

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Retiré

AMENDEMENT

N° CE621

présenté par

M. Alauzet, Mme Allain, M. de Ruyg, Mme Bonneton et Mme Abeille

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 22, insérer l'article suivant:**

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :

« Un décret en Conseil d'État fixe le nombre et la superficie minimum des locaux communs en fonction du nombre de résidents dans un logement-foyer. Ils sont constitués au minimum, d'un local pour le comité de résidents, d'un espace-cuisine et d'une salle polyvalente. »

« Les dispositions des articles L 353-15-1, L 441-2-3, L 442-6, L 613-3 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que les dispositions des articles 6, 20-1 et 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sont applicables aux logement-foyers. »

II. Il est inséré, après le troisième alinéa de l'article L. 633-2, l'alinéa suivant :

« Le contrat et le règlement intérieur ne peuvent comporter de clauses instituant des limitations, autres que celles fixées par la loi, à la jouissance à titre privé par la personne logée du local privatif mis à sa disposition et constituant son domicile. »

III. Les articles L. 633-4 et L. 633-4-1 sont ainsi rédigés :

« *Art. L. 633-4.* - Dans tout établissement mentionné à l'article L 633-1 où sont logées plus de 30 personnes, il est constitué un Comité de résidents représentant les personnes logées ainsi qu'un Conseil de concertation. »

« *Art. L 633-4-1.* - Le Comité de résidents, doté de la personnalité morale, représente les personnes logées dans les relations avec le gestionnaire et le propriétaire de l'établissement, s'il est distinct du gestionnaire, ainsi qu'avec la Mairie, la Préfecture et toutes instances administratives ou sociales sur toutes questions pouvant avoir une incidence sur la vie individuelle ou collective des personnes logées.

« Ses membres sont élus pour un mandat de 3 ans au plus, renouvelable. Sont éligibles toute personne titulaire d'un contrat de résident depuis plus d'un mois, avant la date des élections ; sont électeurs toute personne titulaire d'un contrat à la date des élections.

« Le Comité de résidents est composé de 3 représentants titulaires et trois suppléants pour les établissements où sont logées moins de 100 personnes ; ce nombre est augmenté d'une unité par tranche de 50 personnes supplémentaires.

L'organisme gestionnaire organise les élections en informant la Mairie de la commune où est situé

le logement-foyer. Quand un Comité de résidents a été élu, il organise avec le gestionnaire les élections suivantes, en signant, au moins un mois avant la date de renouvellement, un protocole électoral.

« Le gestionnaire met à la disposition du Comité de résidents un local où celui-ci peut se réunir ainsi qu'une subvention et des moyens de communication adaptés (tableau d'affichage, boîte aux lettres, édition de documents, lieu d'archivage...). »

IV. Sont créés les trois articles L. 633-4-2, L. 633-4-3, et L. 633-43-4 suivants :

« *Art. L. 633-4-2.* - Le Conseil de concertation est l'organe permanent de dialogue et de concertation entre les résidents, l'organisme gestionnaire du logement-foyer et le propriétaire du logement-foyer, s'il est distinct du gestionnaire.

« Le Comité de résidents constitue la délégation des personnes logées au sein du Conseil de concertation, composé également en un nombre au plus égal à celui des résidents, de représentants du gestionnaire et du propriétaire.

« Le Conseil, où peuvent également siéger à titre consultatif des représentants de la Mairie et des associations ou personnes oeuvrant pour l'amélioration des conditions de vie dans les établissements, se réunit à la demande du gestionnaire ou du Comité de résidents et au moins 2 fois par an.

« Le Conseil est convoqué par le gestionnaire qui assure les moyens matériels des réunions et inclut à l'ordre du jour les points sollicités par les différentes parties. Le Conseil est présidé par un représentant du gestionnaire et un membre du Comité de résidents, désigné par celui-ci, en est le secrétaire.

« Le Président et le secrétaire établissent conjointement l'ordre du jour des réunions et ont la responsabilité de préparer le Procès Verbal devant être adressé à toutes les parties dans le mois suivant la réunion.

« Le Conseil est obligatoirement consulté préalablement sur 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 d'un établissement.

« Une fois par an, l'organisme gestionnaire présente au Conseil un rapport sur les comptes d'exploitation du logement-foyer et les perspectives pour l'année suivante, les documents justificatifs étant adressés ou mis à disposition des membres du Conseil au moins 8 jours avant la réunion.

« Si la majorité du Conseil vote contre un projet ayant une incidence directe sur la disposition des espaces collectifs, notamment une suppression ou modification de la destination d'espaces collectifs, celui-ci doit être représenté à une nouvelle réunion du Conseil. En cas de nouveau vote de rejet, le projet concerné ne peut être mis en œuvre sauf vote favorable majoritaire des personnes logées dans une consultation organisée conjointement par le gestionnaire et le Comité de résidents.

»

« *Art. L. 633-4-3.* - En cas d'absence de candidats à l'élection des membres du Comité de résidents, un Procès Verbal de carence est adressé par le gestionnaire dans les 8 jours au Président du Tribunal d'instance et affiché dans le logement-foyer. A l'expiration d'un délai de 2 mois après la réception du PV de carence au Tribunal, toute personne logée dans l'établissement peut demander l'organisation de nouvelles élections qui doivent se tenir alors dans un délai d'un mois.

« Les litiges concernant les élections sont soumises au Tribunal d'Instance dans les mêmes formes et conditions que celles concernant les élections des délégués du personnel dans les entreprises.

« 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. »

« Art. L. 633-4-4. - Tout organisme gérant plus de 20 logement-foyers en France est tenu de faire siéger un minimum de 2 délégués des résidents dans son Conseil d'Administration, ou structure d'administration équivalente, de leur communiquer tous les documents transmis aux membres du Conseil d'Administration.

« Ces délégués ont à minimum voix consultatives au sein du Conseil.
« Les modalités d'élection de ces délégués sont prises en concertation avec les Comités de résidents et donnent lieu à établissement d'un protocole électoral. Les contestations sur le contenu et l'application de ce protocole sont de la compétence du Tribunal d'instance du siège social de l'organisme gestionnaire.

« S'ils s'estiment insuffisamment informés, une fois par an maximum, les délégués peuvent former une demande motivée à l'organisme de contrôle de la gestion du logement social, la MILOS, d'établir un rapport sur la gestion de l'organisme gestionnaire. Le refus éventuel de l'établissement d'un tel rapport doit être adressé aux délégués dans un délai de 2 mois et être motivé. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les habitants des logements-foyers ont longtemps vécu sans que leur statut, leurs droits et obligations concernant la vie dans ces foyers soient précisément définis.

La loi SRU du 14 décembre 2000, au travers des articles L 633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été une première étape dans la définition d'un statut. Celle-ci a été complétée par des dispositions des lois des 13 juillet 2006 et 25 mars 2009 et des décrets subséquents, dont celui du 23 novembre 2007.

Ces textes n'ont cependant pas pris suffisamment en compte des éléments essentiels de la vie des résidents de ces logements et de leurs caractéristiques spécifiques, en particulier :

- pour beaucoup de ces occupants, l'habitat en logement-foyer est un habitat stable et prolongé et ils sont appelés à y vivre pendant de nombreuses années,
- ils doivent donc pouvoir bénéficier des droits fondamentaux liés à un logement stable et privé,
- l'existence d'espaces et de services collectifs, caractéristique essentielle de ce type de logements, doit être réaffirmée et ceux-ci doivent être gérés en prenant en compte les aspirations des résidents
- ceci suppose une reconnaissance d'organes les représentant et une clarification du rapport entre ces organes et les associations ou organismes gestionnaires des dits logements-foyers ainsi que la possibilité de contrôle de ceux-ci

Le présent amendement a donc pour objet de :

- mieux affirmer le droit à une vie privée pour les résidents des logement-foyers dans l'espace mis à disposition de chacun et la nécessité des espaces collectifs
- permettre que les dispositifs législatifs et réglementaires déjà existants de protection de leur droit au logement pour les locataires du secteur locatif privé ou social soient étendus aux résidents des logement-foyers.
- définir les organes de représentation des résidents, leur mode de désignation et leurs domaines d'interventions et de compétence.
- de définir les rapports entre ces instances et les gestionnaires des logement-foyers dans la gestion des espaces et services collectifs et leurs droits minimums d'informations.