

Compte-rendu de la réunion du 01/02/2024 avec la DIHAL - CILPI

En présence de :

Mr. HOARE Michael, COPAF -MH

Mr. AKROUM Olivier, COPAF -OA

MR. WINTER Pascal, COPAF -PW

Mlle. EL AYADI GAOUAOU Jade, stagiaire COPAF

Mr. SYLLA Idrissa, délégué du foyer Danielle Mitterrand - IS

Mr. CISSOKHO Bakary, président du comité de résidents du foyer Adoma Boulogne Billancourt-BC

Jérôme D'HARCOURT, Adjoint du délégué interministériel à l'hébergement et à l'accès au logement

Manuel HENNIN, Délégué général de la Cilpi

Muriel PLANCHER, Chef de projet CILPI

François BABIN, Chef de projet CILPI

Flavin MERCIER, Chef de projet CILPI

Selma TELHAOUI, apprentie, Master « Concertation et territoires en transition »

MH : Historique des échanges avec la CILPI. Rappel des revendications du COPAF de tendre aux droits des locataires pour les résidents des foyers, et maintenant des résidences sociales, d'où l'intérêt du colloque organisé à l'assemblée le 1^{er} juin 2023. La principale revendication est d'enlever dans la loi la mention qui dit qu'elle ne s'applique pas aux logements-foyers, et qui de ce fait limite les droits des résidents au code de la construction et de l'habitat.

De par cette exception légale des résidents de logements-foyers, les revendications portent sur leur droit à la vie privée, la vie solidaire et les droits démocratiques, notamment dans les interactions entre les résidents et les gestionnaires.

Le COPAF souhaite que la CILPI puisse faire pression sur les gestionnaires pour qu'ils respectent ce qui est dans la loi. Il se désole aussi que dans les comités de pilotage, les représentants de la CILPI jouent très souvent un rôle attentif, passif, d'observateur avec peu d'interventions, ce qui est dommageable du point de vue des résidents.

Rappel des actions du COPAF : 2 permanences par semaines, discussions dans les foyers et liens avec de nombreux foyers en Ile-de-France. Ce qui fait que le COPAF a de nombreux dysfonctionnements à faire remonter.

MH insiste sur l'importance de la présence des délégués et des résidents dans les comités de pilotage. Il évoque une situation actuelle mixte : la ville de Paris est en faveur de la présence des résidents dans les comités de pilotage. En dehors de Paris, donc dans la banlieue, les gestionnaires ne sont pas favorables à la présence de comités de résidents dans les comités de pilotage.

Le foyer Edouard Branly à Montreuil est le parfait exemple actuellement. Il y a un choix politique de ne pas accueillir tout le monde, et de reloger les surnuméraires dans des lieux indéterminés à trouver plus tard. Il y a un rapport de force qui est engagé par les résidents. La mairie de Montreuil parle de la construction d'un 2^{ème} bâtiment à construire pour les surnuméraires, mais il n'y a toujours aucune trace écrite engageante à part un communiqué de la ville de Montreuil.

Le COPAF insiste sur la présence des résidents ou des élus résidents dans les comités de pilotage de manière à ce qu'ils soient informés du profil du bâtiment envisagé, et qu'ils aient potentiellement leur mot à dire sur leurs désirs/souhaits.

OA : Le COPAF participe souvent aux conseils de concertation entre les gestionnaires et les délégués. Le COPAF observe des stratégies des gestionnaires pour contourner ce principe de

participation des résidents (ex : lors du conseil de concertation au foyer La noue à Montreuil). Les gestionnaires mettent tout en œuvre pour que les résidents apprennent le plus tard possible que le foyer va faire l'objet d'un plan de réhabilitation.

Dans le cas de La Noue, on a trouvé des documents à la mairie. Les délégués ont donc demandé un rendez-vous à ce sujet à Adoma. Le responsable d'Adoma Seine-Saint-Denis a été surpris qu'on soit au courant, évoquant que les résidents ne devraient pas être au courant à ce stade, et qu'il y aurait plus tard une réunion de concertation, seulement 1 an avant le début des travaux. Les projets sont construits avec des investisseurs et des architectes, et les responsables expriment explicitement que les résidents n'ont pas leur mot à dire. Les résidents ne sont inclus uniquement pour la forme, pas pour le fond. Chaque fois, il faut qu'il y ait un élu qui prenne en charge la question et oblige les gestionnaires à prendre en compte la participation des résidents. Par exemple, aux Ulis, un élu a pris à cœur cet aspect dans le plan de réhabilitation et a pu inclure les résidents dans les comités de concertation.

Manuel Hennin : Remercie le COPAF pour ces éclaircissements sur les situations lors de l'application du plan de réhabilitation. Il s'interroge plutôt sur les problématiques de la vie quotidienne que peuvent rencontrer les résidents dans les foyers ?

BC : Évoque la situation du foyer ADOMA à Boulogne Billancourt qui connaît une transformation en résidence sociale. Il parle des 3 grandes salles collectives pour les 328 résidents officiels, des 2 bâtiments. Il décrit le bâtiment B qui comporte des chambres de 3 lits et des chambres individuelles, et le bâtiment A n'a que des chambres individuelles. Il alerte sur le fait qu'en devenant une résidence sociale, le foyer passerait de 328 résidents à 250 résidents. Des discussions sont en cours avec ADOMA, le gestionnaire avait été COALLIA. Il insiste sur l'impératif de la présence de comités de délégués lors des comités de pilotage, sans quoi les gestionnaires peuvent faire ce qu'ils veulent. Sans cette concertation, il risque de se passer la même chose à Boulogne qu'à Branly.

IS : Il n'y a pas de réelle concertation. Malgré la loi de 2008, ADOMA ne consulte personne. Il parle de l'augmentation des loyers par ADOMA sans prévenir, ni afficher, ni consulter les résidents. Ceux-ci ne s'en rendent compte qu'au moment du prélèvement bancaire. Pour lui, il n'y a pas de concertation. ADOMA inclut des représentants de l'État dans son Conseil d'Administration et bénéficie donc de la force, du soutien et de l'appui de l'état. Aussi longtemps qu'ADOMA aura cet appui, il ne reculera devant rien. Il précise qu'il vit depuis 57 ans dans les foyers, et n'a jamais constaté de réelle concertation.

OA : Ajoute qu'il n'y a aucune réponse suite aux demandes de concertation pour les usages des salles collectives dans les foyers.

IS évoque le cas du foyer Riquet dans le 19^{ème} arrondissement de Paris où 10% des résidents sont expulsables en Avril. Il dénonce encore l'absence de concertation, et évoque une suspicion de filtrage des courriers juridiques par les gérants. Il fait référence au cas du foyer Victor Hugo à Clichy-La Garenne où ils ont transformé la salle collective en salle de stockage pour le gestionnaire, sans aucune concertation avec les résidents. Prend le cas du foyer à Pierrefitte-Sur-Seine où aucune salle collective n'est ouverte depuis 2016, qu'une convention sur la salle n'a pas été signée et où la salle polyvalente est fermée avec des portes anti-squats. Prend le cas du foyer ADOMA à Boulogne Billancourt où la principale salle collective, qui sert aussi de bar et lieu de rencontre, est fermée depuis le Covid, et jamais ré-ouverte. Au foyer Danielle Mitterrand, les salles collectives ne sont pas accessibles.

MH : Selon les orientations publiées par le Cilpi en 2019, lors de tout projet de transformation des foyers de travailleurs migrants en résidences sociales, tous les résidents devaient être relogés. Mais en réalité, on constate dans de nombreux projets de réhabilitation une diminution du nombre de

chambres, donc du nombre de résidents. Cette dynamique est liée à l'absence de la présence des comités de résidents dans les comités de pilotage, et leurs demandes d'y être. Il demande quel est le positionnement de la CILPI sur la présence des comités de résidents dans les comités de pilotage, dans les processus de réflexion, de rédactions de cahier des charges ?

Manuel Hennin : Avoue découvrir le sujet, et parle de discussions futures avec les gestionnaires tels que ADOMA sur ce genre de projets aussi importants pour la vie des résidents. Pense que la position de la CILPI sera toujours d'encourager la collaboration gestionnaires/résidents et d'encourager la présence des comités de résidents dans les comités de pilotage.

PW : Il y a besoin de sanctions en cas de non-respect de la présence des comités dans comités de pilotage, c'était d'ailleurs évoqué comme proposition de changement de loi. Du point de vue de la CILPI et du ministère, il y a besoin de sanctions et de contraintes liées aux subventions des gestionnaires dans les projets de rénovation. Sans contraintes, la culture de la concertation chez ADOMA et Coallia ne va pas évoluer.

Jérôme d'Harcourt : La CILPI vous rejoint sur le point de la bonne volonté. Nous sommes frappés par le caractère systématique et l'absence de répondant lorsque les résidents demandent des échanges et des réunions. Reconnaît que la CILPI continue de regarder ce qui se passe, et de voir l'étendu des pouvoirs de la CILPI sur ça. Il confirme la volonté de favoriser le dialogue entre les différentes parties.

MH : Le COPAF veut que l'action de la CILPI soit plus ressentie, que cette volonté de pousser la concertation soit visible et audible.

Jérôme d'Harcourt : Cette réunion tombe au bon moment, la CILPI est en pleine réorganisation pour mieux accompagner son public. Demande la régularité des échanges passés avec la CILPI ?

MH : Les échanges sont espacés de plusieurs années, 3 à 4 ans.

Jérôme d'Harcourt : Exprime le besoin de se rencontrer plus régulières.

PW : Évoque le souvenir de la CILPI à ses débuts qui mettait tous les acteurs du logement des populations immigrées autour de la table, au lieu de les recevoir individuellement.

MH : Demande un contact direct au sein de la CILPI, lorsque que les résidents ou le COPAF ont besoin d'une intervention de la CILPI en médiation entre des gestionnaires et des résidents.

Manuel Hennin : Revient sur les projets de réhabilitations des foyers, et des enjeux de médiation. Il rappelle le pouvoir et le rôle des mairies dans la concrétisation de projets, et rappelle l'importance d'un traitement partenarial des difficultés rencontrées.

PW : La première question est de savoir comment trouver des solutions de relogement lorsque les projets de réhabilitation diminuent le nombre de chambres, et donc de résidents. La deuxième est celle de la conservation d'un minimum d'espaces collectifs. Il n'est pas normal que les mairies se soient plus engagées que les gestionnaires là-dessus.

IS : J'ajoute que les travaux s'éternisent dans les foyers et pourrissent la vie des résidents qui n'ont pas d'informations sur leur date de fin.

MH : Le principal souhait est que tous les résidents soient relogés, et c'est la priorité avant l'imposition d'un projet de mixité de population. En plus des problèmes de relogement, et de

restriction des espaces collectifs, le troisième est celui des campagnes d'expulsion. Une faible part des expulsions concerne des dettes locatives, la majorité est justifiée par hébergement d'un tiers. Si vous passez une matinée au tribunal de Paris avec le juge du contentieux et de la protection, vous pourrez constater par vous-même le nombre d'expulsions par ADOMA vis-à-vis des populations immigrées. L'hébergement d'un tiers est interdit par le règlement intérieur des foyers. C'est un document qui n'a pas été discuté par des parlementaires, mais les juges semblent prendre ce règlement comme une loi suprême. A l'approche du 1er avril, de la fin de la trêve hivernale, les expulsions avec concours de la force publique vont reprendre. L'hébergement de proches est très fréquent en Ile-de-France parce que les tarifs des logements sont beaucoup trop élevés. Les populations immigrées sont souvent analphabètes, et ont du mal à remplir un dossier locatif classique.

IS : J'ai 84 ans et dans ma résidence, Danielle Mitterrand, ancien foyer Masséna, je vis dans un 22m². A côté de chez moi, 4 personnes vivent dans 16m², et elles ont le droit car elles ont été logées par la mairie. Mais moi qui suis un ancien du foyer, je n'ai pas le droit d'héberger chez moi. Je vous confirme qu'on assiste à une vraie campagne d'expulsions des résidents maliens, burkinabés et guinéens.

MH : Les gestionnaires rentrent les chambres illégalement, même dans les foyers transformés en résidences sociales. Ils disent venir contrôler la bonne marche des équipements, mais on fait c'est pour compter les matelas et les lits.

PW : Propose plus de tolérances de la part des gestionnaires si les résidents font preuve de transparence sur leurs pratiques d'hébergement. Rappelle que les résidents sont raisonnables. Pose la question de la régulation de la suroccupation. C'est un plaisir pour personne d'être à plusieurs dans une petite chambre.

MH : Parle de la facturation de l'eau et du manque de visibilité pour les résidents sur la correspondance de la facturation et de la réelle consommation.

OA : Les résidents prennent en charge pour une grande partie l'accueil de ceux qui arrivent en région parisienne, et c'est lié à des problèmes de fond en terme de manque de logements accessibles. Il n'a jamais vu de résidents accéder au logement privatif et l'accès au logement social est très très très long. Exemple de la résidence Riquet dans le 19^e, c'est 24 procédures d'expulsions donc minimum 48 personnes à la rue le 1^{er} avril dans le quartier Riquet-Stalingrad où il y a déjà bcp de personnes sans-abris. Ça aurait des conséquences catastrophiques sur le quartier aussi.

IS : Par exemple, dans mon foyer Danielle Mitterrand dans le 13^{ème}, des résidents ont fait la déclaration d'hébergement des 3 mois. Puis ils ont été expulsés le 4^{ème} mois.

MH : Par crainte des expulsions, et aussi en raison des tarifs d'hébergement, les résidents renoncent à déclarer les hébergés. Autre différence entre les statuts de résidents et locataires : les résidents n'ont pas le droit de se monter en association de locataires, donc pas de possibilité de contrôle sur les charges de l'immeuble dans lequel ils habitent. Dans les foyers et résidences sociales, la seule contrainte légale est une réunion annuelle à ce sujet, mais les résidents ne sont pas conviés et il n'y a toujours pas de contrainte en cas de non-réalisation de cette réunion annuelle. Autre exemple des expulsions abusives, nous avons le cas d'un résident aveugle expulsé pour avoir hébergé un proche. Ce proche accompagne pourtant au quotidien ce résident dans son handicap.

Manuel Hennin : Demande de mettre tous ces exemples à l'écrit pour que la CILPI ait une trace.

MH : Ajoute que les résidents ont besoin de salles de réunion, et que c'est la gestion de ces salles collectives fait partie du rôle de délégué. Si le délégué n'a pas de droits forts, il n'y aura plus de candidats. On va contacter la CIPLI pour intervenir sur les élections lorsque les gestionnaires les entravent. C'est une obligation légale, il n'y a pas d'obstacle à avoir.

Manuel Hennin : Nous remercier pour toutes ces précieuses informations. La CILPI a maintenant bien en tête les enjeux de concertation, ceux des élections de délégués et de la nécessité d'une meilleure transparence des charges.

PV établie par JEAO, relu par MH et la Cilpi.