



PREMIER MINISTRE
MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR
MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

**COMMISSION INTERMINISTÉRIELLE
POUR LE LOGEMENT DES POPULATIONS IMMIGRÉES**

DOCUMENT CADRE
**ORIENTATIONS POUR LA MISE EN
ŒUVRE DU PLAN DE TRAITEMENT DES
FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS**



Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM), accompagnant leur transformation en résidence sociale (RS), concerne aujourd'hui 163 établissements soit près de 4 000 chambres sans compter les structures partiellement traitées dont il faut achever la transformation.

La Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (Cilpi), chargée de piloter le plan de traitement, veille à la mise en œuvre des transformations dans le respect des orientations de l'État. Il s'agit, au-delà des projets de construction ou de réhabilitation des structures, de participer à l'intégration des travailleurs migrants par le logement. La RS, de par son projet social, permet un accompagnement des résidents (accès aux droits et accès à la santé).

Mis en œuvre depuis 1997, le PTFTM fait face à de nouveaux défis :

- La contraction des financements tant publics que privés ;
- L'accentuation des tensions immobilières (raréfaction des sites de desserrement et de terrains disponibles) ;
- L'intégration d'un nouveau public et l'élargissement du projet social ;
- La dégradation de certaines résidences sociales dites «sans-travaux» ou partiellement traitées ;
- Le maintien d'un dialogue participatif entre les gestionnaires et les résidents indépendamment des évolutions du public et de leurs besoins.

La Cilpi souhaite accompagner les gestionnaires dans cette phase de mutation. Pour ce faire, elle a rédigé un document-cadre issu des réflexions menées par les différents ministères représentés en Commission (ministères de l'Intérieur, de la Cohésion des territoires, des Solidarités et de la Santé, de l'Action et des Comptes publics).

Ce document sert de canevas pour l'ensemble de la démarche de transformation des foyers. C'est un outil de référence et d'orientation pour les différents partenaires impliqués dans les projets de transformation, ainsi qu'une base d'information destinée aux acteurs privés et associatifs.

Ce document-cadre porte sur 4 thèmes :

- La réaffirmation des principes du plan de traitement ;
- Les conditions d'éligibilité au PTFTM et les priorités de traitement ;
- Les modes de financement des opérations ;
- Les procédures de dépôt et de validation des projets de traitement.

Les orientations s'inscrivent dans une vision à long terme du PTFTM et de ses enjeux. Fruit d'un travail collégial, ce document-cadre apportera plus de visibilité à nos partenaires avec l'objectif clair de faire du logement très social un outil d'intégration.

SYLVAIN MATHIEU

Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement

CONTEXTE

Rôle et composition de la Cilpi	5
Rôle d'impulsion et de coordination des préfetures	6

1. RÉAFFIRMATION DES PRINCIPES DU PLAN DE TRAITEMENT

1.1 Les structures concernées	8
1.2 Le projet social	8
1.3 Le relogement des résidents du FTM et l'accueil de nouveaux publics	8
1.4 L'accompagnement du vieillissement et le maintien à domicile	10
1.5 Le taux d'effort des redevances	11
1.6 Un bâti adapté aux exigences des logements très sociaux	12
1.7 La concertation avec les résidents	14
1.8 La sur-occupation, les activités informelles et les salles de prière	14
1.9 L'accès au logement social	16

2. ELIGIBILITÉ AU PTFTM ET PRIORITÉS DE TRAITEMENT

2.1 FTM éligibles	19
2.2 FTM prioritaires	19

3. FINANCEMENT DU PLAN DE TRAITEMENT

3.1 Un plan de financement d'un projet de traitement comprend :	22
3.2 Les financements du Fonds national des aides à la pierre	23
3.2.1 Les aides à la pierre	23
3.2.2 Les MOUS	23
3.3 Les financements accordés par Action Logement Services	23
3.4 Les financements apportés par le ministère de l'Intérieur en charge de l'intégration.	25
3.5 Appel à projets financé par la Caisse nationale d'assurance vieillesse	25

4. PROCÉDURE DE DÉPÔT ET VALIDATION DES PROJETS DE TRAITEMENT

4.1 Comités de pilotage, protocole, suivi de la RS	27
4.2 Dépôt des projets devant être examinés en commission	28
4.3 Validation des dossiers en commission Cilpi	28
4.4 Intervention d'Action Logement Services	28

ANNEXES

Financement du PTFTM

Liste des FTM à traiter

Liste des RS à traiter

Formulaire de demande de traitement et sa notice d'accompagnement

CONTEXTE

Le foyer de travailleurs migrants (FTM) est une modalité de logement-foyer (très social) qui a été mise en place pour des hommes immigrés isolés à partir de la fin des années 1950. Ces bâtis dégradés et éloignés des normes actuelles de logement connaissent pour beaucoup et notamment en Ile de France, une forte sur-occupation et des activités informelles.

Depuis le milieu des années 90, l'État, rompant avec la logique de logements spécifiques, prend appui sur les dispositifs de droit commun pour mettre en œuvre une politique de transformation des FTM en résidences sociales (RS).

La Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (Cilpi), pilote et coordonne la mise en œuvre de ce plan de traitement. Présidée par le délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement, elle dispose d'un Secrétariat dirigé par une déléguée générale.

Sous l'impulsion et le contrôle de la Cilpi, les chambres à lits multiples ou de petite surface des foyers de travailleurs migrants sont transformées en logements autonomes et les résidents, souvent en situation de précarité, bénéficient selon leurs besoins d'un accompagnement social.

En 1998, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants s'appliquait à 690 foyers qui accueilleraient environ 100 000 travailleurs immigrés.

- À ce jour 163 FTM sont en attente de traitement soit **un taux de réalisation de 76 %**.
- De 1997 à fin 2017, **511 RS** ont été produites soient **73 000 logements**.
- Le montant global des opérations est évalué à plus de 2,2 milliards d'euros.

La réhabilitation des foyers est essentielle, mais on ne peut pas se contenter de traiter le bâti indépendamment des problématiques sociales, sanitaires, d'insertion et d'accès aux dispositifs de droit commun.

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) s'inscrit ainsi dans **une logique d'insertion par le logement, d'intégration et d'accès aux droits**.

Pour ce faire, la participation interministérielle (ministères de l'Intérieur et plus particulièrement la DAAEN de la DGEF, de la Cohésion des territoires, des Affaires sociales et de la Santé) et partenariale (collectivités territoriales, Action logement, maîtres d'ouvrage et associations) est essentielle.

À ce jour, moins de 200 FTM et RS sans travaux restent à traiter. Il faut donc poursuivre la mise en œuvre du plan de traitement, en concentrant les efforts sur les foyers les plus éloignés des normes actuelles de logement. Cette orientation, confirmée en 2014 par la feuille de route du gouvernement sur la « Politique d'égalité républicaine et l'intégration » a été réaffirmée en 2013 et en 2016 par le rapport de la mission d'information sur les immigrés âgés, déposé à l'Assemblée nationale. Ce document rappelle que l'ensemble des FTM éligibles au PTFTM doit être traité.

Pour tenir compte des évolutions sociales et des nouvelles contraintes économiques, les principes du plan de traitement ont été réaffirmés et actualisés dans le présent document-cadre. Cinq grandes orientations sont ainsi abordées :

- La concertation nécessaire entre Etat, collectivités locales, propriétaires, bailleurs et gestionnaires pour tout projet ;
- La bonne adéquation entre le projet de transformation et les besoins locaux ;
- L'importance du projet social, qui doit être le support de tout nouveau projet de transformation des foyers de travailleurs migrants ;
- La conception des résidences sociales comme un outil privilégié d'intégration pour le public traditionnel et le nouveau public ;
- L'accès et le respect du droit commun.

RÔLES ET COMPOSITION DE LA CILPI

La Cilpi a pour objet :

- de formuler toutes propositions et de coordonner l'ensemble des actions relatives au logement des populations immigrées et de leurs familles, notamment les foyers de travailleurs migrants ;
- d'assurer le suivi du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur transformation en résidences sociales. Pour ce faire elle tient à jour la liste des foyers traités et ayant fait l'objet d'un traitement ainsi que les données physiques et financières relatives à ce plan. Elle centralise l'ensemble des informations liées au PTFTM ;
- d'élaborer, à partir des propositions des préfets, les programmes d'opérations éligibles au financement de la participation des employeurs à l'effort de construction ;
- d'établir un bilan annuel des actions mises en œuvre pour le logement des populations immigrées.

La Cilpi est composée des membres suivants :

- le ministre chargé du budget ou son représentant ;
- le ministre chargé de l'économie ou son représentant ;
- le ministre chargé des affaires sociales ou son représentant ;
- le ministre de l'intérieur ou son représentant ;
- le ministre chargé du logement ou son représentant ;
- le délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement ou son représentant.

Les travaux de la commission sont placés sous la présidence du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées ou de son représentant.

La commission associe à ses travaux, et à titre consultatif, le directeur général d'Action Logement Services ou son représentant et, en tant que de besoin, toute personne qualifiée dans le domaine du logement des populations immigrées ou des personnes démunies. La commission se réunit au moins trois fois par an.

La commission est assistée par un Secrétariat chargé de préparer et d'exécuter les décisions de la commission.

Le Secrétariat est dirigé par un délégué général placé auprès du délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logés et nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre de l'intérieur.

Le délégué général veille à la mise en œuvre des actions et programmes d'opérations approuvés par la commission interministérielle. À cet effet il anime le réseau des correspondants départementaux. Enfin, il prépare le bilan annuel des actions menées pour le logement des populations immigrées.

Références :

- arrêtés du 9 juin 1998 et du 10 juillet 2015 relatifs à la Cilpi

RÔLE D'IMPULSION ET DE COORDINATION DES PRÉFECTURES

Les préfets de région et de département désignent chacun un chef de projet, correspondant de la Commission, pour la mise en œuvre dans la région et le département des actions et programmes de transformation.

Ce chef de projet:

- détermine et fixe, sous l'autorité du préfet, les priorités du programme de traitement des foyers dans le cadre du plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées de son département ou de sa région et suit sa mise en œuvre ;
- coordonne les actions des pouvoirs publics mises en œuvre dans le département ou la région en faveur du logement des populations immigrées ;
- détermine le programme départemental et régional de traitement des foyers et suit sa mise en œuvre.

Les préfetures sont en première ligne pour évaluer les besoins en rénovation des foyers. La mobilisation du chef de projet est indispensable et suppose un bon degré d'information, le plan de traitement reposant sur 2 piliers : un projet « très social » et les aides à la pierre.

En tant que pilote national du PTFTM, la Cilpi participe chaque année au dialogue territorial organisé avec les préfetures de région par la DGEF/DAAEN. Le recensement annuel des besoins et priorités des régions permet à la Cilpi d'actualiser la liste nationale des FTM à traiter.

Le traitement des FTM ne doit pas être déconnecté des Plans Départementaux d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Le PDALHPD, constitue un cadre institutionnel des actions pour le logement des personnes défavorisées. Il définit une stratégie départementale, des objectifs et des mesures pour permettre aux publics prioritaires d'accéder à un logement et de s'y maintenir.

Dans ce cadre, sont représentés : le préfet, le conseil départemental, les représentants des communes et EPCI, les bailleurs sociaux et privés, les associations œuvrant pour l'insertion dans le logement.

Les FTM doivent être mentionnés dans les PDALHPD afin de recenser les besoins des résidents en relogement.



Photo : Villeurbanne (69)



PARTIE 1

RÉAFFIRMATION DES PRINCIPES DU PLAN DE TRAITEMENT

L'amélioration des conditions de vie et de logement des résidents (tant pour le bâti que pour les relations avec l'environnement, l'accès au droit et les réponses aux besoins des résidents) est l'objectif général du traitement de tout FTM. Pour les FTM sur-occupés, ce traitement doit en outre marquer une rupture avec les dysfonctionnements antérieurs, synonyme d'une meilleure qualité de vie, d'une durée de vie normale des travaux effectués et d'une logique d'intégration.

1.1 LES STRUCTURES CONCERNÉES

Tous les foyers de travailleurs migrants ont vocation à être traités notamment par le PTFTM.

C'est aussi le cas de certaines résidences sociales issues de FTM **sans projet social** et au statut de résidences sociales conventionnées à l'APL ainsi que certaines résidences sociales partiellement transformées. Ces structures sont recensées et font l'objet d'une liste jointe en annexe ;

Les cas particuliers pourront être examinés en Commission et devront, en cas d'éligibilité au PTFTM, faire l'objet d'une dérogation auprès d'Action Logement Services.

1.2 LE PROJET SOCIAL

Le projet social, document-cadre de chaque résidence sociale, est la synthèse des objectifs en matière d'habitat, d'accompagnement et des moyens concrets mis en œuvre pour les atteindre. Il doit être élaboré dans le cadre d'une démarche la plus partenariale possible qui doit être initiée bien en amont de la création de la résidence sociale afin de favoriser une cohérence d'ensemble du projet.

Le projet social définit les publics qui seront accueillis prioritairement et précise les moyens mis en œuvre pour répondre à leurs besoins et faciliter leur accès au logement ordinaire. Il se construit en partenariat et détermine les principales caractéristiques de la résidence sociale, tant du point de vue du bâti que de son fonctionnement.

Son élaboration doit être en cohérence avec les plans locaux, les travaux à réaliser et les réponses aux besoins des publics accueillis. Une bonne identification des besoins des personnes est indispensable pour définir le type d'accueil et d'accompagnement ainsi que les moyens humains nécessaires.

Les dispositifs de droit commun doivent être mobilisés pour apporter des réponses aux

résidents, particulièrement pour les résidents vieillissants.

Le projet social doit faire l'objet d'un suivi annuel pour vérifier sa mise en œuvre et permettre son actualisation en fonction de l'évolution des publics et des réponses à apporter à leurs besoins.

A partir du bilan de la résidence sociale établi annuellement par le gestionnaire, devront être vérifiés :

- l'évolution des publics accueillis, la compatibilité des attributions des logements avec le projet social ;
- la politique d'accompagnement social ;
- l'accompagnement des résidents vers un logement pérenne ;
- la politique en matière d'entretien et de grosses réparations.

Sur ces bases, de nouvelles mesures pourront être proposées pour notamment actualiser le projet social. La Cilpi ne sous-estime pas les difficultés de financement des actions sociales. Les gestionnaires sont donc invités à multiplier les sources de financement et à développer la mutualisation des services d'accompagnement sans altérer la qualité des actions menées auprès des résidents.

Les moyens dédiés à l'accompagnement des résidents et à la gestion de la structure doivent être adaptés au nombre de résidents de la future RS.

1.3 LE RELOGEMENT DES RÉSIDENTS DU FTM ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX PUBLICS

Le projet de transformation d'un FTM doit prévoir le relogement sans limitation de durée de tous les résidents détenteurs d'un contrat de résidence et présents dans le foyer.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) peut y concourir.

En fonction des souhaits des résidents recensés dans les diagnostics sociaux,

les possibilités de relogement hors d'une résidence sociale (par exemple en logement social) devront être examinées dans les réunions partenariales locales.

Le traitement des foyers repose sur une liste nominative précise de résidents. À celle-ci peuvent être ajoutés des sur-occupants du FTM dont les titres de séjour sont en règle, qui ont une certaine ancienneté de présence dans le FTM et qui sont parrainés par un résident officiel par chambre au sein du foyer (cf. page 18). Les différents réservataires de logements sociaux (préfecture, collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage et gestionnaire du foyer...) participeront de manière équilibrée à cet effort d'accès au logement social. Un protocole de relogement pourra être rédigé en ce sens.

Pour sa part, Action Logement Services participera à l'action de relogement en fonction de ses possibilités et des disponibilités offertes dans son contingent de réservations et, ce, pour le public ciblé des salariés des entreprises.

Le projet de protocole de relogement devra lui être soumis avant toute signature du document définitif.

Les résidents du FTM avant son traitement sont prioritaires pour intégrer la (ou les) résidence(s) sociale(s) issue(s) du traitement. **Ces travailleurs ou anciens travailleurs migrants pourront, s'ils le souhaitent, s'y maintenir durablement.** Le projet social de chaque résidence sociale tiendra compte de cette donnée.

En fonction des besoins identifiés localement et de leur évolution dans le temps, la RS peut accueillir aussi des personnes sortant de situations difficiles et ayant besoin d'un logement et d'un accompagnement temporaires. Il s'agit de nouveaux publics qui concourent à la mixité

Cette mixité doit être fortement accompagnée et suivie. Il ne s'agit pas d'appliquer une mixité de principe mais de répondre à une demande locale en fonction

de la vacance ou du turn-over observés.

Au regard du public traditionnel des FTM, l'introduction d'une mixité implique l'évolution de l'accompagnement social. Les conditions d'intégration de résidents accompagnés d'enfants devront être particulièrement suivies.

Ainsi, tout projet d'élargissement du public devra faire l'objet de réflexions concertées entre les représentants de la collectivité locale, des services déconcentrés de l'Etat et du gestionnaire. Il convient de s'interroger sur le devenir de la structure, son inclusion dans le territoire, sa capacité à répondre à la demande locale en logements très sociaux.

Une résidence sociale ex-FTM peut avoir vocation à terme d'accueillir en plus de son public d'origine des publics diversifiés, en termes d'âge, de composition familiale ou d'histoire personnelle. Dans ce cas, le projet social a pour objectif de rendre effectivement possible la cohabitation, voire une réelle vie collective, à partir d'une politique de peuplement cohérente.

Pour le traitement des FTM à population mixte pré-existante, celle-ci sera maintenue dès l'ouverture de la nouvelle RS ou renforcée au fur et à mesure des départs d'anciens résidents du FTM traité.

La RS remplira pour le nouveau public sa fonction de logement « tremplin » en vue d'un accès à un logement de droit commun.

Pour le traitement des FTM sur-occupés (généralement en zone tendue), la mixité ne pourra être appliquée que si la capacité d'accueil de la ou des future(s) RS le permet. Dans ce cas, le nouveau public devra être logé en nombre suffisant pour éviter les difficultés de cohabitation avec le public traditionnel. La Cilpi ne préconise pas de pourcentage de mixité fixe. Le nombre de résidents « nouveaux publics » sera déterminé au cas par cas, après accord en comité de pilotage.

La mixité du public devra être instaurée si possible dès la mise en service de la nouvelle RS, même si le taux de rotation du public traditionnel est faible.

L'accueil du nouveau public devra respecter les trois critères suivants :

- Les anciens résidents des foyers doivent être relogés (RS, logement social) ;
- Le niveau de ressources des publics doit s'inscrire dans les plafonds de ressources correspondant aux normes de financements publics de la résidence sociale ;
- Les nouveaux résidents doivent être suffisamment autonomes.

Si l'opération de transformation prévoit l'intégration de nouveaux publics, alors l'élaboration du projet social, l'aménagement des espaces et les dispositifs favorisant la vie collective doivent être envisagés au regard de cette diversité. Les publics potentiels ont en commun d'être en difficulté d'accès au logement ordinaire. Ils présentent des fragilités d'ordre économique ou social. Ils peuvent être en demande de logement temporaire pour des raisons professionnelles.

Le projet social sera renforcé en conséquence.

Mixité dans les sites de desserrement

L'objectif de diversité des publics sera, en zone tendue et foyers sur-occupés, difficile à

mettre en pratique à court ou moyen terme dans le site d'origine.

En revanche, cet objectif prendra plus facilement forme dans de nouvelles RS partiellement dédiées au desserrement, dès l'ouverture de ces sites.

Ainsi, ils apporteront, en plus du relogement des travailleurs migrants, des réponses à d'autres publics. Les modalités de cette orientation feront l'objet de concertation entre les représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et les bailleurs.

1.4 L'ACCOMPAGNEMENT DU VIEILLISSEMENT ET LE MAINTIEN À DOMICILE

La prise en compte du phénomène du vieillissement fait partie des éléments incontournables du traitement des foyers de travailleurs migrants et de leur passage au statut de résidence sociale. Près de 55 000 résidents ont plus de 60 ans, or la configuration d'origine des foyers est inadaptée aux résidents vieillissants (taille des chambres, absence d'équipement). Il s'agit d'une population précarisée, éloignée de l'accès aux droits et à la santé.

La Commission veillera particulièrement à la bonne prise en compte des personnes âgées en FTM. Le maintien des immigrés vieillissants sur leur lieu de vie est privilégié.

Le pourcentage de résidents de plus de 60 ans constitue un des critères de priorité pour la validation des projets en Commission.

Ce critère est garant de l'égalité de traitement des FTM quelle que soit leur localisation. Les FTM en zone détendue peuvent ne pas connaître de sur-occupation ou d'activité illégale. Cependant, il n'est pas envisageable de laisser des travailleurs migrants âgés vivre dans des chambres de petite surface ou à lits multiples au sein de bâtiments dégradés sans équipement adapté au vieillissement.

En fonction de l'âge des résidents, les projets de réhabilitation et de construction devront proposer des adaptations ou transformations du bâti et des équipements qui permettent de répondre à l'objectif d'accompagnement du vieillissement et du maintien à domicile (équipements spécifiques tels que rampes d'accès, mains courantes, ascenseurs, barres d'appui, sanitaires adaptés, logements aux normes « handicapés », accès aux soins à domicile...).

La conception du bâti, le projet social et l'inscription dans les dispositifs locaux doivent intégrer les besoins spécifiques des résidents vieillissants. Cette adaptation ne conduira pas à transformer les résidences sociales concernées en établissements médico-sociaux.

L'accompagnement social veillera à l'accès aux droits, à la santé, au maintien à domicile, aux actions culturelles....

Les projets spécifiques de médiation santé-vieillesse et de mutualisation de l'aide à domicile seront encouragés.

- Les mesures de location alternée pourront être mises en œuvre. De nombreux résidents continuent à pratiquer l'aller-retour entre la France et leur pays d'origine. Ils doivent pouvoir disposer de leur logement à leur retour en accord avec la réglementation en vigueur (APL,...).
- La Cilpi prendra soin d'impliquer le Conseil départemental, au travers du schéma gérontologique et du PDALHPD, dans le projet de transformation du FTM. Le gestionnaire facilitera le maintien à domicile des résidents âgés (Fonds de Solidarité Logement) ou, le cas échéant et en dernier recours, leur accès à des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.
- Les appels à projets à caractère national et régional du ministère de l'Intérieur

soutiennent les actions d'amélioration des conditions de vie et de logement des résidents de ces foyers. Les appels à projets financent pour partie les actions de soutien social et d'accompagnement spécifiques aux foyers et résidences sociales.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de logement des résidents âgés, la RS doit offrir un bon équilibre entre parties privatives et espaces collectifs pour permettre une vie collective sans la rendre obligatoire à tous les résidents. Un espace commun destiné à assurer éventuellement des interventions sanitaires (infirmerie, salle de kinésithérapie) pourra être également prévu, notamment si la taille des logements est trop réduite pour permettre l'intervention des professionnels.

Une attention particulière de la Cilpi sera accordée à la conception et l'aménagement des logements afin qu'ils soient adaptés aux besoins de ces résidents.

La prise en compte du vieillissement des travailleurs migrants est un axe fortement observé par les parlementaires (La Cilpi est régulièrement auditionnée par l'Assemblée nationale sur ce point). Les rapports d'information à l'Assemblée nationale en 2013 et 2016 de M.M les députés Jacquat et Bachelay en soulignent l'importance.

1.5 LE TAUX D'EFFORT DES REDEVANCES

L'amélioration des conditions de logement entraîne une revalorisation des redevances. Pour les résidents aux revenus légèrement supérieurs et ne pouvant prétendre à l'APL, ces redevances sont élevées. **Pour remplir les missions d'un logement «très social» le gestionnaire doit veiller à garder une cohérence tarifaire entre la taille des logements proposés et leur redevance, tout en veillant à l'équilibre économique de l'opération de traitement.**

La vocation très sociale des RS implique le maintien d'un taux d'effort compatible avec les ressources des résidents. L'augmentation

de la redevance doit être en rapport avec les améliorations réelles apportées.

L'objectif est de ne pas dépasser 30% des ressources (APL déduite) pour la très grande majorité des ex-résidents des FTM.

La politique de redevance doit respecter un objectif de transparence, notamment dans ses différents composants (loyer, charges, prestations, mobilier). Comme le prévoit la réglementation, le gestionnaire fixe de manière contractuelle la nature et le montant des prestations obligatoires prévues par les conventions APL. L'accompagnement social (facultatif et adapté au besoin des résidents) ne peut pas être intégré dans la redevance. De plus au regard des faibles moyens des résidents, le gestionnaire s'attachera à proposer des redevances raisonnables en fonction des revenus du résident.

1.6 UN BÂTI ADAPTÉ AUX EXIGENCES DES LOGEMENTS TRÈS SOCIAUX

Les programmations à caractère architectural et technique devront se conformer aux arrêtés suivants :

- l'arrêté du 17 octobre 2011 abrogeant et remplaçant l'arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif ;
- les articles R. 111-1-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les orientations à suivre sont les suivantes :

- une individualisation et une autonomisation des logements ;
- une responsabilisation des occupants, notamment par l'adoption d'une démarche de transparence sur le coût réel des charges ;

- une amélioration de la qualité d'usage, de la qualité environnementale et de la qualité architecturale.

Privilégier la production de T1

Le traitement des FTM vise à la production de logements individuels et autonomes.

Pour le relogement des résidents du FTM traité (principalement des travailleurs isolés), l'opération devra obligatoirement comporter des logements de type T1 (avec la possibilité de T1' ou T1bis sous réserve d'une redevance adaptée) dotés de sanitaires individuels (lavabo, douche, WC) et équipés d'une cuisinette.

Pour que les travailleurs migrants isolés (population historique des foyers) puissent accéder aux logements de la nouvelle RS avec un taux d'effort supportable, la Cilpi préconise une production majoritaire de T1 complétée par des T1' à la redevance maintenue au-dessous des plafonds APL..

Pour des T1, bien que la réglementation (arrêté du 17/10/11 ci-dessus) permette des surfaces inférieures à 15m², la production de T1 d'une surface de 18m² sera privilégiée afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

De même, pour les T1', la réglementation prescrit une surface comprise entre 20 et 29,9m², une surface minimale de 24m² sera privilégiée.

La Cilpi veillera à la cohérence tarifaire appliquée par les gestionnaires pour éviter les éventuels effets de seuil. Indépendamment de leur typologie, des logements à surfaces quasi similaires ne peuvent justifier une différence de redevance importante. Par exemple : un T1 de 19m² et un T1' de 20m² ne peuvent justifier un fort écart de redevances.

La production de logements de type T1bis à T3 pourra être intégrée de façon minoritaire au projet de transformation, en fonction des besoins du territoire définis conjointement par les bailleurs, les DDT et les élus. Ces

logements participeront à la mixité des publics accueillis en RS (couples, familles monoparentales...).

Dans les zones géographiques détendues (B2 et C) les demandes portent également sur des logements de moyenne à grande surface. Pour éviter la vacance, la typologie des logements sera adaptée aux besoins du public historique et des nouveaux résidents. Leurs redevances devront également être en cohérence avec le loyer de marché pratiqué dans la commune.

Les chambres avec un local partagé destiné au séjour et à la cuisine

Selon l'annexe 2 de l'arrêté du 17 octobre 2011 cité précédemment, il est possible uniquement en cas de réhabilitation de foyer et pour les chambres avec un local partagé équivalent à un type T3 et plus, de partager les logements entre plusieurs résidents (chacun disposant d'une chambre).

Les chambres individuelles (9 m² minimum réservés pour la pièce à vivre) doivent posséder une douche ou une douche/WC. La pièce à vivre et la cuisine seront communes et à l'usage exclusif des locataires des chambres attenantes. La redevance acquittée par les locataires sera inférieure ou équivalente à celle d'un T1.

Cette forme d'habitat doit être évolutive pour s'inscrire dans la production de logements autonomes. Ces chambres doivent être transformables ultérieurement par des travaux simples.

Cette possibilité est limitée à 5 chambres maximum. Elle ne s'applique pas aux RS créées ex-nihilo.

Les appartements partagés visent à apporter aux anciens travailleurs migrants des solutions qui perturberont très peu leurs habitudes de vie. La redevance devra rester modérée, chaque résident n'ayant l'usage privatif exclusif que de sa chambre.

Les espaces collectifs

Selon le code de la construction et de l'habitation (article L633-1), la RS (logement collectif) doit comporter locaux privatifs et locaux communs affectés à la vie collective. Les espaces et équipements collectifs font donc partie intégrante d'une résidence sociale.

La superficie doit être adaptée aux besoins et au nombre des résidents. Elle ne doit pas être surévaluée pour éviter tout risque de détournement d'emploi (activités illégales, salle de culte sans contrôle du gestionnaire). Sa superficie doit tout de même permettre une vie collective, sans que celle-ci ne soit imposée à tous les résidents.

L'usage des espaces collectifs est celui prévu par le projet social. Le gestionnaire doit garder la maîtrise de leur utilisation. Il veillera à ce que ces locaux collectifs n'aient pas d'accès direct sur l'extérieur (hormis les sorties de secours réglementaires) et gardent leur destination initiale. Les locaux collectifs étant réservés à l'usage des résidents, des interventions de personnes extérieures à la résidence seront conditionnées à l'accord du gestionnaire.

Ils pourraient, à titre d'exemple, servir de lieu d'information ou permettre des interventions sanitaires (rendez-vous d'un résident avec un kinésithérapeute ou médecin à domicile), notamment si la taille des logements est trop réduite pour permettre l'intervention d'un professionnels.

L'intégration dans l'environnement urbain

La bonne intégration des résidences sociales dans leur environnement a un impact sur la qualité de vie des résidents, des riverains et l'image de ces établissements.

La localisation des sites de desserrement, la conception architecturale des RS, doivent contribuer à l'objectif d'intégration dans la ville. Le traitement d'un foyer doit être intégré dans un schéma plus global d'aménagement de quartier, notamment

dans le cadre d'une rénovation urbaine.

La capacité de la future RS devra tenir compte de son environnement urbain. Des sites de desserrement accessibles aux commodités (transports, commerces, etc.) seront privilégiés.

1.7 LA CONCERTATION AVEC LES RÉSIDENTS

Le traitement du foyer (définition puis mise en œuvre du projet) doit comporter une phase d'information et de concertation avec les résidents et leurs représentants. Il est recommandé de communiquer avec le conseil de concertation (ou le comité des résidents).

La réussite du traitement d'un FTM dépend largement de la capacité à effectuer une synthèse des préoccupations et demandes émanant des divers acteurs, dont celles des résidents.

Les consultations porteront sur l'ensemble des caractéristiques de la future résidence :

- les améliorations réelles attendues en termes de confort, de vie collective et d'intégration ;
- l'augmentation de la redevance qui doit demeurer compatible avec la solvabilité des résidents.

Toutefois, la prise en compte des souhaits des résidents ne peut avoir pour effet d'amoindrir la qualité technique du projet ou de renoncer à des règles légales de vie collective, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

La mise en place d'un comité de pilotage pour le traitement des FTM, donne un cadre pour mener à bien ce processus de concertation.

Les résidents du foyer doivent être associés, via leurs représentants, à l'élaboration du nouveau projet pour une meilleure prise en compte de leurs attentes.

Le gestionnaire doit clairement expliquer aux résidents présents dans le foyer au

moment du traitement qu'ils pourront, s'ils le souhaitent, rester durablement dans la résidence sociale ou dans une autre résidence sociale du même bassin d'habitat. Pour les nouveaux entrants, la résidence sociale aura une fonction de logement transitoire en vue de l'accès à un logement ordinaire.

Après la livraison de la ou des RS, la concertation avec les résidents doit se poursuivre par la mise en place d'instances réglementaires : conseil de concertation et/ou comité des résidents. Les résultats de la concertation seront communiqués lors des réunions annuelles du comité de suivi de la RS, au cours desquelles le bilan social sera présenté.

1.8 LA SUR-OCCUPATION, LES ACTIVITÉS INFORMELLES ET LES SALLES DE PRIÈRE

La situation des foyers sur-occupés reste une importante préoccupation principalement en Ile-de-France.

L'autonomisation des logements individuels, la prise en compte des surnuméraires, la lutte contre les activités informelles en constituent les principaux enjeux. Le processus de traitement d'un FTM sur-occupé est l'occasion de fixer et de faire partager des objectifs de retour à un mode de fonctionnement correspondant aux principes de la société française et aux règles des résidences sociales.

La sur-occupation

Le traitement des FTM doit permettre d'appliquer, en fonction des textes réglementaires, des mesures visant à supprimer la sur-occupation (actions du gestionnaire, architecture du bâti et modalités d'accès à la RS). La disparition des chambres collectives constitue un outil de lutte contre la sur-occupation en responsabilisant pleinement les résidents.

Lors du traitement du foyer sur-occupé, les gestionnaires pourront notamment :

- consolider les listes de résidents (chaque résident doit être titulaire d'un contrat de résidence) ;
- examiner la possibilité de régulariser les remplaçants des titulaires ;
- décider en comité de pilotage la prise en compte ou non d'une partie ou de la totalité des surnuméraires.

Les gestionnaires adapteront le projet social et leur gestion quotidienne de la RS pour éviter la réinstallation d'une sur-occupation.

La Ville de Paris a adopté une procédure de prise en compte des surnuméraires sur la base de trois conditions : régularité du séjour, minimum de 3 ans d'ancienneté dans le foyer et parrainage par un résident titulaire par chambre.

Les gestionnaires pourront s'inspirer de cette procédure et mettre en œuvre des solutions innovantes en matière de traitement du bâti, afin de contribuer à entraver et à résorber la sur-occupation.

Les activités illégales

Les activités diverses, à fins commerciales, qui se sont implantées dans certains FTM n'ont pas leur place dans les RS issues du traitement. Leur suppression doit être annoncée dès le début du processus de traitement aux résidents et à leurs représentants.

Il convient que les préfectures concernées restent vigilantes sur ces activités illégales.

Les activités informelles installées dans les parties collectives (voire dans les chambres) de certains FTM doivent être supprimées (les petits commerces, vente à la sauvette, restauration collective à vocation commerciale, ateliers de couture et autres...).

Les cuisines collectives

Le gestionnaire d'une résidence sociale n'a aucune obligation législative ou réglementaire à créer, ou maintenir si elle existait auparavant dans le FTM, une restauration collective à vocation commerciale.

Le maintien d'une restauration collective existante n'est possible qu'après décision du comité de pilotage, étude de la faisabilité économique du projet et engagement des partenaires financiers à le soutenir. Ce projet doit aussi respecter les conditions suivantes :

- la gestion doit être réalisée par une structure formalisée, capable de tenir et présenter une comptabilité ;
- le personnel doit être salarié dans le respect du droit du travail ;
- les règles d'hygiène alimentaire et de sécurité incendie doivent être respectées.

Qu'il y ait ou non une restauration collective, il est impératif que chaque résident puisse aussi réaliser ses repas dans son logement.

Les salles de prières

Aucune salle exclusivement dédiée à la pratique d'un culte ne sera créée dans une RS.

Le gestionnaire d'une RS n'a aucune obligation législative ou réglementaire à créer, ou maintenir une salle dédiée à l'exercice d'un ou plusieurs cultes. Toutefois, à titre exceptionnel et en l'absence avérée de salle dédiée au culte à proximité de la résidence sociale, la salle polyvalente pourra ponctuellement être mise à la disposition unique des résidents pour un usage religieux, sous réserve des impératifs d'ordre public. Dans ce cas, elle devra être gérée selon une convention d'occupation (juridiquement distincte du foyer) signée par le gestionnaire de la résidence et le président du comité des résidents.

1.9 L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL

Dans le cadre du traitement d'un foyer et en accord avec le comité de pilotage, l'accès au logement social ordinaire pourra être proposé aux résidents qui peuvent y prétendre, notamment après la réalisation d'une MOUS relogement.

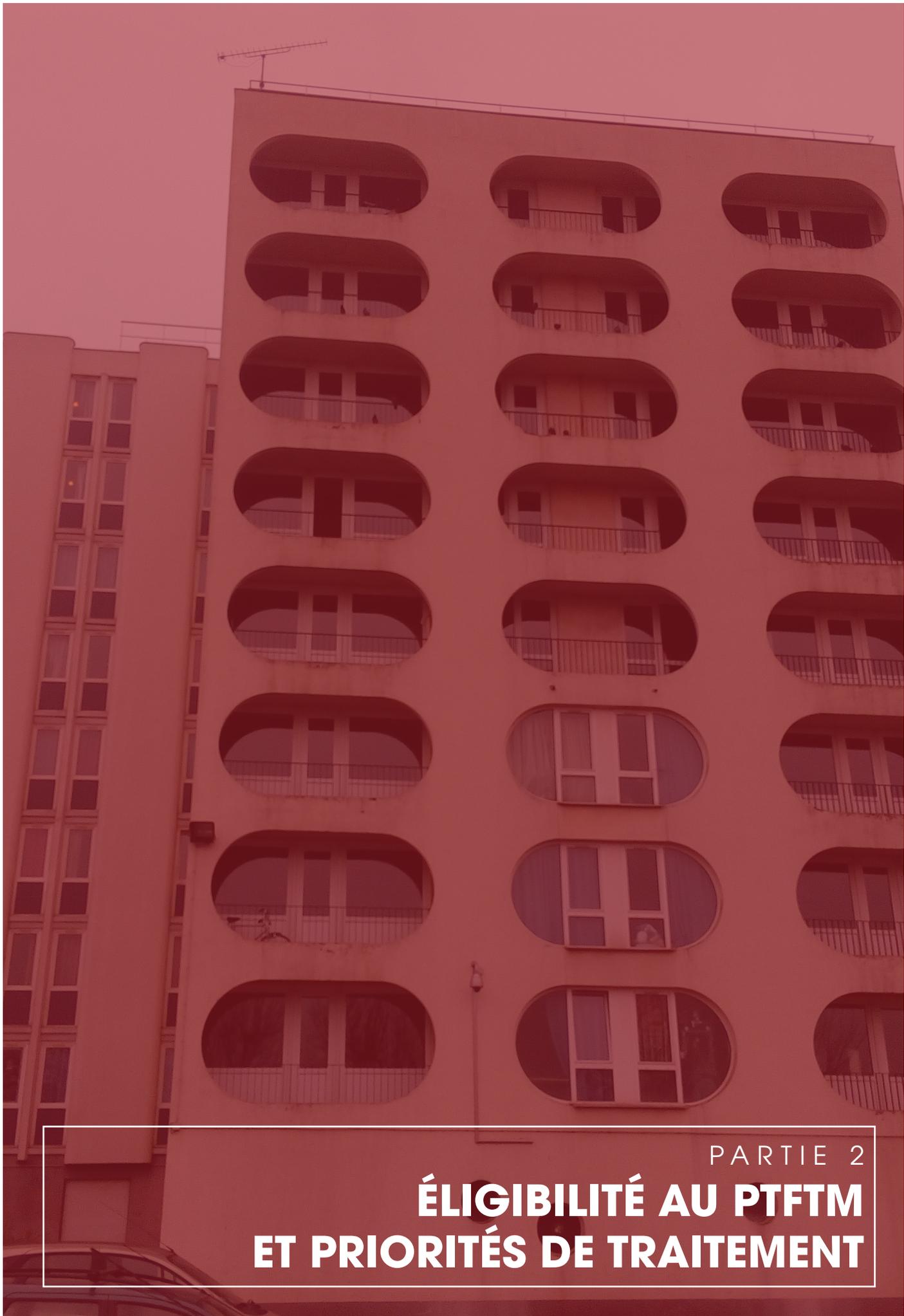
Cette étape permet de renouer avec la fonction première des résidences sociales et concrétise le principe d'un parcours résidentiel évolutif.

L'accès au parc social constitue, pour les travailleurs migrants qui le souhaitent, une continuité dans l'accès au logement abordable, même si cela se heurte généralement au manque de petits logements (T1, T2).

Faciliter un réel parcours résidentiel suppose un travail partenarial entre les communes, les départements et les bailleurs sociaux. La mise en œuvre du PTFTM est une composante de l'offre globale de logement.

Cette démarche s'inscrit dans le PDALHPD qui permet d'articuler les dispositifs d'accès au logement social et de mieux coordonner les acteurs pour créer des parcours dans le parc privé. Il permet également de poursuivre l'accompagnement social sur une courte durée, au moment de l'accès au logement social.

Résidences sociales et logements du parc social constituent deux éléments participant au « logement d'abord ». Ces accords permettent d'assurer un passage fluide de l'une à l'autre.



PARTIE 2

ÉLIGIBILITÉ AU PTFTM ET PRIORITÉS DE TRAITEMENT

2.1 FTM ÉLIGIBLES

Sont éligibles au plan de traitement, les FTM respectant les critères ci-dessous :

- les FTM dont une part significative des résidents sont des travailleurs migrants ou d'anciens travailleurs migrants : salariés, retraités (retraite contributive et/ou allocation de solidarité aux personnes âgées - ASPA), bénéficiaires d'une pension d'invalidité ou de l'assurance chômage ou de l'allocation de solidarité spécifique, allocataires du RSA... L'état de l'occupation sera apprécié à la date de décision d'arrêt des relocations ou à la date de présentation en commission Cilpi, en se fondant sur les statistiques fournies par le gestionnaire du foyer. Il pourra être confirmé, en cas de besoin, par la réalisation d'un diagnostic d'occupation sociale dans le cadre d'une MOUS ;
- les FTM les plus éloignés des normes actuelles de logement (bâti dégradé, dortoirs, petites chambres).

Ceci n'exclut pas le traitement des FTM qui ne correspondent pas aux critères précités. Dans ce cas une demande de dérogation devra être présentée par le porteur de projet à la Cilpi pour accord préalable.

Toutefois, pour tenir compte des situations particulières, une liste de RS identifiées par la Cilpi a été établie (annexe 3). Ces structures pourront faire l'objet d'une dérogation.

Compte tenu de l'importance de la demande de logements en FTM et résidences sociales et de la nécessité de reloger l'ensemble des résidents présents dans les foyers à traiter, **les opérations auront pour objectif de maintenir la capacité d'accueil initiale du foyer existant, excepté dans les zones géographiques où les besoins ne le justifient pas.** L'optimisation des capacités constructives du site d'implantation de la résidence sociale et la prospection de sites de desserrement seront recherchées.

Le traitement d'autres types de structures établies dans un FTM (CADA, AUDA, FJT,

CHRS, CHU, CPH, EHPA, EHPAD...) est exclu.

2.2 FTM PRIORITAIRES

Les FTM prioritaires répondent à un ou plusieurs des critères de bâti ou d'occupation énoncés ci-dessous :

- Bâti dégradé portant atteinte à la sécurité ou à la santé des résidents (lorsque le FTM a fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, voire lorsqu'une procédure administrative de ce type a été initiée, même si celle-ci n'a pas été conclue par un arrêté). Pourront également être retenus les FTM pour lesquels le préfet aura été alerté sur l'état de dégradation du bâti par un rapport des services compétents, notamment en raison de la présence d'activités informelles.
- Dortoirs ou chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m², lorsque les lits correspondant à ces critères représentent au moins 50 % des lits du FTM. Les données sur le bâti seront celles du foyer au moment de la présentation du dossier à la Cilpi. Ne seront prises en compte pour le calcul que les chambres incluses dans la partie du foyer à traiter en cas de traitement partiel.
- Existence d'une sur-occupation supérieure à 30%. L'estimation de la sur-occupation sera fondée sur les consommations d'eau (ratio de litres par jour par résident, fourni notamment par l'observatoire francilien de l'occupation, comparé aux chiffres usuels du secteur) et pourra être confirmée par la réalisation d'un diagnostic social d'occupation.
- Les foyers dont la proportion de résidents vieillissants (de plus de 60 ans) est supérieure à 40% et dont le bâti n'offre pas les conditions d'accessibilité adaptées à cette population particulièrement vulnérable.

Pour ces résidents, il est difficile de passer ses journées dans un logement de petite surface, non adapté au handicap et à

l'intervention des services d'aide à domicile. La transformation du foyer est l'occasion de répondre à ces besoins.

Le représentant de l'Etat dans la région et le département, les collectivités territoriales ainsi que la Cilpi coordonneront leurs efforts pour faire émerger rapidement les projets de traitement des FTM qui cumulent les critères précités.

La Cilpi portera une attention particulière aux FTM qui comportent des chambres en unités de vie.

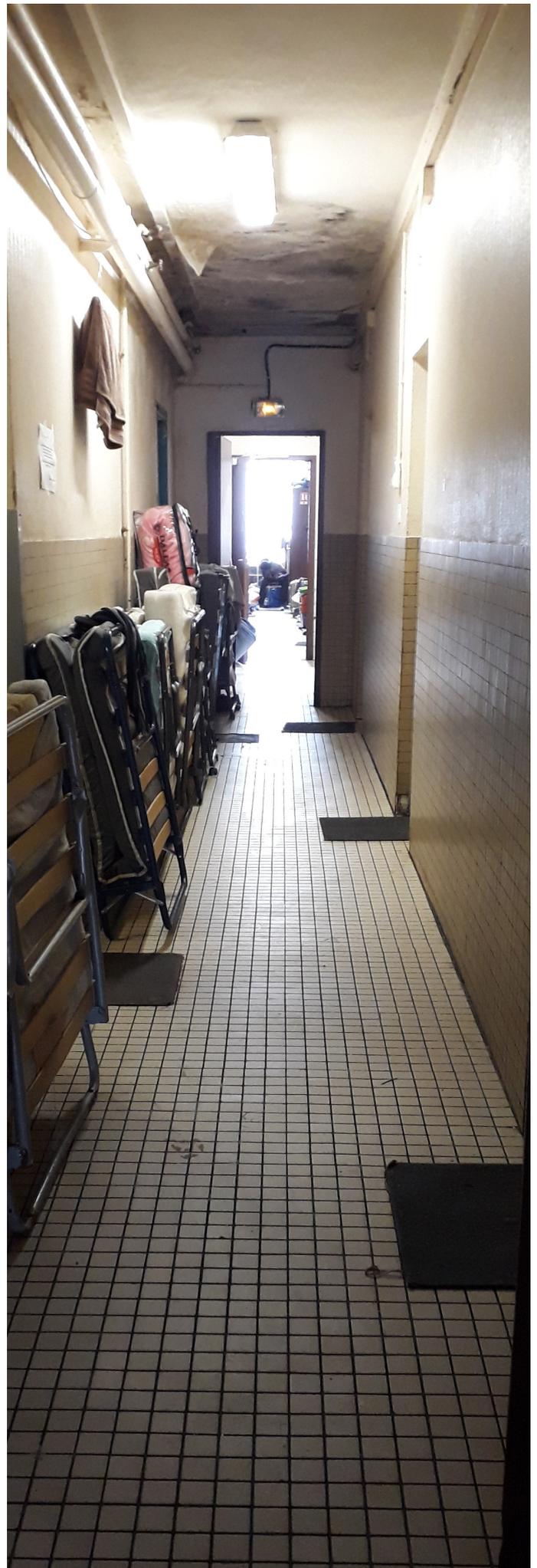


Photo : Montreuil (93)



PARTIE 3

FINANCEMENT DU PLAN DE TRAITEMENT

Une des questions majeures dans le cadre des opérations de traitement des FTM est celle de l'équilibre financier. Il nécessite un engagement de l'Etat, une mobilisation de la collectivité locale et une participation active du propriétaire.

Seul un cofinancement des opérations de traitement (Etat, collectivités locales, Action Logement Service, bailleurs, Caisse des dépôts et consignation, fonds européens...) peut permettre d'adapter la redevance aux ressources des résidents et de rechercher l'équilibre de gestion de la future résidence sociale sur le long terme.

3.1 UN PLAN DE FINANCEMENT D'UN PROJET DE TRAITEMENT COMPREND

Des subventions : État et collectivités locales

La participation de l'État au financement des RS s'effectue à l'aide de 2 subventions (aides à la pierre) :

- le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) pour la création de logements ;
- la PALULOS pour des travaux d'amélioration et notamment de réhabilitation de foyers transformés en RS, prioritairement mobilisables pour la mise en œuvre du PTFTM. Néanmoins, même si ce financement reste possible règlementairement, aucune enveloppe nationale ne sera fléchée par les Fonds des aides à la pierre. Les arbitrages sur ce type d'agrément seront validés au niveau du territoire par les services de l'État, DREAL et/ou DDT.

Cas particulier des FTM inscrits dans un périmètre Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Les opérations inscrites au titre du PTFTM, faisant l'objet d'une ligne de financement spécifique Action Logement, ne sont pas finançables dans le cadre du NPNRU.

Lorsque le foyer à traiter est inscrit dans le périmètre d'une convention NPNRU, les financements octroyés par l'ANRU peuvent être mobilisés en lieu et place du droit commun.

La décision d'inscrire au sein d'une convention NPNRU, un foyer de travailleurs migrants inscrit au plan et encore non traité relève des instances décisionnelles de l'ANRU. Celles-ci se prononcent uniquement dans le cas où il est jugé que l'intervention découle de la mise en œuvre des objectifs poursuivis par le projet urbain financé par l'ANRU : démolition permettant une opération de diversification ou la réalisation d'un équipement public, etc...

Les apports complémentaires des collectivités territoriales témoignent de leur

intérêt pour ces opérations et contribuent à l'objectif d'équilibre des opérations et de limitation des taux d'effort des résidents : ils doivent être systématiquement recherchés quelle que soit la nature des projets.

Avec la mise en œuvre de la loi sur les libertés et les responsabilités locales, leur rôle est accru, en particulier quand elles sont délégataires des aides à la pierre par voie de convention.

D'autres financeurs peuvent participer au projet de transformation d'un foyer (fonds européens, partenaires locaux, Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail...).

Des prêts : Action Logement Services, Caisse des dépôts et Consignation,...

Action Logement Services finance sous forme de prêts les opérations présentées par les maîtres d'œuvre et validées par la Cilpi.

La Caisse des dépôts et Consignation est régulièrement sollicitée par les porteurs de projet (construction, réhabilitation, achat de foncier).

D'autres prêts peuvent être également accordés par la CARSAT (personnes âgées).

Des fonds propres

Même si propriétaire et gestionnaire sont parfois confondus, ils sont souvent distincts. Le propriétaire est le responsable juridique du bâti de la RS et du montage financier de l'investissement de cette dernière. Dans ce contexte, l'investissement par le propriétaire d'une part de fonds propres dans le plan de financement de l'opération de traitement doit être recherché en fonction de ses capacités contributives en intégrant, en cas de réhabilitation, ses obligations en matière de grosses réparations.

Cet apport est attendu à hauteur de 7% du prix de revient de l'opération.

Pour aider les porteurs de projets, la Cilpi :

- pourra sur demande confirmer l'éligibilité du foyer à traiter au plan de traitement ;
- sera associée en amont de tout projet et participera aux comités de pilotage locaux de transformation des FTM éligibles ;
- apportera son expertise et ses conseils aux opérateurs ainsi qu'aux services de l'Etat et des collectivités concernées ;
- assistera la DAAEN dans la répartition des subventions issues du programme 104.

3.2 LES FINANCEMENTS DU FONDS NATIONAL DES AIDES À LA PIERRE

Le fonds national des aides à la pierre (FNAP) codifié à l'article L. 435-1 et R. 435-1 du code de la construction et de l'habitation constitue désormais le cadre institutionnel partenarial de discussion, de préparation, d'élaboration et de suivi de la programmation des aides à la pierre au logement social.

Les aides à la pierre

Les aides à la pierre font partie intégrante du plan de financement et de l'équilibre des opérations de traitement des FTM et restent, en dehors de Paris, la contribution directe la plus importante parmi les différents financeurs pour une opération.

De 1997 à 2017, le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants a mobilisé 495,8 M€ d'aides à la pierre.

Avec la création du FNAP, les enveloppes dédiées au traitement des foyers de travailleurs migrants sont comprises dans les enveloppes régionales déléguées par l'Etat.

Chaque année, une enquête de programmation recense, entre autre, les opérations de FTM à traiter. Ces opérations font l'objet d'une priorisation des services déconcentrés en concertation avec les gestionnaires et les propriétaires afin d'éviter le cumul de chantiers financièrement

coûteux sur une même année. Les logements PLAI produits en RS, in fine, sont compris dans les besoins définis par les DREAL et remontés au conseil d'administration du FNAP. Cette instance valide les enveloppes de subventions régionales ainsi que les objectifs de production de PLAI, y compris de PLAI en résidence sociale.

Les MOUS

Tout comme les aides à la pierre, les MOUS relogement pour les FTM sont intégrées à une enveloppe de subventions annuelles dédiée aux actions d'accompagnement et validée par le CA du FNAP puis déléguée aux régions.

Pour rappel, le taux de la subvention de l'Etat est fixé à 50% maximum de la dépense hors taxes conformément au décret n°2000-967 du 03 octobre 2000 relatif aux subventions de l'Etat pour les projets d'investissement dans le champ de l'urbanisme et du logement.

3.3 LES FINANCEMENTS ACCORDÉS PAR ACTION LOGEMENT SERVICES

Cadre de l'intervention

L'intervention d'Action Logement Services au titre du PTFTM s'inscrit dans le cadre du financement des aides aux personnes morales, dont la nature et les règles d'utilisation des emplois sont définies dans la convention quinquennale Etat/UESL- Action Logement du 7 janvier 2018.

Dans le cadre de la convention citée ci-dessus, le conseil d'administration d'Action Logement Groupe définit chaque année un cadrage financier fixant les montants des enveloppes allouées par ligne d'emplois.

Le conseil d'administration d'Action Logement Services établit ensuite le cadrage financier annuel en répartissant les enveloppes de logement locatif social et intermédiaire par région et fixe le montant de l'enveloppe dédiée au plan de traitement des FTM.

Principes d'intervention

Les caractéristiques, les modalités et les règles d'investissement de mise en œuvre des financements destinés aux maîtres d'ouvrage sont définies par des directives validées par le Conseil d'administration d'Action Logement Groupe et des documents d'application validés par le Conseil d'administration d'Action Logement Services.

Les financements dédiés au PTFTM s'inscrivent dans des règles définies au titre de la production et la réhabilitation de logements locatifs sociaux.

Action Logement Services finance les opérations de transformation de FTM en résidences sociales uniquement sur l'enveloppe dédiée au PTFTM. Aussi, aucun autre financement d'Action Logement Services ne peut être accordé dans ce cadre.

Seules les opérations de travaux sont prises en compte ; les missions de Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ne sont pas financées par Action Logement Services.

Les foyers, déjà traités dans le cadre du PTFTM, déjà passés sous le statut de résidences sociales et ayant déjà été financés par les fonds de la PEEC, ne feront pas l'objet d'un nouveau financement d'Action Logement Services sauf pour les sites identifiés par la Cilpi au titre de l'annexe 3 de ce document.

En contrepartie des financements, les maîtres d'ouvrage accordent à Action Logement Services des droits de réservation. Ils pourront être financés par dérogation dans l'attente d'une actualisation de la directive d'Action Logement Services.

Opérations financées

Les opérations éligibles concourent à la transformation (avec travaux) des FTM en résidences sociales.

Dès lors qu'un FTM est éligible au financement, toutes les natures d'opérations concourant à son traitement

sont du ressort de ce financement : réhabilitation/restructuration, construction neuve, acquisition/amélioration, site(s) de desserrement pour maintenir la capacité d'origine, démolition...

Les travaux liés au relogement temporaire et les travaux d'urgence seront examinés au cas par cas par la Cilpi. Ils ne feront pas l'objet d'un financement par Action Logement Services.

Le financement d'une résidence sociale produite dans le cadre du traitement d'un ou plusieurs FTM inclut tous les logements qui sont destinés aux résidents du ou des foyers traités.

Toutefois, dans les zones géographiques détendues (B2 et C), où le besoin en logement en RS est moindre, le financement Action Logement Services correspondra au nombre de logements autonomes produits pour les résidents logés dans le foyer avant son traitement (l'état d'occupation sera apprécié à la date de décision d'arrêt des relocations actée en comité de pilotage).

Modalités de mise en œuvre des financements

Des directives et les documents d'application précisent les règles de financement (modes de financement, modalités des prêts) ainsi que les conditions spécifiques liées aux opérations du PTFTM.

Le montant du financement accordé par Action Logement Services est calculé sur la base d'un pourcentage d'intervention maximum du prix de revient prévisionnel de l'opération, dans la limite d'un montant par logement produit fixé en fonction de la zone géographique d'intervention.

Les réservations de logements négociées par Action Logement Services avec les maîtres d'ouvrage doivent représenter entre 30 et 50 % des logements du programme.

Action Logement Services s'inscrit dans le cadre du projet social, défini au titre de la résidence sociale, précisant notamment le relogement obligatoire des anciens résidents des FTM.

Après le départ volontaire du public historique, et dans une logique de mixité sociale et d'ouverture à un nouveau public, Action Logement Services dispose de réservations pour loger en priorité les salariés des entreprises en situation de précarité ou en mobilité professionnelle et les jeunes entrant dans la vie active.

3.4 LES FINANCEMENTS APPORTÉS PAR LE MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR EN CHARGE DE L'INTÉGRATION

La participation financière du programme budgétaire 104 « Intégration et accès à la nationalité française » participe à la relance du Plan et à l'accompagnement social des résidents par un appel à projets national « accompagnement du PTFTM».

Cette participation soutient les actions menées par les gestionnaires ou propriétaires de foyers de travailleurs migrants ou de résidences sociales.

Le programme 104 finance également des missions d'ingénierie sociale visant la mise en réseau des partenaires locaux pour l'inscription des foyers dans les dispositifs sociaux, la formation des agents des organismes gestionnaires pour l'accès aux droits.

L'aide transitoire au logement (ATL) sert par ailleurs à rendre solvable les plus défavorisés qui occupent les FTM les plus éloignés des normes actuelles de logement.

Cet appel à projets national piloté par la DGEF/DAAEN est un élément indispensable au plan de traitement. Les prises en charge des surcoûts, de l'Aide transitoire au logement et de l'accompagnement social sont déterminantes pour la bonne réalisation du plan.

Ces subventions sont pilotées par la DAAEN et gérées par la Cilpi.

3.5 APPEL À PROJETS FINANÇÉ PAR LA CAISSE NATIONALE D'ASSURANCE VIEILLESSE

L'appel à projets s'inscrit dans le cadre de la mise en place des Conférences des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA) prévues par la loi d'adaptation de la société au vieillissement. Les projets doivent bénéficier aux retraités relevant majoritairement du régime général de la CNAV et identifiés comme étant autonomes (GIR 5 - 64).

Une attention particulière est portée aux projets s'adressant aux résidents âgés d'un foyer de travailleurs migrants ou résidence sociale.



Photo : Paris 13^{ème}



PARTIE 4

**PROCÉDURE DE DÉPÔT ET DE
VALIDATION DES PROJETS
DE TRAITEMENT**

Les fonctions de la Cilpi impliquent contacts, échanges d'information avec les services déconcentrés de l'État, voire avec les collectivités locales (délégation des aides à la pierre) et, dans certains cas, saisine par ces instances.

Afin d'assurer le suivi de tous les dossiers de traitement, la Cilpi doit être :

- informée de toute opération de traitement le plus en amont possible et de ses diverses étapes ;
- conviée aux réunions des comités de pilotage, dès le début de la procédure d'élaboration partenariale du projet ;
- destinataire des comptes rendus des réunions, ainsi que les documents préparatoires les plus significatifs.

La validation par la Cilpi est obligatoire pour tous les dossiers de traitement pour lesquels une demande de financement est formulée auprès d'Action Logement Services. Seule la Cilpi peut notifier à cet organisme une demande de financement d'une opération dans le cadre du PTFTM.

En ce qui concerne les dossiers de traitement pour lesquels il n'est pas fait appel à un financement Action Logement Services, la Cilpi pourra procéder à un examen pour avis.

4.1 COMITÉS DE PILOTAGE, PROTOCOLE, SUIVI DE LA RS

Les comités de pilotage relaient les orientations départementales au niveau du traitement de chaque foyer. Ils ont en charge l'analyse des besoins, la définition des mesures à prendre en fonction des objectifs retenus et leur mise en œuvre.

Dès que possible, un comité de pilotage, associant tous les partenaires du traitement sera mis en place et se réunira en tant que de besoin pour prendre l'ensemble des décisions nécessaires pour mener à bien le traitement du FTM. Le comité de pilotage permet de déterminer les conditions de

réalisation de la nouvelle résidence sociale en mettant en cohérence ses dimensions sociale, financière et architecturale et de veiller à leur respect durant tout le processus de réalisation.

Dans le cadre de cette instance, la Cilpi pourra conseiller les acteurs sur le projet social, le projet technique et le plan de financement de l'opération.

Participent à ces comités de pilotage :

- les services déconcentrés de l'Etat concernés par le traitement du foyer ;
- la Cilpi ;
- les représentants d'Action Logement Services ;
- les collectivités locales concernées ;
- le propriétaire et le gestionnaire du foyer ;
- et tous autres partenaires pouvant être impliqués dans le projet.

Le comité de pilotage aura notamment pour tâche d'impulser la rédaction d'un protocole de traitement, puis de valider son contenu avant signature par les principaux partenaires (élus locaux, résidents, préfet...). Ce protocole présentera les engagements des différents partenaires de l'opération, tout particulièrement en ce qui concerne les objectifs du traitement (et les moyens de leur réalisation) : nature et programme des travaux, baisse de la sur-occupation, arrêt des activités informelles, éventuelle légalisation d'une cuisine collective, procédure d'attribution, etc.

Les comités de pilotage valident l'ensemble du projet de transformation des foyers (projet social, projet immobilier, projet financier).

Les comités de pilotage valident la nécessité ou non d'une MOUS (diagnostic et/ou relogement) ainsi que la date d'un gel des entrées si nécessaire.

Après la livraison de la RS, le comité de pilotage se transformera en comité de suivi et veillera au respect, par toutes les parties,

des engagements figurant dans le protocole. Ce comité tiendra, pendant un an, une réunion par trimestre et pourra tenir une réunion exceptionnelle si nécessaire. Il sera destinataire des données sur l'occupation du FTM, sur les impayés et sur l'ensemble des procédures contentieuses, et sera informé de toute réapparition éventuelle d'activité informelle.

4.2 DÉPÔT DES PROJETS DEVANT ÊTRE EXAMINÉS EN COMMISSION

Tout dossier déposé pour examen en commission Cilpi devra être accompagné d'une saisine faite selon les configurations institutionnelles :

- par le préfet ou son représentant ;
- par la collectivité ou EPCI, délégataire pour les aides à la pierre.

Les projets ne sont pas examinés uniquement sur l'initiative des propriétaires ou des gestionnaires.

Avant examen du dossier en commission, le porteur de projet devra avoir obtenu un accord de principe du représentant de l'État sur le projet social et le financement de l'opération. La décision définitive de financement interviendra après la validation par la commission. Le dossier doit être remis à la Cilpi au plus tard un mois avant la tenue de la commission. Le formulaire est téléchargeable sur les sites de la DIHAL et de la Direction Générale des Etrangers en France (DGEF) au ministère de l'Intérieur.

4.3 VALIDATION DES DOSSIERS EN COMMISSION CILPI

En premier lieu, dans le cadre d'une réunion préparatoire, le Secrétariat de la Cilpi examine les dossiers au regard des orientations définies dans ce présent document (critères d'éligibilité, projets social et immobilier, l'équilibre financier ...).

À l'issue, il pourra être amené à réinterroger le porteur de projet pour tout point complémentaire.

En second lieu, les dossiers sont présentés en commission plénière, présidée par le DIHAL. Le projet peut être accepté (avec ou sans réserve), refusé ou ajourné pour attente d'éléments complémentaires.

Une lettre de notification informera le porteur de projet de la décision de la Commission. Action Logement Services sera informé après chaque Commission par courrier des décisions prises pour les dossiers présentés par les maîtres d'ouvrage.

Si dans un délai de deux ans, l'opération validée par la Cilpi n'a pas été présentée aux instances d'Action Logement Services, celle-ci devra faire l'objet d'un nouvel examen par la Cilpi.

4.4 INTERVENTION D'ACTION LOGEMENT SERVICES

L'enveloppe financière dédiée au Plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants est gérée au niveau national au sein d'Action Logement Services par la Direction des investissements personnes morales (DIPM).

Après validation de la Cilpi, les demandes des maîtres d'ouvrage sont étudiées par Action Logement Services pour l'apport du financement au titre de la PEEC. Ces demandes sont transmises par courrier à Action Logement Services dès que le maître d'ouvrage dispose des résultats des appels d'offres pour les opérations concernées et de la désignation des entreprises.

La DIPM étudie les demandes de financement des maîtres d'ouvrage au regard :

- des résultats de l'appel d'offres ;
- du prix de revient et du plan de financement de l'opération réactualisés ;
- de la situation financière du maître d'ouvrage et, dans le cadre de l'analyse du risque de crédit, de sa limite financière autorisée.

La DIPM analyse, si besoin, la demandededérogration.

Elle présente ensuite les demandes des maîtres d'ouvrage au comité technique du PTFTM (DHUP, Cilpi, Action Logement Services) qui statue sur les propositions.

La validation des financements et la programmation des fonds au titre du PTFTM font l'objet d'une décision des instances d'Action Logement Services.

Le maître d'ouvrage est informé de la décision des instances d'Action Logement Services et, en cas d'avis favorable, une convention de financement est mise en place.

Un dialogue de gestion est régulièrement organisé entre la Cilpi et Action Logement, Services afin que la Cilpi soit informée des dossiers validés en commission, non réalisés, qui constituent le « stock » d'opérations à financer.



