



Lettre

Numéro 46 | Juin 2023

Le logement, une politique à rénover de toute urgence

Nous ne sommes pas les seuls à le dire. Même Geoffroy Roux de Bézieux, le patron du Medef, estime que le pays va « au-devant d'une catastrophe » et que le logement doit être « la grande cause du quinquennat ».

Le Conseil national de la refondation, créé à l'initiative du président de la République, devait tenir sa réunion de conclusion le 5 mai. Elle a été annulée, en raison des réticences de l'exécutif à mettre en face des propositions des citoyens les mesures et les crédits nécessaires.

Plusieurs crises se combinent :

- Le déséquilibre entre le manque de logements et la demande stimulée par la hausse démographique et les décohabitations.
- La hausse des prix de l'immobilier, en moyenne de 11 % en France mais de 61 % à Paris entre 2007 et 2020, alors que les salaires ont stagné.
- La France compte 330 000 sans-domicile et plus de 4 millions de mal logés, selon la Fondation Abbé-Pierre.
- Pour ceux qui ont un toit, la part du revenu consacrée au logement atteint 20 %, mais elle est de 32 % pour les plus pauvres et va jusqu'à 45 % pour les locataires modestes du parc privé.
- La hausse des coûts de l'énergie fait que de nombreux ménages doivent choisir entre se loger ou se nourrir.

Tout cela bloque la mobilité résidentielle. La marche d'escalier pour quitter son HLM et rejoindre un logement du secteur libre ou devenir propriétaire est trop haute. Résultat, le nombre de demandeurs d'un logement social en liste d'attente explose.

Pendant ce temps, on construit moins. Selon l'Union sociale pour l'habitat, il faudrait construire 150 000 logements sociaux par an alors que l'on en programme à peine 95 000.

Mais il n'y a pas que cela. L'immense majorité des logements de demain existent déjà. Des logements inoccupés, des logements inadaptés aux conditions de vie actuelle, des logements qui ont été transformés en bureaux au siècle dernier, sont un gisement à explorer.

Pierre Deblock ■



Les logements disponibles sont de plus en plus loués aux touristes de passage, aux dépens de la population locale. Un encadrement des locations saisonnières est indispensable. Paris n'est pas en retard et va interdire certains quartiers à Airbnb et limiter le nombre de nuitées autorisées. Mais quand on voit que l'immeuble du 16 rue Vergniaud, bâtiment R+6, avec un ancien garage en rez-de-chaussée va être transformé en résidence de tourisme de 46 chambres, on comprend que ce n'est pas un combat facile.

aménager,
bâtir,
créer...

ACTUALITÉ URBAINE

Voir ou revoir « Vivre », film du Sud-Africain Oliver Hermanus



« Vivre », sorti en 2022 est un film du Sud-Africain Oliver Hermanus. C'est un remake du film éponyme d'Akira Kurosawa, réalisé en 1952, qui s'était inspiré d'un roman de Léon Tolstoï, *La mort d'Ivan Ilitch*.

L'action du film se déroule à Londres en 1953. La capitale britannique se remet peu à peu des blessures du second conflit mondial, de nombreux chantiers de reconstruction sont en cours. Durant près de 2 heures, on va suivre les six derniers mois de la vie de M. Williams, chef de bureau depuis de nombreuses années au sein des services municipaux de Londres. Ce bureaucrate expérimenté sait jouer de tous les artifices administratifs pour bloquer, retarder ou faire avancer des dossiers auprès des autres services techniques tels que le service de la voirie, ou les services de l'urbanisme, de la construction ou encore celui des espaces verts.

Un des moments forts du film est le flegme so british qu'il met à ne pas recevoir une délégation de femmes d'un quartier défavorisé venant défendre un projet de jardin d'enfants qui lui paraît peu intéressant et ambitieux. Il n'hésite pas à les éconduire de façon cavalière à plusieurs reprises, sans la moindre empathie ni considération.

Quand il apprend qu'il est atteint d'une maladie incurable et qu'il ne lui reste plus que quelques mois à vivre, prenant

conscience qu'il doit laisser sa marque dans la ville, sa relation au travail va changer radicalement. Il décide subitement que le projet de parc urbain doit se réaliser. Ne ménageant ni ses forces physiques ni le temps qu'il lui reste à vivre, il mènera sans relâche une rude bataille avec ses collègues qui ne comprennent pas son changement d'attitude. Ces derniers tentent par tous les moyens de lui mettre des bâtons dans les roues afin de défendre leurs projets notamment de construction de logements ou de nouvelles routes remis en cause par ce projet de parc pour enfants défavorisés. Le chef des services techniques refusant de le recevoir à la suite de sa demande d'arbitrage, il n'hésite pas à faire le siège de son bureau durant plusieurs heures au grand dam de l'élue du conseil municipal qui a en charge les espaces verts.

Il mourra finalement totalement serein en constatant par une nuit glaciale que le parc d'enfants voulu par l'association des femmes est devenu réalité.

Et si ce film était utilisé lors des formations dispensées aux agents de la ville de Paris, est-ce que les conseils de quartier seraient plus efficaces et mieux entendus par la maire de Paris ? « Dessine-moi un support » demanda ADA 13.

« Vivre » n'est plus à l'affiche parisienne, mais une version en DVD sera disponible dès la fin mai 2023.

Gilles David ■

La population des foyers de travailleurs migrants en danger ?

Le 28 janvier dernier, environ 70 résidents des foyers de travailleurs migrants du 13^e arrondissement se sont réunis au 14 rue de Patay pour exposer les problèmes qu'ils rencontrent suite à la réalisation du « plan de traitement des foyers » lancé en 1998 et visant à transformer ces derniers, après réhabilitation, en résidences sociales.

Créés en 1956 pour loger les travailleurs nord-africains (notamment les Algériens), les foyers de travailleurs migrants se sont vite ouverts aux travailleurs issus de l'Afrique sub-saharienne (Sénégal, Mali). Ces établissements proposaient un hébergement en chambres partagées (2, 3 ou 4 lits) ou en chambres individuelles, et des locaux affectés à la vie collective (salles de convivialité, cuisines collectives...). Les résidents subsahariens, lorsqu'ils se sont retrouvés majoritaires,

ont reconstruit dans leurs foyers un espace social à l'image de leur village d'origine, accueillant pour la famille venant d'Afrique, riche d'activités informelles (cuisines, petits marchés, ateliers de forgeron, de coiffeur, ...) et restant un point d'attache pour celui qui a quitté le foyer pour un logement indépendant (cf. Christian POIRET (1996) - *Familles africaines en France*, Paris, CIEMI L'Harmattan).

Une fois réhabilités en studios meublés et transformés en résidences sociales, ces structures reprennent les anciens résidents, et les accueillent de façon permanente s'ils le souhaitent et tant qu'ils ne sont pas dépendants. Mais ils s'ouvrent aussi pour des séjours temporaires à des ménages en difficulté s'inscrivant dans un parcours d'accès au logement locatif social. Deux gestionnaires se répartissent les foyers du 13^eème. ADOMA, nouveau nom depuis 2007 de La Sonacotra, devient en 2015 une filiale du Groupe Caisse des Dépôts Habitat. L'AFTAM – association pour la formation des travailleurs africains et malgaches (devenue COALLIA), est issue du monde de la coopération avec l'Afrique et notamment avec le Mali, le Sénégal ou encore la Mauritanie.

Le plan de rénovation se traduit dans le 13^e par une capacité d'accueil de 2 156 studios alors que les foyers offraient, en 2010, 2 385 lits et hébergeaient en outre un millier de personnes accueillies par les résidents dans leur chambre (source APUR 2013). Les capacités d'accueil ayant diminué, les représentants des anciens résidents du foyer Bellière, encore affectés de façon provisoire dans le foyer du 21, route des fortifications dans le 12^e, se sont plaints ne pas avoir de nouvelles concernant leur relogement qui ne pourra de toute façon pas se faire dans le 13^e arrondissement.

Certains délégués se plaignent de leur statut d'hébergé. Dans certaines résidences sociales, les occupants se sentent menacés car on leur promet l'expulsion s'ils abritent « leurs enfants qu'ils ne peuvent laisser dehors » : des personnes en foyer depuis 30 ans ont été « expulsées comme des chiens » parce qu'elles avaient passé leur chambre à un nouvel occupant pendant leur séjour en Afrique. Le gestionnaire



à les clés des logements et peut y rentrer sans l'accord des résidents. Le COPAF, comité pour l'avenir des foyers qui a soutenu l'organisation de cette réunion, incite à revendiquer pour les résidents les mêmes droits que pour les locataires : un droit entier à la vie privée, à vivre avec la personne de son choix, à changer sa serrure, à aménager son logement.

Les résidents disent aussi ne plus avoir accès librement aux salles et aux cuisines collectives et devoir demander la clé au gérant. Une démarche collective auprès des gestionnaires peut permettre d'améliorer la situation. Ainsi, dans la résidence Bellière, les délégués ont réussi à passer des conventions avec le gestionnaire et les habitants ont pu reconstruire leur espace social. De

(Lire la suite page 4)

aménager,
bâtir,
créer...



VIE DU TREIZIÈME

plus, ils envisagent de participer à l'appel d'offre pour la gestion de la cuisine collective et espèrent bien être retenus.

Tous les délégués ont signalé des malfaçons dans la rénovation et le sous-investissement dans les réparations et l'entretien de leurs locaux : pannes d'ascenseur, d'eau chaude, d'électricité, de chauffage et nombreuses fuites d'eau qui peuvent durer plusieurs mois. « Les services gestionnaires sont inatteignables quand il y a un problème. »

Sur ce point, la situation des travailleurs migrants rejoint celle d'autres publics. Les gestionnaires des logements sociaux réduisent toujours davantage les budgets de fonctionnement et d'entretien et les rénovations des bâtiments sont souvent réalisées par les sociétés les moins-disantes

financièrement mais aussi les moins regardantes sur la qualité des prestations. Il serait souhaitable que les représentants des locataires soient réellement consultés sur la nature des travaux importants concernant leur immeuble et non pas simplement informés, et qu'ils soient associés à la définition des cahiers des charges, aux jurys d'appel d'offre et au suivi des contrats d'entretien. D'une façon plus générale, il serait également souhaitable que les jurys organisés pour la construction des nouveaux immeubles s'intéressent davantage à la qualité de vie que ceux-ci réservent à futurs occupants.

Françoise Samain ■

Le parc de Choisy

Le projet de liaison entre le Parc de Choisy et le stade Charles-Moureu, qui fait partie du programme de la majorité municipale prend forme.

On en parle comme d'une « extension » du parc de Choisy, ce qui n'est pas tout à fait exact, car les deux espaces n'ayant pas les mêmes horaires d'ouverture au public, ils demeureront séparés par les grilles du parc, côté rue Charles-Moureu.

La rue Charles-Moureu et un tronçon de la rue du Dr-Magnan (devant le lycée Claude Monet) seront « débetonnisés » et ren-

dus à la terre naturelle. Des arbres et des arbustes seront plantés. Le projet pourrait être réalisé en 2023 et 2024. Nous l'approuvons dans ses grandes lignes et souhaitons que la concertation soit poursuivie (sur les horaires d'ouverture de la voie piétonne, la circulation des autobus, les emplacements du jardin partagé, d'un éventuel parc canin, des agrès sportifs, etc.)

Nous proposons que soit aussi débattu le nom de ce nouvel espace. Il pourrait porter, outre le nom historique de Choisy, celui du grand poète Aimé Césaire, dont le domicile parisien était juste à côté, rue Albert-Bayet, ou celui d'Émile Duval, membre élu de la Commune, fusillé le 4 avril 1871. La Commune avait donné son nom à la place d'Italie.



Le comité de rédaction

Françoise Cellier
Pierre Deblock
Emmanuel Leguy
Catherine Marin
Martine Rigoir
Françoise Samain

Conception graphique

Julien Chilou

Impression

H2copy

20 bis bd Arago 75013 Paris

**Association pour
le développement
et l'aménagement
du 13^e arrondissement**

5, avenue de la Sœur-Rosalie

75013 Paris

Tél. : 01 45 3519 02

Courriel: ada13@ada13.com

Twitter: @Ada13Paris

Site: www.ada13.com

N° ISSN: 1968-780X

Directeur de la publication :
Pierre Deblock

L'Institut George-Eastman

Le bâtiment a été inscrit dans la liste des sites pour lesquels la Ville de Paris a lancé des « appels à projets » dans le cadre de l'opération Réinventer Paris. Dès cette annonce, notre association a élaboré et présenté un dossier de demande d'inscription du bâtiment et de son mobilier à l'Inventaire des monuments historiques. Cette demande a abouti et nous en sommes fiers.

L'appel s'est soldé par la sélection du projet présenté par la riche Compagnie de Phalsbourg, qui proposait

une exposition des photos de *Paris-Match*, un cinéma, un restaurant et surtout l'implantation d'un centre de santé privé devant occuper plus du tiers des surfaces. Nous avons appris depuis que le COSEM, opérateur de ce centre, avait jeté l'éponge. Le projet sélectionné est donc devenu caduc et la question de l'avenir de George-Eastman reste ouverte. La ville envisage d'y créer un centre de santé public en liaison avec le centre Edison et en partenariat avec l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière. À suivre donc ...

Pierre Deblock ■