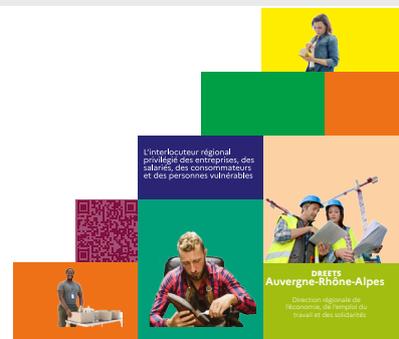




**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

GUIDE règlement intérieur des pensions de famille et des résidences accueil



Sommaire

1. Le contexte des pensions de famille et résidences accueil.....	5
2. L'introduction du règlement intérieur.....	8
3. Les espaces individuels et personnels.....	10
Obligation d'occupation personnelle / absence.....	11
Respect de la vie privée et de la correspondance.....	11
Liberté d'aller et venir / Sécurité.....	12
Visite de tiers : le visiteur est sous la responsabilité de l'habitant qui l'a invité.	13
Hébergement de tiers.....	13
Obligation d'entretien / modification des espaces / interdiction de stockage de matériaux dangereux ...	14
Consommation d'énergie	15
Animaux	16
Respect des voisins (bruit ...) et des hôtes ou hôtessees	17
Droit à la protection des données personnelles.....	17
4. Les espaces collectifs	18
Respect des personnes	19
Utilisation des locaux collectifs	19
Interdits	20
Liberté de conscience	20
Liberté de conscience.....	20
Les animations collectives.....	21
Le rôle des hôtes	21
5. Les sanctions	22
6. Annexes	25

Introduction

Objectifs et méthodes de travail

La mise à jour du guide réalisé en 2019, s'inscrit dans la poursuite du plan de développement des projets de pensions de famille (plan quinquennal Logement D'abord). 1100 places en pension de famille et résidences accueil sont programmées en développement sur la période 2023/2027.

Le comité régional des pensions de famille a relevé que certains règlements intérieurs de pensions ou résidences accueil posent question quant à l'application du droit au logement et souhaite améliorer ce document, cadre de la vie en pension de famille/ résidence accueil.

Les membres du comité régional des pensions de famille (CRVPF) souhaitent accompagner les gestionnaires dans la rédaction des documents socles des pensions de famille et résidences accueil. Cette mise à jour a été faite avec l'appui de 3 réseaux du secteur de l'hébergement et du logement (FAPIL, FAS et UNAFO), accompagnés de l'ARHM et de certaines DDETS.

Statut de ce document

Ce document est un outil de support à la rédaction d'un règlement intérieur d'une pension de famille ou d'une résidence accueil, afin de garantir le respect des droits et des devoirs des résidents.

Chaque point clé est assorti d'un principe juridique rappelant le droit fondamental à respecter et un exemple de bonne pratique sur le sujet.

Quelques conseils de rédaction

- ◆ Rédiger les restrictions imposées de manière explicite, en justifiant leur nécessité et en étant attentif à leur proportion par rapport à l'objectif poursuivi
- ◆ Respecter les droits des personnes et les mentionner autant que les obligations (vous pouvez aussi mentionner les obligations de l'association de fournir un logement décent par exemple ou en matière d'accompagnement ou de respect des personnes –lutte contre les discriminations)
- ◆ Utiliser des termes clairs simples et précis qui puissent être compris de chacun. Ex : un chien de catégorie 1 est un chien d'attaque de type Pitbull.

1.

**Le contexte des
pensions de famille
et résidences accueil**

Les pensions de famille ou résidences accueil sont des lieux d'habitation particuliers en raison du public qu'elles reçoivent, des modalités du bâti et des droits qui s'y attachent. Elles ont été créées à la suite d'un programme expérimental lancé en 1997, et sont pérennisées depuis 2002 dans une logique d'habitat durable. Le Code de la construction et de l'habitation, précise que les pensions de famille ou résidence accueil ont les caractéristiques d'une résidence sociale particulière pour les ménages dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. C'est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée (article L633-1 CCH¹).

Ainsi la pension de famille est une solution de logement accompagné, pérenne, pour les personnes isolées ou en situation de grande exclusion. Les logements de type T2 sont systématiquement refusés dans les nouveaux projets portés par les opérateurs, pour :

- ▶ permettre au public-cible c'est à dire les personnes isolées d'y accéder,
- ▶ permettre aux personnes d'être en capacité de payer une redevance proportionnée à la surface occupée
- ▶ éviter la vacance.

La « résidence accueil » est une pension de famille dédiée à l'accueil, sans condition de durée, des personnes ayant un handicap psychique. Elle propose un accompagnement spécifique en mettant en place des partenariats avec le secteur hospitalier.

Elles font partie des outils des politiques publiques pour répondre aux besoins de « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence (article 1 de la Loi Besson du 31 mai 1990²), et ayant de fait droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir ».

Les bâtis mis à disposition pour les pensions de famille ou résidences accueil permettent de loger à titre de résidence principale des personnes dans des immeubles comportant à la fois des

locaux privés, meublés ou non, et des locaux communs affectés à la vie collective. En effet, la pension de famille ou résidence accueil met à disposition à la fois des appartements privés complets (avec tous les équipements nécessaires à la vie quotidienne ; cuisine, salle de bain...) et des espaces collectifs complémentaires permettant les échanges et une vie collective adaptés pour la personne logée.

Les droits liés à ce type d'habitat se composent des règles communes au respect du domicile et de la vie privée et sont complétés par des dispositions particulières du code de la construction et de l'habitation (article L633-1 et suivant du CCH et R. 633-1 et suivant du CCH).

L'existence de deux espaces d'habitat, l'un privé et l'autre collectif, impose la rédaction d'un contrat écrit pour le local d'habitation qui représente la résidence principale de la personne et la signature du règlement intérieur de la pension de famille ou de la résidence accueil comme annexe au contrat. Ce dernier précise les règles de vie de l'établissement sur les espaces privés et collectifs.

Ainsi, le règlement intérieur des pensions de famille ou résidences accueil doit préciser les spécificités d'habitat (qui peuvent être détaillées en introduction du document dont notamment la présence quotidienne d'un hôte et le public auquel elles s'adressent) et les droits et obligations liées aux parties privatives et collectives.

Le règlement intérieur est signé par le résident au même titre que le contrat d'occupation de l'appartement privatif. C'est un document particulièrement important pour l'habitant en pension de famille ou résidence accueil. Son non-respect peut avoir des conséquences graves allant jusqu'à la résiliation du contrat d'occupation (cf. partie sanction).

¹ Article L 633-1 CCH : La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. La « résidence accueil » est une pension de famille dédiée aux personnes ayant un handicap psychique.

² Article L 301-1 CCH : Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir

Vocabulaire

Contrat d'occupation

Le contrat concernant le logement privatif n'est pas assujéti à la loi de 1989 qui précise les dispositions applicables au contrat de bail (sauf aux articles 6 alinéa 1 et 20-1 relatifs à la décence). Il s'agit d'un contrat d'occupation régi par le Code civil par le Code la construction et de l'habitation et prévoit les dispositions relatives

aux **espaces privés**. Le règlement intérieur est lié au contrat d'occupation et précise les éléments pour les **espaces communs et la vie collective**.

Résident / habitant

Les occupants de logement en pension de famille n'étant pas titulaires d'un contrat de bail (cf. paragraphe sur le contrat d'occupation)

ne sont pas dénommés locataires dans le présent document, mais résidents ou habitants.

2.

L'introduction du règlement intérieur

L'introduction du règlement intérieur rappelle les spécificités de la pension de famille ou résidence accueil. Il peut permettre d'expliquer

- ◆ quels sont les publics cibles,
- ◆ quelle est la vocation des espaces collectifs,
- ◆ quel est le rôle des hôtes ou hôtesse présents dans la résidence..

Il présente en quelques mots l'association qui gère la structure et accompagne les personnes logées.

Par exemple : « La pension de famille est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion et dont la situation sociale et/ou psychologique justifie l'accès à un logement

adapté. La pension de famille associe des logements privatifs et des espaces collectifs. Elle a pour objectif de permettre un habitat durable et de favoriser le vivre ensemble. Le règlement intérieur vise à assurer les meilleures conditions de vie personnelle et sociale des habitants, de faciliter la vie en communauté et de garantir le bon fonctionnement de l'établissement. Il garantit les droits et devoirs de chacun. Chaque résident s'engage à respecter le règlement, ses habitants, et le personnel qui y travaille ».

Les hôtes ou hôtesse exercent un rôle central dans la structure où ils /elles assurent un rôle de médiation, d'animation et d'organisation.

3.

Les espaces individuels et personnels

Obligation d'occupation personnelle / absence

Principe : Le résident signataire du contrat d'occupation a une obligation d'occupation effective de son espace privé puisqu'il s'agit de sa résidence principale. (Pour précision, la résidence principale est l'habitation occupée personnellement sur une longue durée (environ 8 mois par an).

La pension de famille peut demander à être informée le responsable de la PF? en cas d'absence et proposer un rendez-vous en cas d'absence de longue durée pour accompagner l'occupant si nécessaire pour le règlement de sa redevance. Certaines absences liées à des situations exceptionnelles peuvent justifier que les hôtes n'aient pas été informés (hospitalisation ...). La question est de de connaître le statut du logement (occupé/vacant temporairement ou définitivement).

Exemple de bonne pratique :

« Le résident occupe le logement à titre privatif. L'appartement mis à disposition constitue un espace personnel et protégé au sein duquel

s'exerce le droit à l'intimité et à la vie privée. Ce lieu est mis à disposition du seul résident titulaire du contrat de résidence. Il ne peut le sous-louer».

« En cas d'absence prévue d' au moins 8 mois par an vous devez informer l'hôte ou l'hôtesse de maison afin d'organiser avec vous le fonctionnement en votre absence (paiement de la redevance, courrier...). En cas d'absence imprévue (hospitalisation d'urgence ...), cette obligation d'information n'est pas imposée.

En cas d'absence supérieure à 3 semaines et sans nouvelle de votre part, nous prendrons contact avec vous par dépôt de courrier à votre porte et/ ou appel téléphonique afin de nous assurer que vous occupez toujours votre logement. En cas de non-réponse, nous engagerons la procédure de constat d'abandon de domicile devant le juge entraînant la résiliation du contrat d'occupation puis la récupération du logement. »

Respect de la vie privée et de la correspondance

Principe : DOMICILE : Dans la pension de famille, les locaux loués à usage privatif sont considérés comme le domicile du résident. Il détient un titre d'occupation et verse une redevance mensuelle, assimilable à un loyer et aux charges locatives.

Selon l'article L633-2 du Code de la construction et de l'habitat, « Les clauses du contrat et du règlement intérieur instituant des limitations à la jouissance à titre privé du local privatif constituant un domicile, autres que celles fixées par la législation en vigueur, sont réputées non

écrites. » Ces clauses ne sont donc pas valables.

Ainsi, le gestionnaire doit avoir fait une demande préalable au résident pour accéder à son logement. Ce n'est qu' « en cas d'urgence motivée par la sécurité immédiate de l'immeuble ou des personnes » qu'il peut y accéder, sans autorisation du résident. Il devra dans cette dernière hypothèse, lui faire parvenir un écrit expliquant les raisons pour lesquelles le gestionnaire est entré dans les lieux (L. 633-2 CCH).

Nous vous alertons sur les conséquences de l'entrée dans les lieux sans l'accord du locataire qui peut constituer une violation de domicile (article 226-4 du Code pénal)

Exemple de bonne pratique :

« Le logement qui vous est attribué constitue votre domicile, il est protégé et vous avez droit

à l'intimité et au respect de votre vie privée. Toute entrée dans votre logement aura lieu avec votre accord. Les interventions pour travaux vous seront communiquées au minimum 15 jours à l'avance par courrier à votre porte. Seules les situations d'urgence comportant un risque immédiat peuvent conduire les hôtes ou hôtesse à entrer dans votre logement sans votre accord préalable. Dans ce cas vous en serez informé par écrit dans les plus brefs délais. »

 **Principe : CONFIDENTIALITÉ** : Pour la correspondance, le droit à la confidentialité est impératif. Aucun courrier ne doit être ouvert ou conservé sans l'accord explicite du résident. Des boîtes aux lettres privatives peuvent (c'est même conseillé) être mises à disposition des habitants dans le hall par exemple (avec clef individuelle). Dans tous les cas, le résident doit être assuré de recevoir son courrier intact et dans des délais brefs.

Exemple de bonne pratique :

« Votre courrier est déposé dans une boîte aux lettres privative située dans le Hall d'entrée. Vous êtes le seul détenteur de la clef de la boîte aux lettres ».

Liberté d'aller et venir / Sécurité

Les habitants de la pension de famille sont libres d'entrer et de sortir à toute heure dans le respect du lieu et avec discrétion.

Les numéros de secours d'urgence peuvent être rappelés dans le règlement ou par voie d'affichage.

Exemple de bonne pratique :

« Pour des raisons de sécurité pour tous l'accès au bâtiment est protégé par un (code, badge, clef) que seuls les habitants possèdent. Vous ne devez pas le transmettre.

Vous devez accueillir vos visiteurs à la porte de l'établissement et veiller à ce que la porte d'entrée reste fermée.

Vous pouvez entrer et sortir du bâtiment à toute heure avec discrétion pour respecter la tranquillité des habitants de la pension de famille – résidence accueil. »

Visite de tiers : le visiteur est sous la responsabilité de l'habitant qui l'a invité.

Le droit de visite est un élément essentiel. Les résidents sont en effet « chez eux », et l'autorisation des visites garantit leur droit à la vie privée et familiale (article 8 CEDH). Le résident doit avoir la possibilité de recevoir des personnes extérieures. Ces dernières sont soumises aux mêmes obligations que tout locataire concernant les troubles de jouissance ou les détériorations. Le locataire de la pension

de famille est garant du comportement de son invité, qui s'engage à respecter le règlement.

Une organisation de ce droit est possible pour tenir compte des spécificités de la vie collective, et les modalités du droit de visite doivent être définies (procédure, délai de prévenance ou non, horaires, lieux éventuellement réservés aux visiteurs, etc.).

Exemple de bonne pratique :

« Vous pouvez recevoir des visiteurs à des heures compatibles avec la vie collective de la pension de famille (à partir de et jusqu'à) et dans le respect des autres résidents »

« Le visiteur doit être accueilli par le résident à la porte d'entrée de l'immeuble et raccompagné jusqu'à la porte. Les visiteurs doivent respecter

le règlement intérieur comme les résidents habitants de la pension de famille. Il est interdit aux visiteurs d'accéder aux parties communes ou de les utiliser en l'absence du résident qu'ils sont venus voir. Vous êtes responsable du comportement de vos visiteurs et le gestionnaire sera en droit de vous sanctionner en cas de comportement troublant la tranquillité de la résidence et/ ou dangereux de l'un de vos visiteurs. »

Hébergement de tiers

Une personne logée peut héberger une même personne pour une durée maximale de trois mois par an. Un résident ne peut héberger un ou plusieurs invités pour une période totale de plus de six mois par an. (Article R633-9 du Code de la construction et de l'habitation)

Pour l'hébergement de mineurs, une vigilance particulière de la structure est nécessaire : le résident doit être titulaire de l'autorité parentale pour accueillir l'enfant. Ceci est primordial, afin de protéger l'enfant et la structure.

Concernant la présence des mineurs, si le parent locataire du logement a le droit de garde :

- ▶ pour les nouveaux entrants : il est recommandé de travailler sur la possibilité avec les résidents, d'accéder au logement autonome (social ou privé).

- ▶ sur les situations historiques, sans mettre les ménages en difficultés, mener une réflexion sur l'adéquation du public, et la possibilité d'accéder à une autre offre de logement.

Selon l'article R633-9 CCH, le règlement intérieur doit reproduire intégralement les articles L622-1 à L622-7 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile. Cf Annexe.

Le règlement peut prévoir que la personne logée titulaire du contrat d'occupation paye un montant forfaitaire correspondant aux charges supplémentaires liées à l'hébergement d'un tiers. Une latitude peut être autorisée par le gestionnaire d'établissement, concernant d'éventuels cas particuliers.

Exemple de bonne pratique :

« Le résident peut héberger temporairement une personne de son choix. Le résident s'engage à informer de l'arrivée d'un tiers qu'il entend héberger, au plus tard le jour de son arrivée. L'hébergement est limité à XX jours consécutifs pour une même personne et au total maximum 6 mois par an. Vous ne pouvez héberger qu'une seule personne simultanément dans un logement de type 1.

Les personnes hébergées doivent respecter le règlement intérieur comme les résidents habitants de la pension de famille.

Vous êtes informés que les dispositions du code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile s'appliquent en pension de famille. Les articles 622-1 à 622-4 de ce code sont indiqués en annexe du règlement. »

Obligation d'entretien / modification des espaces / interdiction de stockage de matériaux dangereux

Les espaces privés des logements constituent le domicile des personnes. Ils peuvent être aménagés selon leurs souhaits. Comme dans tout logement les occupants sont responsables du bon entretien du logement et du respect des équipements et des meubles lorsqu'il s'agit d'un logement meublé. Le gestionnaire évaluera avec les résidents la possibilité d'ajouter de petits mobiliers, en tenant compte des éléments contextuels.

À ce titre vous pouvez rappeler dans le règlement intérieur ou dans le contrat d'occupation

les obligations d'un occupant de logement locatif. (Entretien, laisser effectuer les travaux nécessaires...).

Les visites peuvent être justifiées par une nécessité de travaux à condition d'être réellement liées à la mise en œuvre de travaux et avec **l'accord express de la personne pour entrer chez elle** et en l'ayant prévenue à l'avance.

Élément de débat entre les acteurs :

Compte tenu du caractère pérenne du logement et du besoin d'appropriation du logement, la question de l'aménagement est une question importante en pension de famille. Elle pose pourtant des questions pratiques complexes pour les gestionnaires des pensions de famille. (Cf P 82 rapport DIHAL, DGCS, DHUP 2015 ³)

Les pratiques dans ce cadre sont diverses selon que le logement est meublé ou non, selon le niveau de services. Le cadre est plus au moins souple selon les structures. Certaines permettent l'aménagement du logement par les résidents (apport de leur propre meuble), en demandant une discussion préalable afin de valider les conditions de mise en œuvre du projet (condition de stockage des meubles non utilisés par exemple)

³ Les pensions de famille et résidences accueil : du modèle aux réalités d'aujourd'hui rapport de synthèse établi à la demande de la DIHAL, de la DGCS et de la DHUP – Novembre 2015

Exemple de bonne pratique :

« Le logement qui vous est mis à disposition est décent, propre et en bon état d'usage. Vous êtes responsable de son entretien quotidien (ménage, évacuation des poubelles) et de l'état des équipements et meubles présents dans le logement.

Vous devez informer l'hôte / l'hôtesse ou le gestionnaire de la pension ou de la résidence accueil, si vous n'avez pas l'utilité d'une partie ou de la totalité du mobilier afin de discuter des possibilités d'aménagement dans votre logement.

Une visite technique (trimestrielle/ semestrielle / annuelle) est prévue afin de constater les travaux nécessaires dans le logement. Les habitants sont tenus de laisser exécuter les travaux nécessaires au maintien en l'état des locaux loués. Les habitants seront informés au minimum 15 jours à l'avance de la date des travaux par dépôts d'un courrier dans leur boîte aux lettres ou à leur porte.

En cas de sinistre (dégât des eaux ...), vous devez informer l'hôte / l'hôtesse ou le gestionnaire de la pension ou de la résidence accueil dans les plus brefs délais afin de faire intervenir un réparateur rapidement et limiter les dommages.

Pour des raisons de sécurité et pour limiter les risques, sont **interdits** dans le logement :

- ▶ L'usage de la bouteille de gaz
- ▶ L'installation d'une antenne extérieure ou parabole. Une prise d'antenne est disponible dans le logement et raccordée à l'antenne collective.
- ▶ De déposer sur les rebords des fenêtres des objets pouvant présenter des dangers de chute, dégrader l'immeuble ou nuire à son aspect.
- ▶ Les produits inflammables ou dangereux types essence, alcool à brûler, produit explosif ou corrosif ...
- ▶ Les objets ou produits pouvant dégrader le logement type (pneu, huile de moteur ...)
- ▶ Les chauffages d'appoint ou plaques chauffantes,
- ▶ Les aménagements susceptibles d'entraver, encombrer, modifier, neutraliser ou détériorer les dispositifs de sécurité, d'électricité ou de ventilation (détecteur de fumée, prises électriques, bouches d'aération...)
- ▶ Les branchements électriques présentant un danger ou endommageant l'installation (ex : branchement de multiprise en série)

Les dégradations dues à un mauvais usage du logement ou un défaut d'entretien pourront être facturées à l'occupant. »

Consommation d'énergie

Les habitants doivent veiller à consommer l'eau, l'électricité et le gaz de façon modérée. La question de l'augmentation des consommations est en effet un élément important dans les pensions de famille. Une sensibilisation aux gestes économes est mise en place dans certaines pensions de famille. Dans ce cadre des informations sur les éco gestes sont disponibles auprès des hôtes / hôtesse.

Exemple de bonne pratique :

« Nous attirons votre attention sur la nécessité d'une consommation raisonnée du gaz, de l'eau, de l'électricité dans les logements ».

La loi du 9 juillet 1970 exclut toute clause interdisant la détention d'un animal **familier** dans un local d'habitation. Cette loi s'applique aux pensions de famille et résidences accueil. Font toutefois exception (depuis la loi du 6 janvier 1999) les chiens de première catégorie (chien d'attaque).

Les chiens de catégorie 2 (chien de garde ou de défense) sont soumis à autorisation du propriétaire et interdits pour certaines personnes (mineurs, majeurs sous-tutelle, personnes condamnées pour crime ou délit, personnes auxquelles le maire a déjà retiré la garde d'un chien parce qu'il représentait un danger pour les personnes ou les animaux domestiques). Dans ce cadre, pour les animaux non familiers ou dangereux l'interdiction en pension de famille ou résidence accueil semble justifiée.

Pour les autres animaux, les obligations du propriétaire de l'animal (assurance, vaccination, tatouage, hygiène), de sa responsabilité (bien être de l'animal, dégradation...) peuvent être rappelées dans le règlement intérieur. Les animaux familiers sont interdits dans les espaces communs sauf accord du gestionnaire.

Par ailleurs, des formations/outils sont à la disposition du personnel des établissements (opérateurs et hôtes notamment).

Il est possible de mobiliser SoliVet (<https://solivet.org/>) pour organiser l'accueil temporaire de l'animal (en cas d'absence prévue).

Exemple de bonne pratique :

« Les animaux de compagnie sont autorisés dans la pension de famille ou résidence accueil. En revanche sont interdits les animaux exotiques ou dangereux. Ainsi sont interdits les serpents, iguanes ou animal rampant... ainsi que les chiens de catégorie 1 et 2 ⁴ soit les chiens d'attaque ou de garde.

Pour le bien-être de l'animal, la taille de celui-ci et celle de votre logement pourront être prises en compte pour limiter le nombre d'animaux et/ou leur taille selon les cas.

Dans tous les cas, vous êtes responsable de l'animal dont vous êtes propriétaire. Vous devez souscrire une assurance pour tout accident (morsures, dégradation du logement, des espaces collectifs ou des biens de vos voisins). Un justificatif de cette assurance devra être fourni chaque année. Les dommages créés seront à votre charge.

Les animaux doivent être vaccinés, et vous devez veiller à leur santé et à leur hygiène. Pour le respect des autres occupants, les animaux ne sont pas admis dans les parties communes de la pension ou résidence accueil. Vous devez veiller aux nuisances (bruits, odeurs) pouvant être créés par votre animal et ce y compris pendant vos périodes d'absence. L'hôte ou hôtesse peut vous demander le nom et téléphone d'une personne à contacter en cas d'absence imprévue de votre part. »

⁴ Chien de catégorie 1 sont les chiens d'attaque sans document d'origine communément appelés Pit-bull, Boer bull
Chien de catégorie 2 sont les chiens de garde et de défense type Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Rottweiler, Tosa...

Respect des voisins (bruit ...) et des hôtes ou hôtesse

Exemple de bonne pratique :

« Il est demandé à chaque résident, salarié ou bénévole un comportement respectueux à l'égard des autres. Par respect, il est demandé à chacun de veiller à sa propre hygiène et de porter une tenue vestimentaire décente dans les espaces collectifs.

Afin de respecter le calme, il est recommandé :

- ▶ de limiter le volume des appareils audio, radio, ordinateur ou télévision
- ▶ de respecter la tranquillité des voisins et particulièrement entre 22h00 et 7h00 du matin
- ▶ d'utiliser les appareils bruyants en journée et après en avoir informé les voisins et/ou les hôtes / hôtesse ».

Droit à la protection des données personnelles

Exemple de bonne pratique :

« Vous pouvez consulter votre dossier personnel en présence de l'hôte /hôtesse de la pension de famille /résidence accueil après en avoir fait la demande à la direction. La consultation se fera dans un délai d'une semaine maximum.

Votre dossier personnel est conservé au siège de l'établissement durant le temps de l'accompa-

gnement, puis il est conservé pour une durée de deux ans et archivé auprès de la direction durant 5 ans dans un lieu fermé à clef avant d'être détruit.

Vous serez prévenu de la nécessité de transmettre une information vous concernant, et sauf en matière judiciaire (et uniquement dans le cadre de procédure), il vous sera demandé l'autorisation pour le faire. »

4.

Les espaces collectifs

La pension de famille met à disposition des locaux collectifs (cuisine, salle détente ou télé, buanderie). Il peut être utile de préciser les différents lieux et leur modalité de fonctionnement.

Respect des personnes

Exemple de bonne pratique :

« Afin de garantir un respect mutuel et un cadre collectif sécurisant, il est demandé à chaque résident de se présenter dans les espaces collectifs dans une tenue correcte et de ne pas être sous l'emprise de l'alcool et de stupéfiants. Tout résident ayant un comportement perturbateur sera invité à quitter les espaces communs. Cette attitude, selon sa gravité et/ou sa répétition, peut faire l'objet d'une interdiction temporaire des espaces communs et/ou d'une sanction prévue dans la procédure de la pension de famille / résidence accueil.

Afin d'assurer un bien-être général des habitants de la pension de famille, il est demandé à chacun de respecter les valeurs communes indispensables :

- ▶ Respect du calme et du repos des autres occupants,
- ▶ Respect de l'autre dans sa différence,
- ▶ Faire vivre les règles de respect mutuel et entretenir des rapports cordiaux avec les autres résidents, l'équipe de permanents (hôtes/ hôtesse/ gestionnaires/accompagnateur), les bénévoles, les intervenants et le voisinage
- ▶ S'interdire toute attitude de provocation, de racisme, de prosélytisme, de discrimination...»

Utilisation des locaux collectifs

Exemple de bonne pratique :

« Les locaux communs ; salle détente, cuisine collective, buanderie, local à vélo sont à disposition de l'ensemble des résidents. Seuls les habitants de la pension de famille/ résidence accueil peuvent accéder aux locaux collectifs. Tout invité devra être accompagné. Les horaires d'accès pourront être limités aux horaires de présence des hôtes/ hôtesse en cas d'incidents récurrents nuisant au bien-être collectif. Dans ce cas le conseil des résidents pourra être saisi.

Les habitants s'engagent à prendre soin du matériel collectif. Les locaux devront être rendus en état correct, rangés et nettoyés. Les dommages

causés devront être réparés (remplacement vaisselle cassée...). Leurs usages devant rester collectifs, il n'est pas permis d'y entreposer des objets personnels et les éléments collectifs doivent rester dans les espaces communs.

Il est recommandé de mettre à disposition des résidents une laverie et buanderie, à titre gratuit, ou à prix coûtant (prix devant être justifié par l'opérateur), en raison de leurs faibles ressources. L'accès à la laverie et buanderie sur place favorise le maintien des règles d'hygiène au sein de la structure. Il convient de ne pas mettre de frein financier ou matériel à l'utilisation de ce service.

Interdits

« Il est interdit de fumer dans les locaux communs (Loi 10/01/1991)

La détention et l'usage d'armes et de stupéfiants sont interdits dans la pension de famille.

Sont considérés comme des infractions graves au règlement intérieur le tapage nocturne, la

violence verbale ou physique, le harcèlement, le vol, le chantage, le recel, les effractions ...

Pour des raisons de vie collective peuvent être interdits dans les espaces communs l'alcool, les animaux, les visiteurs non accompagnés. »

Liberté de conscience

Exemple de bonne pratique :

« Chaque résident conserve l'exercice de sa pleine et entière liberté de penser. Afin de garantir le caractère de neutralité de la pension de famille / résidence accueil et, à chacun, le respect de ses opinions, toute propagande politique, philosophique ou religieuse par quelque moyen que

ce soit, est proscrite. La pratique religieuse doit être discrète et est réservée à l'espace du logement privé. Il est rappelé ici que tout propos raciste conformément, à la législation constitue un délit. »

Liberté de conscience

1. Pension de famille / résidence accueil de moins de 30 résidents.

Pour toute pension de famille / résidence accueil quelle que soit sa taille, le comité de résident est constitué de l'ensemble des résidents disposant d'un contrat de résidence.

Lors de sa première réunion, le comité de résident doit élire son président. Il se réunira au moins une fois par an à l'initiative de son président ou de la moitié des membres.

Les modalités de concertation entre le gestionnaire et éventuellement le propriétaire (si différent du gestionnaire) et les résidents sont fixés par le présent règlement (prévoir les modalités type : rythme des réunions, information des résidents, choix de l'ordre du jour, affichages des comptes-rendus, lieu de l'affichage du compte-rendu...)

2. Pension de famille / résidence accueil de plus de 30 résidents

Le conseil de concertation est prévu par les articles L633-4 du code de la construction et de l'habitation et doit être constitué pour les établissements de plus de 30 résidents. Ce conseil de concertation est présidé par le gestionnaire ou son représentant. Il se réunit dans les 2 mois de sa constitution et fixe ses règles de fonctionnement.

Le gestionnaire désigne les membres qui participent à ce conseil et le propriétaire s'il est distinct du gestionnaire. Les membres du conseil des résidents sont les représentants de ces derniers dans le conseil de concertation. Lors des réunions le nombre des membres du conseil des résidents doit être au moins égal au nombre de représentant du gestionnaire et propriétaire réuni.

➤ Pour toute pension de famille / résidence accueil quelle que soit sa taille

– Exemple de bonne pratique :

« Le comité de résidents est un lieu de parole concernant la vie de la pension de famille / résidence accueil. Une réunion est organisée une fois par mois. Ce lieu d'échange permet à chacun de faire des propositions d'animations, de discuter sur le règlement intérieur, de rechercher des solutions communes en cas de problèmes (bruits, vie collective...), de discuter de l'organi-

sation collective et concertée de l'entretien des parties communes, tout autre sujet relatif à la vie collective...

Les résidents sont par ce biais et par les animations collectives associés au bon fonctionnement et à l'entretien de la pension de famille/ résidence accueil. Ils sont aussi associés à l'accueil de nouveaux résidents. La participation au conseil et aux activités est encouragée pour la vie de groupe. Toutes les décisions prises en conseil des résidents sont applicables à l'ensemble des résidents. Il est donc important que chacun puisse donner son avis. Les comptes rendus seront affichés dans les espaces communs accessibles à tous. »

➤ Rédaction complémentaire pour la pension

– Exemple de bonne pratique / résidence accueil de plus de 30 résidents

« Le conseil de concertation est composé des représentants des gestionnaires et du propriétaire, et des représentants des résidents. Ces derniers sont désignés par le comité de résidents. Le conseil se réunit au moins une fois par an. C'est un espace de parole entre les résidents et le gestionnaire sur un nouveau projet, la révision du règlement intérieur, par exemple. »

Les animations collectives

Exemple de bonne pratique :

« Des activités ou repas communs seront organisés ou chacun est convié à participer. Les activités proposées permettent aux résidents de créer du lien et de favoriser leur épanouissement. Ce-

pendant, « chaque résident a le loisir d'y participer ou non ».

Certaines activités sont gratuites et d'autres incluent une participation financière. »

Le rôle des hôtes

Le personnel des pensions de famille est présent, souvent dans le préambule, comme un appui pour les résidents.

Exemple de bonne pratique :

« Les hôtes/hôtesse favorisent le 'vivre-ensemble'. Ils veillent au bien-être de tous les résidents par une présence régulière et rassurante. Ils sont

chargés du bon fonctionnement de la pension de famille/ résidence accueil, en assurant l'organisation, la coordination, la régulation de la vie collective, en s'assurant du bon entretien des logements et parties communes de la pension de famille, et en répondant aux demandes individuelles des résidents par l'aide aux démarches et l'orientation vers les services extérieurs compétents. »

5.

Les sanctions

Un article sur les sanctions en cas de non-respect des dispositions du règlement intérieur est utile pour l'information des habitants et pour s'assurer du respect des règles de droit en la matière. Certains éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière pour la rédaction de cet article :

- ◆ Attention à la proportion de la sanction et à sa justification (une clause réputée non écrite donc non valable pourra être écartée par un juge en toutes circonstances). Pour cela, une échelle de sanctions peut être prévue dans le règlement. La sanction du non-respect du règlement peut conduire à une résiliation du contrat d'occupation. Il doit s'agir du dernier recours et **la résiliation ne doit sanctionner que les faits les plus graves ou répétés**. Il vous appartient de justifier la sanction par rapport aux faits, mais pour un fait grave de violence physique par exemple, la sanction par éviction ou demande de résiliation du contrat peut être valable.
- ◆ Attention à la procédure (respect des délais, recours au juge, attention aux sanctions pour le gestionnaire en cas de non-respect)

Article L 633-2 CCH « 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 les cas suivants :

- ◆ inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un **manquement grave ou répété au règlement intérieur** ;
 - ◆ cessation totale d'activité de l'établissement ;
 - ◆ cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré. » Article R633- 3 CCH « -Le gestionnaire ou le propriétaire peut résilier le contrat sous réserve d'un délai de préavis :
- ▶ **D'un mois** en cas d'inexécution par la ou les personnes titulaires du contrat d'une obligation leur incombant au titre de ce contrat ou en cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur. 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.

- ▶ **De trois mois** lorsque la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement telles qu'elles sont précisées dans le contrat ou lorsque l'établissement cesse son activité.

La résiliation du contrat est signifiée par huissier de justice ou notifiée par courrier écrit remis contre décharge ou par lettre recommandée avec avis de réception.

- ◆ Attention à vos pratiques : vous pouvez, vous aussi faire l'objet de sanction en cas de manquement grave à la vie privée ou au respect du domicile. Article 432-8 code Pénal « Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, agissant dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, de s'introduire ou de tenter de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende ».
- ◆ Il peut être utile d'inclure dans le règlement les moyens de recours ou de défense du résident, afin qu'il soit informé de ses droits. Le règlement peut préciser l'adresse à laquelle les réclamations et requêtes peuvent être adressées

Exemple de bonne pratique :

« Tout manquement au règlement entrainera une sanction en fonction de la gravité des faits. Ainsi le non-respect de vos obligations peut entraîner une reprise orale avec ou non la convocation à un entretien avec la direction de la pension /résidence accueil, un ou des avertissements écrits, une interdiction de fréquenter les espaces communs, un éloignement

temporaire, l'engagement de la procédure de résiliation du contrat d'habitation dans les cas les plus graves ou en cas de manquements répétés.

En cas de résiliation, elle pourra intervenir dans un délai d'un mois à compter des faits constatés et sera notifiée par huissier de justice, courrier remis contre décharge ou recommandé avec avis de réception.

En cas de désaccord, de litige ou pour tout problème concernant votre séjour, vous disposez de possibilité de recours ; auprès du chef de service sur demande de rendez-vous, auprès de la direction sur demande écrite, auprès d'un interlocuteur extérieur si aucune solution amiable n'a pu aboutir.»

6.

Annexes

Selon l'article R633-9 CCH, le règlement intérieur doit reproduire intégralement les articles L622- 1 à L622-7 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile. C'est pourquoi ces articles sont indiqués ci-après.

ANNEXE 1 : Code de l'entrée et de séjour des étrangers et du droit d'asile

Article L622-1

Toute personne qui aura, par aide directe ou indirecte, facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irrégulier, d'un étranger en France sera punie d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 30 000 Euros.

Sera puni des mêmes peines celui qui, quelle que soit sa nationalité, aura commis le délit défini au premier alinéa du présent article alors qu'il se trouvait sur le territoire d'un Etat partie à la convention signée à Schengen le 19 juin 1990 autre que la France.

Sera puni des mêmes peines celui qui aura facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irrégulier d'un étranger sur le territoire d'un autre Etat partie à la convention signée à Schengen le 19 juin 1990.

Sera puni de mêmes peines celui qui aura facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irréguliers d'un étranger sur le territoire d'un Etat partie au protocole contre le trafic illécite de migrants par terre, air et mer, additionnel à la convention des Nations unies contre la criminalité transnationale organisée, signée à Palerme le 12 décembre 2000.

Les dispositions du précédent alinéa sont applicables en France à compter de la date de publication au Journal officiel de la République française de ce protocole.

Article L622-2

Pour l'application des deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 622-1, la situation irrégulière de l'étranger est appréciée au regard de la législation de l'Etat partie intéressé. En outre, les poursuites ne pourront être exercées à l'encontre de l'auteur de l'infraction que sur une dénonciation officielle ou sur une attestation des autorités compétentes de l'Etat membre ou de l'Etat partie intéressé.

Aucune poursuite ne pourra être exercée contre une personne justifiant qu'elle a été jugée défini-

tivement à l'étranger pour les mêmes faits et, en cas de condamnation, que la peine a été subie ou prescrite.

Article L622-3

Les personnes physiques coupables de l'un des délits prévus à l'article L. 622-1 encourent également les peines complémentaires suivantes :

- 1° L'interdiction de séjour pour une durée de cinq ans au plus ;
- 2° La suspension, pour une durée de cinq ans au plus, du permis de conduire. Cette durée peut être doublée en cas de récidive ;
- 3° Le retrait temporaire ou définitif de l'autorisation administrative d'exploiter soit des services occasionnels à la place ou collectifs, soit un service régulier, ou un service de navettes de transports internationaux ;
- 4° La confiscation de la chose qui a servi ou était destinée à commettre l'infraction, notamment tout moyen de transport ou équipement terrestre, fluvial, maritime ou aérien, ou de la chose qui en est le produit. Les frais résultant des mesures nécessaires à l'exécution de la confiscation seront à la charge du condamné. Ils seront recouverts comme frais de justice ;
- 5° L'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer l'activité professionnelle ou sociale à l'occasion de laquelle l'infraction a été commise, sous les réserves mentionnées à l'article 131- 27 du code pénal. Toute violation de cette interdiction sera punie d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 30 000 Euros ;
- 6° L'interdiction du territoire français pour une durée de dix ans au plus dans les conditions prévues par les articles 131-30 à 131-30-2 du code pénal. L'interdiction du territoire français entraîne de plein droit la reconduite du condamné à la frontière, le cas échéant, à l'expiration de sa peine d'emprisonnement.

[Article L622-4](#)

Sans préjudice des articles L. 621-1, L. 621-2, L. 623-1, L. 623-2 et L. 623-3, ne peut donner lieu à des poursuites pénales sur le fondement des articles L. 622-1 à L. 622-3 l'aide au séjour irrégulier d'un étranger lorsqu'elle est le fait :

1° Des ascendants ou descendants de l'étranger, de leur conjoint, des frères et sœurs de l'étranger ou de leur conjoint, sauf si les époux sont séparés de corps, ont un domicile distinct ou ont été autorisés à résider séparément ;

2° Du conjoint de l'étranger, sauf si les époux sont séparés de corps, ont été autorisés à résider séparément ou si la communauté de vie a cessé, ou de la personne qui vit notoirement en situation maritale avec lui ;

3° De toute personne physique ou morale, lorsque l'acte reproché était, face à un danger actuel ou imminent, nécessaire à la sauvegarde de la vie ou de l'intégrité physique de l'étranger, sauf s'il y a disproportion entre les moyens employés et la gravité de la menace ou s'il a donné lieu à une contrepartie directe ou indirecte.

Les exceptions prévues aux 1° et 2° ne s'appliquent pas lorsque l'étranger bénéficiaire de l'aide au séjour irrégulier vit en état de polygamie ou lorsque cet étranger est le conjoint d'une personne polygame résidant en France avec le premier conjoint.

ANNEXE 2 – Bibliographie (non exhaustive)

Textes

- ▶ Code de la construction et de l'habitation article L633-1 et suivant du CCH et R. 633-1 et suivant du CCH
- ▶ Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs - Article 2, 6 alinéa 1 et 20-1

Circulaires et instruction

- ▶ CIRCULAIRE interministérielle du 21 février 1997
- ▶ CIRCULAIRE n°2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais
- ▶ CIRCULAIRE N°DGAS/DGALN/2008/248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais CIRCULAIRE INTERMINISTERIELLE N° DGCS/SD1C/DHUP/DIHAL/2017/157 du 20 avril 2017 relative à la mise en œuvre du plan de relance 2017-2021 des pensions de famille et des résidences accueil.
- ▶ INSTRUCTION DIHAL du 5 septembre 2023 portant sur la mise en œuvre du deuxième Plan Logement d'Abord (2023-2027)

Guides, études et chartes

- ▶ [Guide DIHAL/UNAFO](#)
- ▶ Étude La fonction et le rôle des hôtes en pension de Famille - Fondation Abbé Pierre – Novembre 2014
- ▶ [Recherche-action « pour une meilleure prise en compte des habitant.e.s en pension de famille et le développement de leur pouvoir d'agir »](#) par Pauline Gaullier de l'association Peuples des Villes – Mai 2024
- ▶ [Les espaces collectifs en pension de famille et résidence accueil : cahier de recommandations à partir de 8 cas d'étude - Unaf](#)

Sites Internet

- ▶ https://www.pensionsdefamille.org/?page_id=115
- ▶ <https://auvergne-rhone-alpes.dreets.gouv.fr/Plan-de-relance-des-pensions-de-famille>