

## **En 2009, dans les foyers de travailleurs immigrés...**

### **Les devoirs du locataire, oui !**

### **Les droits du locataire, non !**

Adoma, ex-Sonacotra, est une société d'économie mixte (SEM) gestionnaire et propriétaire de quelques centaines de foyers de travailleurs migrants (FTM) devenus pour certains résidences sociales (RS). Les résidents de ces logements-foyers n'ont pas le statut de locataires mais un sous-statut encore proche de celui des résidents d'hôtels. Ils sont le plus souvent des travailleurs immigrés, logent dans des chambrettes ou studettes minuscules pour lesquelles ils paient une redevance très élevée. Adoma est donc une SEM rentable et riche.

Aujourd'hui les résidents des foyers Adoma reçoivent une lettre exigeant qu'ils signent un nouveau contrat et un nouveau règlement intérieur (un seul exemplaire pour plusieurs centaines de résidents à lire au tableau d'affichage), le tout accompagné d'un fort chantage, exemple : « *si vous ne signez pas, vous ne pourrez pas renouveler votre carte de séjour ...* ».

Le texte ci-dessous se comporte trois parties :

1. de larges extraits du contrat et surtout du règlement intérieur : longue liste d'interdictions et d'obligations ; aucuns droits, que des devoirs !
2. le non-droit, le retour des foyers-prisons : analyse des textes ;
3. ce que nous voulons.

### **1°) Avec Adoma/Sonacotra, les foyers prisons ont de l'avenir !**

Le ton général est donné dès les premiers mots du règlement intérieur (RI) :

« Tout résidant devra... ». Et suit une longue liste d'obligations et d'interdictions.

Exemples (ce qui est souligné l'est par nous) :

Article 2 du RI « Ne pas modifier ou changer les serrures des portes ... Toute transformation des serrures existantes ou adjonctions d'autres systèmes de fermeture sont formellement prohibées. »

Article 7 du Contrat « la serrure de la porte du logement ne peut être modifiée ou changée qu'à l'initiative d'Adoma et tout système additionnel de fermeture est formellement prohibé. »

Article 2 du RI « Ne pas introduire d'animal ... » ; « Ne pas ajouter de chauffage individuel et/ou de plaques chauffantes... » ;

Article 7 du RI « Le résidant est tenu d'avertir le responsable de toute absence prolongée et de s'acquitter par avance du montant de la redevance correspondant à sa période d'absence. A défaut, le résidant peut-être mis en demeure de se présenter au bureau de la résidence en vue d'établir sa présence *effective* dans l'établissement. En cas de non réponse dans les HUIT jours, le titre d'occupation sera résilié du fait du manquement grave du résidant à son obligation d'occupation effective des lieux. La résiliation prendra alors *effet* un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception. »

Article 8 du RI « Le résidant peut, sous sa responsabilité, recevoir des visiteurs. Ceux-ci ... n'ont pas accès aux salles d'eau ... les visites ne sont autorisées que de 8h00 à 21 h00. »

Article 9 du RI « Pour Une période maximale de trois mois par an, chaque résidant a la faculté d'accueillir une personne de son choix ... Pour des motifs de sécurité et de responsabilité, il doit obligatoirement, au préalable, en avertir le responsable de la résidence

en lui fournissant une pièce d'identité de son invité et en lui précisant les dates d'arrivée et de départ de celui-ci. Ces renseignements sont consignés dans un registre ouvert à cet *effet* et émargé par le résidant accueillant.

... Le résidant accueillant ... acquittera un montant forfaitaire journalier correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement ; ce montant journalier sera précisé par voie d'affichage ... Un même invité ne pourra être accueilli dans la résidence que pour une période totale ne pouvant excéder trois mois par an. Cette possibilité d'hébergement pourra être refusée, au regard des règles de sécurité en vigueur dans l'établissement. En outre, cet hébergement devra intervenir dans le respect des conditions visées aux articles L.622-1 à L.622-7 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, ci-joint en annexe I, celle-ci faisant partie intégrante du présent Règlement Intérieur. Pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de tranquillité des résidants, tout hébergement exercé en dehors des règles établies ci-dessus est formellement interdit. Le résidant ne saurait en effet héberger toute personne quelconque, de manière définitive ou temporaire, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Cette situation générant une sur occupation mettant en péril la sécurité des résidants de l'établissement, le résidant qui y consentirait devrait y mettre fin sous 48h00 après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 10 du RI «Le résidant est tenu d'occuper personnellement le logement mis à sa disposition et de n'en consentir l'occupation à aucune tierce personne, à quelque titre que ce soit, partiellement ou en totalité, à titre onéreux ou à titre gratuit. A défaut d'occupation personnelle et faute pour le résidant d'avoir répondu sous huit jours à toute mise en demeure de se présenter au bureau en vue d'établir qu'il occupe personnellement le logement, celui-ci sera repris et vidé des effets qu'il contient ... »

Article 4 du Contrat « Adoma informe les occupants [en cas d'exécution de travaux] par voie d'affichage 15 jours avant le début des travaux... »

Article 4 du RI « Ils [les résidants] en seront avertis par voie d'affichage au moins un mois avant la date de début des travaux. »

Etc...

Le résidant d'Adoma est donc très loin d'être un locataire et même on se demande s'il s'agit bien du logement d'un travailleur adulte, d'une caserne ou d'un internat. Pourtant le bon sens et la CEDH (Convention Européenne des Droits de l'Homme) voudraient que toute personne logée, y compris dans un foyer, soit considérée comme ayant « la jouissance privative des lieux » occupés (ce que revendique l'article 2 du contrat Adoma) et le « droit entier à la vie privée ».

### **Et bien non ! En 2009, c'est le retour en force des foyers - prisons !**

Pourtant Adoma/Sonacotra exige que les résidents se plient aux devoirs des locataires en leur imposant – non pas le droit commun, ce n'est pas dans la culture de la maison Adoma/Sonacotra – mais uniquement les *devoirs* communs des locataires.

Article 7 du Contrat « ... Payer les impôts et taxes légalement à sa charge ... » et article 2 du RI « ... S'acquitter des impôts et des taxes légalement mis à charge et notamment la taxe d'habitation. » (Jusqu'à aujourd'hui, les résidents des foyers, puisque n'ayant pas la jouissance privative de leur local, ne payaient pas la taxe d'habitation, qui était acquittée, largement dégrévée, par le gestionnaire).

Article 2 du RI « Faire son affaire du nettoyage des parties privatives... ».

Article 7 du Contrat « ... faire son affaire de toutes les assurances garantissant ses biens personnels et sa responsabilité civile ... »

Article 5 du RI « Adoma n'est pas responsable des dommages subis par les biens du résidant pouvant survenir dans son logement ... Le résidant fera son affaire de la souscription d'assurances garantissant ses biens ainsi que sa responsabilité civile. »

## **2°) Une logique anti-démocratique et répressive : maintenir les travailleurs des foyers dans le non droit et le contrôle social le plus réactionnaire.**

Il n'y a qu'une contradiction apparente dans la double logique des devoirs communs imposés et le droit commun retiré : il s'agit en effet, comme le rapport Cuq le préconisait en 1996, de soutirer le maximum d'argent aux travailleurs pauvres et les faire rentrer dans les processus tous azimuts de marchandisation ; il s'agit en même temps de continuer à les discriminer et à les marginaliser.

Ainsi, le contrat et le règlement intérieur révèlent la volonté profonde d'Adoma :

**d'interdire aux résidents toute vie privée** ; ils n'ont donc pas le droit de recevoir, ni d'héberger, pas le droit de vivre avec quelqu'un, pas le droit de poser leur serrure et d'empêcher que le personnel Adoma vienne "visiter" leur chambre derrière leur dos, pas le droit d'avoir un animal, pas le droit d'organiser leur chambre comme ils l'entendent, etc.

Le dit règlement prétend restreindre les horaires de visite dans le foyer, de 8 h à 21 h revenant au sinistre foyer-prison alors que la seule restriction aux visites ne peut être que celle de ne pas gêner ses voisins.

Quant à interdire d'installer la serrure de son choix alors que tout lieu privé peut être fermé par le titulaire du droit sur ce lieu par la fermeture qu'il entend, aucun propriétaire privé ou HLM ne pourrait prétendre imposer une telle interdiction, totalement illégale.

**de contrôler tous les moments de la vie des résidents et tous leurs gestes** ; par exemple, les résidents doivent déclarer au préalable l'identité de leur "invité" et présenter sa pièce d'identité (ce qui est un abus de pouvoir), ils doivent répondre sous HUIT jours ou sous 48 h aux mises en demeure (on suppose du reste qu'Adoma/Sonacotra se réserve le "droit" de pénétrer dans la chambre du résident pour vérifier l'efficacité de la mise en demeure), etc.

**de pratiquer l'arbitraire, d'imposer toujours ses décisions sans concertation** ; un Conseil de concertation a été institué par les lois SRU et ENL. Adoma reprend le texte dans son règlement intérieur « *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...* ». Aucun conseil de concertation n'a été réuni avant l'élaboration de ce règlement intérieur, aucune consultation sérieuse n'a été organisée ni au niveau des foyers, ni au niveau de la Coordination des délégués des foyers.

Autre exemple de non concertation et d'arbitraire, les dispositions du contrat concernant la réalisation de travaux : ainsi, en cas de relogement provisoire, aucune concertation n'est prévue, le résident étant placé dans l'alternative d'accepter le relogement provisoire proposé de se voir expulsé. Après travaux, le projet de contrat parle de "possibilité" de relogement alors que cela constitue un droit. Et en cas de "réduction des capacités d'accueil", rien n'est mentionné sur les modalités et la concertation nécessaire pour déterminer qui seraient les résidents réintégrant le foyer et ceux qui seraient relogés dans un autre foyer. Le règlement intérieur précise que les résidents devront supporter l'exécution des travaux "sans indemnité

ni diminution du prix". Là encore aucune concertation n'est prévue, l'Adoma se réservant le "droit" de faire ce que bon lui semble.

**d'intimider les résidents et se présenter comme loi et juge** ; Adoma limite d'elle-même le droit d'hébergement à une durée maximum de 3 mois alors que le décret d'application de la loi de novembre 2007 mentionne une période de 2 fois 3 mois soit 6 mois.

La déclaration d'une association ayant son siège dans l'établissement ne vaut que "temporairement" : on suppose là aussi que c'est Adoma qui décide sinon pourquoi ne pas renvoyer à la loi ?

En cas d'absence prolongée, le résident devra payer à l'avance ses redevances. On imagine tout de suite le retraité qui touche le minimum vieillesse payer d'avance plusieurs mois de loyer en une seule fois, on imagine le travailleur africain qui préférera payer à l'avance ses redevances et partir les mains vides au pays...

Sur ce point, la seule obligation légale est de payer sa redevance ou son loyer aux échéances mensuelles normales. Encore plus inacceptable, la prétention qu'en cas de non paiement à l'avance, les représentants d'Adoma pourraient alors rentrer dans la chambre et en enlever les affaires du résident, réalisant par là une expulsion de fait sans décision judiciaire.

Toujours en cas d'absence prolongée, il est interdit au résident de prêter sa chambre ou de négocier la présence d'un remplaçant. Pourtant, tout locataire peut prêter son logement dès lors qu'il reste seul responsable du paiement et bénéficiaire du droit sur celui-ci.

**Le contrat et le règlement intérieur révèlent l'absence de tout souci du bien-être des résidents** ; ils révèlent au contraire le mépris des travailleurs pauvres et de leurs pratiques communautaires et solidaires. Adoma ne peut faire respecter son règlement intérieur sans empiéter dangereusement sur les libertés individuelles, l'arbitraire ne peut qu'être la règle.

Le double discours est permanent, on interdit de poser sa serrure mais on déclare le résident entièrement responsable de sa chambre et de ses biens. On oblige le résident à déclarer son "invité", à "déclarer toute anomalie", à "déclarer ses absences", bref à être sans arrêt chez le gérant, alors que le bureau du dit gérant est vide du vendredi au lundi et le soir quand les résidents reviennent du travail.

Les mots utilisés, "personne hébergée" et non pas "personne logée", "manquement grave" "mise en demeure", formellement prohibé" pour des choses qui relèvent de la vie privée et de la liberté personnelle, les arguments mis en avant, "l'hygiène, la tranquillité et la sécurité des résidents" cachent mal la volonté d'encaserner les résidents, de les contrôler, de casser leurs solidarités, d'expulser qui bon lui semble, bref de les insécuriser. Et ce ne sont pas les pratiques d'une partie du personnel Adoma (jouer au "petit chef", menacer, pénétrer dans les chambres sans autorisation, laisser le passe à un homme d'entretien sans témoin ...) qui vont nous rassurer sur l'application de ce règlement d'un autre âge.

### **Pourquoi, en 2009, ce retour en force des foyers - prisons ?**

Alors que les années 70 ont connu une très grande grève des résidents « contre ces règlements intérieurs de caserne, pour le statut de locataire et pour l'égalité des droits entre français et immigrés »,

Alors que les quelques petites avancées de la loi SRU de 2000 (le foyer devient une *résidence principale*, les résidents ne sont plus hébergés mais *logés*, un *conseil de concertation* est institué pour organiser un cadre formel et réglementé de concertation entre gestionnaire et représentants des résidents) pouvaient laisser penser que les pouvoirs publics avaient choisi de rapprocher (très légèrement cela dit) le statut du résident de celui du locataire,

Pourquoi ce choix de l'encasernement de travailleurs adultes, dans des établissements où ils vivent souvent plusieurs décennies ?

Pour nous, dans le contexte actuel de précarisation et de paupérisation massives d'une grande partie des classes populaires, **trois raisons** :

- 1) Les pouvoirs publics ont décidé de transformer les FTM en résidences sociales. Il n'est plus question d'imaginer des logements adaptés pour des travailleurs vivant de façon durable sans leur famille. Il n'est plus question que de résidences sociales c'est-à-dire d'établissements pour caser pendant deux ans maximum des « personnes en difficulté ». C'est « poussez-vous les travailleurs immigrés que je loge mes pauvres ». Les redevances devant alors être en partie payées par l'APL, la gestion de ces nouveaux fourre-tout de la misère sociale pourrait être « équilibrée ». Cet entassement des pauvres, baptisé « mixité sociale » devant se faire dans des établissements petits pour que les habitants deviennent invisibles aux yeux des voisins soupçonneux voire racistes.
- 2) Les travailleurs qui avaient réussi malgré tout à s'auto-organiser et à mettre en pratique entre eux de nombreuses solidarités, y compris en hébergeant des sans-papiers, représenteraient des dangers graves pour la République. Il faut donc casser les solidarités et communautés existantes : mobilité, intégration, chacun dans sa boîte, dépenser le maximum en France ... deviennent les mots-clés.
- 3) Longtemps le statut des foyers de travailleurs migrants a été assimilé à celui des hôtels pour des travailleurs que l'on considérait de passage, à surveiller et à contrôler de très près ; donc pas question de leur accorder le droit commun. Malgré la grève des années 70, le statut des foyers n'a que très peu évolué, l'Etat français ayant une politique assez constante de marginalisation, de contrôle et de répression de ses travailleurs immigrés.

### **3°) Nous voulons**

- **le retrait des textes qu'Adoma veut aujourd'hui imposer ;**
- **la vraie reconnaissance des droits et des garanties du statut de locataire pour les résidents de foyers, qu'ils soient ou non résidences sociales.**

**Nous demandons à toutes les associations, organisations politiques et syndicales de soutenir plus fermement les résidents des foyers :**

- **dans leur refus de signer ces textes,**
- **contre la politique répressive d'Adoma qui traîne en justice des centaines de résidents "coupables" d'avoir hébergé un proche,**
- **pour obtenir une nouvelle loi donnant aux résidents les droits et garanties des locataires et faisant entrer les foyers-taudis dans la catégorie du logement indigne.**

**COPAF (Collectif pour l'Avenir des Foyers), février 2009**



8, rue Gustave Rouanet, 75018 Paris  
Tél. 01 46 06 09 69 / 06 87 61 29 77  
copaf@copaf.ouvaton.org

