

Ce « guide des délégués » répond à un besoin exprimé par les délégués des résidents de foyers de travailleurs : avoir accès à un ensemble de connaissances indispensables pour mener à bien leur mandat.

Les délégués des foyers et les résidents y trouveront de nombreuses informations sur les lois et l'ensemble de la réglementation, les réhabilitations, les redevances, les aides au logement mais aussi sur les différentes sortes de budgets, l'historique des foyers, les manières de lutter pour faire respecter et étendre les droits individuels et collectifs des résidents, etc.

Ce « guide des délégués » essaie d'apporter les informations nécessaires pour aider à une bonne prise de décision, il est un outil pour tous.

Copaf

Collectif pour l'avenir des foyers

www.copaf.ouvaton.org

Prix suggéré 10€ TTC



île de France



l'acsé
l'agence nationale pour
la cohésion sociale
et l'égalité des chances

ISBN 978-2-9540143-0-2

COPAF - GUIDE DES DÉLÉGUÉS DE FOYERS 2011

**GUIDE DES DÉLÉGUÉS
DE FOYERS 2011**

COPAF
GUIDE DES DÉLÉGUÉS
DE FOYERS ²⁰¹¹

ISBN 978-2-9540143-0-2

Ce « guide des délégués » a été rédigé par le **Copaf (Collectif pour l'avenir des foyers)** qui s'est fixé comme objectif principal d'appuyer et soutenir les délégués regroupés dans les comités de résidents des foyers et leurs Coordinations.

Le Copaf a été fondé en 1996 en réponse à un rapport parlementaire dit « rapport Cuq » plutôt malveillant à l'égard des résidents des foyers, en particulier des résidents ouest-africains, jugés comme étant « communautaristes et anti-républicains ».

Le Copaf a constitué un réseau de soutien et d'appui aux comités de résidents et à leurs Coordinations, pour revendiquer les droits et garanties des locataires, des réhabilitations qui tiennent vraiment compte des besoins et du mode de vie collectif et solidaire des résidents, en particulier concernant les cuisines et les espaces collectifs, ainsi qu'une meilleure insertion des foyers dans la ville et une gestion plus transparente et plus respectueuse des résidents.

Toutes ces questions sont régulièrement soulevées lors des Conseils de concertation, des comités de pilotage, des interventions du Copaf et des colloques qu'il a organisés à l'Assemblée nationale en 1999 et 2006, puis au Palais du Luxembourg (Sénat) en mars 2010, où une proposition de loi a été soumise pour élargir les droits des résidents et améliorer la vie dans les logements-foyers (voir annexe 2).

Ce « guide des délégués » est publié grâce au concours financier du Conseil régional d'Ile-de-France, de la Ville de Paris, de l'Acse (Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances) et du CCFD - Terre Solidaire (Comité catholique contre la faim et pour le développement).

Sommaire

A) Les logements - foyers / P. 9

- 1) Qu'est-ce qu'un logement-foyer ? **P. 11**
- 2) Quels sont aujourd'hui les différents logements-foyers qui existent ? **P. 13**
- 3) Combien et quels types de foyers pour travailleurs immigrés y a-t-il aujourd'hui ? **P. 17**
- 4) Qui est propriétaire ? Qui est gestionnaire ? **P. 19**
- 5) Comment est-on passé du FTM à la résidence sociale ? **P. 25**
- 6) Comment la transformation des FTM en résidences sociales se fait-elle ? **P. 29**
- 7) Pourquoi transformer les FTM en résidences sociales ? **P. 35**
- 8) Que veulent les résidents, leurs comités et Coordinations ? **P. 39**
- 9) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ? **P. 43**

B) Les droits des résidents / P.45

- 10) Les résidents ont-ils les mêmes droits que les locataires ? **P. 47**
- 11) Que disent les nouveaux contrats et les nouveaux règlements intérieurs ? **P. 57**
- 12) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ? **P. 62**

C) Les délégués et les comités de résidents / P.65

- 13) Quand les comités de résidents sont-ils apparus ? Quelle est leur histoire ? **P. 67**
- 14) Les comités de résidents sont-ils aujourd'hui reconnus par la loi ? **P. 71**
- 15) Comment les comités de résidents fonctionnent-ils ? **P. 73**
- 16) Quelles sont les différentes fonctions des comités de résidents ? **P. 75**
- 17) Quelles sont les difficultés rencontrées par les comités de résidents ? **P. 77**
- 18) Qu'est-ce que et à quoi sert le Conseil de concertation ? **P. 79**
- 19) Comment les Conseils de concertation ont-ils été mis en place ? **P. 83**
- 20) Quels sont les points les plus discutés lors des Conseils de concertation ? **P. 85**
- 21) Quelles sont les limites de ces Conseils de concertation ? **P. 89**
- 22) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ? **P. 91**

D) Les Redevances et les Aides au Logement / P.95

- 23) Qu'est-ce qu'une redevance ? **P. 97**
- 24) Quels sont les montants des redevances en 2010 ? **P. 99**
- 25) Comment sont fixées les augmentations des redevances ? **P. 103**
- 26) Quelles sont les différentes aides au logement qui existent pour les résidents ? **P. 109**
- 27) Qui doit payer la taxe d'habitation ? **P. 115**
- 28) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ? **P. 117**

E) Les budgets / P.119

- 29) Que doivent savoir les délégués de la comptabilité ? **P. 121**
- 30) Quelles sont les notions de base de la comptabilité ? **P. 123**
- 31) Comment établir une comptabilité la plus simple ? **P. 125**
- 32) A quoi sert une comptabilité à partie double ? **P. 129**
- 33) Comment établir une comptabilité à partie double ? **P. 135**
- 34) Qu'est-ce que la comptabilité d'une société ? **P. 141**
- 35) Quelles sont les obligations comptables d'une cuisine légalisée ? **P. 143**
- 36) Quels sont les éléments comptables à vérifier dans la comptabilité d'un gestionnaire ? **P. 151**

F) Les Activités Collectives / P.155

- 37) Un foyer est-il un immeuble ordinaire ou un habitat collectif particulier ? **P. 157**
- 38) Quelles sont les activités collectives dans un foyer ? **P. 159**
- 39) Comment fonctionnent les cuisines collectives et les bars ? **P. 163**
- 40) Quelle est la position des pouvoirs publics aujourd'hui ? **P. 165**
- 41) Quelle est la position des Coordinations et du Copaf sur ces points ? **P. 166**

G) Les relations publiques, les projets, les partenariats / P.169

- 42) Comment rencontrer les associations de défense des droits de l'arrondissement ou de la ville ? **P. 171**
- 43) Comment rencontrer les associations amies et les voisins du quartier ? **P. 173**
- 44) Comment participer au Conseil des résidents étrangers ? **P. 177**
- 45) Comment faire connaître aux résidents les dispositifs d'accueil et d'information sur la santé, les droits sociaux, l'alphabétisation... ? **P. 179**
- 46) Comment interpellier les élus et les pouvoirs publics ? **P. 181**
- 47) Comment informer et mobiliser la population ? **P. 185**
- 48) Comment faire connaître les projets soutenus par les résidents ? **P. 187**
- 49) Comment organiser un événement comme une opération « portes ouvertes » ou une projection de film ? **P. 189**

Annexes / P.193

Annexe 1 : Extraits de contrats de résidence et règlements intérieurs de l'Adef, Adoma et l'Aftam **P. 193**

Annexe 2 : Proposition de loi pour l'amélioration de la vie dans les logements foyers **P. 203**

Annexe 3 : Exemple de protocole électoral dans le cadre des conseils de concertation. **P. 209**

Introduction

Ce « guide des délégués » répond à un besoin exprimé par les délégués des résidents de foyers de travailleurs : avoir accès à un ensemble de connaissances indispensables pour mener à bien leur mandat.

Depuis la Loi SRU de 2000, la Loi ENL de 2006 et son décret d'application de 2007, la loi fait obligation aux gestionnaires d'instituer dans chaque établissement un Conseil de concertation composé des représentants du gestionnaire et / ou du propriétaire et des représentants élus des résidents. Ceci dans tous les foyers, que ces foyers soient des « foyers de travailleurs migrants » (FTM) ou des résidences sociales.

Les délégués des foyers et les résidents trouveront ainsi dans ce « guide des délégués » de nombreuses informations sur les lois et l'ensemble de la réglementation qui régissent le statut et la gestion des foyers, les réhabilitations, les redevances, les aides au logement mais aussi sur la lecture et l'établissement de différentes sortes de budgets, l'historique des foyers, etc.

Ce « guide des délégués » répond à un ensemble de questions numérotées de 1 à ... regroupées dans 6 chapitres, facilement reconnaissables grâce à leur couleur.

Les délégués se posent aussi souvent des questions précises sur les actions possibles à mener, par exemple, que faire :

- face à une augmentation de loyer jugée abusive ?
 - pour déclencher et organiser une « grève des loyers » ?
 - face à un abus de pouvoir ?
 - face à une violation de domicile ?
 - contre des expulsions illégitimes ?
 - face à l'inertie du gestionnaire (il a dit oui, mais il ne fait rien) ?
 - contre le paiement injustifié de la taxe d'habitation ?
 - pour que les retraités gardent une domiciliation ?
- etc.

Ce « guide des délégués » n'est pas un livre apportant des recettes, des réponses toutes faites à ces questions.

Ce sont les assemblées générales des résidents, les comités de résidents et les Coordinations qui décident des actions à mener en direction des gestionnaires, de la Justice et des pouvoirs publics. Le Copaf, les syndicats, les associations amies, de soutien aux travailleurs immigrés, de défense des locataires... peuvent aussi faire des propositions.

Ce « guide des délégués » essaie d'apporter les informations nécessaires pour aider à une bonne prise de décision, il est un outil pour tous.

À la demande d'un comité de résidents, cet outil peut être utilisé comme support à des séances de formation-discussion autour des questions que se posent les délégués et les résidents du foyer.

A) Les logements - foyers

1) Qu'est-ce qu'un logement-foyer ?

Page 11

2) Quels sont aujourd'hui les différents logements-foyers qui existent ?

Page 13

3) Combien et quels types de foyers pour travailleurs immigrés y a-t-il aujourd'hui ?

Page 17

**4) Qui est propriétaire ?
Qui est gestionnaire ?**

Page 19

5) Comment est-on passé du FTM à la résidence sociale ?

Page 25

6) Comment la transformation des FTM en résidences sociales se fait-elle ?

Page 29

7) Pourquoi transformer les FTM en résidences sociales ?

Page 35

8) Que veulent les résidents, leurs comités et Coordinations ?

Page 39

9) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ?

Page 43

1) Qu'est-ce qu'un logement-foyer ?

Le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) regroupe toutes les lois (L.) et les décrets d'application ou règlements (R.) concernant le logement.

Article L. 633-1 du CCH

Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

D'après les articles L. 633 du CCH, les résidents ne sont plus des personnes hébergées mais des personnes « logées » dont c'est la « résidence principale ». Ainsi les refus de domiciliation bancaire et de prêt bancaire pour les résidents en titre, deviennent illégaux.





2) Quels sont aujourd'hui les différents logements-foyers qui existent ?

Article L. 633-1 du CCH:

Il [le logement-foyer] accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

Les logements-foyers sont conçus pour des publics «spécifiques» : FTM - foyers de travailleurs migrants et FJT - foyers de jeunes travailleurs remplacés peu à peu par les RS - résidences sociales, Maisons relais, RU - résidences universitaires, maisons de retraite, EHPAD ou MAPAD pour les personnes âgées dépendantes...

Les établissements médico-sociaux pour les personnes âgées ou handicapées ont une réglementation spéciale.

Certains logements-foyers sont conçus pour accueillir de façon durable les résidents, c'est le cas par exemple des FTM et des résidences sociales issues des FTM.

D'autres sont conçus pour accueillir de façon temporaire les résidents, c'est le cas des résidences universitaires, des FJT, des résidences sociales pour « personnes défavorisées ».

Il faut aussi différencier les logements-foyers où les résidents sont, depuis les lois SRU et ENL, des « personnes logées » et les structures d'hébergement comme :

> Les CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale) pour des personnes en grande difficulté sociale et psychologique

> Les CADA (centres d'accueil de demandeurs d'asile, juridiquement des CHRS) qui hébergent des demandeurs d'asile durant le temps d'examen de leur demande

> Les centres de stabilisation qui accueillent des personnes en situation d'exclusion, des SDF...

Un même établissement peut abriter différentes structures, par exemple :

> Une résidence sociale pour « personnes défavorisées » et une RS pour travailleurs immigrés

> Une résidence sociale pour travailleurs immigrés, un CADA, un centre de stabilisation.

Mais si les logements-foyers ne sont pas des structures d'hébergement et encore moins des structures d'hébergement d'urgence, leurs résidents, définis comme des « personnes logées » sont encore loin d'être de vrais locataires (voir chapitre sur les droits) et souvent, la distinction entre logement et hébergement est très floue.

Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales qui remplace la circulaire du 19 avril 1995 prise en application des décrets du 23 décembre 1994 créant les résidences sociales.

Annexe 1.4. La participation des résidences sociales au dispositif d'hébergement

La résidence sociale est une modalité de logement meublé avec un véritable statut d'occupation. Elle se distingue des structures d'hébergement, qu'il soit d'urgence ou d'insertion, là où l'accueil n'est pas soumis à contrat. Les personnes hébergées n'ont pas un statut d'occupation concrétisé par un contrat écrit avec versement d'un loyer ou équivalent loyer ouvrant le droit aux aides au logement et au maintien dans les lieux.

Si les résidences sociales ont vocation à satisfaire les besoins en logement, elles peuvent cependant dans certains cas participer au dispositif d'hébergement départemental, dans les conditions suivantes :

4.1. soit par le conventionnement de logements à l'ATL...

4.2. soit en mobilisant quelques logements, pour l'hébergement de personnes relevant de CHRS...

Circulaire du 16 juillet 2010 relative au référentiel national des prestations du dispositif d'accueil, d'hébergement, d'insertion.

Dans ce cadre, plusieurs réformes importantes ont déjà été lancées :

- la création du Service intégré de l'accueil et de l'orientation (SIAO) qui vise à mieux accueillir et orienter les personnes sans-abri ou mal logées en fonction de leurs besoins et des caractéristiques de l'offre*
- l'élaboration des Plans départementaux de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (PDAHI) pour mieux évaluer les besoins à l'échelle des territoires et programmer l'évolution de l'offre dans la perspective du « logement d'abord »*
- la poursuite du programme d'humanisation des structures qui vise à supprimer les dortoirs et à adopter dans l'hébergement l'application des normes du logement-foyer*
- la mise en œuvre du principe du « logement d'abord » par la prévention renforcée des expulsions, la fixation d'objectifs de sorties de l'hébergement vers le logement, la renégociation des accords collectifs, la mobilisation effective du contingent préfectoral et du contingent « Action logement », le renforcement du programme de pensions de famille, le développement de l'intermédiation locative – Solibail – et celui des mesures d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL).*

L'enjeu transversal à l'ensemble de ces évolutions consiste à optimiser la qualité des prestations proposées aux personnes prises en charge, tout en maîtrisant les dépenses.



3) Combien et quels types de foyers pour travailleurs immigrés y a-t-il aujourd'hui ?

Les premiers foyers pour travailleurs immigrés ont été construits à la fin des années 50 et dans les années 60. C'était parfois des logements HLM aménagés en unités de vie avec des chambres minuscules de quelques m². C'était souvent de vieux bâtiments ou des baraques aménagés de façon sommaire, avec des lits superposés. Ces foyers-dortoirs sont vite devenus des foyers-taudis.

Ensuite, au début des années 1970, la Sonacotra a construit des foyers-tours appelés foyers-prisons par les résidents. Après la longue grève des loyers dans ces foyers entre 1974 et 1980, on a construit des foyers plus petits, souvent avec des unités de vie ou un ensemble de chambres à un, deux ou trois lits avec des espaces collectifs (sanitaires, bars, cuisines, salles de réunion et de prière) un peu plus grands.

Dans tous ces foyers, les espaces privatifs sont minuscules et l'on y compte toujours le nombre de places en terme de « lits ».

On dénombre environ 750 foyers pour travailleurs (FTM ou résidences sociales) en France, la moitié en région parisienne et une cinquantaine à Paris même. Dans les bassins d'emploi très touchés par le chômage, ces foyers sont souvent sous-occupés et peuvent être transformés (en CADA par exemple). Dans les grandes villes et en région parisienne, là où la crise du logement est forte, ils sont plutôt suroccupés.

Faute de pouvoir accéder au logement ordinaire, les résidents sont majoritaires à vivre pendant des décennies dans ces foyers. Ils y vieillissent et beaucoup d'entre eux, surtout parmi les résidents maghrébins, ont plus de 65 ans. Les plus âgés et les plus malades perdent peu à peu toute autonomie, c'est un drame souvent invisible.

Aujourd'hui, les pouvoirs publics mènent une politique de rénovation des foyers et de transformation en « résidences sociales ».

A.D.E.F.



A.D.E.F.



4) Qui est propriétaire? Qui est gestionnaire?

Ces foyers, qu'ils soient FTM ou résidences sociales, ont un propriétaire et un gestionnaire, parfois distincts, parfois le même.

En région parisienne, les principaux organismes gestionnaires sont la SAEM Adoma (Sonacotra avant le 23 janvier 2007), les associations Af-tam et Adef et la filiale de la RIVP, Lerichemont.

L'**Adoma** gère la majorité des foyers de la région parisienne et, à quelques cas près, est propriétaire des foyers qu'elle gère.

Voici quelques informations qu'elle fournit sur son site www.adoma.fr et dans son Plan stratégique de patrimoine (février 2011) :

La quasi-totalité du patrimoine est en habitat collectif... Le bâti date très majoritairement des années 1956-1975, période de construction des ¾ des places en FTM... La typologie reste dominée par les chambres d'une surface inférieure ou égale à 9 m² (53 % du parc)... Avec près de 4 résidants sur 10 âgés de plus de 60 ans... la clientèle d'Adoma se caractérise par un niveau de vieillissement beaucoup plus avancé que la moyenne des bailleurs sociaux. La part des 71 ans et plus est de l'ordre de 10 %...

Adoma gère [en région parisienne]:

- 86 foyers, soit 18 887 logements [certains de ces « logements » sont des « lits » dans des « chambres » à lits multiples – note Copaf]
- 69 résidences sociales, soit 9 454 logements,
- 2 pensions de famille, soit 48 logements,
- 98 structures locatives, soit 505 logements,
- 1 centre d'hébergement d'urgence et de réinsertion sociale (CHRS), 2 centres d'hébergement d'urgence (CHU), 9 centres de stabilisation et 2 opérations de logements d'urgence,
- 9 aires d'accueil des Gens du voyage, soit 183 places de caravanes, 6 centres d'accueil de demandeurs d'asile (CADA) et 2 centres d'accueil d'urgence de demandeurs d'asile (AUDA), soit 617 places.

Créée à l'origine pour loger des travailleurs venus d'Algérie, Adoma a progressivement diversifié sa mission. Aujourd'hui, elle accueille également des familles monoparentales, des jeunes ou encore des Gens du voyage, soit près de 70 000 personnes, de 96 nationalités différentes. Traditionnellement, Adoma

accueille une clientèle essentiellement masculine issue des pays du Maghreb et vieillissante. En effet, 92% de la clientèle sont des hommes, et 48% sont originaires de la Tunisie, d'Algérie ou du Maroc.

... la clientèle de nationalité sub-saharienne... sa part monte à 30 % en Ile-de-France. La clientèle de nationalité française [représente] ¼ des résidents au national...

Dans les années 90, avec la montée du chômage et de la précarité, Adoma se voit attribuer une nouvelle mission : loger les personnes défavorisées, quelle que soit leur origine.

Les foyers gérés par l'Aftam et l'Adef appartiennent encore le plus souvent à des organismes HLM comme les 3F, PPP, le groupe Arcade... Ces gestionnaires doivent alors louer les foyers qu'ils gèrent à ces organismes. Normalement, ces organismes, en tant que propriétaires, auraient dû intervenir pour conserver leurs bâtiments en très bon état. Ça n'a pas été le cas. Dans l'ensemble, les organismes HLM se sont largement désintéressés de leurs foyers et des conditions de vie des résidents et n'ont pas réalisé les travaux leur incombant.

Les foyers peuvent parfois aussi appartenir à l'Aftam et à l'Adef. Ainsi, récemment, OSICA leur a vendu ses foyers et l'Aftam vient de monter sa propre société d'HLM, l'ESH Aftam-Habitat et a obtenu un agrément de SA d'HLM.

L'**Aftam** est une association gestionnaire fondée en 1962. Elle a d'abord géré des foyers (souvent foyers-dortoirs) de travailleurs immigrés, essentiellement ouest-africains. Elle a ensuite absorbé une grande partie des FTM de l'AFRP puis, en 2006 et 2007, a repris la gestion de 4 foyers Assotraf, des 26 foyers de Soundiata-Nouvelle et de 4 foyers de la Ville de Paris.

L'Aftam est passée de 12 981 « lits » en 2005 à 19 629 « lits » au 31/12/2009 (hors dispositifs d'hébergement), dont plus de 18 500 « lits » pour les travailleurs immigrés logés en FTM ou en FTM transformés en RS.

Elle a aussi largement diversifié son activité, en gérant des établissements pour personnes âgées et adultes handicapés, des CADA, CHRS, centres de stabilisation etc.

Quelques informations fournies sur son site www.aftam.fr :

Quelques chiffres-clefs

- Plus de 1 900 salariés
- Plus de 160 sites
- Capacité d'hébergement de 22 656 lits pour l'habitat social adapté et l'hébergement social réunis
- Habitat social adapté : 59 résidences sociales, 58 foyers de travailleurs migrants, 12 pensions de famille
- Concernant le pôle hébergement social : 41 CADA, 5 CPH, 8 CHRS, 5 établissements de stabilisation, 72 places d'hébergement d'urgence
- Capacité d'hébergement de l'activité médico-sociale : 1 024 places
- Pour la promotion sociale : 3 centres de formation (Ile-de-France, Oise, Somme), un pôle d'accompagnement social en Ile-de-France
- Chiffre d'affaires 2009 global : plus de 132 millions €

RAPPORT D'ACTIVITE 2009

Le public accueilli dans les foyers et résidences sociales :

Les foyers et résidences sociales que nous gérons accueillent très majoritairement des personnes immigrées originaires essentiellement de la vallée du fleuve Sénégal [Mali, Mauritanie, Sénégal – note Copaf] (47 %) et du Maghreb (23 %) [pourcentages supérieurs en région parisienne – note Copaf].

Le vieillissement de la population résidente :

La part des résidents âgés de 55 ans et plus, demeure à peu près stable. Avec 48 % du total des effectifs... en Île-de-France,... 1 résident sur 2 est âgé de 55 ans ou plus.

Le parc de logements et son occupation :

Au 31 décembre 2009, le parc de logements d'insertion de l'Aftam comprenait 19 629 logements [certains de ces « logements » sont des « lits » dans des « chambres » à lits multiples – note Copaf], ainsi répartis :

- 58 foyers de travailleurs migrants (FTM) (dont 43 en Île-de-France) : 11 997 lits
- 59 résidences sociales (dont 36 en Île-de-France) : 7 260 logements dont 734 ex nihilo et 6 526 issus du plan de traitement des FTM
- 12 pensions de famille (dont 2 en Île-de-France) : 236 logements (pour 247 places)
- 1 hôtel social : 30 logements
- locatif : 106 logements

L'**Adef** est une association créée en 1955 par les entreprises du bâtiment, une association patronale avec une culture patronale. Elle a pris son indépendance en 1985, mais a largement gardé sa culture d'origine. Elle gère 39 établissements en région parisienne, essentiellement en banlieue (11 dans le 94 et 9 dans le 93), FTM ou RS et y loge plus de 9 000 personnes dont une majorité de travailleurs immigrés. Les redevances y sont en général très élevées.

D'après le site de l'Adef www.adeff-bergement.com :

L'effectif de l'association est d'environ 300 salariés permanents, majoritairement en poste dans les établissements (l'effectif du siège est d'une cinquantaine de personnes).

- 4 directeurs de secteurs, assistés d'adjoints, sont chargés actuellement d'encadrer les responsables d'établissements, et les travailleurs ou médiateurs sociaux. Ces directions sont rattachées à la Direction de l'action territoriale.

- Le directeur de l'action territoriale est assisté d'un responsable de la gestion opérationnelle, de deux responsables de l'action sociale et d'un chef projet réhabilitation.

- 2 directions spécifiques pour le nettoyage (assuré par des équipes internes, piloté par la Direction de la gestion hôtelière qui assure également la gestion du matériel hôtelier) et pour la maintenance, l'entretien technique (assurés par les services techniques d'une quarantaine de personnes) et le pilotage de l'intervention de prestataires externes.

Adef Résidences (www.adeff-residences.com) est née de la reconversion d'une association créée en 1981, Adef Grands-Chantiers, chargée à l'époque, par les pouvoirs publics, de réaliser et gérer des bases-vie sur divers sites nationaux de centrales nucléaires.

Nantie d'une longue expérience réussie du logement social et de l'organisation d'entreprise, elle s'est efforcée, dès l'origine, de créer un modèle complet, précis et moderne d'organisation et de fonctionnement d'EH-PAD...

Aujourd'hui l'association gère ou développe de nombreux EHPAD et établissements spécialisés pour personnes handicapées, physiques et/ou psychiques, dont des opérations dédiées à la prise en charge de personnes traumatisées crâniennes, en collaboration avec l'Union Nationale des Associations de Familles de Traumatisés Crâniens.

Les 3 gros gestionnaires que sont l'Adoma, l'Aftam et l'Adef sont dans l'ensemble plutôt critiqués par les résidents. Ils leur reprochent leur manque de considération pour leurs conditions de vie, leur manque de dialogue, le mauvais entretien des foyers...

Pour gérer un FTM ou une résidence sociale, il faut être agrémenté.

Article R 353 – 165 -1 du CCH :

Le gestionnaire ou le propriétaire, s'il en assure lui-même la gestion, doit au préalable avoir reçu l'agrément du préfet du département d'implantation de la résidence sociale...



5) Comment est-on passé du FTM à la résidence sociale ?

La France des années 60 et 70 a choisi de loger ses travailleurs immigrés dans des foyers :

> Pour leur donner à peu de frais des meilleures conditions de logement que les bidonvilles, les caves et les greniers où ils s'entassaient

> Pour loger le maximum de travailleurs dans un minimum d'espaces

> Pour exercer sur eux un contrôle social fort, tout en les reléguant loin des centres-villes, dans les zones industrielles ou près du périphérique parisien.

Ces foyers comportaient des espaces privatifs appelés « chambres » qui pouvaient être à 1 lit mais aussi à 2, 3, 4, 6, 8... lits. Certains foyers-dortoirs avaient même des « chambres » à 16 ou 20 lits. Les sanitaires, les douches, les cuisines étaient collectifs. Il y avait des salles communes pour la prière, les réunions, les cours, la télévision, parfois des ateliers de tailleurs, des bars et des espaces de rencontres assez grands.

Par la force des choses ces foyers sont devenus des logements durables.

Malgré la vétusté et l'état avancé des dégradations subies, malgré l'inconfort et l'extrême petitesse des espaces privatifs, une vie collective riche s'est développée dans ces foyers que les résidents considèrent comme leurs lieux de vie.

Quand la crise du logement a mis à la rue de plus en plus de gens, le gouvernement Balladur a pris la décision de créer, par quatre décrets de 1994 et 1995, des nouveaux logements-foyers, les « résidences sociales ». Ces décrets les définissent ainsi :

logements-foyers, dénommés « résidences sociales », destinés aux personnes ou familles éprouvant, au sens de l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, des difficultés particulières pour accéder à un logement décent et indépendant.

Article 1er de la loi du 31 mai 1990, modifié par la loi du 5 mars 2007:

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir.

Circulaire du 4 juillet 2006:

Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Elles ont donc vocation à accueillir des publics très diversifiés tels que : les jeunes travailleurs ou jeunes en insertion, les personnes en formation professionnelle, les femmes en difficulté, les travailleurs immigrés, etc.

Les « résidences sociales » sont définies comme des logements temporaires devant permettre, au bout de deux ans, à leurs occupants d'intégrer le logement ordinaire.

Elles font vivre ensemble dans des établissements particuliers et dans des minuscules studettes des « exclus », des « personnes en difficulté », des très pauvres.

Elles sont de deux types :

- Une petite minorité créée à grand-peine ex nihilo qui loge lesdites « personnes en difficulté ».
- Une grande majorité, simple résultat de la transformation des FJT

et des FTM. Ainsi, après réhabilitation et conventionnement APL (aide personnalisée au logement), FJT et FTM se retrouvent « résidences sociales ».

Plusieurs questions se posent :

> Pourquoi obliger les travailleurs des FTM à rentrer dans ce cadre de « logement temporaire » alors qu'ils réclament des logements collectifs durables et de qualité ? et alors que l'accès au logement ordinaire - même après plusieurs années passées en foyer ou en résidence sociale - reste impossible pour la grande majorité d'entre eux ?

> Pourquoi assimiler les travailleurs immigrés des FTM à des cas sociaux, à des personnes « en difficulté » ?

> Pourquoi ne pas privilégier pour les publics visés l'insertion par et dans le logement ordinaire ?

> Pourquoi parler de « mixité sociale » alors qu'il s'agit avant tout d'un produit fourre-tout de la misère sociale ?



6) Comment la transformation des FTM en résidences sociales se fait-elle ?

En 1996, le rapport Cuq, très malveillant pour les travailleurs ouest-africains, ne peut que constater l'état lamentable du bâti, souvent vétuste, indigne et quasiment toujours en très mauvais état des foyers.

En 1997, le plan quinquennal de traitement des foyers est lancé et la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) est créée le 9 juin 1998.

Convention du 14 mai 1997 entre l'État et l'UESL (Union des entreprises et des salariés pour le logement) pour l'emploi de la participation des employeurs en faveur du logement des populations ayant des difficultés particulières

Article premier : Un plan quinquennal pour les foyers de travailleurs migrants

1/ L'objectif

Un effort prioritaire sera conduit à l'égard de l'ensemble des foyers dortoirs et des foyers non encore conventionnés à l'APL, dont certains nécessitent un traitement d'urgence au regard du bâti, de la sécurité physique et des conditions générales d'occupation. Il s'agit, à la fois, d'offrir à leurs résidents des conditions de vie dignes, d'éviter, pour l'avenir, le renouvellement des phénomènes de suroccupation, de lutter contre des formes d'isolement et de repli sur des modes de vie collective. Il s'agit également de favoriser l'insertion des résidents dans le parc de logements sociaux et la mixité sociale dans les foyers réhabilités.

A cette fin un plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants sera mis en œuvre sur la base des rapports de MM. Cuq et Pascal.

Sur proposition de la Commission Nationale pour le logement des immigrés, les ministres chargés de l'intégration et du logement arrêteront la liste des foyers relevant de ce plan.

2 / L'engagement financier du 1% Logement

La participation financière du 1% logement à la réalisation de ce plan sera de 1 800 MF pour cinq ans, soit 360 MF d'engagements par an.

Arrêté du 9 juin 1998 relatif à la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées

Article 1

Il est institué une commission interministérielle pour le logement des populations immigrées.

Cette commission a pour objet :

- de formuler toutes propositions et de coordonner l'ensemble des actions relatives au logement des populations immigrées et de leurs familles, en particulier en ce qui concerne les actions concernant les foyers de travailleurs migrants ;

Extraits de la Circulaire n°98-65 du 18 Juin 1998 (Logement)

Plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants

Dans les départements où l'importance des problèmes le justifie, vous constituerez un comité de pilotage départemental qui sera composé de la DDE et de la DDASS, du délégué régional du FAS, du représentant de l'ANPEEC et qui associera en tant que de besoins les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires des foyers concernés, ainsi que tout autre acteur ayant vocation à être associé...

Le plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants a pour objet de remédier aux dysfonctionnements, parfois graves, que connaissent certains foyers. Il portera en priorité sur les foyers pour lesquels l'état du bâti, notamment au regard des conditions d'hygiène et de sécurité des personnes, les conditions d'occupation (suroccupation, activités clandestines, etc.) sont particulièrement préoccupantes.

A ce titre, vous devrez prendre en compte impérativement et prioritairement les foyers dortoirs et foyers à l'ATL les foyers suroccupés et développant des phénomènes de replis sur des modes de vie communautaires.

Pourront également être pris en compte les foyers qui, sans présenter des difficultés aussi graves, nécessitent des travaux de mise aux normes permettant leur conventionnement à l'APL.

Enfin, en troisième priorité pourront être pris en compte des foyers, conventionnés ou non à l'APL nécessitant des travaux de réhabilitation lourds du fait par exemple de leur restructuration...

Le traitement des foyers exigibles à ce plan quinquennal reposera sur l'élaboration conjointe par le maître d'ouvrage et le gestionnaire (en partenariat avec les acteurs locaux de l'intégration des populations issues de l'immigration) d'un projet social, permettant d'établir les conditions d'intervention sur le bâti.

Ce projet social devra avoir pour objet principal d'améliorer les conditions de vie de leurs résidents, de favoriser leur insertion par le logement lorsqu'ils souhaitent accéder à un logement ordinaire, et de lutter contre les formes d'isolement et de repli sur des modes de vie communautaires.

Le projet des actions à mettre en œuvre dans le cas des foyers suroccupés devra s'attacher à apporter des solutions de relogement des surnuméraires en situation régulière au regard du séjour sur le territoire français.

Il devra également proposer des solutions d'externalisation ou de mise aux normes d'activités parallèles qui se développent dans certains foyers (cuisines communautaires, ateliers divers, etc.).

Par ailleurs, compte tenu de la situation parfois préoccupante de travailleurs migrants vieillissants, en particulier isolés, les projets portant sur les foyers concernés devront proposer des solutions adaptées aux besoins de ces résidents. Sur ce sujet des orientations seront élaborées par la CILPI et vous seront communiquées.

Circulaire dpm-aci4/cilpi n° 2002/515 du 3 octobre 2002 relative à la prorogation du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants

La convention du 14 mai 1997 entre l'État et l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL) a initié un plan quinquennal de traitement des foyers de travailleurs migrants (FTM).

Trois cent vingt-six établissements ont été inscrits au plan quinquennal à partir des listes départementales que vous avez proposées en 1998.

De 1997 à la fin de l'année 2001, 111 projets de traitement opérationnel (dont 94 correspondant à des foyers entièrement traités) ont été retenus en CILPI pour un financement au titre du plan quinquennal ; par ailleurs 70 études de nature diverse, dont 21 maîtrises d'œuvre urbaines et sociales (MOUS), ont été acceptées. Vous trouverez ci-joint l'état d'avancement du plan

quinquennal au 31 décembre 2001 pour votre département. Au total, de 1997 à 2001, 100 010 091 Euros ont été engagés au titre du plan quinquennal sur l'enveloppe de crédits PEEC disponibles (274 408 231 Euros), soit une consommation de 36,5 %.

Afin de mener à bien le travail engagé, l'Etat et l'UESL ont signé le 11 octobre 2001 un avenant qui proroge le plan de traitement jusqu'au 31 décembre 2006. Le traitement des foyers va donc prendre appui sur une nouvelle enveloppe PEEC de 274 408 231 € et une nouvelle perspective pluriannuelle correspondant aux échéances des mandats municipaux et des contrats de ville.

Dans les départements d'Ile-de-France autour de Paris, le comité de pilotage est présidé par le préfet, à Paris, c'est l'Hôtel de Ville qui a pris la « délégation à la pierre » donc qui gère l'enveloppe budgétaire et qui pilote les réhabilitations.

Exemple de participants à un comité de pilotage (Copil) à Paris pour le foyer des Arbustes, le 28 avril 2009

P. BOISTARD,	Adjointe au Maire de Paris
P. CHERKI,	Maire du 14ème
J.P. MILLET,	Mairie du 14ème
P. ROUSSIER,	Mairie du 14ème
M. DELARUE,	Mairie du 14ème
D. ASSOULINE,	cabinet de P. BOISTARD
Y. GERON,	cabinet de P. BOISTARD
G. PERREAU,	cabinet de J.Y. MANO
B. HARENT,	Ville de Paris - DLH
N. SMILEVITCH,	Ville de Paris - DPVI
O. PERRET,	Aftam
A. LOUNNAS,	Aftam
G. FALL,	Aftam
K. DIAWARA,	Aftam
H. BEGUIN,	Aftam
V. MAGLOIRE,	Aftam
N. MEURZEC,	Voliges Scop
C. DEPARDIEU,	Voliges Scop

W. SCHAAL,	Préfecture de Paris
F. NAMIACH,	Sageco
V. BLIN-DENIS,	Sageco
B. VELY,	Architecte de Sageco
M. KOITA,	Comité de résidents
M. DRAME,	Comité de résidents
M. KONATE,	Comité de résidents
A. RIBAT,	Comité de soutien Arbustes
MF DESBRUYERES,	Comité de soutien Arbustes
G. PETAUTON,	Copaf

La présence des délégués dans le comité de pilotage (Copil) est loin d'être assurée partout. En banlieue, les délégués ne sont invités que sur demande expresse du maire, c'est donc assez rare. A Paris, c'est au contraire le cas général, l'Hôtel de Ville qui pilote le plan de réhabilitation, l'ayant exigé. Mais cette présence des délégués dans les Copil, si elle permet de rendre compte des vœux et des besoins des résidents, ne donne lieu que très très rarement à de vraies négociations. Les acteurs des réhabilitations, les financeurs, la CILPI, les Préfectures et les services préfectoraux, les Villes, les propriétaires et les gestionnaires... ont pour mission d'appliquer les grandes directives de l'État (voir textes ci-dessus). Les contraintes liées au prix du foncier, aux normes, au projet lui-même de transformation des FTM en résidences sociales, à la volonté politique de casser les activités collectives, de mettre fin à l'hébergement des proches... tout cela fait qu'en général la plupart des demandes des délégués, quand ils sont présents, sont refusées.



7) Pourquoi transformer les FTM en résidences sociales ?

Depuis une décennie, les pouvoirs publics n'en finissent pas de « réajuster » de façon unilatérale la casse des FTM et leur transformation en résidences sociales.

On aurait pu profiter de ces opérations de réhabilitations lourdes pour réfléchir à un produit de logement collectif durable de qualité. On a préféré un produit fourre-tout standard :

- des établissements en général plus petits ; ceci est surtout vrai pour les sites de desserments, car de nombreuses résidences sociales issues d'opérations de démolition-reconstruction ont de grosses capacités d'environ 200 / 300 places

- une collection de studettes de 11 à 15 m² (appelées T1) très majoritaires, chacune ayant sa salle d'eau et sa kitchenette ; l'espace privatif proprement dit peut alors, pour les studettes les plus petites, avoisiner les 5 m² ; on peut difficilement soutenir qu'il s'agit là de « logement autonome »

- des espaces collectifs réduits le plus possible jusqu'au point de n'être parfois qu'une minuscule salle de 20 m² pour des centaines de résidents, des redevances élevées pour des résidents censés être tous sans revenus et donc solvabilisés par l'APL

Il s'agit d'individualiser et de standardiser l'espace privatif, de réduire les espaces de vie collective, de privatiser l'ensemble des fonctions de la vie sociale.

Cette volonté politique de faire vivre désormais les travailleurs immigrés des foyers dans des résidences sociales est argumentée par les pouvoirs publics, dans les textes et les comités de pilotage :

- ce produit « résidence sociale » permet de réaliser plus facilement des montages financiers complexes pour des opérations comprises entre 7 millions et 19 millions €

- la résidence sociale doit mettre fin à la vie solidaire et communautaire des résidents, elle doit rendre impossible la manifestation de solidarités communautaires telles que la cuisine collective, l'hébergement de proches, le remplacement pendant les vacances...

- la résidence sociale permet de rester dans le sous-droit avec des règlements intérieurs d'un autre âge, un contrôle social du gestionnaire toujours fort (sur les visites, la façon de vivre, la vie privée, les aides au logement, les déplacements...)

- la résidence sociale doit « inciter les travailleurs immigrés à une mobilité forte des parcours résidentiels », en les expulsant quand ils hébergent ou quand ils n'ont pu mettre de remplaçant pendant leurs vacances... ou en les poussant vers la sortie au bout de 2 ans quand ils sont des nouveaux entrants ne venant pas d'un ancien FTM réhabilité

- la résidence sociale, c'est aussi « poussez-vous, travailleurs immigrés, afin que je loge mes pauvres » ; elle va peu à peu imposer aux travailleurs immigrés qui habitaient les anciens foyers une mixité de la population entrante qui n'aura de commun avec eux que d'être exclue du logement ordinaire, aboutissant de fait à la création de « ghettos de pauvres » ; les pouvoirs publics se vantent ainsi de remplacer le « ghetto communautaire » par le « ghetto de pauvres » baptisé « mixité sociale »

- la résidence sociale permet de réaliser une autre chose demandée par le rapport Cuq, à savoir obliger les résidents à consacrer une plus grande part de leurs revenus à leur « survie » en France ; la forte augmentation des redevances après travaux fait que les travailleurs pauvres (Smic et un peu plus) n'ont pas droit à l'APL et ont des taux d'effort (part du salaire prise pour payer le loyer) de 30 % et plus ; la forte augmentation des redevances après travaux fait que les plus vieux, les retraités, ceux qui font des va-et-vient avec leur pays d'origine, ceux-là se font « contrôler »

par milliers par les Caf, Cram, Carsat et, malgré leurs revenus de misère, se font taxer lourdement (depuis octobre 2010 des sanctions sont prévues en plus) et supprimer leurs prestations et leurs droits ; ils n'ont plus que la « solution » de rester plus longtemps ici (au moins 6 mois et un jour pour la domiciliation fiscale, au moins 8 mois pour l'APL). Une fin de vie cauchemardesque.



8) Que veulent les résidents, leurs comités et Coordinations ?

A partir des débats menés en assemblées générales et dans diverses réunions, une charte a été rédigée en 2008 par les comités de résidents du XX^e arrondissement de Paris et approuvée par les Coordinations des foyers Aftam et Adoma. La voici :

Nous les comités de résidents des foyers soussignés souhaitons que la réhabilitation de nos foyers respecte un certain nombre de critères et de pratiques. Ces pratiques doivent permettre une réhabilitation dans la dignité et le respect des droits des résidents des foyers concernés.

1) Pendant les travaux, les résidents doivent bénéficier de conditions de vie décentes et dignes. Ceci exclut notamment le fait de vivre dans un chantier, sur un toit, de se serrer dans la moitié d'un foyer en travaux, de vivre à proximité des poussières, de l'amiante et du bruit. Il faut donc arrêter les réhabilitations en site occupé et aménager d'urgence des bâtiments pour les relogements-tiroirs.

2) Tous les résidents sur les listes officielles doivent être relogés dans la commune de leur choix et notamment ceux qui seraient déplacés à cause de la perte de capacité provoquée par la réhabilitation du foyer.

3) Tous les surnuméraires, remplaçants et résidents non-officiels doivent être pris en compte et relogés notamment sur la base de témoignages des résidents officiels au regard de la difficulté de « prouver » - comme le demande la Mairie de Paris - une présence dans le foyer depuis trois ans.

4) Il faut augmenter l'offre de logements abordables pour les travailleurs des foyers. Il faut donc des politiques de construction en conséquence. Le passage à la location d'un logement HLM doit être facilité pour les résidents qui le souhaitent, y compris en co-location.

5) *Le loyer dans les nouveaux foyers ou « résidences sociales » ne doit pas dépasser 20% du taux d'effort sur le salaire du résident, qu'il soit ou non aidé par l'APL. Le loyer du logement tiroir ou provisoire doit être diminué et aucune augmentation ne doit intervenir avant l'emménagement dans le nouveau bâtiment et la fin des travaux. Enfin les loyers des foyers Adef doivent être diminués et ramenés au niveau moyen des loyers des foyers Adoma et Aftam...*

6) *Il doit exister dans le foyer rénové un nombre suffisant de salles collectives pour soutenir la vie et l'ambition sociale des foyers : par groupe de 120 résidents, il faudrait une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 70 personnes et une salle de formation ou de réunion pour une vingtaine de personnes. Il faut en outre pour le comité de résidents un bureau équipé.*

Là où les résidents le demandent, il faut installer une cuisine collective adaptée aux pratiques de cuisson et au nombre d'usagers du foyer. Ces cuisines peuvent être de type social, ouvertes sur le quartier, ou familiales et réservées aux seuls résidents du foyer.

7) *Il faut prévoir quelques chambres à 2 lits pour les résidents âgés qui le souhaitent ou pour assouplir la gestion des chambres-navettes.*

8) *Le comité de résidents doit pouvoir nommer une équipe de résidents qui ont des compétences dans les métiers du bâtiment pour participer aux comités de suivi des travaux afin de signaler des problèmes de conception ou d'exécution des travaux. Les installations doivent être de qualité, prévues pour de l'usage collectif et à long terme, il faut refuser l'usage de matériels de qualité inadéquate notamment au niveau de la plomberie, de l'étanchéité et de la ventilation.*

Il faut que le maître d'ouvrage inclue dans le cahier des charges l'interdiction de plus d'un niveau de sous-traitance et qu'il prévoie des visites de chantier à toutes étapes (gros œuvre, second œuvre, finition) par les membres des comités de suivi et notamment par les résidents désignés pour cette fonction.

9) *Le comité de résidents et les associations ou les personnes de soutien par lesquelles il souhaite se faire accompagner doivent pouvoir participer à TOUTES les réunions du comité de pilotage, y compris les réunions dites « techniques ». Les demandes des résidents doivent être prises en compte AVANT l'élaboration des plans de l'architecte.*

10) *Il faut refuser les opérations de contrôle ou de répression policière. Il faut donner aux résidents des foyers les droits des locataires et donc entièrement revoir les contrats et règlements intérieurs répressifs et rétrogrades imposés aujourd'hui à l'encontre des intérêts des habitants des foyers.*



9) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ?

Ce sont les vœux et les besoins de ces résidents qui doivent fournir le cadre pour le travail des architectes et pour le cahier des charges. Les délégués des résidents doivent être entendus. Il doit y avoir de vraies négociations.

Toutes ces opérations de réhabilitation lourde doivent permettre la réalisation d'un vrai droit au logement pour tous :

- reloger tout le monde, y compris les personnes hébergées et les remplaçants, que ce soit en foyer, en co-location, en HLM
- choisir son mode de vie. Si les résidents préfèrent un mode vie collectif avec des équipements collectifs, cuisines collectives, bars, salles de réunion et de cours, salles de prière... ils doivent l'obtenir
- des redevances modérées.

Les travaux doivent être contrôlés plus systématiquement. Les Coordinations souhaitent que des délégués ou résidents compétents puissent aussi faire des expertises. Les travaux et les matériaux choisis doivent être de qualité avec un seul niveau de sous-traitance, pas plus. Les travaux étant sources de nuisances, il faut des relogements-tiroirs adéquats.

Les droits de tous doivent être étendus : aux retraités qui font des allers-retours, aux sans-papiers qui doivent être régularisés, aux délégués dans les comités de pilotage et dans les conseils de concertation, aux résidents qui doivent avoir les droits et les garanties des locataires.



B) Les droits des résidents

10) Les résidents ont-ils les mêmes droits que les locataires ?

Page 47

11) Que disent les nouveaux contrats et les nouveaux règlements intérieurs ?

Page 57

12) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ?

Page 62



10) Les résidents ont-ils les mêmes droits que les locataires ?

Les droits des résidents des logements-foyers, qu'ils soient FTM ou résidences sociales, constituent un sous-droit par rapport aux droits dont jouissent les locataires. La loi est défavorable pour les résidents et doit être changée. Sur quatre grands points :

Le caractère durable du domicile principal

La loi reconnaît la chambre ou le studio du foyer ou de la résidence sociale comme un « domicile principal », tout comme l'appartement dans le logement social (type HLM) ou l'appartement dans le logement privé.

Mais la réglementation considère que la résidence sociale est un logement transitoire pour personnes défavorisées dont la vocation est, grâce à un projet social, de permettre aux résidents d'intégrer le logement de droit commun. C'est pourquoi l'admission dans une résidence sociale est soumise à un plafond de ressources et pour un temps limité (deux ans, actuellement).

Cette nature transitoire n'est pas appliquée aux anciens résidents des FTM transformés en résidences sociales. Mais elle peut s'appliquer aux travailleurs admis après l'ouverture de la résidence et ainsi précariser leur statut.

Aujourd'hui, compte tenu de la crise du logement et de la quasi impossibilité d'obtenir un appartement en HLM, les gestionnaires des ex-FTM n'utilisent pas ces arguments de plafond de ressources et de temps limité pour expulser, mais il est possible que dans le futur, cela change. Il faudra alors faire face à des expulsions de gens qui seront «trop riches» ou qui occuperont trop longtemps un logement « transitoire » « pour personnes défavorisées ».

La garantie du droit au maintien dans les lieux

- Dans le logement HLM :

Le non-paiement du loyer reste la clause principale autorisant une procédure d'expulsion. Sinon, les textes et la jurisprudence estiment qu'il faut un comportement particulièrement grave, répété et dangereux, relevant en général du code pénal pour pouvoir mettre fin au contrat de location. La résiliation du contrat est une sanction lourde et nécessite une motivation importante. Enfin, la trêve hivernale rend les expulsions impossibles du 1er novembre au 15 mars.

Cela dit, la politique actuelle du gouvernement cherche à revenir sur la garantie du droit au maintien dans les lieux. Cette politique s'attaque d'abord aux plus fragiles et précarise de plus en plus les occupants sans-titre, les squatters, les habitants des habitats éphémères, les prioritaires DALO non relogés...

- Dans les foyers et les résidences sociales :

Les textes actuels, la jurisprudence et les pratiques de certains gestionnaires maintiennent les résidents dans le sous-droit :

> Dans la liste des logements qui pouvaient être classés « logements indignes », les logements-foyers ont été retirés.

> Un résident peut être expulsé même en plein hiver.

> Pour aider les résidents à payer leur retard (échelonnement, demande de FSL...), il y a encore des pratiques très inégales et les gestionnaires de foyers manient l'arme de l'expulsion avec beaucoup plus de facilité et de légèreté que les organismes HLM.

> Certains gestionnaires obtiennent du juge du Tribunal d'Instance une ordonnance pour qu'un « contrôle d'occupation » par huissiers soit effectué dans le foyer. Soit le contrôle est ciblé et ne

concerne que quelques chambres, l'huissier venant en général sans ou avec très peu de forces de police ; soit le contrôle concerne tout le foyer, les huissiers sont alors accompagnés de nombreux policiers ; c'est le plus souvent l'occasion de déployer une force de police disproportionnée, le contrôle d'occupation pouvant très vite glisser vers un contrôle d'identité et servir d'opération de stigmatisation des travailleurs immigrés.

Mardi 7 décembre 2010,
3 semaines après l'inauguration du
nouveau foyer Adef, rue du Moutier à
Stains, en Seine-Saint-Denis

À six heures du matin, une demi-douzaine de cars de police stationnent autour du bâtiment. Les résidents, brutalement réveillés par des policiers et des huissiers mandatés par l'Adef, sont sommés de justifier leur identité. Dans le cas où leur nom ne correspond pas au nom du résident en titre, ils sont expulsés hors du foyer. Une soixantaine de personnes se retrouvent ainsi, dans le froid, la neige, sans leurs affaires et huit sans papiers sont embarqués au commissariat.

Si l'Adef n'est pas le seul gestionnaire à effectuer des « contrôles de suroccupation » (l'Aftam et l'Adoma en ont fait – par exemple Fontaine-au-roi en 2005), en expulsant par la force sans décision de justice et en pleine trêve hivernale, en bloquant l'entrée au foyer pendant deux jours par des vigiles privés, l'Adef outrepassa l'autorisation accordée par le juge et entre en pleine illégalité.

C'est un scandale que le Comité de résidents a bien décidé de contester devant la justice.

Soutenons-les !

Heureusement, tous les contrôles ne sont pas aussi irrespectueux des lois et des droits élémentaires des résidents. En théorie, l'huissier doit uniquement contrôler l'occupation de la chambre, il peut se faire accompagner par des policiers qui n'ont ni le droit de rentrer dans les chambres – sauf incident grave – ni le droit de contrôler la régularité du séjour des occupants.

Le droit à la vie privée

❖ Dans l'appartement HLM :

Seul le locataire dispose des clés de son logement. L'intrusion par des tiers, sapeurs-pompiers, par exemple, en l'absence du locataire ne peut se justifier que par une cause grave et un danger imminent. Le gardien (ou concierge) ne peut entrer ou faire entrer un tiers (relevé de compteur, entreprise pour travaux...) que si le locataire lui a remis un double de ses clés.

❖ Dans les foyers et les résidences sociales :

Ce respect de la vie privée du résident n'a pas la même force juridique. Ceci est dû à la législation ainsi qu'à la culture et aux pratiques des gestionnaires. Les nouveaux règlements intérieurs précisent que le résident n'a pas le droit de poser son propre verrou et que le gestionnaire doit pouvoir entrer en utilisant son passe. Ainsi, le résident n'a pas à être d'accord ni à remettre un double des clés. Si le gestionnaire peut entrer chez un résident avec un passe, par contre il se déclare non responsable des éventuels dommages subis par ce même résident. Ainsi, le nouveau règlement intérieur d'Adoma : « *Adoma n'est pas responsable des dommages subis par les biens du résident pouvant survenir dans son logement...* ». Ces pratiques sont contradictoires et irrégulières.

De nombreuses autres dispositions des règlements intérieurs (voir annexe n°...) limitent le droit à la vie privée du résident :

› Le résident n'a pas le droit de visite libre. Les visites sont

réglementées, de 8 h à 22 h pour Adef, jusqu'à 23 h pour Adoma..., « les visiteurs... n'ont pas accès aux salles d'eau », par conséquent ils n'ont pas le droit d'utiliser les toilettes ! (règlement intérieur Adoma).

> Le résident n'a pas le droit d'avoir un animal domestique, même petit.

> Le résident n'a pas le droit de personnaliser sa chambre ou son studio, pas le droit de changer de place le mobilier, pas le droit de fixer une étagère...

> Le résident n'a pas le droit, même si le chauffage est en panne ou insuffisant, de brancher un chauffage d'appoint.

> Le résident doit vivre seul, il n'a pas le droit de partager sa vie avec quelqu'un, même dans un TI' ou dans un TI Bis, c'est-à-dire un studio de plus de 18 m².

Avant 2007, l'hébergement était formellement interdit. Depuis le décret de novembre 2007, un petit droit à l'hébergement est consenti.

**Article R 633-9 du CCH,
Créé par le décret du 23 novembre 2007:**

La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers dans les conditions prévues au règlement intérieur.

Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hébergement, qui ne peut excéder trois mois dans l'établissement pour une même personne hébergée. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité, le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement ainsi que la durée maximale d'hébergement de tiers par une même personne logée, qui ne peut excéder six mois par an. Il prévoit l'obligation, pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité. Il reproduit intégralement les articles L. 622-1 à L. 622-7 du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile.

Le règlement intérieur peut prévoir que la personne logée titulaire

du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement d'un ou plusieurs tiers ; les dispositions tarifaires applicables sont annexées au règlement intérieur.

Ce petit droit à l'hébergement est un tout petit pas vers le droit à la vie privée, ainsi définie par la Convention Européenne des Droits de l'Homme, dans son article 8 :

Convention Européenne des Droits de l'Homme
Article 8

Droit au respect de la vie privée et familiale

1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

D'après l'article 8, le bon sens, les règles de la vie en commun, la seule chose qui puisse limiter le droit à vivre avec quelqu'un, le droit d'héberger quelqu'un, c'est le respect des voisins.

Pourquoi alors un règlement intérieur prévaut-il sur la Convention Européenne des Droits de l'Homme, alors que c'est celle-ci qui doit l'emporter même sur les lois nationales ?

Pourquoi un droit fondamental est-il ainsi rogné et autant limité (le résident peut héberger au maximum deux fois 3 mois des personnes différentes) ?

Pourquoi le résident doit-il « *informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité* » ? Pourquoi déclarer leur identité devient dans les règlements « *en avertir*

le responsable de la résidence en lui fournissant une pièce d'identité de son invité et en lui précisant les dates d'arrivée et de départ de celui-ci » ?

La représentation collective

❖ Dans le logement social HLM :

Le locataire d'un logement social peut créer une association (ou amicale) de locataires de son immeuble ou y adhérer quand elle existe déjà. L'association défend les intérêts des locataires, vérifie les charges, fait des propositions... Elle bénéficie d'un panneau d'affichage et d'un local. De plus, le locataire peut être élu (pour 4 ans) pour représenter les locataires dans le Conseil d'administration (ou de surveillance) de son organisme HLM (soit OP - office public, soit SA - société anonyme) ou de sa SEM (société d'économie mixte - comme Adoma).

Dans les SA HLM, 3 administrateurs représentent les locataires. Dans les OPH, ce sont 3, 4 ou 5 administrateurs qui représentent les locataires, selon la taille du CA. Dans les SEM gérant moins de 300 logements, un seul locataire est élu au Conseil d'administration et deux dans les autres SEM. Les élections se sont déroulées entre le 15 novembre et le 15 décembre 2010.

Les élus représentent et défendent les intérêts des locataires, participent à la gestion de l'organisme HLM, veillent au respect des règles d'attribution des logements. Ils peuvent être membres du bureau des OPH, des commissions d'attribution et d'appel d'offres. Ils ont les mêmes attributions et les mêmes pouvoirs que les autres administrateurs.

Leur présence est particulièrement importante puisqu'ils habitent sur place, connaissent mieux l'état des logements et peuvent ainsi tenter de limiter les hausses de loyer, proposer la réalisation de travaux...

Peut être candidat tout locataire, âgé d'au moins 18 ans, qui peut présenter sa dernière quittance de loyer, un reçu ou la décision de justice lui octroyant des délais de paiement. Il ne faut pas avoir été condamné (pour vol, escroquerie, abus de confiance, etc.). Il faut être présenté par

une association œuvrant dans le domaine du logement.

Peut voter toute personne titulaire d'un contrat de location depuis au moins six semaines avant la date du scrutin. Les occupants dont le bail a été résilié pour défaut de paiement du loyer mais qui n'ont plus de dette peuvent voter, de même que les sous-locataires. Un locataire, occupant ou sous-locataire ne dispose que d'une seule voix, même s'il est titulaire de plusieurs contrats de location.

L'association ou le locataire peut adhérer et se faire conseiller par l'une des grandes organisations de locataires, reconnues par les pouvoirs publics. Ce sont :

> La CNL, Confédération nationale du logement

Les associations de locataires regroupent les adhérents d'un immeuble ou d'un quartier. C'est la structure de base. Ces associations ensuite se fédèrent au niveau départemental puis régional. La Confédération représente la structure dirigeante. Ses interlocuteurs sont les structures publiques, para-publiques, politiques et sociales nationales.

> La CGL, Confédération générale du logement

C'est également une organisation représentative des locataires. Elle est aussi membre du Conseil National de l'Habitat, de la Commission Nationale de Concertation, du Conseil Social de l'Union Sociale pour l'Habitat, de l'Agence Nationale d'Information sur le Logement, des Commissions Départementales de Conciliation et des Commissions d'Attribution de Logements.

> La CLCV, Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie

Association de consommateurs, elle est reconnue comme une association nationale représentative des locataires et des copropriétaires. Elle participe aux mêmes commissions, conseils et agences.

> L' AFOC, Association Force ouvrière consommateurs

L'association tient des permanences et traite de nombreux litiges. Elle intervient autour de 4 axes : l'information, la formation juridique,

la protection des consommateurs et la représentation des intérêts des consommateurs au sein de nombreux organismes, instances et entreprises des secteurs public et privé, aux niveaux local et national.

> Le SLC-CSF, Syndicat du logement et de la consommation
Confédération syndicale des familles

Mouvement familial agréé comme « organisation nationale de locataires » qui se bat pour le droit à un logement de qualité pour tous. Participe à plus de 150 CA d'organismes HLM et SEM, au Conseil National de l'Habitat, à l'Agence Nationale d'Information du Logement, à la Commission Nationale de Concertation et au Conseil Social de l'Union HLM.

> Le DAL, Droit au Logement

Association de lutte pour le logement décent des familles mal logées ou sans logis (en errance urbaine, en hôtel ou vivant dans des conditions hors normes et indignes). Créé en octobre 1990, le DAL a mené de nombreuses luttes et a permis le relogement de dizaines de milliers de familles ainsi que des avancées législatives. Le DAL existe dans une vingtaine de villes en France et a constitué une « fédération » dont le Copaf fait partie.

❖ Dans les foyers et les résidences sociales :

Dans les foyers et les résidences sociales, existent localement les « Conseils de concertation » (voir chapitre III, questions n° 18 à 21).

Les délégués des résidents des foyers Aftam et Adoma se regroupent dans des Coordinations.

Ces Coordinations sont reconnues par les gestionnaires et se sont mises d'accord avec leurs directions pour organiser au moins deux rencontres par an.

La représentation des résidents dans les Conseils d'administration (ou

de surveillance). L'Aftam a accepté depuis plusieurs années la présence de deux délégués avec voix consultative. En 2010, ce gestionnaire a changé ses statuts et réorganisé son CA qui accueille désormais officiellement trois représentants des usagers dont deux élus par les résidents des foyers (premières élections en mai 2011). D'après la loi, l'Adoma aurait dû faire procéder depuis longtemps à l'élection d'un ou plusieurs représentants des résidents dans son CA, mais si cela a été évoqué, rien n'est encore prévu.

Comme ce qui se fait dans le secteur HLM, les gestionnaires devront être, dans l'avenir, plus transparents, apprendre à discuter de leur gestion, de leurs comptes et à justifier les trois parts de la redevance, la part « équivalent loyer », la part « charges » et la part « prestations ».

11) Que disent les nouveaux contrats et les nouveaux règlements intérieurs ?

Depuis 2008, les gestionnaires tentent d'imposer de nouveaux contrats de résidence et de nouveaux règlements intérieurs (voir annexe n°...) qui restent des contrats et des règlements de sous-droit.

Au lieu de se conformer à l'application du décret de novembre 2007 et de mettre en place un grand débat sur les droits et les devoirs des uns et des autres, via les Conseils de concertation et les Coordinations, les gestionnaires ont choisi d'imposer leurs textes (parfois avec un chantage éhonté).

Ces textes (avec quelques nuances selon les gestionnaires) maintiennent les travailleurs des foyers dans le sous-droit. Leur but est clairement :

- d'interdire aux résidents le droit entier à la vie privée
(voir question n° 10 ci-dessus)

Ainsi les résidents ne peuvent vivre avec quelqu'un, ne peuvent même héberger qui ils veulent, quand ils veulent, ne peuvent poser leur propre verrou, ne peuvent être entièrement libres de recevoir des visites, etc. Ils sont assignés à résidence, seuls dans leur logement. Ils ne peuvent pas non plus prêter leur logement, même à titre gratuit pendant leurs congés, etc.

d'après l'article 7 du contrat de résidence Adoma d'avril 2008 : obligations en cas d'absence prolongée

« ... Le résidant peut être mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter au bureau de la résidence en vue d'établir sa présence effective dans l'établissement.

En cas de non réponse dans les HUIT jours, le contrat sera résilié du fait du manquement grave du résidant à son obligation d'occupation effective des lieux... »

- de contrôler les résidents, de leur fixer des obligations injustifiées

Un certain nombre d'obligations sont abusives et injustifiées, d'autant qu'elles n'ont rien à voir avec les obligations réciproques entre un bailleur et un locataire et doivent donc être retirées. Par exemple :

- L'article du contrat Aftam « *Régularité du titre de séjour du Résident étranger* » dans sa façon d'être rédigé, laisse la porte ouverte à des pressions contre certains résidents comme par exemple, ceux porteurs d'une carte de séjour temporaire ou d'un récépissé.

- Les articles qui interdisent la domiciliation d'une société sont contraires au droit commun. En effet, dans le droit commun, un locataire peut domicilier une société chez lui. Ce qui est interdit, c'est de vendre certains produits ou d'accueillir de la clientèle.

- L'article du contrat Aftam est scandaleux quand il impose d'avertir par écrit le responsable d'hébergement et la Caf de toute absence d'une durée supérieure ou égale à un mois. Cette clause est abusive, toute personne étant libre de s'absenter comme elle le veut, sa seule obligation étant de payer son loyer et si elle veut conserver son APL de ne pas être absente plus de 4 mois de son logement. Les relations avec la Caf n'ont pas à être contrôlées par l'Aftam. Ceci vaut pour l'article « *Conditions d'octroi de l'APL* » : le gestionnaire peut aider le résident à constituer son dossier, il peut lui fournir des informations, mais en aucun cas ne peut se substituer à la Caf. Ce rôle de gendarme doit disparaître.

- « *L'obligation de s'assurer* » : d'une part, il n'y a pas d'obligation d'assurance des biens personnels dans le droit commun mais uniquement une obligation d'assurance des risques locatifs. Les résidents ne peuvent assurer leurs biens qu'à deux conditions : que le gestionnaire fasse connaître le contrat d'assurance qu'il a obligatoirement souscrit pour l'immeuble et que leurs logements soient réellement privés.

- « *S'acquitter des impôts et taxes légalement mis à sa charge* », « *Paiement*

des taxes et impôts... » : que viennent faire ces articles dans un contrat entre résidents et gestionnaire ? Ce n'est pas le rôle du gestionnaire de faire que le résident s'engage à payer ses impôts. Quant à la taxe d'habitation (TH), il revient au gestionnaire de faire la demande de dégrèvement auprès des services des impôts avant le 1er mars de chaque année, et il revient au gestionnaire d'apporter la preuve de sa démarche dans le Conseil de concertation. Enfin, les résidents et leurs représentants aimeraient bien savoir sur quelle valeur locative cette TH est calculée.

- d'imposer leurs décisions, de tout contrôler

Les gestionnaires veulent décider seuls des travaux, de leur priorité, de l'échéancier. Les travaux lourds dans les chambres et les bâtiments (opération de réhabilitation ou non), le relogement provisoire pendant les travaux et le relogement définitif après, tout cela doit, d'après les textes en vigueur, donner lieu à des concertations préalables avec les représentants des résidents. Mais cette concertation préalable n'existe que très rarement. On comprend pourquoi en lisant le contrat de résidence Adoma : « Adoma informe les occupants par voie d'affichage... Pendant la durée des travaux nécessitant une évacuation des lieux, le résident est tenu d'accepter un logement... En cas de refus... le contrat... est résilié ». La concertation sur la question des travaux et des relogements ne fait pas vraiment partie de la culture Adoma. Mais il en va souvent de même chez les autres gestionnaires.

Les gestionnaires veulent contrôler la gestion des espaces collectifs.

Article L 633-1 du CCH :

« Un logement-foyer, ... est un établissement destiné au logement collectif... de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »

Article L 633-4 du CCH :

« Les membres du conseil sont consultés notamment sur

l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants. »

Article R 633-1 du CCH:

« Les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L. 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs. »

Quand on lit cet article, on a l'impression que les locaux communs affectés à la vie collective sont une part importante de la chose louée, au service de la vie collective des résidents. Pourtant, depuis quelques années, on assiste à un grignotage constant par les gestionnaires et à leur seul profit, des locaux affectés à la vie collective.

Des bureaux pour le gestionnaire aux magasins (ce qui est stocké reste un mystère) en passant par les vestiaires et sanitaires pour le personnel, il ne reste souvent que quelques dizaines de m² pour des centaines de résidents. Et encore, dans certaines résidences sociales (Grand Quevilly en Normandie, Saint-Ouen-L'Aumône (95)...) les résidents n'ont plus aujourd'hui à leur disposition que leurs studettes.

L'article 7.1 du contrat de résidence Aftam « *Accès des résidents aux locaux communs affectés à la vie commune* » prive le Conseil de concertation de tout droit de regard et de contrôle sur la vie collective et les espaces communs. Il donne tout pouvoir au gestionnaire comme si les espaces communs ne faisaient pas partie de la chose louée par les résidents.

Les gestionnaires Adoma et Adef n'aiment pas non plus la vie collective des résidents. Souvent les halls, les espaces de rencontres sont aujourd'hui coupés par des cloisons ou occupés par de superbes rangées de boîtes aux lettres et les salles des résidents soigneusement fermées, ou même louées à d'autres organismes.



12) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ?

Le logement-foyer peut être un logement collectif de qualité. Il doit pouvoir être un « domicile principal durable ».

Les résidents doivent être mieux protégés, ils doivent avoir toutes les garanties données par le statut de locataire concernant :

- Le classement en logement indigne, si nécessaire
- Le droit au maintien dans les lieux
- Le droit plein et entier à la vie privée
- La représentation de délégués élus dans les Conseils

d'administration des gestionnaires et dans les instances publiques traitant du logement et l'attribution de moyens de fonctionnement

- Le droit à une véritable information à propos des charges et redevances, travaux, assurance, contrats avec les entreprises, conventions...

La concertation doit devenir une réalité incontournable, pour :

- Débattre des droits et devoirs de chaque partie
- Débattre des nouveaux contrats et nouveaux règlements

intérieurs

- Débattre et prendre les bonnes décisions concernant

l'entretien, la maintenance, les gros et petits travaux, le relogement et les réhabilitations, le nettoyage

- Débattre de tout ce qui concerne la redevance et ses évolutions, la justification des charges et des prestations

- Débattre de tout ce qui fait la vie collective dans un établissement, la tenue des réunions, la gestion des activités collectives, l'utilisation des espaces communs... tout ceci doit être élaboré, discuté, formalisé dans le cadre du Conseil de concertation

- Débattre de tous les aménagements souhaitables pour les plus vieux

- Mettre sur pied les médiations indispensables pour l'accès aux droits et la prévention-santé, pour instituer des lieux de parole et mieux gérer les conflits entre résidents

- Faire évoluer les métiers du personnel des gestionnaires (responsable, directeur, technicien...)

Le comité de résidents doit avoir les moyens de fonctionner :

- Mise à disposition d'un local équipé (mobilier de bureau, tables et chaises, matériel informatique avec possibilité de connexion Internet et prise de téléphone...)

- Tableau d'affichage et boîte aux lettres

- Mise à disposition d'un photocopieur

- Petit budget pour abonnements, déplacements et consommables de bureau.



Avril 1977, Meeting à la Mutualité

C) Les délégués et les comités de résidents

13) Quand les comités de résidents sont-ils apparus ? Quelle est leur histoire ?

Page 67

14) Les comités de résidents sont-ils aujourd'hui reconnus par la loi ?

Page 71

15) Comment les comités de résidents fonctionnent-ils ?

Page 73

16) Quelles sont les différentes fonctions des comités de résidents ?

Page 75

17) Quelles sont les difficultés rencontrées par les comités de résidents ?

Page 77

18) Qu'est-ce que et à quoi sert le Conseil de concertation ?

Page 79

19) Comment les Conseils de concertation ont-ils été mis en place ?

Page 83

20) Quels sont les points les plus discutés lors des Conseils de concertation ?

Page 85

21) Quelles sont les limites de ces Conseils de concertation ?

Page 89

22) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ?

Page 91

13) Quand les comités de résidents sont-ils apparus ? Quelle est leur histoire ?

Les comités de résidents sont nés à la fin des années 60 et au début des années 70

Ils se constituent en s'inspirant de l'organisation des résidents en communautés d'habitation sur la base des villages ou des régions d'origine, et aussi sur la base d'expériences syndicales et politiques de certains travailleurs immigrés, dans le double contexte de l'époque : d'une part, un mouvement social fort (des représentants pour porter les revendications devant la direction et vers le public) et d'autre part, un large soutien politique aux luttes d'indépendance passées et en cours (Algérie, Vietnam, Guinée Bissau, Mozambique, Angola...).

Concernant l'histoire des comités de résidents, de nombreux témoignages existent

Samba Sylla est arrivé en 1965. Pour lui :

« Dans tous les foyers et taudis de l'époque, de la cave de Gaston Philippe à Saint-Denis, à Panoyaux ou à Sedaine à Paris, à Montreuil, partout où vivaient nos compatriotes, et même avant nous, dès les premières arrivées, il y a eu des représentants chargés de négocier en cas de problème. Ces personnes étaient nommées selon leur classe d'âge et leur maîtrise du français. Après 1968, les comités de résidents ont été formalisés. En 1969, nous avons même créé le " front de mobilisation des travailleurs africains des foyers ". »

Dans « Le livre blanc des travailleurs immigrés des foyers » écrit par Michel Fiévet en 1999, **Ladji Diallo raconte le vieux foyer Bisson :**

« C'était... des lits superposés dans des grandes chambres... On payait 35 F par mois, par lit. En 1968, c'est là qu'il y a eu un comité de délégués. Il y a eu un problème dans le foyer : on n'avait pas assez

de lavabos... On n'avait pas assez de douches et on faisait toujours la queue... A ce moment-là, on a dit qu'il fallait un comité. On a fait un comité et c'est ce comité qui a discuté avec le responsable du foyer... [puis a dirigé le mouvement de révolte et a fini par obtenir le départ du gérant et son remplacement par le BAS de la Ville de Paris – note Copaf]

Il y avait d'un côté les chefs de communauté, qui représentaient tous une communauté, par exemple, un secteur de Guidimakha, et qui se réunissaient et prenaient des décisions en accord avec leur communauté. D'un autre côté, il y avait les délégués choisis parmi les jeunes qui étaient, eux, chargés d'exécuter les décisions, d'écouter, de contrôler... Ici [au foyer Commanderie, en 1999 – note Copaf] on marche un peu comme ça. Quand il y a une décision à prendre, ce ne sont pas les délégués qui la prennent tout seuls ; c'est l'ensemble des résidents qui décident et les délégués appliquent ces décisions... »

Ladji explique ensuite que les délégués cherchent toujours le consensus, consensus avec tous les résidents, avec tous les chefs de communauté. Il explique aussi que, sur certaines questions de cohésion interne au foyer, par exemple le fonctionnement de la cuisine ou les conflits entre résidents, peu à peu ce sont les délégués qui prennent la main, tout en veillant à obtenir l'accord des sages.

Tous les foyers-taudis et les foyers-dortoirs ont eu leurs délégués. Les gestionnaires Assotraf, Aftam, Soundiata... négociaient régulièrement avec les comités de résidents des foyers qu'ils géraient. Pour d'autres gestionnaires, c'était selon les foyers.

Dans les foyers Sonacotra, habités par des travailleurs aux multiples nationalités, de nombreux comités de résidents se sont organisés de 1973 à 1980, quand plus de 100 foyers se sont mis en grève des loyers. Ces comités se sont regroupés dans un « Comité de coordination des foyers Sonacotra ».

Dans le même ouvrage, **Mustapha**, un des dirigeants de ce mouvement, **explique leur fonctionnement** :

« On était organisé dans chaque foyer avec un comité de résidents, et tous les dimanches, deux ou trois délégués mandatés par leur comité de résidents se présentaient au comité de coordination. La parole était alors donnée à chaque délégation pour dire comment était la situation dans leur foyer, ce qui s’y passait, comment le comité de résidents voyait les choses... Dans certains foyers, il y avait au moins une assemblée générale par mois et souvent plus, des assemblées générales extraordinaires... »

A la fin du mouvement, la Sonacotra ne reconnaît toujours pas le comité de coordination, mais elle accepte que les comités de résidents aient une existence officielle.

« Un comité de résidents est élu par les résidents qui ont au moins deux mois révolus de présence dans le foyer et sont à jour de leur redevance. Le comité est élu pour un an. » Ancien règlement intérieur Sonacotra

Dans l’immense majorité des foyers, ces élections se feront entièrement sous le contrôle, voire la censure, de la Sonacotra.



14) Les comités de résidents sont-ils aujourd'hui reconnus par la loi ?

Non, le pouvoir politique refuse de leur donner une existence légale. En 2000, la Loi SRU a reconnu l'existence des comités de résidents mais en 2006, la Loi ENL a supprimé cette reconnaissance.

La loi institue (Article L633-4 du CCH) seulement « *des représentants des personnes logées* ».

Aujourd'hui, il y a deux façons de concevoir la représentation élue des personnes logées :

- 1ère conception : la plus ancienne, celle des débuts.

Les résidents votent pour une liste. La liste a été préparée soit par des discussions larges entre résidents, soit en assemblée générale. La liste est établie avec des candidats représentant soit une « communauté » (groupe de résidents originaires d'un même village, d'une même région ou parlant la même langue), soit une nationalité, soit un étage. Un autre critère se surajoute, c'est celui de la maîtrise de la langue, de l'écriture et aujourd'hui de l'informatique. Les candidats sont de plus en plus choisis pour leurs compétences. La liste fait consensus. Si ce n'est pas le cas, une 2ème liste apparaît. Dans sa totalité ou avec sa majorité, l'équipe des élus forme alors un ensemble appelé comité de résidents qui a un sentiment de responsabilité collective et donc peut s'engager collectivement plus facilement.

- 2ème conception :

Les candidatures sont individuelles. Elles sont regroupées et présentées aux résidents sur une liste. Soit ceux-ci choisissent sur la liste une seule personne (faute parfois de votants ou de candidats, on peut ainsi être élu avec une seule voix !), soit votent pour plusieurs candidats selon le nombre de sièges à pourvoir. Les candidats qui ont eu le plus de voix

sont les délégués. Le candidat élu avec le plus de voix ou parfois le plus âgé devient le président. Rien n'est prévu dans les textes et on ne sait pas bien ce qu'il préside.

Dans certains foyers, les délégués ainsi élus se connaissent ou apprennent assez vite à se connaître. Quand ils rencontrent un problème, ils se réunissent et de fait fonctionnent comme un comité de résidents.

Dans d'autres foyers, les délégués ainsi élus ne se connaissent pas toujours, peuvent ne rien avoir en commun. Ils ne font pas partie d'un ensemble uni. Ils ne forment pas un comité. Ils se sentent souvent très inefficaces face au gestionnaire, face aux résidents et même face aux autres délégués avec qui ils ne font quasiment jamais de réunions. Ils se sentent isolés et impuissants.

C'est donc ce mode de désignation qui est le préféré de l'Adef et de l'Adoma (et du législateur).

15) Comment les comités de résidents fonctionnent-ils ?

En 40 ans, rien n'a fondamentalement bougé

La majorité des gestionnaires actuels est restée à peu près dans le même état d'esprit : le gestionnaire a la compétence et la légitimité pour lui, il prend seul les décisions importantes. Les délégués ne sont ni de vrais interlocuteurs ni des partenaires ; ils ne sont que les porte-parole de résidents considérés dans l'ensemble comme irresponsables et mineurs. Cette position évolue peu à peu, mais elle reste encore trop souvent partagée par une partie du personnel de terrain (exigence première de rentabilité, culture patronale pour certains, manque de formation pour beaucoup...).

Aujourd'hui, les comités de résidents conçoivent leur rôle sur deux modes différents

- 1er mode : Les délégués sont avant tout des « porte-parole ». Ils sont chargés en premier de porter la parole de leur communauté et si c'est demandé par l'assemblée générale, de l'ensemble des résidents. Cette conception prévaut largement parmi les résidents ouest-africains, avec l'idée que les délégués sont révocables à tout moment, s'ils ne sont pas de bons porte-parole ou si l'assemblée générale change d'avis.
- 2ème mode : Les délégués exercent leur mandat sur le principe que les délégués et le comité tout entier sont avant tout les représentants de l'ensemble des résidents, et secondairement de leur communauté ou étage. Dans ces comités, le sentiment d'appartenir à un groupe ayant une responsabilité commune est fort. Il est constaté que ces comités de résidents qui conçoivent ainsi leur mandat (représenter l'ensemble des résidents) sont les plus efficaces.

Les comités de résidents fonctionnent sur le modèle associatif

Même si aucun texte ne les officialise ni ne prévoit leur fonctionnement, les comités fonctionnent sur le modèle associatif avec au moins un président, un secrétaire et un trésorier. En plus, il y a souvent des responsabilités spécifiques comme la gestion des salles de réunion ou de la cuisine collective ou les relations avec l'extérieur. Les comités de résidents ne peuvent ni recevoir ni gérer de l'argent, ni aller en justice. Les comités de résidents sont donc obligés, pour avoir la personnalité morale, de créer une association Loi 1901 en parallèle.

Les comités de résidents sont le plus souvent identifiés par leurs membres, par les résidents, par les gestionnaires et par les autres acteurs, comme s'inscrivant aussi bien dans une logique et une dynamique de défense des droits et des intérêts des résidents que dans une logique de régulation de la collectivité.

16) Quelles sont les différentes fonctions des comités de résidents ?

Les relations avec le gestionnaire

Le comité est chargé de faire connaître au gestionnaire les problèmes et revendications des résidents et de négocier avec lui. Un cadre légal existe aujourd'hui, c'est le Conseil de concertation (voir ci-après).

Une mobilisation quasi quotidienne

Fuite d'eau, coupure d'électricité, panne de gaz ou d'ascenseur..., les gérants ayant un temps de présence de plus en plus limité, ce sont les délégués qui se retrouvent dans l'obligation de se substituer au gestionnaire pour téléphoner aux entreprises, et tenter de régler les défaillances de la maintenance ou de l'entretien des foyers.

De plus, les délégués qui maîtrisent le français et le dédale des administrations sont incroyablement sollicités par leurs compatriotes. Ils sont écrivains publics et assistants sociaux.

La gestion de la vie collective au foyer

Dans les foyers où les résidents mènent de nombreuses activités collectives, ce sont les délégués qui sont chargés de superviser, contrôler, intervenir auprès des uns et des autres...

Le maintien de la cohésion sociale entre résidents

Les foyers, ce sont des centaines d'hommes dans des espaces très petits et très peu de conflits. Les délégués et les sages sont là pour appeler au calme et au respect. Parfois, ils doivent convoquer deux ou plusieurs résidents et leurs familles pour entendre leur récit et au besoin prendre une sanction.

Certains comité ont même rédigé un code interne de bonne conduite

à destination des résidents, afin de réglementer la vie collective. Ces textes ont été discutés et votés en assemblée générale.

Les relations avec l'extérieur

Quand la réhabilitation d'un foyer est décidée, les délégués font la douloureuse expérience du comité de pilotage (voir 1er chapitre). On leur présente un produit déjà élaboré qui ne correspond pas à leurs besoins. Leurs demandes sont en général refusées.

Heureusement, ils ont d'autres occasions d'avoir des relations chaleureuses avec les médiatrices sociales (quand il y en a), avec les associations d'alphabétisation, d'accès aux droits, de soutien aux projets de développement... Certains délégués participent régulièrement aux Conseils de quartier ou sont élus aux Conseils des résidents étrangers. Certains maires leur ouvrent leur mairie, des élus se préoccupent de leur situation.

17) Quelles sont les difficultés rencontrées par les comités de résidents ?

◇ Les relations avec les gestionnaires sont souvent difficiles et conflictuelles.

Les résidents conçoivent leur lien avec le gestionnaire comme contractuel : nous payons, en contrepartie vous devez avoir le souci de nous fournir un logement adapté à nos besoins et de nous considérer. Or, les gestionnaires, sous la pression des pouvoirs publics, de normes contraignantes et du carcan libéral actuel, et avec l'idée qu'ils doivent rester les seuls à décider, ne privilégient pas toujours le dialogue et la négociation. Peut-être vont-ils même, dans le futur, ouvertement privilégier la rentabilité.

Les dysfonctionnements sont légion : des lavabos cassés, des stores que les résidents n'arrivent plus à relever, des infiltrations d'eau dans les murs, des sanitaires fermés... un gérant qui pénètre régulièrement dans les chambres alors qu'il n'en a pas le droit et qui se moque ouvertement de la légalité... La question essentielle pour tous est : combien de temps cela dure-t-il ? Quand il faut attendre plusieurs mois voire plusieurs années, il est évident que les résidents considèrent que le gestionnaire ne respecte pas le contrat.

Les directions gestionnaires donnent l'impression soit d'être dépassées, soit d'estimer ces graves irrégularités comme pas grand-chose.

◇ Leurs nombreuses tâches accaparent le temps libre des délégués, les empêchent de se fixer des objectifs à long terme, les obligent souvent à traiter uniquement de la gestion du quotidien et les rendent un peu amers face à ce qu'ils estiment être un manque de reconnaissance.

◇ Très peu de comités de résidents disposent de moyens efficaces pour s'informer, faire circuler l'information entre eux et pour informer les résidents. Très peu aussi de moyens efficaces pour faire des réunions

régulières et formalisées, tenir des ordres du jour, un registre de décisions et de PV, rédiger des comptes rendus et poursuivre des objectifs à long terme.

Pour payer leurs frais de fonctionnement, les comités de résidents des foyers de travailleurs originaires d'Afrique de l'Ouest ont souvent profité des revenus des activités informelles (cuisines, tailleurs, petits commerces...). Cette pratique a pu parfois déboucher sur des conflits internes déstabilisants et de façon exceptionnelle, sur des détournements d'argent. Ces dysfonctionnements ont alors terni la confiance des résidents envers les délégués. Aujourd'hui, les processus de légalisation et de réduction des activités informelles ainsi que l'accès à d'autres sources de financement font que cette pratique diminue.

◇ Les résidents délèguent complètement à leurs représentants l'entière responsabilité de la réalisation de leurs tâches. Les délégués ont ainsi l'amère impression de n'être pas assez soutenus par leurs mandants.

D'autant qu'objectivement, ils sont entre le marteau et l'enclume, entre le gestionnaire et les résidents. Certains acteurs publics et les gestionnaires aimeraient leur faire jouer le rôle de courroie de transmission.

◇ Sans formation particulière (sauf les responsables syndicaux et associatifs) pour renforcer leurs compétences et avec très peu de temps libre, les délégués utilisent des pratiques et des connaissances qu'ils ont acquises dans leur vie professionnelle et dans leur participation aux associations de développement.

◇ Si la loi reconnaît le droit des résidents à élire des représentants au Conseil de concertation, elle ne reconnaît pas l'existence et la nécessité des comités de résidents.

18) Qu'est-ce que le Conseil de concertation?

Ce sont les Lois SRU de décembre 2000 et ENL de juillet 2006, le décret de novembre 2007 qui instituent et réglementent le Conseil de concertation.

Selon la loi, le Conseil de concertation réunit des représentants des résidents et des représentants du gestionnaire au moins une fois par an. Il discute de l'ensemble des questions concernant la vie interne du foyer, notamment tout changement dans le règlement intérieur et les travaux à réaliser. Le nombre de représentants des résidents dépend du nombre de personnes habitant le foyer et ils doivent être élus.

Article L 633-4 du CCH

Modifié par Loi n°2007-290 du 5 mars 2007

Dans chaque établissement mentionné à l'article L. 633-1, il est créé un conseil de concertation.

Il est composé de représentants du gestionnaire et, s'il est distinct du gestionnaire, du propriétaire et, en nombre au moins égal, de représentants des personnes logées.

Le conseil se réunit à la demande ou du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentants des personnes logées au moins une fois par an.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le conseil doit être mis en place au plus tard le 31 décembre 2007.

Article R 633-5

Créé par Décret n°2007-1660 du 23 novembre 2007

Dans tous les logements-foyers logeant plus de quinze ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2, le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation prévu à l'article L. 633-4 et le réunit dans

un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Article R 633-6

Créé par Décret n°2007-1660 du 23 novembre 2007

Le conseil de concertation comprend un ou plusieurs représentants du gestionnaire et du propriétaire si ce dernier n'est pas le gestionnaire et des représentants des ménages titulaires d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2. Les représentants des ménages sont en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire. Ils sont au nombre :

- au moins de deux dans les établissements logeant jusqu'à 99 ménages titulaires d'un contrat ;*
- au moins de quatre dans les établissements logeant 100 à 199 de ces ménages ;*
- et au moins de six dans les établissements logeant au moins 200 de ces ménages.*

Lorsque le nombre de représentants élus des ménages est inférieur à ces chiffres, le conseil de concertation siège en présence de ces représentants, le nombre de représentants du gestionnaire étant alors au plus égal à ce chiffre.

Article R 633-7

Créé par Décret n°2007-1660 du 23 novembre 2007

I.-Dans les logements-foyers logeant de quinze à trente ménages titulaires d'un contrat, le règlement intérieur définit les modalités de désignation des représentants de ces ménages.

II.-Dans les logements-foyers logeant plus de trente ménages titulaires d'un contrat, les représentants de ces ménages sont élus par vote à bulletin secret pour une durée d'un an au moins et de trois ans au plus dans les conditions fixées par le règlement intérieur.

Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité avec l'établissement. Chaque ménage titulaire d'un contrat dispose d'une voix.

Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. A égalité de voix, il est procédé par tirage au sort entre les intéressés.

Le représentant des ménages au conseil de concertation qui n'est plus titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 633-2 est rem-

placé dans les conditions fixées par le règlement intérieur de l'établissement.

Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

Article R 633-8

Créé par Décret n°2007-1660 du 23 novembre 2007

En l'absence de tout candidat, le gestionnaire dresse un constat de carence.

SOUTIEN AUX REVENDEMENTS
DES FOYERS SONACOTRA

نظام
رئاسه
فرنسا
نظام
والمع
الفرنسي



19) Comment les Conseils de concertation ont-ils été mis en place ?

Les Conseils de concertation ont été institués en 2000, puis en 2006 et en 2007. Aujourd'hui, certains établissements n'en sont toujours pas dotés ou le sont depuis peu.

Plusieurs raisons à cela :

- Suite à la longue lutte des résidents des foyers en 1975/80, la Sonacotra a dû reconnaître les comités de résidents, mais a gardé des pratiques autoritaires et paternalistes. Après la Loi SRU de 2000, elle a campé, avec l'Adef, sur une position hostile à l'idée d'une concertation obligatoire avec des représentants élus des résidents. Ces deux gestionnaires ont donc essentiellement refusé ou traîné des pieds pour organiser les élections, ou les ont organisées sous leur seul contrôle.

- Aujourd'hui, que ce soit à l'Adoma, à l'Adef ou à l'Aftam, l'application de la loi est très inégale et se fait encore trop largement selon le bon vouloir des responsables locaux. Les gestionnaires n'ont pas encore été capables d'élaborer avec les partenaires un protocole d'élections unique. Dans certains sites, les élections ne se font pas tous les 2 ans mais tous les 3 ou 4 ans. On a vu des responsables locaux se contenter d'annoncer la tenue des élections avec une simple affiche et dresser un constat de carence ou annuler les élections selon leur appréciation personnelle. On a même vu des responsables locaux intervenir directement dans les élections (en rayant le nom d'un candidat, en faisant campagne pour l'un ou contre l'autre...)

- Il a fallu pas mal de temps, le rappel à la loi et la pression de la Mairie de Paris pour que l'Adoma retire la condition qu'elle aimait tant : être à jour de ses redevances ! On avait l'impression que pour ce gestionnaire, si prompt par ailleurs, à rappeler les résidents au respect des lois, les résidents n'étaient que de la « matière payante », avec un accès aux droits sous conditions.

Aujourd'hui, la situation est un peu plus apaisée avec les directions des organismes gestionnaires, même si certains potentats locaux s'accrochent encore scandaleusement à leur petit pouvoir de nuisance et refusent d'appliquer les articles R 633-6 et R 633-8.

Les Coordinations et les directions de l'Adoma et de l'Aftam se sont mises d'accord sur la tenue d'au moins deux rencontres au sommet entre elles, de la tenue d'un Conseil de concertation 4 fois par an environ, et de la tenue d'une réunion mensuelle entre les délégués et le responsable local.

La direction de l'Aftam a mis à disposition de la Coordination un local, la direction de l'Adoma a décidé d'en faire autant (en attente).

La direction de l'Aftam a mis à disposition des comités de résidents quelques moyens en papeterie, parfois un ordinateur et la possibilité de photocopier dans le bureau du responsable. La direction de l'Adoma rembourse : « sur la base de justificatifs fournis au Responsable de résidence »
Règlement intérieur Adoma du Conseil de concertation de 2008

Les dépenses faites par les délégués à hauteur de :

- 200 € pour les petits foyers qui ont 2 délégués
- 400 € pour les foyers qui ont 4 délégués
- 600 € pour les foyers qui ont 6 délégués.

20) Quels sont les points les plus discutés lors des Conseils de concertation ?

Voici **ce que disait** sur cette question, **Mamadou Baradji**, dans son intervention au colloque du Copaf tenu au Sénat, en mars 2010. Il est délégué du foyer de Courbevoie et vice-président de la Coordination des foyers Aftam :

« Dans notre foyer à Courbevoie, les points les plus souvent discutés sont ceux qui concernent les travaux, le nettoyage et les augmentations des redevances. Mais souvent, nous avons l'impression que les décisions sont prises en amont, sans prendre en compte les points de vue des résidents qui semblent être considérés comme des figurants. Par exemple, la question des augmentations des redevances : chaque année l'Aftam applique le taux légal maximal alors que nous, nous considérons que toute augmentation devrait être liée à l'amélioration des travaux, du nettoyage, de notre situation générale dans le foyer. Nous contestons donc ces augmentations surtout dans les foyers « taudis » et ceux fortement dégradés.

Dans de nombreux foyers transformés en résidences sociales, le terme social devrait prendre toute sa place, mais comment voulez-vous faire du social quand les salles de réunion sont supprimées, quand on doit prendre sa douche et faire sa cuisine dans des petites chambres de 14 m², et quand on part et revient du boulot pour se retrouver tout seul dans sa chambre ?

Nous avons aussi constaté que dans ces foyers réhabilités, les travaux ont été mal faits, je peux en témoigner, mon foyer a été construit il y a moins de 10 ans, mais aujourd'hui, il est totalement en ruine. Les malfaçons sont dues au fait que les entreprises du bâtiment utilisent du matériel bon marché de mauvaise qualité. Les résidents de ces nouveaux foyers ou des foyers rénovés sont confrontés à des fuites d'eau, des coupures d'électricité et du chauffage. Par exemple, j'ai passé tout cet hiver 2009-10, sans chauffage, et je ne suis pas le seul malheu-

reusement et ça était le cas pour de nombreux résidents dans d'autres foyers. Des portes se cassent, tout tombe en ruine et on accuse ensuite les résidents de mal se servir du matériel et de le détériorer. Donc, quand on est obligé de vivre dans ces conditions ingérables et que l'Aftam nous parle d'augmentation des redevances pour nous, c'est intolérable.

Nous avons toujours demandé dans les nouvelles constructions de foyers ou résidences sociales, de mettre en place des commissions pour contrôler le matériel utilisé. L'embellissement extérieur du foyer ne nous intéresse pas, ce que nous voulons, c'est un foyer solide.

L'Aftam fait des travaux, par exemple, un coup de peinture d'embellissement sur les parties visibles, mais sans tenir compte de celles qui sont fissurées à cause de fuites. Avant de peindre un mur, il vaudrait mieux réparer l'étanchéité. On sait que les travaux ça coûte cher, donc c'est vraiment de l'argent jeté par les fenêtres.

Pendant les réunions du Conseil de concertation, nous aimerions que des priorités pour les résidents soient dégagées tout en demandant des réparations à prix abordables pour l'Aftam, on ne dort pas dans un foyer 3 étoiles, on demande juste de pouvoir dormir dans un foyer sans fuite, avec du chauffage l'hiver, ce qui me semble pas très compliqué en 2010 !

Concernant le problème du nettoyage, il y a une amélioration considérable à apporter dans tous les foyers. A l'Aftam, nous avons fait un essai dans le foyer de Boulogne qui n'est pas parmi ceux les plus dégradés, toutes les conclusions à tous les niveaux ont été : « résultat moyen ».

Le « poumon » du foyer pour les immigrés de l'Afrique sub-saharienne, c'est la cuisine collective. Quand nos foyers sont transformés en résidences sociales avec la cuisine dans la petite chambre, dans 6 mois, il faut s'attendre à refaire la peinture dans toutes les chambres.

Quand il a été question de transformer les foyers en résidences sociales, nous avons cru que cela améliorerait nos conditions de vie, mais on cherche par tous les moyens à nous supprimer des espaces collectifs, que ce soit des salles de réunion, d'alphabétisation, les cuisines d'étages (les tisaneries) et les cuisines collectives remplacées par une kitchenette dans chaque chambre. On veut supprimer tout ce qui constituait notre vie sociale, pour nous, cela est au contraire une régression. Comme nous n'avons plus de lieux où nous retrouver, des résidents peuvent mourir dans leurs petites chambres sans que personne s'en aperçoive.

Enfin, un autre point est parfois discuté dans certains foyers, c'est le rôle du gérant. Quand il apparaît que ce gérant (ou gérante) n'a pas de respect pour les résidents, n'a pas le souci de leur bien-être, de leurs conditions de vie, des travaux à réclamer en urgence, quand il n'est presque jamais là ou toujours enfermé dans son bureau et qu'il se préoccupe uniquement de faire rentrer l'argent, alors les résidents demandent son remplacement, c'est un point de grave conflit qui peut aller jusqu'à la grève.»



21) Quelles sont les limites de ces Conseils de concertation ?

Des limites tenant au gestionnaire

- Dans certains foyers, les responsables ont tout fait pour que les Conseils de concertation n'existent pas. Par contre, quand un travail d'explication a été fait et que les commissions électorales (que le Copaf et les Coordinations proposent) fonctionnent correctement, alors la vie démocratique se renforce.

- Dans l'ensemble il y a peu, voire pas du tout de comptes rendus. Il n'y a pas de règlement de fonctionnement, sauf exception. Une bonne partie des responsables ne savent pas (ou ne veulent pas) dialoguer avec les comités de résidents :

> soit ils conçoivent le Conseil de concertation comme une simple courroie de transmission entre la direction et les résidents, ils interviennent en disant : « voici ce que nous avons décidé », ils pensent être là pour informer les résidents des décisions prises

> soit ils sont sur la défensive, cherchant sans cesse à se justifier, alors que les délégués sont là pour comprendre comment le gestionnaire va réellement améliorer la situation et à quelle échéance

> soit ils utilisent un langage peu accessible et/ou font passer de vagues promesses pour des engagements fermes.

- Les gestionnaires informent peu, au minimum de ce qu'ils doivent faire et souvent très en deçà : charges non communiquées, documents très très rarement photocopiés (un peu plus dans les comités de pilotage), travaux pas souvent discutés au préalable, changements induits par les travaux non plus, etc. L'information n'est pas correctement donnée, il y a même souvent rétention d'informations.

- Le flou est le plus souvent de rigueur dans les échéances (peu précises) et dans le suivi.

- La hiérarchie est trop forte. Les délégués formulent une demande, qui est notée, transmise à l'échelon supérieur, puis qui redescend pour vérification, puis qui remonte à l'échelon supérieur, puis encore supérieur, puis encore supérieur... Que de demandes perdues en route !

Des limites tenant aux délégués

- Difficultés à tenir entre eux des réunions régulières, à préparer les Conseils de concertation et à faire circuler les informations connues parmi les résidents

- Tendance à fonctionner à l'urgence et sans anticiper les problèmes

- Tendance à rester dans le récit, en général détaillé et argumenté mais sans interpeller le gestionnaire de façon précise, sans vraiment négocier

- Difficulté pour rédiger des comptes rendus et des Procès Verbaux

- Difficultés à prendre en main les relations avec l'extérieur

- Manque de responsabilisation de certains délégués

- Manque de connaissance des lois, règlements, obligations du gestionnaire et du propriétaire, etc. et aussi manque de connaissance du rôle des différents acteurs (gestionnaire, propriétaire, gouvernement, Préfecture, Ville...)

- Manque de moyens de fonctionnement.

22) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ce point ?

Abdoulaye Kanouté reprend ci-dessous l'intervention qu'il a faite au colloque du Sénat en mars 2010, sur le sujet : comment améliorer la concertation ?

« ... il faut d'abord que le gestionnaire prenne en considération les comités de résidents et les Coordinations en proposant un dialogue véritable avec les délégués... »

- en donnant - avant même la tenue du Conseil de concertation - des informations aux délégués par exemple, concernant les conventions signées avec les entreprises sous-traitantes, les cahiers des charges et les plannings des équipes d'entretien et de nettoyage, les temps de présence et les compétences de ce personnel, le détail de toutes les charges du foyer, etc.

- en acceptant de discuter des nouveaux contrats et règlements intérieurs sans les imposer, en se concertant avec le comité de résidents, comme la loi qui régit les foyers l'ordonne.

- en évitant les malentendus, les chantages et la politique du pire... Nous demandons aux gestionnaires de vraies discussions avec l'explication de certains termes inconnus des résidents afin d'éviter des conflits.

- en améliorant le mode de fonctionnement du Conseil de concertation qui doit se réunir 4 fois dans l'année, en préparant bien à l'avance les ordres du jour en concertation avec les délégués, en choisissant en début de réunion une personne pour rédiger le compte rendu et qu'en suite il soit signé, validé par les délégués.

- en mettant à la disposition des comités de résidents un local équipé, une boîte aux lettres, un tableau d'affichage et si possible un peu de

moyens financiers. »

Samba Samassa ajoute :

« Il faut que les gestionnaires puissent mettre en place dans tous les foyers de vrais Conseils de concertation et donner des informations et des résultats bien précis de ce qui a été discuté dans le cadre de ces Conseils, car nous avons constaté qu'il n'y a pas de suite à ces débats, ce qui représente un problème.

La représentation de la Coordination au Conseil d'administration de l'Aftam a été un bon exemple et il faut qu'il y ait plus d'avancée dans ce sens... Je pense que les autres gestionnaires doivent lui emboîter le pas dans cette démarche.

Il faut perpétuer la concertation entre la Coordination et la direction de l'Aftam qui a été mise en place, qu'il y ait une suite à nos débats... »

En conclusion :

Les comités de résidents remplissent différentes fonctions au sein des foyers et vis-à-vis de l'extérieur, dont la mise en œuvre mobilise des compétences variées et diverses qu'il s'agit d'identifier, valoriser et renforcer.

Un comité de résidents a besoin :

- d'être mieux formé à l'animation des réunions et à la façon de mener des négociations

- de connaître les bases du secrétariat, de la comptabilité et de l'informatique

- d'améliorer ses connaissances de base sur le fonctionnement des institutions et des administrations, sur les fondamentaux du droit

- d'avoir un local équipé avec du matériel de bureau, un téléphone, l'outil informatique et Internet, une boîte aux lettres, un tableau d'affichage et un budget de fonctionnement.

Les Conseils de concertation doivent devenir de vrais lieux de dialogue et de négociations au niveau local. Ils ont besoin :

- d'un protocole électoral, tel celui signé avec la Ville de Paris (voir annexe 3), élaboré entre tous les partenaires (gestionnaires, Unafo, Coordinations des foyers Adoma, Coordinations des foyers Aftam, réseau des foyers Adef, pouvoirs publics, Copaf) qui mette en place une commission électorale et des règles précises, qui soit respecté avec des élections régulières

- d'avoir, dans les mêmes conditions d'élaboration, un bon règlement interne de fonctionnement

- d'être formalisés avec des ordres du jour discutés entre le gestionnaire et les délégués, et des PV validés par tous.

La concertation doit aussi avoir lieu entre les directions gestionnaires et les coordinations. Il faut également prévoir une représentation des résidents au CA des organismes gestionnaires, l'Aftam est le premier gestionnaire à le faire en organisant les élections en mai 2011.

Tout ceci suppose une reconnaissance des comités de résidents et une clarification de leurs rapports avec les gestionnaires. C'est pourquoi, le Copaf a lancé un débat sur une proposition de loi à soumettre au Parlement (voir annexe 2).

Cette proposition de loi a pour objet d'étendre aux résidents les droits et garanties des locataires (droit entier à la vie privée, protection du droit au logement) mais aussi :

- de définir les organes de représentation des résidents, leur mode de désignation et leurs domaines d'intervention et de compétence
- de définir les rapports entre ces instances et les gestionnaires des logements-foyers dans la gestion des espaces et services collectifs.



Residence
Felix Klum

D) Les Redevances et les Aides au Logement

23) Qu'est-ce qu'une redevance ?

Page 97

24) Quels sont les montants des redevances en 2010 ?

Page 99

25) Comment sont fixées les augmentations des redevances ?

Page 103

26) Quelles sont les différentes aides au logement qui existent pour les résidents ?

Page 109

27) Qui doit payer la taxe d'habitation ?

Page 115

28) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ?

Page 117

ADEF

Rappel

Le paiement de la redevance s'effectue au plus tard le 10 de chaque mois

PRO
DE
LITS
CHAMBRE A 2 LI

* La participation
** La Base ATL re
des ATL dans le

CONSIGNES D'URGENCE

Vous êtes confrontés à

UN

UNE
FUITE de

UNE
INONDATION

UN
ACCIDENT

23) Qu'est-ce qu'une redevance ?

Ce que le résident paye au gestionnaire à la fin de chaque mois, n'est pas un loyer mais une redevance. La redevance se décompose en 3 ou 4 parts selon les cas :

- l'équivalent loyer
- les charges locatives récupérables
- les prestations
- parfois, il y a une 4ème part distincte des prestations : l'amortissement et l'entretien du mobilier. Actuellement, cette part est le plus souvent intégrée dans la partie prestations.

Le contenu des parts « équivalent-loyer » et « charges » est défini par le CCH ; le contenu des parts « prestations » et « mobilier » est arrêté par le gestionnaire, sans contrainte réglementaire.

Le décret du 23 décembre 1994 et l'article Art R 353-165-4 – I du CCH détaillent le contenu des 3 parts pour les résidences sociales :

L-Élément équivalant au loyer constitue la participation du résident aux charges financières annuelles afférentes à l'immeuble; ces charges recouvrent:

a) Le remboursement:

-des charges afférentes à l'ensemble des dépenses effectuées pour la construction, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de la résidence sociale

-des frais généraux du propriétaire

-de la provision pour grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil

-du montant de la prime d'assurance de l'immeuble

-de la taxe foncière sur les propriétés bâties

b) Les frais de fonctionnement relatifs à la résidence sociale, à savoir:

-les frais de siège du gestionnaire

-les frais fixes de personnel administratif

-toutes dépenses de menu entretien au sens des articles 1719, 1720, et 1721 du code civil et les frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux.

II-L'élément équivalant aux charges locatives récupérables, sommes accessoires au loyer principal, et pris en compte forfaitairement, est exigible en contrepartie:

-des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée

-des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation

- du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le résident profite directement

Les prestations annexes comprennent :

-l'amortissement du mobilier

-le service du blanchissage

-l'action socio-éducative (cette prestation n'existe quasiment jamais dans les établissements logeant des travailleurs immigrés et quand elle existe, son financement est extérieur, par exemple assuré par le Conseil général – note copaf).

Attention ! Dans un FTM, le calcul des parts est un peu différent (voir CCH et circulaire du 17-07-2006) :

• l'équivalent-loyer intègre la provision « gros entretien » ainsi que « les frais de personnel et de fournitures afférents à ces travaux »

• les charges comprennent les « taxes locatives et fournitures individuelles »

• les fluides sont comptés normalement dans la part « prestations et mobilier » (peu des gestionnaires pratiquent ainsi). Ils sont calculés forfaitairement et non pas au coût réel.

24) Quels sont les montants des redevances en 2010 ?

Quelques exemples de montants mensuels de redevances (pour UN résident) en 2010 :

- Ch : Chambre
- FTM : Foyer de Travailleurs Migrants non réhabilité, les 3 aides (APL, ALS et ATL) sont possibles
- RS : Résidence Sociale, en général réhabilitée, parfois très mal, seule l'APL est possible.

Le prix donné est celui payé par UN résident hors aide, qu'il loge dans une chambre individuelle ou dans une chambre à plusieurs lits.

AIDE TRANSITOIRE AU LOGEMENT (ATL) nouveau barème au :						
CHEVILLY LARUE						
CATEGORIES DE LITS	REDEVANCE D'HEBERGEMENT PRATIQUE		ATL EN 7 TRANCHES DE REVENUS ET RESTE A PAYER SUR			
	PARTICIPATION CLIENT * 01/01/2011	BASE ATL (L+C)** 01/01/2011	ATL 1 R<267€	ATL 2 R=>267€ R<424€	ATL 3 R=>424€ R<472€	ATL 4 R=>472€ R<524€
CHAMBRE A 2 LITS	284,71 €	278,55 € <i>reste à payer=></i>	222,84 € <i>61,87 €</i>	208,92 € <i>75,79 €</i>	181,05 € <i>103,66 €</i>	12

* La participation client est égale au tarif pratiqué moins Aide forfaitaire FAS
 ** Base ATL comprends l'Équivalent Loyer Nu plus charges (L+C) contenues dans la participation client

Tarifs d'un foyer traditionnel.

En FTM :

Ville/Gestionnaire	Type de Logement	Prix	Aide
Issy-les-Moulineaux - 92 Jeanne d'Arc - Adoma	Chambre à 1 lit de 9,5 m ²	356 €	
Clichy - 92 Victor Hugo - Adoma	Foyer tour Chambre à 1 lit de 9 m ²	266 €	
Montreuil - 93 Bara - Aftam	Foyer dortoir Chambre à 4 lits de 12 m ² , à 6 lits de 18 m ² , à 8 lits de 20 m ² , à 10 lits de 24 m ² (lits superposés)	prix unique 132 €	ATL
Montreuil - 93 Branly - Aftam	Chambre à 2 lits de 15 à 18 m ²	275 €	
St Denis - 93 Bailly - Adoma	Chambre à 2 lits de 14 m ²	177 €	
Aubervilliers - 93 Felix Faure - Adoma	Chambre à 2 lits de 15 m ² dans unité de vie	350 €	
Paris 13ème 63 rue du Chevaleret Senghor - Adoma	Chambre à 3 lits de 19 m ²	226 €	
Paris 20ème La Duée - Adoma	Chambre à 1 lit de 15m ²	276 €	ALS/ ATL
	Chambre à 2 lits de 17 m ²	232 €	
	Chambre à 3 lits de 22 m ²	226 €	
Paris 13ème 95 rue du Chevaleret Matisse - Adoma	Chambre à 1 lit de 9 m ²	413 €	APL
	Studio de 12 à 18 m ²	526 €	
Paris 11ème 61 rue de Charonne Charonne - Adoma	Chambre à 1 lit de 12 m ²	313 €	APL
	Chambre à 3 lits de 20 m ²	235 €	

Paris 19ème Riquet - Adoma	Foyer tour Chambre à 1 lit de 9 m ²	378 €	APL
Paris 20ème Amandiers - Adef	Studio	434 €	APL
	Chambre 1 lit de 16,5 m ²	397 €	
	Chambre à 2 lits de 28 m ²	321 €	

En Résidence Sociale :

Ville/Gestionnaire	Type de Logement	Prix	Aide
Ivry - 94 JJ Rousseau - Aftam	Studette 13,5 m ²	400 €	
Courbevoie - 92 Aftam	Chambre de 13 m ² avec salle d'eau	392 €	
Paris 13ème Victor Schoelcher Adoma	Chambre de 9 m ²	390 €	APL
	Studio de 16 m ²	410 €	
Paris 12ème Passage du Génie Adoma	Studio de 16 m ²	370 €	
	Studio de 20 m ²	380 €	
Paris 17ème Fort-de-Vaux Adoma	Studio de 11 m ²	342 €	
	Studio de 13 m ²	347 €	
	Studio de 15 m ²	369 €	

ment STAINS - RÉSIDENCE SOCIALE

	Équivalent Loyer	Charges Récupérables	Prestations	Mobilier	Tarif Praticqué	Aid Forfait FAS
	224,48 €	152,27 €	3,16 €	27,02 €	406,93 €	0
R	224,48 €	152,27 €	3,16 €	27,02 €	406,93 €	0

Tarifs d'une nouvelle résidence sociale.

25) Comment sont fixées les augmentations des redevances ?

Il y a deux sortes d'augmentations qu'il ne faut pas confondre :

1ère sorte : c'est l'augmentation qui intervient chaque année, maintenant au 1er janvier.

2ème sorte : c'est l'augmentation faite suite à la réalisation de travaux de réhabilitation. C'est ce qui se passe dans les FTM qui deviennent résidences sociales après réhabilitation. La nouvelle redevance est fixée par une convention signée avec la Caf.

L'augmentation n° 1: l'augmentation annuelle

Le gestionnaire peut augmenter les redevances chaque année, mais il ne peut le faire qu'en respectant les conditions fixées par les pouvoirs publics :

> soit maintenant au 1er janvier (et donc exigible fin janvier / début février)

> selon le pourcentage maximal établi par l'indice de référence des loyers (IRL), sans dépasser les plafonds fixés dans le cadre des conventions avec l'Etat.

Les augmentations ont été longtemps fixées au 1er juillet, selon un indice appelé « Indice du coût de la construction » (ICC). Cet indice est calculé, par trimestre, selon l'évolution des prix des marchés de construction des logements neufs.

Trimestres	Indice
2ème trimestre 2010	1 517
1er trimestre 2010	1 508
4ème trimestre 2009	1 507
3ème trimestre 2009	1 502
2ème trimestre 2009	1 498
1953 Année de base	100

Cet indice autorisait de fortes augmentations. Aussi, depuis février 2008, un nouvel indice appelé « Indice de référence des loyers » (IRL) remplace l'ancien indice.

Depuis le 8 février 2008, cet indice est calculé selon l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Il se calcule par trimestre et ensuite en % sur les 12 derniers mois

Trimestres	Indice	Taux d'augmentation sur un an	Paru le
4ème trimestre 2010	119,17	+ 1,45%	14/01/2011
3ème trimestre 2010	118,7	+ 1,10%	14/10/2010
2ème trimestre 2010	118,26	+ 0,57%	15/07/2010
1er trimestre 2010	117,81	+ 0,09%	14/04/2010
4ème trimestre 2009	117,47	- 0,06%	14/01/2010
3ème trimestre 2009	117,41	+ 0,32%	14/09/2009
2ème trimestre 2009	117,59	+ 1,31%	17/07/2009
4ème trimestre 1998	100		

La loi « mobilisation pour le logement » de 2009 a modifié 2 choses dans le calcul des augmentations de redevances :

- c'est au 1er janvier qu'auront lieu les augmentations, ceci pour que la Caf cale les aides par année civile du 1er janvier au 31 décembre, d'après les ressources données par l'avis d'imposition.

- c'est l'IRL (Indice de référence des loyers) du 2ème trimestre de l'année précédente qui sert à fixer le plafond des augmentations, par exemple, 0,57 % au 1er janvier 2011.

Circulaire du 30 décembre 2009, en application de la loi « mobilisation pour le logement »...

Par ailleurs, en application de l'article 65 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de

mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les loyers et redevances maximums des conventions en cours sont désormais révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente....

Puisque dans les logements-foyers (FTM ou résidences sociales), les charges ne sont pas calculées au coût réel mais de façon forfaitaire, il n'y a donc pas d'opération de « régularisation de charges » à la fin de l'année civile. Quand les prix des fluides augmentent plus que l'IRL, les gestionnaires ne peuvent pas répercuter la hausse. Aussi, les gestionnaires regroupés dans l'Unafo, au vu des augmentations du coût des fluides en 2010, ont proposé à l'Etat de calculer le poids des charges à leur coût réel et d'harmoniser les dates des augmentations (entre le 1er janvier et le 1er juillet). Ils ont proposé un amendement dans ce sens dans le projet de loi de Finances 2011. La loi de finances définitive de décembre 2010 intègre une partie de l'amendement proposé :

La loi de finances définitive de décembre 2010:

IV. - 1. Après l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-3 ainsi rédigé :

Art. L. 353-9-3. - Les loyers et redevances pratiqués pour les logements faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 (= convention APL, note Copaf), à l'exception des logements mentionnés à l'article L. 321-8 et L. 411-2, sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au d de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du troisième trimestre de l'année précédente.

Le présent article est applicable à compter du 1er janvier 2011 à toutes les conventions, y compris aux conventions en cours.

2. L'augmentation des loyers et redevances pratiqués résultant de la révision du 1er janvier 2011 des logements mentionnés à l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder la variation sur six mois, de janvier à juin inclus, de l'indice de référence des loyers.

En résumé, les augmentations se font désormais au 1er janvier de chaque année, selon l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente. Mais les gestionnaires de foyers, pour compenser les hausses des charges peuvent calculer l'augmentation du 1er janvier, selon l'IRL du 3ème trimestre de l'année précédente, sans que l'augmentation dépasse la variation de

l'IRL sur six mois, de janvier à juin inclus.

Ainsi, au 1er janvier 2011, avec l'IRL du 2ème trimestre 2010, l'augmentation maximale est de + 0,57%.

Avec l'IRL du 3ème trimestre, l'augmentation est de 1,1 % mais elle ne peut pas dépasser la variation de l'IRL sur les six mois qui vont de janvier à juin inclus.

L'IRL du début janvier 2010 est le même que celui du 31 décembre 2009, soit 117,47

L'IRL de fin juin 2010 est de 118,26.

Si l'on calcule la différence de l'IRL entre ces 2 dates :

$$118,26 - 117,47 = 0,79$$

En pourcentage, l'augmentation ne peut pas dépasser :

$$(0,79/117,47^*) \times 100 \text{ soit } 0,67 \%$$

*année de base

L'augmentation n° 2 : l'augmentation après réhabilitation

Depuis quelques années, la réhabilitation d'un FTM se fait d'après des normes concernant le type de logement, la superficie, etc. Le FTM réhabilité est alors conventionné à l'APL et devient ainsi une résidence sociale. Les nouveaux tarifs sont fixés par le comité de pilotage, en fonction des remboursements des prêts (PLAI, PLUS...) et des règlements en vigueur.

La circulaire du 30 décembre 2009 donne les valeurs maximales des redevances (L+C sans les prestations) pour tous les foyers de la zone 1 et de la zone 1 bis conventionnés entre le 1er janvier 2010 et le 31 décembre 2010.

(L + C en €, par mois, par type de logement et par zone)

Type de logement	Financement	Zone 1	Zone 1 bis
Type T1	PLAI	355,39	372,92
Type 1'	PLAI	468,27	492,20
Type 1 bis	PLAI	515,20	540,81
	PLUS	543,80	570,91

Dans un foyer neuf (récemment construit) :

T1 = 1 pièce principale de minimum 12 m² pour 1 occupant / 18 m² pour 2 occupants / 24 m² pour 3 occupants

T1' = 1 pièce principale de minimum 20 m²

T1 Bis = 1 pièce principale + 1 cuisine séparée de moins de 12 m² = 30m²

Dans un foyer réhabilité :

T1 = 1 pièce principale de minimum 10,8 m² pour 1 occupant / 16,2 m² pour 2 occupants / 22,6 m² pour 3 occupants

T1' = 1 pièce principale de minimum 18 m²

T1 Bis = 1 pièce principale + 1 cuisine séparée de moins de 12 m² = 27m²

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLUS : prêt locatif à usage social

Zone 1 Bis : Paris et les villes limitrophes comme Aubervilliers, Bagnolet, Boulogne-Billancourt, Clichy, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry, Montreuil, Pantin, Saint-Denis, Saint-Ouen, Vincennes etc.

Zone 1 : les villes de la petite couronne (92, 93, 94) qui ne touchent pas Paris et celles de la grande couronne (95, 77, 91, 78).

La circulaire du 30 décembre 2009 donne des conseils (peu respectés par les gestionnaires et les comités de pilotage).

« J'insiste sur le fait que les valeurs fixées dans cette circulaire constituent des limites supérieures qui ne doivent pas être appliquées de manière automatique. ... Ainsi, ces loyers maximaux doivent faire l'objet d'un examen très poussé de vos services qui doivent se préoccuper, d'une part, du nécessaire équilibre de gestion des organismes et, d'autre part, de la dépense globale de loyer (loyer + charges + consommations liées au logement) au regard des ressources des locataires ou des résidents et du service rendu. Vous porterez une attention particulière à la solvabilité de ces derniers lors de la fixation des loyers maximaux. »

26) Quelles sont les différentes aides au logement qui existent pour les résidents ?

Les aides au logement ont été créées dans les années 70 /80, pour pousser les secteurs du logement et du bâtiment dans la marchandisation et le profit, et pour que les plus pauvres puissent payer des loyers en hausse constante.

Ces aides sont attribuées au titre de la résidence principale. Dans le foyer, il s'agit souvent d'une chambre ou d'un lit avec des conditions de confort et de superficie très variables, d'où des aides différentes, mais d'où également une condition de résidence : il faut y habiter 8 mois minimum par an. Les différentes aides sont ensuite calculées selon les ressources du résident, sa situation familiale et la zone géographique du foyer.

Il y a 4 sortes d'aides au logement :

ATL (Aide transitoire au logement)

C'est une aide très particulière qui ne concerne que les vieux foyers-dortoirs (Bara, Rochebrune...). Elle a été créée en 1978, par le FAS (devenu l'Acisé) pour ces foyers qui n'avaient aucune des conditions de confort et de superficie requises pour les autres aides. Elle est versée au gestionnaire et c'est le gestionnaire qui instruit lui-même les demandes. Son montant est fonction du coût de la redevance et des revenus du résident.

ALS (Allocation logement à caractère social)

L'ALS s'applique quand le foyer n'est pas conventionné à l'APL, par exemple dans les relogements-tiroirs. Elle est calculée et versée par la Caf.

Le montant de l'ALS est en général moins élevé que celui de l'APL pour le même revenu.

Le logement doit répondre à des normes:

- de superficie : 9 m² pour une personne seule, 16m² pour 2 personnes, plus 9 m² par personne supplémentaire ;

- de salubrité : eau potable, moyens d'évacuation des eaux usées, WC communs situés à l'étage et moyen de chauffage.

Il existe cependant, pour les foyers, de nombreuses dérogations, en particulier pour les superficies.

Le montant de l'ALS varie selon les ressources, le montant de la redevance et les zones géographiques.

Définition des zones en région parisienne :

- Zone 1 : Paris, villes nouvelles d'Ile-de-France

- Zone 2 : reste de la région Ile-de-France

APL (Aide personnalisée au logement)

Cette aide est attribuée uniquement si le FTM ou la résidence sociale sont conventionnés avec la Caf qui calcule et verse l'APL au gestionnaire et qui contrôle.

La convention qui autorise le versement de cette aide se fait aujourd'hui lors des réhabilitations, donc au moment de fortes hausses de redevances. Elle est signée par le propriétaire et la Caf. Elle détaille les montants de l'équivalent-loyer (L) et des charges (C) et elle mentionne la liste et le montant des prestations fournies (P).

Chaque année, le gestionnaire doit fournir au préfet et à la Caf un tableau avec les redevances prévisionnelles totales et les montants de (L), de (C), ainsi que la liste et le montant de (P).

Que le logement-foyer soit un FTM ou une résidence sociale, le calcul de l'APL se fait sur la partie L + C, laquelle doit être inférieure au plafond fixé par décret (voir ci-dessus, circulaire du 30 décembre 2009).

Le calcul de l'APL :

Il y a deux barèmes différents :

- l'APL 1, c'est le cas général. Il concerne la plupart des foyers et toutes les résidences sociales neuves.

- l'APL 2, il concerne les résidences sociales existantes, conventionnées sans travaux depuis le 1er janvier 2005. Il y en a très peu.

C'est la Caf qui fait le calcul en fonction du barème, du lieu d'implanta-

tion du foyer, du total L+C, de vos ressources et de vos charges ...

La Caf utilise votre avis d'imposition sur lequel figure votre revenu imposable (c'est le revenu total moins les abattements). Si vous avez une double résidence (c'est-à-dire si vous êtes marié et avez votre famille au pays à charge), alors vous avez en plus un abattement forfaitaire ; c'est l'abattement pour double résidence, qui est évalué à 2 600 € environ pour une année.

Attention ! En 2011, la Caf vous demande l'avis d'imposition de 2010 qui donne les ressources imposables de 2009.

Article R351-11 du CCH

Lorsque le bénéficiaire justifie qu'en raison d'obligations professionnelles, lui-même ou, le cas échéant, son conjoint est contraint d'occuper de manière habituelle un logement distinct de celui de son ou de leur lieu de résidence principale et qu'il supporte des charges de loyer supplémentaires afférentes à ce logement, il est procédé à un abattement forfaitaire sur les ressources de la personne... Le montant de cet abattement est fixé par un arrêté conjoint des ministres chargés de la Sécurité sociale, du budget, de l'agriculture et du logement.

Règles de calcul

La formule de calcul de l'APL en secteur foyer s'applique à l'APL 1 et à l'APL 2

$$\text{APL} = K(E - E_0)$$

Les modalités de calcul des paramètres K et E₀ ne sont pas les mêmes selon le barème de l'APL (barème 1 ou 2).

K est le coefficient de prise en charge de la différence entre E et E₀, il est fonction du revenu et des charges.

E représente le montant mensuel de L+C. Ce montant est pris en compte dans la limite d'un plafond variable en fonction de la zone géographique d'implantation du logement.

E₀ représente le montant de L+C qui est imputé à la charge du résident en fonction du revenu.

Il y a encore une dernière condition qui concerne le reste à payer, une fois l'APL1 ou 2 déduite. Par exemple, pour un barème d'APL 1, le résident doit avoir un reste à payer d'un minimum de 27 € environ.

Le versement de l'APL :

- l'APL n'est pas versée quand elle est inférieure à 15 €. En théorie, l'allocataire a le droit de demander une fois dans l'année le règlement des 12 mois non versés.

- le versement est soumis à une condition de résidence. Il faut occuper le logement au moins 8 mois dans l'année. La Caf a décidé de multiplier les contrôles d'occupation des chambres et les redressements, en particulier, auprès des vieux travailleurs maghrébins (on les appelle les Chibanis) car ils sont nombreux à faire des allers-retours avec leur pays d'origine.

La Caf de Toulouse a été particulièrement odieuse : les vieux résidents étaient ignorants des règles, personne ne les avait prévenus, la Caf a utilisé leur passeport pour contrôler leurs déplacements et un relevé des

passages à la frontière a même été fourni par l'Etat marocain. Pourtant ces vieux retraités n'ont pas d'argent, ils n'ont souvent qu'une petite retraite, voire le minimum vieillesse, lui aussi soumis à une condition de résidence. Non seulement la Caf, mais la Cram – Carsat leur font également des contrôles et des redressements ; et les services des impôts ne sont pas en reste pour les priver de toute domiciliation fiscale, et ainsi les pousser à quitter la France et à abandonner leurs droits.

Des centaines de vieux retraités se retrouvent ainsi sans APL, parfois sans les autres prestations sociales auxquelles ils ont droit et avec des redressements de plusieurs milliers d'€. Une tragédie pour ces vieux travailleurs.

Pourtant la HALDE (Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité) en avril 2009, avait sévèrement critiqué certaines de ces pratiques des Caf et même de l'Adoma d'Argenteuil, suite à l'un de ces contrôles le jugeant - sur plein d'aspects - discriminatoire.

Voir le site : <http://www.chibanis.org>

FSL (Fonds de solidarité pour le logement)

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été créé afin d'aider financièrement les résidents en impayés pour leur permettre de se maintenir dans le foyer ou la résidence sociale.

Les conditions d'octroi des aides, ainsi que les modalités de fonctionnement du fonds sont déterminées par chaque département.

Les aides du FSL permettent de rembourser les dettes de redevances sous réserve de la reprise du paiement par le locataire. En règle générale, leur attribution est subordonnée à la mise en place d'un plan d'apurement et d'un accompagnement social.

Les aides du FSL sont soumises à des conditions de ressources.

Pour établir un dossier, il faut s'adresser à la Caf.

27) Qui doit payer la taxe d'habitation ?

Le gérant d'un foyer doit – avant le 1er mars de chaque année – faire une demande de dégrèvement pour le foyer auprès du service des impôts, car les foyers ont droit à un dégrèvement d'office.

Or, les services des impôts exigent de certains résidents, dans certains foyers, le paiement de cette taxe et vont jusqu'à faire des saisies-sur-salaire. Cela n'est pas normal.

Tant que les résidents n'ont pas le droit entier à la vie privée (droit de visite, droit de vivre avec qui l'on veut, d'aménager son espace, de mettre sa propre serrure...) ils n'ont pas la totale jouissance de leur logement, ils ne sont pas considérés comme des locataires et ne doivent pas payer la taxe d'habitation.

Avec les réhabilitations actuelles (salle d'eau et kitchenette à l'intérieur de la chambre), les pouvoirs publics considèrent qu'il s'agit là d'un « logement autonome ». On peut supposer que le gouvernement et les services des impôts ne vont pas tarder à réclamer de plus en plus la taxe d'habitation.

Pour nous, il n'est pas normal qu'un résident paie cette taxe tant qu'il n'a pas les droits et garanties d'un locataire, et qu'il n'a pas une superficie décente.

Bulletin officiel des impôts, Direction générale des impôts Juin 1999

L'article 42 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (article 1414-II du code général des impôts) institue un dégrèvement d'office de taxe d'habitation en faveur d'une part des gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs, de foyers de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, à raison des logements situés dans ces foyers,

Pour bénéficier du dégrèvement prévu à l'article 1414 II du code général des impôts, les redevables de la taxe d'habitation doivent

adresser au service des impôts du lieu de situation des biens, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration précisant, au 1er janvier de l'année d'imposition, la liste des locaux concernés, leur adresse et leurs caractéristiques. Cette déclaration doit être assortie de toutes les justifications nécessaires pour apprécier si les conditions d'octroi des dégrèvements sont satisfaites.

Si le gestionnaire est assujéti à la taxe d'habitation sur l'ensemble des locaux du foyer : locaux meublés à usage d'habitation (dont les occupants ne sont pas considérés comme ayant la disposition privative), locaux communs (salles à manger, pièces affectées aux loisirs...) et locaux administratifs, le dégrèvement porte sur les locaux d'hébergement et les locaux communs.

Si le gestionnaire n'est pas assujéti à la taxe d'habitation sur les locaux d'hébergement, le dégrèvement porte sur les seuls locaux communs.

Obligations déclaratives

Les redevables doivent souscrire chaque année une déclaration n° 1200 GD auprès du service des impôts du lieu de situation des biens, avant le 1er mars de l'année au titre de laquelle le dégrèvement est sollicité.

Cette déclaration doit indiquer la liste des locaux concernés au 1er janvier de l'année d'imposition avec leur adresse et leurs caractéristiques. Elle doit être accompagnée d'une copie du contrat-type d'occupation ou de sous-location et de toutes les justifications nécessaires pour apprécier le bien-fondé de la demande : Le dégrèvement prévu à l'article 1414-II du CGI est, en principe, accordé

28) Quelle est la position du Copaf et des Coordinations sur ces points ?

La France se doit de permettre aux travailleurs immigrés qui vivent sans leur famille et loin de chez eux, de réussir leur projet migratoire : faire vivre leur famille décemment, développer socialement et économiquement la famille et le village tout entier. Aujourd'hui, les acteurs de développement que sont les migrants, sont en train de passer au développement communal ou régional (regroupement de plusieurs milliers, voire dizaines de milliers d'habitants).

Pour cela, contrairement à ce que préconisait le rapport Cuq, il faut laisser la possibilité d'une forte épargne aux résidents des foyers, donc pratiquer des redevances très modérées.

Les travailleurs pauvres (qui gagnent entre 900 et 1 400 €) sont les moins bien solvabilisés par l'APL. Il faut augmenter le plafond de l'APL-foyer pour arriver à un taux d'effort (part du salaire prise pour payer le loyer) ne dépassant pas les 25 %. Sinon, il faut faire des ristournes pour ramener le taux d'effort de tous à 25 % maximum.

De plus, il faut que les gestionnaires utilisent le Conseil de concertation pour discuter des comptes et des charges, d'abord pour que les délégués vérifient les comptes, mais aussi pour que collectivement des pistes soient trouvées pour faire des économies.

Les résidents qui sont déjà pénalisés, par leur solitude forcée et leurs conditions de logement, n'ont pas à payer la taxe d'habitation. Ils le feront quand ils auront une superficie décente qui transforme leur « lit » en vrai « logement » et qu'ils auront les droits et garanties des locataires.

Enfin, il faut se pencher sur les difficultés rencontrées par les vieux travailleurs. L'assignation à résidence en France de ces retraités, loin de leur famille, est une position indécente et scandaleuse de l'Etat français. Il faut permettre qu'existe la liberté des déplacements entre ici et là-bas pour les retraités sans perdre aucun de leurs droits, ni le droit au séjour, ni les droits sociaux. Ils doivent garder les droits de se loger et de se faire soigner.

E) Les budgets

29) Que doivent savoir les délégués de la comptabilité ?

Page 121

30) Quelles sont les notions de base de la comptabilité ?

Page 123

31) Comment établir une comptabilité la plus simple ?

Page 125

32) A quoi sert une comptabilité à partie double ?

Page 129

33) Comment établir une comptabilité à partie double ?

Page 135

34) Qu'est-ce que la comptabilité d'une société ?

Page 141

35) Quelles sont les obligations comptables d'une cuisine légalisée ?

Page 143

36) Quels sont les éléments comptables à vérifier dans la comptabilité d'un gestionnaire ?

Page 151

29) Que doivent savoir les délégués de la comptabilité ?

Tous les délégués doivent partager des connaissances de base en comptabilité pour gérer les comptes de l'association du comité de résidents.

Le comité de résidents est constitué en association Loi 1901 ou fait partie d'une association, il doit présenter chaque année la justification des entrées et sorties d'argent. C'est le président de l'association qui est responsable de l'utilisation des fonds.

Le trésorier suit les entrées et sorties d'argent sur le compte bancaire et la caisse du comité et doit pouvoir établir des comptes simplifiés, mais il n'est pas à proprement dit un comptable.

Être trésorier, c'est exercer un mandat de gestion de fonds. Être comptable, c'est exercer le métier de contrôler des opérations bancaires et d'établir une série de documents légaux.

La comptabilité, c'est exactement pouvoir établir des documents légaux à partir d'un relevé bancaire, d'un livre de caisse et des factures.

Ces documents légaux permettent de prouver l'activité d'une entreprise ou d'une association, et aux associés, de contrôler l'utilisation des fonds, de donner un outil de gestion aux dirigeants, et de connaître à tout moment la trésorerie disponible, l'inventaire des biens et des dettes.

Les délégués n'ont pas besoin de savoir tenir une comptabilité comme pour une entreprise ou une association avec plusieurs salariés. Une comptabilité de trésorerie suffit.

Si l'association demande des subventions auprès des pouvoirs publics, elle doit remplir une demande par un formulaire type (Dossier de demande de subvention Formulaire Cerfa n°12156*03) et apporter des

documents légaux de comptabilité.

Ce sont le compte de résultat (le résultat de l'année, c'est-à-dire la différence entre les produits et les charges), le bilan (l'inventaire de ce que possède l'association et ce qu'elle doit) et le budget (comment l'association prévoit l'année à venir).

Les connaissances de base en comptabilité sont indispensables aux délégués pour pouvoir comprendre les obligations comptables d'une cuisine légalisée.

Que le comité fasse partie ou non des dirigeants de la cuisine, les délégués doivent contrôler les fonds de la cuisine légalisée dans l'intérêt des résidents qui s'y restaurent, surveiller les coûts de revient des plats, le paiement des consommateurs...

Lors des Conseils de concertation, d'un comité de pilotage, les délégués doivent exiger les copies de documents comptables du gestionnaire pour comprendre sa politique de gestion du foyer.

30) Quelles sont les notions de base de la comptabilité ?

Les délégués doivent se familiariser avec les termes comptables les plus courants.

Presque tout le monde utilise un compte bancaire et dispose d'argent liquide pour ses petits achats. Chaque personne vérifie ses sorties d'argent (acheter un repas, payer un loyer, emprunter à un ami...) et ses entrées d'argent (toucher un salaire, être remboursé par la Sécurité sociale...)

Les fonds disponibles tout de suite constituent la trésorerie. Lorsqu'une personne « *vérifie ses comptes* », elle vérifie si elle dispose toujours d'argent ou si elle est endettée. Cela s'appelle la vérification de la situation du compte, c'est le solde du compte qui indique la situation.

Chaque personne considère ses entrées et sorties d'argent selon son importance (ce qui est subjectif), selon son utilisation (ce qui est objectif) et sa durée dans le temps. Cela veut dire que chaque personne utilise la notion de budget.

Une personne fait un budget quand elle a un projet (acheter un bien), mais cela peut être aussi pour réduire ses dépenses.

Pour une association, le budget n'est pas un document légal obligatoire, mais il est un outil de gestion. Il permet d'anticiper les entrées et sorties d'argent dans l'année à venir.

Une personne n'a pas d'obligation d'établir de comptabilité, par contre une association doit établir une comptabilité pour justifier l'utilisation de l'argent auprès de ses membres.

La technique comptable la plus simple est l'historique des sorties et entrées d'argent sur une année, cela constitue le compte de résultat.

Pour une association qui commence à avoir une certaine activité, comme la gestion d'une cuisine, son comptable doit élaborer un second document comptable qui s'appelle le bilan. C'est un document qui dresse le patrimoine de l'association, les biens acquis, et aussi les dettes en cours de l'association.

Pour prévoir le bon déroulement de ses activités, l'association établit un budget. C'est un document qui établit les dépenses et les recettes prévisibles.



31) Comment établir une comptabilité la plus simple ?

C'est une technique comptable que tout le monde peut utiliser sans connaissance particulière.

Une association Loi 1901 peut se contenter de faire l'inventaire des cotisations perçues, des ventes et des dépenses effectuées. Il suffit de reprendre les relevés de comptes bancaires sur une année ou de tenir un livre de caisse à deux colonnes pour indiquer les recettes et les dépenses.

Cette technique s'appelle la comptabilité en partie simple ou sans contrepartie.

Le livre de caisse note date par date les encaissements et les paiements de l'association.

LIVRE DE CAISSE			
Dates	Libellés	Recettes	Dépenses
01/01/11	Solde à nouveau	800 €	
07/01/11	Cotisation M. Soumaré	25 €	
08/01/11	Cotisation M. Traoré	25 €	
02/02/11	Frais de transports		120 €
03/02/11	Cotisation M. Mebarki	25 €	
18/03/11	Documentations		25 €
20/04/11	Cotisation M. N'Diaye	25 €	
15/06/11	Vente de plats	75 €	
30/09/11	Achat de mobilier		100 €
20/10/11	Cotisation M. Dupont	25 €	
31/12/11	TOTAUX Situation du compte CREDITEUR	1 000 € 755 €	245 €

C'est une simple comptabilité de trésorerie. La trésorerie désigne uniquement les fonds de l'association disponibles tout de suite. Ce sont les liquidités.

C'est un simple enregistrement qui n'établit pas de contrepartie de provenance (d'où vient la recette) ou de destination (à qui et à quoi sert la dépense). C'est la tenue d'un seul compte, soit l'état de caisse soit la situation du compte bancaire.

Pour examiner un compte en particulier, il faut répéter l'opération !

Le relevé des cotisations

COMPTE DES COTISATIONS			
Dates	Libellés	Recettes	Dépenses
07/01/11	Cotisation M. Soumaré	25 €	
08/01/11	Cotisation M. Traoré	25 €	
03/02/11	Cotisation M. Mebarki	25 €	
20/04/11	Cotisation M. N'Diaye	25 €	
20/10/11	Cotisation M. Dupont	25 €	
31/12/11	TOTAUX	125 €	

La comptabilité, c'est la tenue de l'ensemble des comptes. C'est la comptabilité à partie double.

Il faut si besoin, établir un budget. Un budget est toujours prévisionnel, il prévoit les recettes et dépenses à venir et il est équilibré, son solde est toujours nul.

Un budget de caisse

Ces deux documents, état de caisse ou situation de compte et budget, sont très faciles à élaborer et sont présentés à tous les membres une fois par an.

Recettes attendues		Dépenses prévues	
Solde 2010	800 €		
Cotisation	100 €	Frais de transports	200 €
Ventes	100 €		
Total recettes	1 000 €	Total dépenses	200 €
		Epargne	800 €
	1 000 €		1 000 €



32) A quoi sert une comptabilité à partie double ?

On parle de comptabilité à partie double pour la comptabilité d'une entreprise, d'une association qui a une certaine activité, d'un artisan.

Il faut savoir que la comptabilité des administrations, d'une commune, de l'État repose sur d'autres règles.

Tout le monde, avec un peu de rigueur, peut établir une comptabilité à partie simple. C'est le minimum que doit assurer un trésorier d'un comité de résidents.

Cependant, il est très utile que les délégués connaissent les notions de base de la comptabilité à partie double, notamment pour poser des questions au gérant, aux représentants et responsables du propriétaire, du gestionnaire, mais aussi les responsables d'une cuisine légalisée.

Le but d'une comptabilité est de permettre une bonne gestion : ne faire que des dépenses nécessaires, encaisser toutes les recettes possibles, régler tous les achats à temps sans recevoir de pénalités de retard ou de devoir des agios à sa banque, et établir des comptes équilibrés.

C'est la notion principale en comptabilité : l'équilibre des comptes.

Le montant total des achats doit être égal au montant total des recettes.

Cela s'appelle le solde. Mais le solde est le plus souvent soit excédentaire (de l'argent reste disponible en fin d'année) soit déficitaire (des dettes se sont constituées et on ne dispose plus d'argent.)

Nous allons uniquement voir le cas d'une situation excédentaire.

Une entreprise qui dégagne plus de recettes que d'achats réalise du bénéfice.

Donc son solde est : achats + bénéfice = recettes

LE COMPTE DE RESULTAT			
Charges		Produits	
Achat de matières	100 €	Ventes	500 €
Services extérieurs	1200 €	Prestations	1200 €
Autres services ext. Assurance	100 €	Subventions	1000 €
Impôts et taxes	0 €	Autres produits Cotisations	200 €
Salaires et charges	1440 €	Intérêt livret épargne	50 €
TOTAL CHARGES	2840 €	TOTAL PRODUITS	2950 €
Solde créditeur excédentaire	110 €		

Par contre une association Loi 1901 a forcément un but « non lucratif » et donc elle n'a pas le droit de réaliser un bénéfice !

Une association qui en fin d'année a plus de recettes que d'achats à un solde positif ou excédentaire. Elle n'a pas le droit de répartir cet excédent entre adhérents !

Par contre, elle peut choisir la destination de cet excédent pour l'année qui arrive : soit réserver l'argent pour des projets les années suivantes, embaucher temporairement un salarié si elle a besoin d'avoir un permanent (par exemple, pour faire du secrétariat), investir dans du matériel (du mobilier, un ordinateur...), ou épargner cet argent sans avoir de but d'utilisation.

Cependant il faut faire la différence entre deux notions : le fonctionnement et l'investissement.

Le fonctionnement, c'est l'utilisation par une association ou une entreprise des achats et des recettes pour subvenir au fonctionnement normal de l'association, pour qu'elle puisse réaliser ses activités normales.

L'investissement, c'est l'utilisation par une association ou une entreprise des achats et des recettes pour agrandir son patrimoine, avoir du matériel supplémentaire, dans le but de se développer.

Il faut savoir que l'association Loi 1901 qui épargne, a tout à fait le droit de recevoir de l'intérêt d'argent épargné, c'est l'utilisation de la recette de l'intérêt qui détermine son caractère non lucratif ou lucratif.

Les pouvoirs publics attribuent des subventions uniquement pour des frais de fonctionnement d'une association et non pour de l'investissement.

De son excédent, une entreprise a plusieurs choix : partager le bénéfice entre dirigeants (c'est le but de l'entreprise), investir pour démarcher plus de clients et/ou renouveler son matériel de production (c'est courant) ou augmenter les salaires des employés (c'est rare).

De son excédent, une association a plusieurs choix : acheter du matériel informatique, organiser un événement, produire un film ou un livre, payer une formation en informatique ou juridique à plusieurs membres.

L'utilité de la comptabilité, c'est non seulement d'être en règle par rapport à la loi, de justifier l'utilisation de ses fonds, mais c'est aussi de donner des éléments aux dirigeants d'une association pour faire des choix.

Ce n'est pas au comptable de faire les choix, il est un technicien qui a aussi un rôle de conseil, ce sont les responsables de l'association qui choisissent l'utilisation des fonds.

BILAN 2010			
Actif immobilisé		Ressources propres	
Immobilisations incorporelles	0 €	Report à nouveau	1 800 €
Immobilisations corporelles	800 €		
<i>Matériel informatique</i>	800 €		
Immobilisations financières			
Total 1	800 €	Total 1	1 800 €
Actif circulant		Dettes	
Créances organismes		Financières	
Créances adhérents		Fournisseurs	500 €
Disponibilités	1 500 €	Dettes fiscales et sociales	
<i>Livret</i>	1 050 €	Autres dettes	
<i>Compte courant et caisse</i>	450 €		
Total 2	1 500 €	Total 2	500 €
TOTAL GENERAL	2300 €	TOTAL GENERAL	2300 €

Le trésorier, soit à partir de la comptabilité simple qu'il a établie, ou sur la comptabilité à partie double du comptable, présente le compte de résultat et le bilan de l'association, puis expose les possibilités aux membres de l'association ayant un excédent :

Achats de l'année passée + excédent au compte de résultat = recettes de l'année passée

Par exemple, l'excédent peut être divisé en *épargne d'une partie de l'excédent sur le compte bancaire + recours à 100 heures de secrétariat rémunérées sur l'année à venir + achat d'un ordinateur et d'une imprimante.*

Selon les différentes propositions du trésorier, les membres vont décider

de l'utilisation des fonds pour l'année à venir. A partir des choix retenus, le trésorier va établir un budget pour l'année à venir. Si l'association a un comptable, celui-ci va vérifier si le budget pourra être équilibré et le valider. Le budget est par définition prévisionnel et toujours équilibré !

BUDGET 2011			
Charges		Produits	
Achats	100 €	Ventes de marchandises	500 €
Services extérieurs	800 €	Produits de prestations	1 500 €
Autres services extérieurs	100 €		
Impôts et taxes		Subventions	1 000 €
Charges du personnel	1 890 €		
<i>Salaires</i>	<i>1 080 €</i>		
<i>Charges sociales</i>	<i>810 €</i>		
Autres charges		Autres produits	
Provisions	410 €	Cotisations	250 €
		Produits financiers	50 €
TOTAL	3 300 €		3 300 €

ents

de **France**

ue : octobre 2011

13 127 037 €

de la Région : **10** %

ledefrance.fr

33) Comment établir une comptabilité à partie double ?

Mais pour tout cela il faut établir des comptes !

Une association peut selon ses besoins choisir entre plusieurs techniques comptables. La comptabilité à partie double ou avec contrepartie, permet d'établir une réelle comptabilité.

Il est intéressant d'établir une comptabilité à partie double dès qu'il faut répondre à des dispositions légales : utilisation d'une subvention des pouvoirs publics, embauche d'un salarié...

Les opérations et les comptes

Le principe de la comptabilité en partie double est que pour chaque opération il y a toujours un compte débité et un compte crédité.

Chaque opération (encaissement d'une cotisation, achat de matériel, etc.) génère deux écritures : une écriture en débit sur un compte et une écriture en crédit sur un autre compte. Les deux montants sont égaux et s'équilibrent.

Un compte est un tableau à 2 colonnes où sont enregistrés à gauche les débits, à droite les crédits. Le crédit est un produit au profit de l'association. Le débit est la partie du compte où l'on inscrit ce qui est dû par un tiers.

Un compte regroupe des opérations de même objet : achats de petit matériel, dépenses téléphoniques, cotisations perçues...

Les règles comptables sont définies par la loi, notamment par le Plan Comptable. C'est un ensemble de règles juridiques qui impose aux entreprises et aux associations une présentation des comptes. C'est officiel et obligatoire.

Tous les achats de l'association sont enregistrés sous les comptes de charges (Classe 6), ce sont les achats, les salaires, les impôts et autres frais.

Toutes les ressources de gestion de l'association sont enregistrées sous les comptes de produits (Classe 7) : ventes, cotisations encaissées, intérêts perçus...

Les comptes de charges et de produits sont les comptes de gestion. Ils servent à déterminer le résultat à la fin de l'exercice.

Les comptes de Classe 1 à 5 servent à établir le bilan de l'association.

L'exercice comptable

L'exercice comptable correspond à la durée de fonctionnement de l'association. Ce sont les 12 mois de l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre) mais il est possible de choisir des dates différentes d'exercice (du 1er mars de l'année N-1 au 31 mars de l'année N) du moment que 12 mois se sont écoulés.

Une association subventionnée par les pouvoirs publics a l'obligation de tenir une comptabilité de type commercial et de faire certifier ses comptes par le représentant légal de l'association (le président) au moins une fois par exercice !

Comptabilité de trésorerie et comptabilité d'engagement

Il existe donc deux procédures comptables :

- la plus simple qui est la comptabilité de trésorerie (se limite à faire l'inventaire des mouvements entrées/sorties sur la trésorerie).
- la comptabilité d'engagement (qui constate les charges qu'elles soient déjà payées ou en attente de paiement).

La comptabilité de trésorerie constitue uniquement un document appelé le livre journal qui enregistre toutes les opérations sur la caisse ou le

compte bancaire : par date, libellé de l'opération, montant de l'opération.

La comptabilité d'engagement enregistre une charge dès son engagement, qu'elle soit payée ou non. Cela permet d'éditer les documents de synthèse : le compte de résultat et le bilan. Il est possible aussi de suivre un budget mois par mois.

Le bilan est l'inventaire de tout ce que possède et doit l'association à la date de clôture de l'exercice.

Comment réaliser un compte de résultat ?

Le compte de résultat est l'inventaire des recettes et des dépenses enregistrées au réel durant l'exercice comptable.

Les dépenses et les recettes sont enregistrées chronologiquement et séparément.

La comptabilité à partie double va enregistrer les opérations d'achats dans le journal des dépenses, les ventes dans le journal des recettes.

Les opérations d'achats et de ventes vont apparaître aussi dans le journal de banque et éventuellement en plus dans le journal de caisse.

Mais il faut que chaque opération soit classée selon sa nature.

De plus, pour les dépenses, il faut distinguer :

- les dépenses de fonctionnement
- les dépenses d'investissement

Pour une comptabilité d'engagement, il faut prévoir aussi un journal des factures à payer et un journal des produits à recevoir.

En fin d'exercice, la comptabilité de trésorerie rend un compte d'exploitation ou bilan financier. C'est un document sommaire qui ne renseigne pas sur le patrimoine de l'association ni sur ses éventuelles dettes, ni sur son budget.

En fin d'exercice, la comptabilité d'engagement permet d'établir un compte de résultat et un bilan.

Le compte de résultat rend compte chronologiquement de l'activité. Soit il est déficitaire (l'association s'est appauvrie) soit il est excédentaire (l'association s'est enrichie).

Le compte de résultat est un tableau qui reprend les postes de charges à gauche et les postes de produits à droite.

En bas est indiqué le solde = Produits moins les Charges.

Il est présenté aux membres du bureau, au conseil d'administration et à l'assemblée générale.

Les comptes de charges sont classés en 3 familles :

- Comptes d'exploitation
- Comptes financiers
- Comptes exceptionnels

Le total constitue le résultat, excédentaire ou déficitaire.

Très important : les opérations d'investissement n'apparaissent pas dans le compte de résultat, mais dans le bilan !

Les charges d'exploitation constituent les achats liés au fonctionnement normal de l'association.

Ils sont classés par comptes.

◇ Les comptes de charges d'exploitation, par exemple :

› Une facture d'électricité est enregistrée sous un compte de la classe 60 « Achats de matières consommables ».

- › Une police d'assurance est enregistrée sous un compte de la classe 61 « Services extérieurs ».
- › Un abonnement RATP est enregistré sous un compte de la classe 62 « Autres services extérieurs ».
- › Des timbres fiscaux sont enregistrés sous un compte de la classe 63 « Impôts, taxes ».
- › Un salaire est enregistré sous un compte de la classe 64 « Charges du personnel ».
- › Des cotisations versées à une fédération d'association est enregistrée sous un compte de la classe 65 « Autres charges de gestion courante ».
- › L'amortissement d'une voiture achetée est enregistré sous un compte de la classe « Dotations aux amortissements ».

◇ Les comptes de produits d'exploitation :

- › La vente de revues sur un stand est enregistrée sous un compte de la classe 70 « Ventes de produits finis, prestations de services, marchandises ».
- › Les subventions sont enregistrées sous un compte de la classe 74 « Subventions d'exploitation ».
- › Les cotisations des adhérents de l'association sont enregistrées sous un compte de la classe 75 « Autres produits ».

Toutes les opérations inscrites dans le journal des dépenses et le journal des recettes vont être additionnées compte par compte pour apparaître dans le tableau du compte de résultat.

Cependant, le compte de résultat ne fait pas apparaître :

- Les investissements

- Les immobilisations (caution pour la location d'un local)
- Les dettes

Comment réaliser un bilan ?

Tous les biens achetés par l'association, mais aussi les biens qui ont été donnés à l'association, constituent ce que l'on appelle l'actif. Le stock de marchandises apparaît aussi dans l'actif.

Les dettes aux fournisseurs qui n'ont toujours pas été réglées sont inscrites dans le passif.

Le bilan représente, le jour de la clôture de l'exercice soit le 31 décembre, l'inventaire de tout ce que possède l'association et tout ce qu'elle doit.

Le bilan est un document qui peut être demandé par les financeurs, mais aussi par l'administration fiscale, le banquier de l'association et les créanciers.

Le bilan sert aussi comme outil de gestion. La comptabilité est une technique qui produit des documents légaux des opérations financières, mais elle a pour but aussi de donner des éléments aux dirigeants d'une association pour gérer les biens et les dettes, en se projetant dans l'avenir, au moins sur l'année à venir !

34) Qu'est-ce que la comptabilité d'une société ?

Une association de droit ou Loi 1901 est une association qui a procédé à une assemblée générale, la désignation d'un conseil d'administration avec un président, (un vice-président peut aussi être désigné), un secrétaire et un trésorier.

Des statuts définissent l'objet et l'organisation de l'association. Après dépôt des statuts et du procès verbal de l'assemblée générale à la Préfecture, l'association est déclarée au JO Journal Officiel. Elle existe de droit, c'est une personne morale constituée d'adhérents.

Une personne morale peut avoir un compte bancaire, ester en justice, avoir des activités sociales, culturelles, juridiques, etc. Elle peut « faire des bénéfices » mais elle n'a pas le droit de distribuer les bénéfices entre les membres de l'association. C'est formellement interdit !

À l'inverse de l'association Loi 1901, la société est une forme d'association qui a le droit et comme but de faire des bénéfices et de les distribuer à ces associés. Elle est une personne morale constituée d'associés ou de sociétaires.

L'entreprise est tenue légalement à tenir une comptabilité d'engagement qui est une « vraie » comptabilité et qui consiste à :

- préciser beaucoup plus l'utilisation de chaque entrée et sortie d'argent, qui s'appellent alors en comptabilité d'engagement, des mouvements

- dater précisément dans le temps, chaque mouvement en date de valeur et si besoin, indiquer si cette entrée ou sortie d'argent correspond à une utilisation qui va durer dans le temps

- et indiquer si cela correspond au fonctionnement (c'est l'activité normale de l'association ou de l'entreprise) ou de l'investissement (ce sont les achats pour développer l'activité ou les activités pour les années à venir).

Une comptabilité d'engagement conserve tous les relevés de comptes bancaires, pour une caisse physique (la caisse enregistreuse d'un restaurant, par exemple) elle conserve très précisément dans le livre journal chaque mouvement de caisse, et chaque année, elle clôture son exercice comptable.

L'exercice comptable est constitué de relevés bancaires, du livre journal de caisse, du compte de résultat et du bilan. L'entreprise a la possibilité d'inclure en plus son projet de budget pour l'exercice à venir.

En effet, toute entreprise doit justifier devant la loi qu'elle exerce bien son activité et non une autre (un restaurant ne doit pas faire du bâtiment et inversement !), elle doit faire apparaître la TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée), comment elle répartit l'excédent en provisions pour fonctionnement et/ou en investissement et/ou en répartition du bénéfice, expliquer comment elle répartit les bénéfices entre associés ou sociétaires, etc.

Quelle que soit la taille et l'activité d'une société, même si elle fait un chiffre d'affaires très faible, elle est tenue légalement à la comptabilité d'engagement.

35) Quelles sont les obligations comptables d'une cuisine légalisée ?

La cuisine collective « informelle » et la cuisine commerciale associative

La cuisine commerciale associative peut être la légalisation d'une cuisine collective dite « informelle ».

L'activité informelle est l'état de fait d'une activité économique qui ne déclare pas les salaires aux organismes de la Sécurité sociale et qui n'est pas déclarée au registre du commerce (pour les sociétés) ou au Journal officiel (pour les associations) pour exercer cette activité.

Elle ne verse donc pas non plus les impôts et taxes comme la TVA (Taxe sur la valeur ajoutée) ou l'impôt sur les sociétés.

La légalisation d'une cuisine collective dite « informelle » impose de nombreuses obligations.

Il faut tout d'abord, qu'une association ou une société soit la personne morale responsable de la production et de la vente, et soit l'employeur.

La cuisine commerciale associative

L'association de gestion d'une cuisine peut être un service de restauration, soit uniquement ouvert pour ses adhérents (cuisine collective de résidents) ou être également ouvert à la clientèle extérieure au foyer, c'est alors une cuisine commerciale.

Une cuisine commerciale légalisée est une entreprise qui peut exister en association ou en société : elle a une activité commerciale, c'est-à-dire qu'elle réalise des actes de commerce en vendant des repas.

Il existe de nombreuses associations qui ont une activité

économique, notamment dans l'activité de la formation et de l'insertion professionnelle.

Ce sont des associations qui proposent des services ou des biens à vendre à des particuliers, à des entreprises ou à des collectivités publiques.

Le coût de production de ces services ou biens sont financés, en partie par des subventions et en partie par les ventes.

Leurs activités économiques ne peuvent pas dégager de bénéfices à distribuer aux adhérents, contrairement à des sociétés du même secteur.

Ces associations doivent arriver à un équilibre financier pour ne pas être endettées (pas de déficit), mais elles doivent utiliser leur excédent en conformité à leur objet et leur statut.

Si elles ont un excédent, elles doivent l'utiliser, soit comme épargne, soit pour développer leur activité ou proposer des services moins coûteux à leur public.

La comptabilité d'une cuisine commerciale associative

La comptabilité d'une cuisine légalisée enregistre les charges :

- de marchandises alimentaires aux fournisseurs (comptes 601 : Achats stockés de matières premières)
- de produits d'entretien (comptes 602 : fournitures consommables)
- de la consommation d'eau, d'électricité, de gaz (comptes 606 : fournitures non stockables)
- des salaires des employés et des cotisations sociales (comptes 641 : rémunérations du personnel – et comptes 645 : charges de Sécurité sociale)

Les produits sont comptabilisés par :

- la vente de repas (comptes 701 : ventes de produits finis)
- des subventions des pouvoirs publics (comptes 740 : subventions)

d'exploitation)

D'autres comptes de gestion sont enregistrés, mais ils sont moins importants en montant.

Il est possible que les fluides ne soient pas payés par l'association, car ce sont les charges comprises dans les redevances des résidents qui les payent en partie. Cela est à négocier avec le gestionnaire du foyer ou de la résidence sociale, sous forme d'une convention signée par les deux parties.

Les plus gros postes de charges sont les marchandises alimentaires et les salaires avec les charges sociales. Quand l'association n'a pas à payer ni à comptabiliser les charges de fluides, cela simplifie sa comptabilité.

**Compte de résultat simplifié d'une cuisine
commerciale associative subventionnée**

Charges du 01/01/2010 au 31/12/2010			Produits du 01/01/2010 au 31/12/2010		
60	Achat de matières consommables	33 000	701	Ventes de produits finis	54 375
6010	Marchandises alimentaires	33 000			
61	Services extérieurs	1 050	74	Subventions d'exploitation	20 625
6132	Location immobilière	500			
6150	Entretien et réparations	250			
6161	Assurances	300			
62	Autres services extérieurs	325			
6250	Déplacements	75			
6260	Frais postaux et télécom	200			
6270	Services bancaires	50			
63	Impôts et taxes	950			
6311	Taxe sur salaire	800			
6330	Taxe formation pro- fessionnelle	150			
64	Salaires et charges sociales	39 000			
641	Rémunérations du personnel	32 000			
645	Charges sociales	7 000			
65	Autres charges de gestion courante	0			
Total des charges		74 325	Total des produits		75 000
Solde excédentaire		675			

Les financements par les pouvoirs publics (subventions d'exploitation) permettent l'embauche de salariés en contrats aidés. L'association s'engage, par rapport à ses financeurs, de mettre en place une insertion professionnelle des salariés avec le suivi d'une formation.

Ces financements et le produit des ventes de repas permettent d'équilibrer avec les charges. Cependant, cet équilibre est fragile.

C'est la garantie d'une fréquentation régulière des clients et la possibilité de maintenir les subventions qui permettent à cette association d'être équilibrée.

Le budget

Le budget d'une cuisine commerciale légalisée en association Loi 1901 doit être aussi rigoureux que celle de n'importe quelle société de restauration. En tant qu'entrepreneur, elle a des responsabilités envers ses fournisseurs, d'éventuels clients permanents (conventions), les financeurs, le bailleur et les organismes sociaux (Assedic, Urssaf, etc.).

Elle doit donc anticiper ses besoins de trésorerie en établissant à la suite du compte de résultat et du bilan, un budget prévisionnel et équilibré sur l'année à venir. Il a une présentation assez proche du Compte de résultat.

Ce budget sert de guide pour l'année à venir : on parle d'un outil de gestion. Si les autres documents comptables sont objectifs et établis par le comptable sur des mouvements réels, le budget est une orientation décidée par les administrateurs de l'association, il est donc voté.

Charges du 01/01/2010 au 31/12/2010			Produits du 01/01/2010 au 31/12/2010	
60	Achats	30 000 €	Ventes de produits finis	5 5000 €
61	Services extérieurs	1 000 €		
62	Autres services extérieurs	1 675 €		
63	Impôts et taxes	1 200 €		
64	Salaires et charges sociales	42 800 €	Subventions d'exploitation	21 000 €
65	Autres charges de gestion courante	0 €		
			Exedent 2010	675 €
		76 675 €		76 675 €

Dans cet exemple, le compte de résultat 2010 a été excédentaire de 675€. Cet excédent existe sous forme de liquidités sur le compte bancaire.

Pour l'année 2011, le budget voté est le suivant :

L'association a convenu d'un contrat avec son fournisseur principal de marchandises alimentaires pour acheter en gros et donc baisser son coût d'achat de 33 000 € à 30 000 € (Poste 60. Achats)

Mais en contrepartie, elle doit abandonner des livraisons effectuées par le fournisseur et effectuer, donc elle-même, le transport des marchandises. (Cela apparaît dans Poste 62. Autres services extérieurs).

Une augmentation de salaire et la prévision d'heures supplémentaires augmentent le Poste 64. Salaires et Charges sociales.

Pour les postes de produits :

L'association s'attend à une fréquentation de sa clientèle identique à l'année passée et arrondit ses produits de vente de repas à 55 000 €.

L'association reconduit ses conventions avec les financeurs publiques, soit 20 625 € de subventions d'exploitation reçus en 2010, arrondis à 21 000 € pour 2011.

Son budget 2011 est équilibré.

Un budget prévisionnel est un outil de gestion. Il sert à suivre durant l'année suivante, mois par mois, l'activité (clientèle) et l'évolution des charges et des produits.

Le budget est vérifié en permanence avec les résultats, mois par mois.



36) Quels sont les éléments comptables à vérifier dans la comptabilité d'un gestionnaire ?

La comptabilité analytique d'un foyer

Un gestionnaire de foyers (Adoma, Aftam, Adef) est une société ou une association de grande taille qui peut avoir plusieurs centaines de salariés et qui gère plusieurs dizaines, voire plus, d'établissements.

Ces établissements ont souvent des statuts juridiques différents (FTM, RS, CADA, EPHAD, etc.).

Il est très important de distinguer la comptabilité de l'ensemble du gestionnaire et la comptabilité de chacun des établissements.

Si un gestionnaire a pour activité principale l'hébergement de résidents sur plusieurs établissements, sa comptabilité générale va enregistrer tout un ensemble d'activités, comme l'entretien et le nettoyage des bâtiments (qu'il soit propriétaire ou locataire), la maintenance (éclairage, peinture, huisseries, ascenseurs), la gestion du personnel (salaires et charges, formation professionnelle), la gestion immobilière de son parc (acheter et vendre du terrain et des bâtiments).

En comptabilité, un établissement, c'est l'ensemble des charges et des produits du foyer ou résidence sociale en question. Il englobe donc toutes les recettes reçues (redevances versées par les résidents) et les dépenses engagées par le gestionnaire pour l'entretien, la maintenance, les petits et gros travaux, les salaires des employés, les frais de chauffage, d'eau, d'électricité, de gaz.

La comptabilité générale du gestionnaire va englober la comptabilité de tous ses établissements avec les charges et produits de sa direction, de ses services annexes (formation, communication, services généraux) et de son siège social.

Aussi, les éléments comptables à l'échelle du gestionnaire sont peu intéressants pour le comité de résidents.

Par contre, il est très intéressant d'obtenir les éléments comptables de l'établissement, de les comparer avec ceux d'autres établissements de même type et d'autres gestionnaires.

Les éléments comptables seront nécessairement élaborés sur le principe de la comptabilité analytique.

Cela veut dire que le comptable va enregistrer chaque compte de charge et compte de produit, selon son utilisation à l'échelle de l'établissement ou à l'échelle du gestionnaire, et par service (administration, maintenance, nettoyage et services, prestations, gestion immobilière).

Pour les délégués, l'élément comptable principal à obtenir est le budget de l'établissement pour pouvoir contrôler la politique de gestion des établissements.

Il est important de l'exiger pour préparer à l'avance un Conseil de concertation ou un comité de pilotage.

Avec l'appui d'un conseil comptable (Coordinations des comités de résidents, associations de défense de locataires) le comité pourra vérifier la participation des résidents, par le versement de leurs redevances, aux règlements des charges par le gestionnaire :

- › de l'entretien et de la maintenance de l'établissement
- › des fluides (électricité, gaz, fuel, eau)
- › des prestations, comme la blanchisserie
- › pour l'accueil et la permanence assurés par le gérant
- › pour la gestion immobilière du gestionnaire.

Budget d'un petit foyer (environ 60 résidents)

Compte	Intitulés	Réel 2010	Budget 2011
6061	Fluides (eau, électricité, gaz fuel)	20 000	22 000
6063	Produits d'entretien	1 300	1 200
6132	Locations immobilières	24 300	24 800
6140	Charges locatives	23 600	24 000
6150	Entretien et réparation sur immobilier	0	26 500
6155	Entretien et réparation sur mobilier	400	450
6156	Maintenance	5 600	7 500
6161	Assurances	1 300	1 400
6220	Honoraires, actes et contentieux	4 800	7 000
6250	Missions et receptions	0	250
6260	Frais postaux et télécommunications	2 000	1 500
6281	Prestations blanchissage	1 200	1 500
6283	Prestations nettoyage	3 800	1 500
63 et 64	Salaires et charges du personnel	19 700	23 000
TOTAL DES CHARGES		108 000	142 600
7581	Participations recues	115 000	135 000
TOTAL DES PRODUITS		115 000	135 000



F) Les Activités Collectives

37) Un foyer est-il un immeuble ordinaire ou un habitat collectif particulier ?

Page 157

38) Quelles sont les activités collectives dans un foyer ?

Page 159

39) Comment fonctionnent les cuisines collectives et les bars ?

Page 163

40) Quelle est la position des pouvoirs publics aujourd'hui ?

Page 165

41) Quelle est la position des Coordinations et du Copaf sur ces points ?

Page 166

8007 1488

07	H	15	الفجر AL FAJR
14	H	30	الظهر ADDOHR
16	H	15	العصر AL ASR
18	H	41	المغرب AL MAGHRIB
20	H	10	العشاء AL ICHA
11L	H	30	الجمعة VENDREDI
DATE 27/10/2007 التاريخ			الجمعة

Document officiel en français et arabe, partiellement détaché de la porte.

**SALLE
LIMITÉE**
à 50 PERSONNES



37) Un foyer est-il un immeuble ordinaire ou un habitat collectif particulier ?

Un foyer est un habitat collectif durable pour des travailleurs adultes migrants vivant sans leur famille. Les espaces privatifs (chambres ou studettes) sont tout petits et ne peuvent absolument pas remplir toutes les fonctions d'un appartement ordinaire : chambre, séjour (appelé aussi pièce à vivre ou salon), cuisine, salle de bains et toilettes.

Le « logement » proposé aux habitants ne peut pas être réduit à une studette ni même à un studio. Il doit se composer d'un espace privatif le plus confortable possible, centré sur la chambre, et offrir en plus des espaces collectifs diversifiés.

En effet, comme nombre de résidents habitent en foyer, pendant 10, 20, 30 ou 40 ans, le foyer doit être un habitat collectif permettant de supporter la solitude, l'éloignement de la famille, la dureté du travail et des transports, grâce à l'existence d'une vie collective conviviale et solidaire. Vivre dans une studette (ou un studio) pendant plusieurs années, c'est possible quand on a l'espoir de pouvoir habiter ensuite dans un 2 pièces, puis un 3 pièces... Cette possibilité d'un « parcours résidentiel ordinaire » fait que l'on peut accepter de vivre dans un petit espace quand on est étudiant ou que l'on entre dans la vie active. Les travailleurs immigrés des foyers n'ont ni cet espoir ni cette possibilité.

Article L 633-1

Un logement-foyer, au sens du présent chapitre, est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

Article R 633-1 créé décret du 23 novembre 2007

Les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L, 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à

toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs ».



38) Quelles sont les activités collectives dans un foyer ?

Dans les années 50 à 80, les foyers ont été conçus pour être des structures permettant de « loger » beaucoup de travailleurs immigrés, avec des prix de revient très inférieurs à ceux du logement social, dans des lieux de rélegation avec un système de contrôle permanent et de non-droit.

Très vite, grâce aux luttes de ces années-là et au mode d'occupation des travailleurs ouest-africains, les foyers sont devenus aussi des espaces solidaires et de vrais centres culturels. Ce sont les espaces collectifs qui rendent possible la vie sociale et culturelle dans le foyer.

Les espaces collectifs permettent une grande partie des activités qui dans un appartement trouvent leur place dans le séjour : inviter des gens, des amis, de la famille, discuter, jouer aux dominos, fêter des baptêmes, des mariages, faire des condoléances... Les résidents des foyers peuvent ainsi quitter leur lit ou leur chaise, marcher, parler et se détendre. Ils se retrouvent dans les salles collectives pour toutes les activités faites en groupes plus ou moins larges : réunions de famille, de village, du foyer, jeux de société, discussions, échanges, cours d'alphabétisation, d'arabe, d'informatique...

Le foyer, lieu de rencontres et d'échanges entre ses habitants, entre ressortissants du même pays, de la même région, de la même famille l'est aussi avec des voisins et des personnes intéressées par la découverte d'autres formes d'habitat, d'autres cultures et aussi par la vitalité des luttes menées par les jeunes sans-papiers.

De nombreux habitants sont membres d'associations villageoises de développement de leurs villages et régions d'origine. Ces associations existent grâce aux foyers qui leur permettent d'y organiser leurs réunions et leurs assemblées générales. D'autres résidents créent des associations culturelles et organisent des festivités au sein même du foyer ou dans le quartier.

Les ressortissants ouest-africains s'organisent pour exercer des activités de petit commerce (bonbons, cassettes et CD, quelques produits alimentaires, etc.), de boucherie (découpe de moutons le week-end) et d'artisanat (tailleur, cordonnier, coiffeur et, dans les quelques foyers de la région parisienne où les forges subsistent, forgeron).

La clientèle est composée de nombreux résidents du foyer, mais aussi de voisins ainsi que de Franciliens d'origine africaine, tous attirés par la disponibilité des vendeurs, les horaires tardifs d'ouverture, la vente au détail et le savoir-faire traditionnel.

Le tailleur propose du raccommodage ou de la confection de vêtements grâce à quelques machines à coudre installées dans un local plus ou moins grand. Le cordonnier ne se contente pas de réparer les chaussures, il est un vrai artisan maroquinier. Il fabrique aussi bien des sacs que des chaussures, des portefeuilles, des ceintures... En général, il se contente d'un petit espace sous des marches d'escalier, dans un couloir ou dans le coin d'une entrée.

Les coiffeurs sont souvent plus nombreux que les autres artisans car la demande est grande et ils ont besoin de peu de place pour leur « salon de coiffure » composé d'une ou deux chaises, d'un miroir et de la valise comprenant leur matériel.

Les forgerons créent et fabriquent des bijoux en cuivre, argent, plaqué or et or, de la simple bague aux parures qui sont de véritables chefs-d'œuvre de l'artisanat traditionnel africain.

Les résidents, étant en grande majorité musulmans, ont besoin aussi d'une salle de prière, surtout ceux qui sont âgés, handicapés ou de santé fragile et qui ont du mal à sortir du foyer, 5 fois par jour pour chaque prière. C'est une revendication ancienne et très majoritaire qui permet à toute la communauté musulmane du foyer et parfois à des musulmans du quartier, de se retrouver unis dans la même pratique religieuse. Même si, comme toutes les activités humaines, celle-ci n'est pas sans

poser quelques problèmes (grandeur et accessibilité des salles, sécurité, petites rivalités...) elle reste néanmoins source d'unité et d'apaisement.

Enfin, des cuisines collectives et des bars ont été peu à peu aménagés, ces espaces étant au cœur des besoins des résidents.



Nouvelle résidence sociale.



39) Comment fonctionnent les cuisines collectives et les bars ?

Dans les foyers construits ou rénovés avant 2006, les habitants ont très rarement une kitchenette dans leur studette. Mis à part quelques foyers-dortoirs très vétustes et quelques établissements construits dans les années 70, les foyers ont été pourvus de cuisines d'étages ou d'unité de vie plus ou moins grandes et équipées de façon sommaire.

Par bon sens et par tradition, les travailleurs ouest-africains ont décidé de cuisiner collectivement. En effet, les espaces sont trop petits pour que tout le monde cuisine en même temps d'autant que les temps de préparation et de cuisson des tiebs, mafés, yassas... sont très longs. Le prix de revient d'un plat dans une cuisine collective est bas et cette façon de cuisiner permet de faire manger gratuitement les plus démunis.

Il est difficile de s'atteler à la cuisine en rentrant au foyer après de longs temps de transport et des horaires de travail souvent décalés. Enfin, ces travailleurs n'aiment pas la solitude, ils préfèrent la convivialité, et le temps du repas reste un moment privilégié de retrouvailles.

Deux systèmes ont été mis en place depuis la fin des années 60, appelés par les intéressés « cuisine collective » et « cuisine de tuusés ».

- Un **tuusé** (mot soninké) désigne un système de popote familiale. Des résidents se regroupent par famille ou par village, de 4 à 5 personnes pour les plus petits groupes jusqu'à 40 pour les plus grands. Les membres du tuusé cotisent chaque mois. Grâce à l'achat groupé de denrées alimentaires et au bénévolat des jeunes qui cuisinent, le plat unique du soir est préparé et consommé en groupe, le soir à heure fixe. Les amis ou les frères peuvent garder les repas des retardataires. Des gamelles pour le lendemain peuvent être également réservées. Les résidents mangent ainsi entre parents et amis pour pas cher.

- Dans de nombreux foyers ayant un espace suffisamment grand

et équipé, souvent en rez-de-chaussée, parfois en étage, des cuisines collectives se sont créées avec des espaces de cuisson, de préparation et des réfectoires. Les comités de résidents ont fait appel à des cuisinières qui préparent, servent et vendent plusieurs plats de midi à 19 h. Ces cuisines ont un rôle social. Elles proposent des repas à des prix modestes aux résidents (de 1,80 € à 2 € pour le plat de base en 2010), mais aussi aux voisins en situation précaire ou ayant de bas salaires. Les plus démunis peuvent même y manger gratuitement. Ces cuisines sont ouvertes sur le quartier et chaque réfectoire est ainsi un lieu de restauration convivial.

La faible rémunération de l'heure travaillée, la non déclaration du personnel, le manque d'équipements adaptés, de sécurité et d'hygiène, le respect approximatif des règles de diététique... tout cela fait qu'aujourd'hui, ces cuisines sont toutes menacées de fermeture par les services vétérinaires, les résidents et leurs délégués doivent donc imaginer des évolutions, des mises aux normes et des légalisations.

Dans de nombreux foyers, un bar fonctionne, géré par une association de résidents. Dans ce cas, le bar est ouvert toute la journée et il est un lieu de rencontres animé et convivial. Dans certains foyers Adoma, il y a eu autrefois des « cafétérias ». Elles étaient peu souvent ouvertes et déficitaires. L'Adoma a donc décidé de les fermer. Quand les installations subsistent, ce gestionnaire peut mettre le bar à la disposition d'une association Loi 1901 de résidents.

40) Quelle est la position des pouvoirs publics aujourd'hui ?

Les pouvoirs publics ont décidé de « casser » les foyers et de les transformer en « résidences sociales », collection de studettes entre 11 et 15 m² pour la majorité, avec cabinet de toilettes et kitchenette, baptisées « logements autonomes ». Pour les pouvoirs publics, il n'y a donc plus besoin d'espaces collectifs.

En fait, l'organisation sociale des résidents qui leur permet une forme de co-gestion du foyer les dérange. Les activités des commerçants, des artisans et des cuisinières sont décriées comme étant des activités informelles, communautaristes et du travail clandestin. Les risques d'incendie et d'insécurité prennent parfois le pas sur toute autre considération.

La volonté des pouvoirs publics est donc de supprimer les activités collectives pour se dégager de toute responsabilité, casser les solidarités et les collectifs des résidents et pouvoir récupérer le maximum de superficie afin de rentabiliser la gestion de la future « résidence sociale » en y installant le maximum de studettes.

La volonté d'avoir un produit de « mixité sociale », en réalité fourre-tout de la misère sociale, les oriente vers des choix catastrophiques. Tous les pauvres, les précaires, les fragiles, tous se retrouvent dans de minuscules studettes, les uns à côté des autres, contrôlés et sans droits.

41) Quelle est la position des Coordinations et du Copaf sur ces points ?

La question centrale de l'habitat en foyer est la juste répartition entre espaces privatifs confortables et espaces collectifs suffisants. Si les foyers ne sont plus qu'un ensemble de studettes sans espaces collectifs, les résidents seront des « prisonniers » enfermés dans un espace réduit, ressemblant à une cellule. C'est pourquoi, il faut des habitats collectifs de qualité, avoir des studettes plus grandes, et garder les activités et les espaces collectifs. C'est la seule condition pour que ce type d'habitat soit vivable.

Les habitants de ce pays doivent avoir le droit de CHOISIR LEUR MODE DE VIE. Aucun mode de vie ne peut être imposé, c'est une atteinte grave aux droits de l'Homme (pourtant fierté de nos décideurs) et c'est porteur de dysfonctionnements et de troubles.

Il faut nettement séparer la chambre qui est un lieu de repos et de détente (sommeil, repos, discussion...) des toilettes et de la cuisine qui sont des lieux générant des nuisances et, s'ils sont individuels, consomment beaucoup plus de superficie qui fait cruellement défaut dans un foyer. La double fonction d'une cuisine qui est à la fois de cuisiner et de manger, de préférence pas tout seul, ne peut être assurée par une kitchenette. Vivre sans sa famille ne peut être synonyme de manger tout seul dans sa chambre. Dans un foyer, cuisiner et manger ne se conçoivent qu'avec les autres ou au milieu des autres.

Les activités collectives sont le cœur du foyer. Il faut donc les préserver et aménager un nombre important de salles de réunions, de formation et de salles de prière.

Les résidents ouest-africains refusent catégoriquement de cuisiner seuls sur les plaques électriques de leur kitchenette. Les Coordinations et le Copaf appuient les comités de résidents dans leur demande de réparation, de mise aux normes et de légalisation des cuisines commerciales. Pour

les petits foyers ou pour ceux qui n'ont pas la superficie exigée d'une cuisine commerciale, les Coordinations et le Copaf soutiennent la proposition d'installer une cuisine de résidents (réservée aux résidents et sans vente de plats) fonctionnant avec le système de cotisations des associations et des tuusés.

La gestion des bars doit être confiée à une association Loi 1901 de résidents.

La concertation avec les résidents, leurs délégués et les Coordinations, est le point faible des pouvoirs publics et des gestionnaires (point pourtant rappelé avec insistance dans leur communication et leurs circulaires). Elle doit pourtant être la clé de toute politique de rénovation et de tout le fonctionnement des activités collectives.

Enfin, les Coordinations et le Copaf proposent aux municipalités de créer des Maisons de l'artisanat africain pour permettre aux tailleurs, cordonniers, forgerons... d'exercer leur activité dans un cadre légalisé et valorisant. L'intérêt serait de faire une véritable promotion de cet artisanat et de permettre aussi aux jeunes qui grandissent en France, de connaître et de s'initier à ce savoir-faire traditionnel afin de le perpétuer.



G) Les relations publiques, les projets, les partenariats

42) Comment rencontrer les associations de défense des droits de l'arrondissement ou de la ville ?

Page 171

43) Comment rencontrer les associations amies et les voisins du quartier ?

Page 173

44) Comment participer au Conseil des résidents étrangers ?

Page 177

45) Comment faire connaître aux résidents les dispositifs d'accueil et d'information sur la santé, les droits sociaux, l'alphabétisation...?

Page 179

46) Comment interpellier les élus et les pouvoirs publics ?

Page 181

47) Comment informer et mobiliser la population ?

Page 185

48) Comment faire connaître les projets soutenus par les résidents ?

Page 187

49) Comment organiser un événement comme une opération « portes ouvertes » ou une projection de film ?

Page 189

42) Comment rencontrer les associations de défense des droits de l'arrondissement ou de la ville ?

Les personnes qui s'investissent dans la défense des droits et en particulier des droits des étrangers sont souvent membres d'associations comme :

- La Ligue des Droits de l'Homme (LDH),
- Le Réseau Education Sans Frontières (RESF),
- Le Mouvement contre le Racisme et pour l'Amitié entre les Peuples (MRAP),
- La Fédération des Associations de soutien aux Travailleurs Immigrés (FASTI)
- Le Groupe d'Information et de Soutien aux Travailleurs Immigrés (GISTI)
- La Cimade
- Les Collectifs de Sans-Papiers (CSP)
- etc.

Il y a également les associations qui militent pour le droit au logement, pour le droit aux soins, contre la spéculation financière, contre le chômage, des sections syndicales ou même des militants d'organisations politiques de gauche qui se mobilisent contre les attaques portées aux travailleurs immigrés et aux sans-papiers.

C'est important de connaître tous les militants qui vivent dans votre quartier, votre arrondissement ou votre ville et qui pourront être présents à vos côtés s'il y a une attaque grave contre le foyer comme il en existe depuis plusieurs années : arrestation des sans-papiers, contrôle de suroccupation, expulsion, incendie...

Dans le même sens, quand il y a près de chez vous certaines de ces associations de défense des droits et des étrangers, les rencontrer et participer aux mobilisations qu'elles organisent permet de tisser des liens. Et en cas de problème grave, il sera plus facile de mobiliser ces militants si

vous les connaissez.

Contactez-les, présentez-vous, demandez à les rencontrer et créez vous un répertoire de téléphones et d'adresses Emails.

Vous pouvez trouver les contacts des associations de la ville à la mairie. Cependant certains groupes de soutien aux travailleurs immigrés comme RESF ou les collectifs de sans-papiers n'ont pas d'existence juridique. Aussi vous devez être vigilants et regarder régulièrement les panneaux d'affichage public ou les panneaux devant les écoles, c'est là que vous connaîtrez leur existence et découvrirez leurs téléphone et adresse.

Nous vous donnons le contact national de quelques-unes de ces associations. Vous pouvez les appeler pour qu'on vous indique l'antenne la plus proche de chez vous :

La CIMADE	01 44 18 60 50
La FASTI	01 58 53 58 53
La Ligue des Droits de l'Homme	01 56 55 50 10
Le MRAP	01 53 38 99 99

43) Comment rencontrer les associations amies et les voisins du quartier ?

C'est important de rencontrer les associations et les voisins du quartier où l'on vit. Ça permet de connaître les personnes qui s'intéressent à la vie du quartier et aussi de se faire connaître en tant qu'habitants et délégués du foyer. Ces associations sont multiples, associations culturelles, sociales, ONG, associations de voisins ... Et maintenant, il y a en plus dans les villes des Conseils de quartier.

Participer au Conseil de quartier

Depuis la loi relative à la Démocratie de Proximité du 27 février 2002 (article L. 2143-1 du code général des collectivités territoriales), les Conseils municipaux des villes de plus de 80 000 habitants doivent obligatoirement mettre en place des « Conseils de quartier ». C'est facultatif pour les villes de 20 000 à 80 000 habitants.

Le Conseil de quartier, c'est un groupe d'habitants du quartier théoriquement associé à la gestion municipale. Le Conseil, le plus souvent présidé par un élu, se réunit pour discuter de la vie du quartier. On y parle de tout ce qui touche le quotidien des habitants : les travaux, les fêtes, les problèmes de voisinage, les transports en commun... Il arrive que le Conseil de quartier organise des événements pour recueillir l'avis des habitants, c'est l'occasion de rencontres et de discussions.

La composition du Conseil de quartier varie, il n'y a pas de règles. Certains sont très ouverts et tous les habitants peuvent y participer quand ils le souhaitent, d'autres sont composés d'habitants volontaires, d'autres d'habitants tirés au sort... En général, beaucoup de membres des Conseils de quartier sont par ailleurs également membres des associations locales.

En ce qui concerne le fonctionnement, cela change aussi d'un Conseil de quartier à un autre, certaines réunions sont ouvertes au public d'autres

sont fermées. Pour connaître le fonctionnement et la composition du Conseil de quartier dont fait partie le foyer, il faut se rendre à la mairie de la ville et demander ces informations.

Le Conseil de quartier est une instance consultative, cela veut dire que c'est le Conseil municipal (qui lui est élu) qui décide toujours à la fin, le Conseil de quartier donne son avis mais ne décide pas. Normalement, le Conseil municipal doit tenir compte de l'avis du Conseil de quartier mais ce n'est pas toujours le cas, surtout si les avis ne correspondent pas à une dépense déjà programmée et à la politique générale du Conseil municipal.

Connaître les associations amies et les voisins du quartier

Soyez vigilants aux tracts que vous recevez, aux affiches que vous lisez et n'hésitez pas à vous rendre aux événements annoncés. Vous rencontrerez les personnes qui y participent et qui sont aussi vos voisins ! Ainsi vous pourrez faire connaître les activités du foyer à vos voisins : cuisine collective, fêtes, associations villageoises... Rencontrer les voisins du foyer permet également de « prévenir » les conflits. En effet certains voisins disent parfois être irrités par le bruit, les commerces informels quand ils débordent dans la rue, les poubelles qui stationnent plusieurs heures sur le trottoir... On parle alors de « troubles de voisinage ». Quand cela arrive, il est plus facile de discuter avec des personnes que l'on connaît déjà, d'expliquer ce qu'est la vie en foyer et le rôle du gestionnaire, de voir si des mesures simples peuvent permettre de résoudre les problèmes. En tout état de cause, il est toujours utile d'être reconnu comme un interlocuteur privilégié, ça permet qu'on s'adresse à vous avant d'en parler au maire, à la police... ce qui est toujours préférable. On peut aussi en parler dans le Conseil de quartier.

Mais participer à la vie du quartier c'est d'abord et avant tout, mieux vivre dans le quartier où on habite. En entretenant des liens avec le voisinage vous serez au courant des principaux événements du quartier, ce qui vous permettra d'y participer. Une fête de quartier peut être l'occa-

sion de tenir un stand pour le foyer ou une association villageoise, de faire découvrir votre pays et peut-être d'obtenir des soutiens.

Et n'oubliez pas la solidarité marche dans les deux sens, si vous participer aux activités des associations du quartier, les personnes connaîtront le foyer et se montreront plus solidaires en cas de besoin.



44) Comment participer au Conseil des résidents étrangers ?

En France, les étrangers ressortissants des pays de l'Union européenne (UE) ont le droit de vote aux élections locales, les autres ne l'ont pas. Certaines villes souhaitent néanmoins que les habitants de nationalité africaine, asiatique, américaine ... puissent participer à la vie locale. Ces villes ont donc créé des Conseils qui réunissent les habitants élus de nationalité extra communautaire (= non UE). Le nom de ces instances varie d'une ville à une autre, dans ce chapitre nous utiliserons donc le nom le plus fréquent, celui de Conseil des résidents étrangers (CRE). Au sein de ces Conseils est discuté tout ce qui touche aux conditions de vie des étrangers extra communautaires, par exemple, les conditions de vie en foyer. Le CRE n'a pas de pouvoir de décision, il donne des avis et après c'est le Conseil municipal qui décide, comme pour le Conseil de quartier.

Il existe pourtant une grande différence entre les CRE et les Conseils de quartier. Le Conseil de quartier est un outil de plus pour les citoyens qui ont le droit de vote, alors que le CRE est le seul outil pour les étrangers extra communautaires, ses compétences sont limitées (il est consultatif) et c'est le Conseil municipal (pour lequel les étrangers extra communautaires n'ont pas le droit de vote) qui a le dernier mot.

Ces CRE existent surtout pour faire oublier que les étrangers non ressortissants de l'UE n'ont pas le droit de vote aux élections même locales. Il ne faut pas se satisfaire de cette solution d'aménagement d'une inégalité. La revendication du droit de vote des étrangers aux élections doit rester une revendication importante du mouvement de lutte pour les droits des étrangers : on vit ici, on travaille ici, on paie nos impôts ici, ON VOTE ICI.

Si la participation à ce CRE peut être bénéfique dans quelques cas pour se faire entendre, on privilégiera néanmoins le Conseil de quartier qui permet de prendre contact avec le voisinage. En effet, habiter en foyer, c'est habiter le quartier et être concerné par la vie de celui-ci au même

titre que les citoyens français ou ressortissants de l'Union européenne. Le CRE crée une distinction artificielle entre habitants, ainsi on peut difficilement imaginer la ville d'Aubervilliers ou de Gennevilliers engager une action qui n'aurait d'impact que sur les seuls habitants français ou extra communautaires de la commune.

45) Comment faire connaître aux résidents les dispositifs d'accueil et d'information sur la santé, les droits sociaux, l'alphabétisation...?

Français ou étrangers, avec ou sans papiers, vous avez des droits, il faut les connaître et les faire respecter. Si en principe « nul n'est censé ignorer la loi » dans la réalité c'est plus compliqué. Ce n'est pas grave de ne pas connaître ses droits, mais c'est important de savoir où aller en cas de problèmes.

Des associations ou des services de la Ville sont présents dans de nombreux foyers et offrent des cours (alphabétisation, informatique, arabe, calcul), font des médiations santé, passent les radios des poumons, etc.

Mais ces interventions ne couvrent pas tous les besoins des résidents. Il faut alors connaître tous les dispositifs d'accueil et d'information qui existent localement. Il faut afficher dans le foyer un certain nombre d'informations pouvant être utiles à tous. Ainsi il est bon d'avoir une affiche rappelant l'adresse et le numéro de téléphone des administrations et permanences locales, des centres de soins comme :

- Le Centre Communal d'Action Sociale et les services sociaux
- La permanence d'accès aux soins
- Les hôpitaux, cliniques et dispensaires (pour les médecins mais aussi les spécialistes, les dentistes, les ophtalmo ...)
- La Caisse Primaire d'Assurance Maladie
- La Caisse d'Allocation Familiale (celle de votre lieu de résidence et celle des Yvelines pour vos APL et prestations familiales payées pour les enfants vivant au pays)
- Les centres municipaux de toutes sortes, centre sportif, culturel, médico-social, etc.

Dans certains foyers, des médiateurs envoyés par le Conseil général ou la Ville interviennent pour faciliter l'accès aux droits des résidents. Si

c'est le cas dans votre foyer, il faut vérifier que les résidents connaissent bien les horaires des permanences.

Des cours d'alphabétisation ou d'informatique peuvent exister dans votre ville, encore une fois c'est à la mairie que vous aurez ce genre d'information. De manière générale, les informations utiles pour vous se trouvent à la mairie, allez-y régulièrement pour voir s'il y a des nouveautés ou des changements et informez-en les résidents par voie d'affichage, mais aussi lors des réunions.



46) Comment interpeller les élus et les pouvoirs publics ?

Dans certaines situations (contrôle de police ou d'huissier, expulsions effectuées ou menacées, fermeture de cuisine collective, difficultés d'entretien ou de réparation, forte hausse de loyer, etc.), après avoir alerté le gestionnaire, il est nécessaire d'interpeller les élus et responsables locaux.

Il n'y a pas de « façon de faire » clairement établie, toutefois il est sûr qu'il faut envoyer des courriers (si possible en recommandé avec AR), demander à rencontrer les élus ou le préfet, organiser un rassemblement en cas de besoin ...

Avant toute démarche, il faut avoir clairement établi :

Ce que l'on veut ? Qui peut nous le donner ? Et quel pourra être le rôle de la personne à laquelle on s'adresse pour débloquer la situation ?

Rencontrer les élus

Tous les élus (maire, conseillers municipaux, députés, sénateurs, conseillers généraux ou régionaux) tiennent des permanences. C'est le moment pour les rencontrer. Pour connaître les horaires et le lieu des permanences il faut aller les demander à la mairie. Quand on a ces informations on peut aller rendre visite à l'élu. Il vaut mieux être plusieurs, ainsi l'un pourra parler pendant que l'autre prendra des notes à tour de rôle. Etre plusieurs c'est aussi un moyen d'être sûr d'avoir bien compris et de faire un compte rendu complet aux autres résidents. On peut donc y aller à deux ou trois représentants du foyer afin d'exposer les problèmes à l'élu, il ne faut pas hésiter à venir avec des documents pour confirmer ce que l'on dit (preuves).

Écrire aux élus

Le comité de résidents peut écrire ou téléphoner aux élus. Pour la pro-

preté et la lisibilité, quand c'est possible, on préférera une lettre tapée à l'ordinateur mais une lettre manuscrite à la même valeur qu'une lettre imprimée. En cas de besoin, le Copaf ou d'autres associations peuvent vous aider à rédiger la lettre. Attention quand on écrit ou que l'on téléphone, il faut bien préciser qui on est « nous sommes les délégués du comité des résidents du foyer... » et laisser la possibilité aux élus de nous recontacter en donnant un n° de téléphone ou une adresse Email. Il faut parfois être tenace et écrire ou téléphoner plusieurs fois.

Organiser un rassemblement

Si les courriers n'aboutissent à rien ou s'il est urgent que les autorités prennent position sur le conflit, il faut faire une délégation, avec rassemblement ou manifestation, devant la mairie ou la préfecture du lieu du foyer. Dans certains cas, par exemple si l'on veut utiliser la rue, il faut faire une demande d'autorisation de manifester. Pour un rassemblement qui ne gêne pas la circulation, en général, un simple coup de téléphone à la préfecture pour avertir suffit. On peut vous demander de remplir un papier, il n'y a aucun risque à le faire, on vous demandera de mettre les noms d'un ou deux responsables. Le Copaf, comme d'autres associations, peut faire la demande si c'est plus facile pour vous.

Lors d'un rassemblement devant la mairie ou la préfecture, il faut préparer une prise de parole. La personne qui parle représente alors tous les habitants du foyer et s'exprime en leur nom, il faut donc qu'elle ait une connaissance précise des revendications et des démarches engagées. Avoir plusieurs revendications est normal, toutefois pour se faire bien comprendre on prendra soin de bien les différencier les unes des autres.

Pendant le rassemblement, il arrive souvent qu'une délégation soit reçue. C'est pourquoi il faut à l'avance avoir préparé la délégation, savoir ce que l'on veut et ce que l'on va dire. Il faut faire attention à ne pas envoyer tous les responsables à la délégation, en effet pendant ce temps, il est nécessaire que l'un d'entre eux au moins reste dehors pour animer le rassemblement et répondre aux éventuelles questions des journalistes, des militants et des passants.

Il y a aussi chaque mois une réunion du Conseil municipal. Avant la date de la réunion, il faut écrire une lettre et/ou passer un tract à chaque conseiller municipal. Si on connaît un ou plusieurs des conseillers, on peut demander à ce que le Conseil vote un « vœu » (prise de position politique sur laquelle on peut s'appuyer) sur le problème en question. Dans ce cas, il est important qu'une délégation visible du foyer, une dizaine de personnes au moins, soit présente dans le public de la séance. Cela se voit et cela affirme la revendication des résidents d'être considérés comme des citoyens à part entière.



47) Comment informer et mobiliser la population ?

Si les démarches « à l'amiable » avec le gestionnaire ou les élus ou le préfet n'ont pas permis de résoudre le problème il faut engager une campagne publique.

Il faut alors être clair et bien savoir ce que l'on veut obtenir, auprès de qui et sur qui s'appuie t'on pour y arriver ?

La réunion de préparation et d'information

Commencer par une telle réunion en invitant tous les soutiens possibles (coordination des délégués du gestionnaire en cause, associations amies et de défense des droits, autres foyers du même lieu, partis politiques, syndicats). La réunion doit déboucher sur l'organisation d'une action : distribution de tracts, rassemblement ou manifestation.

Le tract

A la fin de la réunion, il faut constituer un petit groupe avec des délégués et un ou deux membres du soutien qui sera chargé de faire un tract clair, exposant la situation et les revendications et appelant à l'action qui a été décidée. Il faut organiser la diffusion du tract dans les boîtes aux lettres du voisinage, aux sorties du métro, sur le marché et dans les chambres des foyers. C'est mieux quand les équipes de distribution du tract sont mixtes, résidents du foyer et membres du soutien. En effet pour un œil extérieur cela donne l'impression que ce n'est pas qu'un problème du foyer, mais un problème plus général car d'autres personnes que les habitants du foyer s'en soucient.

La réunion publique

On invite tout le monde au foyer ou dans une salle que l'on nous prête et on expose les problèmes. Il faut alors se répartir la parole entre délégués

et membres du soutien. L'introduction ne doit pas être trop longue et le but essentiel est d'engager un dialogue de questions/réponses avec les gens qui sont venus. N'oubliez pas que les personnes qui viennent à la réunion entendent peut-être parler des foyers pour la première fois de leur vie, il faut donc être clair et expliquer ce qui pour vous est évident.

Le rassemblement ou la manifestation

Exactement comme lorsqu'on interpelle les pouvoirs publics, mais on prévoit de laisser la parole aux associations, aux résidents des autres foyers, aux partis politiques... On demande à chacun de faire court (quelques minutes).

De manière générale pour les réunions publiques et les manifestations, il est très important de contacter la presse et les médias. Si un journaliste avec ou sans caméra se présente et désire faire un reportage, il faut s'organiser pour faire les interviews ou les visites nécessaires pour expliquer le problème. Avec la presse, il faut être bref et être très clair sur les revendications, les reportages qu'ils diffuseront seront souvent très courts, il faut donc aller à l'essentiel.

Si une association ou un cinéaste propose de mettre quelques images ou un reportage « en ligne » sur Internet ou à la télé, si vous estimez que ce reportage est juste, il ne faut pas refuser. C'est aujourd'hui un moyen très important pour faire connaître les foyers et leurs revendications. Les médias sont un excellent porte-voix, un bon reportage à la télé = 10 000 tracts.

Si la mobilisation est essentielle pour faire changer une situation bloquée, elle peut aussi se faire conjointement à une procédure judiciaire. De manière générale, les lois sont défavorables aux étrangers et aux résidents des foyers et en plus, elles sont parfois mal appliquées. Lors d'une lutte, il ne faut jamais oublier qu'au-delà du problème concret concerné, c'est souvent la loi qui doit changer.

48) Comment faire connaître les projets soutenus par les résidents ?

Beaucoup de résidents des foyers sont engagés dans des associations qui visent à faciliter la vie des membres de la famille restés au village et à favoriser le développement du village. Ces associations financent, principalement avec les cotisations de leurs membres, des écoles, des collèges, des centres de santé et des maternités, des puits, des forages et des adductions d'eau, des magasins coopératifs, des banques de céréales, du micro-crédit, des digues de retenue ou même des petits barrages, de l'irrigation, etc.

Il est important de faire connaître ces initiatives. Les voisins, dans la ville et la région, connaissent peu ce genre de projets. Cela peut changer l'idée que les gens se font du foyer et de ses habitants.

Les projets de développement peuvent intéresser les citoyens, mais aussi des associations ou des institutions. Les possibilités d'aide sont diverses, elles peuvent aller d'un coup de main pour rédiger un projet à une participation financière à la construction ou l'aménagement d'une école.

Pour faire connaître leurs projets, en général, les associations essaient de :

- Préparer de la documentation et du matériel de communication (panneaux, photos, vidéos)
- Participer aux fêtes du quartier, à la fête des associations (avec un stand et le matériel préparé)
- Chercher des partenariats et des financeurs
- Organiser des journées portes ouvertes dans le foyer.

Il faut que les comités de résidents profitent de toutes les occasions pour faire connaître les projets de développement et les associations du foyer qui les portent. Ces associations se réunissent dans les salles communes des foyers, et c'est une grande revendication des résidents de pouvoir continuer à tenir ces réunions dans des salles suffisamment grandes,

car un bon nombre de ces associations ont plusieurs dizaines et parfois plusieurs centaines d'adhérents.

Le Copaf souhaite que les comités de résidents, avec son aide, recensent dans chaque foyer, les associations de développement, les résidents du foyer qui y adhèrent et les projets réalisés et en cours.



49) Comment organiser un événement comme une opération « portes ouvertes » ou une projection de film ?

Les foyers, le Copaf l'a souvent dit, sont des « centres culturels » pour les travailleurs immigrés qui y habitent. Ceci est particulièrement vrai dans les foyers d'Africains sub-sahariens tant y est riche la vie, notamment le week-end, des familles, des associations, des rencontres et discussions dans la communauté. Or pour faire connaître leurs problèmes et difficultés, ou pour impulser un intérêt pour leurs initiatives et projets, il est important de pouvoir « ouvrir » le foyer aux gens extérieurs que ce soit des voisins, des membres d'associations, des élus.

Le comité de résidents peut alors organiser une « journée portes ouvertes » ou une animation culturelle avec débat.

Le travail se divise alors en trois parties : organisation, appel et financement.

Organisation

Lors d'une journée « portes ouvertes » une partie de l'animation consiste dans la visite du foyer, des espaces collectifs et de quelques chambres. Le but ici est de montrer aux invités l'état, ou souvent les problèmes, du foyer et d'en débattre. La journée « portes ouvertes » peut finir avec la prestation d'un groupe de musique et/ou de danse traditionnelle. L'animation culturelle avec débat est souvent une projection de film, mais on peut aussi imaginer l'intervention d'un groupe théâtral ou d'un conteur. La journée ou la soirée sont agrémentées d'un repas africain ou d'un petit buffet apéritif.

De préférence, il faut organiser ces événements avec une association partenaire, au besoin avec le gestionnaire et prévoir un ou deux invités qui peuvent animer la discussion avec les délégués.

Appel

Il faut imprimer des invitations précisant le contenu de la journée, l'horaire, le lieu et les coordonnées.

Il est essentiel, la veille ou l'avant-veille, de faire un porte à porte dans le foyer pour que TOUS les résidents soient au courant. Les gens peuvent venir ou non, mais il faut que personne ne puisse dire : « je n'étais pas au courant ». Il faut diffuser ensuite les invitations comme pour une mobilisation.

Il est important de bien faire l'appel et d'y consacrer le temps nécessaire.

Financement

Organiser une journée « portes ouvertes », ou une animation culturelle peut coûter de l'argent en plus de l'effort. Le plus souvent, lorsque le comité de résidents organise l'événement seul, le programme est auto-financé. On peut demander alors aux visiteurs une petite participation financière pour couvrir les frais de l'appel notamment.

Avant, il existait des « budgets d'animation » dans les foyers de travailleurs immigrés. Il y a longtemps qu'ils ont disparu, l'Etat en ayant ainsi décidé.

Dans certains cas, on peut faire financer ces activités partiellement par le gestionnaire ou par la Ville ou le Département, dans le cadre de programmes de lutte contre les discriminations ou pour l'intégration des populations étrangères. Mais tout financement public doit être demandé longtemps à l'avance, non pas par le comité de résidents mais par une association loi 1901 et avec un dossier plutôt difficile à constituer.

Des associations peuvent organiser également des événements dans ou pour les foyers. Ainsi le Copaf a organisé une dizaine de projections de films avec débats et par deux fois a organisé « La fête des foyers de Montreuil » en regroupant de nombreuses associations montreuilloises,

deux Conseils de quartier et six foyers, ce qui a permis à tous de découvrir les foyers et leur histoire. De même, l'association « Attention chantier ! » a organisé trois fois un « festival du cinéma » dans les foyers de Paris et de la banlieue, ce qui a permis aux voisins et aux résidents de se retrouver et de se connaître. L'association J2P du 19ème a organisé des rencontres entre les habitants et les résidents du foyer rue de Lorraine, etc.

Ces événements, faits en collaboration avec des associations et les comités de résidents, montrent que ce type de partenariat est positif et pourrait être plus largement développé.



Annexe 1 : Extraits de contrats de résidence et règlements intérieurs de l'Adef, Adoma et l'Aftam

❖ OBLIGATIONS DU RESIDENT

Extraits des articles 7, 9 et 10 du contrat de résidence de l'Adef

ARTICLE 7 : OBLIGATIONS DU RESIDENT EN LOCAL PRIVATIF MEUBLE

Le résident s'oblige :

3. à informer préalablement l'ADEF de toute absence prolongée [...] A tout moment, l'ADEF pourra mettre en demeure le résident de se présenter à son représentant en vue d'établir sa présence effective dans l'établissement. A défaut de réponse, le titre pourra être résilié du fait du simple manquement du résident à son obligation d'occupation effective des lieux. [...]

4. à s'acquitter de la taxe d'habitation ou tout autre impôt ou taxes réclamées par le Trésor Public au titre de l'occupation des lieux.

6. à consentir, selon les besoins de la gestion de l'établissement et sur demande du responsable dudit établissement, à son transfert dans une autre chambre.

8. à ne pas refuser ou ne pas s'opposer au partage de sa chambre avec un ou plusieurs résidents si cette éventualité a été prévue à l'article 1.

12. à n'opérer aucun changement de serrure, ni d'ajout sauf dérogation délivrée par l'ADEF ; ne reproduire aucune clé qui lui est confiée par l'ADEF. Le remplacement de la clé perdue ou égarée fera l'objet d'une facturation.

ARTICLE 9 : RESPECT DU REGLEMENT INTERIEUR

Le résident s'engage à respecter les dispositions du règlement intérieur

annexé au présent contrat, par lequel l'ADEF, en sa qualité de gestionnaire de l'établissement, fixe et modifie librement les règles qui régissent les espaces collectifs dudit établissement après consultation des instances représentatives des résidents lorsqu'elles existent.

ARTICLE 10 : TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET D'AMENAGEMENT DES LOCAUX

Le résident s'engage à ne pas s'opposer ni faire obstacle aux travaux nécessaires de maintenance ou d'amélioration de l'établissement ainsi qu'aux interventions sanitaires et d'hygiène.

L'ADEF dans la mesure du possible informera le résident huit jours avant le début de ces travaux [...]

Extraits des articles 8 et 9 du contrat de résidence d'Adoma

Article 8 : OBLIGATIONS DU RESIDANT

Le résidant s'engage à :

- Parapher et signer le Règlement intérieur [...] et le respecter en tout point.
- Renoncer à tout recours contre Adoma en cas de mise en cause de sa responsabilité personnelle et faire son affaire de toutes les assurances garantissant ses biens personnels et sa responsabilité civique .
- [...] Il ne peut apporter aucune modification aux locaux mis à sa disposition ni aux équipements fournis ; notamment la serrure de la porte ne peut être modifiée ou remplacée qu'à l'initiative d'Adoma. De même, est formellement prohibé, pour des raisons de sécurité, tout système additionnel de fermeture.
- Payer les impôts et taxes légalement à sa charge.
- Laisser pénétrer dans son logement les représentants d'Adoma, ainsi que les ouvriers chargés d'exécuter les travaux à réaliser, dans les conditions prévues à l'article 4 du règlement intérieur, et à souffrir des travaux.

Article 9 : OBLIGATIONS EN CAS D'ABSENCE PROLONGEE

[...] Le résidant peut être mis en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, de se présenter au bureau de la résidence en vue d'établir sa présence effective dans l'établissement.

En cas de non réponse dans les HUIT jours, le contrat sera résilié du fait du manquement grave du résidant à son obligation d'occupation effective des lieux.

Extraits de l'article 7 du contrat de résidence de l'Aftam

Article 7-Obligations essentielles du Résident

8-Obligation de s'assurer

Le résident s'engage à [...] s'assurer contre les risques [...] notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les risques locatifs.

Il devra remettre une attestation de souscription à cette assurance à la demande de l'AFTAM.

9-Visite de la chambre en cas de nécessité

Le résident autorise les représentants de l'AFTAM à visiter la chambre qu'il occupe, en cas de nécessité de service ou d'urgence, ainsi que les ouvriers chargés des travaux urgents [...]

11-Paiement des taxes et impôts à la charge du Résident

Le résident s'engage à payer les taxes et impôts légalement mis à sa charge.

❖ CLAUSES RESOLUTOIRES

Extraits de l'article 14 du contrat de résidence de l'Adef

ARTICLE 14 : CLAUSES RESOLUTOIRES

[...] Le contrat est résilié de plein droit à l'initiative de l'ADEF [...]

- en cas de manquements, répétés aux dispositions du règlement intérieur même si ceux-ci ne peuvent être considérés comme « graves » ; [...]

Extraits de l'article 11 du contrat de résidence d'Adoma

ARTICLE 11 :

RESILLIATION

[...] Le gestionnaire peut résilier [...] le contrat pour l'un des motifs suivants :

[...] En cas de [...] manquement grave ou répété au règlement intérieur [...].

Extraits de l'article 11 du contrat de résidence de l'Aftam

Article 11-Résiliation du contrat par l'AFTAM-Clause résolutoire

[...] l'AFTAM peut résilier le contrat [...] en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur.

❖ ESPACES COLLECTIFS ET SECURITE

Extraits des articles 8 et 15 du contrat de résidence de l'Adef

ARTICLE 8: MISE A DISPOSITION DES LOCAUX ET EQUIPEMENTS COMMUNS AFFECTES A LA VIE COLLECTIVE

Il est précisé que :

- le contrat de résidence ne donne aucun droit au maintien des locaux et équipements communs dont l'existence, l'affectation ou l'accès peuvent être réduits, restreints et/ou supprimés pour des raisons d'ordre général (non-conformité à la réglementation, troubles de jouissance, sécurité...) [...]

ARTICLE 15 : FRAIS DE RAPPEL ET CLAUSE PENALE

En cas de manquement du résident aux dispositions du règlement intérieur ou aux clauses du présent contrat, des frais lui seront facturés de façon forfaitaire à hauteur de 8 € pour chaque rappel effectué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et de 50 € pour l'envoi d'une première mise en demeure valant acquisition de la clause résolutoire.

Il est par ailleurs convenu qu'en cas de manquements répétés du résident aux obligations du présent contrat ou du règlement intérieur [...], le résident sera redevable envers l'ADEF d'une somme forfaitaire de 200 €, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Extraits des articles 3, 5 et 6 du règlement intérieur de l'Adef

ARTICLE 3 : ACCESSIBILITE ET UTILISATION DES LOCAUX COMMUNS AFFECTES A LA VIE COLLECTIVE

Les espaces collectifs sont une propriété privée à l'accès réglementé. Ils ne sauraient être considérés comme relevant du domaine public. C'est pourquoi toute personne présente dans ces lieux devra pouvoir justifier de la qualité de résident(e), de l'invitation d'un(e) résident(e) ou d'un membre du personnel nominalement identifiable ou d'une nécessité de service.

Les locaux communs affectés à la vie collective sont accessibles par tout résident aux heures d'ouverture de l'Etablissement communiquées par voie d'affichage. [...]

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DE NATURE A ASSURER LA SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

[...] Toute personne présente dans l'Etablissement s'engage :

5.5 à ne pas utiliser pour des raisons dictées par la sécurité, des installations électriques, des réchauds et radiateurs d'appoint. Il est également interdit d'utiliser des prises multiples en série. [...]

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS DE NATURE A ASSURER LA PROPRETE ET L'HYGIENE AU SEIN DE L'ETABLISSEMENT

Toute personne présente dans l'Etablissement est tenue de respecter :
6.4 l'interdiction de posséder, d'introduire ou de favoriser la présence d'aucun animal dans l'Etablissement et dans ses abords immédiats.

❖ **CONDITION D'OCCUPATION**

Extraits de l'article 2 du règlement intérieur d'Adoma

ARTICLE 2

Conditions d'occupation

[...] Le résidant s'engage [...] à observer les dispositions définies ci-après :

- S'abstenir d'étendre du linge dans les chambres [...].
- Ne pas introduire d'animal dans l'enceinte de la résidence compte tenu des nécessités de la vie collective et semi-collective.
- Ne pas ajouter de chauffage individuel et/ou plaques chauffantes dans les locaux privatifs.

Extraits des articles 4 et 7 du règlement intérieur de l'Aftam

ARTICLE 4 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

[...] Par ailleurs, afin de préserver l'ordre public, la tranquillité et la sécurité des personnes, il est formellement interdit :

- d'installer des chauffages individuels ou plaques chauffantes
- d'installer des antennes personnelles fixées à l'intérieur ou à l'extérieur de l'établissement
- d'introduire dans l'établissement, tout animal compte tenu des nécessités de la vie collective

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX COMMUNS ET PARTIES PRIVATIVES

7.1 Accès des résidents aux locaux communs affectés à la vie collective

Les locaux communs affectés à la vie collective sont accessibles à tout résident aux heures d'ouverture communiquées par voie d'affichage et, le cas échéant, dans les conditions prévues par le protocole ou la convention d'utilisation.

[...] La tenue de réunion est autorisée pour les résidents dans les locaux communs affectés à cet usage sous réserve du règlement intérieur, du caractère polyvalent des locaux communs, de leur capacité d'accueil et des normes d'hygiène et de sécurité. Sous ces conditions, l'autorisation en est donnée par le gestionnaire après demande formulée par le résident titulaire d'un contrat d'occupation au moins quinze jours avant la tenue éventuelle de la réunion.

❖ DROIT DE VISITE

Extraits de l'article 7 du règlement intérieur de l'Adef

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS DE NATURE A ASSURER LA TRANQUILLITE AU SEIN DE L'ETABLISSEMENT

Toute personne présente dans l'Etablissement s'engage à respecter la tranquillité d'autrui. Cela implique notamment :

7.1 de respecter l'interdiction de recevoir des visiteurs entre 22h00 et 8h00, étant précisé que le titulaire du contrat de résidence est responsable du comportement de ses invités et des nuisances qui pourraient être commises par eux.

7.5 de n'organiser ou ne participer dans les lieux collectifs à aucune manifestation familiale ou à caractère privé, festive, culturelle, politique ou syndicale sans autorisation préalable de l'ADEF.

Extraits de l'article 8 du règlement intérieur d'Adoma

ARTICLE 8

Visites

Le résidant peut, sous sa responsabilité, recevoir des visiteurs [...] ; ils n'ont pas accès aux salles d'eau.

Pour la bonne tranquillité de la résidence, les visites ne sont autorisées que de 8h00 à 23h00.

❖ DROIT D'HEBERGEMENT

Extraits de l'article 8 du règlement intérieur de l'Adef

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'HEBERGEMENT DE TIERS

Le résident qui justifie d'un contrat de résidence et qui est à jour du paiement de ses redevances peut héberger temporairement une personne de son choix [...]

[...] le résident justifie auprès du responsable de l'Etablissement de la régularité du séjour du tiers par la remise de la photocopie de sa carte d'identité ou de son titre de séjour. [...]

L'ADEF peut par ailleurs s'opposer à l'hébergement d'un tiers par un résident pour des raisons liées à :

- l'hygiène
- la sécurité
- la décence et la dignité de la personne
- la vocation de l'Etablissement et les caractéristiques des publics définis dans le projet social du foyer.

Extraits de l'article 9 du règlement intérieur d'Adoma

ARTICLE 9

Hébergement

[...] Pour des motifs de sécurité et de responsabilité, il doit obligatoirement, au préalable, en avvertir le responsable de la résidence en lui fournissant une pièce d'identité de son invité [...]

Cette possibilité d'hébergement pourra être refusée, au regard des règles de sécurité en vigueur dans l'établissement [...]

Pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de tranquillité des résidants, tout hébergement exercé en dehors des règles établies ci-dessus est formellement interdit. [...]

Cette situation générant une sur-occupation mettant en péril la sécurité des résidants de l'établissement, le résidant qui y consentirait devrait y mettre fin sous 48h00 après mise en demeure [...]

Extraits de l'article 5 du règlement intérieur de l'Aftam

ARTICLE 5 : HEBERGEMENT DE TIERS

- [...] tout résident voulant héberger une tierce personne [...] devra fournir la copie de la pièce d'identité de la personne [...]

La possibilité d'héberger un tiers pourra être refusée [...] par le gestionnaire pour les motifs suivants :

- situation de risques pour la sécurité des personnes et des biens
- non respect par la personne hébergée du règlement intérieur

❖ CONSEIL DE CONCERTATION

Extraits de l'article 13 du règlement intérieur de l'Adef

ARTICLE 13 : CONSEIL DE CONCERTATION

[...] Il (le conseil de concertation) est consulté notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur.

Extraits de l'article 12 du règlement intérieur d'Adoma

ARTICLE 12

Réunion du conseil de concertation

[..] Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur.

Annexe 2 : Proposition de loi pour l'amélioration de la vie dans les logements foyers

Lors du colloque organisé au Sénat le 10 mars 2010, le Copaf a présenté une proposition de loi, rédigée par Pascal WINTER Avocat.

LOI POUR L'ÉLARGISSEMENT DES DROITS ET L'AMÉLIORATION DE LA VIE DANS LES LOGEMENTS-FOYERS

EXPOSE DES MOTIFS

LES HABITANTS DES LOGEMENTS-FOYERS ONT LONGTEMPS VÉCU SANS QUE LEUR STATUT, LEURS DROITS ET OBLIGATIONS CONCERNANT LA VIE DANS CES FOYERS SOIENT PRÉCISÉMENT DÉFINIS.

LA LOI SRU DU 14 DÉCEMBRE 2000, AU TRAVERS DES ARTICLES L 633-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION A ÉTÉ UNE PREMIÈRE ÉTAPE DANS LA DÉFINITION D'UN STATUT. CELLE-CI A ÉTÉ COMPLÉTÉE PAR DES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 13 JUILLET 2006 ET LES DÉCRETS SUBSÉQUENTS, DONT CELUI DU 23 NOVEMBRE 2007.

CES TEXTES N'ONT CEPENDANT PAS PRIS SUFFISAMMENT EN COMPTE DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA VIE DES RÉSIDENTS DE CES LOGEMENTS ET DE LEURS CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES, EN PARTICULIER : POUR BEAUCOUP DE CES OCCUPANTS, L'HABITAT EN LOGEMENT-FOYER EST UN HABITAT STABLE ET PROLONGÉ ET ILS SONT APPELÉS À Y VIVRE PENDANT DE NOMBREUSES ANNÉES,

ILS DOIVENT DONC POUVOIR BÉNÉFICIER DES DROITS FONDAMENTAUX LIÉS À UN LOGEMENT STABLE ET PRIVÉ, L'EXISTENCE D'ESPACES ET DE SERVICES COLLECTIFS QUI DOIVENT ÊTRE GÉRÉS EN PRENANT EN COMPTE LES ASPIRATIONS DES RÉSIDENTS. CECI SUPPOSE UNE RECONNAISSANCE D'ORGANES LES REPRÉSENTANT ET UNE CLARIFICATION DU RAPPORT ENTRE CES ORGANES ET LES ASSOCIATIONS OU ORGANISMES GESTIONNAIRES DES DITS LOGEMENTS-FOYERS.

LA PRÉSENTE PROPOSITION DE LOI A DONC POUR OBJET :
DE MIEUX AFFIRMER LE DROIT À UNE VIE PRIVÉE POUR
LES RÉSIDENTS DES LOGEMENTS-FOYERS DANS L'ESPACE
MIS À DISPOSITION DE CHACUN.

DE PERMETTRE QUE LES DISPOSITIFS LÉGISLATIFS ET
RÉGLEMENTAIRES DÉJÀ EXISTANTS DE PROTECTION DE
LEUR DROIT AU LOGEMENT POUR LES LOCATAIRES DU
SECTEUR LOCATIF PRIVÉ OU SOCIAL SOIENT ÉTENDUS
AUX RÉSIDENTS DES LOGEMENTS-FOYERS.

DE DÉFINIR LES ORGANES DE REPRÉSENTATION DES
RÉSIDENTS, LEUR MODE DE DÉSIGNATION ET LEURS
DOMAINES D'INTERVENTION ET DE COMPÉTENCE.

DE DÉFINIR LES RAPPORTS ENTRE CES INSTANCES ET
LES GESTIONNAIRES DES LOGEMENTS-FOYERS DANS LA
GESTION DES ESPACES ET SERVICES COLLECTIFS.

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1

L'ARTICLE L 633-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE
L'HABITATION EST COMPLÉTÉ PAR LE SECOND PARAGRAPHE
SUIVANT :

« LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L 353-15-1, L 441-
2-3, L 442-6, L 613-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'HABITATION AINSI QUE LES DISPOSITIONS
DES ARTICLES 6, 20-1 ET 24 DE LA LOI N^O 89-462
DU 6 JUILLET 1989 SONT APPLICABLES AUX LOGEMENT-
FOYERS. »

ARTICLE 2

IL EST AJOUTÉ DANS L'ARTICLE L 633-2 DU CODE DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION, APRÈS LE 3ÈME
PARAGRAPHE, LE PARAGRAPHE SUIVANT :

« LE CONTRAT ET LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR NE PEUVENT
COMPORTER DE CLAUSES INSTITUANT DES LIMITATIONS,
AUTRES QUE CELLES FIXÉES PAR LA LOI, À LA JOUISSANCE

À TITRE PRIVÉ PAR LA PERSONNE LOGÉE DU LOCAL PRIVATIF MIS À SA DISPOSITION ET CONSTITUANT SON DOMICILE. »

ARTICLE 3

LES ARTICLES L 633-4 ET L 633-4-1 SONT REMPLACÉS PAR LES ARTICLES SUIVANTS :

L 633-4

DANS TOUT ÉTABLISSEMENT MENTIONNÉ À L'ARTICLE L 633-1 OÙ SONT LOGÉES PLUS DE 30 PERSONNES, IL EST CONSTITUÉ UN COMITÉ DE RÉSIDENTS REPRÉSENTANT LES PERSONNES LOGÉES AINSI QU'UN CONSEIL DE CONCERTATION.

L 633-4-1

LE COMITÉ DE RÉSIDENTS REPRÉSENTE LES PERSONNES LOGÉES DANS LES RELATIONS AVEC LE GESTIONNAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE DE L'ÉTABLISSEMENT, S'IL EST DISTINCT DU GESTIONNAIRE, AINSI QU'AVEC LA MAIRIE, LA PRÉFECTURE ET TOUTES INSTANCES ADMINISTRATIVES OU SOCIALES SUR TOUTES QUESTIONS POUVANT AVOIR UNE INCIDENCE SUR LA VIE INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE DES PERSONNES LOGÉES.

SES MEMBRES SONT ÉLUS POUR UN MANDAT DE 3 ANS AU PLUS, RENOUELABLE. SONT ÉLIGIBLES LES PERSONNES TITULAIRES D'UN CONTRAT DE RÉSIDENT DEPUIS PLUS DE 3 MOIS, AVANT LA DATE DES ÉLECTIONS ; SONT ÉLECTEURS LES PERSONNES TITULAIRES D'UN CONTRAT DEPUIS PLUS D'UN MOIS AVANT LA DATE DES ÉLECTIONS.

LE COMITÉ DE RÉSIDENTS EST COMPOSÉ DE 3 REPRÉSENTANTS TITULAIRES ET 3 SUPPLÉANTS POUR LES ÉTABLISSEMENTS OÙ SONT LOGÉES MOINS DE 100 PERSONNES ; CE NOMBRE EST AUGMENTÉ D'UNE UNITÉ PAR TRANCHE DE 50 PERSONNES SUPPLÉMENTAIRES.

L'ORGANISME GESTIONNAIRE ORGANISE LES ÉLECTIONS EN INFORMANT LA MAIRIE DE LA COMMUNE OÙ EST SITUÉ

LE LOGEMENT-FOYER. QUAND UN COMITÉ DE RÉSIDENTS A ÉTÉ ÉLU, IL ORGANISE AVEC LE GESTIONNAIRE LES ÉLECTIONS SUIVANTES, EN SIGNANT, AU MOINS UN MOIS AVANT LA DATE DE RENOUVELLEMENT, UN PROTOCOLE ÉLECTORAL.

LE GESTIONNAIRE MET À LA DISPOSITION DU COMITÉ DE RÉSIDENTS UN LOCAL OÙ CELUI-CI PEUT SE RÉUNIR, LES MOYENS D'ÉDITER DES DOCUMENTS ET UNE ARMOIRE OU UN LIEU PRIVÉ POUR LES STOCKER.

L 633-4-2

DANS TOUT ORGANISME GESTIONNAIRE GÉRANT PLUS DE 10 LOGEMENTS-FOYERS, AU MOINS 1 FOIS PAR AN, LA DIRECTION CONVOQUE LES COMITÉS DE RÉSIDENTS, À RAISON DE 2 REPRÉSENTANTS PAR COMITÉ, POUR LEUR FAIRE UN RAPPORT ET DÉBATTRE DE SES ORIENTATIONS PRINCIPALES ET DES PROJETS D'ENSEMBLE CONCERNANT LES ÉTABLISSEMENTS.

AU COURS DE CETTE RÉUNION, LES REPRÉSENTANTS DES COMITÉS ÉLISENT EN LEUR SEIN CEUX QUI SERONT LES REPRÉSENTANTS DES PERSONNES LOGÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'ORGANISME GESTIONNAIRE.

LA DIRECTION DE L'ORGANISME GESTIONNAIRE DOIT ÉGALEMENT CONVOQUER POUR CONSULTATION, OUTRE LA RÉUNION ANNUELLE, UNE RÉUNION DES COMITÉS DE RÉSIDENTS EN CAS DE PROJET CONCERNANT L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS-FOYERS, NOTAMMENT UN PROJET DE RÉVISION DU CONTRAT DE RÉSIDENT OU DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR APPLICABLES DANS TOUS LES ÉTABLISSEMENTS.

L 633-4-3

LE CONSEIL DE CONCERTATION EST L'ORGANE PERMANENT DE DIALOGUE ET DE CONCERTATION ENTRE LES RÉSIDENTS, L'ORGANISME GESTIONNAIRE DU LOGEMENT-FOYER ET LE PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT-FOYER, S'IL EST DISTINCT DU GESTIONNAIRE.

LE COMITÉ DE RÉSIDENTS CONSTITUE LA DÉLÉGATION DES PERSONNES LOGÉES AU SEIN DU CONSEIL DE CONCERTATION, COMPOSÉ ÉGALEMENT EN UN NOMBRE AU

PLUS ÉGAL À CELUI DES RÉSIDENTS, DE REPRÉSENTANTS DU GESTIONNAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE.

LE CONSEIL, OÙ PEUVENT ÉGALEMENT SIÉGER À TITRE CONSULTATIF DES REPRÉSENTANTS DE LA MAIRIE ET DES ASSOCIATIONS OU PERSONNES OEUVRANT POUR L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS LES ÉTABLISSEMENTS, SE RÉUNIT À LA DEMANDE DU GESTIONNAIRE OU DU COMITÉ DE RÉSIDENTS ET AU MOINS 2 FOIS PAR AN.

LE CONSEIL EST CONVOQUÉ PAR LE GESTIONNAIRE QUI ASSURE LES MOYENS MATÉRIELS DES RÉUNIONS ET INCLUT À L'ORDRE DU JOUR LES POINTS SOLlicitÉS PAR LES DIFFÉRENTES PARTIES. LE CONSEIL EST PRÉSIDÉ PAR UN REPRÉSENTANT DU GESTIONNAIRE ET UN MEMBRE DU COMITÉ DE RÉSIDENTS, DÉSIGNÉ PAR CELUI-CI, EN EST LE SECRÉTAIRE.

LE PRÉSIDENT ET LE SECRÉTAIRE ÉTABLISSSENT CONJOINTEMENT L'ORDRE DU JOUR DES RÉUNIONS ET ONT LA RESPONSABILITÉ DE PRÉPARER LE PROCÈS VERBAL DEVANT ÊTRE ADRESSÉ À TOUTES LES PARTIES DANS LE MOIS SUIVANT LA RÉUNION.

LE CONSEIL EST OBLIGATOIREMENT CONSULTÉ PRÉALABLEMENT SUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX, ET SUR TOUT PROJET ET ORGANISATION, DONT LA GESTION DES ESPACES COMMUNS, SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT ET DE VIE DES OCCUPANTS D'UN ÉTABLISSEMENT.

UNE FOIS PAR AN, L'ORGANISME GESTIONNAIRE PRÉSENTE AU CONSEIL UN RAPPORT SUR LES COMPTES DE GESTION DU LOGEMENT-FOYER ET LES PERSPECTIVES POUR L'ANNÉE SUIVANTE, LES DOCUMENTS JUSTIFICATIFS ÉTANT ADRESSÉS OU MIS À DISPOSITION DES MEMBRES DU CONSEIL AU MOINS 8 JOURS AVANT LA RÉUNION.

SI LA MAJORITÉ DU CONSEIL VOTE CONTRE UN PROJET AYANT UNE INCIDENCE DIRECTE SUR LA DISPOSITION DES ESPACES COLLECTIFS, NOTAMMENT UNE SUPPRESSION OU MODIFICATION DE LA DESTINATION D'ESPACES COLLECTIFS, CELUI-CI DOIT ÊTRE REPRÉSENTÉ À UNE

NOUVELLE RÉUNION DU CONSEIL. EN CAS DE NOUVEAU VOTE DE REJET, LE PROJET CONCERNÉ NE PEUT ÊTRE MIS EN ŒUVRE SAUF VOTE FAVORABLE MAJORITAIRE DES PERSONNES LOGÉES DANS UNE CONSULTATION ORGANISÉE CONJOINTEMENT PAR LE GESTIONNAIRE ET LE COMITÉ DE RÉSIDENTS.

L 633-4-4

EN CAS D'ABSENCE DE CANDIDATS À L'ÉLECTION DES MEMBRES DU COMITÉ DE RÉSIDENTS, UN PROCÈS VERBAL DE CARENCE EST ADRESSÉ PAR LE GESTIONNAIRE DANS LES 8 JOURS AU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL D'INSTANCE ET AFFICHÉ DANS LE LOGEMENT-FOYER. À L'EXPIRATION D'UN DÉLAI DE 2 MOIS APRÈS LA RÉCEPTION DU PV DE CARENCE AU TRIBUNAL, TOUTE PERSONNE LOGÉE DANS L'ÉTABLISSEMENT PEUT DEMANDER L'ORGANISATION DE NOUVELLES ÉLECTIONS QUI DOIVENT SE TENIR ALORS DANS UN DÉLAI D'UN MOIS.

LES LITIGES CONCERNANT LES ÉLECTIONS SONT SOUMISES AU TRIBUNAL D'INSTANCE DANS LES MÊMES FORMES ET CONDITIONS QUE CELLES CONCERNANT LES ÉLECTIONS DES DÉLÉGUÉS DU PERSONNEL DANS LES ENTREPRISES.

LES ENTRAVES À LA CONSTITUTION ET AU FONCTIONNEMENT RÉGULIER DU COMITÉ DE RÉSIDENTS, À LA LIBRE ÉLECTION ET À L'EXERCICE DE LEURS FONCTIONS PAR SES MEMBRES AINSI QU'AU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE CONCERTATION SONT SANCTIONNÉES SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 2328-1 DU CODE DU TRAVAIL.

Annexe 3 : Exemple de protocole électoral dans le cadre des conseils de concertation.

Ce protocole est celui que la Mairie de Paris a négocié en 2006, et révisé en 2008.

PROTOCOLE ELECTORAL SUR LES MODALITES D'ELECTION DU CONSEIL DE CONCERTATION

Année 2008

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article 74 de la loi ENL du 13 juillet 2006 et du décret n° 2007-1660 du 23 novembre 2007, un Conseil de concertation doit être mis en place dans chaque logement-foyer logeant plus de 15 résidents pour assurer la représentation collective des résidents.

Cette désignation s'inscrit dans la continuité du protocole qui avait été signé à l'initiative de la Ville de Paris, entre les gestionnaires de foyers et les résidents, le 18 septembre 2006, afin de renforcer la légitimité de ces comités de résidents dans leur rôle d'interlocuteurs auprès de la Collectivité parisienne, des gestionnaires et des partenaires du plan de traitement.

Dans le même état d'esprit qu'alors, la Ville de Paris entend donc, en partenariat avec les gestionnaires, les résidents et les élus locaux, garantir le bon déroulement de ces élections.

Ces Conseils ont pour objectif de permettre une concertation au sein de la résidence, nécessaire à son bon fonctionnement et au développement de la vie sociale.

Le Conseil de concertation est consulté notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur de la résidence, préalablement à la

réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des résidents, notamment la gestion des activités à caractère social et des espaces communs.

Le Conseil de concertation, institution interne à l'établissement, fixe, au cours des deux premières réunions, ses règles de fonctionnement par écrit. Ce règlement intérieur du Conseil de concertation est ensuite communiqué largement à tous les intéressés et à la Ville de Paris.

Il est présidé par le gestionnaire ou son représentant. Il n'a pas la personnalité morale et ne peut donc pas ester en justice ou encore exercer une activité commerciale dans tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

Le présent protocole électoral a pour objet de déterminer les modalités de désignation du Conseil de concertation.

ARTICLE 1 : COMPOSITION DU CONSEIL

Le Conseil de concertation est composé d'au moins deux représentants des résidents et de six au plus, en fonction de l'importance de la résidence. Les représentants des résidents sont en nombre au moins égal au nombre des représentants du gestionnaire:

- d'au moins 2 dans les établissements logeant de 15 à 99 résidents;
- d'au moins 4 dans les établissements logeant de 100 à 199 résidents;
- d'au moins 6 dans les établissements logeant au moins 200 résidents.

ARTICLE 2 : MODE DE DESIGNATION ET REPRESENTATION

Dans tous les établissements, quel que soit le nombre de résidents, les représentants des résidents sont élus pour une durée de deux ans par vote à bulletin secret et sont rééligibles.

Les représentants du gestionnaire, sont désignés en fonction de l'ordre du jour. Sont toujours au moins présents le-la responsable ou directeur-trice de l'établissement et le directeur-trice d'agence ou de pôle et quand une ou des questions mises à l'ordre du jour sont plus générales et concernent la direction du gestionnaire, le-la directeur-trice départemental-e est présent-e.

Peuvent également être invités au conseil de concertation des représentants de la Ville de Paris, de la mairie d'arrondissement, des associations travaillant dans le quartier.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité avec l'établissement.

Pour être éligible, il faut être majeur légalement et être résident dans le foyer depuis au moins 3 mois avant l'élection. .

Un élu des résidents déchu de son titre d'occupation perd son mandat électif.

En cas de vacance (départ du foyer définitif quelle qu'en soit la cause), un délégué n'est pas remplacé. Toutefois, si le nombre de postes vacants devient égal ou supérieur à la moitié du nombre des représentants des résidents, il est procédé à de nouvelles élections dans un délai de 40 jours ouvrables à compter de la constatation de cette vacance.

Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

ARTICLE 4 : CONDITIONS POUR ETRE ELECTEURS

Sont électeurs, tous les résidents du foyer titulaires d'un contrat de résidence en cours de validité (non résilié) depuis au moins 1 mois avant l'élection.

Chaque résident titulaire d'un contrat dispose d'une voix.

La liste électorale est affichée par le gestionnaire au moins 4 semaines avant la date du scrutin.

ARTICLE 5 : COMMISSION ELECTORALE

Une commission électorale est créée au niveau de chaque établissement de plus de 30 résidents. Elle a la charge d'organiser et de contrôler le déroulement des élections.

Elle est composée:

- à parité de deux représentants du gestionnaire et de deux résidents délégués dont le mandat vient à expiration et qui ont été désignés par l'ensemble des délégués titulaires (4 membres au total) ;

- d'un élu désigné par le maire d'arrondissement concerné ou de son représentant d'un adjoint au Maire de Paris ou de l'un de ses représentants

- d'une ou deux personnalités extérieures (agent de la Ville, membre d'associations, de coordination, ...). Ces personnalités sont choisies d'un commun accord ou à défaut par moitié par le gestionnaire et par moitié par les délégués des résidents.

En cas d'absence totale de délégués en poste (élus ou non) au moment de la première élection sur la base du présent texte, les représentants des résidents à la commission électorale sont désignés par les dix résidents les plus anciens dans le foyer et remplissant les conditions pour être électeurs.

La commission électorale fixe la date et les horaires des élections et les annonce par voie d'affichage au moins 8 semaines à l'avance.

Elle établit et reçoit les procurations.

Elle valide la liste des électeurs. Tout résident exclu de cette liste peut déposer un recours devant la commission électorale qui statue à la ma-

majorité simple. Ce recours doit être déposé au plus tard 8 jours avant la tenue du scrutin.

Elle décide du mode de scrutin : soit scrutin uninominal, soit scrutin de liste. Si le scrutin de liste est autorisé par la commission électorale l'attribution des sièges se fait à la proportionnelle intégrale au plus fort reste.

L'élection a lieu sous le contrôle de la commission électorale qui encadre également les opérations de dépouillement.

Le gestionnaire, sous le contrôle de la commission électorale, assure les frais des élections en termes d'impression des bulletins et matériel. Le scrutin se déroule au sein de l'établissement. Les Mairies d'arrondissement sont invitées à mettre à disposition le matériel nécessaire (isoloirs, urnes ...), sinon c'est le gestionnaire qui en a la responsabilité.

ARTICLE 6 : DEPOT DES CANDIDATURES

Les candidatures devront être déposées au bureau de la résidence par les candidats ou par le mandataire de la liste au plus tard 3 semaines avant l'élection. La commission électorale les valide et les affiche au plus tard 2 semaines avant la date fixée pour l'élection.

Selon l'article R. 633-8 du décret précité, en l'absence de tout candidat, le gestionnaire dresse un constat de carence.

ARTICLE 7 : AFFICHAGE DES CANDIDATURES

La liste des candidats éligibles sera affichée dans la résidence 15 jours avant la date du scrutin avec mention du nom, prénom, numéro de logement et photographie d'identité du candidat.

ARTICLE 8: PROCURATIONS

Les résidents qui ne peuvent être présents dans l'établissement au moment des élections pour des cas de force majeure (travail ou déplacement, raisons médicales, vacances ...) peuvent voter par procuration. Les procurations sont établies par la commission électorale.

Les demandes se font avec un formulaire prévu par la commission électorale et disponible au bureau du responsable de l'établissement. Ce formulaire donnant procuration à un résident électeur doit être adressé signé et daté, par tout moyen approprié, avec la photocopie de la carte d'identité et un justificatif de l'absence à la commission électorale.

Chaque résident ne peut être porteur que d'une procuration.

ARTICLE 9 : DEROULEMENT DES ELECTIONS

Chaque votant doit se présenter personnellement au bureau de vote, muni d'une pièce d'identité. Un membre du bureau lui remet une enveloppe revêtue du cachet de la résidence.

Le résidant prend les bulletins de tous les candidats ou listes à élire.

Dans l'isoloir, il insère dans l'enveloppe qui lui a été remise, le nombre de bulletins des candidats choisis correspondant au nombre des candidats à élire ou le bulletin de la liste choisie.

Si le nombre de bulletins trouvés dans l'enveloppe excède le nombre de représentants à élire, le suffrage contenu dans l'enveloppe est déclaré nul.

Tout signe ou moyen de reconnaissance porté sur un bulletin entraîne immédiatement l'annulation du vote contenu dans l'enveloppe.

Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. A égalité de voix, il est procédé par tirage au sort entre les intéressés.

ARTICLE 10: QUORUM

Au premier tour, le nombre de votants doit représenter au moins 20 % du nombre des inscrits. Si ce nombre n'est pas atteint un deuxième tour est organisé un mois après.

- Aucune condition de quorum n'est exigée au deuxième tour.
- Aucune modification des candidatures n'est admise entre les deux tours de scrutin.

ARTICLE 11 : BUREAU DE VOTE

Le bureau de vote est composé de 2 représentants du gestionnaire et de 2 résidents non candidats agréés par la commission électorale parmi les volontaires et éventuellement de représentants de la Ville de Paris ou de la Mairie d'Arrondissement.

ARTICLE 12 : DEPOUILLEMENT

A l'issue du scrutin, il est procédé, sous le contrôle de la commission électorale, au dépouillement des votes. Les résultats sont consignés sur procès-verbal signé par les membres du bureau, et proclamés par voie d'affichage sur la résidence. L'affichage intervient dès le lendemain de l'élection et demeure sur la résidence.

ARTICLE 13 : MOYENS ATTRIBUES AUX REPRESENTANTS DES RESIDENTS

Dans chaque établissement, le gestionnaire met à la disposition des délégués des résidents une boîte aux lettres, un tableau d'affichage, une salle de travail équipée et des moyens nécessaires à son fonctionnement: matériel informatique, reprographie, remboursement des frais ...

Le cas échéant, l'utilisation de ces moyens doit faire l'objet d'une communication auprès des résidents de l'établissement.





Le Guide des délégués de foyers 2011 a été rédigé
entre 2010 et 2011 par le Copaf.

Ont contribué à la rédaction : Michael Hoare, Margaux Leduc, Danielle Mainfray,
Sébastien Peigney, Geneviève Petauton, Pascal Winter.

Coordination éditoriale : Geneviève Petauton

Accréditations photographiques : Olivier Aubert, Armand Borlant,
Jacqueline Geering, Douglas Hoare, Michael Hoare, Sophie Hoare,
Danielle Mainfray.

Mise en page : Margaux Leduc,
Couverture : Douglas Hoare

Achévé d'imprimer en septembre 2011
sur les presses de la Nouvelle Imprimerie Laballery
58500 Clamecy
Dépôt légal : septembre 2011
ISBN 978-2-9540143-0-2

Imprimé en France



Copaf, Collectif pour l'avenir des foyers,
8, rue Gustave Rouanet, 75018 Paris
Contacts : 01 46 06 09 69 / 06 87 61 29 77
Courriel : copaf@copaf.ouvaton.org
Site : <http://www.copaf.ouvaton.org>

COPAF - GUIDE DES DÉLÉGUÉS DES FOYERS

LEXIQUE

ACSE : Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances (remplace le FASILD en 2006)

ALS : Allocation Logement à caractère Social

ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

ATL : Aide Transitoire au Logement

AUDA : Accueil d'Urgence de Demandeurs d'Asile

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

CA : Conseil d'Administration

CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CILPI : Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées

COFIL : COmité de PILotage

CRAM : Caisse Régionale d'Assurance Maladie

DDASS : Direction Départementale des Actions Sanitaires et Sociales

DDE : Direction Départementale de l'Équipement

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

FAS : Fonds d'Action Sociale pour les travailleurs immigrés et leur famille (devient FASILD)

FASILD : Fonds d'Action Sociale pour l'Intégration et la Lutte contre les Discriminations (devient ACSE)

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

FTM : Foyer de Travailleurs Migrants

HLM : Habitation à Loyer Modéré

COPAF - GUIDE DES DÉLÉGUÉS DES FOYERS

LEXIQUE

ACSE : Agence nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances (remplace le FASILD en 2006)

ALS : Allocation Logement à caractère Social

ANPEEC : Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL : Aide Personnalisée au Logement

ATL : Aide Transitoire au Logement

AUDA : Accueil d'Urgence de Demandeurs d'Asile

AVDL : Accompagnement Vers et Dans le Logement

CA : Conseil d'Administration

CADA : Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile

CAF : Caisse d'Allocations Familiales

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé Au Travail

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CILPI : Commission Interministérielle pour le Logement des Populations Immigrées

COFIL : COmité de PILotage

CRAM : Caisse Régionale d'Assurance Maladie

DDASS : Direction Départementale des Actions Sanitaires et Sociales

DDE : Direction Départementale de l'Équipement

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

FAS : Fonds d'Action Sociale pour les travailleurs immigrés et leur famille (devient FASILD)

FASILD : Fonds d'Action Sociale pour l'Intégration et la Lutte contre les Discriminations (devient ACSE)

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

FTM : Foyer de Travailleurs Migrants

HLM : Habitation à Loyer Modéré

ICC : Indice du Coût de la Construction
IRL : Indice de Référence des Loyers
LDH : Ligue des Droits de l'Homme
Loi ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
Loi SRU : Loi sur la Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
MAPAD : Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes
MRAP : Mouvement contre le Racisme et pour l'Amitié entre les Peuples
OPH : Office Public de l'Habitat
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale
PDAHI : Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
PEEC : Participation des Entreprises à l'Effort de Construction
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RESF : Réseau Education Sans Frontières
RIVP : Régie Immobilière de la Ville de Paris
RS : Résidence Sociale
RU : Résidence Universitaire
SA : Société Anonyme
SDF : personne Sans Domicile Fixe
SEM : Société d'Economie Mixte
SIAO : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (1% logement)
UNAFO : Union des gestionnaires

ICC : Indice du Coût de la Construction
IRL : Indice de Référence des Loyers
LDH : Ligue des Droits de l'Homme
Loi ENL : Loi portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
Loi SRU : Loi sur la Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
MAPAD : Maison d'Accueil pour Personnes Agées Dépendantes
MRAP : Mouvement contre le Racisme et pour l'Amitié entre les Peuples
OPH : Office Public de l'Habitat
PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale
PDAHI : Plan Départemental de l'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
PEEC : Participation des Entreprises à l'Effort de Construction
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS : Prêt Locatif Social
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
RESF : Réseau Education Sans Frontières
RIVP : Régie Immobilière de la Ville de Paris
RS : Résidence Sociale
RU : Résidence Universitaire
SA : Société Anonyme
SDF : personne Sans Domicile Fixe
SEM : Société d'Economie Mixte
SIAO : Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation
UESL : Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (1% logement)
UNAFO : Union des gestionnaires