

RÉSIDENCES SOCIALES

Les catégories de logements destinées aux personnes les plus défavorisées se sont multipliées depuis une vingtaine d'années. La résidence sociale, créée en 1994, pensée comme une étape vers le logement social « standard », offre les loyers les plus bas pour un « logement-foyer » transitoire.

Depuis sa création comme outil d'insertion, le parc compte plus de 100 000 logements souvent issus de la transformation de foyers de

travailleurs migrants et de jeunes travailleurs. La « pension de famille » propose, depuis 2002, sans condition de durée, une offre alternative aux personnes en situation d'exclusion, qui ont déjà pu transiter par un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS). Depuis 2009, la prise en charge des sans-abri répond au principe du « logement d'abord », qui consiste à les accompagner au plus vite vers un logement pérenne, couplé avec un suivi social. Ces solutions s'appuient sur des bâtiments mariant qualités urbaine, programmatique et architecturale. Mais le rythme des mises en chantier reste bien en deçà de la demande.

DOSSIER

Dossier réalisé par Frédéric Mialet

UN DÉFI POUR L'HABITAT À BAS COÛT : LOGER ET RÉINSÉRER LES PLUS DÉMUNIS

Comment faire face à la précarité et à la pénurie de logements à bas prix ? La réponse à cette question renvoie d'abord à la loi Besson de mai 1990, texte fondateur dont l'article 1^{er} est explicite : « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité (...) pour accéder à un logement décent ou indépendant, ou s'y maintenir. » On lui doit la création, quatre ans plus tard, de la « résidence sociale », logement-foyer destiné à ceux qui ne peuvent accéder au logement locatif social ordinaire. Et contrairement à ce dernier, maîtrise d'ouvrage et gestion de cet outil d'insertion ne sont pas forcément assurés par les mêmes organismes, d'où le qualificatif de « logement accompagné ». Peu après sa naissance, la résidence sociale a bénéficié du Plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) engagé par l'État. Sur les 690 foyers répertoriés, près de 60 % sont aujourd'hui traités et 9 %, démolis ou réaffectés. Cette transformation s'est traduite par la création de 64 000 logements, T1 et T2.

La seconde jeunesse des foyers

Dans la France d'après-guerre, l'État planificateur a bâti du « volume » en béton à faible loyer, à destination des travailleurs migrants célibataires. Au milieu des années 1990, certains de ces foyers étaient en proie à la sur-occupation et au communautarisme tandis que nombre de travailleurs migrants avaient vieilli sans repartir dans leur pays d'origine et allaient être confrontés

aux risques de dépendance. La population de ces foyers s'était également diversifiée avec l'arrivée de Français en quête d'un logement temporaire. Dans ce contexte, quelle mixité favoriser à terme ? En 1996, le constat alarmant du rapport du député (RPR) Henri Cuq, « La situation et le devenir des foyers », a déclenché un changement de politique. Avec la « banalisation du logement » et la « généralisation du droit commun » comme mots d'ordre, les pouvoirs publics ont programmé la transformation progressive en « résidences sociales » de ce parc de foyers construit durant les Trente Glorieuses. À l'époque, une barre de R + 4 à structure poteaux-poutres comptait des 6-pièces dont les chambres étaient divisées en deux pour obtenir des minicellules de 4,5 m². L'idée était de pouvoir retrouver un immeuble de logements familiaux à la fermeture du foyer. Au tournant des années 1970, devant l'importance du flux migratoire, les pouvoirs publics ont développé le programme du « foyer-hôtel » dont les unités de vie et les chambres sont plus grandes. Réalisés à partir d'une structure à refends porteurs, ces gros bâtiments, barres et tours pour l'essentiel, ont présenté des capacités d'accueil dépassant les 300 chambres pour certains d'entre eux. Les années 1980 ont marqué l'ère de la réhabilitation et du décloisonnement en conservant le principe des unités de vie. En 1997 est lancé le Plan de traitement des FTM avec ses restructurations lourdes et ses opérations de démolition-reconstruction, qui ont représenté un budget de 1,8 milliard d'euros. Dans son rapport de 2014, la Cour des comptes multiplie par deux ce chiffre pour évaluer ce qui reste à traiter. Le fait de passer de simples chambres à des studios individuels ne permet pas de reloger l'effectif complet d'un foyer, suppose de créer un programme complémentaire dont l'équilibre financier n'est assuré qu'à partir d'une centaine de logements. Or, le Plan de traitement des FTM vise désormais des foyers plus peuplés – voire surpeuplés – dans des zones tendues du marché immobilier, ce qui privilégie les opérations de démolition-reconstruction. Malgré la hausse des coûts qui s'en suit, la volonté de rompre avec une logique de logement spécifique pour les populations immigrées ne faiblit pas. L'amélioration de leurs conditions de vie passe par une intervention sur le bâti, mais aussi un accompagnement social adapté dans un cadre plus mixte. Une autre difficulté est liée au relogement des « suroccupants » des foyers, du moins ceux qui sont « en règle ». Cela demande l'aide des collectivités locales alors que la plupart d'entre elles s'intéressent encore peu aux foyers qui ont été imposés sur leur territoire avant la décentralisation. Avec l'augmentation des publics en situation de précarité, le Plan de traitement des FTM vise aussi à redessiner les frontières entre espaces privatifs et espaces collectifs. Certaines pratiques jusqu'alors tolérées, comme



La Cité-Refuge, à Paris 13^e (1933), Le Corbusier architecte

les cuisines et les salles de prière, sont remises en cause. La loi du 25 mars 2009 rappelle pourtant que le « logement-foyer » – avec lequel la résidence sociale se confond progressivement – comporte à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective.

La partition des espaces communs

Concernant les espaces communs, les gestionnaires adoptent des attitudes pragmatiques. Pour maintenir une cuisine collective qui fournit plusieurs centaines de repas par jour – mais illégale –, le gestionnaire met en place un travail complexe de légalisation sous la forme d'un chantier d'insertion. L'espace commun et mutualisé entre plusieurs résidences sociales relativement proches, comme dans le 19^e arrondissement de Paris où la fermeture de deux cuisines illégales donne lieu à l'ouverture d'un restaurant associatif dans la future résidence Lorraine, opération de restructuration lourde de foyer (Périphériques, architecte; Coallia, maître d'ouvrage et gestionnaire). Chaque programme prévoit une salle polyvalente, voire une terrasse, mais les populations étant diversifiées, l'attention des gestionnaires porte davantage sur la sécurité et les économies possibles que sur la recherche de convivialité. On a vu pourtant, ces dernières années, des résidences étudiantes intégrer avec un relatif succès des espaces communs, même si leurs gestionnaires mettent aujourd'hui l'accent sur la colocation. C'est encore plus net à l'étranger. À Aalborg, au Danemark, une résidence pour jeunes à vocation sociale tire parti de l'austérité d'une friche industrielle pour mettre l'accent sur les espaces collectifs (lire page 57). Pour répondre à l'idée de logement autonome, le principe des unités de vie des FTM a donc été abandonné mais dans certaines résidences, il est maintenu dans une faible proportion. La démolition-reconstruction à Bobigny d'un foyer en site occupé offre un programme de studios qui intègre quatre unités de vie pour ceux qui ne s'habitueraient pas à une vie à huis-clos (lire page 56). Pour répondre à la loi Alur, une feuille de route récente du gouvernement va dans ce sens et stipule la nécessité de développer la médiation sociale et d'organiser un comité de résidents en ces lieux. Pour répondre aux attentes de leurs occupants, on note aussi une attention plus soutenue à la qualité du mobilier des logements; des designers sont sollicités, des concours ouverts: l'équipement en mobilier des logements des travailleurs migrants âgés est ainsi l'un des trois thèmes de l'appel à projets que vient de lancer le ministère de l'Intérieur (CILPI) auprès des organismes gestionnaires de résidences sociales.*

Lutter contre l'exclusion

L'hébergement d'urgence pérenne est souvent l'antichambre du logement PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) dont relève la résidence sociale. Et le nombre de places qu'il offre est comparable avec le parc de celle-ci à l'échelle nationale. Parmi les dispositifs d'aide aux SDF, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ont



La résidence Lorraine, à Paris 19^e (livraison 2016), Périphériques architecte, Coallia, maître d'ouvrage et gestionnaire.

une mission de soutien et d'accompagnement social approfondie des personnes en situation de grande exclusion. À Lille, l'un d'entre eux va ouvrir en plein cœur de la ville avec un format adapté pour ne pas déclencher de rejet dans le voisinage (lire page 54). Le centre communal d'action sociale (CCAS) de Besançon vient d'emménager quant à lui dans un cadre périurbain encore peu dense mais où une vie de quartier s'annonce d'ores et déjà. Son pôle d'hébergement d'urgence s'articule dans un ensemble bipartite avec une résidence sociale (lire page 55). Cette façon de mutualiser une équipe médicosociale et de partager un socle d'espaces communs et d'ateliers fait gagner en efficacité et en économie. À Bobigny, la résidence sociale déjà citée répond de façon indirecte aux attentes des anciens travailleurs migrants avec l'Ehpad qui a été bâti à côté, sur le même terrain. Cette manière de répondre à une charge foncière élevée dans un quartier devenu central est aussi apparue comme un atout pour les nombreux résidents âgés, l'Ehpad pouvant les accueillir à terme via une démarche en tant qu'habitant de la commune. Les phénomènes migratoires récents vont rebattre les cartes: l'hébergement d'urgence va devoir s'adapter à l'explosion possible des centres d'accueil pour demandeurs d'asile (Cada). Ces derniers étant en attente de régularisation, les structures *ad hoc* dont ils bénéficient ne correspondent pas aux mêmes financements, ni ne mobilisent les mêmes intervenants que les résidences sociales. Elles devraient profiter au moins du Plan de traitement des FTM, comme cela a déjà été le cas. Il reste en effet des foyers-hôtels dont la transformation coûte cher. Il faudra sans doute attendre l'horizon 2020 pour que leurs chambres de 7 m² rejoignent le cercle des Cada alors que l'Union européenne doit déjà faire face à quelque 700 000 demandes d'asile. **Frédéric Mialet**

* Les projets doivent répondre à trois axes thématiques:
– accompagner, site par site, la mise en œuvre du plan de traitement des FTM;
– développer une gestion permettant de mieux répondre aux besoins des résidents;
– équiper les logements en mobilier destiné à des résidents âgés immigrés.

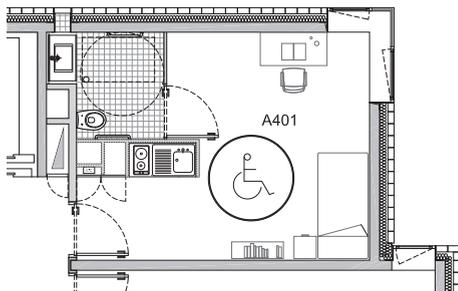
PAUL CHEMETOV RECONSTRUCTION D'UN FOYER DE TRAVAILLEURS BOBIGNY

Paul Chemetov a réalisé à Bobigny la reconstruction d'un des premiers foyers de travailleurs migrants et la création d'un Ehpad de 85 lits. Construites en 1959 dans des terrains maraîchers pour loger la main-d'œuvre algérienne, ces deux barres spartiates en béton s'étaient retrouvées au fil du temps au centre d'un quartier bien desservi et très animé. Afin de travailler en site occupé, l'opération s'est déroulée en trois phases. En passant de 432 lits à 244 logements individuels, les conditions de vie du foyer ont beaucoup changé. Les résidents passent d'une unité de vie de 4 chambres de 4,5 m² avec cuisine et salle d'eau en commun à des studios de 18 à 20 m². Les logements orientés à l'ouest sont dotés de deux fenêtres verticales, équipées de volets battants qui animent une façade métallique. À l'est, ils bénéficient d'une large baie en angle, avec rideaux intérieurs et allège traitée en assise, correspondant aux redans successifs d'une façade en brique. Desservis par deux ascenseurs, les couloirs très élargis sont éclairés naturellement à leurs extrémités. Reliées par une galerie couverte, les rez-de-chaussée abritent derrière leur façade très robuste des services : laverie automatique, local vélos, salle d'animations...



PLAN ÉTAGE COURANT

0 5 10 m



PLAN D'UNE CHAMBRE D'ANGLE

MAÎTRISE D'OUVRAGE ET GESTIONNAIRE: Adoma

MAÎTRISE D'ŒUVRE: Paul Chemetov, architecte mandataire; Jacqueline Shumann et Ronal Sirio (phase esquisse); Vanessa Bourdeau (phase chantier)

PROGRAMME: 244 studios et un Ehpad de 85 lits

SURFACES: 13 200 m² Shon au total, dont 7 900 m² Shon, résidence sociale et 5 300 m² Shon, Ehpad

CALENDRIER: 2005, concours; 2013, livraison



Antoine Duhameil Photographie



111445

DAUFRESNE, LE GARREC & ASSOCIÉS

CENTRE D'HÉBERGEMENT AVEC ACCUEIL D'URGENCE

BESANÇON

Le Centre communal d'action sociale de Besançon gère une résidence sociale de 68 studios et un établissement à fonction communautaire: 35 places en chambre simple ou double pour l'urgence, 18 logements d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) pour des séjours de six mois, et neuf « lits halte soins santé » (LHSS) destinés à des sans-abris. Cette double programmation se lit dans la volumétrie composée de deux bâtiments en R+6 reliés par un socle commun. C'est l'idée d'un parcours d'insertion sociale: prise en charge dans l'un des deux pôles d'accueil temporaire, puis intégration dans un des studios voisins pour une longue période. Les lignes de forces du projet architectural se nourrissent de la forme du terrain dans un paysage de combe. La résidence sociale joue sur un registre hôtelier avec son large front incurvé et son aile d'appartements plein sud. Le balcon filant des studios est recoupé par un grand volet mobile. Les prestations sont simples: enduit, bois, métal peint et, au nord, verre profilé Reglit pour éclairer les couloirs. Largement vitré, le rez-de-chaussée combine restaurant associatif, ateliers divers, salle polyvalente, bagagerie et laverie libre-service... avec le personnel *ad hoc*. Un terrain de pétanque et un potager animent aussi le jardin.



MAITRISE D'OUVRAGE: Grand Besançon Habitat

UTILISATEUR: CCAS de Besançon

MAITRISE D'ŒUVRE: Daufresne, Le Garrec & Associés

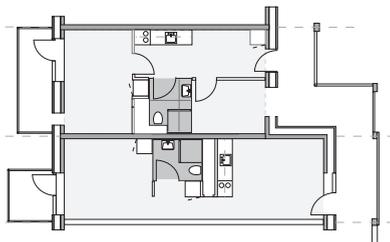
PROGRAMME: 68 studios, 35 chambres d'urgence, 18 logements de réinsertion, 9 lits halte-soins-santé

SURFACE: 4 286 m² Shon

CALENDRIER: 2009-2014

CF. MØLLER RÉSIDENCE POUR JEUNES ACTIFS AALBORG, DANEMARK

La fermeture des usines Eternit à Aalborg a créé une friche industrielle à deux kilomètres du centre-ville. La reconquête du site s'est appuyée sur la création d'un ensemble locatif social de quatre à cinq étages associant une résidence destinée aux plus jeunes et deux immeubles de logements familiaux. Baptisé du nom de l'ancien propriétaire de l'usine dont des édifices ont été conservés, Henius House en évoque l'architecture austère par ses volumes en saillie, ses panneaux de béton avec joints apparents en façade, ses garde-corps... La résidence pour jeunes est formée par un grand îlot à cour centrale, accessible par de hauts porches, et un immeuble satellite, couronné et épaulé par un équipement pour le sport et la remise en forme. La distribution des logements par des coursives ouvertes et l'ambiance brutaliste recherchée ont permis de dégager un budget pour la vie sociale. Les bâtiments offrent ainsi une cuisine collective – en sus de la kitchenette des logements –, des salles communes à différents étages, un café et des ateliers Internet ainsi que des espaces extérieurs agréables. Une toiture est surmontée d'une cage grillagée pour les jeux de ballon, d'autres sont aménagées en lieu de détente. La couleur et le graphisme mettent en évidence les installations à partager, un éclairage étudié souligne leur présence à la nuit tombée. L'ensemble est évolutif, la réunion de deux logements de jeunes pouvant former un appartement familial ou en colocation.



PLAN DE DEUX STUDIOS

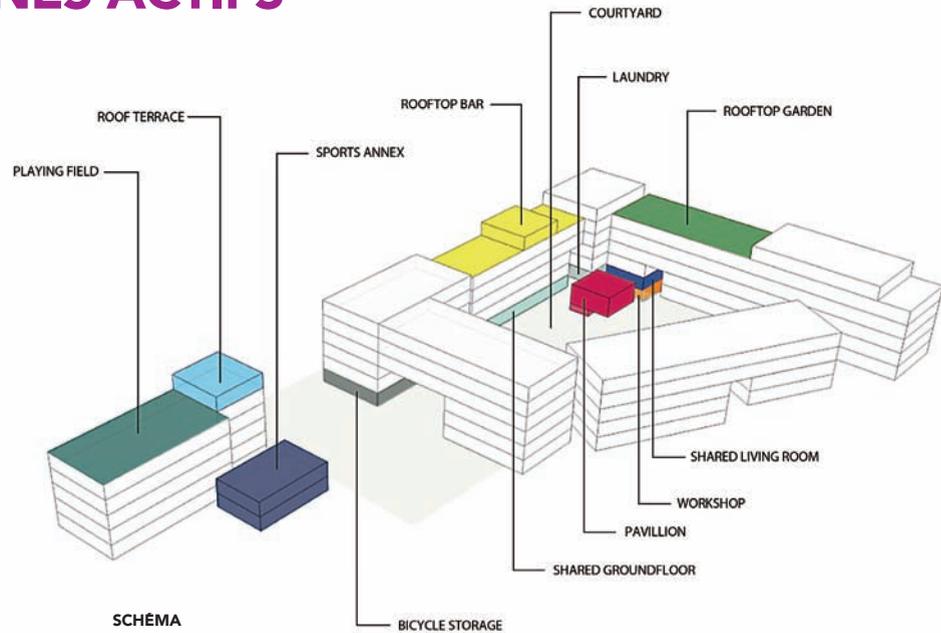
MAÎTRISE D'OUVRAGE : Himmerland Boligforening

MAÎTRISE D'ŒUVRE : CF. Møller Architects & Landscape

PROGRAMME : 240 studios et 45 logements familiaux

SURFACES : 16 000 m² (12 000 m²/240 logements pour jeunes + 4 000 m²/45 appartements familiaux)

CALENDRIER : 2011-2013

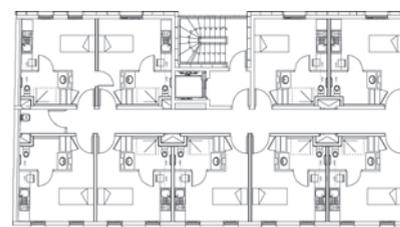
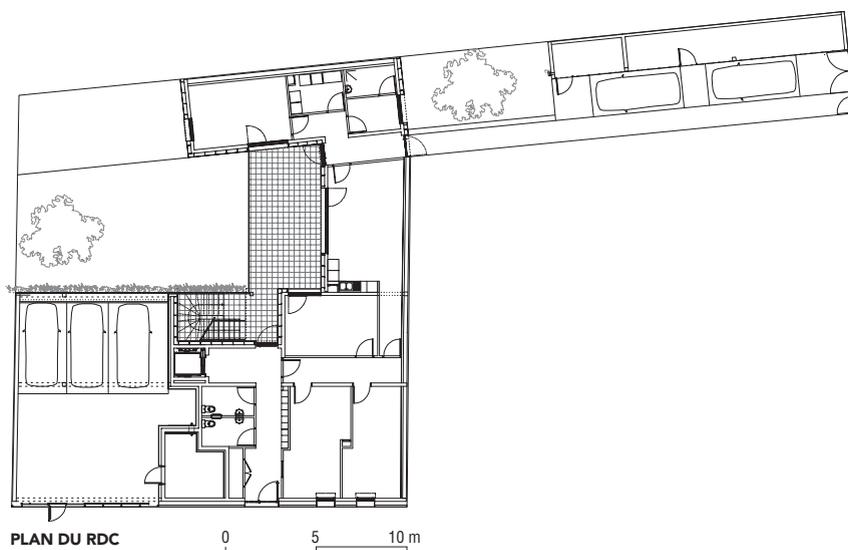


Photos: Jørgen Tine/Studio-E

GO-ARCHITECTES

CENTRE DE RÉINSERTION SOCIALE

LILLE



Les habitants de ce quartier du centre-ville, proche du Musée des beaux-arts, n'ont pas cherché à entraver cette petite opération de démolition-reconstruction destinée à accueillir les personnes en grande difficulté. Dès 2016, avec l'aide de l'Armée du Salut, d'anciens SDF vont pouvoir « récupérer » dans ce Centre d'hébergement et de réinsertion sociale, sur une durée limitée à deux ans s'il le faut. L'objectif du personnel du CHRS est de les réhabiliter à prendre soin d'eux et les amener à vivre dans un logement social standard. Le projet de GO-Architectes occupe une parcelle en drapeau entre deux rues perpendiculaires. Un immeuble de 3 étages sur la voie

principale cache un bâtiment-lame à rez-de-chaussée et inversement, chicane aidant. La coque en béton du plus grand édifice est doublée du côté ville avec un mur de briques pleines. Côté cour, elle est bardée avec des panneaux en fibres-ciment : une façade blanche, scindée par un redan gris anthracite qui abrite l'escalier, voué à s'effacer derrière un écran végétalisé. Les 25 chambres de 15 m² prévues au programme sont en étage et leur forme carrée découle des contraintes d'urbanisme. Leur partition épouse la structure en béton de l'édifice et les murs intérieurs y gagnent un aspect de matière brute. Les rez-de-chaussée abritent pour le reste les espaces

communs : salle de bain collective baptisée « salon socioesthétique », petite laverie commune, salle de détente multi-activités avec tables et télévision et grande cuisine pédagogique. Mais des terrasses inaccessibles pour éviter les chutes.

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Résidences sociales de France

MAÎTRISE D'ŒUVRE : GO-Architectes

PROGRAMME : 25 chambres, espaces partagés

SURFACE : 750 m² Shon

CALENDRIER : 2012-2015





**BENOÎT NARCY, RESPONSABLE DE PROGRAMMES
CHEZ COALLIA**

« La question des espaces collectifs embarrasse les gestionnaires, avec des risques de dévoiement d'usage »

« Les nouvelles structures, dénommées résidences sociales, sont ouvertes désormais à un public diversifié dans un objectif de mixité, et proposent des logements individuels et autonomes, ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL). L'abandon des petites chambres regroupées en "unité de vie" avec cuisine et salle d'eau communes appelle une partition nouvelle entre des logements individuels quatre fois plus grands et des espaces collectifs.

Si la résidence sociale propose un accueil temporaire, les résidents de foyers de travailleurs migrants, retraités pour un bon nombre d'entre eux, peuvent rester au sein des structures de façon pérenne, n'ayant pas les plafonds de ressources nécessaires pour intégrer un logement social de droit commun. Dans ce contexte, la question des espaces collectifs, non financés et dont l'entretien ne peut être délégué à l'utilisateur, embarrasse les gestionnaires, avec des risques de dévoiement d'usage. À titre d'exemple, faute de lieux de cultes dédiés et suffisants dans les villes, de nombreuses salles de prière "de fait" ont vu le jour dans les anciens foyers. Il nous est donc souvent demandé d'intégrer ces usages dans nos programmes. Mais nous n'avons pas vocation à accueillir et gérer le culte, dans des structures bénéficiant par ailleurs de financement public. Cette question devrait relever de la collectivité et du politique. Or on assiste à une acceptation par tous d'une situation de fait, allant à l'encontre de l'insertion et de la mixité dans les résidences et dans la ville. La question des espaces collectifs pose aussi celle du financement de l'animation. Pour les foyers de travailleurs et les résidences sociales qui en sont issues, la vraie question aujourd'hui est celle de l'insertion des immigrés dans la société française. Vingt ans après le rapport Cuq et son constat alarmant sur la situation des foyers, il est surprenant d'entendre les nouveaux décideurs ainsi que certaines associations regretter le déclin de la vie communautaire qui s'attache à la vie en résidence sociale. Nous sommes nombreux chez les gestionnaires de ces structures d'accueil à voir dans ce retour de balancier une perte de connaissance et d'ambition. Nous préférons nous mobiliser sur d'autres types d'amélioration, comme la recherche d'un meilleur design du service rendu au résident. Chez Coallia, une réflexion a été menée avec l'agence Unqui Designers autour d'un mobilier adapté et évolutif conçu pour les petits logements. Nous travaillons également avec la Cité du design de Saint-Étienne sur la notion de service, notamment pour les personnes âgées en perte d'autonomie. »



**MARC DAUFRESNE, COFONDATEUR DE DAUFRESNE
LE GARREC & ASSOCIÉS, ARCHITECTE**

« L'exercice de restructuration d'un foyer consiste à transformer des m² d'hébergement en lieux de vie »

« Pour transformer un ancien foyer de travailleurs migrants en résidence sociale, il faut remplacer les chambres d'hébergement par des studios autonomes et bien équipés. C'est un exercice de restructuration lourde qui s'accompagne souvent de surélévations et d'extensions avec refonte des façades. En outre, ces opérations doivent être phasées pour limiter le nombre de résidents à déplacer durant le chantier. Les projets de démolition-reconstruction permettent d'être plus ambitieux mais se heurtent aussi à cette difficulté récurrente de trouver des logements relais, un frein qui rallonge les délais. Dans tous les cas, il faut transformer des m² d'hébergement en lieux de vie. Dans un site contraint, on arrive parfois à sortir du schéma de la cellule de 6 m par 3, mais dans la plupart des cas, les studios créés sont classiques et se répètent comme les touches d'un piano. La fenêtre du logement devient un élément essentiel pour donner une atmosphère à l'intérieur. Cette ouverture réclame une écriture architecturale à chaque fois spécifique. On préfère une fenêtre en longueur qui permet d'agrandir visuellement la pièce par son ouverture latérale vers l'extérieur, tout en offrant une allège haute pour implanter un meuble. Nous privilégions des volets coulissants ou repliables à mailles – du type brise soleil – ou à lamelles bois qui enrichissent à la fois l'intérieur du logement et l'écriture de la façade. Nous faisons souvent le choix d'une salle de bains préfabriquée mais soignons l'architecture intérieure lorsqu'il est possible de suggérer au commanditaire un fournisseur de mobilier et d'accompagner sa conception. La longueur des couloirs de desserte nous amène à jouer sur plusieurs matériaux, pour peu qu'ils soient résistants aux chocs, en travaillant les contrastes des couleurs. Il est souvent nécessaire de scinder les bâtiments de grande taille, afin d'éviter l'effet de masse. La mixité programmatique facilite bien sûr cette approche visant à rompre la monotonie. À Besançon, nous avons livré un double programme – hébergement d'urgence et résidence sociale – qui a nourri un travail formel en deux séquences dans un budget serré. Dans la mesure du possible, le thème du socle multi-activités est aussi une solution pour enrichir la volumétrie. Une intervention artistique peut apporter beaucoup aux bâtiments. À Paris, dans le 20^e, la restructuration du foyer des Mûriers a été l'occasion pour nous de faire appel à un peintre malien, Konate Abdoulaye. Les silhouettes de ses danseurs géants, sérigraphiées sur des panneaux bakélisés, s'inscrivent à l'échelle de la façade, et de la rue. »



Photos Brigitte Bouillot

**BRUNO ROUSSEAU, RÉSIDENCES SOCIALES DE FRANCE (RSF),
ET PIERRE PAULOT, GROUPE 3F**

« La formule de la pension de famille est efficace dans la réinsertion des personnes peu autonomes »

Quelles sont les spécificités de la maîtrise d'ouvrage du logement thématique très social ?

Oui, car le métier de promoteur social de logement thématique implique de répondre à une grande variété de besoins et de relever des défis. Par exemple, en 2009, nous avons racheté 20 foyers de travailleurs migrants pour les restructurer ou les reconstruire dans le cadre du Plan de traitement de l'État. Ce programme est aujourd'hui avancé aux trois-quarts. Dans le logement social, les subventions de l'État sont en baisse. Le retour récent au quota de 5% de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite va nous permettre de construire environ 10% de logements en plus par rapport à la réglementation précédente, et retrouver ainsi des économies dans ces programmes de studios individuels. Par ailleurs, le dispositif de mobilisation du foncier public nous a permis d'acquérir un terrain de l'État en région parisienne pour y construire une grande résidence sociale. Les fonctions d'accompagnement ou de gestion peuvent ainsi être mutualisées sur un même site en regroupant différentes structures d'accueil. En concertation avec nos gestionnaires, nous pouvons ainsi limiter les espaces communs.

La limitation des espaces communs n'est-elle pas une fausse économie sur le plan social ?

Suivant les territoires, les besoins ne sont pas les mêmes : des résidences étudiantes à Paris peuvent bien fonctionner avec une salle informatique comme seul local commun. À la question « que partage-t-on dans un logement-foyer ? », chaque programme de résidence sociale donne lieu à un débat avec le gestionnaire. Au cœur de Lille par exemple, le Centre d'hébergement et de réinsertion sociale que nous allons livrer permettra à d'anciens SDF de retrouver une autonomie sur une période assez longue. La surface des espaces communs a été arrêtée au plus juste avec l'Armée du Salut qui en assurera la gestion.

Développez-vous d'autres formes de structure d'accueil ?

La formule de la pension de famille présente une réelle efficacité dans la réinsertion des personnes peu autonomes. Ce type d'hébergement représente un volume de 15 à 25 logements, avec un « couple » d'hôtes. Des grands exclus au parcours accidenté peuvent rester aussi longtemps qu'ils le souhaitent en participant sur le plan financier en fonction de leurs moyens. Cette formule peut s'adosser facilement avec d'autres types de résidences.

Quelles sont vos attentes ? Qu'aimeriez-vous changer ?

Nous avons mené depuis quelques années des opérations en conception réalisation, et nous sommes convaincus que le domaine de la résidence sociale ou étudiante, par sa répétitivité programmatique, se prête parfaitement à ce type de procédure quand elle est bien encadrée. De même, la loi MOP qui a permis de structurer le travail itératif entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre mériterait aujourd'hui d'être revisitée au regard des nouveaux outils comme le BIM ou des nouvelles pratiques.



La Maison des Compagnons à Pantin (2015), Cobé architecte