

# Comprendre les différences entre le « Foyer de Travailleurs Migrants » (FTM) et la Résidence sociale (RS)

*D'abord un rappel des définitions dans la loi.*

**CCH L 633-1** : Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées. Le logement-foyer dénommé " résidence sociale " est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

La résidence sociale dénommée " pension de famille " est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La " résidence accueil " est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

**L'alinéa II de l'article L. 301-1 précise**

II. - Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment 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 et indépendant ou s'y maintenir.

## **Donc Différence 1 – public visé :**

**FTM** = logement spécifique destiné aux travailleurs immigrés vivant séparés de leur famille restée au pays d'origine,

**RS** = logement ouvert à toute personne rencontrant des difficultés pour se loger dans le logement de droit commun, privé ou public et ayant de très faibles revenus.

## **Différence 2 – espace privé :**

**FTM** : - chambres pouvant être individuelles ou collectives (2 ou 3 lits par chambre) et même dortoirs (de 4 lits jusqu'à 20 lits).

- espaces de cuisine, sanitaires (WC et douches) collectifs, à l'extérieur de la chambre.

Il ne restera bientôt plus qu'un grand foyer-dortoir, celui de Rochebrune à Montreuil. Mais il y a encore des foyers avec des chambres à 3 ou 4 lits.

**RS** : - la norme est le studio autonome T1 de 11 à 20m<sup>2</sup>, avec quelques T1 prime (20 à 27 m<sup>2</sup>) ou T1 bis (au-delà de 27 m<sup>2</sup>) pour loger des familles monoparentales (femme seule avec enfant dans les T1') ou deux personnes (dans les T1 bis).

- une kitchenette et un bloc sanitaire comprenant un WC et une douche sont inclus dans chaque logement. Les normes PMR (personne à mobilité réduite) ont souvent été appliquées ce qui réduit considérablement l'espace de vie dans les très nombreuses studettes construites dans les années 2000.

- l'interdiction de changer sa serrure ; une seule clé (impossible de rentrer chez vous si vous l'égariez) très chère à faire reproduire et ce uniquement par le gestionnaire.

- toujours des pratiques de violation de domicile par le gestionnaire..

- toujours interdiction de vivre avec quelqu'un, même dans les grands studios.

### Différence 3 – redevances :

**en FTM** : entre 200 et 350 € par mois dans un foyer, encore que les tarifs dans certains foyers (Amandiers-Adef à Paris 20<sup>e</sup>, La Noue-Adoma à Montreuil par exemple) étaient déjà très chers (jusqu'à 460 €).

**en RS** : la redevance varie selon le gestionnaire, le lieu, la décision du comité de pilotage, la superficie des studios ; en moyenne, entre 390 et 470 € pour un T1, beaucoup plus pour les T1' et les T1 Bis

**La redevance comprend** : 1) un équivalent loyer (**EL**) ; 2) des charges (**C**) ; 3) des prestations (**P**) de blanchissage des draps deux fois par mois (prestation de très mauvaise qualité) ; 4) un amortissement du mobilier (**M**), souvent calculé avec P.

**La partie EL + C** peut augmenter au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL) du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente. Cet indice est calculé et publié par l'INSEE.

Exemples :

au 1<sup>er</sup> janvier 2014 → 0,9 % ; au 1<sup>er</sup> janvier 2016 → 0,08 % ; au 1<sup>er</sup> janvier 2017 → 0,0 %

**La partie EL + C** dans les RS est **plafonnée** selon la région où le bâtiment est implanté. Les tarifs ne peuvent pas dépasser un certain plafond qui lui aussi augmente au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année précédente.

**Pour les P**, le texte réglementaire dit : « *Le gestionnaire doit tenir à disposition des résidents toute information sur les prestations ... La présente convention (APL) est tenue à la disposition permanente des résidents du logement-foyer et accessible à tout moment. Cette information est affichée de façon très apparente, dans les parties communes du logement-foyer...* »

Le gestionnaire ne respecte pas ces obligations.

### Différence 4 – aides au logement :

Dans les foyers avec des chambres à lits multiples, la norme est l'ATL (Aide Transitoire au Logement) ou l'ALS (Allocation de Logement à caractère Social) pour les résidents à faible revenu. Certains FTM et toutes les RS sont conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement). C'est le gestionnaire qui fait les dossiers mais c'est lui aussi qui touche les différentes aides.

**Avantages de l'APL** pour les résidents : elle est calculée sur le montant **EL + C** et il y a un abattement sur le revenu fiscal pour les chargés de famille pour « double résidence ».

**Désavantages** : le changement de tranches est brutal et les travailleurs pauvres (SMIC et légèrement au-dessus du SMIC) n'ont rien ou une somme dérisoire. Enfin, comme tous les autres allocataires, la gestion de l'APL est souvent très pénalisante, particulièrement en cas de changement de revenus.

### Différence 5 – salles collectives :

**Les FTM** : ils avaient leurs défauts, mais en général ils étaient généreusement équipés en salles collectives :

- une cuisine collective ouverte à la vente de plats individuels, parfois un bar,
- des cuisines d'étage ou des tisanneries dans chaque couloir ou chaque bâtiment,
- des salles de télévision et de réunion, utilisées non stop le week-end pour les réunions des résidents et de leurs associations de développement,
- l'une d'entre elles était utilisée de manière régulière pour la prière.

-des espaces de convivialité et de rencontres, par exemple des grands halls etc.

L'ensemble de ces salles (sauf celle utilisée pour la prière) était sous le contrôle des délégués du foyer, notamment dans les foyers sub-sahariens. Ceci pouvait donner lieu parfois à des difficultés pour le comité de résidents à gérer des débordements de la salle de prière et des petits commerces, étant donné que c'étaient souvent les résidents eux-mêmes ou des membres de leurs familles qui en étaient responsables. Mais dans l'ensemble néanmoins, il y avait peu de

problèmes. Le comité de résidents réglait l'usage et les activités selon les demandes des résidents ou de leurs associations. Il n'y avait pas de convention écrite entre le gestionnaire et le comité de résidents sur l'usage des salles, il y avait un usage coutumier.

**Les RS** : elles ont en général une seule salle dite « *polyvalente* », parfois divisible en deux parties et de taille modeste. Dans certains établissements, les résidents sont obligés de faire la prière dans l'unique autre espace assez grand pour les accueillir, par exemple l'entrée à côté des boîtes aux lettres. Les cuisines collectives d'autrefois sont fermées dans la plupart des cas et non remplacées...

Le droit à la vie collective est de plus en plus limité. Les gestionnaires suppriment les espaces collectifs pour aménager des studios qui leur rapportent de l'argent.

**Dans Paris**, la Ville a pris la délégation à la pierre depuis 2006, et pilote au niveau municipal le Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM), plan de réhabilitation-reconstruction des FTM en RS. La Ville de Paris insiste que des représentants des résidents soient présents lors des « comités de pilotage » qui contrôle ces transformations.

**Ailleurs**, le PTFTM est piloté en principe par la Cilpi - Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées - et la Préfecture locale. Aucune nécessité légale n'oblige le préfet à convoquer les représentants des résidents, et donc le plus souvent, ils ne sont pas présents.

A Paris, il a été décidé que certains foyers garderaient après reconstruction en RS une cuisine collective légalisée appelée *restaurant social* ou une cuisine collective réservée aux résidents (pour la cuisine en famille ou en groupe) et non ouverte à la vente dite « *cuisine de tuusés* ». Parfois, dans de plus rares cas, est prévue une salle de prière.

**Aujourd'hui, les gestionnaires** cherchent à prendre le contrôle sur tous les espaces collectifs. Coallia a mis sur pied une filiale « *Soleils et papilles* » pour gérer directement les cuisines collectives légalisées au détriment des résidents. Résultat : ce sont les gens qui travaillent dans le quartier qui viennent manger à midi et la cuisine est fermée le soir.

Non seulement les espaces collectifs sont réduits mais les comités de résidents via leurs associations doivent signer des conventions d'utilisation de plus en plus restrictives : c'est le gestionnaire qui dispose des clés ; il faut prendre une assurance ; Adef et Lerichefont cherchent même à imposer des conventions où tout résident, délégué ou non, doit signer un inventaire avant et après usage qui ne peut pas dépasser les 24 heures.

## Différence 6 – attribution des logements

**Dans les FTM**, les places étaient attribuées par le gestionnaire, en pratique souvent le gérant. Dans les foyers communautaires, un accord tacite existait : chaque famille avait un nombre de « lits » déterminé et un résident qui partait était remplacé par quelqu'un de la famille. Cette forte présence communautaire et la promiscuité importante due aux dortoirs et chambres à lits multiples faisaient que le foyer restait communautaire. Il était alors un lieu d'initiatives pour le développement des régions d'origine, un vrai centre culturel, une base arrière pour les familles installées en HLM et un centre d'accueil pour les jeunes nouveaux arrivants...

Les foyers, faute d'une politique de logements décents pour les travailleurs immigrés, faute de rénovation et de desserrement, faute de nouvelles constructions, ont été fortement suroccupés, principalement dans les foyers occupés par les collectifs de travailleurs immigrés sub-sahariens.

**Dans les RS**, l'attribution passe formellement par une commission d'attribution. Les studios sont répartis par conventionnement entre les différents financeurs :

- l'Etat donc la Préfecture via les SIAO (autour de 30 % des logements) ;
- la Collectivité territoriale, Ville ou Communauté d'agglomération, (autour de 20 %) ;
- Action Logement ou 1% Logement (souvent un gros pourcentage) ;
- enfin, le gestionnaire (un petit pourcentage des réservations).

Dans les textes, le « premier peuplement » de chaque RS issue d'un FTM est réservé pour reloger les résidents de l'ancien FTM. Mais avec le temps et la rotation des occupants, les gestionnaires et

les pouvoirs publics visent de nouveaux publics : de personnes précaires (ayant de très petits revenus, inférieurs aux plafonds PLAI).

Dès que le PTFTM sera terminé et qu'il n'y aura plus besoin de relogements-tiroirs, l'attribution des studios va alors complètement passer par cette commission d'attribution et de nombreux travailleurs dont les revenus sont supérieurs aux plafonds PLAI ne pourront plus être logés dans les RS même celles issues de leurs anciens foyers.

### Différence 7 – représentants (ou délégués) des résidents

**Dans les FTM, traditionnellement** des délégués étaient nommés par l'Assemblée générale pour représenter les résidents et être leurs porte-parole. Ils formaient un comité de résidents, jusqu'à très récemment non reconnu formellement par la loi. Ce comité négociait avec les gestionnaires sur tous les aspects de la vie du foyer qui concernaient les résidents – tarifs, prestations et augmentations, réparations et entretien, vie collective et usage des salles. Si la négociation ne donnait pas satisfaction, l'arme préférée pour faire entendre raison au gestionnaire était la grève de loyers.

**Depuis la loi SRU en 2000**, puis avec la reconnaissance légale des comités de résidents par la **loi Alur de 2016**, une codification des élections et de la représentation est intervenue. Les délégués forment un comité de résidents qui, lui, participe à un conseil de concertation dont les compétences sont énumérées par la loi (article L633-4).

*« Dans chaque établissement, défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.*

*Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants ...désignés par le comité de résidents ...*

***Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.***

*Le comité de résidents est élu ... Il représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation.... Il désigne en son sein ses représentants qui siègent au conseil de concertation... Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions ...Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés. »*

Les fonctions du comité de résidents sont simplement « *consultatives* ». Elles ne concernent pas tous les problèmes des résidents (par exemple les redevances). Et même avec si peu de droits pour les délégués, les gestionnaires ont du mal à appliquer les textes. Pour eux, les comités de résidents élus doivent être de simples relais d'information.

La Ville de Paris a fait signer à tous les partenaires un Protocole qui oblige les gestionnaires à un minimum de transparence : ordre du jour, PV, circulation de l'information et des documents ... Là encore les gestionnaires freinent.

En conclusion, les délégués n'ont pouvoir de décision sur rien. D'où une certaine frustration qui accompagne l'agressivité des gestionnaires et l'idée que, sous peu, il n'y aura plus ni délégué, ni comité de résidents, ni concertation, tant leur rôle aura été vidé de son sens.

**COPAF. S/c Fédé DAL, 29 av Ledru Rollin, 75012 Paris ; [copaf@copaf.ouvaton.org](mailto:copaf@copaf.ouvaton.org)  
<http://www.copaf.ouvaton.org> 06 75 01 30 49 / 06 48 51 87 37.**