



Propositions pour une relance du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants, décidé en 1997, avait à la fois un objectif :

- d'amélioration des conditions de vie des personnes logées dans les foyers grâce à une rénovation en profondeur ou à une reconstruction des 690 structures concernées,
- d'ouverture des foyers sur leur environnement avec en particulier la mise en œuvre d'une politique d'intégration, l'accueil d'un public plus diversifié par l'adoption du statut de résidence sociale.

S'il a conduit au traitement de plus de 500 établissements, la mise en œuvre de ce plan, à l'origine quinquennal, a pris un retard important malgré une forte mobilisation des gestionnaires et il reste encore quelques 150 foyers à transformer dont la moitié en Ile de France

Parmi les causes de ce retard, qui sont multiples, peuvent notamment être citées :

- les priorités d'investissement des propriétaires qui peuvent ne pas rejoindre celles des gestionnaires lorsque ceux-ci ne sont pas propriétaires,
- les difficultés à trouver du foncier pour la réalisation des projets lorsque les règles d'urbanisme ne permettent pas la reconstitution sur place de la capacité d'accueil ou/et lorsque des sites de desserrement sont nécessaires ou souhaités,
- la réticence des maires au maintien des capacités d'accueil, même lorsque ce maintien de la capacité d'accueil conditionne la faisabilité de l'opération,
- les difficultés à mener les opérations lorsque les besoins de relogement temporaire sont importants, notamment dans le cadre d'opérations conduites en plusieurs phases,
- l'impossibilité de mobiliser un financement suffisant ou la faible visibilité sur cette mobilisation du fait d'enveloppes budgétaires insuffisantes ou de règles évoluant au cours du temps.

La dégradation du bâti des établissements qui n'étaient pas initialement inscrits au plan de traitement et aussi l'objectif plus affirmé d'une individualisation des logements a conduit, fin 2018, à une première révision de la liste des établissements restant à traiter en incluant notamment des foyers qui avaient acquis le statut de résidence sociale sans travaux ou avec des travaux insuffisants.

La crise sanitaire que nous traversons a mis en évidence la nécessité de généraliser l'individualisation des logements à un horizon le plus proche possible, ce qui implique la définition d'un plan de relance volontariste, avec à la fois une nouvelle révision de la liste des établissements restant à traiter, une programmation des projets en concertation avec les gestionnaires et l'adoption de dispositions permettant de surmonter les obstacles à la mise en œuvre, parmi lesquels ceux rappelés plus haut.

Le nombre de foyers effectivement traités aujourd'hui en moyenne chaque année montre l'absolu nécessité de ce plan de relance, avec l'ambition qui doit être clairement affiché d'une individualisation de l'ensemble des logements à 2026.

L'implication des collectivités territoriales dans la mise en œuvre de ce plan est en outre indispensable, avec si nécessaire des obligations à définir pour lever les oppositions rencontrées.

La contribution apportée par les résidences sociales issues de la transformation des foyers à la création de logements pour l'accueil de personnes qui ne peuvent pas pour des raisons sociales et économiques accéder à un logement ordinaire renforce la nécessité d'une accélération de la mise en œuvre du plan de traitement sans pour autant se substituer à la mise en œuvre d'une stratégie de développement de l'offre de logement en résidence sociale dans le cadre de la politique du logement d'abord, tout particulièrement dans les zones tendues.

1 La définition et la programmation des projets

1.1 Une programmation volontariste prenant en compte les spécificités des territoires

- Programmation définie en concertation avec les gestionnaires, dans un cadre pluriannuel, avec une obligation de reconstitution de capacité, sauf si les besoins de logement en résidence sociale sont couverts pour le territoire concerné.
- Prise en compte des besoins des territoires dans la définition des projets, avec une ouverture possible à des projets mixtes

1.2 Une facilitation dans la mise à disposition de foncier

- Mobiliser les services de l'État pour l'identification des fonciers nécessaires à la réalisation des opérations
- Mettre à disposition des fonciers de l'État avec l'application d'un décote

1.3 Une intégration de la programmation dans les PLH

- Intégrer les objectifs de création de places en résidence sociale dans les PLH.
- Prévoir une pénalisation en cas de non atteinte des objectifs

1.4 Une simplification et une adaptation des règles d'urbanisme

- Autoriser la création de logements en résidence sociale en QPV pour permettre la reconstitution de capacité.
- Déroger aux règles d'urbanisme relatives au stationnement en ouvrant la possibilité d'une classification des résidences sociales en équipement d'intérêt collectif

2 L'agrément et le financement des projets

2.1 Une accélération et une simplification du processus décisionnel

- Redéfinir les modalités de validation des projets, avec une unification du processus de décision
- Ouvrir la possibilité d'agrément pluriannuels portant sur plusieurs opérations
- Stabiliser les caractéristiques des opérations au moment de l'agrément

2.2 Une mobilisation des financements PLAI

- Sanctuariser au plan national une enveloppe pluriannuelle de PLAI visant à parachever le PTFTM d'un montant de 400 millions d'euros en subvention et 800 millions d'euros en prêts
- Définir des montants de subvention cohérents avec les objectifs de limitation des taux d'effort pour les résidents.
- Accepter une mixité dans le financement des projets.

2.3 Une stabilisation et une simplification des modalités d'intervention d'Action Logement dans le financement des projets

- Intégrer la décision d'intervention d'Action Logement pour le financement des projets dans le processus de validation en amont de ceux-ci.
- Stabiliser les modalités d'intervention en montant, durée, taux et garantie, en excluant les demandes de garantie de collectivités territoriales.
- Ouvrir la possibilité de financement par Action Logement de projets mixtes, avec la possibilité de mobiliser un financement classique pour les logements qui ne sont pas financés dans le cadre du plan de traitement.
- Simplifier les modalités de financement des opérations

2.4 La définition des modalités de financement des opérations dans le cadre de l'Anru

- Etablir une liste spécifique des FTM inscrits dans des territoires NPRU
- Articuler et simplifier les modalités de traitement des FTM en ANRU
- Préciser les modalités de financement des foyers en QPV

3 La mise en œuvre des projets

3.1 Une facilitation des opérations de relogement transitoire

- Mettre à disposition des logements vacants pour le relogement transitoire
- Inclure les coûts de relogement transitoire dans l'assiette des financements
- Financer des sites de desserrement transitoire multi-opérateurs
- Donner un cadre juridique aux résidences transitoires réalisées en construction modulaire démontables ou dans des bâtiments destinés in fine à d'autres usages pour permettre une mobilisation des aides au logement.
- Appuyer financièrement le coût de désamiantage des démolitions ou réhabilitations

3.2 Une cohérence entre les engagements demandés aux gestionnaires dans les projets sociaux et les engagements pris par les partenaires institutionnels

- Revaloriser l'AGLS et ne pas conditionner son attribution à des critères sans rapport avec la circulaire relative à cette aide.
- Définir les financements à mobiliser pour les actions d'accompagnement social et préciser les engagements pris par les financeurs