

**PRETS POUR LE FINANCEMENT DU PLAN DE TRAITEMENT DES FOYERS DE TRAVAILLEURS MIGRANTS (PTFTM)  
ARTICLES R. 313-19-3 I a) – R. 313-20-3 I**

**Conditions de mise en œuvre**

<b>Bénéficiaires</b>	Toute personne morale.
<b>Eligibilité des foyers</b>	<p>Sont éligibles les foyers respectant les trois critères cumulatifs suivants :</p> <p>a/ Foyers comprenant plus de 50% de résidents « travailleurs migrants ou anciens travailleurs ».</p> <p>Un travailleur migrant s'entend d'une personne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ayant une nationalité étrangère,</li> <li>• étant titulaire d'un titre de séjour,</li> <li>• qui exerce ou a exercé une activité rémunérée régulière sur le territoire national.</li> </ul> <p>b/ Foyers ayant plus de 50 lits.</p> <p>c/ Foyers les plus éloignés des normes actuelles de logements, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les foyers dont le bâti est dégradé ou dangereux ;</li> <li>• les foyers ayant plus de 25% du nombre de lits situés en dortoirs, chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• les foyers dans lesquels la sur-occupation (plus de résidents que la capacité d'accueil) est supérieure à 20%.</li> </ul> <p>Les foyers sont classés en deux catégories :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ foyers dits prioritaires dont au moins 50% du nombre de lits sont situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup>, ou dont le taux de sur-occupation est supérieur à 30% ;</li> <li>▪ foyers dits non prioritaires dont la proportion du nombre de lits situés en dortoirs, en chambres à lits multiples ou chambres d'une surface inférieure ou égale à 7,5 m<sup>2</sup>, est comprise entre 25 et 50 % ou dont le taux de sur-occupation est compris entre 20 et 30 %.</li> </ul>
<b>Opérations finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opérations de construction, de démolition/reconstruction, d'acquisition/ amélioration ou de réhabilitation/restructuration de FTM, y compris dans le cadre du desserrement d'un site existant.</li> <li>• Etudes préalables aux opérations ci-dessus comprenant le diagnostic social et l'accompagnement au relogement.</li> </ul>
<b>Opérations non finançables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux d'urgence et de sécurité ;</li> <li>• Traitement ou production d'autres établissements non financés habituellement par l'UESL installés dans le bâti d'un foyer ;</li> <li>• Etudes techniques et architecturales liées au traitement d'un foyer.</li> </ul>
<b>Conditions de financement</b>	<p>- Montant maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50% du prix de revient prévisionnel après appel d'offres, dans la limite de 30 000 € par logement créé en zone C, 40 000 € en zone B2, 45 000 € en zone B1, 50 000 € en zone A et 70 000 € en zone A bis, pour les foyers dits prioritaires ; avec possibilité sur dérogation de l'UESL de porter cette quotité à 60% pour des besoins d'équilibre d'opération.</li> <li>• 25% du prix de revient prévisionnel après appel d'offres, dans la limite des mêmes</li> </ul>

	<p>plafonds que ci-dessus, pour les autres foyers dits non prioritaires.</p> <p>Le prix de revient comprend les différents postes pris en compte par l'Etat ou la collectivité délégataire des aides à la pierre, hors frais financiers, frais de direction d'investissement et hors charges foncières pour les acquisitions de plus de 5 ans ou pour les acquisitions R.S.F dans le cadre du protocole d'accord de reprise des foyers de France Habitation.</p> <p>Ne sont pas pris en compte dans le prix de revient les surfaces dédiées aux activités commerciales (hormis les cuisines collectives) ou culturelles, l'acquisition du mobilier, les coûts des déménagements, les études techniques et architecturales et, pour les cuisines collectives, les travaux d'aménagement et d'équipement.</p> <p>Le maître d'ouvrage s'engage à investir entre 7 et 10% de fonds propres dans ces opérations, sauf accord dérogatoire de l'UESL.</p>
<p><b>Modalités de financement</b></p>	<p>Le prix de revient de l'opération d'investissement est financé en prêt long terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 ans pour les opérations de réhabilitation ;</li> <li>• 30 ans pour les autres opérations, avec possibilité sur dérogation de l'UESL de porter cette durée dans la limite de 40 ans pour des besoins d'équilibre d'opération.</li> </ul> </li> <li>- Possibilité de préfinancement dans les mêmes conditions de taux que les prêts à long terme, dans la limite des charges foncières et d'une durée de 3 ans.</li> <li>- Taux : le taux d'intérêt annuel est fixe. Il est égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année précédant la signature de la convention de prêt minoré deux points, sans pouvoir être inférieur au taux de 0,5%.</li> </ul> <p>Les conditions financières des prêts sont rappelées chaque année dans la note de cadrage financier validée par le Conseil de Surveillance de l'UESL.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de mise en place contractuelle d'intérêts intercalaires sur les acomptes versés en anticipation de l'amortissement du prêt.</li> <li>- Les décaissements s'effectuent sur la base de 40% après signature de la convention de financement et sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux, de 30% sur présentation des justificatifs attestant d'un avancement du chantier à 60% et le solde en fin de travaux.</li> <li>- Les pièces à fournir dans le délai de trois mois suivant la fin des travaux sont : la déclaration d'achèvement des travaux ou le procès-verbal de fin de travaux avec réserves, ainsi qu'un bilan financier de fin de travaux (état des dépenses, plan de financement et prix de revient définitifs signés par le Maître d'ouvrage).</li> <li>- L'accord de financement de l'UESL n'est donné qu'après accord de financement de l'Etat et pour des opérations présentées après appel d'offres.</li> </ul> <p>Le prix de revient des études est financé en subvention.</p> <p>Le coût des études dans le cadre des opérations est financé sous forme de subvention au bénéfice des maîtres d'ouvrage à hauteur de 25%, dans la limite de la participation cumulée du maître d'ouvrage et du gestionnaire.</p>
<p><b>Dérogations</b></p>	<p>Des dérogations à la recommandation peuvent être accordées, après examen des dossiers, dans le cadre d'une commission spécifique (Comité technique) dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non-respect de tous les critères d'éligibilité ;</li> <li>• Non-respect du nombre de contreparties</li> <li>• Travaux liés à l'hébergement provisoire des résidents pendant le traitement du foyer mais à condition que ces travaux permettent aux résidents de bénéficier de conditions de confort acceptables ;</li> <li>• Traitement de foyers déjà conventionnés, avec ou sans travaux, en résidence sociale.</li> </ul> <p>Elles sont soumises à l'UESL dans le cadre de la recommandation des avis préalables et doivent s'inscrire dans le respect de la réglementation applicable.</p>

<p><b>Conditions générales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Après travaux, le foyer doit être conventionné au sens de l'article L. 353-1 CCH et suivants ou L. 851-1 du code de la sécurité sociale.</li> <li>• Les logements sont soumis aux conditions de loyers et de ressources n'excédant pas les plafonds applicables aux prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).</li> <li>• Les engagements font l'objet d'une convention de financement conclue entre le maître d'ouvrage, le gestionnaire et le collecteur.</li> <li>• Les engagements sont soumis à l'accord préalable de l'UESL.</li> <li>• Les contreparties prennent la forme de droits de réservation ou de droits de présentation prioritaires, sur la durée du prêt, en fonction des financements apportés et pouvant représenter entre 30% et 50% des logements du programme financé. En fonction des financements, une partie des contreparties peut être délocalisée.</li> <li>• Les gestionnaires s'engagent à loger en priorité sur le nouveau public, les salariés d'entreprises en situation de précarité ou mobilité professionnelle et les jeunes entrant dans la vie active.</li> </ul>
<p><b>Mutualisation</b></p>	<p>Ces dispositions s'appliquent dans le cadre de la note de procédure « Foyers de Travailleurs Migrants ». Financement mutualisé à 100% dans des conditions précisées par note de procédure.</p>
<p><b>Annexes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autres conditions liées à l'élaboration du projet :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Compte tenu de la nécessité de reloger l'ensemble des résidents présents dans les foyers à traiter et de l'importance de la demande de logements en FTM et résidences sociales repérée dans les PDALPD, les opérations financées auront pour objectif de maintenir la capacité d'accueil 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.</li> <li>• Le relogement des résidents : le projet doit prévoir le relogement de tous les résidents présents dans le foyer à traiter. Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) peut y concourir mais elle ne doit être chargée que de la mise en œuvre des solutions de relogement décidées et cadrées par le comité de pilotage local. En fonction des souhaits des résidents, les possibilités de relogement hors d'une résidence sociale (par exemple en logement social) devront être examinées dans les réunions des comités locaux de pilotage. Les différents réservataires de logements sociaux (préfecture, collectivité locale, CIL, bailleur, propriétaire et/ou gestionnaire du foyer...) devront participer de manière équilibrée à cet effort d'accès au logement social. Les résidents présents dans le FTM avant son traitement sont prioritaires pour intégrer la (ou les) résidence(s) sociale(s) issue(s) du traitement. Ceux de ces résidents qui sont des travailleurs migrants pourront, s'ils le souhaitent, s'y maintenir durablement. Le projet social de chaque résidence sociale devra tenir compte de cette donnée.</li> <li>• La production de logements individuels autonomes pour le relogement des résidents doit être systématiquement recherchée : l'opération doit comporter surtout des logements de type T1 (avec la possibilité de T1') dotés de sanitaires individuels (lavabo, douche, WC) et équipés d'une cuisinette. La part des T1' doit être nettement minoritaire et leur redevance doit tenir compte de leur superficie. Des appartements partagés (2 à 4 chambres dans un grand appartement) peuvent être produits à condition que chaque résident dispose :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ d'une chambre individuelle de 9 m<sup>2</sup> minimum lorsque les perspectives d'évolution du public de la résidence font apparaître le besoin ultérieur de grands logements en résidence sociale</li> <li>○ d'une chambre individuelle de 12 m<sup>2</sup> minimum (mais de préférence de 15 à 18 m<sup>2</sup>) lorsque ces chambres sont ultérieurement transformables en T1 autonomes. Dans tous les cas de figure, la redevance devra rester modérée, chaque résident n'ayant l'usage privatif exclusif que de sa chambre.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

Ces appartements ne peuvent pas représenter plus de 5% du total des logements.

- Une conception adaptée du bâti et des espaces collectifs : les espaces et équipements collectifs font partie intégrante d'une résidence sociale. Ils favorisent la vie collective des résidents et doivent donc exister dans toute résidence sociale. Mais leur superficie doit être proportionnée aux besoins, leur usage doit être celui prévu par le projet social et le gestionnaire doit garder la maîtrise de leur utilisation. Les activités informelles installées dans les parties collectives (voire dans les chambres) de certains FTM doivent être supprimées. Une cuisine collective avec une activité commerciale ne peut être envisagée en résidence sociale que si elle respecte les normes d'hygiène, de sécurité et de droit du travail et si elle est gérée par une structure professionnelle. Lorsqu'une cuisine collective existante est « légalisée » dans le cadre du traitement d'un foyer, les coûts de l'aménagement et l'équipement de la cuisine ne sont pas pris en compte dans le calcul du montant du prêt.
- Les coûts de réalisation et de maintenance doivent être maîtrisés (notamment économie systématique des fluides, par exemple par pose de compteurs d'eau individuels).
- L'accompagnement du vieillissement et le maintien à domicile doit être pris en compte dans traitement des foyers et leur passage au statut de résidence sociale. En fonction de l'âge des résidents, les projets de réhabilitation et de construction doivent proposer des adaptations ou transformations du bâti et des équipements qui permettent de répondre à cet 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 »...). Cette adaptation ne doit pas conduire à transformer les résidences sociales concernées en établissements médico-sociaux.
- La lutte contre la sur-occupation doit s'appuyer sur la prise en compte de principes et de mises en œuvre de solutions visant à résorber progressivement la sur-occupation en fonction des textes réglementaires et des orientations produites par l'Etat. Il doit notamment être demandé :
  - aux gestionnaires de tenir compte de cette exigence dans le projet social et dans la gestion quotidienne de la résidence sociale ;
  - aux maîtres d'ouvrage de mettre en œuvre des solutions innovantes en matière de traitement du bâti afin de contribuer à entraver et à résorber la sur-occupation et de parvenir à une diminution significative des charges d'exploitation (- 30 %).
- La phase de traitement du foyer (définition puis mise en œuvre du projet) doit reposer sur une concertation avec les résidents et leurs représentants, notamment dans le cadre des conseils de concertation prévus par la loi « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 et le décret du 23/11/2007.