

REPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT DE PONTOISE

VILLE D'OSNY

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 5 février 2026.

Le cinq février deux mille vingt-six à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le trente janvier deux mille vingt-six s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, M. Philippe HOGOMMAT, Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, Mme Anne-Marie BESNOUIN, M. Chaouki BOUBERKA, M. Christian DANDRIMONT, M. Sylvain LANDEMAINE, M. Olivier MEDROS, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Mickaël MARC, Mme Barbara LEVESQUE, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉS POUVOIRS :

M. Michel PICARD	à	M. Claude MATHON
Mme Laurence TEREFENKO	à	Mme Tatiana PRIEZ
Mme Laura BELLOIS	à	M. Philippe HOGOMMAT
M. Franck GAILLOT	à	Mme Christine ROBERT
Mme Caroline OLIVIER	à	Mme Anne-Marie BESNOUIN

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Guillaume GINGUENE
Mme Coline OLIVIER
M. Daniel HEQUET
Mme Amandine MARTINEZ
M. Laurent BOULA

SECRETAIRE DE SÉANCE :

M. Christian DANDRIMONT

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

047.02.2026 URBANISME**APPROBATION ET SIGNATURE DES PROTOCOLES RELATIFS AU TRAITEMENT DE LA RESIDENCE SOCIALE D'OSNY SITUÉE AU 12 RUE DU GENERAL DE GAULLE A OSNY**

Résumé :

La présente délibération a pour but d'approuver et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole multi partite relatif au traitement de la résidence sociale au 12 rue du Général de Gaulle et le protocole d'accord tripartite.

Enjeux et objectifs :

La résidence sociale d'Osny a été construite en 1974 et est conventionnée depuis les années 2000 en tant que résidence sociale. Dans les faits, la structure présente les caractéristiques d'un foyer de travailleurs migrants en raison de la vétusté de son bâti, de l'absence de travaux de rénovation réalisés, ou encore du phénomène de suroccupation qui la caractérise. Elle a donc été réintroduite dans le plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) en 2023.

La résidence comprend 258 chambres et 22 studios pour une capacité totale de 280 logements (soit 312 places). 184 logements sont dédiés à la résidence sociale, 64 au CADA et 32 au CHRS.

Le bâti se compose d'un bâtiment en croix de quatre ailes, dont deux ailes de 4 étages, une de 5 étages et une de 6 étages.

Les chambres sont équipées d'un évier et d'une douche pour la plupart. Six des 19 couloirs accueillent des douches communes (à raison de 3 par couloir), une cuisine collective par couloir conçue pour 16 résidents et 1 bloc sanitaire de 3 WC.

La résidence d'Osny est donc confrontée à la question du vieillissement du bâti, de son usure et de ses problèmes techniques et du phénomène de suroccupation (185 personnes actuellement titulaires d'un contrat de résidence, suroccupation estimée d'environ 30%).

Tous ces éléments rendent la situation inquiétante et montrent l'urgence à traiter la situation. Les partenaires (L'ETAT (DDETS), la CACP en tant que délégataire des aides à la pierre, la commune d'Osny, la CILPI (Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées), le gestionnaire COALLIA, ANTIN Résidence et Action logement) se sont donc accordés sur la nécessité de démolir le site existant et de reconstruire une offre de qualité, répondant à la diversité des besoins des publics occupant actuellement le site.

Ce projet est inscrit au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM) pour l'année en cours.

Présentation du projet :

Une nouvelle résidence, de capacité équivalente, sera construite par Antin Résidences en amont de cette démolition, sur le même site. Cette opération consistera en la reconstitution complète de la capacité actuelle, soit 281 logements, sous différentes formes d'habitat adapté : résidence sociale (184 places), pension de famille (30 places), CADA (Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile) de 75 places (35 logements) et CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) de 32 places.

La Nouvelle Résidence a été autorisée par un permis de construire n° PC 95476 24U0045, délivré le 7 juillet 2025.

Afin de formaliser la stratégie de traitement de la résidence sociale d'Osny, appartenant à Antin Résidences et gérée par l'Association Coallia, retenue par l'ensemble des partenaires du projet et pour lesquels ce traitement est désormais une priorité doit se formaliser via un protocole multipartite dont la commune d'Osny. Ce protocole est annexé à la présente délibération.

Par ailleurs, une salle polyvalente est présente sur le site depuis de nombreuses années, occupée, sans titre, par une association indépendante. Cette salle polyvalente est située sur l'emprise de la Nouvelle Résidence et a vocation à être détruite dès la première phase des travaux.

Un protocole spécifique tripartite est à signer entre l'association, la Ville et Antin Résidences afin de formaliser les engagements de chacun, et notamment l'engagement de l'association de libérer le site à une date compatible avec le calendrier de réalisation du projet. Le protocole est annexé à la présente délibération.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme,

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 8 avril 2025,

VU l'arrêté accordant le permis de construire n° n° PC 95476 24U0045 en date du 7 juillet 2025.

VU les projets de protocoles annexés,

VU l'avis **favorable à l'unanimité** de la commission plénière du 26 janvier 2026,

CONSIDERANT qu'afin de formaliser la stratégie de traitement de la résidence sociale d'Osny, située 12 rue du Général de Gaulle, appartenant à Antin Résidences et gérée par l'Association Coallia, pour laquelle le traitement est désormais une priorité, un protocole multipartite doit être signé par les partenaires dont la commune d'Osny,

CONSIDERANT qu'une salle polyvalente est présente sur le site depuis de nombreuses années, occupée, sans titre, par une association indépendante,

CONSIDERANT que cette salle polyvalente est située sur l'emprise de la Nouvelle Résidence et a vocation à être détruite dès la première phase des travaux,

CONSIDERANT qu'un protocole spécifique tripartite est à signer entre l'association, la Ville et Antin Résidences afin de formaliser les engagements de chacun, et notamment l'engagement de l'association de libérer le site à une date compatible avec le calendrier de réalisation du projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DÉCIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'approuver les termes du protocole relatif au traitement de la résidence sociale au 12 rue du Général de Gaulle avec l'état représenté par Monsieur le Préfet, la CACP, la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées, l'association Coallia, Antin résidences société Anonyme d'Habitations à loyer modéré et Action Logement Services afin de formaliser la stratégie de traitement de la résidence sociale d'Osny.

D'approuver les termes du protocole tripartite entre la commune, Antin Résidences société Anonyme d'Habitations à loyer modéré et l'Association culturelle des musulmans d'Osny relative aux engagements mutuels des parties dans le cadre du traitement de la résidence sociale d'Osny.

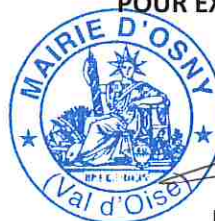
Article 2 :

D'autoriser le Maire ou son représentant à signer lesdits protocoles ainsi que tous documents afférents.

Article 3 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 5 février 2026
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,



Le Maire


Jean-Michel LEVESQUE

PROTOCOLE D'ACCORD

EN DATE DU **DATE**

ENTRE

LA COMMUNE D'OSNY

ET

ANTIN RESIDENCES

ET

ASSOCIATION CULTUELLE DES MUSULMANS D'OSNY

LE PRÉSENT PROTOCOLE EST CONCLU ENTRE

Antin Résidences société Anonyme d'Habitations à loyer modéré, société anonyme au capital de 30.262.768,00 euros, dont le siège social est situé 59 rue de Provence à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 315 518 803,

représentée par la société **ARCADE-VYV PROMOTION IDF**, Société par actions simplifiée au capital de 12 931 000 €, dont le siège social est situé 59 rue de Provence – 75009 PARIS et immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 904 668 712, agissant en qualité de maître d'ouvrage délégué de la société Antin Résidences, elle-même représentée par [●], dûment habilité[e] aux fins des présentes, (Annexe 1)

Ci-après dénommée "**Antin Résidences**"

DE PREMIERE PART,

ET

Association culturelle des musulmans d'Osny, association régie par la loi de 1901, dont le siège est situé 12 rue du général de Gaulle à Osny (95520), déclarée en préfecture le 7 juillet 2025 régie par la loi de 1901, déclarée à la préfecture du Val-d'Oise sous le numéro RNA W953005368, représentée par [●], dûment habilité[e] aux fins des présentes, (Annexe 2)

Ci-après dénommée "**Association**"

DE DEUXIEME PART,

ET

La commune d'Osny, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel Levesque, dûment habilité par la délibération n° du conseil municipal en date du 5 février 2026. (Annexe 3)

Ci-après dénommée "**la Commune**"

DE TROISIEME PART

Antin Résidences, l'Association et la Commune sont individuellement dénommés une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

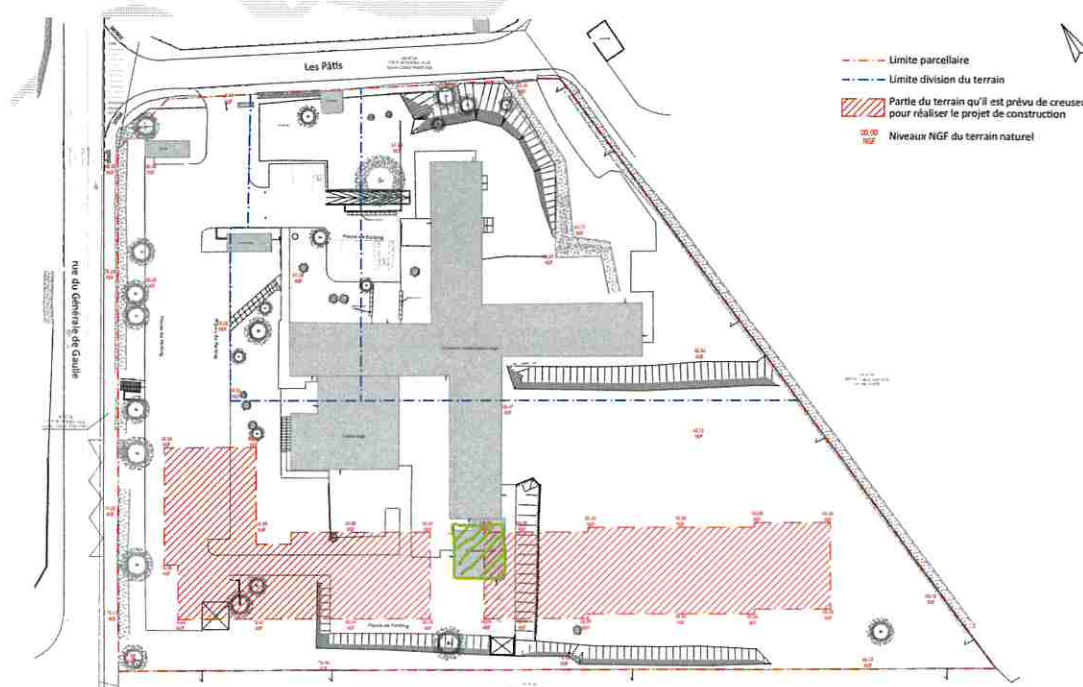
- (A) Dans le cadre du Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants, Antin Résidences projette de démolir la résidence sociale d'Osny -cadastrée AX n°2 et située 12 rue du Général de Gaulle à Osny (95520)- construite en 1974 et aujourd'hui confrontée à un vieillissement marqué du bâti, à des phénomènes d'usure et de suroccupation (ci-après l'"**Actuelle Résidence**").



Une nouvelle résidence, de capacité équivalente, sera construite par Antin Résidences en amont de cette démolition, sur le même site. Cette opération consistera en la reconstitution complète de la capacité actuelle, soit 281 logements, sous différentes formes d'habitat adapté : résidence sociale, pension de famille, CADA (Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile) et CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) (ci-après la "**Nouvelle Résidence**").

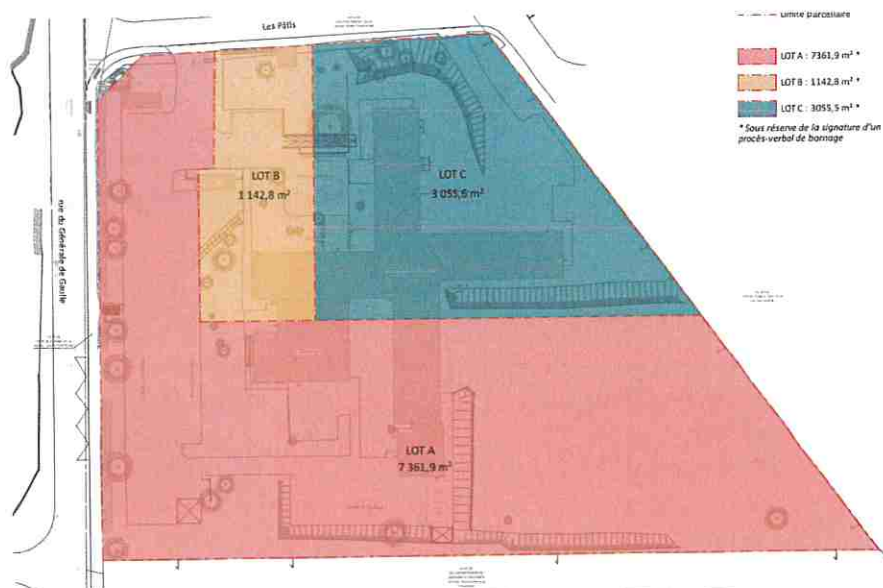
La Nouvelle Résidence a été autorisée par un permis de construire n° PC 95476 24U0045, délivré le 7 juillet 2025.

L'Association occupe depuis de nombreuses années -sans titre- une salle polyvalente située au sud-ouest de l'Actuelle Résidence (ci-dessous indiquée en vert) (ci-après le "**Foyer**"). Cette salle polyvalente est située sur l'emprise de la Nouvelle Résidence et a vocation à être détruite dès la première phase des travaux.



(B) Afin de permettre à l'Association de poursuivre son activité, il est prévu que :

- après le départ de l'Association du Foyer et avant la fin de la démolition de l'Actuelle Résidence, Antin Résidences mette à disposition de l'Association des locaux sous forme de modules préfabriqués (ci-après les "**Installations Précaires**") sur le terrain du lot C (légendé sur le plan ci-dessous en vert) (ci-après le "**Terrain C**").



- Antin Résidences vend à l'Association un terrain B à détacher de sa propriété (légendé sur le plan ci-dessus en jaune) (ci-après le "**Terrain B**"), afin que l'Association y réalise, une fois achevés les travaux de démolition de l'Actuelle Résidence, une nouvelle salle polyvalente pour l'exercice de ses activités (cours de théologie, réunions de discussions, conférences/débats, et -de manière ponctuelle- organisation d'offices religieux) d'une capacité au moins équivalente à celle démolie (ci-après la "**Nouvelle salle polyvalente**").

La Nouvelle Résidence sera quant à elle construite sur le Terrain A (légendé sur le plan ci-dessus en rouge) (ci-après le "**Terrain A**").

Le Terrain A, le Terrain B et le Terrain C sont ci-après dénommés ensemble le "**Terrain**".

- (C) La Commune soutient l'initiative de ce Protocole, car le redéveloppement du site et la relocalisation de l'Association participent à la mise en œuvre du « Plan de Traitement des Foyers de Travailleurs Migrants » à Osny laquelle fait l'objet d'un protocole conclu entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Commune d'Osny, la commission interministérielle pour le logement des population immigrées (CLIP), Antin Résidences et Action Logement Services.

- (D) Par le présent protocole, les Parties ont entendu formaliser leurs engagements.

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS DE L'ASSOCIATION

Sous réserve du respect des engagements souscrits par Antin Résidences à l'Article 2 du Protocole, l'Association s'engage à :

- a) libérer le Foyer dans les modalités définies à l'**Article 4** ;
- b) signer et respecter la convention d'occupation précaire des Installations Précaires situées sur Terrain C (ci après la "Convention d'Occupation Précaire") ;
- c) signer une promesse de vente avec Antin Résidences portant sur le Terrain B et déposer une demande de permis de construire pour la Nouvelle salle polyvalente sur ce terrain (ci-après le "**PC salle polyvalente**") conformément aux conditions définies par l'**Article 4** ;
- d) libérer les Installations Précaires situées sur le Terrains C dans les conditions prévues par la Convention d'Occupation Précaire et cela y compris en l'absence de signature de la promesse de vente visée b) du présent article ;
- e) s'abstenir de tout recours ou de toute action qui pourrait empêcher l'obtention et/ou la mise en œuvre par Antin Résidences des autorisations d'urbanisme nécessaires à la construction de la Nouvelle Résidence et la démolition de l'Actuelle Résidence.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS D'ANTIN RESIDENCES

Sous réserve du respect des engagements souscrits par l'Association à l'Article 1 du Protocole, Antin Résidences s'engage à :

- a) mettre en œuvre ses meilleurs efforts pour obtenir les autorisations nécessaires à la construction des Installations Précaires sur le Terrain C avant le début des travaux de construction de la Nouvelle Résidence, notamment au titre du code de l'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation ;
- b) sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires, conclure avec l'Association une Convention d'Occupation Précaire des Installations Précaires sur le Terrain C dans les conditions définies à l'**Article 4** ;
- c) si nécessaire, déposer une demande de permis de construire modificatif pour faire apparaître le projet d'ensemble prévoyant, successivement, la mise en place d'Installations Précaires par Antin Résidences, puis la réalisation, par l'Association, de la Nouvelle salle polyvalente ;
- d) signer une promesse de vente avec l'Association portant sur le Terrain B dans les conditions définies à l'Article 4.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

La relocalisation des activités de l'Association s'inscrit dans l'exécution du protocole de traitement de la résidence sociale d'Osny devant être conclue entre l'Etat, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la Commune d'Osny, la commission interministérielle pour le logement des population immigrées (CLIP), Antin Résidences et Action Logement Services et dont l'objet est de formaliser la stratégie de traitement de la résidence sociale d'Osny, appartenant à ce jour à Antin Résidences et gérée

par l'Association Coallia, située au 12 rue du Général de Gaulle à Osny, retenue par l'ensemble des partenaires du projet et pour lesquels ce traitement est désormais une priorité.

La Commune est donc particulièrement investie dans la réussite de cette relocalisation et suivra de près l'exécution du présent Protocole. A ce titre, elle s'engage notamment à :

- à participer et organiser toutes réunions utiles de concertation avec l'Association et Antin Résidences pour échanger sur les modalités de mise en œuvre du Protocole ;
- à permettre la délivrance des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de la Nouvelle salle polyvalente par l'Association sur le Terrain B et des autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en place des Installations Précaires par Antin Résidences sur le Terrain C, et ce, dans le respect des obligations qui s'imposent à elle et notamment des règles d'urbanisme et du code de la construction et de l'habitation ;
- à faire le lien entre l'Association, pétitionnaire de la future demande de permis de construire la Nouvelle salle polyvalente et le service instructeur, ce qui supposera en particulier de (i) transmettre au service instructeur la demande de PC déposée par l'Association dans le respect du délai de 7 jours maximum, (ii) faciliter les échanges entre le service instructeur et l'Association ainsi que son architecte, (iii) anticiper toutes les difficultés que pourrait rencontrer l'Association dans le dépôt de la demande du PC salle polyvalente.

ARTICLE 4 : MODALITE D'ACCOMPLISSEMENT DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

4.1- Après la signature du Protocole, Antin Résidences poursuivra ses meilleurs efforts afin d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à la mise en place des Installations Précaires sur le Terrain C.

Et dans les 30 jours suivant l'obtention des autorisations administratives nécessaires, Antin Résidences et l'Association concluront la Convention d'Occupation Précaire, laquelle définira les conditions de la mise à disposition au profit de l'Association des Installations Précaires. Cette convention fixera notamment l'indemnité d'occupation due par l'Association, la période de mise à disposition et les responsabilités de chacune des parties notamment en cas de retard dans la libération des Installations Précaires.

Antin Résidences s'engage à tenir informer l'Association sans délai de la survenance du caractère définitif du permis de construire obtenu pour la mise en place des Installations Précaires, délivré à titre précaire. Ce permis de construire sera réputé définitif à l'expiration des délais légaux de recours gracieux et contentieux des tiers, de déféré préfectoral et de retrait administratif, à condition qu'aucun recours gracieux ou contentieux, ni aucune mesure de retrait ou de déféré préfectoral n'ait été notifié à la Commune ou à Antin Résidences.

4.2- Avant le début des travaux de construction, Antin Résidences et l'Association signeront une promesse de vente portant sur le Terrain B. Le prix de cession du Terrain B correspondra à l'évaluation réalisée par la Direction immobilière de l'Etat (i.e. : service des Domaines).

Et dans les six (6) mois suivants la signature de cette promesse de vente, l'Association déposera la demande de PC Salle polyvalente ; ce dont elle informera sans délai Antin Résidences.

Afin de faciliter la réalisation concomitante des projets de l'Association et d'Antin Résidences sur le Terrain, l'Association s'engage à prendre attache et à travailler en collaboration avec le cabinet d'architectes :

Cabinet GERMAK ARCHITECTURE

26 bis rue Kléber
0155862587
mgermak@germak-architecture.com

Si nécessaire, Antin Résidences déposera une demande de permis de construire modificatif afin de faire apparaître le projet d'ensemble prévoyant, successivement, la mise en place d'Installations Précaires par Antin Résidences, puis la réalisation, par l'Association, de la Nouvelle salle polyvalente.

4.3- En tout état de cause, l'Association s'engage à quitter le Foyer :

- dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification, par la lettre recommandée avec accusé de réception, par Antin Résidences du début des travaux de construction de la Nouvelle Résidence, ou
- à défaut de notification par Antin Résidences, au plus tard le 30 mars 2026.

En cas de non-respect des délais stipulés au présent article 4.3, l'Association sera redevable de plein droit envers Antin Résidences d'une pénalité contractuelle d'un montant de 5.000 euros par jour calendaire de retard, sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires dont pourrait se prévaloir Antin Résidences.

Dans l'hypothèse où Antin Résidences n'aurait pas obtenu les autorisations nécessaires à la mise en place des Installations Précaires, l'Association resterait néanmoins tenue de quitter le Foyer, qu'elle occupe sans droit ni titre, dans les conditions précitées.

4.4- L'Association s'engage à libérer les Installations Précaires dans les conditions et à la date butoir fixées par la Convention d'Occupation Précaire qui devra être compatible avec la date fixée dans le permis de construire délivré à titre précaire.

4.5- Dans l'hypothèse où l'Association n'aurait pas obtenu les autorisations administratives -et notamment le PC salle polyvalente- nécessaires à la réalisation de la Nouvelle salle polyvalente sur le Terrain B, elle resterait néanmoins tenue aux obligations de libération mentionnées aux articles 4.3 et 4.4.

ARTICLE 5 : DONNEES PERSONNELLES

5.1 La présente clause prévoit les obligations des Parties relatives au traitement des Données Personnelles (telles que définies ci-dessous) dans le cadre du Présent Protocole.

5.2 Définitions

- « Responsable de Traitement » a le sens qui lui est donné dans la Législation sur la Protection des Données.
- « Législation sur la Protection des Données » désigne toute loi applicable de l'Union Européenne (y compris, le règlement 2016/679, le « RGPD ») ou toute législation de l'un des États membres réglementant le traitement de Données Personnelles.
- « Données Personnelles » désigne toute information relative à une personne physique identifiée ou identifiable (« Personne Concernée »), telle que définie par la Législation sur la Protection des Données applicable.

5.3 Traitement des Données Personnelles en tant que Responsable de Traitement

Tout traitement de Données Personnelles dans le cadre du Protocole constitue un traitement de Données Personnelles en vertu de la Législation sur la Protection des Données.

Chaque Partie se conformera en tant que Responsable de Traitement aux exigences applicables de la Législation sur la Protection des Données en ce qui concerne son traitement des Données Personnelles, notamment mais non exclusivement, l'obligation d'informer les personnes concernées du traitement de leurs Données Personnelles, de répondre à leur demande d'exercer leurs droits conformément au RGPD et d'adopter des mesures de sécurité techniques et opérationnelles adéquates pour protéger les Données Personnelles.

ARTICLE 6 : SIGNATURE ELECTRONIQUE

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, le Protocole est signé de manière électronique grâce à la technologie développée par le prestataire de services de confiance certifié au niveau européen DocuSign et par l'intermédiaire de la solution Closd (www.closd.com).

Le prestataire DocuSign fait l'objet d'une certification par l'Agence Nationale de Sécurité des Systèmes d'Information (ANSSI). La signature est de niveau « avancé », soit le niveau d'authentification le plus élevé lorsque les signataires ne peuvent être identifiés physiquement préalablement à la signature.

Les Parties considèrent que ce procédé est de nature à permettre d'identifier de manière probante l'identité des signataires et d'assurer la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Protocole dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014. Cette analyse dépend toutefois essentiellement de considérations relevant des sciences de l'informatique qu'ils ne maîtrisent pas et au titre desquelles leur responsabilité ne saurait être engagée, ce que les Parties reconnaissent.

Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature et de conservation des actes et de la preuve qu'ils apportent quant à l'identité des signataires et à l'intégrité du Protocole mis à leur disposition par leurs conseils juridiques, rédacteurs du Protocole. Elles renoncent en conséquence définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du Protocole pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé.

ARTICLE 7 : ANNEXES

- Annexe 1. Extrait de Kbis d'Antin Résidences **et pouvoir de son représentant.**
- Annexe 2. Délibération de l'Association autorisation la signature du Protocole.
- Annexe 3. Délibération du conseil municipal autorisant la signature du Protocole.
- Annexe 4. Projet de Convention d'Occupation Précaire.

[Signatures sur la page suivante]

Signature à [●] d'un protocole de [●] ([●]) pages.

ANTIN REISDENCES

Représentée par [●]

**ASSOCIATION CULTUELLE DES
MUSULMANS D'OSNY**

Représentée par [●]

LA COMMUNE D'OSNY

Représentée par [●]

PROJET



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Délégation interministérielle
à l'hébergement et à l'accès
au logement



**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



coallia
pour l'insertion, vers l'autonomie



ActionLogement 
SERVICES

Protocole relatif au traitement de la Résidence Sociale d'Osny située au 12 rue du Général de Gaulle à Osny

Le présent protocole est conclu entre :

- l'État, représenté par le préfet délégué pour l'égalité des chances par XXX
- La Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, délégataire des aides à la pierre, représentée par M. Philippe MICHEL, Vice-Président en charge de l'habitat,
- La commune d'Osny, représentée par Monsieur Jean-Michel LEVESQUE, Maire d'Osny dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal d'OSNY en date du 5 février 2026.
- La commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI), représentée par Mme Manon HURÉ
- L'association Coallia, représenté par Monsieur Arnaud RICHARD, son Directeur Général,
- Antin Résidences, représenté par Monsieur Laurent LORRILLARD, son Directeur Général
- Action Logement Services représenté par XXXX

1. Objectif du protocole

Le présent protocole a pour objectif de formaliser la stratégie de traitement de la résidence sociale d'Osny, appartenant à ce jour à Antin Résidences et gérée par l'Association Coallia, située au 12 rue du Général de Gaulle à Osny, 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. Description de la situation actuelle et nécessité du traitement

La résidence sociale d'Osny a été construite en 1974 et est conventionnée depuis les années 2000 en tant que résidence sociale. Dans les faits, la structure présente les caractéristiques d'un foyer de travailleurs migrants en raison de la vétusté de son bâti, de l'absence de travaux de rénovation réalisés, ou encore du phénomène de suroccupation qui la caractérise. Elle a donc été réintroduite dans le plan de traitement des FTM en 2023.

La résidence comprend 258 chambres et 22 studios pour une capacité totale de 280 logements (soit 312 places). 184 logements sont dédiés à la résidence sociale, 64 au CADA et 32 au CHRS.

Le bâti se compose d'un bâtiment en croix de quatre ailes, dont deux ailes de 4 étages, une de 5 étages et une de 6 étages.

Les chambres sont équipées d'un évier et d'une douche pour la plupart. Six des 19 couloirs accueillent des douches communes (à raison de 3 par couloir), une cuisine collective par couloir conçue pour 16 résidents et 1 bloc sanitaire de 3 WC.

La résidence d'Osny est donc confrontée à la question du vieillissement du bâti, de son usure et de ses problèmes techniques et du phénomène de suroccupation (185 personnes actuellement titulaires d'un contrat de résidence, suroccupation estimée d'environ 30%).

Tous ces éléments rendent la situation inquiétante et montrent l'urgence à traiter la situation. Les partenaires se sont donc accordés sur la nécessité de démolir le site existant et de reconstruire une offre de qualité, répondant à la diversité des besoins des publics occupant actuellement le site.

3. Déclinaison de la stratégie de traitement

La commune d'Osny ainsi que les partenaires du programme ont validé lors du comité de pilotage du 18 janvier 2024 le projet de construction sur place d'une nouvelle résidence sociale d'une capacité de 184 places, d'une pension de famille de 30 places, d'un CADA de 75 places (35 logements) et d'un CHRS de 32 places, puis de la démolition de l'ensemble bâti actuel – opération « tiroir » qui est rendue possible par la configuration de la parcelle – moyennant la libération de l'emplacement de l'actuelle salle polyvalente (cf. infra)

3.1. Modalités de reconstitution et de relogement

Le traitement de RS dites « sans travaux » inscrites au plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM) implique la reconstitution de la capacité totale de logements de l'actuelle résidence qui va être démolie.

Parmi les 184 logements en résidence sociale à réaliser pour le traitement de la résidence, il est convenu ce qui suit :

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

Les résidents actuels du foyer dits « public historique FTM » seront prioritaires pour réintégrer les logements de la future résidence sociale sur site et pourront s'ils le souhaitent s'y maintenir durablement au regard des capacités de reconstitution actées.

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 de la cession du foncier, s'engage à prendre en compte les prescriptions formulées par la commune et à s'intégrer dans la vision globale des projets sur le secteur.

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 des collectivités locales, des services déconcentrés de l'État et du gestionnaire.

La prise en compte du phénomène de 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 (21 %). 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 « handicapés » ...). Les résidents âgés du FTM seront prioritaires au relogement dans la RS.

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 de la résidence.

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.

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, de la MOUS relogement et la méthodologie retenue par les partenaires,
- une réunion avec l'ensemble des résidents en titre,
- 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.

4.2. La réalisation d'un diagnostic social de l'ensemble des résidents en amont du traitement de la résidence

Un diagnostic social de l'ensemble des résidents a été mené par le gestionnaire Coallia entre avril et septembre 2024 pour établir un état des lieux précis du peuplement de la résidence.

Lors de ce diagnostic social, 97 résidents ont pu être rencontrés sur les 168 présents à l'époque, soit un taux de représentativité de 58%.

Le public accueilli au sein de la résidence sociale d'Osny est extrêmement mixte et se présente comme suit

- Un noyau d'anciens résidents migrants vieillissants, soit 21% des occupants ;
- Des ménages en difficultés financières, sociales et professionnelles ;
- Des bénéficiaires du RSA, des personnes ayant obtenu le statut de réfugiés et donc en début de parcours d'insertion professionnelle ;
- Des hommes, des femmes, d'origines diverses ;
- Un turn over de 14% avec des sorties positives sur le parc social.

En terme de premiers souhaits résidentiels émis, 42 résidents souhaitent rester dans la nouvelle résidence sociale, 51 aimeraient accéder au logement de droit commun (dont 46 avec une DLS active) et 4 souhaiteraient un relogement vers une autre structure.

Ce diagnostic, réalisé auprès de l'ensemble 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 permettre 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.

4.3. La relocalisation de la salle polyvalente sur le site

Une salle polyvalente présente sur le site est occupée sans titre depuis de nombreuses

année en qualité de lieu de culte par une association indépendante. Elle est située sur la partie de la parcelle qui doit permettre la reconstruction de la nouvelle résidence.

La ville d'Osny nous encourage à découper et céder une partie du foncier à l'association animatrice du lieu afin qu'elle puisse construire à son tour une salle polyvalente pour y exercer les activités suivantes : cours de théologie, réunions de discussions, conférences/débats, et de manière ponctuelle organisation d'offices religieux... Les accès et usages seront prévus indépendants des futures résidences.

Les parties prenantes s'engagent à rencontrer les représentants de l'association afin de leur faire une proposition de cession d'un foncier qui permette la construction d'une salle polyvalente de capacité équivalente à celle existant actuellement sur le site. Cette cession sera étudiée en partenariat avec la Ville afin de répondre aux besoins exprimés par l'association, tout en garantissant le fonctionnement des résidences par des accès et usage indépendants.

Un protocole spécifique sera à signer avec l'association, la Ville et Antin Résidences afin de formaliser les engagements de chacun, et notamment l'engagement de l'association de libérer le site à une date compatible avec le calendrier de réalisation du projet.

4.4. La réalisation d'une MOUS relogement

Une MOUS relogement sera mise en place au minimum un an avant la livraison de la nouvelle résidence sociale afin d'accompagner les résidents dans le processus de relogement.

Il s'agira de :

- réactualiser le diagnostic social pour mettre à jour les situations sociales des personnes et les accompagner dans les démarches administratives, d'accès aux droits éventuels en vue du relogement
- de constituer les dossiers d'admission et de les accompagner dans le déménagement en fonction des souhaits exprimés
- de mettre en place et activer les partenariats nécessaires pour toutes réorientation vers un autre dispositif si l'intégration au sein de la nouvelle résidence n'est pas possible pour des raisons de santé, de mobilité...
- d'accompagner les résidents demandeurs de logement social avec une DLS active dans leurs démarches afin de favoriser leur parcours résidentiel.

En amont du lancement de la MOUS, le gestionnaire organisera une réunion d'information à destination de l'ensemble des résidents du foyer afin d'y présenter le projet en présence de la maîtrise d'œuvre et les grands principes de réalisation de la MOUS. Plusieurs temps d'information et de communication seront organisés afin que les résidents puissent suivre l'avancée du chantier.

5. Phasage et calendrier d'exécution de l'opération de traitement de la résidence

Le traitement de la résidence suit le planning prévisionnel suivant :

Echéances déjà réalisées		
ACTION	REFERENT	DATE
Lancement du diagnostic social des résidents logés sur le site	COALLIA	Septembre 2024
Consultation architectes	ANTIN Résidences	Septembre 2024
Demandes agréments	ANTIN Résidences	Octobre 2024
Rencontre de l'association cultuelle des musulmans d'Osny	ANTIN Résidences-Ville d'Osny	Octobre 2024
Demandes agréments	ANTIN Résidences	Novembre 2024
Arrêté du PLU	Ville d'Osny	Décembre 2024
Obtention agréments	EPCI délégataire / CILPI	Décembre 2024
Dépôt Permis de construire	ANTIN Résidences	Décembre 2024
Restitution diagnostic social	COALLIA	Décembre 2024
Enquête publique PLU	Ville d'Osny	Janvier 2025
Complétude Permis de construire	ANTIN Résidences	Avril 2025
Approbation du PLU	Ville d'Osny	Avril 2025
Présentation du foncier à céder à l'association association cultuelle	ANTIN Résidences	Avril 2025
Obtention permis	Ville d'Osny	Juillet 2025
Passage en Commission CILPI	ANTIN Résidences / COALLIA	Octobre 2025
Permis purgé de tout recours	ANTIN Résidences-Ville d'Osny	Octobre 2025

Prochaines échéances		
ACTION	REFERENT	DATE
Rencontre de l'association cultuelle des musulmans d'Osny	ANTIN Résidences-Ville d'Osny	Janvier 2026
Signature d'un protocole tripartite pour la libération de la salle polyvalente.	ANTIN Résidences/ Ville d'Osny	Février 2026
OS démolition salle polyvalente	ANTIN Résidences	1T 2026
OS travaux démarrage chantier	ANTIN Résidences	1T 2026
Signature d'une promesse de vente pour la cession du foncier à l'association cultuelle	ANTIN Résidences	T1 2026
Livraison	ANTIN Résidences	T4 2027

Les partenaires du projet se fixent comme objectif de démolir l'intégralité de la structure actuelle au plus tard 2T 2028.

6. Engagement des partenaires

L'Etat (DDETS) a participé à l'élaboration du projet social de la résidence et l'a validé en novembre 2025. Il s'engage à poursuivre les échanges avec l'ensemble des partenaires pour le bon déroulement du projet.

La Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise a déjà engagé le financement de la construction de la résidence sociale (agrément 2024) en tant que délégataire des aides à la pierre de l'Etat. Elle s'engage également à :

- participer financièrement à la MOUS, sous réserve que les crédits nécessaires lui soient accordés par l'Etat dans le cadre de son avenant annuel,
- instruire la convention APL dans les meilleurs délais, en tenant compte des nécessités de l'instruction des services et dès lors que le dossier complet lui aura été remis – au plus tard 6 mois avant la livraison,
- favoriser le versement des subventions accordées en anticipant la sollicitation auprès de l'Etat des crédits nécessaires au paiement de cette opération de dimensions exceptionnelles, si tant est que le bailleur transmette l'ensemble des éléments nécessaires,
- A co-garantir les emprunts contractés par Antin Résidence pour financer la reconstruction de la partie « CADA » et « CHRS » du projet

La ville d'Osny a validé le permis de construire de l'opération en juillet 2025 et participé à l'élaboration du projet social de la résidence. Elle s'engage à :

- garantir les emprunts contractés par Antin Résidences pour financer la reconstruction de la résidence sociale et la pension de famille ;
- délivrer, dans les meilleurs délais tenant compte des nécessités de l'instruction, toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de l'opération de démolition de la résidence et la reconstruction en résidence sociale : chantier, etc.
- accompagner les échanges avec l'association culturelle des Musulmans d'Osny en charge de la salle actuellement sur le site, afin de faciliter la cession d'un foncier à rendre indépendant pour la construction aux frais exclusifs de l'association d'une salle polyvalente permettant les activités suivantes : cours de théologie, réunions de discussions, conférences/débats, et de manière ponctuelle organisation d'offices religieux.

La CILPI a émis un avis favorable sur le projet le 7 octobre 2025 et a décidé de le retenir au titre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants pour l'année en cours. Elle a également participé à l'élaboration du projet social de la résidence. Elle s'engage à :

- accompagner le gestionnaire dans sa stratégie de traitement de la résidence, en instruisant, le cas échéant, les demandes de subventions présentées par COALLIA dans le cadre de son appel à projets ;
- veiller au respect des droits des résidents dans le cadre des opérations de relogement définitives ;
- participer financièrement à la réalisation de la MOUS relogement, sous réserve de la disponibilité des crédits budgétaires,

COALLIA a d'ores et déjà mené un diagnostic de l'occupation existante et proposé aux partenaires le projet social de la résidence. Elle s'engage à :

- informer régulièrement et autant que nécessaire les résidents sur le processus de traitement de la résidence ;

- 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 ;
- appliquer, en fonction des textes réglementaires, des mesures visant à supprimer la sur-occupation
- participer financièrement à la réalisation de la MOUS relogement

Antin Résidences a réalisé toutes les études nécessaires à la construction de la résidence sociale **sur le site historique** de la résidence. Le bailleur a également travaillé en lien étroit avec la ville sur l'insertion urbaine du projet. Il s'engage à poursuivre son travail avec la ville et à prévoir une communication auprès des riverains.

Action Logement Services s'engage à présenter à ses instances de validation les financements souhaités pour les résidences sociales issues du traitement de la résidence au vu de l'avis favorable de la Commission Interministérielle pour le Logement des Personnes Immigrées.

7. Pilotage du projet

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

Le comité technique

Il sera mis en place pour garantir la bonne exécution de la mission ; il se réunira régulièrement pendant toute la durée de l'opération de traitement. Il sera dédié au suivi du diagnostic social et à tout sujet lié au déroulement du projet.

Le comité de pilotage

Il se réunira au moins une fois par an, et à la demande des signataires du protocole 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 dès que possible par voie de mail.

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

Le comité de suivi

Il 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,

La Communauté
d'Agglomération de Cergy-
Pontoise en tant que
délégataire des aides à la
pierre de l'Etat, le Vice-
Président en charge de
l'Habitat

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

Pour la commune, le Maire

Pour Antin Résidences,

Pour COALLIA,

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