

Protocole relatif au foyer de travailleurs migrants situé au 12 rue de la Nouvelle France aux Mureaux

Le présent protocole est conclu entre :

- l'État, représenté par le préfet délégué pour l'égalité des chances M. Pascal COURTADE
- la Commune des Mureaux représentée par M. François GARAY, Maire
- la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, représentée Mme Cécile ZAMMIT-POPESCU, Présidente
- la Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), représentée par Mme. Sandrine CORDEIRO-McGRATH, Déléguée Générale
- Antin Résidences, représenté par XXX
- l'Association Coallia, représentée par XXX
- Action Logement Services représenté par M.Olivier BAJARD, Directeur de la délégation régionale Ile-de-France.

Table des matières

1. Objectif du protocole	2
2. Niveau de reconstitution	2
3. Déclinaison de la stratégie de traitement	3
3.1 Modalités de reconstitution et de relogement	3
3.2 Caractéristiques de la résidence sociale reconstruite	4
4. Modalités d'association des résidents à la démarche et à l'organisation du processus de relogement et à la conception des futures résidences sociales.....	5
4.1 L'association des résidents au projet, une clé de réussite du projet de traitement	5
4.2 La réalisation d'une MOUS sur la durée du traitement du foyer.....	5
5. Phasage et calendrier d'exécution de l'opération de traitement du foyer de travailleurs migrants..	7
6. Engagement des partenaires.....	7
7. Pilotage du projet	11
Annexe. Financement de la MOUS	14

1. Objectif du protocole

Le présent protocole a pour objectif de formaliser la stratégie de traitement du foyer de travailleurs migrants « La Nouvelle France » géré par l'Association Coallia, appartenant à ce jour à Antin Résidences , situé au 12 rue de la Nouvelle France aux Mureaux, retenue par l'ensemble des partenaires du projet et pour lesquels ce traitement est désormais une priorité.

Les moyens mis en œuvre, sont détaillés ci-après.

2. Niveau de reconstitution

La résidence « Nouvelle France » a été construite en 1973 et est conventionnée depuis les années 90 en tant que résidence sociale. Dans les faits, la structure est un Foyer de Travailleurs Migrants en raison de la vétusté de son bâti, de l'absence de rénovation globale, ou encore du phénomène de sur-occupation qui la caractérise. Elle a donc été réintroduite dans le plan de traitement des FTM en 2018.

Le foyer comprend 256 chambres et 8 studios pour une capacité totale de 264 places.

Le bâti se compose d'un bâtiment central de 4 étages et de 2 ailes de 3 étages.

Les chambres sont seulement équipées d'un point d'eau et les sanitaires et cuisines sont collectifs.

Une forte sur-occupation caractérise l'établissement. Celle-ci produit des effets visibles sur l'état même du bâtiment qui subit une usure accélérée.

La résidence Nouvelle France est confrontée à la question de la vétusté du bâti, de son usure et de ses problèmes techniques importants. De plus, l'incendie survenu le 29 janvier 2021 accélère la nécessité de reconstruction du foyer .

264 personnes occupent actuellement un logement au titre d'un contrat de résidence au sein du foyer « Nouvelle France ». Les résidents du foyer actuels seront prioritaires pour intégrer la nouvelle résidence sociale issue du traitement. Ces travailleurs ou anciens travailleurs migrants pourront s'ils le souhaitent s'y maintenir durablement . Au regard des capacités de reconstitution actées, les surnuméraires qui occupent le foyer ne pourront être pris en compte dans les schémas de relogement.

Le traitement du FTM implique la reconstitution de la capacité totale de logements de l'actuel foyer qui doit être démoli. Cette reconstitution sera réalisée sur site en résidence sociale, et en dehors des Mureaux selon les conditions fixées ci-dessous.

3. Déclinaison de la stratégie de traitement

3.1. Modalités de reconstitution et de relogement

Parmi les 264 logements en résidence sociale à réaliser pour le traitement du FTM, il est convenu ce qui suit :

- **150 logements en résidence sociale seront reconstitués sur le site historique.**

La commune des Mureaux ainsi que les partenaires du programme ont validé lors du comité de pilotage du 1er juillet 2021 le projet d'une démolition de l'ensemble bâti avec la construction sur place d'un nouvel ensemble d'une capacité de 150 places.

Les résidents justifiant d'un contrat de résidence en cours de validité au sein du foyer seront prioritaires pour réintégrer ces logements sur site.

- **114 logements pourront être réalisés hors site :**

Les sites de reconstitution de l'offre au sein du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise n'ont pas encore été définis à ce jour. A défaut de pouvoir reconstituer l'ensemble de l'offre à l'échelle de l'EPCI, des sites complémentaires pourront être recherchés sur l'ensemble du département.

L'offre reconstituée s'attachera à être diversifiée, selon des structures variées à l'instar des résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA), des foyers de jeunes travailleurs (FJT), des pensions de famille, des résidences accueil. Elle devra correspondre aux attentes de l'État et obtenir son agrément. Dans le cadre de la MOUS et en fonction des profils et choix résidentiels, ces structures seront en partie proposées aux résidents actuels du FTM.

Au regard de la perte de capacité, pourront être envisagés des programmes mixtes avec résidence sociale pour reloger une partie des résidents (Résidence sociale/Foyer jeunes travailleurs, Résidence jeunes actifs /Résidence sociale, etc..)

3.2. Caractéristiques de la résidence sociale reconstruite

L'opération réalisée visera un haut niveau de qualité urbaine, architecturale et environnementale. Antin Résidences, en qualité de maître d'ouvrage, et en fonction de l'état d'avancement de la cession du foncier, s'engage à prendre en compte les prescriptions formulées par la commune et par la Communauté Urbaine, et à s'intégrer dans la vision globale des projets sur le secteur, sous coordination de la ville.

Les logements produits dans la résidence sociale seront individuels et autonomes. Ils seront donc majoritairement de type T1, à l'usage exclusif d'une personne seule, comportant l'ensemble des éléments de confort habituels (sanitaires douche et WC, espace kitchenette).

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'État et du gestionnaire.

La prise en compte du phénomène du vieillissement doit faire partie des éléments incontournables du traitement du FTM. En effet, le diagnostic social a révélé que les personnes âgées de plus de 60 ans représentent une part importante de la population des résidents rencontrés (30%). Le projet de reconstruction devra proposer des adaptations du bâti et des équipements qui permettent de répondre à l'objectif d'accompagnement du vieillissement (équipements spécifiques tels que rampes d'accès, mains courantes, ascenseurs barres d'appui, sanitaires adaptés, logements aux normes « handicapées »...). Les résidents âgés du FTM seront prioritaires au relogement dans la résidence sociale sur site.

Le niveau de redevance pratiqué pour les logements autonomes de type T1, d'une surface minimale attendue de 18m², sera égal au plafond autorisé par l'administration, eu égard à la qualité des résidences sociales qui seront produites. Ces niveaux de redevances devront permettre de sécuriser l'équilibre économique de ces opérations, en complément des différentes aides à l'investissement apportées par les partenaires du projet. Le niveau de redevance des T1' pourra être égal au plafond autorisé par l'administration sous réserve qu'ils disposent d'une surface offrant un réel gain de confort pour le résident (supérieur à 23 m²). Les prestations obligatoires seront limitées à l'amortissement du mobilier, conformément à la réglementation.

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

La prévention des risques de sur-occupation est un enjeu majeur pour le bon fonctionnement de la résidence sociale. A ce titre la conception des logements notamment la disparition des chambres collectives, et la gestion des entrées au sein de la résidence sociale devront participer à prévenir ce risque. L'hébergement d'un tiers s'inscrira dans le respect de l'article R 633-9 du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, l'emprise libérée par la démolition du foyer permettrait le développement d'une opération de valorisation immobilière qui devra s'inscrire dans une logique de diversification de

l'habitat ou des fonctions urbaines, ceci avec une vision globale des projets sur le secteur sous coordination de la ville.

4. Modalités d'association des résidents à la démarche et à l'organisation du processus de relogement et à la conception des futures résidences sociales

4.1. L'association des résidents au projet, une clé de réussite du projet de traitement

Le gestionnaire assurera une information et une concertation régulière avec les résidents aux différentes étapes du processus de traitement, dont la conception de la future résidence sociale, incluant, notamment :

- une réunion avec le comité des résidents pour présenter les scénarios de traitement envisagés, le phasage, l'objectif du diagnostic social conduit dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) et la méthodologie retenue par les partenaires
- une réunion avec l'ensemble des résidents en titre, dans le respect des mesures sanitaires
- des points d'étape réguliers avec le comité de résidents sur l'avancement de la mission et les éventuels blocages ou difficultés rencontrées.
- Un support d'information générique sur l'accès aux structures de droit commun sera délivré aux occupants non titulaires d'un contrat de bail

Il est à noter qu'à ce jour, en l'absence de site de desserrement, il est difficile d'apporter une information aux résidents sur leur devenir résidentiel.

4.2. La réalisation d'une MOUS sur la durée du traitement du foyer

Au comité de pilotage du 1er juillet 2021, il a été décidé de renforcer la MOUS gérée par le gestionnaire Coallia, qui permettra le relogement renforcé pour accompagner les résidents du FTM Nouvelle France aux Mureaux.

Elle s'articulera autour de plusieurs volets :

- un volet accompagnement au relogement
- un volet sécurisation du site et organisation de la vacance
- un volet accompagnement social plus global (*avec une action ciblée auprès des résidents âgés de plus de 55 ans*)

Le gestionnaire organisera **des réunions d'informations régulières** à destination de l'ensemble des résidents du foyer afin d'y exposer les grands principes de réalisation de la MOUS, du relogement ainsi que les modalités concrètes de déménagement. **Ces éléments d'information seront diffusés autant que possible par communiqués du gestionnaire et auprès du comité des résidents le cas échéant.**

Le diagnostic social réalisé auprès de la majorité des résidents a permis d'approfondir la connaissance du profil des résidents, de leur mode de vie et du fonctionnement social de la structure actuelle afin d'affiner le projet social de la nouvelle résidence sociale et a permis de recenser leurs souhaits résidentiels entre plusieurs options ; que ce soit la nouvelle résidence sociale sur le site historique, ou le souhait d'intégrer le parc social ordinaire ou toute autre structure adaptée. Le rôle de la MOUS sera notamment d'établir les conditions de relogements de ces résidents du foyer qui ne seront pas relogés sur site.

Ainsi, les modalités de relogement hors site des résidents en titre seront détaillées dans la MOUS en tenant compte de leurs choix résidentiels et dans une logique de parcours résidentiel ascendant.

Ces relogements s'opéreront en fonction des résultats de l'évaluation sociale pour tenir compte de la situation de chaque résident :

- Les situations qui nécessitent une orientation vers une autre résidence sociale ou une structure d'hébergement feront l'objet d'un signalement au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO). A ce titre, Coallia mobilisera prioritairement le contingent en résidences sociales de son parc francilien, mais aussi, le cas échéant, celui des autres maîtres d'ouvrage.
- Les demandes de relogement dans le parc social familial feront préalablement l'objet d'une demande de labellisation prioritaire à la DDETS et, en complément de la mobilisation du contingent préfectoral, Coallia sollicitera les partenaires réservataires de logements sociaux (Action logement, collectivités, bailleurs) pour faciliter l'accès au logement pérenne.

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.

Le travail mené par la MOUS sera régulièrement présenté au comité de pilotage. Un comité de relogement trimestriel permettra le suivi de la MOUS plus spécifique en amont de la réunion du comité de pilotage.

Le plan de relogement précisera les engagements des signataires du présent protocole et des comités de relogements se tiendront régulièrement pour en assurer le suivi. Il s'agira, à travers ce plan :

- d'apporter toutes les garanties d'application du droit au relogement des résidents du foyer ; de respecter les exigences légales dans le choix de leur nouveau logement en respect du principe de parcours résidentiel ascendant permettant d'inscrire les personnes en difficulté dans une dynamique d'insertion ;
- de préparer et de conduire les opérations de relogement nécessaires dans de bonnes conditions pour les ménages concernés.

Le financement de la MOUS, estimé à 197 213,00 €, sera pris en charge selon la clé de répartition annexée au présent protocole.

5. Phasage et calendrier d'exécution de l'opération de traitement du foyer de travailleurs migrants

Le traitement du FTM comprendra quatre phases principales:

- Phase 1, 2022 :
 - lancement de la MOUS pour la partie relogement par Coallia
 - Arrêt des relocations et accompagnement vers certains relogements
- Phase 2, 2023 :
 - concertation Antin Résidences/Commune sur la définition du nouveau projet de résidence et plus largement avec les différents acteurs pour le montage financier
 - Montée en puissance de la MOUS
- Phase 3, à l'horizon 2025 :
 - construction de la résidence sociale sur le site historique de 150 logements autonomes
 - début des relogements des résidents sur le site historique
 -
- Phase 4 :
 - fin de la MOUS et des relogements
 - démolition du FTM
 -

Les partenaires du projet se fixent comme objectif de pouvoir démolir l'intégralité de la

structure actuelle au plus tard à la fin d'année 2025.

6. Engagement des partenaires

L'État s'engage à :

- participer au financement de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ;
- financer la construction de la résidence sociale nécessaire au traitement de la structure actuelle, et des autres structures permettant la reconstitution de l'offre, selon les modalités en vigueur l'année où seront déposées les demandes d'agrément avec l'objectif de favoriser l'équilibre économique de ces opérations. L'État s'engage à considérer systématiquement le financement de ces opérations comme étant prioritaire dans la programmation du financement du logement locatif social établie chaque année ;
- à défaut de pouvoir reconstituer l'ensemble de l'offre à l'échelle de l'EPCI, accompagner le bailleur social dans sa recherche de sites
- instruire la convention APL dans les meilleurs délais, en tenant compte des nécessités de l'instruction des services et dès lors que le projet social a été validé par l'ensemble des partenaires ;
- participer aux réunions du comité de pilotage et de relogement organisés par COALLIA ;
- participer à l'élaboration du projet social de la résidence.

La ville des Mureaux s'engage à :

- participer au financement de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;
- garantir les emprunts contractés par le maître d'ouvrage pour financer la reconstruction de la résidence sociale ;
- faciliter les différentes opérations de déménagement des résidents nécessaires au traitement du FTM ;
- délivrer toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération démolition du FTM et reconstruction en résidence sociale : chantier, etc ;
- instruire le permis de construire, en lien avec le PLUi porté par la CU GPS&O
- participer à l'élaboration du projet social de la résidence ;
- participer aux comités de pilotage et de relogement

La CU GPS&O s'engage à :

- participer aux réunions du comité de pilotage et de relogement ;
- accompagner le bailleur social dans sa recherche de sites permettant la reconstitution de l'offre de logement démolie en résidence sociale, et/ou en autres structures spécifiques sur le territoire intercommunal ;
- favoriser, par ses compétences, la concrétisation du projet ;

- selon le choix de la Ville, et éventuellement du Conseil départemental des Yvelines, à garantir tout ou partie des emprunts contractés par le maître d'ouvrage pour financer la reconstruction de la résidence sociale,
- participer à l'élaboration du projet social de la résidence.

La CILPI s'engage à :

- participer au financement de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (sous réserve de la disponibilité des crédits dans le cadre de l'appel à projets CILPI/DIAN) ;
- accompagner le gestionnaire dans sa stratégie de traitement du FTM, en instruisant, le cas échéant, les demandes de subventions présentées par COALLIA dans le cadre de son appel à projets et à les proposer à la DIAN – ministère de l'intérieur pour validation ;
- présenter le dossier de résidence sociale en CILPI dans les meilleurs délais à compter de la délivrance des agréments par le préfet. Dans ce cadre, une attention particulière sera notamment portée au projet social, au projet de résidence sociale définitive ainsi qu'au relogement des résidents ;
- veiller au respect des droits des résidents dans le cadre des opérations de relogement temporaires et définitives ;
- participer aux réunions du comité de pilotage et de relogement ;
- participer à l'élaboration du projet social de la résidence.

COALLIA s'engage à :

- mener la MOUS à compter du 1er janvier 2022 et la suivre jusqu'à son terme
- participer au financement de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;
- informer régulièrement et autant que nécessaire les résidents sur le processus de traitement du foyer et de relogement de ses résidents aux différentes étapes du traitement ;
- assurer un travail de veille, par son équipe de gestion locative sociale dédiée auprès des résidents en situation de fragilité afin de les inscrire dans une dynamique d'insertion ;
- procéder à un gel des entrées, à compter de la signature du présent protocole, sur le foyer et à faire un reporting régulier sur les problématiques rencontrées sur le FTM au cours de son traitement aux partenaires ;
- mettre en œuvre les dispositifs de condamnation des lits/chambres au fur et à mesure de l'opération de traitement ;
- organiser et participer aux comités de pilotage et de relogement avec l'appui des services de l'État ;
- proposer aux partenaires le projet social de la résidence ;
- appliquer, en fonction des textes réglementaires, des mesures visant à contrôler la sur-occupation.

Antin Résidences s'engage à :

- travailler en lien étroit avec la ville sur l'insertion urbaine du projet et, prévoir une

- communication auprès des riverains de manière à limiter les recours contentieux ;
- travailler en lien étroit avec la ville sur la valorisation du foncier libéré par la démolition du foyer ;
 - partager l'état d'avancement des négociations sur une éventuelle cession (à la valeur nette comptable) aux différents partenaires.
 - réaliser les études nécessaires à la construction d'une résidence sociale de 150 logements sur le site historique du FTM et déposer, auprès des services de l'État, le dossier de demande d'agrément de l'opération ;
 - participer au financement de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale ;
 - déposer les autorisations d'urbanisme dans les meilleurs délais, auprès des services de la ville une fois le projet défini.
 - rechercher des sites permettant le solde de la reconstitution de l'offre de logement démolie en résidence sociale, et/ou en autres structures spécifiques sur le territoire intercommunal ; et à défaut sur le département.

En cas de cession du foyer par Antin Résidences, les obligations d'Antin Résidences figurant au présent protocole seront transférées à l'acquéreur.

Action Logement services s'engage à :

- présenter à ses instances de validation les financements souhaités pour les résidences sociales issues du traitement du FTM, après avoir recueilli l'avis favorable de la Commission Interministérielle pour le Logement des personnes Immigrées ;
- accompagner ses partenaires sur les programmes de relogement préalables aux opérations de démolition menées. A ce titre, Action Logement Services sera partenaire du dispositif en mobilisant l'offre locative (logement social, logement en résidence sociale ou autre produit adapté) dont il dispose, afin de faciliter le relogement des salariés des entreprises du secteur assujetti concernés par le projet de démolition.

Une part importante des logements financés par Action Logement Services ayant pu être réservée en droit de suite pour le compte d'entreprises adhérentes, l'engagement contractuel pris avec ces entreprises reste toujours d'actualité et ne pourra être occulté.

Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord*.

Action Logement Services peut également proposer aux salariés qui rencontrent des difficultés conjoncturelles son service d'accompagnement social. Son objet est de favoriser l'accès ou le maintien dans le logement grâce à une prise en charge personnalisée. Les salariés qui seraient en difficulté dans le cadre d'un relogement pourront bénéficier de ce service. Ce réseau dénommé CIL PASS assistance® est déployé au niveau national. Il s'adresse aux ménages dont les difficultés font souvent suite à un accident de la vie qui déstabilise leur budget et fragilise leur situation locative.

Action Logement Services pourra également mobiliser, en tant que de besoin, des moyens et des aides au titre de la solvabilisation et de la sécurisation (aides Loca-pass, Visale) des salariés relogés.

*La mobilisation des réservations Action Logement inclut les logements neufs qui seront cependant réservés en priorité aux salariés des entreprises du secteur assujetti. »

- participer aux comités de pilotage et de relogement.

7. Pilotage du projet

Un comité de relogement et un comité de pilotage, comprenant l'ensemble des signataires du présent protocole, sont constitués pour assurer le suivi de l'opération.

- Le comité de relogement

Il sera mis en place pour garantir la bonne exécution de la mission, il sera chargé des questions opérationnelles. Il se réunira trimestriellement pendant toute la durée de l'opération de traitement. Il sera dédié prioritairement au suivi de la MOUS et du relogement, et pourra connaître de tout sujet lié au déroulement du projet, et au suivi de la reconstitution.

- Le comité de pilotage

Il se réunira à la demande des signataires du protocole, à des étapes clés, et à minima deux fois par an (en janvier et septembre), pour valider l'avancement de l'opération de traitement. Les évolutions éventuelles du calendrier de l'opération seront portées à la connaissance des membres du comité de pilotage.

Les résidents seront étroitement associés au processus de desserrement du foyer de travailleurs migrants par le gestionnaire qui assurera notamment l'information régulière du comité de concertation prévu à l'article L633-4 du CCH.

En fonction des problématiques rencontrées et/ou sur demande d'un des signataires, le comité de pilotage pourra être ouvert au comité des résidents.

Un comité de suivi sera mis en œuvre par la suite afin de veiller au respect des engagements figurant dans le protocole une fois la résidence livrée.

**Fait à
le**

**Pour l'État,
le préfet ,**

Pour la commune,

**Pour la commission
interministérielle pour le
logement des personnes
immigrées,
la déléguée générale,**

**Pour COALLIA,
le directeur de
l'établissement Ile-de-
France,**

Pour Antin Résidences,

**Pour la Communauté
Urbaine,**

**Pour Action Logement
Services,
le directeur de la
délégation Ile-de-France**