



Le dispositif de protection minimum des personnes logées en logement-foyer

(article 74 ENL / CCH : art. L.633-1 et s et R. 633-1 et s./ décret du 23.11.07 : JO du 25.11.07)

L'ADIL GUADELOUPE VOUS INFORME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a instauré des mesures visant à mettre en œuvre un statut d'occupation pour les personnes vivant dans les logements foyers : contrat écrit, contenu minimum du contrat, motifs de résiliation du contrat par le gestionnaire limitativement énumérés ou encore règles de concertation collective. Après avoir été modifiées par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, ces dispositions sont complétées par le décret du 23 novembre 2007 qui en précise les conditions d'application.

➤ Champ d'application du dispositif

Le dispositif s'applique aux établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des « locaux communs affectés à la vie collective ». Pour mémoire, la loi ENL avait remplacé la notion d' « espaces collectifs » par « locaux communs affectés à la vie collective » pour que soit facilitée la distinction entre logements-foyers et location meublée avec services.

Le dispositif ne s'applique rappelons le, ni aux logements meublés, ni aux résidences avec services sous le régime de la copropriété ou dont les personnes logées sont titulaires d'un bail d'habitation.

Locaux communs affectés à la vie collective

Les locaux communs affectés à la vie collective sont les locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités telles que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs.

➤ Un contrat écrit

Toute personne logée dans un logement-foyer à titre de résidence principale a droit à l'établissement d'un contrat écrit.

Le contrat doit préciser notamment sa prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté pour le logement et les charges, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant, les prestations annexes obligatoires, celles proposées à titre facultatif et le prix de chacune de ces prestations. Le contrat indique le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition. Il précise également les conditions d'admission dans l'établissement.

La personne logée a droit pour tout paiement à la remise gratuite d'une quittance, ou en cas de règlement partiel, d'un reçu. La quittance atteste le paiement du montant à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires. Une facture établie séparément atteste, s'il y a lieu, le paiement du montant à acquitter pour les prestations annexes proposées par l'établissement à titre facultatif.



➤ **Le règlement intérieur**

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement.

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

Le règlement prévoit l'obligation pour la personne logée, d'informer le gestionnaire de l'arrivée des personnes qu'il héberge, en lui déclarant préalablement leur identité et reproduit intégralement les articles L.622-1 à L.622-7 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (sanctions encourues pour les personnes qui facilitent l'entrée, le séjour ou la circulation irréguliers d'un étranger en France).

➤ **L'hébergement des tiers**

La personne logée peut héberger temporairement un ou des tiers, mais uniquement dans les conditions prévues au règlement intérieur (durée, nombre de personnes). Le décret fixe des durées maximum; une même personne ne peut être hébergée plus de trois mois et la personne logée en logement-foyer ne peut héberger des tiers plus de six mois par an.

Pour encadrer l'hébergement, le règlement intérieur tient compte de la vocation de l'établissement, des caractéristiques des logements et des conditions de sécurité.

Le règlement peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat acquitte un montant forfaitaire correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement.

➤ **La fin du contrat**

Le contrat d'occupation en logement-foyer est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. Celle-ci ou son représentant peut résilier le contrat à tout moment sous réserve d'un délai de préavis de 8 jours. Dans ce cas, la personne logée est redevable des sommes correspondant à toute la durée du préavis.

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans trois hypothèses : inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou manquement grave ou répété au règlement antérieur, cessation totale d'activité de l'établissement, cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement. Le préavis à respecter dans cette dernière hypothèse est de trois mois alors qu'il est d'un mois dans les deux premières. Si l'occupant quitte les lieux avant l'expiration du préavis, il n'est redevable que des sommes correspondant à la période d'occupation effective des lieux.

Dans le cadre de la résiliation pour inexécution d'une obligation, le décret précise que la résiliation peut être décidée pour impayé, lorsque trois termes mensuels consécutifs, correspondant au montant total à acquitter pour le logement, les charges et les prestations obligatoires et facultatives, sont impayés ou bien, en cas de paiement partiel, lorsqu'une somme au moins égale à deux fois le montant mensuel à acquitter pour le logement et les charges reste due au gestionnaire.

La résiliation est notifiée par acte d'huissier, par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

➤ **Le conseil de concertation**

L'obligation d'instituer un conseil de concertation, qui figurait déjà dans le dispositif en 2000 a été maintenue dans le nouveau dispositif avec quelques modifications et précisions.

Son institution n'est désormais plus automatique puisqu'elle n'est requise que lorsque l'établissement loge plus de quinze ménages.

Il doit être réuni dans les deux mois de sa constitution. Il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Le conseil de concertation est composé de représentants du gestionnaire et s'il est distinct du gestionnaire, de représentants du propriétaire mais aussi, en nombre au moins égal, de représentants des ménages titulaires d'un contrat d'occupation au sein du foyer. En tout état de cause, il faut au minimum deux représentants des ménages dans les établissements logeant 99 ménages ou moins, quatre dans ceux logeant de 100 à 199 ménages et six au delà. Si le nombre des représentants est inférieur à ces chiffres, le nombre de représentants du gestionnaire est ramené à ce chiffre.

Dans les logements-foyers logeant de quinze à trente ménages, c'est le règlement intérieur qui définit les modalités de désignation des représentants des ménages. Dans ceux logeant plus de trente ménages, les représentants sont élus par vote à bulletin secret pour une durée fixée par le règlement intérieur et comprise entre un et trois ans.



Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité et chaque ménage titulaire d'un contrat dispose d'une voix. Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix, et en cas d'égalité, il est procédé à un tirage au sort.

Le règlement intérieur précise les conditions dans lesquelles un représentant est remplacé lorsqu'il n'est plus titulaire d'un titre d'occupation.

Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

Pour mémoire, la faculté qu'avaient les membres du conseil de concertation de se faire assister par une personne de leur choix a été supprimée par la loi ENL.

➤ **Entrée en vigueur**

En ce qui concerne les conseils de concertation, la date butoir de mise en place qui avait été initialement fixée au 17 juillet 2007 par la loi ENL a été repoussée au 31 décembre 2007 par la loi DALO.

Pour le reste du dispositif, une personne logée dans un logement foyer qui ne disposerait d'aucun contrat peut invoquer depuis le 26.11.07 le bénéfice des dispositions de protection des personnes logées en logement-foyer prévues par le code de la construction et de l'habitation.

En revanche, et en l'absence de précision dans le texte, pour les personnes disposant déjà d'un contrat en cours au moment de l'entrée en vigueur du décret, les nouvelles dispositions ne s'appliqueraient semble-t-il qu'à partir de sa reconduction.

➤ **Application partielle du dispositif aux établissements médico-sociaux**

Les établissements médico-sociaux pouvant par ailleurs répondre à la qualification de logement-foyer ne sont soumis que partiellement au dispositif.

Ils agissent principalement des foyers de jeunes travailleurs conventionnés à l'APL, des logements-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées.

Toute personne logée à titre de résidence principale dans un établissement médico-social répondant par ailleurs à la qualification de logement-foyer a droit à l'établissement d'un contrat écrit. Le contrat doit préciser notamment sa prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté pour le logement et les charges, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée a la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

La signature du contrat par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au contrat.

Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée.

La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans trois hypothèses : inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou manquement grave ou répété au règlement antérieur, cessation totale d'activité de l'établissement, cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement.

Les autres dispositions et notamment celles sur le conseil de concertation ainsi que précisions apportées par le décret du 25.11.07 (délai de préavis, hébergement...) ne leur sont pas applicables.

