

LE RÔLE DU COMITÉ DE RÉSIDENTS

LE COMITÉ DE RÉSIDENTS AUTREFOIS

- La plupart du temps, les délégués étaient les simples porte-parole de l'Assemblée générale, chargés de négocier avec le gérant. Les résidents ne connaissaient pas le propriétaire et souvent ils ne connaissaient que le concierge appelé gérant qui habitait sur place. Quand les résidents trouvaient que tel ou tel délégué ne tenait pas bien son rôle, ils le changeaient en Assemblée générale. En cas de conflit avec le gestionnaire, le plus souvent avec une grève des loyers, le comité de résidents devenait par la force des choses l'organisateur de la grève et le négociateur avec le patron.
- Une seule fois, les comités de résidents en lutte contre la Sonacotra entre 1974 et 1980, ont réussi à se coordonner et à organiser une très grande lutte sur presque toute la France et pendant plus de 5 ans. Mais, à la fin de la grève le comité de coordination des foyers en lutte a disparu.

AUJOURD'HUI, C'EST PLUS DIFFICILE D'ÊTRE DÉLÉGUÉ

- **La nouvelle politique des résidences sociales**, c'est une machine de guerre contre les travailleurs des foyers. Il s'agit pour les gestionnaires et les pouvoirs publics de casser la vie collective, d'expulser le maximum de résidents (ceux qui n'arrivent pas à payer, ceux qui hébergent des proches ou se font remplacer pendant leurs séjours au pays) et d'ouvrir les résidences sociales issues des FTM à « d'autres publics » très précaires et en limitant très fortement l'accès aux personnes qui travaillent régulièrement.
Les résidences sociales deviennent peu à peu le fourre-tout de la misère sociale.
C'est « *poussez-vous travailleurs immigrés que je mette mes pauvres* » et aussi : « *abandonnez vos espaces collectifs, 15 studios à 450 ou 500 € par mois c'est plus rentable que des salles polyvalentes et des cuisines collectives* ».
- **Le rôle des délégués devient difficile** : il leur faut comprendre cette politique, connaître les lois, savoir gérer des situations de plus en plus compliquées, savoir négocier avec le gestionnaire mais aussi les réservataires, les élu-e-s, le Ministère. .. Les délégués se sentent coincés « *entre le marteau et l'enclume* » ; ils ne sont pas entendus par les gestionnaires et les pouvoirs publics mais souvent, ils ne sont pas non plus soutenus par les résidents qui s'en remettent complètement à eux ou les critiquent car ils n'ont pas encore compris la nouvelle politique en cours.

Avec la loi SRU de 2000 puis la loi ENL de 2006, les délégués élus sont reconnus comme représentants des résidents mais uniquement dans le cadre du conseil de concertation.

NE PAS CONFONDRE LE CONSEIL DE CONCERTATION ET LE COMITÉ DE RÉSIDENTS

Attention ! le conseil de concertation, ce n'est pas le comité de résidents.

Le conseil de concertation, c'est juste le moment et le lieu où les délégués et le gestionnaire se retrouvent pour discuter.

Le conseil de concertation a été institué par la loi SRU de décembre 2000 et la loi ENL de 2006.

C'est l'**article L.633-4**

Il a été réglementé par le décret de 2007. C'est l'**article R.633-5**

Si vous voulez chercher sur internet :

Legifrance /différents codes /CCH (Code de la construction et de l'habitation)

Les codes ont 2 parties :

- la partie des lois, **ce sont les articles L**
- la partie des décrets d'application ou réglementation, **ce sont les articles R**

Voici ce que disent les lois de 2000 et 2006, **article L.633-4** :

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

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Voici ce que dit le décret d'application de novembre 2007, **article R.633-5** :

Dans tous les logements-foyers logeant plus de quinze [résidents] ... le gestionnaire ... prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation... et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution. Le conseil fixe ses règles de fonctionnement ; il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Ces premières mesures ont marqué une petite avancée, mais insuffisante.

Les délégués des résidents sont seulement élus pour rencontrer le gestionnaire dans le cadre du conseil de concertation. Ils ne forment pas **officiellement** un comité de résidents. La reconnaissance des délégués des résidents est donc très minimale. De plus, ils sont seulement **consultés** et du reste, en général, ils sont **de simples figurants** dans ces conseils de concertation.

Le gestionnaire, très souvent, utilise le conseil de concertation comme un simple moyen d'informer les délégués de ses décisions. Par exemple la révision des règlements intérieurs n'a JAMAIS été discutée, les règlements ont été imposés ; la concertation au préalable sur les travaux n'existe pas, la fermeture des salles collectives est imposée sans concertation etc.etc. Le dialogue est la plupart du temps un dialogue de sourds. Dans de nombreux cas, les élections et les conseils de concertation n'existent même pas ou sans aucun respect des règles légales.

Ainsi les délégués se sentent coincés « *entre le marteau et l'enclume* », entre les revendications des résidents qui aspirent à une vie paisible et collective et l'autoritarisme des gestionnaires et de l'administration.

NOUVEAU CHANGEMENT EN 2014 AVEC LA LOI ALUR QUI S'APPLIQUE EN 2016

La loi de mars 2014 reconnaît les comités de résidents

« Art. L. 633-4. - Dans chaque établissement, tel que défini à l'article L. 633-1, sont créés un conseil de concertation et un comité de résidents.

Enfin, les deux instances sont bien nettement séparées.

Le comité de résidents ce sont les délégués qui représentent les résidents. Le conseil reste le cadre de discussion entre le gestionnaire et le comité.

La loi dit, article L.633-4 :

« Le comité de résidents est élu par l'ensemble des résidents du foyer pour une période définie par le règlement intérieur et maximale de trois ans... Le comité de résidents représente les personnes logées dans le foyer... Les modalités de fonctionnement et de désignation des membres du comité de résidents sont fixées par décret.

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. »

C'est pour mieux affirmer le rôle du comité de résidents et ses compétences dans le cadre du conseil de concertation que nous avons manifesté le 3 juin et le 6 novembre 2015

Le ministère a rédigé un décret qui n'apporte rien de plus que la loi et qui est en recul sur la question du scrutin.

LE COMITE DE RESIDENTS A MAINTENANT DE NOMBREUX RÔLES

1°) Gérer les problèmes au quotidien, en sachant que le gestionnaire cherche la rentabilité des résidences sociales, à dépenser le moins possible et à faire payer le maximum par les résidents.

- ➔ Gérer les réclamations pour tous les problèmes techniques (pannes d'ascenseurs, coupures d'électricité, fuites, volets bloqués, ventilation ou plaques électriques défectueuses, ampoules mortes ...). Il faut que le gérant **donne au résident le récépissé (ou double ; ou avis technique) de la réclamation**. Il faut ensuite que le comité de résidents récupère tous ces documents et que régulièrement, **il fasse le point avec le gérant** sur les types de dysfonctionnements, de problèmes techniques et sur les délais de réparation. Il faut ensuite que le **conseil de concertation trouve des solutions** pour améliorer ce problème des délais.
- ➔ Gérer tous ces problèmes techniques, c'est à la fois négocier en conseil de concertation et sensibiliser les résidents sur les charges et prestations, sur les travaux, la consommation des fluides, la responsabilité du gestionnaire et du propriétaire, etc.
- ➔ Il faut mettre à l'ordre du jour du conseil de concertation la maintenance et les travaux, il faut que le conseil de concertation discute **minutieusement** des travaux, de leurs échéances (dates) et du budget qui leur est affecté.

2°) Préparer collectivement les réunions de conseils de concertation.

C'est fini le moment où un délégué se rend à un conseil de concertation sans avoir participé à une **réunion de préparation** :

- ➔ préparer soigneusement l'ordre du jour, décider qui va argumenter sur tel ou tel point, exiger du gestionnaire les documents nécessaires (détail des charges, des prestations, des consommations de fluides, cahier des charges des prestataires, suivi des réclamations, taux d'augmentation de EL + C etc.), relire la loi, avoir les comptes rendus des séances précédentes ...
- ➔ quand le gestionnaire remet le compte rendu de la réunion, le comité doit se réunir très vite pour valider, amender ce compte rendu ou insérer des désaccords. Ensuite ce compte rendu deviendra un document officiel
- ➔ exiger le local équipé, les moyens de communication, le tableau d'affichage, la boîte aux lettres, le budget de fonctionnement
- ➔ ne pas oublier d'afficher pour les résidents les ordres du jour et les comptes rendus ; au besoin convoquer une assemblée générale pour mieux expliquer.

3°) Sensibiliser, informer, mobiliser les résidents

Être un simple porte-parole des résidents, c'est fini. Les délégués doivent fonctionner en groupe uni, en comité pour défendre les intérêts des résidents. Ils doivent :

- ➔ Sensibiliser et informer les résidents (AG, porte-à-porte, affichage...)
- ➔ Sensibiliser les résidents et travailler avec les avocats sur la question des impayés pour éviter les expulsions (voir FICHE DU COPAF).
- ➔ Lutter contre les expulsions des titulaires qui hébergent des proches, discuter de cette question de la « suroccupation » en conseil de concertation, trouver des solutions avec le gestionnaire pour éviter les expulsions (voir FICHE DU COPAF), sensibiliser les résidents, leur expliquer comment et pourquoi faire des demandes de logement social et des recours DALO.
- ➔ Faire des propositions acceptables par les résidents et les gestionnaires pour la sécurité du foyer.

4°) Préparer les recours au Tribunal

Soit parce que le gestionnaire traîne des résidents au tribunal

Soit parce que le gestionnaire ne respecte pas ses devoirs et la loi et que ce sont alors des résidents qui l'attaquent en Justice.

Dans tous les cas **il faut que le comité de résidents prépare avec les résidents concernés et les avocats les séances du tribunal**. Il faut accumuler des preuves : des courriers, de préférence des recommandés, des traces écrites, des photos, des témoignages, des déclarations sur l'honneur, des pétitions, des constats d'huissier faits à la demande des résidents... (VOIR FICHE COPAF). Il faut prévoir le paiement des frais.

5°) Gérer la vie collective

Depuis que les délégués sont élus, ce sont eux qui discutent dans le cadre du conseil de concertation des **conventions à signer avec le gestionnaire** concernant l'utilisation des salles collectives ou des activités de cuisine collective. Le comité doit alors contrôler le bon fonctionnement des activités collectives. C'est lui qui fait les rappels à l'ordre des résidents qui salissent ou qui jettent par la fenêtre, des résidents qui créent des conflits, qui ne respectent pas les règles de vie commune... ; c'est encore lui qui organise des

animations, voire des cours d'alphabétisation ou d'informatique. Il se soucie des jeunes sans travail et sans logement et travaille à l'unité de tous.

6°) Intervenir auprès des décideurs

Aujourd'hui **les comités de résidents et leurs coordinations doivent aussi intervenir auprès de tous ceux qui décident** : le gouvernement en premier lieu, les députés et les sénateurs qui font les lois, les élus des municipalités et des communautés d'agglomérations... Ils doivent se soucier de l'opinion publique, alerter les journalistes, les associations, syndicats et personnes des réseaux de soutien. Les résidents ne peuvent rester enfermés dans leurs foyers, il faut sortir, être visibles, manifester dans la rue, **affirmer leur citoyenneté**.

7°) Se former

Il faut que le comité de résidents se forme, connaisse ses droits, les lois, le fonctionnement de la Justice, des municipalités, des communautés d'agglomérations et du Parlement (Assemblée nationale et Sénat). Il faut que chaque comité connaisse le projet social, la convention APL de sa résidence...

6°) Assumer le travail social non fait par le gestionnaire

Très souvent les délégués aident les résidents à remplir leurs différents formulaires et demandes. Ils y passent de nombreuses heures. Il faut donc qu'ils aient plus de contacts avec les associations, les travailleurs sociaux, qu'ils puissent orienter les résidents dans leurs démarches. Il faut qu'ils aient les bonnes réponses pour les vieux résidents retraités. Il faut aussi que ces points soient discutés en conseil de concertation et que le comité donne son avis sur les projets du gestionnaire concernant l'accompagnement social.

C'est pourquoi le rôle du comité de résidents est difficile.

Aussi le comité de résidents doit fonctionner comme un comité, un groupe uni

- ➔ au moment des élections, les candidats doivent se mettre d'accord sur le mode de scrutin, sur leur programme et sur leur fonctionnement futur (régularité des réunions, qui sera président, secrétaire ou trésorier, qui touchera le budget de fonctionnement...).
- ➔ vérifier que le comité dispose d'un local équipé, d'un tableau d'affichage et d'une boîte aux lettres...
- ➔ faire des réunions régulières pour faire le point, fixer les revendications, prendre des décisions, préparer l'ordre du jour des conseils de concertation, valider les PV ... Il faut absolument trouver un délégué qui tienne le secrétariat et qui sache écrire et si possible gérer une messagerie internet.
- ➔ bien communiquer et sensibiliser les résidents : tenir par exemple une permanence pendant le week-end pour les recevoir les résidents, tenir le plus souvent possible des assemblées générales, faire du porte-à-porte etc.
- ➔ être partie prenante de toutes les coordinations par gestionnaire ou par territoire.

COPAF Mars 2016

copaf@copaf.ouvaton.org

<http://www.copaf.ouvaton.org>