l'A.P.E. put pendant la période de "remplissage" du foyer affecter les chambres dans les appartements avec une certaine souplesse en tenant compte des désirs de regroupement, il n'en est plus de même par la suite.

En effet, les nouveaux venus occupent les lits vacants au hasard des départs. Néanmoins, le gestionnaire s'efforce dans la mesure du possible de satisfaire les demande de changement qui peuvent se manifester.

Il en résulte que les "collectivités d'appartement" sont généralement constituées de façon artificielle et contraignante.

La disparité entre les locataires touche à la fois :

- la nationalité (1)
- l'âge
- le statut matrimonial
- le statut d'immigration
- le niveau culturel
- la position dans le système de production

et la difficulté d'adaptation aux autres est renforcée par la rotation rapide. (2)

#### 1212 les associations

Si le travailleur immigré connaît un peu ceux qui partagent avec lui le même appartement, cette connaissance reste superficielle.

Parfois il s'associe pour mieux résoudre les difficultés issues des horaires de travail (achat en commun, préparation des repas, nettoyages effectués à tour de rôle).

Ces associations dépassent rarement 2 travailleurs, 3 au maximum. Elles se constituent dans la mesure où ils ont un point commun : nationalité, langue, emploi :

"Ça existe si les gars ils sont de la même race  
"ou s'ils parlent la même langue". (3)

#### 1213 l'appartement n'est pas un milieu anonyme

Par ailleurs l'appartement n'est pas un milieu anonyme laissant au travailleur immigré la possibilité de modifier à sa guise son comportement culturel (religieux, sexuel...).

Le mixage des jeunes travailleurs avec les plus âgés renforce

- (1) au 31/12/1971 le foyer loge 25 Français, 94 Algériens, 54 Tunisiens, 53 Marocains  
18 étrangers divers - rapport A du CAD p.13 op. cit.
- (2) "Le turn-over" est de 190% en 1969 - 135% en 1970 et de 94% en 1971, le foyer se renouvelle ainsi une à deux fois dans l'année - in Rapport A du CAD p.50 op.cit
- (3) Entretien avec les travailleurs du foyer - mai 1972.

ces difficultés.

Le milieu anonyme sera recherché le cas échéant en ville.

Un travailleur marié à un célibataire : (1)

" Je fais partie de l'appartement, je ne permet  
 " pas à mon voisin de rentrer une fille, j'interdis  
 " mon voisin de rentrer une fille.  
 " Parler à 4 murs pendant une année et que toi  
 " t'amènes une fille une soirée, je risque de te  
 " ..... mais t'es pas interdit d'aller chez elle".

#### 1214 "Il faut bien s'entendre"

La structure de l'espace et son équipement sont basés sur le partage. La réduction des surfaces et du nombre des équipements entraînent des superpositions contraignantes (pratiques simultanées) : repos/activité. Obscurité/lumière. Silence/bruits (musique ou simples bruits fonctionnels).

Les critiques formulées à cet égard se réfèrent presque exclusivement au repos/reproduction de la force de travail.

Les bruits et les lumières imposés par de mauvaises dispositions architecturales sont perçus comme autant d'agressions de la part des autres travailleurs immigrés, contre lesquels leur revendication s'exprime en terme de protections par une réglementation plus sévère à l'intérieur du foyer et il ne vient pas à l'esprit des travailleurs immigrés de remonter aux causes de ces nuisances et de critiquer la construction proprement dite. Ces mauvaises dispositions de construction concernent l'isolation phonique (cloisons bois, équipement sanitaire, portes), la mauvaise occultation des chambres côté couloir (verre en imposte pour éclairer le couloir la journée et jouant le rôle inverse la nuit), les équipements insuffisants (réchauds).

#### 1215 Les rapports qui s'établissent à l'intérieur de l'appartement relèvent de la cohabitation

L'ensemble de ces éléments permet de situer les rapports qui

(1) entretien avec les travailleurs du foyer - mai 1972.

s'établissent entre les travailleurs immigrés à l'intérieur des appartements. Ceux-ci relèvent plus de la cohabitation, de l'adaptation aux contraintes nées de la présence des autres que de la communauté qui reste exceptionnelle.

Il apparaît donc que, dans la plupart des cas, la notion de groupe n'apparaît pas au niveau de l'appartement, il n'y a pas réelle appropriation collective de l'appartement ; l'entente certes existe mais le travailleur immigré dans l'appartement reste le plus souvent un isolé.

"J'ai pas un ami, parce que quand tu as un ami  
"tu vas au bar ou tu sors avec lui et tu es obligé  
"de lui payer à boire et ça finit par coûter cher".

#### 1216 La chambre : un espace privatif

"L'appartement c'est social, la chambre c'est privé".  
(1)

A la non appropriation de l'espace de l'appartement s'oppose le caractère privé de la chambre, qui s'en trouve renforcé.

Elle est vécue comme telle : la serrure individuelle des chambres dont l'usage est généralisé le marque tout particulièrement et ce bien que chacun possède aussi la clef de la porte palière de l'appartement qui est aussi constamment verrouillée.

L'appropriation de la chambre est marquée par les objets, les photos découpées qui ornent les murs - signes qui n'apparaissent pas dans les séjours/cuisines. Les chambres sont petites (5,20 à 5,50 m<sup>2</sup>) et difficilement utilisables à autre chose qu'à dormir. Néanmoins on y reçoit inconfortablement des amis du foyer qui viennent d'un autre appartement ou parfois de l'extérieur. Dans la chambre se déroulent les activités de relations plus librement choisies, mais sa surface réduite et son cloisonnement sonore réduisent son utilisation dans ce sens.

(1) entretien avec les travailleurs du foyer - mai 1972.

1217 Chambre collective et chambre individuelle

Le point de vue d'un travailleur du foyer développe les problèmes issus de l'attribution de chambres collectives :

" 90% des gens qu'on leur a posé la question, ils préfèrent  
 " habiter seul (en chambre individuelle).  
 " Parce que :  
 " Premièrement : on a une pudeur, on ne peut pas s'habiller ou  
 " se déshabiller l'un devant l'autre,  
 " Deuxièmement, y a des problèmes de sommeil qui se posent,  
 " qui seraient, qui veut rentrer à 2 h du matin et l'autre qui  
 " veut se coucher à 7 h du soir.  
 " Troisièmement, il y a aussi le problème de la salubrité, mon  
 " camarade je compte sur toi pour la chambre et la laver le  
 " dimanche. Le dimanche, moi je ne suis pas là et lui s'en va  
 " aussi, (etc....)  
 " Quatrièmement, on habite avec un individu qu'on connaît pas.  
 " On peut pas faire confiance. Il faut tout rentrer.  
 " Tandis qu'en chambre individuelle, moi personnellement je  
 " laisse tout ouvert, y a personne qui rentre. C'est là que  
 " le problème se pose. Je vais me coucher à 8 h du soir ou à  
 " 2 heures du matin. Je veux passer la nuit à Lille ou bien à  
 " danser, je suis tout seul". (1)

1218 La chambre collective assure-t-elle d'autres fonctions

Le coût de la chambre individuelle pose un problème à certains, en particulier les pères de famille qui doivent économiser au maximum :

" Y a un mec (du foyer) qui vient de recevoir une lettre de  
 " chez lui, il a 3 gosses qui sont malades. Il n'a pas pu payer  
 " son loyer. Je pense qu'on va lui faire ce mois-ci un crédit  
 " sur lui si possible. Qu'est-ce qu'il disait : il disait "moi,  
 " si je trouve n'importe quoi pour ramasser de l'argent moi,  
 " j'y vais". Nous allons chercher une chambre à deux. N'importe

(1) Réunion-discussion avec les travailleurs du Foyer - avril 1972.

" où on va habiter. Mais est-ce que vous voyez ce type là, s'il  
 " trouve une chambre demain à 5 000 balles, et pour envoyer de  
 " l'argent à sa famille est-ce qu'il va hésiter ? et pourtant  
 " il regrettera de quitter ce foyer là. Alors il y a des gens  
 " qui sont poussés". (1)

Il apparaît alors qu'au-dessous d'un certain seuil lié au salaire  
 et à la situation familiale, le travailleur immigré ne peut pas  
 " se permettre une chambre individuelle " en foyer, c'est-à-dire  
 un espace privatif.

Conscient de son choix, il cherchera pour se loger la chambre  
 collective en foyer ou en garni :

" Il est obligé. Pourquoi ? Pour laisser 10 francs  
 " pour ses gosses. C'est pas parce qu'il veut être  
 " dans la merde, il sait bien qu'il est dans la merde,  
 " mais il admet ça ; pourquoi ? parce qu'il a des  
 " gosses ". (1)

Au foyer l'écart de coût relativement faible entre la chambre  
 individuelle et la chambre à 2 ne semble pas permettre à la  
 chambre à 2 de jouer le rôle de logement pour les plus défavori-  
 sés qui semblent se tourner alors vers le garni.

D'autres réflexions éclairent le choix de la chambre collective  
 c'est le cas des travailleurs moins jeunes qui n'ont peut être  
 jamais connu la chambre individuelle.

" Si tu es dans une chambre individuelle et que tu es  
 " malade, personne ne le saura ". (1)

ou encore :

" Si tu meurs dans ta chambre on s'en apercevra pas,  
 " c'est arrivé dans un foyer, on l'a trouvé après trois  
 " jours". (1)

Cette recherche de sécurisation révèle l'angoisse sous-jacente.

(1) Réunion-discussion avec les travailleurs du foyer - Avril 1972.

Il reste à signaler le cas de jeunes travailleurs immigrés qui arrivent au foyer dans le cadre de leur contrat de travail. Dès leur arrivée, après voyagé en groupe, ils sont logés dans les chambres disponibles. Bien souvent des chambres collectives (extension du foyer) leur furent attribuées. Si certains, ont, au fur et à mesure des disponibilités, demandé une chambre individuelle, un noyau d'autres, par contre, a préféré continuer à partager la chambre avec l'inconnu du départ qui depuis le voyage est devenu un "véritable ami" dont il n'est pas question de se séparer. Cette motivation est indépendante du coût plus ou moins réduit de la chambre à deux.

## 122 - LES CAS D'APPROPRIATION COLLECTIVE DE L'APPARTEMENT

Si l'appropriation collective de l'appartement n'est pas la règle comme nous l'avons vu, elle se manifeste néanmoins dans quelques appartements où une vie relativement communautaire s'instaure.

### 1221 Une homogénéité des occupants

Les appartements où ce mode de vie a tendance à se développer sont partagés par des travailleurs ayant des points communs :

- nationalité et milieu d'origine (urbain ou rural)
- jeunes 18 à 26 ans
- statut matrimonial : célibataire au pays
- emploi mieux rémunéré.

Le statut des célibataires au pays et l'emploi au A.N.F. mieux rémunéré donne à ces travailleurs une relative aisance par rapport aux autres immigrés du foyer. Celle-ci apparaît comme les caractérisant fondamentalement.

Le cas des Tunisiens introduits sur contrats pour les A.N.F. et provenant des milieux urbains (Tunis, Bizerte) est le plus caractéristique.

### 1222 Une organisation plus collective

De l'homogénéité et de la condition relativement plus aisée résulte alors une mise en commun plus ou moins large ; elles intégreront selon le cas les achats en commun, la préparation des repas les loisirs...le partage de certains biens : radio disques, livres... l'entraide dans toutes les situations joue un plus grand rôle (loyer, accident du travail....).

### 1223 Une appropriation collective de l'appartement

L'organisation collective a une incidence directe sur l'utilisation de l'espace.

- . déprivatisation des chambres (individuelles ou collectives allant jusqu'à 4 personnes) entraînant la création d'un espace interne ouvert :

Les chambres ne sont plus fermées à clé, les portes intérieures sont laissées ouvertes, tout l'espace est utilisé par tous, l'enquêteur est reçu dans la chambre, les repas sont parfois pris dans une chambre.

- . Transformation et marquage collectif des pièces, les affiches apparaissent dans le séjour, la remise en peinture de l'appartement est faite par les travailleurs sur leur initiative - la gestion fournissant le matériel

L'appropriation collective s'accompagne alors d'une redéfinition partielle de l'espace.

### 1224 Incidence sur la gestion

Les groupes qui se constituent ainsi aspirent à contrôler la rotation à l'intérieur de l'appartement, en choisissant eux-mêmes les nouveaux occupants. D'autre part, les initiatives, telle que la remise en peinture constituent une certaine forme de prise en charge de l'appartement. Cette appropriation a peut être aussi une incidence sur la rotation, en la réduisant.

1225 Ces appartements : leur image pour les autres travailleurs du foyer

Les mouvements entre les différents appartements, le téléphone arabe, la circulation dans les bâtiments, les contacts divers, permettent aux travailleurs immigrés de se faire une image "des autres" du foyer.

"dans ces appartements, il y a de l'ambiance".

Cette affirmation répétée par plusieurs travailleurs immigrés du foyer et extérieurs à ces appartements, illustre la perception qu'ils en ont.

Si la musique et le mouvement peuvent diffuser cette ambiance, il n'en reste pas moins vrai qu'ils perçoivent avec une certaine<sup>1</sup> envie un espace ouvert et assurant diverses fonctions de vie sociale.

123 - CONCLUSION

1231 Les rapports du travailleur immigré avec son logement sont déterminés en dernière instance par sa situation globale.

Nous avons vu qu'un espace identique : l'appartement, peut être vécu, de diverses façons par les travailleurs immigrés. Ce qui motive au foyer les différences d'appropriation est lié essentiellement à la situation globale du travailleur immigré. (condition dans la production, situation familiale...).

Les seuils d'appropriation correspondent à la position relative du travailleur dans la situation globale des immigrés.

Les seuils d'appropriation sont, après accès au foyer :

- . chambre à 2
- . chambre individuelle
- . chambre individuelle plus appartement en deça

du seuil d'accès au foyer se situent les garnis :

- . chambre à 2, 3, 4 lits et plus
- . Partage du lit

et les bidonvilles, etc....

Le rétrécissement du champ d'appropriation de l'espace du foyer accompagnant le rétrécissement des relations sociales illustre la réduction des fonctions du logement jusqu'à la seule fonction de reproduction de la force de travail. Le seuil de cette réduction à ce seul objet se situe dans l'exemple analysé, au niveau de l'appropriation exclusive de la chambre individuelle et du renforcement de sa privatisation. Au-dessous de ce seuil, sauf cas particuliers, même la fonction de reproduction de la force de travail n'est plus assurée. On comprend alors le passage au garni qui permet d'assurer à moindre coût ou sensiblement égal, d'autres fonctions. Le foyer représente ainsi le logement d'un groupe relativement "favorisé" de travailleurs immigrés.

L'analyse doit donc conduire à considérer le comportement du travailleur immigré face au problème du logement comme déterminé par sa condition globale. Aussi, sans transformer au préalable celle-ci, vouloir modifier les formes de logement, c'est vouloir agir sur la forme et non sur le fond, sur les effets et non sur les causes.

#### 1232 L'organisation de l'espace conditionne néanmoins le vécu

Bien que l'organisation de l'espace ne détermine pas en dernière instance le vécu, nous avons vu par ailleurs, dans l'exemple analysé que :

- le travailleur placé au foyer dans une situation globale moins infériorisée étend le champ de ses relations sociales ; l'organisation de l'espace, comme la gestion interviennent comme élément conditionnant les possibilités de développement de ces relations sociales, les rendent possibles, difficiles voire impossibles ; par ailleurs elle détermine l'"échelle" des groupements qui peuvent se constituer.
- Inversement, le travailleur placé dans la situation globale infériorisée qui caractérise fondamentalement son groupe rétrécit au foyer le champ de ses relations sociales, renforçant son isolement spatial et social.

Les éléments caractérisant l'organisation de l'espace sont alors vécus en termes de contraintes/agression au repos/reproduction de la force de travail, accentuant encore la rupture sociale.

La même organisation de l'espace est donc vécu relativement à la situation globale, soit en termes de possibles, soit en termes de contraintes/.

### 1233 L'unité spatiale du foyer : ses critères de cohérence

L'unité spatiale du foyer ne correspond pas à une unité interne : les situations des travailleurs sont relativement diverses de même que leur origine. Si à un certain niveau leurs besoins sont communs (logement d'isolés avec infrastructure de services) leur regroupement apparaît essentiellement cohérent par rapport au milieu environnant et à leur statut d'immigré.

CHAPITRE 2

LE FOYER DE CRESPIN

Foyer d'hébergement à structure spécifique  
et à financement réduit.

21 - CONTEXTE DE PRODUCTION ET PRODUIT211 - Vers des logements à structure spécifique : 1962 - 1966

A partir de 1962, le mouvement d'immigration des travailleurs, loin de s'être réduit, s'est considérablement accru comme élément nécessaire au développement du pays. D'autre part un retard très important s'est accumulé en matière de logement pour ces travailleurs, comme en témoigne le développement rapide des bidonvilles qui conduit les pouvoirs publics à promulguer la loi dite "loi DEBRE" du 14 décembre 1964, laquelle vise la suppression des bidonvilles.

Par ailleurs, les gestionnaires de logements pour travailleurs immigrés ont pu constater, à la lumière de plusieurs années de gestion, que la demande de logements par les travailleurs immigrés correspond à une demande solvable (important taux de population active (1) ; en 1966 : 66% d'actifs chez les étrangers contre 45% pour la population française).

Et de toutes façons, le décalage existant, loin d'être comblé, entre l'offre et la demande permettait dans tous les cas de trouver des locataires parmi les demandeurs solvables. (Le règlement des foyers conditionne l'accès à la justification d'un emploi).

Ces deux caractères de la demande, d'une part durable, d'autre part solvable, rapportés à la spécificité du groupe des travailleurs immigrés (célibataire ou marié, femme non résidente, culture, place dans la production, statut d'immigré) devaient conduire à la construction de logements spécifiques conçus pour loger des travailleurs immigrés célibataires.

C'est ainsi que fut mise en place la politique de construction des logements-foyers pour personnes seules dont la réglementation est définie par les textes des 28 et 30 juin 1966.

(1) Voir B. GRANOTIER "les travailleurs immigrés en France, p. 76.

212 - Les foyers à structure spécifique : les "logements-foyers pour personnes seules".

Le programme est caractérisé par le groupement des chambres à 1, 2, 3 ou 4 lits en unités de 10 à 20 chambres, chaque unité comportant un bloc sanitaire et une cuisine-séjour pour la préparation individuelle et la consommation des repas.

En dehors de ces parties logement et de leurs annexes, le programme prévoit des éléments collectifs : cafétéria et salle de réunion, ainsi que les parties nécessaires à la direction, à la gestion et à l'entretien.

L'application du programme revient essentiellement à la SONACOTRA qui construit à partir de 1963 des foyers où la chambre individuelle devait prévaloir.

" La SONACOTRA répondant aux aspirations de ses locataires, au confort et à l'indépendance, réalise dès 1963 un foyer à chambres individuelles : celui de Nanterre-Canibouts. A chaque étage, et pour une vingtaine de chambres, ce foyer comporte une cuisine et une salle à manger. Mais devant l'accroissement presque continu de l'immigration, il fallut se résigner à un compromis entre les avantages des chambres individuelles et l'exploitation maximale de la surface construite. C'est ainsi qu'on en est arrivé au "Mini F1". Il s'agit d'une chambre de 14 m<sup>2</sup> divisée par une cloison en deux petites chambres de 7 m<sup>2</sup> bien équipées avec lavabos individuels".

" Cette solution semble actuellement la plus conforme aux besoins croissants et à la nécessaire modération des loyers". (1)

L'"astuce" du cloisonnement de la chambre à 2 de 14 m<sup>2</sup> permet, en tournant la réglementation, de donner une chambre individuelle, certes réduite, mais à un coût jugé raisonnable.

La SONACOTRA construisit à partir de 1963 des foyers de ce type (2) abandonnant progressivement le foyer constitué de loge-

ments familiaux adaptés.

213 - La situation en 1970 et la note d'Août 1970

La politique des foyers développée à partir de 1966 en liaison avec la politique de suppression des bidonvilles connaît en 1970, compte tenu de la situation en matière de logement des travailleurs immigrés isolés, une période de redéfinition avec recherche de solution plus radicales et donne lieu à la rédaction au Ministère de l'Équipement et du Logement d'une note en Août 1970 qui, bien que n'ayant pris par la suite aucune existence légale a organisé et réglementé au niveau national la réalisation rapide d'un certain nombre de foyers dont celui de CRESPIN.

Afin de préciser l'incidence sur le "produit-foyer" de cette note, il est nécessaire de rappeler le contexte qui a motivé sa rédaction.

2131 la situation en 1970

- Le retard pris en matière de logements pour les travailleurs immigrés s'amplifie.

En région parisienne 56 000 lits offerts pour 600 000 travailleurs susceptibles d'utiliser les logements collectifs à but non lucratifs (1).

"Pour 85% des nouveaux venus en isolés (solde annuel 50 000 à 60 000 (2) aucune solution d'accueil n'a fait l'objet d'une intervention spécifique de la part du secteur public et aucun rattrapage n'a été fourni à ceu

(1) Français et immigrés : voir enquête WAYBAUM - Préf. de la Seine Août 1968.

(2) Evaluation du Ministère du Travail.

P. 32 :

(1) in bulletin du GIP n° 3, page 17

(2) une étude sur un foyer mini F1 (Pierrefitte) a été effectuée en 1970 par M.CALAMME à la demande du CRECOH de la Direction de la Construction au Ministère de l'Équipement et du Logement.

qui, arrivés antérieurement, vivent dans de mauvaises conditions.

Au titre de l'assainissement de la situation présente, il (le groupe rapporteur de la commission) estime qu'une solution est à trouver pour 240 000 isolés.

Au titre des arrivées nouvelles, il considère qu'il est nécessaire d'intervenir chaque année pour 45 000 isolés. Le groupe est convaincu que les chiffres auxquels il aboutit ne donnent pas de la réalité une image pessimiste, bien au contraire (1) ».

- Une forte poussée de l'immigration est suscitée en 1969 et 1970 par les besoins en main d'oeuvre de l'économie française .

" A la baisse régulière qu'avaient enregistré les bilans de 1964 à 1968, succéda un redressement brutal. D'une année sur l'autre, un accroissement de 80% du nombre des immigrations fut comptabilisé. En 1970 un nouvel accroissement de 9% des immigrations porta le total des entrées à 212 785 ". (2)

Cette vague d'immigration est caractérisée par :

- son caractère massif et l'importante proportion de maghrébins (3) et de portugais qu'elle comporte. Or, ce sont d'une façon générale précisément ces deux groupes qui sont les plus mal logés (4)
- son orientation essentielle vers les secteurs bâtiment/travaux publics et métallurgie.

Si un habitat fixe intéresse peu la branche bâtiment/ travaux publics, caractérisée par sa mobilité d'emploi, in-

(1) Extrait du rapport du groupe "mal logés" commission de l'Habitation VI<sup>e</sup> plan.

(2) in bulletin du G.I.P. n° 1 p. 13 juin 1971.

(3) entre 1969 et 1970 l'immigration algérienne augmenta de 41%, l'immigration marocaine s'accrut également de 24,5% en 1970

(4) Voir J.Ph. BUTAUD " le logement des étrangers en France" Ministère de l'Équipement et du logement, Direction de la Construction, GRECOH - Fév. 1971 p. 278/309.

versement, la métallurgie a besoin d'une main d'oeuvre relativement stable. La construction de logements "décents" devient un élément favorable aux employeurs en permettant d'attirer et de fixer une certaine "quantité" de main d'oeuvre. Les besoins de la métallurgie incitent donc à construire des logements pour travailleurs immigrés à l'inverse de la branche bâtiment/travaux publics qui se satisfait mieux d'un marché plus fluide, moins structuré spatialement.

- Cette immigration est contrôlée

Les immigrations marocaines, tunisiennes, yougoslaves, turques et espagnoles non contrôlées à la fin 1968 étaient contrôlées à 82% en septembre 1970 (incidence contrats employeurs/ONI).

Il existe une étroite corrélation entre statut migratoire et habitat, et, en particulier, entre contrat d'introduction et habitat en foyer, le contrat comportant l'engagement de l'employeur de procurer un logement au travailleur (1).

Il résulte de l'intensification du contrôle de l'immigration en 1969 et 1970 un besoin urgent de logements "décents".

- Enfin début 1970 se manifeste une certaine sensibilisation de l'opinion publique.

Les nombreux accidents dus aux conditions de logement, s'ils ne sont pas nouveaux trouvent toutefois un écho auprès de l'opinion publique ; en particulier, après l'accident d'AUBERVILLIERS, en janvier 1970, où 4 travailleurs immigrés meurent asphyxiés dans une baraque.

Le mouvement de l'opinion fait dans une certaine mesure pression sur les pouvoirs publics pour améliorer les conditions de logement des travailleurs immigrés.

Monsieur CHABAN-DELMAS, Premier Ministre, fait une visite impromptue à AUBERVILLIERS, dans les 12ème et 19ème arrondissements de PARIS :

(1) Voir C.A.D. " la fonction dans le système migratoire du foyer du travailleur à ANZIN" - p. 85 op. cit.

"Il y a longtemps que je n'ai vu un tel spectacle. Je compte que d'ici à la fin de l'année nous aurons éliminé plus de la moitié de ces cas inacceptables ; notre action vise à ce que fin avril 1971, il en soit fini avec cette situation". (1)

Il ressort de cette situation un besoin urgent de logements pour les travailleurs immigrés ; la solution qui semble alors cohérente consiste à construire rapidement et massivement les logements nécessaires.

Afin d'animer et coordonner les différents Ministères concernés par la lutte contre l'habitat insalubre, le "Groupement inter-ministériel permanent pour la résorption de l'habitat insalubre" (G.I.P.) est institué le 17 juillet 1970, il est présidé par le Directeur de la Construction.

La note d'Août 1970 veut traduire une volonté de mise en oeuvre de solutions : elle prévoit la réalisation rapide et massive de "foyers d'hébergement".

2132 La note d'Août 1970 : "LES FOYERS D'HEBERGEMENT" (2)

C'est dans ce contexte que le Ministère de l'Equipement et du Logement lance en Août 1970 la réalisation des "foyers d'hébergement".

L'objectif vise à réaliser rapidement un nombre important de logements en réduisant le coût unitaire. En d'autres termes, réaliser avec le même financement global plus de lits.

(1) Cité par P. RIBOULET in "Espaces et Sociétés" n° 4 Déc. 1971.

(2) Cette note ne sera jamais transformée ni en arrêté, ni en circulaire ; elle n'a donc pas "d'existence administrative". Toutefois, elle fut utilisée pour fixer le prix limite de l'opération de CRESPIN, et fut alors opposée tant au Maître de l'Ouvrage qu'au gestionnaire.

"Le marché potentiel est évalué globalement à environ 28 000 lits répartis ainsi :

- . région parisienne : 15 000 lits pour 1970-1971
- . province : 13 000 lits pour 1970-1971-1972".

Pour atteindre l'objectif, il est prévu le recours à un double procédé de réduction des coûts de construction des foyers :

- 1/ viser une amélioration de la productivité par :

" une fabrication en masse qui permette rationalisation, modernisation, industrialisation".

Cette fabrication en masse est affirmée possible compte tenu :

- . de l'ampleur du marché
- . de la procédure de commande des réalisations aux maîtres d'oeuvres et entreprises.

La note d'août 1970 ouvre en effet sur la consultation d'équipes de réalisateurs en vue d'octroyer des agréments pour la répétition systématique des opérations (politique des modèles).

- 2/ une réduction de qualité

Bien que la note fixe l'objectif de "diminuer le prix en préservant la qualité", les conditions de financement (prix limite au lit) ne laissent guère d'alternative à ce sujet.

La comparaison entre le prix limite bâtiment "au lit" des "foyers d'hébergement" et des "foyers d'accueil" (1) est, en ce sens, particulièrement explicite (2) :

(1) Caractères et prix limite fixés par les textes de novembre 1970.

(2) Voir détail des calculs en annexe.

Prix limite par lit :

Foyer d'accueil P.L.R.

Chambre à 1 lit	12 100 F/lit
Chambre à 2 lits	8 772,50 F/lit
Chambre à 3 lits	7 461,66 F/lit
Chambre à 4 lits	7 108,75 F/lit

Foyer d'hébergement

Prix forfaitaire	5 467,00 F/lit
------------------	----------------

Compte tenu des divers correctifs qu'il faut apporter au tableau de prix ci-dessus, il ressort de la comparaison à tous éléments égaux que le prix limite au lit prévu par la note d'Août 1970 se situe 14% au-dessous du prix limite au lit en chambre à 4 lits, tel qu'il est défini en novembre 1970 pour les foyers d'accueil eux-mêmes qualifiés de "foyers à normes simplifiées".

Le programme des "foyers d'hébergement" étant quasiment identique quantitativement (en m<sup>2</sup>) au programme des "foyers d'accueil", il résulte donc de la compression importante des prix limites une réduction inévitable de la qualité.

D'autre part, le prix limite très bas étant fixé forfaitairement au lit sans modulation en fonction du nombre de lits par chambre, cette réduction de qualité aura pour première incidence la réalisation de chambres collectives.

Au-delà du texte relativement technique de la note, les objectifs visent à développer la production de lits pour travailleurs immigrés sans toutefois l'accompagner de l'effort financier nécessaire : il en résulte implicitement une importante réduction des normes.

"Le cadre de prix fixé traduit la volonté d'affirmer le caractère social qu'il convient de donner aux foyers d'hébergement qui doivent pouvoir être le logement de cette catégorie de travailleurs". (1)

Le qualificatif de "foyer d'hébergement" confirme la réduction des fonctions d'habitat à leur plus simple expression. Les prix plafonds fixés ne laissent à ce sujet aucune alternative.

#### 214 - Le processus opérationnel du foyer de CRESPI

##### 2141 Le cadre de l'application de la circulaire

Compte tenu de l'urgence qui avait elle-même motivé la mise au point du texte, la politique définie par la note d'août 1970 fut rapidement mise en oeuvre sur un certain nombre d'opérations, et ce, bien que la note n'ait pas "d'existence administrative".

Les conditions locales développées dans le rapport du C.A.D.(2) expliquent les raisons pour lesquelles la construction du foyer de CRESPI fut décidée.

Dans la logique de la circulaire d'août 1970 qui ouvrait une consultation d'équipes de réalisateurs (Architecte-Entreprise) comme pour les projets-types (modèles), les constructions ne devaient être réalisées qu'après la sélection des équipes par le Ministère de l'Équipement et cette sélection devait

(1) extrait de la note d'août 1970.

(2) Voir rapport B du CAD op. cit.

conduire au groupement des commandes, le financement réduit étant, comme nous l'avons vu, étroitement lié, dans la "lettre" de la circulaire à la notion de commandes répétées en grande quantité.

A la date à laquelle fut décidée l'opération de CRESPIER, il est probable qu'aucune équipe n'avait été sélectionnée dans le cadre de la consultation car le Maître de l'ouvrage (la Société Anonyme d'H.L.M. du HAINAUT) dut recourir à une procédure d'étude traditionnelle contraire aux objectifs de la circulaire.

Le rapport qualité/prix déjà relativement bas ne pouvait dès lors que s'en trouver de nouveau abaissé, la notion de répétition liée à une sélection d'équipe ayant disparue.

L'urgence de la mise en place d'opérations conformes à la note a donc contribué à dénaturer l'objectif de réduction du coût par répétition.

#### 2142 Les conditions de l'étude

La même urgence a réduit considérablement les délais d'étude du projet et ce, essentiellement au niveau de la conception.

L'opération décidée fin septembre 1970 (1) devait faire l'objet d'une décision de financement avant le 31 décembre 1970, les crédits réservés devant faire l'objet d'une décision de financement dans l'année ; or, celle-ci implique la remise par la Société d'H.L.M. à la Direction départementale de l'Équipement d'un dossier technique et financier complet conforme aux normes techniques et financières . (plans détaillés et soumissions des entreprises).

(1) afin d'apprécier ce délai : la Société d'H.L.M. du HAINAUT estime que le délai est habituellement de 6 mois minimum.

Afin de pouvoir répondre dans les délais, l'architecte réutilisera une étude en cours portant sur un programme analogue. En retournant le plan masse le projet "tenait" dans le terrain. Compte tenu de l'urgence, la D.D.E. autorisa un gré à gré, en remplacement de la procédure réglementaire de l'adjudication.

Une soumission fut demandée à une première entreprise qui n'accepta pas de s'en gager sur un dossier trop incomplet (devis descriptif très succinct). Une seconde entreprise accepta de soumissionner sur ce même dossier.

#### 2143 Choix du terrain

Les A.N.F. premier bénéficiaire car principal employeur dans le secteur de CRESPIN vendirent un terrain à la S.A. d'H.L.M. du HAINAUT pour la réalisation du foyer.

L'ensemble des intervenants fut favorable au choix de ce terrain :

- . la mairie qui s'opposa à toute implantation dans CRESPIN-VILLAGE et qui eut préféré l'implantation dans le commune voisine de QUIEVRECHAIN accepta cette implantation en bordure de zone industrielle.
- . L'employeur en fournissant ce terrain assurait ainsi une des conditions essentielles de la rapidité d'exécution du foyer et s'assurait de la proximité logements/emploi.
- . La Société d'H.L.M. ne voyait aucune objection à ce choix qui lui permettait de négocier rapidement la vente du terrain.

#### 2144 Le programme

Le programme du foyer de CRESPIN correspond au programme-type "foyer d'hébergement" défini par la note d'Août 1970 (annexe n° 1 de la note C.P.T.F.M.).

#### 21441 les logements

Dans la définition de la circulaire, le contenu du terme "logement" se réduit au lit.

Le nombre de lits par chambre peut se situer entre 1 et 4 mais à financement égal au lit (cf. supra). Il est bien évident cependant qu'un lit en chambre individuelle est plus cher qu'un lit en chambre à 2 ou 4.

Dans le foyer de CRESPIER ce sont des chambres à 2 lits qui sont adoptées car c'est une étude de ce type qui est réutilisée par l'architecte. De son côté, l'A.P.E. souhaitait des chambres individuelles mais elle ne put faire valoir ce point de vue.

#### 21442 les parties collectives

##### . Restauration

Installation par étage ou "unité de voisinage" d'une salle à manger-réfectoire, d'une cuisine équipée pour permettre aux occupants de préparer eux-mêmes leurs repas.

##### . Locaux de réunion

- une salle de réunion commune comprenant éventuellement un bar-cafétéria
- des petites salles (salle de télévision, de cours) de préférence groupées à proximité de la grande salle de réunion.
- le programme prévoit, en outre, des locaux sanitaires, administratifs, divers services (rangements....) des logements familiaux (pour le responsable, le gardien et l'animateur).

#### 2145 Le financement

Le financement applicable est celui prévu par la note d'Août 1970 soit 5467 F. au lit, indépendamment du nombre de lits par chambre. Ce financement ne devait permettre comme nous l'avons vu que la réalisation de chambres à 4 lits. Il était donc prévisible que le prix limite prévu se révélerait insuffisant

pour cette opération qui non seulement n'était pas répétitive, mais qui comprenait des chambres à 2 lits, donc plus coûteuses. Il en résulta un important dépassement de coût sur lequel nous reviendrons par ailleurs.

#### 2146 du programme au produit

Le foyer de CRESPIEN comprend :

- . 150 chambres à 2 lits avec lavabo et armoire, groupées par 30 (à chaque étage), soit 60 occupants par étage.
- . 1 cuisine par étage (pour 60)
- . 2 séjours par étage (pour 60)
- . 2 blocs sanitaires par étage (pour 60)
- . 1 salle commune de 71 m<sup>2</sup> (bar-cafétéria)
- . 1 salle de télévision de 11 m<sup>2</sup>
- . 1 local vélos-motos de 71 m<sup>2</sup>
- . Diverses annexes d'administration et de services
- . 2 logements familiaux ( 1 type IV et 1 type III) pour le Directeur et l'animateur.

Le bâtiment est construit à 4 étages sur rez-de-chaussée.

22 - ANALYSE CRITIQUE DU PRODUIT

Compte tenu qu'à la date de rédaction de ce texte le foyer de CRESPIN n'est pas encore ouvert et mis en gestion, il n'est pas possible d'étudier le vécu à travers l'observation de celui-ci ; Nous étudierons donc l'organisation interne du bâtiment en essayant de dégager de quelle façon elle conditionnera le vécu et à quelle fonction répond ce foyer.

221 - LA SITUATION

La situation du foyer est caractérisée par :

- dans la région :

- . l'implantation en zone frontalière peu attractive et nettement coupée de l'agglomération de Valenciennes.

- dans l'agglomération :

- . la proximité des industries (essentiellement A.N.F.) et dans un espace "approprié" par celles-ci : zone d'ateliers ou de logements d'entreprise, réserve foncière des A.N.F. A ce titre, il est perçu comme directement lié à l'entreprise (d'autres éléments renforcent ce sentiment : situation de quasi-monopole de l'emploi par les A.N.F.).
- . Son implantation en extrémité de quartier, là où "après il n'y a plus rien", on pourrait ajouter aussi là où il n'y aura jamais rien ; en effet, le terrain est, dans ce secteur, particulièrement mauvais (au-delà du foyer, il n'est pas constructible, le terrain du foyer n'ayant été, lui, constructible qu'au prix de fondations spéciales coûteuses).

Du point de vue des travailleurs immigrés, le foyer est perçu comme étant situé en terrain approprié par l'employeur, en bout d'agglomération, relativement écarté des zones animées et commerçantes et trop loin de l'agglomération de VALENCIENNES qui constitue à divers titres un pôle d'attraction.

Il est à noter les difficultés que rencontre de ce fait l'A.P.E. pour décider les travailleurs immigrés employés aux A.N.F. et logés actuellement au foyer d'ANZIN, à venir loger au foyer de CRESPIEN dès qu'il sera ouvert.

## 222 - L'ORGANISATION DE L'ESPACE INTERNE

### 2221 - Remarques de méthode

Dans cette analyse de l'organisation de l'espace interne, nous distinguerons 2 plans d'analyse :

- le plan quantitatif (quantité d'espace, d'équipements) qui est en relation directe avec l'enveloppe budgétaire de l'opération et qui relève donc essentiellement de cette enveloppe.
- le plan qualitatif (1) (qualité d'espace, échelle des groupements, possibilités de relations, degré de liberté) qui est indépendant de cette enveloppe ou sur lequel son incidence est mineure et qui relève donc d'autres moteurs.

Enfin, pour mieux cerner comment pourra se "vivre" le foyer, l'analyse sur ces deux plans est faite aux différentes échelles d'organisation de l'espace correspondant à différentes échelles de relations sociales à l'intérieur du bâtiment.

### 2222 - le plan de masse : une organisation particulièrement rigide

Le plan de masse montre que le foyer est constitué de 3 éléments ou sous-ensembles correspondant aux trois fonctions exprimées dans le programme :

- a) les logements : chambres à 2 et les sanitaires
- b) les séjours-cuisines

Ces deux éléments (a) et (b) étant reliés par l'escalier principal qui dessert les étages.

- c) les locaux d'animation, de gestion et les logements de fonction.

Cet élément est relié aux éléments précédents par le hall d'entrée.

Cette partition de l'espace suivant les fonctions essentielles du programme :

- . repos
- . restauration
- . animation, gestion

accentue le déroulement successif des activités dans l'espace et le temps sans aucune possibilité d'intégration ou même de juxtaposition.

Il contribue par l'organisation de l'espace à l'organisation dans le temps suivant un schéma rigide et exclusif.

Les locaux d'animation sont nettement dissociés par rapport aux éléments à fonction biologiques (se reposer et se nourrir). Si cette séparation s'explique en partie par le fait que les locaux d'animation s'adressent au "groupe global" des locataires, par contre, rien n'exige qu'ils soient extérieurs au cheminement extérieur/logements. Cette coupure est renforcée par le fait que le bar-cafétéria est placé à l'étage.

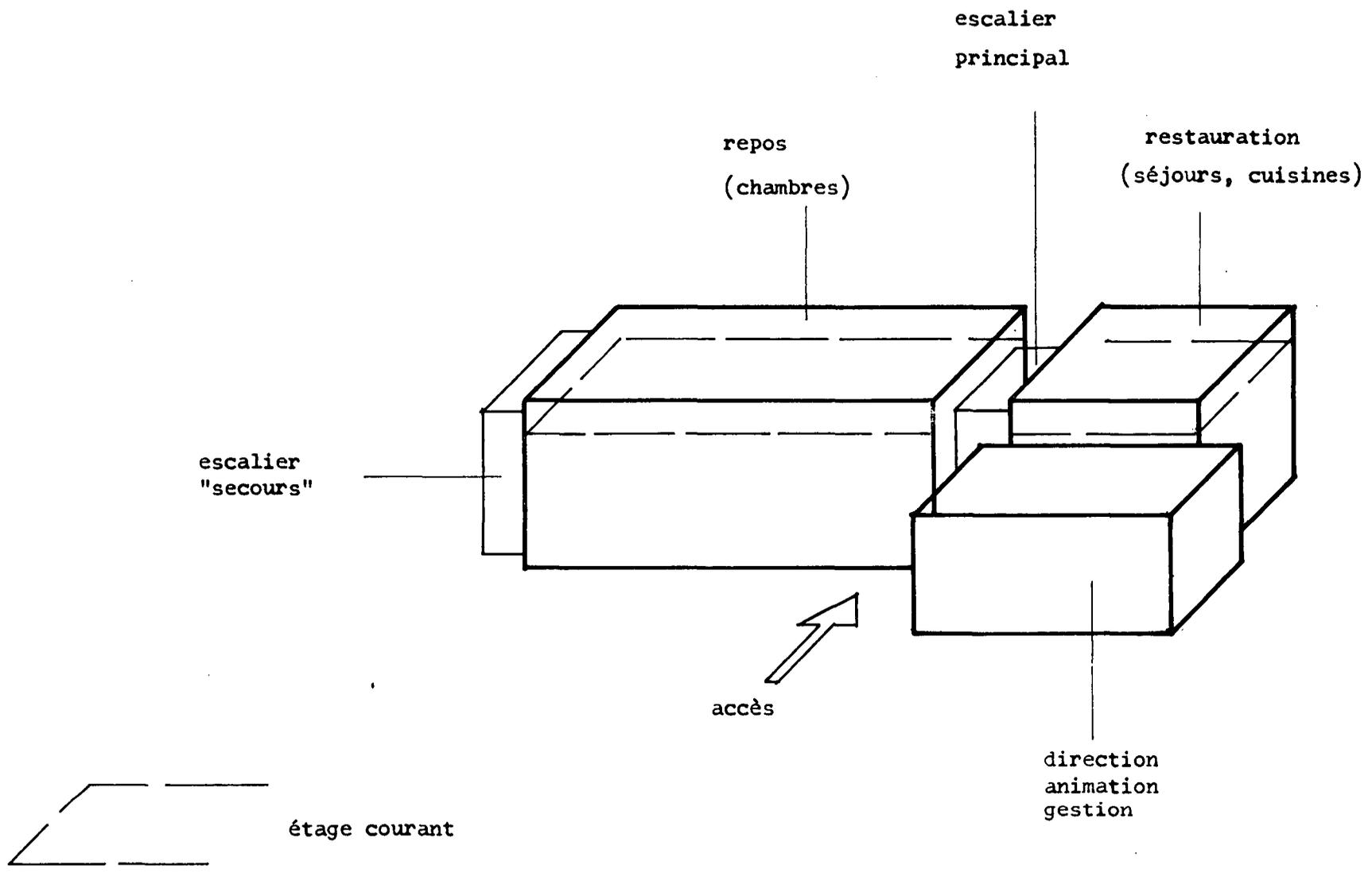
#### 2223 - l'étage courant

Il comprend à chaque niveau : des chambres, des séjours-cuisines.

L'étage courant correspond à une unité de groupement par la mise en commun d'un certain nombre d'espaces-services à usage quotidien : sanitaires, cuisines-séjours ; les locataires ne peuvent avoir alors un comportement absolument anonyme du fait du partage de ces locaux. Par son échelle, le groupement contraint, favorise ou rend difficile la création de relations sociales (comme nous l'avons vu à propos du foyer d'ANZIN.)

L'échelle du groupement de CRESPIEN, qui correspond à un étage,

(1) p. 45 : nous n'examinerons pas ici l'étude de la qualité des matériaux et des équipements, qui relève d'autres plans d'analyse.



SCHEMA D'ORGANISATION DU FOYER DE CRESPIN

comprend 30 chambres à 2 lits, soit 60 locataires. Elle résulte directement de la division arithmétique du nombre de lits du programme (300) par le nombre de niveaux admis sans ascenseur (5). Cette seule opération a déterminé l'échelle de groupement.

Cette échelle constitue une donnée que nous qualifions de qualitative car elle est en l'occurrence relativement indépendante du volume de financement de l'opération. En effet, le maître d'oeuvre a réalisé 2 escaliers desservant les étages (dont l'un extérieur : de secours), ce second escalier pouvait, en étant intégré au bâtiment, permettre la desserte normale des étages : il en résultait alors à chaque étage 2 unités de 30, indépendantes, au lieu d'une unité de 60. Du point de vue de la sécurité, une porte (de secours) pouvait faire communiquer les deux unités de chaque étage. De même, la division des séjours-cuisines en 4 volumes pour chaque unité se divisait alors en 2 x 2.

Si la restauration seule peut trouver place dans les séjours-cuisines, elle ne peut s'y pratiquer dans de bonnes conditions. En effet, rapporté au nombre d'occupants et en adoptant un coefficient de simultanéité de 33% (valable en semaine mais trop faible le dimanche), il apparaît dans les cuisines une surface de 0,60 m<sup>2</sup> par occupant, déduction faite des surfaces de paillasses et de rangement.

La partie "séjour" fait apparaître une surface de 2 m<sup>2</sup> qui pourrait être valable pour des repas servis (peu d'espace en circulations) mais qui est insuffisante pour les allées et venues cuisine/séjour (repas) des isolés préparant eux-mêmes leurs repas ; les allées et venues étant elles-mêmes nécessitées par le découpage cuisine/séjour qui s'explique mal en l'occurrence, si ce n'est par une dissociation pseudo-fonctionnelle.

Le taux de simultanéité peut, par ailleurs, être difficilement abaissé compte tenu de l'organisation du travail en 3 postes et compte tenu que la restauration recouvre en réalité un cycle : préparation, consommation, nettoyage, rangement, lequel représente environ 1 h 30 en semaine et 2 h le dimanche (préparation de repas plus élaborés).

En résumé de ce point, si les surfaces mises en oeuvre résultent du volume du financement, leur articulation par contre en est indépendante; une articulation différente formant 3 séjours-cuisines dans la même trame eut été autrement satisfaisante.

Ainsi, les données qualitatives renforcent les contraintes issues du quantitatif.

#### 2224 - les chambres

Le groupement des chambres est particulièrement rigide. A chaque étage, les 30 chambres à deux sont répartis de part et d'autre d'un couloir de 41 m de long. Cette rigidité renforce chez les locataires le sentiment d'être réduit à un élément dans un ensemble parfaitement permutable.

Cette organisation n'est pas liée au financement, comme nous l'avons vu, car chaque unité de 60 pouvait être subdivisée en deux.

L'organisation interne de la chambre à deux, nécessitée par le financement, appelle diverses remarques :

- . pas d'individualisation possible de l'espace ; les deux lits sont dans le même volume sans protection visuelle et lumineuse de l'un à l'autre. Il n'y a pas de possibilité de s'isoler, de pratiquer aucune activité sans gêner celui qui occupe le lit voisin.
- . Toutefois, au niveau de l'équipement, les rangements sont disposés de façon à séparer, dans une certaine mesure, la partie lavabo ; ce qui permet de ménager la pudeur des occupants.

La chambre à deux se trouve réduite, de par son principe, et ses dispositions à la seule fonction du sommeil pour laquelle elle est, par ailleurs, bien conçue en termes d'isolation phonique.

#### 2225 - Parties communes et services

##### - Salles d'animation

- celles-ci sont situées à l'étage du volume "animation-gestion" nettement dissocié des autres volumes. Leur accès se fait à partir du hall d'entrée.

Elles sont réduites à une cafétéria (71m<sup>2</sup>) et à une salle de télévision de 11 m<sup>2</sup> ; l'ensemble pour 300 locataires.

##### - Autres services et logements de fonction

- au rez-de-chaussée du bâtiment animation-gestion : garage à vélos-motos (71 m<sup>2</sup>)
- diverses annexes de service sont réparties aux étages à côté des cuisines-séjours (une annexe par niveau).
- les logements de fonction sont dans ce même volume en "duplex" avec accès indépendant.

#### 223 - LA REDEFINITION DES ESPACES PAR LE GESTIONNAIRE

L'association de gestion - l'A.P.E. - s'est trouvée engagée à gérer ce foyer sans pouvoir intervenir de façon sensible sur le produit lui-même. Il en résulte une inadaptation du bâtiment au mode de gestion de l'A.P.E. et à sa conception même du logement des travailleurs migrants.

Afin de réduire la marge d'inadaptation du foyer, l'A.P.E. - dans les limites financières étroites et, le cas échéant, sans transformation, a modifié l'affectation des divers locaux.

Ces modifications concernent :

- Chambres : une partie des chambres à "2" peuvent être louées

par un seul travailleur à un coût intermédiaire, entre le loyer individuel en chambre à 2 et deux fois ce montant. Toutefois, ce coût reste élevé et la majorité des travailleurs ne pourront le supporter et n'auront accès qu'à la chambre à deux.

• Cuisines-séjours et locaux collectifs :

a) une pièce supplémentaire de 22 m<sup>2</sup> à chaque étage (annexe de service jouxtant les cuisines-séjours) pourra servir de séjour d'étage et sera éventuellement équipée d'un téléviseur.

Ainsi, l'animation pourra se rapprocher des "logements" et la dissociation que nous avons soulignée par ailleurs sera en partie supprimée.

b) le garage vélos-motos est transformé en bar-cafétéria (ce garage occupait l'un des meilleurs emplacements à l'intérieur du foyer).

Le bar-cafétéria prévu à l'étage est transformé en salle de télévision.

Ainsi les surfaces des salles collectives se trouvent multipliées par 3 et permettent à l'A.P.E. de développer une animation-gestion qu'elle considère comme un élément essentiel de la vie du "Foyer".

c) Pour la restauration, l'A.P.E. envisage la création à l'extérieur du foyer d'un restaurant ouvert à tous les travailleurs.

Outre la solution que cela apporterait au problème des cuisines mal conçues, cela permettrait des économies au "budget-temps" des travailleurs immigrés en permettant une ouverture relative sur l'extérieur.

La mise en pratique d'une telle formule pose toutefois de nombreux problèmes qui ne pourront pas permettre sa mise en place à court terme.

224 - BILAN FINANCIER

Le bilan final de l'opération, toutes dépenses confondues, (révisions mises à part), s'élève à 2.998.000 F. soit 580.000 F de plus que le prix limite fixé par la circulaire d'août 1970 ne l'autorisait.

Le FAS et la D.D.E. ont considéré que ces suppléments étaient anormaux. S'il est vrai qu'ils le sont d'un point de vue strictement réglementaire, il faut néanmoins rapprocher le prix total de 2.998.000 F. du prix plafond des foyers en chambre à deux lits tels qu'ils sont fixés à partir de novembre 1970, soit à la date où l'opération de CRESPIIN est lancée.

Ce prix limite pour un foyer de 300 lits en chambre à deux lits avec les logements de fonction correspondant à ceux réalisés à CRESPIIN, s'élève à 2.845.000 F.

On constate alors que le foyer de CRESPIIN, en définitive, dépasse de 150 000 F. le prix limite fixé par l'administration fin 1970.

CONCLUSION

La circulaire d'août 1970 traduit la volonté de construire rapidement des lits de travailleurs migrants, après qu'un retard important se soit accumulé et qu'une vague d'immigration nécessaire à l'économie française ait encore accentué ce retard.

L'urgence a marqué le contenu du texte et, dans l'application, la même urgence en a dénaturé certains objectifs.

L'administration remet d'ailleurs rapidement en question la circulaire d'août 1970 en définissant dès novembre 1970 de nouvelles normes de financement nettement supérieures et variables suivant le nombre de lits par chambre ; ce qui permet d'améliorer certaines "quantités d'espaces". Toutefois, le programme n'est pas modifié et si le qualitatif

dont nous avons parlé varie quelque peu d'une réalisation à l'autre, ses bases restent identiques.

Le foyer est élaboré sur un programme conçu en terme de lits, ce sont des lits qui sont financés et non des logements.

Dans ce sens le foyer ne "loge" pas les locataires, il leur fournit un ensemble d'équipements et de services leur permettant d'assurer les fonctions essentielles de reproduction de la force de travail : repos, restauration et délasserment, et ce, d'autant plus que la dissociation de ces équipements dans l'espace-foyer les conduit à n'assurer que des fonctions élémentaires, spécifiques et prédéterminées dans le temps comme dans l'espace.

La collectivisation excessive de certains équipements (cuisines-séjours) ne fait qu'ajouter des contraintes supplémentaires.

L'appropriation de l'espace est réduite à la seule appropriation du lit. Ainsi, à travers sa structure, le foyer de CRESPIN est perçu par les locataires comme "une caserne" (1) et non comme un logement.

De plus, situé dans "l'espace de l'employeur", il devient quasiment une annexe de l'usine. Dans ce sens, la vie y est réglée dans l'espace-temps comme dans l'emploi. L'existence d'un règlement interne peut renforcer cette réalité.

D'une façon globale, si le foyer ne remplit pas la fonction d'un logement pour le travailleur immigré, il assure par contre un rôle précis pour l'employeur en hébergeant une certaine quantité de main-d'oeuvre dont la rotation s'opère sans difficulté au gré des besoins.

(1) entretiens avec les travailleurs au foyer d'ANZIN : mai 1972.

## DEUXIEME PARTIE

## LE FAUBOURG DUCHATEAU A DENAIN

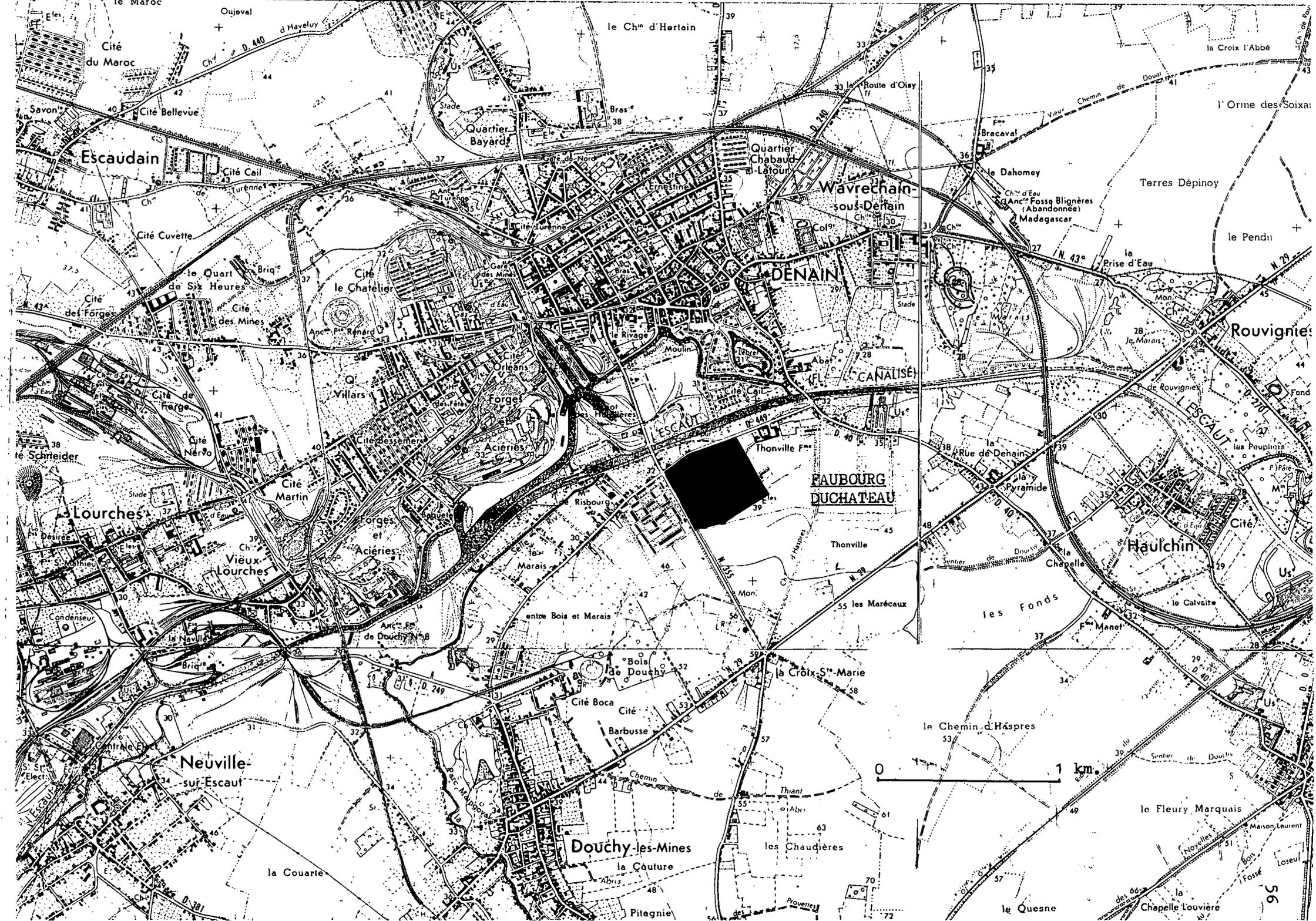
Le Faubourg Duchâteau est un ensemble de 1200 logements H.L.M. réalisés entre 1957 et 1961 sur la commune de DENAIN.

Dans le sens où nous l'avons défini, le logement est "produit", aussi avant de décrire l'ensemble du Faubourg Duchâteau est-il nécessaire de préciser ses conditions de production c'est-à-dire le contexte socio-économique tant national que local dans lequel il a été programmé, implanté et construit.

Ce contexte est, au niveau national, celui de la production du logement social entre les années 1950 et 1960, et nous rappellerons quels sont, à partir des besoins, les moyens qui ont été mis en oeuvre afin d'organiser cette production.

Les conditions locales qui ont conduit à la programmation du Faubourg Duchâteau étudiées par ailleurs par le CAD (1), seront brièvement résumées puis nous décrirons le produit.

(1) voir rapport D du CAD op. cit.



Escaudain

DENAIN

FAUBOURG  
DUCHATEAU

Douchy-les-Mines

Haulchin



## CHAPITRE 1

### LE FAUBOURG DUCHATEAU A DENAIN

Conditions de production et produit.

11 - LE CONTEXTE NATIONAL EN MATIERE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS  
SOCIAUX

111 - LA SITUATION EN 1950

En 1950 la situation en matière de logement social est caractérisée par la crise du logement qui marquait déjà la veille de la deuxième guerre mondiale à laquelle s'ajoute l'aggravation de la situation du fait de l'arrêt de la construction entre 1939 et 1945 et des destructions des années 1944 et 1945.

En 1950, au terme du Premier Plan de Modernisation et d'Equipement dit "Plan MONNET", le retour à une économie plus normale est fait, mais la crise du logement n'a fait que s'amplifier :

" avec le premier Plan, prend fin l'ère des rationnements et des grandes pénuries, sauf celle du logement". (1)

Mais cette crise aigüe du logement, considérée initialement comme secondaire en arrive à freiner, voire même bloquer le développement économique :

" la crise du logement se révèle un obstacle à l'expansion économique, tous les projets de développement de l'industrie se heurtant aux difficultés de logement de la main d'oeuvre ". (1)

De la sorte, le blocage de la croissance économique par la crise du logement se trouve être à l'origine de la recherche de solutions à cette crise.

C'est dans ce contexte qu'à partir de 1950, l'Etat jette les nouvelles bases d'une politique du logement.

(1) in "Evolution de la construction et de l'urbanisme depuis 1950"  
par Gérard DUPONT. Revue URBANISME N° 80 1963.

112 - LES BASES D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT 1950 - 1955

Elément nécessaire au développement économique, la question du logement est posée. Les objectifs sont fixés : réaliser rapidement une grande quantité de logements permettant de loger la main d'oeuvre nécessaire à la croissance de l'économie.

Or, le volume des constructions à mettre en oeuvre est incompatible avec les structures existantes dans divers domaines. Un changement d'échelle est à opérer.

Des structures opérationnelles, des mécanismes de financement sont à mettre en place et d'autre part la question foncière ne peut être éludée.

En outre, la production de logements en grande quantité nécessite une adaptation du secteur "batiment" caractérisé par une productivité particulièrement faible

- les structures opérationnelles mises en place antérieurement (organismes H.B.M.) sont remodelées pour atteindre les objectifs fixés .(1947 reprise des activités des organismes H.B.M. transformés peu après en organismes H.L.M.).

- sur le plan financier, l'Etat accroît son aide, encourage la participation des crédits privés au financement de la construction, organise la contribution financière des employeurs (1953).

- Le problème foncier est de même posé, les réserves foncières des organismes constructeurs permettent de faire face aux seuls besoins immédiats. Par ailleurs, l'ampleur des programmes de construction envisagés nécessite d'opérer en "sites neufs".

Ainsi, se trouvaient soulevés les problèmes de maîtrise des sols, les problèmes d'infrastructure et de planification urbaine.

La maîtrise juridique des sols sera rendue possible grâce à la "loi foncière" de 1953 qui donne aux collectivités locales la possibilité d'exproprier les terrains nécessaires à la réa-

lisations des zones d'habitation et des zones industrielles. Les efforts pour la maîtrise des coûts n'interviendront que par la suite avec le décret du 31 décembre 1958 qui prévoit la création de zones à urbaniser en priorité (Z.U.P.) dans lesquelles les transactions foncières sont soumises au droit de préemption.

La procédure d'établissement des plans d'urbanisme sera adaptée (réformes de 1955 et 1958) à l'urbanisme de "zones" qui devait naître de l'ensemble de ces dispositions.

- Enfin, la construction n'est pas sortie en 1950 des pratiques traditionnelles, la productivité est faible, les coûts à la production sont élevés.

Les réalisations de programmes importants sur un même site dans des tranches opérationnelles successives offrent des conditions optimum d'amélioration de la productivité.

#### 113 - LE PRODUIT : LA POLITIQUE DES "GRANDS ENSEMBLES"

Les structures opérationnelles étant rénovées et développées (H.L.M.), les moyens financiers étant mis en place, la maîtrise des sols étant sinon assurée du moins possible, la planification urbaine s'organisant sur de nouvelles bases, les techniques de production des logements se modernisant avec la demande croissante, un ensemble de moyens à l'échelle des objectifs se trouvent donc réunis pour accélérer la production quantitative de logements.

"en 1953, la Puissance Publique intervient directement en lançant la construction de nombreux "grands ensembles" constituant des unités résidentielles de plusieurs milliers de logements"(1).

Implanté sur de vastes terrains "neufs", comportant à terme une très grande quantité de logements réalisés avec des techniques nouvelles, programmé dans d'étroites limites de coût et sous la pression de l'urgence dans le cadre d'un marché du logement caractérisé par une grande pénurie, le produit très spécifique "grand ensemble" qui voit alors le jour est très marqué par ses conditions de production.

(1) in "Evolution de la Construction et de l'Urbanisme depuis 1950" par G. DUPONT

12 - LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE LOCAL121 - LE CONTEXTE DU MARCHÉ DE L'EMPLOI (1)

L'agglomération de DENAIN est dominée par deux activités essentielles, l'extraction du charbon et la sidérurgie qui sont les moteurs depuis 1830 de son développement urbain.

Entre les années 1955 et 1960, la sidérurgie a connu une période de haute conjoncture entraînant, par les mouvements de main d'oeuvre, une sérieuse crise du logement.

Dans les années 1957-1958, à l'époque de la programmation de l'opération du Faubourg Duchâteau, le contexte socio-économique de DENAIN n'est donc pas très différent de celui<sup>1</sup> qui caractérise l'ensemble du pays à la même époque : développement économique entravé par la crise du logement. C'est précisément pour solutionner ce type de problèmes qu'une politique cohérente en matière de logement a été mise en oeuvre avec l'infrastructure de moyens que nous avons rappelés.

122 - LE CONTEXTE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

A travers les statistiques tirées du recensement de 1968 (2), on relève les informations suivantes qui permettent de situer la place du Faubourg Duchâteau dans le marché du logement ancien et du logement neuf.

Nombre total de logements en 1968 :

Commune de DENAIN	:	8 492
Faubourg Duchâteau	:	918

Le faubourg Duchâteau représente donc : 10,8%

Nombre de logements construits (année d'achèvement)

de 1949 à 1961	:	1 377
de 1962 à 1968	:	283
Total.....		<u>1 660</u>

dont Faubourg Duchâteau 918,

(1) cette partie fait l'objet de développements dans le Rapport D du CAD op.cit.

(2) voir rapport D du CAD - p. 9

Le faubourg Duchâteau représente donc 55,3% des logements construits entre 1949 et 1968 sur la commune de DENAIN.

Afin de préciser encore la place sur le marché du logement du Faubourg Duchâteau, il est nécessaire de rappeler le nombre de logements construits dans les communes alentours et que l'on peut considérer comme participant au même marché du logement.

Constructions C.I.L. au 31.05.70	1401 logements
Constructions O.D.H.L.M. au 01.03.72	<u>1346 logements</u>
Total	2747 logements
dont 1270 au Faubourg Duchâteau.	

### 13 - LE PRODUIT

#### 131 - LE CHOIX DU TERRAIN

L'agglomération de DENAIN est limitée au sud par le canal (Escaut canalisé) et au nord par la voie de chemin de fer, entre ces deux limites se développe un tissu urbain constitué à l'ouest par des implantations industrielles enserrant les "cités ouvrières", à l'est par un mélange compact de cités et d'habitat urbain traditionnel.

A l'époque de la programmation de l'opération du Faubourg Duchâteau, il n'existe donc déjà plus de terrain urbain disponible, la zone libre située entre l'agglomération de DENAIN et le canal est difficilement constructible, et c'est un terrain de plus grande dimension qui est nécessaire compte tenu de l'ampleur du programme envisagé.

L'agglomération ne peut se développer qu'au-delà d'une des limites existantes, c'est vers le sud qu'est choisie l'extension au-delà du canal en direction de la R.N. n° 29, axe de liaison reliant PARIS à BRUXELLES via VALENCIENNES, à proximité

de la nouvelle zone industrielle sur laquelle s'implantent des activités pétrochimiques.

### 132 - LE PROGRAMME

Le programme comporte des logements et des équipements collectifs.

#### 1321 - les logements

Les logements sont diversifiés dans leur nature, leur type et leur statut d'occupation.

L'ensemble de la réalisation comporte deux sous-programmes distincts :

- la cité Fernand Duchâteau : 225 logements dont :
  - . 195 logements en individuel, en bande accession à la propriété
  - . 30 logements en collectif (bloc "million")
- Le Faubourg Duchâteau : 1200 logements :
  - . 1 122 logements en immeubles collectifs locatif
  - . 78 logements en individuel en bande locatif.

Les 78 logements individuels sont tous des types V. Les 1 122 logements en immeubles collectifs se répartissent, par type, de la façon suivante :

104 type II  
898 type III  
120 type IV

Pour le programme "Faubourg Duchâteau" le nombre moyen de pièces par logement est de 3,14.

C'est sur le Faubourg Duchâteau seul que porte la présente étude.

Le programme Faubourg Duchâteau représente avec ses 1 278 logements, une opération d'une dimension jamais atteinte précédemment dans l'arrondissement.

#### 1322 - les équipements collectifs

Divers équipements commerciaux et socio-culturels

sont prévus en complément en vue d'assurer à l'ensemble les éléments d'accompagnement du logement nécessaires au programme compte tenu de son relatif éloignement du centre de DENAIN :

- centre commercial
- centre socio-culturel
- écoles maternelles
- terrains de sport

### 133 - LE FINANCEMENT

Le financement sur lequel a démarré initialement l'opération est extrêmement réduit ; il s'agit de réaliser des logements en immeubles collectifs au coût le plus réduit possible, lequel ne devait pas excéder 1 million A.F. par logement toutes dépenses confondues.

Un seul bâtiment sera réalisé dans le cadre de ce financement, il fut baptisé "bloc million" et son état est particulièrement caractéristique de l'évolution du Faubourg Duchâteau.

C'est sur un financement H.L.M. classique que repose la suite de l'opération.

Le financement des équipements ne sera obtenu que pour partie et en fin de programme, et tous les équipements prévus ne seront pas réalisés.

### 134 - L'ORGANISATION DANS L'ESPACE

Sur le plan masse de l'opération globale comprenant en outre la cité Fernand Duchâteau, le Faubourg Duchâteau est situé à l'est de la R.N. N° 355 reliant DENAIN au sud de l'arrondissement et constituant le seul accès direct à DENAIN par le

pont franchissant l'Escaut canalisé.

Les logements collectifs formant la plus grande partie (1200 logements) du programme, occupent la majeure partie du terrain, ils sont bordés au sud et à l'est par les logements individuels groupés - (78 logements).

Les bâtiments collectifs sont à 3 ou 4 niveaux sur rez-de-chaussée, ils comportent 2,3,4 cages d'escalier ou plus suivant la répartition par types et la longueur du bâtiment, chaque étage distribue de 2 à 4 logements - il n'y a aucun ascenseur.

Un bâtiment tranche sur les autres par ses dimensions, sa longueur atteint près de 250 m, il comporte 15 cages d'escalier et se trouve placé au sud du terrain délimitant la zone des collectifs de celle des individuels groupés de la partie sud.

Les bâtiments sont orientés Nord-Est/Sud-Ouest ou Nord-Ouest/Sud-Est.

Les individuels, tous des types V, sont à deux niveaux, chaque logement comportant un escalier intérieur. Ils sont groupés en bande de six logements, chacun disposant d'un jardin d'environ 200 m<sup>2</sup>.

L'ensemble du plan masse est aéré, de larges espaces verts séparent les différents bâtiments, mais aucun équipement de jeu n'existe pour les enfants.

La distribution par type est variable d'un bâtiment collectif à l'autre.

A titre d'exemple, le bâtiment 33 ne comporte que des types III par contre le bâtiment 32 comporte :

8 types II

16 types III

16 types IV

Tous les bâtiments collectifs sont équipés d'un chauffage central relié à une chaufferie collective assurant en outre la production d'eau chaude.

Les logements individuels ne disposent pas de chauffage central.

Chaque logement comporte un équipement sanitaire complet.

#### 135 - L'INCIDENCE DE LA GESTION

Le produit habitat ne résulte pas exclusivement de la structure physique de ses éléments constructifs, murs, cloisons, accès, vues équipements,..... il se redéfinit à travers la gestion qui en est faite et ce, le cas échéant, en permanence: gestion individuelle de l'occupant du logement, gestion de l'O.D.H.L.M. gestion aussi à un niveau plus global à travers le marché du logement.

Ainsi, le gestionnaire de l'ensemble, l'O.D.H.L.M., peut agir sur le produit, le modifier sans toucher sa structure physique, par exemple, à travers le règlement qu'il impose à ses locataires, il redéfinit les conditions d'utilisation de l'espace, les possibilités d'appropriation.

Il est important de noter que, pour l'utilisateur, la définition du produit logement résulte de la combinaison des interventions du constructeur et du gestionnaire.

#### 14 - CONCLUSION

Les besoins de la sidérurgie à DENAIN s'identifient à ceux de l'économie française entre 1950 et 1960 : des besoins quantitatifs de logements pour permettre le développement économique.

A l'époque de la programmation de l'opération du Faubourg Duchâteau, l'essentiel des moyens opérationnels que nous avons rappelés (financiers, fonciers, techniques, règlementaires) sont en place pour permettre cette production quantitative.

Le produit qui résulte de ces structures est dominé par le quantitatif qui prime sur le qualitatif. La dimension du programme, son implantation en site neuf, l'organisation des logements, de leurs prolongements sont fondamentalement marqués par cette production en nombre dans un contexte de pénurie.

Le Faubourg Duchâteau s'identifie par beaucoup de ces caractères à la majorité des groupes de logements sociaux qui seront réalisés à la même époque : "les grands ensembles".

Réalisé et placé sur le marché du logement, le Faubourg Duchâteau avec ses 1 200 logements abrite aujourd'hui près de 25% de familles étrangères ; ainsi l'étude de son évolution permet de cerner les conditions d'accès des familles immigrées et la fonction d'un tel ensemble dans le marché du logement social.

## CHAPITRE 2

LE FAUBOURG DUCHATEAU A DENAIN  
Organisation de l'espace et vécu.

21 - CARACTERISATION DE LA SITUATION ACTUELLE

211 - CONTENU SOCIAL (1)

Sur le plan du contenu social, le Faubourg Duchâteau est caractérisé par :

- une jeunesse extrême de la population
- une concentration ouvrière très forte : 77% de la population ouvrière active au Faubourg Duchâteau pour 60% à DENAIN.
- une sur-représentation des étrangers et parmi eux des familles algériennes :  
22% de population étrangère au Faubourg Duchâteau pour 10% à DENAIN dont 57% d'algériens au Faubourg Duchâteau pour 33% à DENAIN.
- un relatif surpeuplement :  
le Faubourg Duchâteau constitue le seul quartier de DENAIN où les habitants disposent de moins d'une pièce par personne.

Ainsi, le Faubourg Duchâteau se caractérise-t-il comme un quartier surpeuplé où se trouvent concentrées les familles algériennes ainsi que d'autres groupes de population qui, pour des raisons souvent identiques, sont en marge des marchés de l'emploi et du logement.

Le contenu social actuel est à rapprocher du contenu social à l'origine,

"une population jeune qui, socialement, appartenait à la petite bourgeoisie qui s'est accrue avec le développement des services et l'implantation de la raffinerie". (2)

(1) Pour plus de développements se reporter au rapport D du CAD - II° partie p. 23.

(2) Rapport D du CAD p. 16.

Il s'est donc produit une mutation profonde de population entre les années 1962 et 1968.

Afin de mieux appréhender ce changement social, il est nécessaire de rappeler les conclusions de l'étude du CAD sur la fonction que joue le Faubourg Duchâteau par rapport aux divers groupes de population :

"On observe que le Faubourg Duchâteau constitue un lieu de passage pour la majorité des familles françaises, une étape dans leur carrière sociale, alors que pour les familles immigrées, il constitue un point de fixation".

"62% des algériens entrés au Faubourg Duchâteau en 1960 y résident encore en novembre 1971 contre 25% seulement des Français". (1)

Ainsi, les Français accédant au Faubourg Duchâteau le quittent rapidement pour d'autres formes de logement ; par contre, les immigrés une fois entrés ne peuvent plus guère en sortir, n'ayant accès à quasiment aucune autre forme de logement.

## 212 - EVOLUTION PHYSIQUE

Les bâtiments du Faubourg Duchâteau sont caractérisés par une importante dégradation intérieure qui affecte plus particulièrement les "blocs" occupés par les immigrés.

L'équipement de second oeuvre et le gros-oeuvre lui-même dans les parties communes sont en mauvais état : chauffage ne fonctionnant pas et même déposé dans certains bâtiments, équipement sanitaire partiellement hors d'usage, parquet mosaïque détérioré, cages d'escalier et locaux de service à rez-de-chaussée réduits à leurs matériaux bruts eux-mêmes fortement dégradés, etc.....

(1) SAEI - résumé de l'étude du CAD p. 14

L'analyse montre que les familles immigrées se trouvent quasiment enfermées dans le Faubourg Duchâteau, dans le double sens où d'une part, elles n'ont guère d'espoir, malgré leur désir, de pouvoir accéder à d'autres formes de logement et où d'autre part, leur importance numérique a tendance à croître compte tenu que le Faubourg Duchâteau constitue leur seule possibilité d'accès à un logement autre que le vétuste proprement dit.

Il se constitue alors une concentration d'immigrés qui en tant que groupe social se trouvent enfermés dans cet habitat face à d'autres groupes qui ont, eux, accès à d'autres formes de logement.

Dans ces conditions de fixation et de concentration, le changement social observé est perçu comme un processus de dégradation sociale en cours pouvant, le cas échéant, conduire à la formation d'un ghetto.

Par ailleurs, et en parallèle, on relève une nette dégradation physique de l'habitat lui-même.

Ainsi, on constate à travers l'évolution du Faubourg Duchâteau un double processus physique et social de dégradation que nous allons analyser.

22 - LES CONDITIONS DU CHANGEMENT SOCIAL22I - LES PREMIERES ATTRIBUTIONS

A la livraison des premiers bâtiments, le contexte du marché de l'emploi et du logement se trouve inchangé par rapport aux conditions initiales qui avaient conduit à la programmation de l'opération : la demande en logements se trouve particulièrement forte et la mairie, effectuant les attributions, peut opérer une sélection rigoureuse qui contribue alors à implanter au Foubourg Duchâteau une population qui appartient, comme nous l'avons vu, à la petite bourgeoisie.

222 - L'EVOLUTION DE LA DEMANDE 62 - 67

Premiers départs, premières transformations

Au cours de cette période plusieurs éléments de modification des conditions apparaissent.

- La réduction d'activité du secteur sidérurgie-métallurgie à partir de 1963 - 1964

- La mise sur la marché des nouveaux logements construits par le CIL, à DOUCHY notamment, à proximité de DENAIN.

- L'arrivée de rapatriés et de harkis, demandeurs sur le marché du logement et dans une certaine mesure prioritaires quant à l'affectation (demande préfectorale).

La réduction d'activités et la mise sur le marché de logements individuels conduisent d'une part à réduire la demande sur le Faubourg Duchâteau et d'autre part, à provoquer des départs vers ces logements individuels.

Parallèlement, l'arrivée des rapatriés et des harkis amène la préfecture à demander à leur intention des réservations de logements.

Ainsi, au Faubourg Duchâteau, la livraison des nouveaux bâtiments terminés augmentant le potentiel d'accueil, ajoutée à la diminution de la demande sur ces logements du fait des départs, incitent le gestionnaire, qui s'y trouve par ailleurs obligé compte tenu de la demande des rapatriés, à relâcher sa sélection et introduire des locataires relativement différents des premiers occupants.

La gestion est alors transférée de la mairie de DENAIN à VALENCIENNES.

#### 223 - LA SITUATION EN 1968

C'est en 1968 que les incidences mentionnées plus haut de l'évolution du marché de l'emploi et du logement (évoluant en sens inverse) prennent leur plus grande dimension. or, à cette date, il n'y a plus l'apport des rapatriés qui, au contraire, et à l'image des premiers occupants, ont eu tendance à quitter le Faubourg Duchâteau, rendant de ce fait la gestion plus difficile :

"Il semble que nombre d'entre eux sont partis, ce qui a placé l'O.D.H.L.M. dans une situation délicate puisqu'en 1968 une centaine d'appartements se sont retrouvés inoccupés". (1)

Le gestionnaire se trouve alors amené, pour assurer son équilibre financier, à prendre en compte la demande des étrangers récemment immigrés et c'est ainsi que le gestionnaire accepte des familles étrangères au Faubourg Duchâteau.

L'introduction de celles-ci constitue alors pour le gestionnaire la solution à un problème de gestion.

(1) in rapport du CAD p. 18.

224 - LA SITUATION APRES 1968

Un nombre important de familles immigrées sont ainsi introduites au Faubourg Duchâteau. Elles s'y trouvent presque systématiquement orientées indépendamment même de la localisation sur laquelle porte leur demande de logement dans l'arrondissement.

La densification des familles d'étrangers est engagée, elle se concentre dans certains bâtiments du fait des dispositions adoptées par le gestionnaire (suppression du chauffage central en vue de réduire les charges, parfois impayées) et ces dispositions contribuent à accélérer le départ des familles françaises.

Plus tard, le gestionnaire est amené à réduire le nombre des attributions de logements aux familles étrangères afin d'éviter la constitution d'un véritable ghetto.

Enfin, il y a lieu de remarquer que, comme les différents occupants successifs, la plupart des familles étrangères souhaitent et cherchent à quitter le Faubourg Duchâteau mais ne peuvent le faire compte tenu de la difficulté pour elles d'accéder à d'autres logements.

En conclusion, on constate au Faubourg Duchâteau un profond changement social qui s'est réalisé à travers une série de départs/entrées ayant successivement donné accès aux logements à des groupes relativement moins favorisés les uns après les autres en matière d'accès au marché du logement; en effet, les gestionnaire s'est trouvé amené, pour assurer la pleine attribution des logements et par là son équilibre de gestion, à s'adapter à l'évolution de la demande issue de la conjoncture du marché du logement et de ce fait organiser l'entrée des familles immigrées au Faubourg Duchâteau.

C'est en dernière analyse le marché du logement en liaison avec le marché de l'emploi qui permet ces mutations de population sous forme de départs/accès des divers groupes ; c'est aussi le marché du logement qui, comme nous l'avons vu, conduit à enfermer le groupe des immigrés dans le Faubourg Duchâteau et y accentue leur concentration du fait des possibilités différentielles d'accès aux autres formes de logement. Mais si le marché du logement joue un rôle permissif par rapport au départ des occupants successifs, il n'explique pas en soi les moteurs de ces départs où lorsqu'ils ne sont pas possibles des aspirations au départ qui ont caractérisé et caractérisent encore les comportements des habitants du Faubourg Duchâteau.

Si l'évolution du marché de l'emploi peut expliquer pour partie ces départs, il reste à chercher ailleurs d'autres éléments explicatifs.

Nous préciserons en particulier dans l'étude de la relation entre le logement et le vécu, la conformité de l'organisation de l'espace aux besoins des occupants.

23 - LE VÉCU DU LOGEMENT23I - LES LIMITES DE L'ANALYSE

L'analyse des rapports qu'entretiennent les familles immigrées avec leur logement conduit à s'interroger sur l'utilisation qu'elles font de l'espace, les comportements qu'elles y manifestent et sur l'existence éventuelle d'attitudes spécifiques ou la tendance à en exprimer.

Les rapports entre l'organisation de l'espace et ses occupants se concrétisent dans le vécu du logement.

Dans la mesure où l'adéquation du logement à ses utilisateurs n'est pas satisfaite a priori, il se produit, dans une certaine mesure, une adaptation de l'un à l'autre dans laquelle intervient le degré de plasticité de chacun.

En l'occurrence, au Faubourg Duchâteau, l'espace est relativement peu plastique et sa structure rigide d'origine renforcée par l'interdiction formulée par le gestionnaire de la modifier conditionne fortement le développement des activités : le vécu résulte alors d'une certaine adaptation des utilisateurs aux contraintes issues de l'organisation de l'espace.

Analyser le vécu en le considérant tel quel comme significatif de l'utilisation spécifique d'un logement par les immigrants conduirait à déformer l'image de cette utilisation.

On se trouve donc dans des conditions d'observation opposées à celles que fournirait un habitat spontané, autoconstruit, du type bidonville, lequel se développe dans des conditions bien précises de resserrement du groupe sur lui-même qu'il affirme d'ailleurs dans sa structure. Ces conditions sont profondément différentes de celles qui caractérisent la venue des familles dans un grand ensemble, même si celui-ci a tendance, comme nous l'avons vu, à refermer le groupe d'immigrés sur lui-même.

Il apparaît donc nécessaire d'étudier en premier lieu les contraintes issues de l'organisation de l'espace par rapport aux besoins fonctionnels élémentaires afin de dégager, dans le vécu, ce qui relève de ces contraintes et non d'un mode de vie spécifique et d'analyser ensuite, dans la limite du degré de liberté subsistant, les caractères particuliers éventuels propres aux familles immigrées dans l'utilisation de l'espace.

La perception par ces occupants de la qualité et de la fonction de leur logement permettant en outre de saisir le rapport existant entre l'organisation de l'espace et l'usage qu'ils aspirent à en faire.

232 - ORGANISATION DE L'ESPACE ET SATISFACTION DES BESOINS FONCTIONNELS

2321- l'accessibilité

"la plupart des personnes interrogées trouvent leur appartement trop haut ou se montrent satisfaites quand elles habitent un premier étage, et l'unanimité s'est faite pour désirer habiter un premier étage."<sup>(1)</sup>

En effet, les bâtiments du Faubourg Duchâteau construits sans ascenseur à 3 ou 4 étages sur rez de chaussée par économie maximum constituent à partir du 2ème étage et parfois même du premier une barrière physique rendant difficile voire quasiment impossible l'accès normal au logement.

Au cours de l'enquête, une famille sur cinq a mentionné spontanément comporter une personne handicapée de façon permanente, ainsi :

M3 "est invalide"

A9 "a un enfant ayant une luxation congénitale de la hanche, il a dû quitter un 5ème étage.

A4 "agé, a beaucoup de difficulté à monter".

F2 "a une mère malade qui ne peut pas monter, a dû quitter un 1er étage.

En dehors de handicaps permanents (invalidité, âge) qui constituent une difficulté d'accès permanente, il y a lieu de noter les handicaps passagers pour lesquels les niveaux à monter constitue aussi une barrière (accidents, grossesse...)

Enfin, les familles comprenant plusieurs enfants en bas âge, se trouvent affrontées aux mêmes difficultés d'accès, ainsi :

AII et A8 trouvent leur appartement trop haut car,

AII "a quatre enfants entre 1 et 6 ans"

A8 "a six enfants en bas âge".

(1) Rapport du CAD p. 59

Si certaines difficultés touchent tous les ménages, cette dernière touche plus particulièrement les familles immigrées qui comportent souvent un grand nombre de jeunes enfants.

Par ailleurs, il y a lieu de noter que le rez-de-chaussée, s'il satisfait ses occupants, ne se trouve pas autant désiré qu'un premier étage.

A ce sujet, on remarque que le rez-de-chaussée et le premier ne sont pas seulement différenciés au Faubourg Duchâteau par leur accès.

A5 habitant au rez-de-chaussée

"veut un premier étage pour avoir un balcon"

F2

"ayant une mère malade qui ne peut monter"

a quitté un 1er au bloc 33 pour un rez-de-chaussée au bloc 9, mais trouve ce

"rez-de-chaussée froid et bruyant"

A5 traduit ainsi son désir d'un espace de rejet et F2 met en relief une mauvaise isolation thermique du plancher du rez-de-chaussée, l'ouverture à tous vents de la porte d'entrée de l'immeuble et les jeux des enfants dans cette entrée.

L'aspiration au logement individuel exprime en particulier comme l'indique le CAD

"le refus d'une habitation en hauteur pour des raisons matérielles liées à la dimension familiale et/ou à l'état de santé de ses habitants."<sup>(I)</sup>

La description de la maison individuelle souhaitée préciserait d'ailleurs que celle-ci doit être entièrement de plain-pied.

MI "désire une maison basse sans étage".

M3 "désire une maison de préférence basse, sans étage".

A "désire une maison neuve sans étage vu qu'il a une famille nombreuse".

Ainsi, l'aspiration générale à un logement au premier étage constitue un compromis à deux désirs fonctionnels contradictoires au Faubourg Duchâteau : ne pas avoir de niveaux à monter pour accéder au logement, ne pas subir les inconvénients résultant des dispositions des logements à rez-de chaussée du Faubourg Duchâteau.

2322 - La dimension des logements

L'opération comporte comme nous l'avons vue une dominante de logements de type III, aussi les grands logements de type V et VI sont-ils peu nombreux ; d'autre part, on constate dans l'arrondissement une grande difficulté à trouver des logements (1) pour familles nombreuses de sorte que

"plus un ménage a d'enfants et plus sa propension à partir est faible". (2)

Pour les familles nombreuses récemment immigrées, l'accès aux grands logements se trouve donc d'autant plus difficile qu'il y en a peu, que ceux qui existent sont rarement disponibles et que les familles étrangères se trouvent concurrentes des familles françaises pour y accéder.

Une "solution" à cette difficulté sera trouvée par le gestionnaire qui attribue dans ce cas à une même famille immigrée deux logements de type III situés sur le même palier :

M3 8 personnes (1 couple + 6 enfants) dispose de 2 types III dans le "bloc 33".

A8 8 personnes (1 couple + 6 enfants) dispose de 2 types III dans le "bloc 33".

AI2 9 personnes (1 couple + 7 enfants) dispose de 2 types III dans le "bloc 33".

Il résulte de ces dispositions un coût "loyer + charges" plus élevé que dans un type VI d'une part du fait du surcoût de loyer induit par une surabondance d'équipements (2 cuisines,

(1) cf l'étude du CERAU sur le marché du logement de l'arrondissement de VALENCIENNES.

(2) Rapport du CAD p. 57

2 W.C., 2 entrées) et d'autre part du fait des charges comportant des postes fixes par logement (charges communes, quote-part forfaitaire d'eau) qui se trouvent dans certains cas multipliées par deux.

Compte tenu du coût élevé du total "loyer + charges" auquel conduit cette solution, plusieurs familles étrangères ne purent faire face et le gestionnaire décida de couper le chauffage dans certains bâtiments (bloc 33) afin de supprimer pour les utilisateurs le paiement en charge du chauffage.

Ceci contribua, comme nous l'avons vu, à accélérer le départ des familles françaises de ces immeubles et d'y accroître la concentration des familles étrangères dans des conditions d'habitat particulièrement difficiles.

Une solution aurait permis de rendre plus fonctionnels ces groupements de logements : il aurait suffi d'ouvrir une porte de communication entre les deux types III comportant une paroi commune, cette porte de communication aurait résolu une grande partie des problèmes fonctionnels résultant de ces affectations et aurait permis au gestionnaire de disposer ainsi d'un plus grand nombre de grands logements.

Tous les locataires interrogés ayant 2 types III sur un même palier demandent la mise en place de cette porte :

A8 demande

"d'avoir accès aux deux appartements en supprimant le mur de la salle à manger et y placer une porte".

A12 demande

"une porte pour faire communiquer les deux appartements que j'occupe".

Mais le gestionnaire n'a jamais procédé à ce travail et a maintenu l'interdiction qui est faite aux locataires de procéder eux-mêmes aux travaux.

2323 - Les enfants

Au sujet des enfants, l'enquête montre clairement le problème de leur jeux :

MI demande

"des espaces plus larges pour les enfants", de "créer un manège à jeux".

M2 demande

"un jardin pour les gosses".

M3 demande

"un jardin pour les jeux de ses enfants".

Les enfants se trouvent rejetés à l'extérieur des logements du fait d'une part du surpeuplement de ceux-ci, surpeuplement direct ou indirect du fait du manque de chauffage (cas des familles ayant 2 types III et chauffant 1 logement le jour, l'autre la nuit), et d'autre part de leur inadaptation aux jeux (problème phonique)

Par ailleurs, ils se trouvent aussi rejetés des espaces publics extérieurs (jardin, pelouses) dont le règlement leur interdit l'accès pour jeux.

"Tous les jeunes sont dans l'entrée du bas, il n'y a pas de jeux, pas de cinéma. En bas, ils se défoulent, c'est un besoin". (II)

Entre l'espace privatif des parents (l'appartement) et l'espace privatif du "gestionnaire" (les pelouses) dont ils sont rejetés, il ne leur reste plus que les espaces de liaison, c'est-à-dire, les circulation, cages d'escaliers et halls.

Peu adaptées aux jeux, couvertes aux courants d'air, non chauffées, ces circulations sont aussi des cheminées à bruit d'autant plus sonores qu'elles sont dépouillées et traitées en matériaux bruts.

Sous la semi-surveillance des parents, plus à l'abri des vues des gardiens, les enfants ne disposent dans les cages d'escalier pour seul jeu que de la construction elle-même. La dégradation de ces parties résulte directement de ces conditions.

2324 - L'équipement23241 - le chauffage

Sur le plan du chauffage, les bâtiments du Faubourg Duchâteau présentent des différences :

Contrairement aux logements individuels de type V, tous les logements en collectifs sont équipés du chauffage central par radiateur, ; toutefois, comme nous l'avons vu, le gestionnaire décidera, pour réduire les charges parfois impayées, de couper le chauffage central de certains blocs (bloc 33 en particulier)

Les familles étrangères occupant des logements équipés du chauffage central se déclarent quasiment toutes satisfaites, par contre celles qui doivent se chauffer (poêle, etc ...) aspirent à un logement avec chauffage central.

Ces dernières familles utilisent en général un poêle à charbon ou mazout placé dans le séjour et complétant, le cas échéant, l'apport calorifique de la cuisinière.

Afin de permettre une relative répartition des calories dans les autres pièces, toutes les portes intérieures de l'appartement sont laissées ouvertes, ce qui rend encore plus difficile l'isolement des individus dans des logements déjà surpeuplés.

A6 "laisse les portes ouvertes pour réchauffer les pièces car il n'y a de chauffage que dans la salle à manger".

A5 (type III pour 4 personnes, pas de chauffage)

"vit pratiquement dans la salle à manger et le salon toutes portes fermées pour y conserver la chaleur".

A10 (type V pour 12 personnes)

"laisse les portes ouvertes nuit et jour pour le chauffage".

A3 "utilise surtout le salon où il y a un chauffage à mazout" et laisse les "portes toujours ouvertes afin de répartir la chaleur dans toutes les pièces".

Le coût, qui n'est plus alors répercuté sous forme de charges, est supporté d'une part sous forme d'acquisitions d'appareils, parfois vétustes avec les risques inhérents, d'autre part sous forme de combustible acheté au gré des possibilités financières. Il est probable qu'à confort thermique égal (en supposant celui-ci possible) cette formule est plus coûteuse qu'un chauffage central collectif, mais elle permet par contre la modulation le contrôle individuel du coût et le cas échéant, sa réduction extrême.

D'autre part, indépendamment du coût, il résulte de ces conditions de logement de très nombreuses difficultés fonctionnelles conduisant à une utilisation paradoxale des deux types III : (dans le cas de l'attribution de deux types III)

le logement se trouve coupé en deux par des parties communes (palier) non chauffées et compte tenu de la nécessaire surveillance des enfants et des problèmes de chauffage résultant de la coupure de celui-ci, l'utilisation des deux logements devient la suivante :

- l'un constitue une partie "jour", utilisée par toute la famille pendant la journée et chauffée le jour le plus souvent par un unique poêle à charbon.
- l'autre constitue la partie "nuit" utilisée seulement pour le sommeil et chauffée la nuit dans les mêmes conditions.

Ainsi, chaque type III se retrouve surpeuplé l'un le jour l'autre la nuit, la femme ne se trouvant toutefois pas dispensée des allées et venues permanentes entre les deux logements entraînant le "débordement" des enfants sur le palier qui peut alors se "semi-privatiser" (dépôt d'objets, jeux des enfants). L'ensemble entraînant bruit et "pollution-visuelle".

AI2 "laisse les portes des 2 appartements ouvertes dans la journée pour pouvoir s'occuper du ménage".

Ces débordements résultent ainsi directement des conditions d'habitat et non pas d'un mode de vie spécifique aux étrangers.

Notons les incidences sur le plan de la santé des habitants des variations de températures relativement importantes à l'intérieur des logements, ainsi que les dégradations physiques des logements inhérentes à l'approvisionnement, au stockage et à la manutention des combustibles (charbon ou fuel), lesquels s'ils sont d'un usage traditionnel dans le nord, sont employés dans les logements individuels à l'extérieur desquels sont toujours réalisés par les utilisateurs des adjonctions (espaces de rejet), assurant les fonctions qui ne sont pas assurées par le logement lui-même.

Sur le plan des nuisances et dégradations induites par les conditions de chauffage, on peut mentionner aussi le développement de l'humidité qui peut soit s'infiltrer par des menuiseries de qualité médiocre, soit résulter de la condensation sur les parois froides.

A la question du chauffage est liée celle de l'eau chaude qui n'est plus distribuée dans les blocs où le chauffage est coupé.

23242 - le sanitaire

La salle d'eau assure la double fonction de la toilette et de la lessive, dans la mesure du moins où sa surface le permet.

La toilette est plus ou moins possible soit par manque d'eau chaude comme nous l'avons signalé, soit par détérioration des équipements qui ne font l'objet d'aucune réparations au départ des locataires, soit encore pour les deux raisons à la fois.

Ainsi,

A6 mentionne une

"salle de bains sans installation et sans eau chaude".

A7 précise que

"la salle de bains est utile mais n'est pas en état de servir".

Pour M3

"la salle de bains est très utile", mais son locataire "se plaint qu'elle n'est pas réparée depuis 8 mois".

La salle d'eau est donc considérée comme utile dans tous les cas mais les locataires regrettent le cas échéant de ne pas pouvoir l'utiliser.

Le manque d'entretien du gestionnaire, l'inexpérience des locataires pour les réparations élémentaires, ajoutées à la qualité médiocre des équipements (robinetteries...) conduisent à rendre infonctionnelle une partie de l'équipement sanitaire empêchant la pratique normale des activités pour lesquelles il est prévu.

De la sorte,

"le samedi, des familles entières occupant des appartements dans des blocs non chauffés viennent prendre leur bain chez des parents ou amis bénéficiant d'eau chaude et de chauffage". (I)

Toutes les personnes interrogées signalent une fonction "lavoir" dans la salle d'eau ; dans le cas où 2 types III sont affectés à une même famille, une salle d'eau est utilisée complètement pour la lessive.

Les familles étrangères ont un plus grand volume de linge à traiter du fait de la dimension de la famille et du jeu des enfants dans des lieux peu appropriés.

Mais, si la question du lavage est simplifiée par l'utilisation du lave-linge que possède une partie des familles immigrées le problème du séchage qui peut être résolu dans un appartement normalement occupé et chauffé se trouve difficile à résoudre dans un logement surpeuplé et mal chauffé.

L'étendage du linge à l'extérieur, correspondant à une pratique méditerranéenne qui s'explique par le climat, n'est adopté au Foubourg Duchâteau que par défaut d'un espace séchoir plus approprié.

Ainsi M3 bien que locataire de deux types III

"souhaiterait avoir un endroit pour sécher le linge vu que le règlement interdit de le sécher sur le balcon". (I)

De la sorte, le balcon, en l'absence des annexes nécessaires au logement, a-t-il tendance à jouer pour les logements surpeuplés le rôle d'extension de ceux-ci, espace de rejet de certains objets, mais le règlement interdit, pour maintenir la bonne présentation des façades, toute utilisation dans ce sens visible de l'extérieur.

## 23243 - les revêtements

Les sols sont constitués par :

- . des carrelages dans les pièces humides (cuisine, bains)
- . un parquet mosaïque en chêne dans les séjours.
- . des dalles vinyle amiante dans les autres pièces.

Pour leur entretien facile, les carrelages constituent d'excellents revêtements de sols dans les pièces humides ainsi que les dalles vinyle amiante dans les chambres et circulations ; mais dans les séjours, le parquet mosaïque en chêne qui fut choisi à la construction pour marquer une certaine qualité non seulement ne répond pas à celle-ci (décollements issus d'une mauvaise mise en oeuvre) mais exige un entretien très important qui n'est pas compatible avec la présence des familles nombreuses qui occupent aujourd'hui ces logements et avec l'emploi des combustibles mentionnés précédemment.

Le lavage à l'eau qui constitue la seule possibilité de maintien à l'état propre n'est bien sûr pas adapté à un parquet mosaïque et accentue encore les risques de décollement donc de dégradations.

Les revêtements de murs qui sont régulièrement refaits par les locataires à leur entrée dans les lieux, sont dans l'ensemble bien entretenus ; mais là aussi, les fuites d'eau provenant des étages supérieurs par mauvaise étanchéité des carrelages, l'humidité signalée par ailleurs et le surpeuplement d'enfants peuvent entraîner des détériorations de ces travaux réalisés individuellement sans assistance technique.

### 2325 - Conclusion

En conclusion, l'organisation de l'espace des logements analysés (organisation de l'espace définie à la fois par la construction et la gestion - règlement, attribution -) ne permet pas toujours la satisfaction des besoins fonctionnels élémentaires étudiés.

L'organisation de l'espace du logement et de ses prolongement rend ainsi difficile, voire impossible le développement de certaines activités (accessibilité, enfants....)

De ce fait, les logements apparaissent comme disfonctionnels pour ses utilisateurs à l'égard d'un certain nombre de besoins élémentaires.

Mais cette disfonctionnalité ne touche pas tous les utilisateurs de la même façon. Son incidence est plus ou moins grande suivant le type d'utilisateurs ; elle apparaît donc différentielle à leur égard et elle est d'autant plus importante que l'on s'éloigne du groupe d'utilisateur pour lequel les logements ont été prévus.

Ainsi, si la non satisfaction des besoins des enfants (jeux.. affecte toutes les familles, la disfonctionnalité par la taille des logements atteint surtout les familles étrangères et ce sont elles seules qui se voient affecter deux logements sur le même palier.

De même la question du chauffage, rétrécissant la dimension des logements, touche essentiellement les familles immigrées

puisque leurs bâtiments seuls sont concernés et elle les touche doublement puisque non seulement elle les prive de chauffage mais leur restreint la dimension d'utilisation de leurs logements déjà surpeuplés.

Ainsi, la disfonctionnalité est maximum dans le cas des familles étrangères et elle explique à travers ses contraintes les modes d'utilisation de l'espace que nous avons relevé.

Cette disfonctionnalité résulte d'une part du marché du logement - peu de grands types construits - et de ses mécanismes, permettant des accès différentiels, que le gestionnaire est précisément chargé de gérer, d'autre part, de l'organisation de l'espace qui renvoie aux conditions de production du logement et à la redéfinition/réduction par le gestionnaire des possibilités d'utilisation.

La disfonctionnalité des logements collectifs du Faubourg Duchâteau par rapport à des besoins fonctionnels est partiellement explicative de l'aspiration au départ des occupants successifs tel qu'il a été observé.

Le marché du logement étant l'élément permissif de ce départ, mais agissant, comme nous l'avons vu, lui aussi de façon différentielle par rapport aux divers groupes sociaux.

233 - L'UTILISATION DANS LE CYCLE DES 24H. ET LES MARQUES  
D'APPROPRIATION

L'analyse de la satisfaction des besoins fonctionnels a montré les diverses contraintes issues de l'organisation de l'espace et qui marquent les conditions d'utilisation du logement au point de les rendre dans certains cas paradoxales.

De la sorte, les observations rapportées dans les pages précédentes, si elles sont caractéristiques de la condition de logement des familles étrangères au Faubourg Duchâteau ne peuvent être considérées comme significatives d'un mode de vie spécifique à celles-ci.

Il reste cependant d'une part à préciser dans les limites des contraintes particulièrement fortes que nous avons relevées, comment se développe l'utilisation du logement à travers le temps (les 24 heures de la journée), et d'autre part, à relever certaines marques imprimées par l'utilisateur et significatives de l'appropriation du logement.

233I - le jour

La première remarque sur l'utilisation du logement fait apparaître pendant la journée la présence quasi exclusive de la mère (faible taux de femmes actives dans les familles étrangères) et des plus jeunes enfants ; la mère se consacrant essentiellement aux tâches de la maison, ses activités se trouvent centrées, dans la journée, sur les espaces de service (cuisine et salle d'eau) en liaison avec le séjour où sont pris, dans la plupart des cas, les repas.

L'utilisation du séjour pendant la journée est fonction du problème de la surveillance des jeux des enfants (le cas échéant à l'intérieur du logement) et de "l'écoute" de la télévision qui peut se faire presque continuellement compte

tenu de la possibilité de capter les émetteurs belges et luxembourgeois.

Cette utilisation du séjour varie aussi en fonction des conditions de chauffage, en effet si le seul poêle du logement s'y trouve, il polarise vers le séjour les activités familiales.

L'utilisation de la cuisine pour les repas varie non seulement en fonction de sa surface et du nombre d'utilisateurs du logement, mais aussi en relation avec la possession ou non de la télévision et les conditions de chauffage.

Compte tenu des caractères du Faubourg Duchâteau par rapport à ces divers points, le séjour est généralement utilisé pour les repas de préférence à la cuisine.

Dans le cadre de l'utilisation du logement le jour, il y a lieu de remarquer l'incidence de l'organisation du travail par poste sur celle-ci.

Le travail par poste du chef de famille ou des grands enfants implique, le cas échéant, le maintien, dans la journée, d'un espace "sommeil" dans les chambres lesquelles se trouvent difficilement protégées des agressions du bruit renforcées par la médiocrité de la construction et le surpeuplement.

MI "se plaint d'autant plus du bruit qu'il travaille la nuit et n'arrive pas à dormir tranquillement pendant le jour".

En fin de journée le séjour joue un rôle essentiel quand tous les membres de la famille sont présents dans le logement : travail des enfants discussion, télévision, accueil du visiteur.

Les fonctions du séjour sont ainsi très diverses, il associe plusieurs activités qui sont parfois perçues comme indépendantes ainsi que tendraient à le montrer les distinctions qui sont faites par les utilisateurs : "salle à manger, salon", recouvrent en réalité au Faubourg Duchâteau un espace unique coupé visuellement par une cloison extensible dont tous les locataires se plaignent. Ils souhaiteraient en effet la voir remplacée par une cloison en dur avec une porte, permettant la distinction de fonction entre "salle à manger" et "salon" et dans les logements surpeuplés donnant plus d'autonomie au salon utilisé la nuit comme chambre supplémentaire.

#### 2332 - La nuit

Si le jour il y a rétrécissement de l'espace familial autour des activités de la mère en liaison avec le rétrécissement de la famille, et en fin de journée concentration de la famille dans le séjour autour de certaines activités, la totalité de l'espace du logement se trouve en principe utilisée la nuit pour le sommeil.

L'affectation des chambres aux enfants suivant l'âge puis suivant le sexe ne diffère pas fondamentalement du mode de distribution de l'espace pratiqué dans les familles françaises.

Le surpeuplement des logements peut conduire à transformer les chambres en véritables dortoirs par juxtaposition de lits que l'on tire le soir pour le sommeil et rentre la matin pour

le ménage ; les mouvements du soir entraînant un bruit important dont les voisins se plaignent.

Il y a lieu de noter que l'utilisation des chambres peut se trouver réduite du fait des conditions de chauffage : un unique poêle dans le séjour conduira la famille à se reserrer autour de la source de chaleur quitte à sous-occuper certaines pièces et en sur-densifier d'autres , comme nous l'avons vu.

A5 disposant d'un type III pour 4 personnes dans un bloc sans chauffage

"vit pratiquement dans la salle à manger et le salon toutes portes fermées pour y conserver la chaleur".

Cette concentration sera rendue possible par l'utilisation pour le coucher de matelas que l'on étend le soir dans la ou les pièces où l'on dort.

D'autre part, l'absence de chauffage ne permettra pas l'isolement nécessaire aux membres de la famille qui n'ont pas le même rythme de vie :

A10 ayant un type V où logent 12 personnes

" laisse les portes ouvertes nuit et jour pour le chauffage".

L'annexe "salon" du séjour est presque toujours utilisée comme chambre supplémentaire dans les logements surpeuplés, les locataires regrettent alors son manque d'isolation réelle par rapport au séjour et son manque d'indépendance d'accès traduisant par le fait leur aspiration à un logement comportant plus de pièces.

### 2333 - L'espace montré

C'est seulement à travers la répartition dans le logement de quelques objets chargés symboliquement qu'il est possible de recueillir des informations sur ce point.

L'ensemble des objets qui remplissent la fonction "montré" se trouvent réunis dans la pièce "salon" - ce sont, en premier lieu, la télévision puis quelques sièges "nobles" et un ensemble d'objets mineurs mais chargés symboliquement : "souvenirs", etc.... dont la présentation concourt à la mise en valeur.

Cet espace aspire à se différencier des espaces de service et à se protéger relativement par rapport aux accès.

Dans les logements du bloc 33, le "salon" se crée dans l'annexe du séjour séparée par la cloison extensible. Dans le "bloc million", dans un type III utilisé par un jeune couple algérien sans enfant, celui-ci se resserre dans un espace extrêmement réduit de 2,00 x 1,80 semi séparé de la cuisine - salle à manger qui occupe environ 15m<sup>2</sup> et dans laquelle on entre presque directement à partir du palier.

Dans cet endroit très réduit, tous les signes du "montré" se trouvent rassemblés avec une densité très importante le rendant à la limite très difficilement utilisable - il oppose dans ce resserrement son côté intime à la cuisine-salle à manger sans doute trop vaste compte tenu de la réduction de fonction de son espace.

### 34 - L'espace de rejet

Le logement comporte inévitablement des objets voire des activités qui par leur nature ne trouvent pas leur place dans les pièces du logement lui-même.

Les objets encombrants, salissants (combustible), peu utilisés, vétustes ou dégradés, les objets utilisés à l'extérieur (voitures d'enfants, bicyclette) ou d'usage intermittent doivent être déposés, rejetés dans un espace d'appropriation individuelle situé au delà des limites du logement utile proprement dit lui-même souvent trop étroit pour loger les activités fondamentales.

Dans les logements individuels et tout particulièrement dans le Nord, on constate le développement sur la face arrière de la maison de constructions spontanées réalisées pour assurer les diverses fonctions qui ne sont pas assumées par le logement proprement dit. En particulier la fonction rejet se trouve ainsi assurée par ces additions. Elles sont d'autant plus nécessaires que le logement est peu ou mal équipé (sanitaire, chauffage) et qu'il est surpeuplé.

La structure du logement collectif et en particulier celle du Faubourg Duchâteau ne prévoit pas de tels espaces. Compte tenu de la nécessité de trouver un emplacement pour remplir cette fonction, une partie des objets sont logés dans l'appartement dans la limite de la place disponible, une autre en est rejeté à l'extérieur. Au Faubourg Duchâteau, c'est le balcon qui joue le rôle d'espace de rejet extérieur et qui est utilisé comme tel.

L'aspiration à un balcon, chez les familles étrangères, traduit le besoin d'un espace de rejet.

Mais ce balcon n'est pas, dans la définition d'utilisation prévue par le gestionnaire destiné à un tel usage, et son

appropriation sous forme d'espace de rejet est source de nombreux conflits avec celui-ci.

Ainsi, on constate que l'absence d'espace prévu à usage de rejet d'accès facile à partir du logement et à partir de l'extérieur conduit à transformer l'affectation d'autres espaces non prévus à cet effet avec les sujétions d'utilisation que cela implique et les risques de "pollution visuelle" que cela peut entraîner et qui donnent prise aux arguments de dégradation (visuelle) de l'habitat par les étrangers.

Ces débordements expriment en premier lieu l'exiguïté du logement et son mauvais équipement.

234 - PERCEPTION DE LA TAILLE, DE LA DISTRIBUTION ET DE LA  
FONCTION DES LOGEMENTS

234I - Perception de la taille des logements

Si les logements sont déjà surpeuplés comme le montre l'analyse statistique comparative du CAD, leur taille au delà des quantités d'espace, nombre et surface des pièces en rapport avec le nombre d'occupants, est perçue relativement aux possibilités d'utilisation des pièces, à la composition de la famille et en relation avec la situation face au marché du logement.

Les possibilités d'utilisation des pièces peuvent être réduites comme nous l'avons vu par l'incidence d'autres éléments constituant du logement (manque de chauffage, logement formé de deux types III sans communication) :

M3 couple avec 6 enfants de 7 à 27 ans, 2 types III ne peut utiliser complètement ses deux logements compte tenu du problème du chauffage et du manque d'accès direct entre les deux logements.

De ce fait, le logement est perçu et vécu surpeuplé, l'utilisateur aspire alors à un logement chauffé dont l'ensemble des pièces communique.

Dans les logements surpeuplés les locataires souhaiteraient à quantité d'espace égal une modification du cloisonnement qui conduirait, le cas échéant, à disposer d'une pièce supplémentaire pour permettre la répartition par âge et par sexe des enfants :

AIO I couple avec IO enfants entre I et 2I ans, I type V  
"a envie d'ajouter une chambre en établissant une cloison"  
mais le gestionnaire interdit toute modification

Pour P7 disposant d'un type III pour I couple et 4 enfants,  
le nombre de pièces est jugé acceptable en référence à cette  
même répartition :

"pour le nombre (de pièces) c'est assez parce que les  
enfants sont tous du même sexe".

Dans les logements très surpeuplés où la répartition des  
occupants ne peut plus tenir compte des âges et des sexes,  
c'est en premier lieu la quantité d'espace qui est jugée non  
satisfaisante ne serait-ce que pour permettre l'étalement de  
tous les matelas le soir :

F3 I femme avec 9 enfants, I type III  
"non satisfaite, pièces trop petites".

La chambre n'assure plus ici la fonction d'espace privatif  
à un ou deux membres de la famille, elle est transformée en  
dortoir et ne peut répondre à cette fonction.

### 2342 - Perception de la distribution

La distribution du logement, très classique ne fait pas l'objet de critiques particulières et est jugée satisfaisante dans la mesure où elle ne crée pas de contraintes supplémentaires, toutefois, les pièces étant utilisées presque toutes en chambre pendant la nuit nécessitent une indépendance d'accès et une isolation qui lorsqu'elle n'existe pas est regrettée. Ainsi la cloison extensible faisant communiquer dans certains logements la salle à manger et le salon rend ces pièces très dépendantes l'une de l'autre et ne permet pas de les utiliser en chambre dans de bonnes conditions.

### 2343 - Perception de la fonction

Compte tenu de l'ensemble de ces caractéristiques contraignantes définies par la construction et la gestion/attribution : le surpeuplement renforcé par le manque de chauffage et l'attribution de deux logements sans communication, l'absence d'espaces appropriés aux jeux des enfants, le bruit, la dégradation de l'équipement, le logement pour une partie importante de ses utilisateurs étrangers est perçu à travers les contraintes qu'il impose comme un espace qui se réduit à la seule fonction de l'abri.

A3 I couple avec 4 enfants, I type III sans chauffage :  
"non satisfait de cet appartement qui ne lui sert en définitive que d'abri".

A4 I couple avec 1 enfant, I type III sans chauffage  
et salle d'eau hors d'usage :  
estime que son logement est " un abri sans plus".

A8 I couple avec 6 enfants en bas âge, deux types III  
sans chauffage

"rien ne lui plaît"

24 - LA DEGRADATION DES CONDITIONS D'HABITAT2<sup>4</sup>I - LA DEGRADATION PHYSIQUE

La dégradation physique observée au Faubourg Duchâteau résulte comme nous l'avons vu d'un certain nombre de conditions :

- qualité médiocre de la construction, essentiellement en ce qui concerne le second oeuvre.
- disfonctionnalité des logements et de leurs prolongements par rapport aux besoins de leurs utilisateurs induisant des usages contraires à ceux prévus et par là des dégradations.
- surpeuplement qui accentue la disfonctionnalité et par là les dégradations.
- manque d'entretien de la part du gestionnaire qui se désintéresse des bâtiments loués à des familles étrangères.

Ces conditions de dégradation physique ne sont pas liées à un comportement spécifique aux familles étrangères ; si la dégradation physique se développe en relation avec la présence de celles-ci, c'est essentiellement parce que la disfonctionnalité des logements utilisés par les familles étrangères est plus grande compte tenu du surpeuplement, des attributions et du manque d'entretien par le gestionnaire des bâtiments qui leur sont affectés.

242 - LE BRUIT

Le bruit dont tous les habitants du Faubourg Duchâteau se plaignent comme l'a souligné le CAD, constitue une forme de dégradation des conditions d'habitat. Il trouve ses sources dans :

- qualité médiocre de l'isolation phonique à la construction
- disfonctionnalité : absence d'espaces de jeux pour les enfants les renvoyant dans les cages d'escalier.

L'essentiel du bruit dont se plaignent les locataires du Faubourg Duchâteau est en effet produit par les enfants dans les cages d'escalier.

- surpeuplement des logements qui conduit les familles à rejeter les enfants à l'extérieur, vers les parties communes (escaliers) - à faire une utilisation plus polyvalente du logement avec mouvements de meubles, etc ... (lits) -
- attributions : 2 types III en remplacement d'un type V ou VI - de ce fait les cages d'escaliers deviennent des passages semi-privatifs, portes ouvertes, etc... d'où production de bruit dans les parties communes et transmission de celui-ci dans tout le bâtiment.

On constate donc que le bruit ne résulte pas non plus d'un comportement spécifique des familles étrangères.

Il existe dans tous les bâtiments collectifs du Faubourg Duchâteau mais son niveau est plus élevé dans les bâtiments occupés par les familles étrangères car ce sont elles qui sont placées dans la situation de plus grande disfonctionnalité par rapport au logement (surpeuplement, attributions ...) et c'est celle-ci qui engendre le bruit.

243 - LE COUT

Les logements loués aux familles étrangères au Faubourg Duchâteau se réduisent, à la limite selon le mot des utilisateurs, à de "simples abris". Attribués en dépit d'une utilisation "normale" plus ou moins hors d'état de fonctionnement quant à certains équipements, réglementés dans leur usage en limitant les possibilités d'appropriation, les logements, dans le rapport coût/service sont considérés d'un prix élevé.

Le poste "charges" en particulier est d'autant moins accepté qu'il est forfaitaire et ne peut être modulé en fonction des consommations réelles de chacun. Consommations (eau froide, chauffage et eau chaude le cas échéant) que les familles souhaitent pouvoir adapter suivant leurs possibilités financières.

La solution adoptée par le gestionnaire pour résoudre cette question, si elle supprime pour lui le problème du recouvrement des charges de chauffage, ne fait en réalité qu'augmenter, comme nous l'avons souligné, la disfonctionnalité du logement avec toutes ses conséquences.

De même, dans le poste "charges", l'entretien des espaces verts pose un problème : le nécessaire (jeux des enfants) n'étant pas assuré, le coût de l'entretien pour le seul "plaisir visuel" est difficile à accepter.

## CONCLUSION DES CHAPITRES 1 et 2

C'est le marché de l'emploi en liaison avec le marché du logement qui a commandé la production du Faubourg Duchâteau. Dans le contexte de pénurie et d'urgence, les conditions de production sont dominées par les objectifs quantitatifs (quantité de logements) en fonction desquels les structures productives du logement ont été organisées au niveau national.

Cette pénurie a fait passer au second plan la dimension qualitative et a conduit à produire des logements relativement disfonctionnels par rapport aux besoins de leurs utilisateurs. Placés dans un marché caractérisé par la pénurie, ces logements trouvent toujours preneur.

En ce sens, la disfonctionnalité est historiquement produite de la pénurie.

Dans ces conditions de marché, le gestionnaire peut opérer la sélection des occupants, le marché le lui permet.

La sélection s'opère entre les classes moyennes et les groupes les plus défavorisés qui n'ont accès au'au vétuste, entraînant par le fait son développement.

Viennent à changer les conditions du marché de l'emploi avec le début de la récession économique et celles du marché du logement avec la livraison de logements concurrentiels et l'équilibre se trouve modifié. L'offre de logements dépassant la demande des classes moyennes, la pléine occupation n'est plus assurée entraînant un déficit de gestion. Un autre équilibre doit être trouvé par le gestionnaire. C'est alors que les demandes venant des groupes plus défavorisés (travailleurs immigrés en particulier) sont prises en compte et leur entrée au Faubourg Duchâteau organisée.

Par adaptation au marché, la destination sociale des logements est modifiée, un changement social s'opère, il permet à ces groupes d'échapper au vétuste proprement dit et d'accéder au logement social.

Mais s'écartant dans leur définition (familles nombreuses très faibles ressources) du groupe auquel étaient destinés les logements à l'origine, les familles immigrées se voient attribuer des logements dont la disfonctionnalité initiale est encore accrue (2 types III sans communication interne, suppression du chauffage) ; et l'étroitesse du marché du logement auquel elles ont accès ne leur laisse guère de choix autre que le vétuste ou le Faubourg Duchâteau. (1)

A cela s'ajoute le désintérêt du gestionnaire pour l'entretien des bâtiments occupés par les familles immigrées aggravant la dégradation physique résultat inévitable de la disfonctionnalité mais qui n'entrave pas la pleine occupation.

La dégradation physique s'inscrit dans une dégradation plus globale des conditions d'habitat (bruit, coût....) qui incite les occupants à chercher d'autres formes de logement ; mais si le marché permet à certains (classes moyennes) de quitter le Faubourg Duchâteau, les familles immigrées, elles, n'ont pas accès aux autres logements c'est alors que se manifeste la tendance à la "dégradation sociale".

On constate ainsi le développement d'un processus de changement social et de dégradation physique qui, suivant l'évolution du marché du logement en liaison avec celui de l'emploi, pourrait conduire à la production/reproduction de l'insalubre.

+ +

+

Le schéma qui suit résume les conditions de production du Faubourg Duchâteau, les mécanismes d'accès/départs, de changement social, de dégradation physique de cet ensemble de logements.

(1) Voir rapport du CAD p. 67.

PROCESSUS D'EVOLUTION DU FAUBOURG DUCHATEAU

pénurie de logements, frein à la croissance économique  
besoins quantitatifs

mise en place de structures de production quantitative  
(foncier, financier, technique, opérationnel)

produit type FAUBOURG DUCHATEAU

prépondérance du quantitatif au détriment du qualitatif

disfonctionnalité sous-produit de la pénurie

mise sur le marché (1ère tranche)

accès classes moyennes (pénurie)

groupes défavorisés maintenus dans le vétuste

recession d'emploi

mise sur le marché de logements concurrentiels

mise sur le marché (2ème tranche)

départ classes moyennes

sous-occupation  
déficit de gestion

forte demande des groupes défavorisés

accès de ces groupes  
(immigrés)

changement social

attributions disfonctionnelles

défaut d'entretien

disfonctionnalité d'origine

surpeuplement

dégradation physique

dégradation des conditions d'habitat

aspiration au départ

départ possible

départ impossible, sauf vers vétuste

accès à d'autres formes de logement  
(classes moyennes)

groupe social "enfermé"  
dégradation sociale

dégradation des conditions d'habitat

Accélération de la dégradation physique et sociale ?

processus d'insalubrisation ?

**CHAPITRE 3****ESSAI DE SYNTHÈSE**

31 - OBJET

L'essai de synthèse vise à préciser d'une part les besoins des familles immigrées en matière de logements tels qu'ils ont pu être cernés à travers l'analyse et d'autre part les solutions répondant à ces besoins en soulignant les conditions dont dépend leur mise en oeuvre.

32 - METHODE

La méthode consiste donc à lister les problèmes relevés au Faubourg Duchâteau et, pour chacun d'eux, en synthétisant les éléments d'information réunis formuler des solutions en précisant le niveau sur lequel il est nécessaire d'intervenir pour les mettre en oeuvre.

Ainsi on mentionne pour chaque problème :

- I - la situation objective de la famille par rapport à ce problème
- 2 - la cause directe du problème au niveau de l'habitat.
- 3 - les besoins des familles immigrées révélées par la réalité objective/problème
- 4 - les solutions à apporter pour satisfaire les besoins
- 5 - les blocages s'opposant à la mise en oeuvre de ces solutions
- 6 - le niveau d'intervention dont dépend la levée des blocages compte tenu des éléments déterminants en amont de la cause directe.

33 - TABLEAUX DE SYNTHESE

Voir pages suivantes

Problème 1	Sit. obj. des f. immigrées 2	cause directe du ph. 3	besoins 4	solutions à apporter 5	blocage 6	niveau d'intervention 7
A Surpeuplement Aa surpeuplement direct	Familles nombreuses	peu de grands logements concurrence d'accès	grands types	réalisation de + de grands types	règles de 3,25	Conditions de production (réglementation) marché du logement/gestion
Ab Surpeupl. indirect	faibles ressources	attributions disfonctionnelles non chauffage	logement normal voir D	attributions "normales"	pénurie/gestion	marché du logement/gestion Voir D
B Distance au lieu d'emploi		difficulté d'accès au marché du logement	mobilité "normale"	accès au marché du logement	pénurie/gestion	marché du logement/gestion
C accessibilité difficile	nombreux jeunes enfants invalidité temporaire " permanente	disfonctionnalité logements (escaliers)	minimum d'escaliers	logements indiv. ou similaire ascenseur à éviter (voir G et Ha) — densification	Coût foncier programmation/conception	conditions de production (maîtrise du coût des sols ou aide supplémentaire ou)
D manque de chauffage	faibles ressources	pas de chauffage à la const. suppression du chauffage	chauffage + charges adaptables au budget	chauffage à la construction avec autocontrôle des consommations + action socio-éducative	programmation/conception coût de l'infrastruc. socio.éduc. coût de l'action socio éduc. coût foncier	conditions de production programme-conception
E Jeux d'enfants	Familles nombreuses	disfonctionnalité logements et prolongements surpeuplement direct ou indirect	espaces de jeux voir	espaces extérieurs privatifs	Voir A	conditions de production (programme/conception) (financement et mise en place de struct. socio-éducative) Voir C7
F Coût du loyer	faibles ressources	Rapport coût/service (logements disfonctionnels)	logement "normal"	attributions "normales"	marché du logement/gestion	marché du logement/gestion
G Coût des charges	faibles ressources	Consommation chauffage " eau chaude " eau froide entretien parties communes (2) " esp. verts collectifs	équipement complet + charges adaptables au budget. parties communes inutiles (2) espaces verts	équipement complet à la construc. + autocontrôle des consommations + action socio-éducative Eviter les parties communes, espaces verts collectifs réduits	Voir D, 6 Programmation + conception	Voir D7 conditions de production

(1) l'analyse repose sur les seules familles immigrées présentes au Faubourg Duchâteau donc payant régulièrement le loyer.  
 (2) halls, escaliers

1	2	3	4	5	6	7
Problème	Sit. Obj. des F. immigrées	cause directe du ph.	besoins	solutions à apporter	blocage	Niveau d'intervention
H Dégradation physique						
Ha Parties communes (1)	Familles nombreuses	Jeux d'enfants transport combustibles non appropriation	parties communes inutiles (1)	éviter les parties communes	programmation/conception	Voir E Voir D conditions de production
Hb Parties privées humidité		non chauffage				Voir D
Hc second oeuvre en général (revêt. sols équipt)	Familles nombreuses	• combustibles/non chauf. • usage intensif • équip. peu adapté • qualité médiocre • carence de gestion • incompétence entretien	équipement fonctionnel formation entretien	équipement adapté et robuste entretien de gestion action socio-éducative	programmation/conception + coût Voir D 6	Voir D conditions de production (prog. conception, coût) marché du logement/gestion Voir D7
J pollution sonore	Familles nombreuses	• surpeuplement • jeux des enfants • manque d'isolation	moins de bruit	desserrement des logements indiv. des accès isol. phonique	programmation/conception + coût foncier conception/exécution	Voir A Voir E conditions de production Voir C 7 conditions de production
K pollution visuelle linge	Familles nombreuses	structure du logement	possibilité étendage	espace adapté	programmation/conception	conditions de production (programmation/conception)
• stockage objets à usage intermittent ou extérieur	Familles nombreuses	surpeuplement structure du logement	possibilité de rejet	espace de rejet	programmation/conception et réglementation : surface minimum de 15 m2 pour augmentation du prix limite + pas de prêt complémentaire.	conditions de production (programmation, conception réglementation, prix)

(1) halls, escaliers.

34 - LECTURE DES TABLEAUX

Il ressort de ces schémas :

341 - CAUSES DIRECTES

Les problèmes mentionnés ont des causes directes relativement diverses mais celles-ci relèvent de déterminants qui sont, comme l'analyse l'a montré :

- le marché du logement/gestion
- les conditions de production du logement qui sont aussi en relation avec le marché du logement.

342 - SITUATION OBJECTIVE DES FAMILLES IMMIGREES, BESOINS ET FORMULATION DES SOLUTIONS

La situation objective des familles immigrées est dans le cadre de leur utilisation du logement caractérisée par :

- leurs faibles ressources,
  - la structure des familles (familles nombreuses)
- les besoins essentiels à prendre en compte pour la réalisation de logements plus adaptés sont ceux qui résultent de ces caractères.

La formulation des solutions au niveau de l'organisation de l'espace du logement et de ses prolongements est relativement claire à la suite des présentes études (voir tableaux).

343 - MISE EN OEUVRE DES SOLUTIONS : BLOCAGES ET NIVEAUX D'INTERVENTION

La mise en oeuvre des solutions dépend de niveaux d'intervention sur lesquels il est particulièrement difficile d'agir.

Ils se regroupent sous les deux déterminants mentionnés précédemment, à savoir : conditions de production et marché de logement/gestion.

### 3431 - les conditions de production

Elles recouvrent au niveau opérationnel :

#### 34311 la réglementation

C'est un moyen mis en place par les pouvoirs publics pour contrôler le passage des objectifs au produit. Compte tenu de la non compatibilité de certains objectifs (ex : amélioration de l'équipement et réduction du coût), ceux-ci sont hiérarchisés et le produit est modelé dans cette hiérarchie.

La modification de la réglementation relève de la modification de la hiérarchie des objectifs.

La réglementation en matière de logement est caractérisée par une aide de l'Etat qui, en fonction de la destination sociale :

- croit en durée et taux de prêts
- décroît en volume de financement ramené au logement.

#### 34312 la maîtrise du foncier

Le problème foncier joue, comme nous l'avons vu, un rôle important dans les conditions de production du logement, ce texte n'a pas pour objet d'entrer dans son analyse, il est mentionné ici pour mémoire.

#### 34313 la programmation/conception

La programmation est la définition des caractéristiques des logements non seulement sur le plan quantitatif (types, surfaces, équipement) mais aussi sur le plan qualitatif.

C'est dans l'esprit de la présente étude la prise en compte, au-delà des besoins quantitatifs, les besoins qualitatifs des utilisateurs ; elle nécessite comme préalable l'analyse de ceux-ci. Elle conduit à la rédaction du programme.

Elle est assurée par le Maître d'ouvrage mais la réglementation lui constitue en général un cadre.

La conception est l'organisation dans l'espace du contenu du programme dans le cadre du budget et des techniques de mise en oeuvre. Elle est fondamentalement rattachée au programme.

### 3432 le marché du logement et la gestion

Notion centrale comme la présente étude l'a montré, c'est le marché du logement qui fixe les conditions d'accès des familles immigrées au logement social

La gestion adapte son comportement suivant l'état du marché du logement. Son critère essentiel, voire son seul critère est d'assurer la pleine occupation des logements permettant le remboursement des annuités dont elle a la charge.

Dans la situation de pénurie qui affecte essentiellement les catégories les plus défavorisées, celles-ci sont toujours preneur et le désintérêt de la gestion quant à la qualité de l'"abri" qu'elle loue risque de se manifester tant que cela ne remet pas en cause la pleine occupation.

### 35 - VERS L'OPERATION-TEST

Compte tenu de l'objectif de mettre en oeuvre au terme des études une opération-test visant à fournir des logements satisfaisant aux immigrés vivant en isolés ou en famille, il importe au niveau de cette synthèse de résumer les conditions de réalisation de cet objectif.

Les études font clairement ressortir que trois conditions sont à réunir :

- 1°/ cerner les besoins des utilisateurs immigrés (voir tableaux précédents).
- 2°/ Insérer dans les logements à construire les caractères satisfaisant ces besoins.
- 3°/ Assurer aux immigrés l'accès à ces logements.

Seule la réalisation de ces trois conditions peut permettre de répondre à la question, et encore, de façon très parcellaire.

L'opération test d'accueil permettra de cerner les implications de ces conditions et le résultat de leur confrontation avec la réalité opérationnelle.

A N N E X E S

COMPARAISON DE PRIX LIMITE

Entre le prix-limite prévu par la note d'Août 70 pour les "foyers d'hébergement" et le prix-limite applicable à partir de novembre 1970 aux "foyers d'accueil" définis : "à normes simplifiées" (1).

Afin d'effectuer une comparaison valable, il est nécessaire que le prix comparés se réfèrent aux mêmes données concernant :

- date de prix
- zone de construction
- contenu du prix
- type d'opération (ordinaire ou modèle)
- programme (au sens où l'équipement des types de foyers comparés devra être analogue).

Ainsi :

- 1°) On rappellera les prix limites correspondant aux foyers d'hébergement et aux foyers d'accueil, accompagnés des données indiquées ci-dessus.
- 2°) puis, on effectuera une pondération de prix limites, afin de les ramener à des données comparables.
- 3°) enfin, on comparera de façon valable les prix considérés.

(1) arrêté du 18 novembre 1970.

## FOYER D'HEBERGEMENT

---

Prix limite construction seule, tel qu'il figure dans la note d'Août 1970, et tel qu'il a été appliqué à l'opération de CRESPIE :

- Prix au lit, indépendamment du nombre de lits par chambre : 5 467 F. (1)

Définition du prix :

- prix août 70 (2)
- applicable à tous les départements hors région parisienne (1)
- opération du type "modèle" (3)
- contenu du programme : l'équipement, les locaux collectifs à prévoir, etc... sont définis par les "prescriptions techniques et fonctionnelles minimales applicables aux foyers" (annexe 1 à la note d'Août 1970).

---

(1) § 1 - A - b de la note d'Août 1970

(2) date de la note

(3) par sélection d'équipes architectes-entreprises pour des réalisations répétées

§ 4 de la note.

FOYER D'ACCUEIL PLR

---

Prix limite "batiment", tel qu'il résulte des dispositions des arrêtés des 15 et 18 novembre 1970  
prix suivant les différents types de chambres (1 à 4 lits) et prix ramené au lit dans chaque  
cas :

- chambre à 1 lit	605 x S.M. (1) =	605 X (10 + 10) =	12 100 soit au lit	12 100,00
- " 2 lits	"	605 X (15 + 14) =	"	8 772,50
- " 3 lits	"	605 X (20 + 17) =	"	7 461,66
- " 4 lits	"	605 X (26 + 21) =	"	7 108,75

Définition des prix :

- prix novembre 1970
- applicables à la zone II B (CRESPIN)
- prix "batiment" (2) seul - (605 F)
- opérations ordinaires (non modèles)
- contenu du programme : l'équipement, les locaux collectifs à prévoir, etc.... sont définis par les "prescriptions techniques et fonctionnelles minimales applicables aux logements foyers", annexées à la circulaire du 8 septembre 1971. (J.O. du 21 octobre 1971).

- 
- (1) la surface S.M. prise en compte correspond à la somme de la surface maximale et de la quote-part de surface forfaitaire pour les locaux pour services collectifs ou à usage commun (articles 3 et 4 de l'arrêté du 18 novembre 1970).
- (2) Définition du prix "batiment" : voir article 4 de l'arrêté du 15 novembre 1970.

Les données de base de prix devront être corrigées en fonction :

- date : on prendra comme date de référence Août 1970, donc on applique sur le prix de novembre 1970 un abattement de 1,5%.

- contenu du prix :

Pour rendre équivalent le prix "batiment" et le prix "construction seule", il y a lieu de retirer du premier un prix moyen correspondant aux installations de production et distribution des calories, soit environ 4%. (1)

- type d'opération :

Les foyers d'hébergement s'apparentent par leur procédure de mise en oeuvre, à des modèles, par conséquent, on peut considérer qu'à prestation égale, ils seront moins coûteux. On peut évaluer cet écart à environ 5% (écart entre le prix limite pour l'agrément des modèles de foyers et le prix limite des foyers construits hors modèles, circulaire n° 71.88 du 11/8/71).

Ainsi on opérera un abattement de 5% sur le prix plafond du foyer d'accueil pour le comparer au prix plafond du foyer d'hébergement.

Par contre, sont identiques les données concernant :

- la zone de construction (CRESPIN dans les deux cas)
- le programme ; en effet, les deux "Cahiers des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales" sont quasiment identiques.

---

(1) Définition des prix "batiment" et "construction seule" :

cf. supra.

En conclusion, en apportant les correctifs ci-dessus mentionnés, on pourra établir une comparaison valable entre le prix limite fixé pour le foyer d'hébergement de CRESPIN en application de la note d'Août 70 et le prix limite fixé pour les "foyers d'accueil" à "normes réduites" définis par les textes de Novembre 1970.

On retient donc :

FOYER D'HEBERGEMENT : prix limite "batiment" au lit..... 5 467 F.

FOYER D'ACCUEIL : Prix limite au lit, corrigé :

- Chambre à 1 lit		
12 100 - 10,5%.....	10 829,50	
- Chambre à 2 lits		
8 772,50 - 10,5%.....	7 851,39	
- Chambre à 3 lits		
7 461,66 - 10,5%.....	6 678,18	
- Chambre à 4 lits		
7 108,75 - 10,5%.....	6 362,33	

Il ressort de la comparaison, à tous éléments égaux, que le prix limite au lit prévu par la note d'Août 1970 se situe 14% au-dessous du prix limite au lit en chambre à 4 lits, tel qu'il est défini en Novembre 1970 pour les foyers d'accueil dits "à normes réduites".

On comprend ainsi que le foyer de CRESPIN, financé sur les bases de la note d'Août 1970 et conçu en chambres à deux lits seulement n'ait pu se tenir en définitive dans les limites du prix de 7 810 F. au lit. Il en a résulté d'une part, une conception extrêmement contraignante et mal adaptée, compte tenu du financement limite, et d'autre part, en fin de compte, un important<sup>1</sup> dépassement du prix limite, compte tenu du parti de chambres à deux lits seulement.

Ainsi, le gestionnaire doit-il gérer un foyer mal adapté aux besoins, et le F.A.S. a-t-il dû financer les surcoûts sans comprendre qu'il ne faisait que rétablir un fi-

nancement presque "normal" pour un foyer ayant "bénéficié" d'un financement exceptionnellement étroit, en application d'une note qui n'était alors qu'un projet de texte officiel qui ne verra d'ailleurs jamais le jour par la suite ; au contraire, les arrêtés des 15 et 18 novembre 1970 que nous avons utilisés dans notre comparaison permettront de réaliser dans des conditions normales des foyers répondant aux caractéristiques communes aux foyers d'hébergement et aux foyers d'accueil.

LISTE DES TEXTES OFFICIELS CONCERNANT LA CONSTRUCTION DES FOYERS

- loi n° 57 908 du 7 Août 1957 - J.O. 10 Août 57  
tendant à favoriser la construction de logements et les équipements collectifs.
  
- arrêté du 17 mars 1960 - J.O. du 6 avril 1960  
normalisation des caractéristiques des logements foyers :
  - .indication sur le programme
  - .surfaces minimum
  - .prix plafond
  
- Circulaire du 18 mars 1960 - J.O. du 6 avril 1960  
normalisation des caractéristiques des logements-foyers :
  - .cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales.
  
- Arrêté du 25 mai 1961 - J.O. du 3 juin 1961  
.modification des prix limites
  
- Arrêté du 14 octobre 1963 - J.O. du 16 octobre 1962  
.modification des prix limites
  
- Arrêté du 26 juin 1966 - J.O. du 5 juillet 1966
  - .surface minimum et maximum des chambres
  - .surfaces forfaitaires pour parties communes.
  
- Circulaire du 30 juin 1966 - J.O. du 5 juillet 1966  
relative aux caractéristiques des logements-foyers
  - .cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales.
  
- Août 1970 - note et annexe 1  
consultation pour la réalisation de foyers d'hébergement pour travailleurs migrants.  
L'annexe 1 comprend le cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales - C.C.D.T.F.M. -
  
- Arrêté du 18 novembre 1970 - J.O. du 20 novembre 70  
relative à la construction des logements-foyers
  - .surfaces
  - .prix plafonds.

- Circulaire du 11 Août 1971 - non publiée au J.O.  
application de la politique des modèles : réalisation de foyers  
pour travailleurs migrants.
  
- Circulaire du 8 septembre 1971 - J.O. du 21 octobre 71  
caractéristique des logements-foyers.  
cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles minimales  
(C.P.T.F.M.)