

## **FOYERS – RÉSIDENCES ADEF LES CINQ DEMANDES DES DÉLÉGUÉS**

L'ADEF (Association pour le Développement des Foyers) est une ancienne structure patronale fondée dans les années cinquante par le Syndicat patronal du bâtiment et de la métallurgie, au départ pour gérer l'hébergement en hangar mobile des ouvriers des chantiers et des BTP. Dans les années 80, propriétaire et gestionnaire d'une quarantaine de foyers en Île-de-France, essentiellement logeant des travailleurs migrants de l'Afrique sub-saharienne ou maghrébine, l'activité a été cédée dans des conditions obscures à une « association » fondée par ses anciens employés.

Aujourd'hui l'activité a beaucoup grandi. À côté d'Adef Hébergement, responsable de la gestion des foyers, il y a ADEF Résidences, constructeur et gestionnaire d'Ehpads et de structures d'accueil pour personnes âgées. Cette activité, gérée par une association sœur « sans but lucratif » - pour des raisons fiscales, pèse le double de l'activité d'hébergement des migrants et s'est lancé dans des partenariats internationaux en Chine et ailleurs.

L'ADEF est un participant actif dans le PTFTM, autrement dit le « plan de traitement des foyers de travailleurs immigrés ». De grosses subventions de l'État sont à la clef depuis 1997 pour rénover ou reconstruire les anciens foyers de migrants, fatigués de décennies d'utilisation intensive et de sous-investissement, et leur remplacement par de nouvelles « résidences sociales ». Ces résidences sociales sont censées comprendre des domiciles privés et des espaces collectifs, dans des proportions qui peuvent varier. Mais depuis 2006, l'État, sans l'obliger, encourage une forme de rénovation où tous les logements sont alignés en « studettes autonomes », de 11 à 20m<sup>2</sup> et l'espace dédié à la vie collective est réduite au minimum. Finies les cuisines collectives, les bars ou cafétérias, les salles de formation ou de réunion dont l'accès était organisé par les comités de résidents et qui faisait que les anciens foyers bouillonnait d'une vie créative et sociale forte.

Aujourd'hui la plupart des foyers sont rénovés, les couloirs transformés en alignements de portes tristement carcéraux et les résidents réduits aux espaces d'entrée meublés à minima pour se rencontrer. Quelques grands chantiers restent en cours ; chez l'ADEF, il s'agit entre autres des foyers de Saint Ouen, Choisy-le-Roi, Chevilly-Larue, Vitry ou de Thiais, mais dans beaucoup de structures, les travaux sont finis. Les résidents, et leurs délégués élus, se trouvent confrontés aux résultats suggérés par le modèle architectural : une volonté de prise en charge autoritaire de leur vie dans le foyer, et une égale volonté à rentabiliser au maximum l'activité. Pour ADEF gérer du logement très social (il s'agit de logements PLAI) est surtout une manière pour générer du chiffre d'affaires, rémunérer généreusement ses hauts cadres et pour s'agrandir. L'avis ou les désirs des résidents sur leur manière d'occuper les espaces ou la configuration de ceux-ci comptent pour zéro. Inévitablement, cet autoritarisme à relents colonialistes et affairistes soulève beaucoup de frustrations et de résistances.

**Aujourd'hui les délégués élus des foyers et résidences ADEF ont CINQ grandes revendications qu'ils souhaitent discuter avec la direction et poser devant l'opinion publique.**

1) Arrêt de la politique des expulsions massives. Dans tout cas d'endettement ou de retard de loyer, il faudrait permettre au médiateur social ou à un assistant social d'utiliser l'ensemble des dispositifs légaux pour résoudre les problèmes de surendettement ou d'insolvabilité AVANT la résiliation du contrat et la saisie du tribunal, qui devraient être des dernières mesures envisagées, et non pas les premières appliquées automatiquement comme aujourd'hui.

Il faut un effort volontariste pour reloger les surnuméraires en règle lors des réhabilitations et de la souplesse dans les conditions de déclaration des surnuméraires.

2) Abandon du « barème de refacturation » du mobilier « dégradé » imposé unilatéralement par ADEF dans ses résidences sociales. Les délégués veulent une justification du coût de

« l'amortissement mobilier » facturé entre 20 et 30€ par personne et par mois, soit 60 à 80 mille euros par an et par foyer. Aucune information n'est donnée sur la base, le taux ou la durée de cet « amortissement » qui ressemble fort à une simple taxe d'occupation. Ceci est à mettre en face de la difficulté à faire réparer des fuites, remplacer des ampoules, réparer ou remplacer du mobilier sensible fragile ou défectueux - lits, placards de cuisine, plaques de cuisine. Il faut des numéros d'astreinte qui marchent ! Il y a beaucoup à améliorer dans la réactivité du gestionnaire face aux réclamations.

3) Dans les anciens foyers destinés à perdurer, ils veulent des investissements dans l'infrastructure (étanchéité, plomberie) qui permettent aux résidents de se loger dans des conditions décentes. ADEF se plaint de manière stéréotypée des charges élevées qu'elle paie en eau et électricité dans les foyers et les résidences sociales, charges payées forfaitairement dans les redevances. Qu'elle justifie ses dépenses devant le comité de résidents une fois par an en montrant les comptes de l'établissement, comme cela se fait dans le logement de droit commun ! On verra bien si elle a raison de pleurer.

4) Une convention commune permettant aux comités de résidents d'avoir accès à volonté aux salles collectives et d'organiser leur usage en collaboration avec les résidents. Il est inadmissible que ce soit le seul gérant qui règle l'accès à des locaux que les résidents paient dans leur redevance.

5) Application par l'ADEF d'un protocole, tel que défini par la Ville de Paris et signé en 2015 et qui peut être amélioré, gouvernant le processus des élections des délégués aux comités de résidents et le déroulement des réunions des conseils de concertation (OJ et PV écrits et co-signés, respect de la règle de 2 délégués et 2 suppléants pour 100 résidents, du temps pour préparer et appeler aux élections, présence permise des autorités locales et associations de soutien).

Le 19 septembre 2017