

Il faut un nouveau statut
pour les « résidences sociales » issues
des foyers de travailleurs immigrés

Nous voulons un statut de
RÉSIDENCE POUR TRAVAILLEURS ISOLÉS
avec les mêmes droits que les locataires
et le droit à une vie collective et solidaire

1°) Il faut que soit garanti le droit à la vie privée dans son domicile.

Car le résident d'une « résidence sociale » n'a ni le droit de changer sa serrure, de dupliquer sa clé (non reproductible), de vivre avec qui il veut, ni le droit de modifier ou d'aménager son ameublement, de mettre une étagère, de garder un animal... Le gestionnaire fait spécifier dans ses règlements intérieurs que son personnel peut entrer dans le logement privé (avec son passe) pour n'importe quel « besoin du service », ce qu'il fait constamment. Il s'agit en fait de contrôler et d'infantiliser les travailleurs résidents de ces établissements.

La loi dit (article L633-2 du CCH) : « *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...*

Il faut à minima enlever cette dernière partie qui accorde aux gestionnaires le pouvoir exorbitant d'écrire la loi. Il faut accorder au résident travailleur immigré des résidences sociales toutes les garanties accordées respecte la **Convention Européenne des Droits de l'Homme** (CEDH) qu'elle a heureusement signée et dont elle se targue largement à l'international :

Article 8-1 : « *Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.* »

REVENDEICATION : droit entier à la vie privée

Accorder les droits entiers à la vie privée, à vivre avec la personne de son choix, à changer sa serrure, à aménager son logement, à avoir la liberté de choix des prestations (draps, mobilier), sanctions pour les gestionnaires dont le personnel entre sans autorisation...

2°) Il faut aménager les espaces nécessaires à une vie collective et solidaire et permettre la co-gestion de ces espaces.

Depuis quelques années, les « résidences sociales » issues des FTM (Foyers de Travailleurs Migrants) limitent de manière drastique les espaces consacrés à la vie collective. Les gestionnaires, Adoma en tête, refusent d'y installer des cuisines collectives (légalisées et ouvertes à la vente ou réservées aux résidents qui cuisinent en groupes). Aucune salle dans aucune résidence ne permet de tenir une assemblée d'information digne de ce nom, la taille des salles étant limitée à une capacité de 19, ou très exceptionnellement 49 personnes. Pourtant les travailleurs immigrés n'ont pas l'habitude

de vivre enfermés dans 11 à 18m². Des salles de réunion, de formation (alphabétisation ou informatique), des espaces de cuisine collective, des petits bars, des espaces conviviaux de rencontre, des espaces pour exercer le droit à l'exercice du culte (surtout quand il y a des résidents âgés) etc. sont indispensables.

REVENDEICATION : que les « Résidences de Travailleurs » issues des FTM soient des vrais lieux de vie avec

- des espaces de rencontre et de convivialité,
- des cafétérias (ouvertes tôt le matin pour le petit-déjeuner) et des cuisines collectives qui permettent de manger des plats africains bon marché et ne pas manger seul,
- plusieurs salles polyvalentes pour des cours de langue ou d'informatique, pour l'exercice du culte (en particulier quand il n'y a pas de salle de prière très proche et quand il y a des résidents âgés ou malades), pour les très nombreuses réunions, surtout le week-end (réunions de familles et de villages, par les associations qui appuient et financent des projets de développement en Afrique)...

Il faut inscrire cette obligation dans la réglementation.

Rappel : La loi dit déjà (CCH article L633-1) : « *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.* »

Il faut un décret pour obliger les gestionnaires et propriétaires à aménager de tels locaux en taille et en nombre suffisants en proportion au nombre de résidents logés.

Et il faut des conventions de co-gestion de ces espaces entre le gestionnaire et les comités de résidents élus.

3°) Il faut mettre en œuvre une véritable politique de prévention des expulsions pour dettes locatives ou pour avoir hébergé des proches.

Chaque année il y a des centaines de procédures d'expulsion soit pour dettes locatives (les redevances sont de plus en plus élevées, avec des prestations injustifiées et les impayés se multiplient), soit pour avoir hébergé un ou plusieurs proches. Les foyers réhabilités ont perdu beaucoup de capacité. L'hébergement des proches devient la règle. On peut estimer à plusieurs milliers le nombre de personnes hébergées dans les foyers en Île-de-France.

Le remplacement pendant les congés est interdit. Il y a donc aussi des expulsions pour s'être fait remplacé pendant ses vacances ou une période de longue absence. En effet, beaucoup de résidents cumulent des congés payés souvent accompagnés de congés sans solde pour pouvoir partir pendant plusieurs mois tous les 2 ou 3 ans. Les résidents retraités partent aussi pour plusieurs mois. Il est clair que la plupart des résidents ont du mal à faire face à leurs dépenses au pays et à continuer à payer une redevance élevée en France. Dans ces cas-là, il est habituel de « prêter » leur lit à d'autres qui le prennent en charge financièrement. Les conditions exigées par la CAF, la CNAV, les impôts et les règlements intérieurs font que ces résidents peuvent être doublement sanctionnés, d'une part par l'expulsion de leur logement et d'autre part par le refus des impôts de traiter leur déclaration de revenus ou le refus de la CNAV de payer leurs prestations, ce qui équivaut à une impossibilité de rester en France, donc à une expulsion déguisée pour les résidents retraités.

**REVENDEICATION : pas d'expulsions sans relogement ;
-droit à l'hébergement et au remplacement temporaire,
-que les résidents retraités puissent vivre sur deux espaces**

Dans la conjoncture actuelle de crise du logement, expulser ainsi des résidents les condamne le plus souvent à la suroccupation, ce qui est un comble pour ceux qui disent vouloir « lutter » contre la suroccupation, voire à l'expulsion de France pour les vieux.

Les résidents des logements-foyers doivent avoir un **accès actif et facilité aux dispositifs de prévention des expulsions**. Les résidents comme les locataires ne doivent pas être expulsés sans solution de relogement. Ils doivent avoir **le droit de vivre avec quelqu'un et donc de l'héberger**. Ils doivent avoir le droit **de contrôler leurs charges**.

Enfin, les **travailleurs immigrés retraités doivent pouvoir garder une domiciliation et tous leurs droits sociaux**, en particulier à la santé quand ils retournent dans leur pays d'origine ou sont dans le va-et-vient entre le pays d'origine et la France.

4°) Les Comités de résidents élus doivent disposer des mêmes droits que les amicales de locataires.

Les comités de résidents représentent officiellement les résidents. Pourtant, trop souvent dans la pratique des gestionnaires, les comités de résidents sont considérés comme de simples figurants. Et dans trop de logements-foyers (au moins la moitié selon notre estimation) la loi n'est pas respectée, aucune élection n'est organisée. Les comités de résidents n'ont de contrôle ni sur les charges ni sur les prestations vécues comme un racket au dépens des résidents.

La loi dit : « *Le gestionnaire met à la disposition du comité de résidents un local pour ses réunions selon les modalités définies par le conseil de concertation. Pour ces mêmes réunions, le gestionnaire donne accès à des moyens de communication adaptés.* »

Pas de local, pas de moyens de communication adaptés dans de très nombreux foyers, les gestionnaires font tout pour laisser les comités démunis et les conseils de concertation sont censés fonctionner comme de simples relais d'information pour leurs décisions. Il n'est pas étonnant que, dans certains lieux, il y a peu de candidats à être délégués et que les gérants s'empressent de faire « un constat de carence ».

Sous prétexte que la résidence sociale est un « logement foyer » pouvant bénéficier de certaines prestations hôtelières, le gestionnaire facture des « prestations » (qui en général se résument à un mauvais blanchissage des draps et à un service d'accueil aléatoire et à temps très partiel) au tarif qu'il veut et qu'il refuse de justifier. Un mobilier de bas de gamme est payé par un amortissement mobilier mensuel à durée éternelle, là aussi sans aucun justificatif, et ce qui n'empêche pas certains gestionnaires de facturer toute réparation ou remplacement.

Le cadre infantilissant de la résidence sociale donne tout pouvoir au gestionnaires qui se définit comme seul maître, seul responsable de la maintenance des équipements individuels et collectifs. Le gestionnaire décide de tout, ne justifie rien et surtout pas les délais extraordinairement longs nécessaires pour réparer chaudières, VMC, ascenseurs, sanitaires, plaques électriques...

La formalisation de rapports démocratiques entre les gestionnaires et les comités de résidents est urgente.

**REVENDEICATION : de réelles compétences reconnues par la loi
pour les comités de résidents,
égalité de droits avec les amicales de locataires
droit de co-gestion des espaces collectifs.**

Il faut que soit garanti un véritable pouvoir de contrôle de la gestion et des tarifs. Il faut garantir l'existence d'une véritable concertation entre les comités de résidents et les gestionnaires et décideurs. Les délégués élus doivent être des partenaires de tous les comités de pilotage et instances de décision entre les autorités. Il faut que leurs points de vue soient pris en compte sur tous les points importants d'une rénovation- réhabilitation, pour le programme et le suivi des travaux, pour la révision des règlements intérieurs, l'utilisation et la disposition des espaces collectifs, le détail et la justification des charges et des prestations, l'augmentation des redevances.... Les documents et les moyens de fonctionnement nécessaires doivent être mis à la disposition des comités. Il faut que la concertation dépende d'un protocole national démocratique gouvernant les élections des comités et le fonctionnement des conseils de concertation.

5°) Il faut changer le statut des « résidences sociales » issues des foyers de travailleurs immigrés en « résidences pour travailleurs isolés » avec les mêmes droits que les locataires.

Les foyers pour travailleurs immigrés vivant seuls, sans leur famille restée au pays, deviennent des « résidences sociales », logements de passage pour toute personne précaire aux revenus trop faibles pour accéder aux HLM. Ce sont des commissions d'attribution (Préfecture, Action Logement et collectivité territoriale) qui désignent les bénéficiaires qui ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (environ 1000 € mensuels). Le résultat : une volonté explicite de repeuplement, de changement de public. Par conséquent, les résidents suroccupants qui travaillent et qui attendent un logement, qui attendent de remplacer leurs anciens dans les nouvelles résidences, n'y auront pas droit. Ainsi, les travailleurs immigrés seront peu à peu éjectés de ces structures, ils auront de plus en plus de mal à se loger car les obstacles auxquels ils font face (racisme, prix hors de portée, absence de priorité donnée aux hommes seuls) ne sont pas prêts de disparaître. Qui plus est, les foyers perdront leur caractère collectif. C'est bien un des buts conscients de cette politique – effacer leur caractère « communautaire ». Pourtant ces établissements favorisent l'intégration en promouvant le bien-être et l'entre-aide solidaire de la communauté.

REVENDEICATION : création d'un statut de « résidence pour travailleurs isolés » avec les droits de locataires dans le domicile privé et à la représentation élue et le droit à une vie collective et solidaire épanouie

Certes la société a besoin de loger des centaines de milliers de personnes ayant des revenus inférieurs à ceux d'un travailleur. Certes, il faut les accueillir dans le logement social. Mais en choisissant de liquider les foyers de travailleurs immigrés comme axe principal de leur politique de construction, les gouvernements ont choisi de maltraiter des travailleurs qui font vivre des pans entiers de l'économie française (bâtiment, nettoyage, restauration..) et qui portent à bouts de bras des régions entières d'Afrique de l'Ouest. Oui, au logement social pour tous ceux et toutes celles qui en ont besoin, mais pas au détriment des travailleurs immigrés en les expulsant peu à peu de leurs anciens établissements devenus par rénovation des résidences sociales pour autres publics.

Pour tout contact : **COPAF**, <http://www.copaf.ouvaton.org> copaf@copaf.ouvaton.org
06 75 01 30 49 – 06 48 51 87 37 – 06 87 61 29