

**FOYER DES JEUNES TRAVAILLEURS DE LE PORT  
AVENANT AU CONTRAT DE LOCATION  
AVEC LA MISSION INTERCOMMUNALE DE L'OUEST**

Le présent rapport a pour objet de soumettre au Conseil municipal un projet d'avenant au contrat de location concernant le Foyer des Jeunes Travailleurs (FJT), conclu le 09 novembre 2017 avec la Mission Intercommunale de l'Ouest (MIO).

L'avenant porte sur :

- une remise gracieuse de loyers dus à la Ville sur la période 2018-2020 ;
- une réduction de loyers sur la période 2021-2023 ;
- l'intégration de l'ancien logement de gardien du FJT, situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, dans la mise à disposition.

La Ville de Le Port (propriétaire) a mis à disposition de la MIO (gestionnaire), par contrat de location daté du 09 novembre 2017, une partie de son bien cadastré section AS n°631, sis à Le Port, 5 bis rue Victor Hugo.

Pour mémoire, l'ensemble immobilier abrite les locaux du FJT (résidence sociale au sens du Code de la Construction et de l'Habitation), une salle de veillée mortuaire et un appartement non occupé, situé au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment (correspondant à un ancien logement de gardien).

En outre, la mise à disposition de ces locaux communaux à la MIO fait suite à l'appel à projets daté du 10 avril 2017 et à une décision d'attribution de la commission de sélection réunie le 31 juillet 2017.

Dès lors, la mission de la MIO a été de mettre en place la structure, avec les objectifs principaux suivants:

- ouvrir, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la location des 66 logements du FJT rénovés à un public mixte de jeunes travailleurs, étudiants et jeunes en insertion ;
- Porter un projet socio-éducatif d'accompagnement de ces occupants visant à développer leur autonomie en tant que jeunes adultes.

**Sur le projet social et socio-éducatif du FJT :**

L'action menée par la MIO au FJT est structurée par un projet socio-éducatif dont la finalité est l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes accueillis. Elle s'appuie pour ce faire sur une équipe dédiée disposant de qualifications adaptées aux actions collectives et individuelles mises en œuvre. Un accompagnement socio-éducatif individualisé est mené en complément des actions d'animation collective. Il s'agit de réaliser un diagnostic précis de la situation du jeune accompagné afin de l'aider à concevoir son projet de vie, de le guider dans ses démarches et assurer l'interface avec les autres services publics et associatifs.

Cette démarche d'accompagnement doit donc s'inscrire dans la mobilisation du jeune tant dans son projet individuel qu'autour de projets collectifs.

Dans ce cadre, la MIO :

- Mène des actions d'information et d'orientation en matière de logement ;

- Réalise un diagnostic de situation du jeune pour connaître ses ressources, ses potentialités et ses éventuelles difficultés ;
- Mène des actions collectives et individuelles dans les domaines de l'emploi, de l'exercice de la citoyenneté, de l'accès aux droits et à la culture, de la santé, de la formation et de la mobilité, du sport et des loisirs.

La MIO accompagne également les résidents pour faciliter leur intégration au quartier et leurs interactions avec les acteurs sur le plan culturel, sportif, associatif, par :

- De l'information collective et individuelle,
- Des mises en relations entre l'établissement et son environnement, et dans ce cadre le lien éventuel avec les actions de quartiers prioritaires de la politique de la ville.

**La mise à disposition supplémentaire de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage lui permettra de renforcer son offre d'accompagnement, notamment les actions collectives menées avec l'appui des acteurs associatifs locaux et institutionnels.**

### **Sur le contrat locatif et les loyers dus par la MIO à la Ville :**

Le contrat de location conclu le 09 novembre 2017, entre la MIO et la Ville, pour le FJT, pour une durée de six années, se termine le 31 décembre 2023.

Le niveau de loyer dû à la Ville, propriétaire de l'immeuble, a été établi comme suit :

- un loyer annuel de 60 000 €, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises, sur les 3 premières années du contrat, soit pour les années 2018, 2019 et 2020 ;
- un loyer révisé à hauteur de 115 000 €, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises, sur les 3 années suivantes du contrat ; soit pour les années 2021, 2022 et 2023.

Les autres dispositions du bail font référence aux dispositions du Code civil et du Code de la construction et de l'habitation relatives aux logements-foyers dénommés résidence sociale. Elles portent sur les droits et obligations respectifs du propriétaire et du gestionnaire en matière d'entretien et de réparations, de prise en charges des fluides, d'assurances, etc.

A mi-parcours, la MIO a fait connaître à la Ville son souhait de développer son projet socio-éducatif sur le FJT par la mise en place de nouvelles actions d'animation et de formation à l'autonomie des jeunes adultes. Ces actions doivent être coconstruites avec les résidents et les éducateurs du foyer d'une part et, d'autre part, en partenariat avec les services du CCAS de Le Port dont l'Épicerie Sociale et Solidaire.

En particulier, l'idée de mettre en place des ateliers de cuisine, collectifs et à bas coûts a retenu l'attention de la Ville dans le sens où ils permettront de responsabiliser ces jeunes adultes autour de notions clés de la vie courante telles que : *maîtriser son budget, manger sainement, s'attacher aux tâches courantes de la vie quotidienne, organiser sa journée pour combattre l'oisiveté, etc.*

La MIO a sollicité à cet effet la mise à disposition supplémentaire de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage pour y domicilier ces activités, sous sa surveillance et sa responsabilité ; ce à quoi la

municipalité souhaite répondre favorablement dès lors que les activités et la fréquentation de l'espace sont strictement contrôlées et encadrées.

La MIO a par ailleurs informé la Ville de ses difficultés à équilibrer le budget de fonctionnement du FJT, notamment en raison d'infiltrations importantes dans les appartements. En effet, 13 studios sont devenus impropres à la location du fait de malfaçons, pour lesquelles la Ville a mobilisé la garantie décennale de l'entreprise S2R.

Les travaux nécessaires à l'étanchéité du bâtiment et la remise en état de ces 13 appartements et des salles d'eau de 26 autres chambres vont être engagés et seront finalisés courant du 2<sup>nd</sup> semestre 2021.

Sur les trois premières années d'exploitation du FJT, la MIO a enregistré une perte financière de 50 000 euros par an en moyenne. En outre, du fait du mauvais état de certains logements, le FJT enregistre un taux de rotation des résidents plus importants que celui prévu dans son bilan initial. Enfin, la MIO doit faire face à de nombreux impayés de loyers.

**Compte-tenu des difficultés financières rencontrées en raison des contraintes pesant sur l'exploitation du FJT, la MIO sollicite également la Ville pour :**

- Une **remise gracieuse** sur la période passée, soit pour les années 2018, 2019 et 2020 ;
- La **réduction du niveau de loyer** dû à la Ville, à un montant de 60 000 € par an, pour les années restant à courir du contrat de location, soit 2021, 2022 et 2023.

L'ensemble des pièces justificatives a été communiqué à la Ville et peuvent être consultées auprès de la Direction de l'Aménagement du Territoire - service Foncier et Gestion du Patrimoine et de la Direction Générale des Services Techniques – service Travaux, aux jours et heures ouvrables de l'administration.

Au regard des éléments fournis après analyse, il est proposé d'accorder à la MIO une remise gracieuse des loyers 2018 à 2020 d'un montant total de 83 793€, sur un loyer total exigible de 180 000 €, pour l'exploitation du FJT, détaillée comme suit :

- Remise gracieuse d'un montant de 48 023 € au titre de l'année 2018. Le **loyer 2018** restant dû à la Ville s'élèverait donc à la somme de **11 977 €**, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises.
- Remise gracieuse de 10 197 € au titre de l'année 2019. Le **loyer 2019** restant dû à la Ville s'élèverait donc à la somme de **49 803 €**, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises.
- Remise gracieuse de 25 573 € au titre de l'année 2020. Le **loyer 2020** restant dû à la Ville s'élèverait donc à la somme de **34 427 €**, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises.

En outre, il est proposé de réviser le niveau de loyer du FJT, dû par la MIO à la Ville, pour la **période 2021-2022-2023**, à la somme de **60 000,00 € par an**, charges et taxe d'enlèvement des ordures ménagères comprises, en lieu et place des 115 000 € prévus initialement au contrat.

Enfin, il est proposé d'intégrer sans contrepartie financière particulière **l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage** dans le contrat de location consenti à la MIO, pour la mise en œuvre des actions développées au présent rapport.

La MIO s'engage en contrepartie à présenter à la Ville, le 31 décembre 2021 au plus tard, **un nouveau modèle économique** pour l'exploitation du FJT du Port sur la période 2021-2023. La réussite de ce plan conditionnera (ou non) le renouvellement du bail au profit de la MIO au-delà de 2023.

Au vu des ces éléments, il est demandé au Conseil municipal :

- d'accorder une remise gracieuse de loyers 2018/2020, pour un montant de 83 793 € à déduire du loyer exigible ;
- d'accorder une réduction de loyers 2021/2023, pour un montant révisé à 60 000 € par an (contre 115 000 € prévus initialement au contrat) ;
- d'amender le contrat de bail actuel par la mise à disposition supplémentaire et sans contrepartie financière particulière de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage du FJT, au profit de la MIO, pour y domicilier les nouvelles activités de son projet socio-éducatif ;
- de dire que la MIO devra présenter à la Ville, le 31 décembre 2021 au plus tard, la définition d'un nouveau modèle économique pour l'exploitation du FJT du Port ;
- d'autoriser le Maire, ou tout adjoint habilité, à mettre en œuvre ces dispositions et à signer tous les actes correspondants.

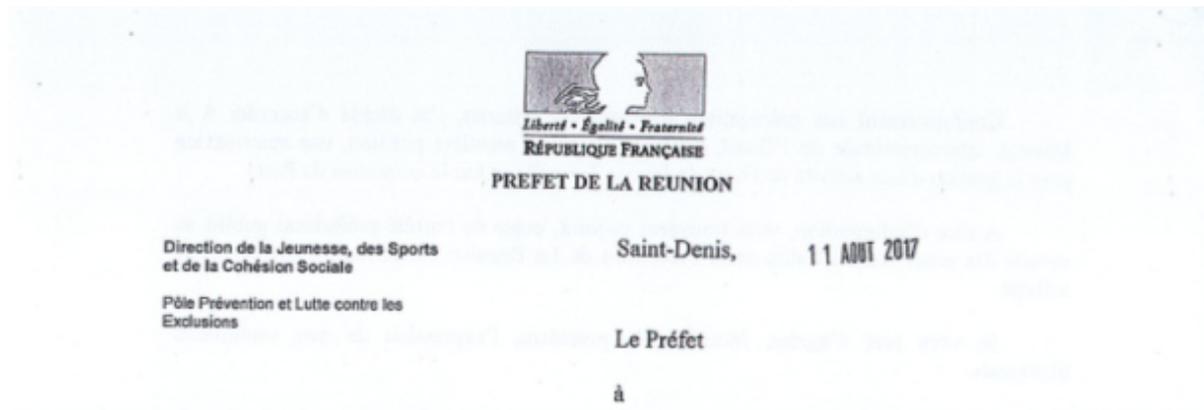
---

Affaire suivie par la Direction de l'Aménagement du Territoire – Service Foncier et Gestion du Patrimoine

**Pièces jointes :**

- **Désignation du lauréat et autorisation préfectorale d'exploitation du FJT**
- **Courriers justificatifs de la MIO**

**ANNEXE 1 : Désignation du lauréat de l'appel à projets et autorisation préfectorale d'exploitation du Foyer des Jeunes Travailleurs du Port.**



Affaire suivie par : Yannick LERES-BISHOPP  
Tél : 02.62.29.20.46 – Fax : 02.62.20.43.18  
Mail : [yannick.leres-bishoop@drjscs.gouv.fr](mailto:yannick.leres-bishoop@drjscs.gouv.fr)

Monsieur le président de l'Association  
Mission Intercommunale Ouest (MIO)  
65, rue du Kevil - BP 149  
97460 Saint Paul

N° 112

**Objet** : notification de la décision d'autorisation du candidat retenu pour l'appel à projets FJT Le Port.

**P.J.** : arrêté préfectoral d'autorisation.

Monsieur le président,

Par dossier adressé à mes services le 07 juin 2017, votre association s'est portée candidate à l'appel à projets relatif à la gestion d'un Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune du Port.

La commission de sélection des appels à projets s'est réunie le lundi 31 juillet 2017 pour examiner les trois projets de candidature déposés. A ce titre, elle a procédé au classement suivant :

- 1 – Mission Intercommunale de l'Ouest.
- 2 – Association des Professionnels Réunionnais des Services à la Personne.
- 3 – Association Aide et protection de l'Enfance et de la Jeunesse.

**Copie pour information à :**

- Monsieur le Maire du Port

Adresse postale : Direction de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale  
14 allée des Saphirs – CS 61044 – 97404 Saint-Denis Cédex  
Téléphone : 02.62.20.96.40 – Fax : 02.962.93.91.70

Site géographique : DJCSCS - 60, avenue du Général De Gaulle - Saint-Denis  
Internet : [www.reunion.djscs.gouv.fr](http://www.reunion.djscs.gouv.fr) - [www.reunion.gouv.fr](http://www.reunion.gouv.fr)

Conformément aux prérogatives qui sont les miennes, j'ai décidé d'accorder à la Mission Intercommunale de l'Ouest, candidat classé en première position, une autorisation pour la gestion d'une activité de Foyer de Jeunes Travailleurs sur la commune du Port.

A titre d'information, vous trouverez ci-joint, copie de l'arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de La Réunion l'autorisant à exercer cette activité.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Préfet,  
Pour le Préfet,  
le Secrétaire Général

Maurice BARATE



ARRETE 1718

Portant autorisation de l'association Mission Intercommunale de l'Ouest  
pour la gestion d'une activité de foyer de jeunes travailleurs

LE PREFET DE LA REUNION  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre national du mérite

- VU le code de l'action sociale et des familles et notamment les articles L 312-1, L 312-8, L 313-1 à L 313-9, R 313-1 à D 313-14, R. 312-80 à R 312-92 ;
- VU la loi n°2002-02 du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale ;
- VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 31 ;
- VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs du Préfet, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
- VU le décret du 29 juin 2017 portant nomination de Monsieur Amaury de SAINT-QUENTIN, préfet de la région Réunion, préfet de La Réunion ;
- VU le décret du 8 janvier 2015 portant nomination de Monsieur Maurice BARATE, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de La Réunion ;
- VU l'arrêté du 29 juillet 2016 portant nomination de Monsieur Jérôme FOURNIER, directeur de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale de La Réunion ;
- VU la circulaire DGCS/SD5C/2011/398 du 21 octobre 2011 relative à l'évaluation des activités et de la qualité des prestations délivrées dans les établissements et services sociaux et médico-sociaux ;
- VU l'instruction n° DGCS/SD1A/2015/284 du 9 septembre 2015 relative au statut juridique des foyers de jeunes travailleurs (FJT) ;
- CONSIDERANT l'avis d'appel à projets pour la gestion du foyer de jeunes travailleurs du Port publié en date du 10 avril 2017 ;
- CONSIDERANT l'avis obligatoire de la commission de sélection d'appel à projets relative à la gestion du foyer de jeunes travailleurs du Port réunie en date du 31 juillet 2017 ;

ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** : L'association Mission Intercommunale de l'Ouest située au 65, rue de Kovil – 97460 SAINT-PAUL, est autorisée à exercer une activité de gestion d'un foyer de jeunes travailleurs d'une capacité de 66 places.

Cette activité s'exercera dans les locaux situés au 5, bis rue Victor Hugo – 97420 Le PORT.

**Article 2** : Les caractéristiques de l'établissement répertoriées au fichier national des établissements sanitaires et sociaux (FINESS) sont les suivantes :

Numéro FINESS de l'entité juridique : 970407441

Raison sociale de l'entité juridique : Mission Intercommunale de l'Ouest

Numéro FINESS de l'établissement : 970431003

Raison sociale de l'établissement : Foyer de Jeunes Travailleur – le Port

Catégorie (code et libellé) : 257 – Foyer Jeunes Travailleurs (FJT)

Code discipline d'équipement : 947- Résidence sociale FJT

Code mode de fonctionnement : 11 - Hébergement complet internat

Code clientèle : 826 - Jeunes Travailleurs

Capacité : 66

**Article 3** : Cette autorisation est accordée à l'association Mission Intercommunale de l'Ouest pour une durée de quinze ans, à compter de la date de publication du présent arrêté. Son renouvellement est subordonné aux résultats de l'évaluation externe mentionnée à l'article L. 312-8 du CASF.

**Article 4** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Saint-Denis dans un délai de deux mois, suivant sa publication au recueil des actes administratifs ou sa notification auprès des tiers.

**Article 5** : Le secrétaire général de la Préfecture de La Réunion, le directeur de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Réunion.

Fait à Saint-Denis, le 10/05/21

Le préfet de La Réunion,  
Pour le préfet  
le Secrétaire Général

Maurice BARATE

**ANNEXE 2 : Courriers échangés avec la MIO au sujet de la révision des loyers 2018 / 2023 dus à la Ville du Port.**



Saint-Paul le 17 Septembre 2020

**HOTEL DE VILLE DU PORT**  
A l'attention de M. le Maire  
S/C de Madame la directrice générale des  
services de la mairie du Port  
9 rue Renaudière de Vaux  
97420 Le PORT

Nos Ref : CR/LAV/2020 - 00541

Objet : révision rétroactive des loyers du Foyer des jeunes travailleurs du Port pour insalubrité

Monsieur le Maire,

Suite à notre réunion avec vos services le 14 Septembre 2020, j'ai l'honneur de vous transmettre en pièce jointe un récapitulatif précis de nos pertes financières de 2018, 2019, 2020 relatives à la gestion du bâtiment « Foyer de jeunes travailleurs » sis 5 bis rue Victor Hugo, 97420 Le Port. Les pertes financières indiquées pour les trois années concernent d'une part les pertes locatives inhérentes à la fermeture de plusieurs studios en raison de leur état d'insalubrité (infiltrations) et les frais matériels connexes aux malfaçons du bâtiment. Les frais mentionnés ci-dessous sont détaillés dans les annexes financières pour chaque période.

En 2018, nous avons constaté une perte locative de 52 460.96 euros au lieu de 7124€, montant présenté lors de la réunion de travail en mairie. En effet Mme Ragil a remplacé Monsieur Varanguien en Juin 2019 et cette dernière n'avait pas interprété le tableau en complément préparé par l'ancien responsable. Etant donné que les studios 23 et 45 étaient dans le même état en 2019 qu'en 2018, Mme RAGIL n'avait pas intégré les autres studios notamment ceux dont les problèmes portaient sur la plomberie ou l'électricité. Ce point épineux, au-delà des différents échanges à la mairie (mails en annexes) n'avaient pas fait l'objet d'une question à l'ordre du jour du comité de pilotage 2018 pensant que tout allait être réglé très rapidement au regard des réponses de la mairie à cette époque. Il ne s'agissait pas, en pleine montée en charge du dispositif, d'inquiéter nos partenaires financiers. Les frais de remplacement de matériel liés à des malfaçons diverses sur le bâtiment notamment sur la plomberie et l'électricité s'élèvent à 11 808€ sur l'année 2018. Ainsi, pour l'année 2018, nous souhaiterions une neutralisation de notre loyer pour un total de 64 298.14 euros liée à nos pertes locatives résultant de l'insalubrité et aux achats de matériels divers.

En 2019, nous avons terminé l'exercice en fermant 8 studios pour une perte locative de 10 197 euros. Cet élément est indiqué dans le bilan d'activités 2019 (p.16). Sur l'année 2019, nous avons des frais d'achat de matériels s'élevant à 6 844 euros (factures en annexe). Nous sollicitons une réduction à hauteur de la perte locative et des achats de substitution, soit un loyer annuel à 42 959€.

Le bâtiment se détériorant de façon accélérée, nous avons fermé durant l'année 2020 une dizaine de studios, le chiffre variant sur les périodes et en fonction de la réception des travaux concernant les logements réparés par vos services. Les pertes locatives au 30/09/2020 s'élèvent déjà à 25 573 euros et les frais matériels de remplacement se chiffrent d'ores et déjà à 15 254€.



Cette perte va irrémédiablement croître au fur et à mesure de cette année. Comme indiqué dans le bilan d'activités 2019 (p.17) 39 studios connaissaient déjà des problèmes d'infiltrations de ce fait nous allons devoir retirer d'autres logements de notre offre en 2020.

En outre, l'exécution des travaux en horizontal nous contraint aussi de fermer temporairement des studios sains pour délocaliser les résidents et nous oblige, pour l'année 2020 à conserver des studios vacants, malgré une liste d'attente. Par conséquent pour 2020 il nous paraît important d'envisager de neutraliser pleinement notre loyer. Nos pertes estimées projetées dépasseront largement les 60 000€ en fin d'exercice et approcherons les 200 000 euros.

La fermeture des studios cause au FJT, au-delà des loyers perdus, d'autres préjudices financiers : frais de dossier, minoration des ventes de services (jetons-nuitées) et des subventions de nos partenaires, calculées sur le nombre de studio loués. Il est également certain que cette situation dégradée entraîne en complément des départs anticipés de certains de nos locataires.

Pour l'ensemble des pertes financières évoquées ci-dessus nous sollicitons une révision rétroactive des loyers 2018, 2019 et 2020 à minima à hauteur de nos pertes soient une réduction de 141 339,41€. Nous avons réalisé un tableau des pertes locatives et matérielles par année en annexe et y joignons les factures.

Je vous remercie par avance de votre compréhension.

Je reste à votre disposition, en particulier Mme Claire Ragil, Directrice du FJT, pour toute information supplémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

*Bien à vous.*

Le Directeur de la MIO,

Lilian VON



PJ récapitulatif :

Annexes 2018

Annexes 2019

Annexes 2020

18/09/2020

**Tableau de situation des pertes financières du FJT imputables aux propriétaire**

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>30/08/2020</b>
Perte financière liées à l'insalubrité (fermeture car infiltrations)	52 490€	10 197€	25 573€
Perte financière matériel sur le bâtiment	11 808.14€	6844,97€	Plus de 15254.27€
Total par année	<b>64 298,14€</b>	<b>17 041€</b>	<b>40 827€ au 31/08/2020</b>



MISSION INTERCOMMUNALE OUEST

MAIRIE DU PORT

ARRIVEE LE 06 OCT 2020

N° 20208992

DAT → T DGS → I

DF → I

CCAS → I

**HOTEL DE VILLE DU PORT**

A l'attention de M. le Maire

S/C de Madame la directrice générale des  
services de la mairie du Port

9 rue Renaudière de Vaux

97420 Le PORT

**Objet : révision du loyer pour la période 2021-2022-2023**

Monsieur le Maire,

Lors de la contractualisation du bail d'une durée de six ans entre vos services et la Mission intercommunale Ouest, un loyer de 60 000 euros était stipulé pour les trois premières années puis un loyer de 115 000 euros pour les suivantes à partir de 2021. Le loyer de 60 000 euros pour les trois premières années nous permettait de faire un amorçage sur le début de notre activité.

Nous sommes maintenant en exercice depuis bientôt trois ans, et nous constatons chaque année une perte financière importante, qu'absorbe la Mission intercommunale Ouest.

En effet, en 2018, année d'une montée en charge progressive, nous déplorons une perte de 136 282 euros, notamment liée au fait que 8 studios n'étaient pas louables en 2019.

Notre bilan financier témoigne d'une année fructueuse sur le taux de remplissage, lequel s'est élevé à 94%. Malgré cet indicateur très positif, nous accusons toujours une perte financière de 69 409 euros. Il est important de souligner que la vacance des studios (entre deux locataires) et la présence de résidents insolvable constituent autant d'éléments fragilisant notre modèle économique. Nous ne pouvons louer nos studios 365 jours par an et rencontrons forcément des difficultés de recouvrement de loyers, du fait de la situation financière précaire de certains de nos locataires.

Nos charges de personnel se justifient par notre situation géographique, l'important volume de notre offre (66 studios). Notre mission, qui consiste à accueillir des jeunes de tous horizons, nous oblige à un travail d'équipe afin de garantir l'accompagnement et la sécurité des résidents. De ce fait, nous assurons un accompagnement 365 jours par an et 24h/ sur 24h, ce qui nécessite une équipe de 9 agents dont 4 agents de maintenance et surveillance. C'était pour mémoire une exigence du cahier des charges de l'appel à consultation.

Les foyers de jeunes travailleurs ne peuvent négliger leur obligation d'accompagnement socio-éducatif. Nous devons programmer des animations et des sorties, pour lesquelles un budget est prévu. Le rôle des deux travailleurs sociaux est essentiel, notamment pour guider les jeunes vers l'autonomie. Il paraît donc difficile et contre-productif d'envisager une réduction de ce poste, qui s'accompagnerait d'ailleurs d'une diminution corrélative de la subvention de la CAF, qui ne porte que sur le volet socio-éducatif. Sur ce point, et nous tenons à vous remercier, la collectivité a répondu favorablement à notre demande de mise à disposition de l'appartement situé au 4<sup>e</sup> étage. L'objet principal serait d'organiser des animations en direction des jeunes (espaces quasi-inexistants en ce moment) mais également d'offrir en cas de nécessité un couchage au personnel de la MIO dans les cas d'une intervention de nuit avec nécessité d'une surveillance sur place, ou en cas d'alerte cyclonique par exemple. Vous trouverez en annexe, la fiche détaillée du projet envisagé dans le cadre de la mise à disposition du 4<sup>e</sup> étage.



Le foyer des jeunes travailleurs est un outil d'insertion de tout premier ordre pour les jeunes du territoire. Comme l'indique notre bilan d'activité 2019, la moyenne des ressources de nos résidents est de 610 euros. Sans cette structure, ils ne pourraient se loger sur le territoire de la commune du Port, n'offrant pas assez de garanties pour les bailleurs classiques, alors que la commune est faiblement dotée en petits logements.

La plupart de nos résidents (étudiants, en formation / insertion, jeunes travailleurs) suivent des formations, études et alternances dans la commune du Port. Nous permettons à de nombreux jeunes sans moyen de mobilité d'accepter un contrat ou une formation dans la commune du fait de notre présence. Une grande partie d'entre eux, lorsqu'ils évoluent vers un logement individuel, restent d'ailleurs sur la commune du Port.

Par ailleurs, en 2019, nous avons accueilli, 23 jeunes originaires du Port, souvent pour des raisons de rupture familiale, hébergés chez un tiers ainsi que des jeunes en errance sur la commune.

La prévention et la lutte contre l'exclusion des jeunes représente un enjeu de société, particulièrement à la Réunion, où ces derniers sont confrontés à la précarisation des offres d'emplois. Notre structure s'emploie, au quotidien, à favoriser leur bonne insertion et à les guider vers l'autonomie.

Pour l'ensemble des éléments évoqués, au regard de l'intérêt de notre présence sur le territoire de la commune du Port, nous sollicitons une révision du loyer, afin de nous permettre, malgré les vicissitudes liées à la dégradation du bâti, de continuer notre activité dans les meilleures conditions. Nous souhaitons que ce loyer soit ramené à 60 000 euros pour les années 2021-2022-2023.

En complément, nous vous sollicitons pour que soit organisé en parallèle une conférence des financeurs en votre qualité de co-président du comité de pilotage (au côté de l'Etat) afin de voir sous quelles modalités la contribution de chaque acteur pourrait être revue.

En vous remerciant par avance d'examiner votre proposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression notre considération la plus distinguée.

PJ récapitulatif :





Dossier de présentation du projet

### « Foyer jeunes travailleurs : mise à disposition du 4<sup>e</sup> étage ».

Ce document a pour objet de présenter le projet d'aménagement d'un espace inoccupé, situé dans l'enceinte de notre foyer jeunes travailleurs de la ville du Port dans un double objectif : socio-éducatif et renforcement de la cohésion sociale.

En effet, nous accueillons 66 résidents à l'année et la prise en compte du temps libre représente un enjeu éducatif, social et culturel important. Ce temps libre, partie intégrante de l'apprentissage de la vie quotidienne, doit être mis à profit pour des jeunes qui peuvent rencontrer des difficultés sociales et professionnelles. Nous souhaitons, à cette fin, aménager un espace collectif pour favoriser les échanges et les expériences par la découverte et pour développer la pratique culturelle.

Nous souhaitons favoriser l'implication des résidents dans la vie collective du foyer. Cette démarche contribuera à l'insertion sociale des jeunes et affirmera notre volonté de ne pas réduire le foyer à un simple service d'hébergement.

A l'heure actuelle, les résidents ne disposent pas de lieu identifié pour se retrouver. Cette absence est souvent relevée par les jeunes et les détourne d'un réel investissement dans la vie collective du FJT.

Or, nous disposons, au dernier étage (4<sup>e</sup>), d'un vaste appartement inoccupé qui était par le passé un logement de fonction. Nous souhaitons que cet espace soit investi par les jeunes et qu'il devienne un lieu de rencontre et d'échanges non seulement entre eux mais aussi, ponctuellement, avec d'autres publics (lien intergénérationnel sur certains projets). Pour pallier tout risque de désœuvrement, cet espace de rencontre doit être pensé de manière pédagogique et conviviale, ainsi nous souhaitons y créer :

- Une partie cuisine / salle à manger,
- Une partie salon, coin tv, espace de travail,
- Une chambre pour le personnel de la MIO : en cas d'intervention de nuit nécessitant une présence, d'intempéries, cyclones.

Les jeunes ne fréquentant pas toujours d'eux-mêmes les espaces collectifs, l'équipe du FJT sera sollicitée, notamment les veilleurs de nuit, pour que les jeunes investissent les lieux. Cet espace pourra permettre à l'équipe d'affiner sa perception du jeune, en observant son évolution, sa place dans le groupe, la façon dont il développe ses relations sociales afin de surmonter les éventuels points de blocage.

Nous avons fait le constat inquiétant que la plupart des jeunes résidents prenaient de mauvaises habitudes alimentaires à leur entrée au FJT. Grignotage, repas sautés et légumes absents semblent être le quotidien de l'alimentation de nos résidents avec des prises de poids visibles. Quand nous interrogeons les résidents, ils nous indiquent que l'alimentation n'est pas, pour eux, un poste prioritaire de dépense. Or, manger sainement et cuisiner soi-même, ne coûte pas forcément plus cher. Nous aimerions dispenser chaque semaine des cours de cuisine et de nutrition aux résidents. Nous avons l'opportunité de nouer un partenariat avec « les Jardins de Cocagne » pour récolter des légumes à moindre prix. Une des travailleuses sociales du FJT a le diplôme de conseillère en économie sociale et familiale et des compétences en diététique, elle sera chargée d'animer cet atelier une fois par semaine.



#### La dimension collective et conviviale autour de la nourriture

La cuisine collective sera également l'occasion pour nos résidents de se rencontrer, d'échanger des conseils entre pairs. Au sein du foyer jeunes travailleurs, l'importante mixité géographique favorisera la mise en place d'ateliers ludiques autour de la cuisine du monde, destinés à faire découvrir la culture de l'autre, la faire connaître dans ses habitudes culinaires. A tour de rôle un jeune apprendra à ses camarades comment préparer un plat traditionnel apprécié dans sa communauté.

Nous allons également favoriser des échanges intergénérationnels. La maison des seniors est mitoyenne au FJT, nous souhaitons donc créer un partenariat avec eux pour que nos aînés viennent donner quelques conseils et partager des moments avec nous.

L'épicerie sociale et solidaire, pourra également investir les lieux et proposer des produits à moindre coût et des ateliers comme vu avec le CCAS.

#### Mise en œuvre concrète du projet : un projet partenarial

Nous sommes en exercice déficitaire depuis l'ouverture du FJT début 2018, ainsi plusieurs partenaires sont parties-prenantes de notre projet, et sont disposés à nous verser des subventions exceptionnelles ponctuelles : DJSCS et la CAF.



Le Port, le 04 NOV 2020

Monsieur Lilian AH-VON,  
Directeur de la MIO FJT LE PORT

5 bis rue Victor Hugo  
97420 Le Port

N/Réf. : 2020-002/DGS-PA/GG  
Dossier suivi par : Prisca AURE, DGS  
[prisca.aure@ville-port.re](mailto:prisca.aure@ville-port.re)

**Objet** : Révision rétroactive des loyers du Foyer des Jeunes Travailleurs du Port.

Monsieur le Directeur,

Pour faire suite à nos échanges, nous accueillons favorablement votre demande de révision des loyers 2018, 2019 et 2020 liée à la fermeture des chambres impactées par les malfaçons, notamment aux infiltrations affectant les locaux du FJT.

Toutefois, les éléments que vous avez produits relatifs aux pertes financières liées au matériel du bâtiment ne sont pas de nature à établir le lien entre les besoins en réparation ou en remplacement et les infiltrations. Aussi, nous ne retiendrons pas cette partie de votre demande de révision.

En outre, pour l'année 2018, les éléments que vous nous avez transmis ne nous permettent pas de distinguer l'impact financier des malfaçons de celui lié à une mise en location tardive des chambres. Aussi, nous vous demandons de nous transmettre l'ensemble des éléments susceptibles de nous éclairer sur ce point.

Ainsi, nous vous informons d'ores et déjà que nous sommes favorables à une baisse de loyer de 10 197 € pour 2019 et de 25 573 € pour 2020.

Nous restons dans l'attente de vos compléments pour 2018 afin de finaliser un avenant à la convention pour un examen à un prochain conseil municipal.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de notre considération distinguée.

**LE MAIRE**  
Pour le Maire et par délégation,  
Directrice Générale des Services par Intérim



Prisca AURE

Copie : Mme Claire Ragil, directrice du FJT