



Coordination des foyers Aftam-Coallia
Monsieur SAKHO, vice-président
16 rue Fernand Léger
75020 PARIS

A Paris, le 10 juillet 2025

Par lettre avec recommandée AR

Objet : réponse à courrier de la Coordination des foyers Aftam-Coallia daté du 6 juin 2025 et reçu par COALLIA le 17 juin 2025

Monsieur SAKHO,

Nous accusons réception de votre courrier daté du 6 juin 2025, et reçu par COALLIA le 17 juin 2025, que vous nous avez adressé en qualité de vice-président de la « coordination des foyers Aftam-Coallia » qui regroupe, selon vos termes, des déléguées des foyers et RS en Ile de France gérés par Coallia.

Comme vous le savez, l'article L633-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que dans chaque logement-foyer sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

Cet article précise, notamment, que le comité des résidents représente les personnes logées dans le foyer dans leurs relations avec le gestionnaire et que les membres du conseil de concertation sont consultés sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur.

Ainsi, seuls le conseil de concertation et le comité des résidents sont les interlocuteurs de COALLIA.

La coordination des foyers Aftam-Coallia, dont vous êtes le vice-président, n'est donc ni le représentant des personnes logées au sens de la loi, ni notre interlocuteur dans le cadre de la révision du règlement intérieur.

Nous ne pouvons donc que nous étonner de vos demandes et contester le ton comminatoire de votre courrier.

En tout état de cause, nous tenions à vous rassurer sur le fait que COALLIA a agi dans le strict respect de la légalité et en toute transparence.

Ainsi, préalablement, nous vous confirmons que conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation :

- COALLIA a réuni des conseils de concertation, résidence par résidence, et consulté les membres sur la révision du règlement intérieur ;
- Concernant les résidences situées à Paris, la Ville de Paris a été systématiquement associée aux réunions des conseils de concertation ;
- La consultation a visé à recueillir l'avis des membres du conseil de concertation ; une fois cet avis recueilli, COALLIA reste libre de suivre ou non l'avis des membres du conseil de concertation.

- **concernant la modification et le remplacement du mobilier : article 4**
 - cette interdiction était déjà prévue dans la précédente version du règlement intérieur, elle a seulement été étendue à la modification et du remplacement du mobilier ;
 - cet article ne fait que reproduire dans le règlement intérieur ce qui est prévu par le contrat de résidence et qui se faisait en pratique ;
 - le résident ne peut en effet remplacer ou modifier le mobilier à sa guise, il doit se rapprocher de COALLIA ;
 - la charge et le coût du remplacement appartiennent au résident si le mobilier a été dégradé par ses soins ou par tout occupant de son chef ; une grille tarifaire est affichée dans chaque établissement ;
 - la charge et le coût du remplacement appartiennent à Coallia en cas d'usure rendant le mobilier impropre à son utilisation ;
- **concernant l'installation d'un chauffage électrique : article 4**
 - cette interdiction était déjà prévue dans la précédente version du règlement intérieur ;
 - cela se justifie pour des raisons évidentes de sécurité ;
- **concernant la domiciliation d'une société ou d'une association : article 4**
 - cette interdiction était déjà prévue dans la précédente version du règlement intérieur mais a été étendue à la domiciliation d'association ;
 - cela se justifie pour des raisons évidentes de sécurité et afin de préserver la neutralité des établissements ;
- **concernant l'installation d'une antenne : article 4**
 - cette interdiction était déjà prévue dans la précédente version du règlement intérieur ;
 - cela se justifie pour des raisons évidentes de sécurité ;
- **concernant la consommation d'eau chaude et d'eau froide : article 8**
 - la possibilité de facturer au-delà de 165 litres d'eau par logement et par jour est prévue par la convention APL ;
 - comme cela a été rappelé à de nombreuses reprises, cette mesure vise en premier lieu à rappeler les bons gestes et inciter les résidents à limiter leur consommation d'eau ;
 - les conditions et modalités de facturation seront précisées aux résidents lors de l'envoi des premiers avis d'échéances durant la période blanche.
- **concernant la composition du conseil de concertation : article 9.1.2**
 - cet article reprend les dispositions de l'article L633-4 du code de la construction et de l'habitation précisant que « *Le conseil de concertation 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 désignés par le comité de résidents du foyer concerné.*

Concernant plus précisément les articles du règlement votés dans votre contrat, nous relevons que les points critiqués :

- étaient, pour la plupart, déjà prévus dans la précédente version du règlement intérieur ;
- ne font que reprendre les dispositions du code de la construction et de l'habitation ;

Ainsi, notamment :

- concernant l'article 3 :

- cet article était déjà prévu dans la précédente version du règlement intérieur
- cet article renvoie à l'article L633-2 du code de la construction et de l'habitation qui pour rappel prévoit, notamment, que : « La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants : (...) - cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré. »
- les conditions d'admission sont mentionnées dans la convention APT et le projet social de la résidence sociale

- concernant l'accès aux parties privatives : articles 4 et 7.2

- ces articles étaient déjà prévus dans la précédente version du règlement intérieur ;
- ces articles renvoient à l'article L633-2 du code de la construction et de l'habitation qui pour rappel prévoit, notamment, que : « Le gestionnaire ne peut accéder au local privatif du résident qu'à la condition d'en avoir fait la demande préalable et dans les conditions prévues par le règlement intérieur.
Le gestionnaire peut toutefois accéder au local privatif du résident dans les conditions prévues pour la mise en œuvre de l'accompagnement personnalisé défini dans le contrat de séjour conclu entre le résident et le gestionnaire en application de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles. En cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes, le gestionnaire peut accéder sans autorisation préalable au local privatif du résident. Il en tient informé ce dernier par écrit dans les meilleurs délais. » ;
- cela se justifie pour des raisons évidentes de sécurité ;

- concernant le changement de serrure : article 4

- cette interdiction était déjà prévue dans la précédente version du règlement intérieur ;
- cela se justifie pour des raisons évidentes de sécurité et permet l'application de l'article L633-2 du CCH susvisé ;

- concernant le paiement des impôts et charges : article 4

- cet article était déjà prévu dans la précédente version du règlement intérieur ;
- il appartient en effet au résident de payer ses impôts et charges ; Coallia ne pouvant être recherchée à quelques titres que ce soit ;

coallia⁷

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

- concernant la perte de la qualité de membre du comité des résidents : article 9.1.3
- il semble que vous confondiez le comité de résidents et le conseil de concertation ;
- nous vous renvoyons aux dispositions du code de la construction et de l'habitation

Plus généralement, nous entendons rappeler que les dispositions du règlement intérieur ont été directement discutés avec les membres du conseil de concertation, résidence par résidence.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur SAKHO, nos salutations distinguées

Sophie CHAPERT
Directrice Régionale
Ile de France

Chapert



Sophie CHAPERT
Directrice Régionale Ile-de-France