



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI)

Rapport d'activité 2019



Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)

Direction générale des étrangers en France (DGEF)

Septembre 2020

La Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées (CILPI) pilote le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) et veille à leur accompagnement social. Elle a aussi pour mission de renforcer le réseau d'acteurs (administration, bailleurs, gestionnaires, associations et représentants de résidents) et d'animer des groupes de réflexion sur le mieux vivre ensemble, l'intégration des résidents et leur accès aux droits.

Les Foyers de Travailleurs Migrants (FTM), construits dans les années 50/60, ont apporté une réponse dans l'urgence aux besoins de logement des travailleurs migrants (main d'œuvre d'après-guerre) et au développement anarchique des bidonvilles.

Les foyers ont été construits afin de loger un grand nombre de résidents au détriment des notions de confort et d'intimité : unité de vie, chambres de 7,5 m² ou à lits multiples, cuisines et sanitaires partagés.

Ces structures, souvent sur-occupées, se sont rapidement dégradées. Généralement construits en périphérie des villes, ces foyers ont favorisé l'isolement des résidents et la reproduction des modes de vie communautaires

Ne répondant plus aux normes actuelles de logement, ces FTM connaissent encore des activités informelles incompatibles avec les normes de sécurité et le de logement décent.

Le plan de traitement et son état d'avancement

La prise de conscience du profond isolement des foyers (spatial et social) a suscité le lancement d'une politique publique ambitieuse pour leur transformation progressive en résidences sociales. Un Plan de Transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) a été décidé en 1997.

Ce plan vise à transformer les anciens foyers en résidences sociales, composées de logements autonomes, assurant ainsi aux résidents un logement décent, ainsi qu'un accompagnement social adapté, qui participe à leur meilleur accès aux droits, aux soins, ainsi qu'une sortie de l'isolement, notamment pour les plus âgés d'entre eux, les « Chibanis » (50 000 travailleurs migrants âgés).

Le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants s'appliquait dès 1998 à 687 foyers qui accueillent environ 100 000 travailleurs immigrés. À ce jour, 142 sont en attente de traitement soit un taux de réalisation de 80 %. Les derniers foyers concernés présentent généralement des problématiques aigües (contraintes bâtementaires fortes, zone territoriale tendue, collectivités territoriales réservées, opposition de certains représentants de résidents, réduction des subventions État...).

La mise en œuvre du Plan de traitement s'est particulièrement heurtée, cette année, aux freins déjà identifiés, qui apparaissent avec une acuité particulière. Notamment, la raréfaction des sites de desserrement et la diminution de capacité des résidences créées contraignent fortement la réalisation du Plan, alors que la demande en logements très sociaux s'affirme notamment avec l'ouverture de ces structures à un nouveau public.

Bilan quantitatif de la mise en œuvre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM)

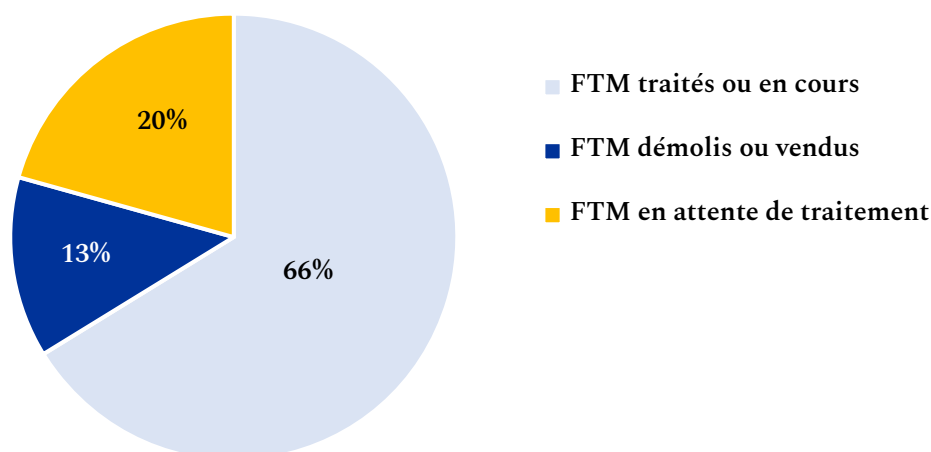
Depuis le lancement national du PTFTM en 1997, le coût global des opérations de traitement s'élève à **2,5 milliards d'euros**.

À ce jour 142 FTM sont en attente de traitement, soit un taux de réalisation de 80 %.

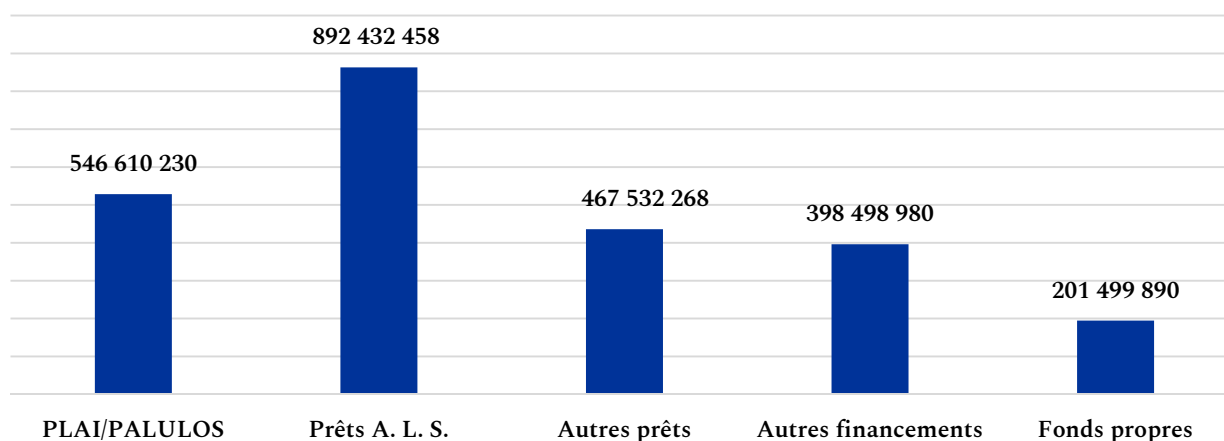
Sur les 687 FTM recensés en 1998 :

- 455 ont été traités ou sont en cours de traitement ;
- 90 ont été démolis, vendus ou changement de statut ;
- 142 sont en attente de traitement.

Avancement du Plan de Traitement



Répartition financière du Plan de traitement
1997- 2019



Activité de l'année 2019

Pour 2019, la CILPI a validé **6 opérations de traitement** situées en Région Ile de France (hors Paris) pour **88 millions d'€ de travaux** et la création de **8 résidences sociales**.

Coût du PTFTM 2019

1. Coût total des projets¹

L'ensemble des 6 projets de traitement ayant obtenu un avis favorable représente :
un **coût total de 88 M€**

Ce coût total a été financé par :

- des subventions de l'Etat : 18 M€ soit 20.5 % ;
- des subventions des collectivités territoriales : 2,3 M€ soit 2.6 % ;
- des prévisions de prêts d'Action Logement Services : 29 M€ soit 33 % ;
- des prévisions de prêts de la CDC : 31,6 M€ soit 35 % ;
- des fonds propres des propriétaires : 7 M€ soit 8 %.

En 2019, 36 millions d'aides à la pierre et 50,1 millions d'€ de prêts Action Logement Services ont été attribués aux opérations de transformation de FTM en RS.

2. Coût moyen par opération

Le **coût moyen** par résidence sociale créée est de **10 M€**

Ce coût moyen par opération de traitement est de 14,6 M€ (6 FTM transformés) et il est de 10 M€ par résidence sociale créée (8 RS créées).

La diminution de capacité demandée par les acteurs locaux peut conduire à créer deux résidences sociales pour une opération de transformation de Foyer de Travailleurs Migrants.

3. Coût moyen par logement

Il est de :

- **70 054 €** (1 261 logements) répartis uniquement en Ile de France (Essonne, Val d'Oise et Seine-Saint-Denis).
- En 2018, le coût moyen au logement en Ile de France (hors Paris) était de **68 288 €** (1 466 logements).

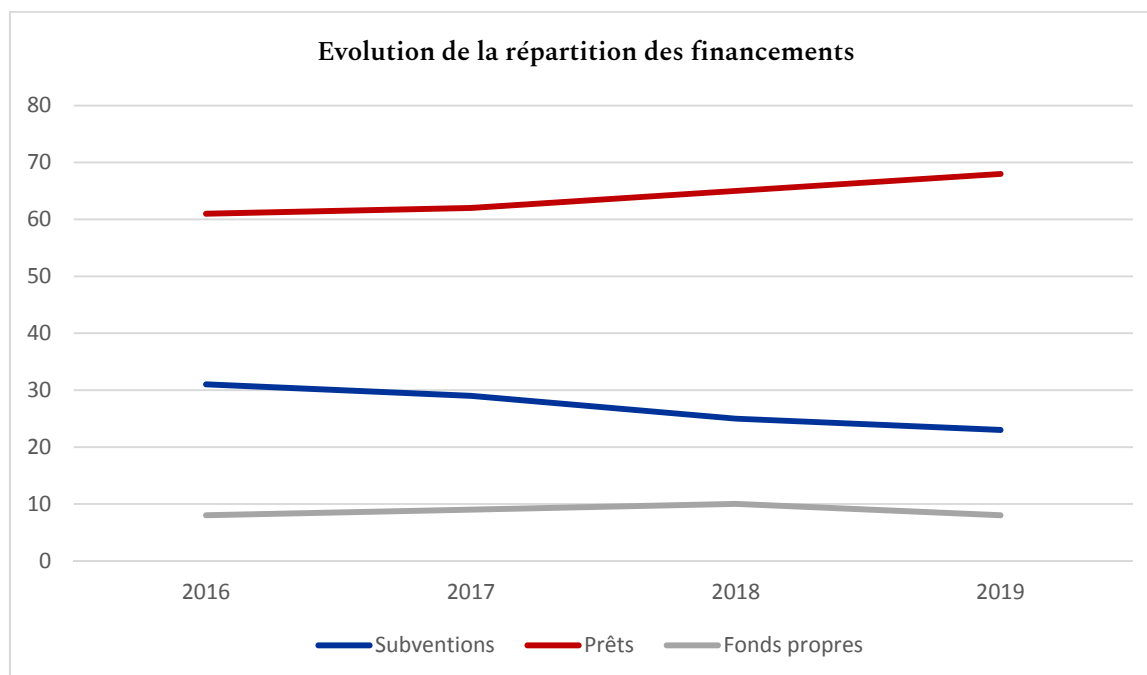
¹ Les calculs et analyses qui suivent s'appuient sur les montants *prévisionnels* figurant dans les plans de financement des projets présentés. Seuls les montants des subventions ETAT/ANRU sont fixés. Les subventions demandées aux collectivités territoriales ne sont pas toujours finalisées. Les montants des prêts demandés peuvent également être réajustés en fonction des subventions obtenues et du coût des travaux qui peuvent baisser après la passation du marché de travaux.

Financement des projets

La part des prêts nécessaire au montage financier d'une opération est en augmentation devant la diminution des subventions des collectivités territoriales. La part de fonds propres du maître d'ouvrage reste stable, bien que supérieure à la participation de 7% obligatoire.

Répartition en pourcentage des sources de financement (niveau national)

Sources de financement	2016	2017	2018	2019
Subventions des collectivités territoriales	31 %	29 %	25%	23%
Prêts	61 %	62 %	65%	68%
Fonds propres des propriétaires	8 %	9 %	10%	8%



Impact financier pour les résidents

Moyenne des redevances pour les T1 (de 12 à 19.9 m²)

Zone géographique	Moyenne des redevances 2019
IDF hors Paris	403€
Essonne	390€
Seine Saint Denis	415€
Val d'Oise	406€

Les redevances pratiquées varient en fonction du zonage et des superficies des logements. Généralement, les redevances sont établies à 100 % des plafonds réglementaires lorsque le T1 atteint les 18 m², en deçà une décote peut être appliquée afin d'obtenir une politique de redevance au plus juste.

Capacité traitée et capacité produite

Les 6 opérations validées vont permettre de transformer **1 344 lits** de FTM.

La capacité prévue, au terme des opérations de transformation, est de **1 261 logements autonomes** pour une capacité d'accueil de **1 454 résidents** dont 1 000 places pour les isolés et 454 places pour les familles (monoparentales et couples).

Bilan de l'appel à projet DAAEN 2019

Les subventions de la DGEF/DAAEN en accompagnement du plan de traitement

Pour faciliter la transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales et favoriser l'accompagnement social des résidents, la CILPI gère les subventions pilotées par la direction de l'intégration et de l'accès à la nationalité (DIAN – ex DAAEN) et attribuées aux gestionnaires de foyers et RS. Ces subventions sont accordées via l'appel à projet « actions d'accompagnement du Plan de Traitement » – action 16 du programme 104.

Cet appel à projet 2019 a été simplifié. L'instruction est entièrement dématérialisée et le calendrier resserré.

Les subventions sont de trois types :

- Une **subvention destinée à compenser les pertes d'exploitation** induites par les travaux de démolition/reconstruction et /réhabilitation (axe 1) ;
- Une subvention « soutien aux gestionnaires » permettant de développer **l'ingénierie d'accompagnement des résidents** (axe 2) ;
- Une subvention pour l'équipement en **mobilier** adapté aux résidents âgés de plus de 60 ans, d'une nationalité hors union européenne (axe 3).

En 2019, 8.1 millions d'euros de subventions liées à l'appel à projet national ont été accordées aux associations et gestionnaires de foyers dans le cadre de l'accompagnement du plan de traitement.
--

Ces subventions ont été versées à **24 porteurs**.

Subventions versées par axe

Axes	Subvention versée en 2019
Axe 1 : surcoûts	4,8 M€
Axe 2 : soutien aux gestionnaires <i>Dont ATL*</i>	2,8 M€ 702 764 €
Axe 3 : mobilier	401 500 €
TOTAL	8,1 M€

*ATL : Aide transitoire au logement

Les réalisations 2019

1. Premier bilan d'activité du comité d'étude sur le logement des populations immigrées

3 sujets d'étude ont été validés en Commission et ont donné lieu à des groupes de travail avec les services de l'Etat, gestionnaires et associations d'accompagnement :

- Les femmes isolées dans leur logement ;
- La résidence sociale de demain ;
- L'histoire des FTM : logement et immigration.

2. Actualisation de l'Appel à Projets en fonction des retours du terrain

En retour du questionnaire de satisfaction, 60% des porteurs de projets se sont déclarés satisfaits et 38% très satisfaits. L'appel à projet a été actualisé en 2019 avec :

- Un point d'attention fort porté sur l'ingénierie sociale (lutte contre la sur-occupation et les activités informelles) ;
- Un calendrier resserré pour un versement de subvention avancé ;
- Une convention pluriannuelle signée avec Adoma (qui gère plus de 50% des FTM à traiter).

3. Elargissement du plan de traitement aux anciens FTM transformés en résidences sociales sans travaux

Après un recensement national, 18 RS sans travaux qui présentent en réalité les mêmes difficultés que les anciens foyers, ont été intégrées au plan de traitement. Ce chiffre correspond aux situations les plus critiques. D'autres structures en voie de dégradation avancée seront amenées à intégrer ce plan sous réserve de l'accord de la CILPI.

4. Des rencontres au plus près du terrain

Pour faire suite aux rencontres interrégionales organisées à Lyon en 2018, la CILPI a réuni l'ensemble des acteurs du plan de traitement en juin 2019 à Strasbourg pour les régions Grand Est et Hauts de France.

5. Poursuite de l'effort de sensibilisation auprès des partenaires institutionnels, associatifs et politiques

- Réalisation de journées régionales rassemblant les différents partenaires locaux ;
- Réalisation d'ateliers DIHAL ;

- Organisation de visite de foyers ;
- Communication écrite via les cyber-lettres et Internet.

L'impact de la crise Covid-19 et l'opportunité d'une relance du plan

La crise de la Covid dans les foyers de travailleurs migrants

La crise Covid-19 a montré les limites des conditions de logement dans les foyers de travailleurs migrants (FTM) qui comportent des chambres collectives ou des unités de vie et qui ne garantissent pas la sécurité sanitaire, ni la capacité d'isolement nécessaires pour les résidents malades. Nombre de facteurs (sur-occupation, chambres à lits multiples et unités de vie, chambres de moins de 7,5 m², WC et cuisines communes) ont rendu malaisées l'application des gestes barrières et les procédures de confinement pour les malades de la Covid-19.

Au cours de cette crise près de 1 500 résidents ont été contaminés par la Covid-19 et plus d'une centaine sont malheureusement décédés. Il paraît donc urgent de donner aux travailleurs migrants des conditions de logement qui respectent les normes d'usage et de renforcer leur accompagnement au quotidien.

C'est pourquoi, la CILPI œuvre activement à poser les bases d'un plan de relance du PTFTM pour accélérer la réhabilitation de tous les foyers en ciblant les plus vétustes.

Le plan de relance appliqué au PTFTM

Aujourd'hui, le plan de traitement doit encore réhabiliter le dernier quart des foyers particulièrement dégradés qui cumulent de nombreux freins au traitement (manque de foncier, raréfaction des sites de desserrement, diminution des capacités, bâtis très dégradés, sur-occupation et activités illégales). L'inclusion de la rénovation de tout ou partie de ces structures dans un futur « plan de rebond » serait particulièrement opportune.

Pour traiter les 142 FTM restants, la CILPI et l'ensemble des acteurs du plan de traitement (gestionnaires, Préfectures et collectivités territoriales) doivent répondre à de nouveaux enjeux :

- **Un modèle économique à repenser** car les diminutions de capacité des structures transformées obligent à adapter les scénarios budgétaires ;
- **Des modes de transformation des FTM à réinventer** en s'appuyant sur des nouvelles techniques de construction (usage des modulaires, intégration des nouvelles normes environnementales, anticipation des évolutions de l'usage du bâti) ;
- **Des capacités d'ingénierie et de financement des bailleurs à soutenir** via une coordination active des réseaux d'acteurs ;
- **L'intégration au plan de traitement des premières résidences sociales** construites entre 97 à 2000 et traitées de manière partielle ;
- **Un accompagnement social à adapter à l'usage numérique.** L'accompagnement doit prendre en compte l'inclusion numérique des résidents très éloignés de cet outil.

Pour ce faire, il est proposé :

- **D'accélérer la réhabilitation des foyers les plus éloignés des normes** en ciblant les FTM et certaines résidences sociales issues du plan dont le **traitement est urgent ou problématique** (avis défavorable de la commission de sécurité, chambres partagées, sur-occupation...).
- **De mieux répondre aux évolutions des territoires et des normes environnementales**

Le nouveau plan de traitement devra **favoriser les économies d'énergie** pour diminuer l'impact environnemental des structures (rénovation thermique...), l'accès au numérique et l'inclusion dans les quartiers.

- **De faciliter l'évolution de l'accompagnement social**, en :

Favorisant l'apprentissage des outils numériques pour permettre aux résidents d'acquérir leur autonomie, dans un contexte de dématérialisation croissante des démarches administratives.

Construisant un fort partenariat sanitaire pour éviter les ruptures de soins. La crise Covid-19 a mis l'accent sur les forts risques de comorbidité liés aux maladies chroniques mal soignées.

Développant l'accompagnement « dans et hors les murs » pour lutter contre l'isolement et favoriser l'inclusion dans le quartier. Les migrants âgés de plus de 60 ans sont plus de 35 000 dans les résidences et foyers. Public particulièrement vulnérable, souffrant d'une grande précarité et éloigné du recours aux droits. Ils peuvent bénéficier d'un accompagnement social portant aussi bien sur du maintien à domicile (en cas de dépendance) que sur de la lutte contre l'isolement ou sur de l'aide aux démarches administratives, et de l'alphabétisation.