

# COPAF

Collectif pour l'avenir des Foyers  
S/c Fédé DAL, 29 ave. Ledru Rollin, 75012 Paris  
Tél. 06 87 61 29 77 ou 06 75 01 30 49  
[copaf@copaf.ouvaton.org](mailto:copaf@copaf.ouvaton.org)  
<http://www.copaf.ouvaton.org>

**2021**



Les activités du Copaf sont soutenues  
en 2021 par le CCFD Terre Solidaire  
et la Ville de Paris

# PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DE LA LOI ET DES DÉCRETS

*POUR L'AMÉLIORATION DE LA VIE  
DANS LES LOGEMENTS-FOYERS POUR  
TRAVAILLEURS ISOLÉS*

## COPAF 2021

Collectif Pour l'Avenir des Foyers

# **SOMMAIRE**

Introduction **p.5**

Propositions de modifications de la loi **p.10**

Propositions concernant les résidents retraités **p.23**

**ANNEXES**

Législation sur la représentation collective  
en logement social et sur les expulsions **p.29**

# INTRODUCTION

L'objet de cette brochure est de proposer des modifications aux articles du Code de l'Habitat et de la Construction qui régissent le cadre législatif et le statut juridique des résidents des logements foyers et notamment les foyers de travailleurs immigrés et des résidences sociales qui en sont issues. Rappelons que ces logements foyers subissent de profondes transformations depuis vingt-cinq ans.

Le projet de transformation a été impulsé dès 1997 par le gouvernement d'Alain Juppé, construit sur les recommandations d'un rapport parlementaire rédigé en 1996 par le député RPR Henri Cuq. Il a pris son orientation actuelle sur la base d'une circulaire publiée en juillet 2006 et rédigée essentiellement par le directeur d'alors de la Cilpi (Commission Interministérielle pour

le Logement des Populations Immigrées) Pierre-Yves Rebérioux. Ce qui pose problème dans le cadre actuel est l'écart entre les buts suivis par les gestionnaires, soutenus par les orientations adoptées par l'État, et le mode de vie et les aspirations des travailleurs immigrés qui habitent les foyers qui sont en train d'être démolis et remplacés par ces « résidences sociales ». Il y a une incompatibilité fondamentale entre les projets des uns et des autres, incompatibilité à laquelle nous, au Copaf, n'avons cessé d'attirer l'attention des autorités publiques depuis le début du « plan de traitement des foyers de travailleurs migrants » en 1997 et surtout depuis la circulaire de 2006. Cette circulaire a orienté l'exécution de ce plan dans un sens franchement hostile aux travailleurs immigrés habitant les anciens foyers et dont il était censé assurer l'amélioration de l'habitat.

L'incompatibilité devient surtout visible à la lecture des contrats de résidence et des règlements intérieurs imposés dans les résidences sociales. Comme il a été remarqué lors de la réunion organisée le 19 février 2021 à la Préfecture de Bobigny autour du relogement du foyer de Saint Ouen, le contrat ressemble à celui d'un pensionnat. Les contraintes sur le mode de vie, sur la pratique des congés prolongés, sur l'hébergement des membres de la famille, et sur l'accès aux espaces collectifs sont excessivement rigoureuses, répressives et infantilisantes. Malgré de nombreuses propositions faites pour discuter de ces problèmes et trouver des solutions mutuellement acceptables, la réponse des gestionnaires a toujours été un refus stéréo-

typé : le contrat, le règlement sont à prendre ou à laisser, il n'y a aucun espace de discussion possible. Et ils sentent que cette posture est appuyée par l'État.

Nous avons l'exemple éclairant de l'article désigné « reprise des lieux » par certains gestionnaires. Il y est donné au gérant le pouvoir de convoquer à tout moment un résident qui, s'il n'obtempère pas, est considéré comme ayant abandonné son logement. Le gestionnaire aurait alors le droit de vider les affaires du logement, d'en changer la serrure et de le louer à quelqu'un d'autre. C'est une expulsion illégale et qui n'est pas ordonnée par la justice. Les avocats nous disent que c'est un article considéré « nul » par la justice puisque contraire au code pénal article L226-4-2 (cité en annexe). Et il ne résistera pas à contestation. Mais l'essentiel n'est pas là. Le gestionnaire compte sur le fait que les résidences sociales sont peuplées de gens fragilisés, précaires et qui ont peu de moyens, dans l'ensemble, pour faire valoir leurs droits. L'article « nul » sera effectivement appliqué quatre fois sur cinq et cela suffit pour le rendre attrayant pour les gestionnaires. Il est de notre expérience que la priorité absolue des gestionnaires est leur contrôle des lieux suivi par la régularité de leur flux financier, et non pas le confort ou les droits des habitants.

Ces considérations nous ont amenés à proposer les modifications de la loi CCH 633 et des décrets et règlements associés pour permettre la création de « résidences pour travailleurs

vivant isolés de leurs familles ». Ces résidences permettraient à leurs habitants de bénéficier des mêmes droits que les locataires, tant en ce qui concerne le droit à la vie privée et familiale qu'en ce qui concerne les pouvoirs et les prérogatives des amicales ou associations qu'ils créeraient pour dialoguer de manière collective avec leur bailleur. Un droit à des espaces collectifs serait créé dont l'usage serait réglé par des conventions liant le bailleur et l'association ou l'amicale des résidents.

Le projet de « résidences sociales » a son utilité. Il y a, de toute évidence, une nécessité pour des établissements de logement et d'hébergement temporaire permettant à des personnes précarisées ou sans domicile de trouver le soutien nécessaire pour se mettre à l'abri et pour être accompagnées vers un logement durable dans le parc public ou privé. Encore que la nécessité de placer des limites sur les droits de ces personnes mériterait discussion et réflexion sérieuses. Mais les travailleurs vivant de manière durable séparés de leurs familles, les travailleurs immigrés notamment, ne correspondent absolument pas à ce public. Ce sont des hommes majeurs, capables d'organiser leur vie à leur avantage, et décidés à rester durablement pour travailler dans un endroit tout en soutenant les dépenses de leur famille restée dans un autre endroit. Il n'y a aucune raison qu'ils subissent une restriction de leurs droits à cause de cette séparation, et ils ne sont pas, dans leur majorité, demandeurs d'un quelconque « accompagnement » pour les aider à s'intégrer dans le logement de droit commun. La majorité d'entre

eux se trouve très bien en étant logés avec leurs collègues et d'autres travailleurs isolés dans des logements collectifs prévus à cet effet.

En ce qui concerne la population vieillissante de retraités qui continuent d'habiter des foyers ou des résidences, soit pour maintenir les contacts et les habitudes de vie, soit pour garder ouvert l'accès à un système de santé fiable, les problèmes spécifiques de cette population sont abordés dans un article qui propose les orientations nécessaires pour une politique humaine et digne envers ces vieux travailleurs. Il est vrai que la France s'est construite dans l'après-guerre en puisant largement dans la force de travail originaire des anciennes colonies et zones d'influence de l'empire français. Il serait indigne, sinon pire, qu'elle refuse de prendre en considération les besoins des hommes vieillissants qui lui ont prêté leur vie durant l'essentiel de leur force vitale.

Voilà l'esprit qui anime les propositions de modification de lois qui suivent. Nous souhaitons en débattre avec l'ensemble de la classe politique et avec tous les membres du public qui y serait intéressés.

le 14 juillet 2021

**Copaf**

# PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DE LA LOI, DES RÈGLEMENTS ET DES DÉCRETS

## pour l'amélioration de la vie dans les logements-foyers pour travailleurs isolés

### EXPOSÉ DES MOTIFS

La loi SRU du 14 décembre 2000 a, pour la première fois, formalisé un certain nombre de droits pour les habitants des logements-foyers de travailleurs migrants. D'autres lois et décrets l'ont ensuite complétée.

Mais le bilan d'application de ces différents textes démontre qu'ils n'ont pas pris suffisamment en compte les caractéristiques spécifiques de la vie des résidents de ces logements, principalement que;

- pour la quasi-totalité d'entre eux, l'habitat en logement-foyer est un habitat stable et prolongé où ils sont appelés à vivre pendant de très nombreuses années y compris pendant leur retraite

et doivent donc bénéficier du respect de leur vie privée;

- ils vivent séparés de leurs familles qui sont restées dans leur village du pays d'origine et qui dans leur très grande majorité ne vont pas les rejoindre en France ; ils doivent donc contribuer à la subsistance des dites familles
- l'existence d'espaces collectifs est une nécessité tant pour mettre en œuvre les solidarités indispensables et un minimum de vie sociale à l'intérieur du foyer que vis-à-vis de leur communauté d'origine

Si l'insertion dans le concept global « résidence sociale », lui-même d'ailleurs peu défini, a favorisé un certain nombre de rénovations de ces foyers, elle a eu pour conséquence de nier ou tout du moins de réduire considérablement les besoins spécifiques légitimes de ces habitants par un plus petit dénominateur commun réductible.

Comme certains habitants de résidences sociales sont dépendants (personnes handicapées, très âgées...) ou ont vocation à y rester un temps limité, la loi et les pratiques qui s'en sont suivies des gestionnaires ont limité le droit absolu à la vie privée ainsi que les espaces collectifs.

Or il y aura encore pendant de très nombreuses années des résidences qui seront très majoritairement occupés par des travailleurs originaires de l'immigration, du fait de l'arrivée de nouveaux travailleurs, du maintien des retraités... sauf à vouloir

les faire revivre dans des logements insalubres de marchands de sommeil.

Il est donc indispensable qu'au sein de la définition globale de « résidence sociale » soit définie une catégorie particulière, celle de « résidence pour travailleurs isolés ».

Ceci est parfaitement possible, l'actuel article L 633-1 spécifie bien déjà au sein des résidences sociales la résidence « pension de famille » ou la « résidence accueil ».

Comme indiqué ci-dessus, cette résidence pour travailleurs isolés est caractérisée par 3 éléments principaux :

- les droits fondamentaux liés à un logement stable et privé pour des personnes majeures payant un loyer pour leur habitat;
- de réels espaces collectifs dédiés à la vie collective des habitants et tenant compte de leurs modes de vie.
- l'existence d'un réel dialogue social entre les habitants de ces résidences et leurs gestionnaires.

Compte-tenu du fait que les articles L 633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ainsi que les décrets subséquents ont déjà créé un cadre partiel pour les résidences pour travailleurs isolés, il est proposé non pas de créer une législation complètement autonome mais de compléter et préciser la législation présente par l'ajout d'alinéas ou d'articles

dans les articles de loi et décrets existants.

Voilà pourquoi il est proposé :

- l'ajout d'un alinéa dans les articles L 633-1, L 633-2 et L 633-4 ainsi que la création de deux nouveaux articles de loi, L 633-3-1 et L 633-4-2
- la modification ou un contenu complémentaire des articles R 633-1, R 633-2 et R 633-9 ainsi que si nécessaire de l'article R 633 -3

## I. PROPOSITION DE LOI

### Article 1

L'article L 633-1 du Code de la construction et de l'habitation est complété in fine par le paragraphe suivant :

**« La résidence sociale dénommée « résidence pour travailleurs isolés » est un logement foyer destiné principalement aux travailleurs adultes vivant de manière durable isolés de leurs familles. »**

*Commentaire : comme mentionné dans l'exposé des motifs, il est nécessaire pour que la spécificité des résidences pour travailleurs isolés au sein de l'ensemble « résidences sociales » puisse s'exprimer que leur définition s'inscrive dans la loi.*

### Article 2

Il est rajouté entre l'alinéa 7 et l'alinéa 8 de l'article L 633-2 le paragraphe suivant :

**« Les dispositions des 3 alinéas précédents ne s'appliquent pas aux résidences pour travailleurs isolés où l'accès au local privatif du résident ne peut être effectué qu'après son accord écrit. »**

*Commentaire : à la différence des résidences sociales où un accompagnement personnalisé est nécessaire, le respect de la vie privée dans les résidences pour travailleurs isolés implique que le gestionnaire ne puisse y pénétrer qu'avec le seul accord*

*écrit du résident. Quant à la référence à la sécurité, elle est, comme pour les locataires inopérantes. En cas de risque du gaz ou au feu, les services de sécurité comme les pompiers peuvent intervenir sous leur responsabilité sans qu'il existe un texte spécifique à ce sujet.*

### Article 3

Il est rajouté l'article L 633-3-1 suivant :

**« A titre dérogatoire, les dispositions des articles L 353-15-2, L 442-6 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les dispositions des articles 6, 20-1 et 24 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 sont applicables aux « résidences pour travailleurs isolés. »**

*Commentaire : les dispositions des articles 24 de la loi du 6 juillet 1989 et L 353-15-2 et L 442-6 sont celle relatives aux procédures en cas d'impayés et de résiliation judiciaire ainsi qu'en cas de démolition ou rénovation du bâtiment.*

*Celles des articles 6 et 20-1 sont celle relatives au droit au logement décent et à son application en cas de logement constaté comme indigne.*

*Il n'y a aucune raison pour qu'elles ne s'appliquent pas dans les résidences pour travailleurs isolés où trop souvent encore des expulsions sont réalisées sans le minimum de dispositions protectrices.*

*Quant aux dispositions sur le logement décent, il est grand temps que les résidents bénéficient du droit à un loge-*



ment digne et que si leur lieu d'habitation n'y répond pas, ils puissent demander à un juge de prendre les dispositions nécessaires pour le faire appliquer.

#### Article 4

Il est rajouté un paragraphe à la fin de l'article L 633-4 le paragraphe suivant :

**« 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. »**

*Commentaire : les dispositions de l'article L 2328-1 du Code du travail sont celle relatives au délit d'entrave au fonctionnement des instances représentatives du personnel.*

*L'effectivité des dispositions de l'article L 633-4 du CCH nécessite qu'il soit prévu des sanctions si elles ne sont pas respectées. A défaut, les résidents sont de fait dépendants du bon vouloir des gestionnaires.*

#### Article 5

Il est rajouté l'article L 633-4-2 suivant :

#### **L 633-4-2**

**Dans tout organisme gestionnaire gérant plus de 10 résidences pour travailleurs isolés, 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 une réunion des Comités de résidents, outre la réunion annuelle, en cas de projet concernant l'ensemble des logement-foyers, notamment un projet de révision du contrat de résident ou du règlement intérieur applicables dans tous les établissements.**

*Commentaire : il est nécessaire que les gestionnaires de résidences pour travailleurs isolés informent et dialoguent avec les représentants des résidents non seulement au niveau de chaque résidence mais également sur la politique menée par le gestionnaire au niveau d'ensemble de son activité.*

## II. PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DE DECRETS

Article R 633 -1 ( ou création d'un article D 633-1)

Il est rajouté les paragraphes suivants :

**Le nombre et la superficie minimum des locaux communs dans toute résidence pour travailleurs isolés sont les suivants :**

- moins de 50 logements dans la résidence, un local commun dont la superficie ne peut être inférieure à 20 m<sup>2</sup>
- entre 50 et 100 logements, deux locaux dont la superficie globale ne peut être inférieure à 40 m<sup>2</sup> dont un à disposition permanente des résidents
- plus de 100 logements, trois locaux dont la superficie globale ne peut être inférieure à 70m<sup>2</sup> dont deux à disposition permanente des résidents

**Les locaux communs sont mis à disposition des résidents sous la responsabilité du Comité de résidents.**

*Commentaire: la seule référence à des « locaux collectifs » n'est pas suffisante pour assurer qu'ils existent réellement et ont une superficie suffisante et une disponibilité réelle pour les résidents.*

Article R 633 – 2

Son contenu est remplacé par le contenu suivant :

**« Le contrat prévu à l'article L 633-2 précise le montant à acquitter pour le logement et les charges ainsi que les prestations facultatives supplémentaires que l'établissement propose. L'existence de prestations obligatoires ne peut être justifiée que dans les « résidences accueil » ou « pensions de famille. » Le contrat précise les conditions d'admission. Il est fait un constat d'état des lieux à l'entrée dans les lieux décrivant le matériel mis à disposition. Il est remis au résident deux jeux de clés, à charge pour lui de les remplacer en cas de perte.**

**Le contrat précise que les dispositions de l'article R 353-158 sont applicables aux logements visés à l'article L 633- 1 du CCH et le texte de ces dispositions est communiqué au résident s'il en fait la demande.**

**Le règlement intérieur est annexé au contrat et paraphé par la personne logée ou son représentant.**

**Dans les résidences pour travailleurs isolés, il est mentionné dans le règlement intérieur s'il a été approuvé par le Comité de résidents et les éventuels articles contestés par ce dernier.**

*Commentaire: les dispositions actuelles de cet article sont insuffisantes pour garantir des droits élémentaires des résidents et en particulier que:*

- chaque résident puisse disposer de deux clés de son lieu

d'habitation

- les conditions d'établissement du montant de l'équivalent loyer et des charges récupérables soient suffisamment transparentes et conformes à celles de tous les établissements conventionnés, définies à l'article R 353-158 du CCH
- les conditions d'élaboration du règlement intérieur soient connues de chaque résident

#### Article R 633 -3

Dans l'hypothèse de non modification de la loi, il est rajouté le paragraphe suivant :

**Dans les résidences pour travailleurs isolés, les dispositions des articles L 353-15-2, L 442-6 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que celles de l'article 24 de la loi n° 89-642 du 6 juillet 1989 sont applicables aux « résidences pour travailleurs isolés. ».**

*Commentaire : comme indiqué, à supposer que le vote de la proposition de loi prenne un certain temps, les dispositions précitées relatives aux procédures d'expulsion peuvent être prises par voie réglementaires set sont particulièrement urgentes dans une période de difficultés économiques aigues pour bon nombre de résidents.*

#### Article R 633-9

Le second paragraphe est remplacé par le paragraphe suivant :  
**Le règlement intérieur prévoit la durée maximum de l'hé-**

**bergement qui ne peut excéder un an pour une même personne hébergée, sauf dérogation exceptionnelle justifiée par l'appartenance à la famille directe de la personne logée et le dépôt d'une demande de logement social. Il indique, en tenant compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques du logement et des conditions de sécurité le nombre maximum de personnes pouvant être hébergées dans le logement. La personne logée doit informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge dans les 8 jours de leur arrivée.**

*Commentaire : les dispositions actuelles ne permettent pas de traiter correctement la question de l'hébergement temporaire qui de toute façon est une réalité appelée à se poursuivre pendant de nombreuses années eu égard à la pénurie de logements sociaux, particulièrement pour personnes célibataires ou vivant isolées de leurs familles.*

*La conséquence en est un non-respect de fait des dispositions, créant des situations conflictuelles et génératrices de danger pour la sécurité en regard des dissimulations qu'elles entraînent.*

*Il est de l'intérêt de tous que les dispositions soient clairement définies, tenant compte de la nécessité d'hébergement temporaire en particulier de membres de la famille dans des locaux qui sont en résidence sociale souvent moins exigus que précédemment. Et cela en regard de règles claires concernant la sécurité.*

# **PROPOSITIONS**

## **pour l'amélioration des droits des résidents immigrés retraités dans les logements-foyers et ailleurs**

Les résidents immigrés retraités et les futurs retraités âgés de 55 et plus représentent la classe d'âge la plus nombreuse dans les logements-foyers pour travailleurs immigrés (FTM et Résidences sociales).

Dès leur retraite (et aussi en cas de longue maladie ou de handicap) ils sont nombreux à faire des allers-retours entre leur pays d'origine et la France. En effet, ils veulent garder des liens avec la France pour plusieurs raisons (dont l'accès aux soins) longuement analysées dans de nombreuses enquêtes.

Ils ont donc besoin ici en France d'accéder à tous leurs droits et, en premier, de conserver une domiciliation. C'est pour cela qu'ils gardent à leur nom le logement qu'ils occupent, de façon intermittente, dans les logements-foyers. Mais, parce que leurs séjours dans les pays d'origine dépassent parfois les durées autorisées, ils sont alors nombreux à ne plus remplir les conditions exigées pour garder leur droit au séjour, au logement, à l'APL et deviennent des « fraudeurs ».

Ainsi, depuis les années 2000, les contrôles d'huissiers faits à

la demande d'Adoma (et d'autres gestionnaires de résidences sociales) sont suivis d'expulsion des logements, les contrôles de la Caf et de la Cnav dans les logements-foyers et ailleurs sont suivis de très lourdes amendes et très lourds remboursements et ont obligé des milliers de vieux travailleurs immigrés à devenir des sans domicile, à sur-occuper d'autres logements et souvent même à perdre leur droit au séjour.

Comme l'écrit le Canard enchaîné dans un article du 13 juillet 2011 : « Les vieux migrants sont priés de migrer ».

Pour stopper, ce qui aux yeux de tous les observateurs et de toutes les familles concernées, apparaît comme une terrible injustice et une discrimination scandaleuse, plusieurs solutions existent.

Nous proposons :

### **1. Concernant le séjour et la reconnaissance de la contribution des travailleurs immigrés retraités à la France :**

1.1 Rendre automatique l'obtention de **la carte de résident permanent**. Revoir dans ce sens les directives données aux Préfectures pour que cette carte soit accordée de façon systématique et sans conditions pour une durée illimitée.

1.2 Favoriser la **naturalisation** de tous les travailleurs immigrés retraités qui la demandent, qu'ils soient propriétaires, locataires ou résidents, vivant en famille ou isolés de

leur famille. Revoir dans ce sens la loi et les directives données aux Préfectures.

### **2. Concernant l'ARFS (Aide à la Réinsertion Familiale et Sociale) devenue l'AVFS (Aide à la Vie Familiale et Sociale) :**

Pour qu'elle réponde à son objectif (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui), cette mesure qui existe sous sa forme définitive depuis la loi n° 2019-1479 du 28-12-2019 (article 269) doit être améliorée et appliquée, d'où les propositions suivantes :

2.1. Que l'AVFS soit accordée à tous les migrants retraités qui la demandent, qu'ils soient mariés ou célibataires, vivant en famille ou isolés, dans les logements-foyers ou ailleurs.

2.2. Que le montant de l'aide soit augmenté de façon à être équivalent au montant de l'ASPA pour qu'il corresponde mieux aux besoins des personnes.

2.3. Que le renouvellement de l'AVFS soit simplifié en n'ayant pour seule exigence que la production d'un certificat de vie comme pour les caisses de retraite.

### **3. Concernant le logement, la domiciliation et l'hébergement provisoire :**

3.1. Pour rester et vieillir en foyer le plus longtemps possible,

jusqu'à un niveau de GIR nécessitant des soins impossibles à prodiguer dans un logement-foyer, il faut :

--que les résidents aient accès à tous les dispositifs en vigueur dans leur ville,

--des résidences adaptées au vieillissement avec des aménagements particuliers, avec des espaces privatifs et collectifs de qualité et adaptés, avec, dans chaque résidence, un lieu de rencontre pour les résidents âgés avec tables, chaises, fauteuils... possiblement en étage si un ascenseur existe.

De nombreuses mesures ont été proposées et pour certaines expérimentées. Il faut les reprendre et surtout les **appliquer**.

3.2. Pour les retraités ayant obtenu l'AVFS, prévoir en France leur **hébergement provisoire** quand ils ont besoin de revenir (un logement réservé à cet effet ou un hébergement facilité chez un proche le temps des soins ... dans le logement-foyer)

3.2. Pour les retraités faisant des va et vient entre leur pays et la France et qui n'ont pas l'AVFS, prévoir également leur **domiciliation** et leur **hébergement** soit dans le cadre de la location alternée (4 ou 2 retraités occupant chacun un logement pendant un trimestre ou un semestre et payant chacun le  $\frac{1}{4}$  ou la  $\frac{1}{2}$  de la redevance), soit dans le cadre d'un hébergement facilité chez un proche (sans le couperet des 3 mois), soit dans un logement réservé à cet effet dans le logement-foyer ...et sécuriser le cadre juridique de ces solutions.

3.3. Pour les retraités vivant principalement en France et vieillissant dans les logements-foyers, nous proposons que soient rendus obligatoires :

-- l'aménagement de quelques unités de vie (nombre à définir en fonction de la taille de la résidence) sur le mode des appartements partagés.

-- l'aménagement de quelques T1 Bis (nombre à définir en fonction de la taille de la résidence) avec double bail pour un résident âgé, malade, handicapé et son aidant.

3.4. Se donner les moyens pour que chaque résident âgé ou handicapé ait un référent qui puisse intervenir ou faire intervenir les services ad hoc en cas de besoin.

# ANNEXES

## LOI DU 23 DÉCEMBRE 1986

### Article 44

Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation **ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires** ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Les associations ci-dessus désignées doivent œuvrer dans le domaine du logement. Elles doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale. En outre, elles œuvrent dans le secteur locatif social et ne doivent pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le code de la construction et de l'habitation, et notamment par les articles L. 411 et L. 441, ou du droit à la ville tel que défini par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville.

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations ou groupements de locataires, définis au premier alinéa du présent article, pour leurs communications portant sur le logement, l'habitat et les travaux, dans un lieu de passage des locataires.

**Article 44 bis**

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 93

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 94 (V)

Les bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 41 ter sont tenus d'élaborer, avec les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine du bailleur affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, **les représentants des associations de locataires ayant obtenu 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections et les administrateurs élus représentants des locataires**, un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine.

Le plan de concertation locative, validé par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance du bailleur, définit les modalités pratiques de la concertation applicables aux immeubles ou aux ensembles immobiliers de leur patrimoine. Il précise notamment les règles destinées à formaliser les relations locatives locales, instaure un ou plusieurs conseils de concertation locative dont il peut prévoir la composition et prévoit des moyens matériels attribués aux représentants des locataires pour exercer leurs fonctions dans ce cadre. Il prévoit des moyens financiers, au moins égaux à 2 € par logement du patrimoine concerné par le plan et par an, pour soutenir



les actions des associations qui participent à la concertation locative. Ces moyens sont répartis entre les associations de locataires en fonction de leur résultat aux dernières élections des représentants des locataires. L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné.

Le plan doit être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Le plan fait l'objet de bilans et de révisions périodiques, dans les conditions qu'il définit, entre les partenaires visés au premier alinéa ci-dessus.

Dans un délai de trois ans après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, le Gouvernement présentera un bilan de la mise en oeuvre des mesures relatives à la concertation après avis des secteurs concernés de la Commission nationale de concertation.

Conformément à l'article 94 II de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, les quatre dernières phrases du deuxième alinéa, telles qu'elles résultent du I dudit article 94 de ladite loi, sont applicables lors du renouvellement de chaque plan de concertation

locative effectué après la publication de la présente loi et, au plus tard, le 1er janvier 2019.

**Article 44 ter**

Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 193 3° JORF 14 décembre 2000

Le conseil de concertation locative prévu à l'article 44 bis est consulté sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés, sur les projets d'amélioration ou de construction-démolition et plus généralement sur toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et au cadre de vie des habitants des ensembles concernés.

Il est composé de représentants du bailleur et de représentants des locataires désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44.

Les membres du conseil de concertation locative peuvent être assistés, dans les conditions fixées par le plan de concertation locative, de toute personne dont la compétence est jugée utile. Il doit être mis en place au plus tard dans les six mois qui suivent l'élaboration du plan de concertation locative et se réunir au moins une fois par an.

**Article 44 quater**

Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 95

Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 96

Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives, ou de construction-démolition, le bailleur mentionné à l'article 44 bis est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires, désignés dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 44. Lorsque le conseil de concertation locative, prévu à l'article 44 ter, existe, cette concertation est également réalisée dans son cadre. A défaut de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles et après en avoir informé le conseil de concertation locative, quand il existe le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet. La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.

Les documents et les diagnostics ayant permis d'élaborer le projet sont tenus à disposition des locataires et de leurs représentants.

Parallèlement, le bailleur informe la commune de ses projets et de l'engagement de la concertation.

Une fois le projet élaboré et avant le début de l'opération d'amélioration ou de construction-démolition, le bailleur dresse un bilan de la concertation qui comporte, le cas échéant, l'avis motivé des représentants des locataires. Il en informe les locataires réunis à cet effet.

Un décret fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application des articles 44 bis, 44 ter et du présent article.

**Code pénal article L226-4-2**

Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende.