

# 04 LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES ET LES POLITIQUES SOCIALES DE L'HABITAT

## 4.4 - La mise en oeuvre du droit au logement opposable (DALO)

les rencontres  
départementales  
de l'habitat 2015



## **Rappel du contexte réglementaire**

Le droit au logement opposable a été institué par la loi du 5 mars 2007 afin de garantir à chacun un droit à un logement effectif.

Le droit au logement est garanti pour toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

L'article 7 de la loi du 5 mars 2007 prévoyait la création d'une commission de médiation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

En pratique, cela signifie qu'un demandeur de logement social, répondant à certaines conditions, peut faire condamner l'Etat s'il n'obtient pas un logement correspondant à ses besoins dès lors qu'il a été déclaré prioritaire devant être relogé en urgence.

La première étape consiste donc à déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation.

Le rôle de cette commission est d'examiner la situation d'un demandeur de logement afin d'établir le caractère prioritaire de sa situation et l'urgence qu'il y a à le reloger tout en examinant les démarches préalables accomplies.

Peuvent être désignées par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logées d'urgence, les personnes de bonne foi, en situation régulière et qui sont :

- Dépourvues de logement,
- Menacées d'expulsion sans possibilité de relogement, hébergées dans une structure d'hébergement ou logées dans un logement de transition,
- Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux,
- Logées dans un local sur-occupé ou non décent à condition d'avoir à charge un enfant mineur ou une personne handicapée ou présentant elle-même un handicap,
- Demandeur de logement social et n'ayant reçu aucune proposition à l'issue d'un délai « anormalement long ».

Les demandes jugées prioritaires et urgentes sont ensuite adressées au Bureau d'accès au logement, en vue de proposer au demandeur un logement correspondant à ses besoins.

La seconde étape pour le demandeur consistera à déposer un recours devant le tribunal administratif et obtenir la condamnation de l'Etat, dès lors qu'il a été déclaré prioritaire et devant être relogé en urgence et n'a pas reçu de proposition de logement dans un délai de 6 mois (ou de proposition d'hébergement dans un délai de 6 semaines).

## **La commission de médiation**

La commission de médiation de l'Essonne est présidée par M. LOIRAT Jean-Louis, Inspecteur de l'action sanitaire et sociale de classe exceptionnelle, honoraire. Elle est composée de 4 collègues de 3 membres chacun : Etat (DDCS), élus locaux (conseillers départementaux et maires), représentants des bailleurs sociaux et privés, représentants des associations œuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

## L'activité du secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission, la préparation et l'instruction des dossiers sont assurés par la DDCCS.

En 2014, 4 668 recours amiables DALO ont été déposés devant la commission de médiation départementale de l'Essonne (3 963 recours logement et 705 recours hébergement). La commission s'est réunie 34 fois et a examiné 3 613 recours dont 2 887 recours logement et 726 recours hébergement (les recours examinés comprennent, également, des recours déposés en fin 2013).

## La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable

- **La Commission de médiation a reçu 3 963 recours logement et en a examiné 2 887. Sur les 2 887 recours examinés, 749 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents pour un relogement.** Il s'agit en majorité : de personnes hébergées chez un tiers ou dépourvues de logement (40%), de ménages avec enfants en situation de sur occupation (10%), de personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées en logement de transition (28%). Sur ces 749 ménages, 257 ont été relogés en 2014.
- **La Commission de médiation a reçu 705 recours hébergement et en a examiné 726 (dont une partie de recours reçus en 2013). Sur ces 726 recours examinés, 264 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes.**

Ce chiffre comprend 71 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement.

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 240 recours gracieux entraînant une nouvelle étude de la situation du requérant par la commission.

### Les contentieux de droit commun pour excès de pouvoir

En dehors du recours contentieux lié au DALO, les requérants qui n'ont pas été reconnus prioritaires et devant être relogés en urgence par la commission de médiation peuvent déposer un recours gracieux.

Ainsi, depuis le début du dispositif (2008), 204 recours contentieux droit commun ont été déposés dont 193 concernent le logement et 11 l'hébergement.

Sur ces 204, 84 ont conduit à une confirmation de la décision de la commission. A ceux-là s'ajoutent 11 non lieux.

33 ont été favorables au requérant, ce qui signifie que le juge a demandé l'annulation de la décision prononcée et un nouveau passage devant la commission de médiation. Cela ne signifie nullement que le requérant doit être considéré comme prioritaire et devant être relogé en urgence.

73 recours sont en attente du jugement (67 concernent le logement et 6 l'hébergement).

Sur la seule année 2014 : 48 recours ont été déposés, (42 au titre d'un recours logement et 6 au titre d'un recours hébergement).








# 04 LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES ET LES POLITIQUES SOCIALES DE L'HABITAT

## 4.5 - L'accès au logement

les rencontres  
départementales  
de l'habitat 2015

13F - VIGNEUX-SUR-SEINE



## **La demande de logement**

Depuis la réforme de la procédure d'enregistrement de la demande de logement locatif social (décret n° 2010-431 du 29 avril 2010), toute personne doit, afin de se voir attribuer un logement, déposer sa demande de logement auprès d'un service enregistreur en se munissant du formulaire CERFA dûment complété et d'une copie de sa pièce d'identité ou de son titre de séjour.

En 2013, la mention « PU DALO » a été ajoutée sur le formulaire de demande de logement. Il est également possible désormais pour les demandeurs de logement social de créer, renouveler ou mettre à jour leur demande directement en ligne.

Au 29 mai 2015, le nombre de demandeurs ayant déposé une demande de logement et désirant l'une des communes de l'Essonne s'élève à 55 423. Ils étaient 48 206 en 2013. Le nombre de ménages souhaitant habiter l'une des communes de l'Essonne a donc augmenté de 15% en un an.

- Parmi eux :

- 41 868 soit 76% résident en Essonne (contre 36 607 en 2013) ;
- 13 555 soit 24% proviennent d'autres départements (contre 11 599 en 2013).

(Source : fichier régional du numéro unique)

## **Les vacances de logement notifiées et les attributions prononcées sur le contingent préfectoral**

**1957** vacances de logement sur le contingent « mal logés » ont été reçues en 2014 dont 385 logements neufs.

Il est à noter une diminution de 9% du nombre des vacances reçues par rapport à 2013 (2139).

**1507** logements ont été attribués en 2014 soit une augmentation de 13% par rapport à 2013 (1334).

*Les procédures d'analyse en place permettent de faire correspondre l'offre à la demande, mais les freins aux attributions sont récurrents notamment les demandeurs qui ne donnent pas suite ou qui opposent des refus. Ainsi, en 2014 sur les 2912 propositions de logements, 669 ont été refusées par les candidats.*

## **l'accord collectif départemental**

L'accord collectif départemental est un dispositif qui fixe aux bailleurs sociaux du département des objectifs quantitatifs de relogement des personnes cumulant des difficultés sociales et économiques.

Les enjeux et les modalités pour dynamiser le fonctionnement de l'accord collectif se fondent sur les orientations du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD et futur PDALHPD).

Le bilan de l'année 2014 fait apparaître que 802 relogements, pour un objectif de 900, ont été réalisés au titre de l'accord collectif départemental ce qui représente 89% de l'objectif, soit une augmentation de 4% par rapport à 2013 (772).

Sur les 802 relogements effectués, 546 relogements ont été réalisés dans le cadre de procédure de labellisation a priori (label délivré avant le relogement) et 256 relogements ont été réalisés dans le cadre de la procédure de labellisation a posteriori (label délivré une fois le relogement effectué).

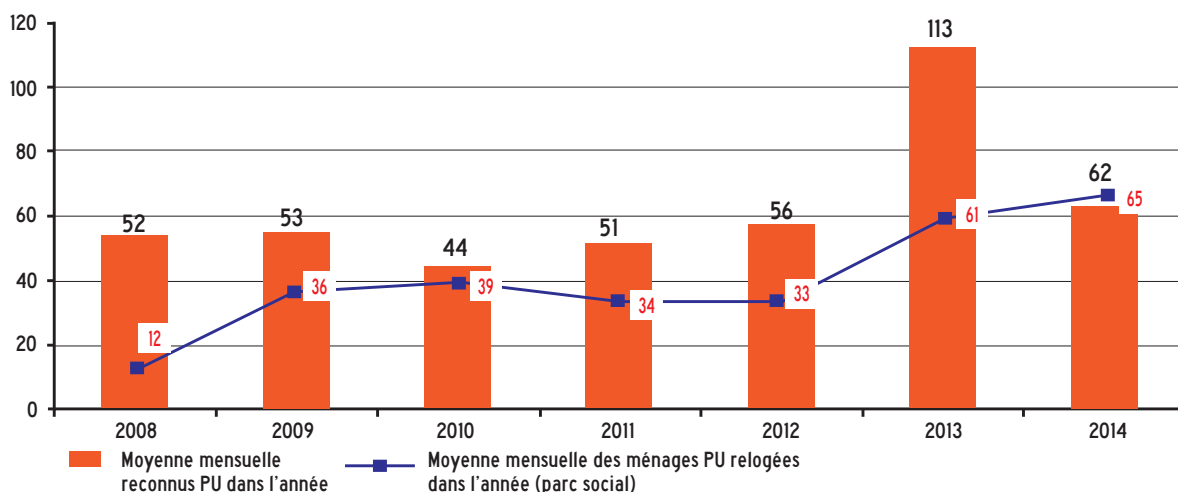


➤ Les attributions par catégorie de demandeurs correspondant aux critères de l'ACD se répartissent de la façon suivante :

CATÉGORIES	NOMBRE DE RELOGEMENTS	%
Sortie de centre d'hébergement (CHRS, Résidence Sociale, Hôtel, ALT, SOLIBAIL, Foyer Hébergement, CADA hors hébergé chez un tiers)	400	49,9%
Famille monoparentale	104	13%
Décohabitation (couple, ascendant, descendant direct)	88	10,9%
Expulsion	41	5,2%
Handicap	25	3,1%
Surpeuplement	46	5,7%
Insalubrité	10	1,2%
Sans logement	47	5,9%
Demande de + de 3 ans	25	3,1%
ANRU	0	0%
Libère un grand logement social (T4/+)	4	0,5%
Famille nombreuse	11	1,4%
Violences conjugales	1	0,1%
<b>Total</b>	<b>802</b>	<b>100%</b>

## Le Droit au Logement Opposable (DALO) : les relogements

Pour faire valoir son droit au logement, un demandeur doit respecter 2 étapes. La première, déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation. Puis s'il est reconnu prioritaire et urgent (PU) et n'est pas relogé dans les 6 mois, la seconde étape consiste à déposer un recours auprès du tribunal administratif (Versailles pour l'Essonne).



	91	IDF	Part 91/IDF
Nb de ménages reconnus PU (cumul)	5 165	159 593	3%
Nb de ménages relogés suite à offre (cumul)	3 355	81 172	4%
Nb de ménages à reloger (cumul)	1 630	60 589	3%
% ménages restant à reloger	32%	38%	

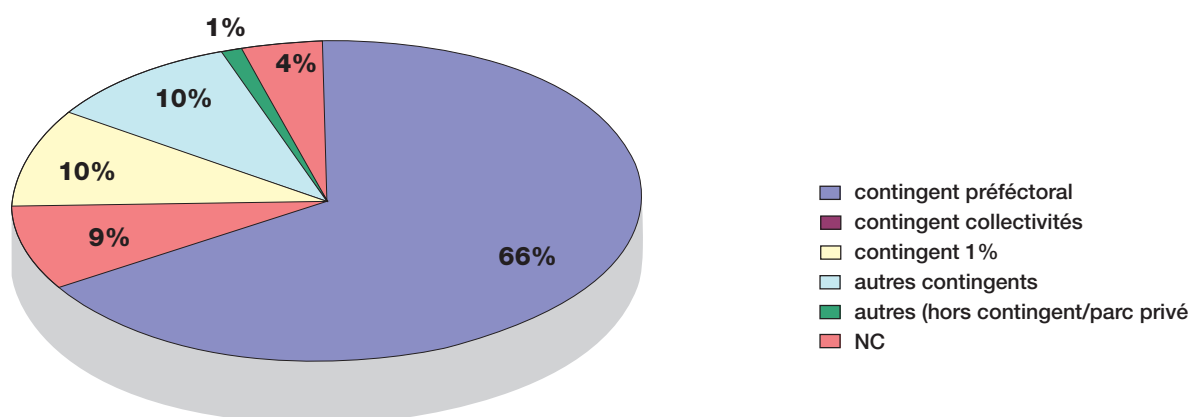
### Au 31 décembre 2014

Le nombre de requérants reconnus PU par la commission de médiation depuis le début du dispositif soit le 1<sup>er</sup> janvier 2008 est de 5 165.

Le nombre de relogements de PU DALO depuis le début du dispositif en 2008 s'élève à 3 355 soit 65%.

### La répartition est la suivante :

- 2 191 sur le contingent préfet : 66%
- 281 sur le contingent des collectivités territoriales : 9%
- 320 sur le contingent action logement : 10%
- 319 sur le contingent bailleur : 10%
- 178 autres (privé + non connu) : 5 %





	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total essonne
Décisions favorables (prioritaires et urgents)	619	634	530	616	666	1 351	749	5 165
Total des bénéficiaires logés ou ayant refusé ou n'étant plus à reloger	157	463	479	421	434	776	815	3 535
Nombre relogés suite offre	145	433	463	408	398	727	781	3 355
Imputés sur le contingent préfectoral	119	386	319	224	212	455	476	2 191
Imputés sur le contingent collectivités territoriales	7	12	19	39	44	78	82	281
Imputés sur le contingent 1%	13	12	51	59	55	56	74	320
Imputés sur autres contingents	5	13	42	63	66	68	62	319
Imputés sur aucun contingent	0	0	0	1	7	62	71	141
Parc Privé	0	4	11	12	3	1	6	37

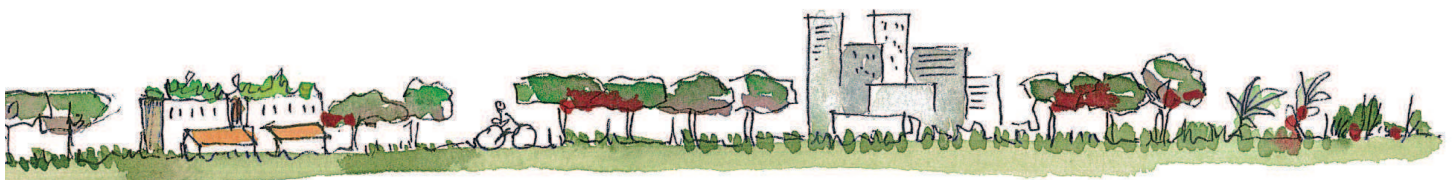
Sur les 749 ménages déclarés prioritaires en 2014, 257 ont été relogés en 2014.

Mais en 2014, si l'on prend l'ensemble des familles labellisées DALO, toutes années confondues depuis 2008, 781 familles ont été relogées (ce qui fait 257 PU de 2014 et 524 PU des années antérieures).

Comme les années précédentes, il arrive très fréquemment qu'il ne soit pas possible de positionner un PU DALO avant l'expiration du délai de 6 mois. En effet, certaines familles PU sont difficiles à reloger du fait :

- de l'inadéquation des vacances de logement avec la taille de la famille
- de l'insuffisance des ressources au regard des loyers proposés
- des dettes contractées chez un précédent bailleur social
- de l'endettement plus global
- de l'absence de titre de séjour valide (car en cours de renouvellement)
- de l'absence de demande de logement valide (car on ne peut positionner un candidat que si sa demande de logement est valide).

Depuis le début du dispositif (1<sup>er</sup> janvier 2008), 423 recours contentieux ont été déposés auprès du tribunal administratif pour absence de relogement dans un délai de 6 mois après la décision de la commission attribuant un caractère prioritaire et urgent à la demande. Le tribunal a rendu 408 décisions dont 358 favorables aux requérants (soit 87,75%).









# 04 LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES ET LES POLITIQUES SOCIALES DE L'HABITAT

## 4.6 - La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Les rencontres  
départementales  
de l'habitat 2015



ESSONNE HABITAT - ETIOLLES



La commission départementale de conciliation composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que de représentants de locataires est compétente pour connaître les litiges ou les difficultés suivants dans les locations vides ou les locations meublées :

- litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de «sortie» de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 relative aux loyers manifestement sous-évalués, (concerne le parc privé)
- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt de garantie, aux charges locatives, aux réparations et aux congés (concerne le parc privé et le parc public)
- difficultés résultant de l'application des accords collectifs nationaux ou locaux, du plan de concertation locative, des conseils de concertation locaux prévus au plan de concertation et des modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (concerne le parc privé et le parc public)
- litiges portant sur la décence des logements (concerne le parc privé et le parc public).

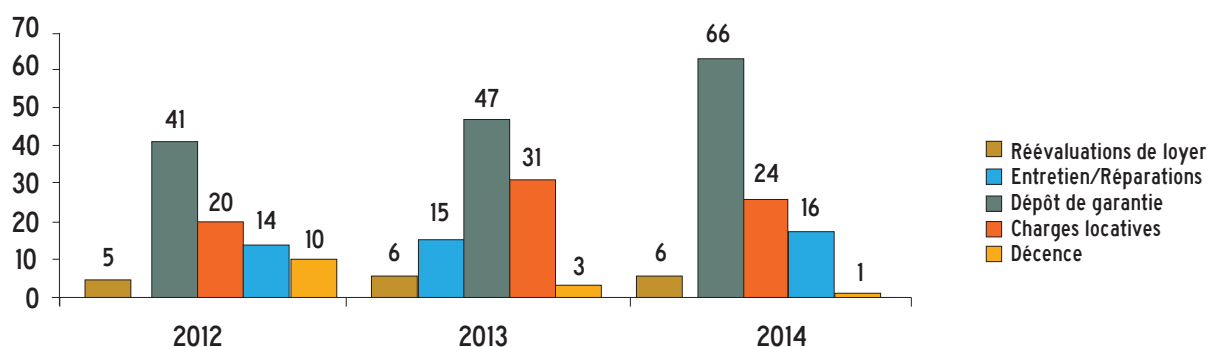
La DDCS en assure le secrétariat. Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la CDC en 2014 s'élève à 199.

Le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) a étudié 180 dossiers et programmé 113 dossiers en commission. Comme les années précédentes, certains dossiers ont nécessité plusieurs passages en commission pour obtenir une conciliation (128 programmations ont été nécessaires au total).

113 dossiers ont été examinés par les membres cette année et 90 avis<sup>(1)</sup> ont été rendus (contre 87 en 2013). 3 dossiers sont reportés sur l'année 2015 afin de suivre l'état d'avancement des engagements pris lors d'un précédent passage en commission ou faute de disponibilité de l'une des parties convoquées. Au titre de l'année 2014, le nombre de dossiers comptabilisés s'élève donc à 113 (contre 102 en 2013). Ils se répartissent ainsi : 20 concernent des logements appartenant au parc social et 93 au parc privé.

Il est à préciser que les bailleurs ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. Tout comme en les années précédentes, les saisines ayant trait à une réévaluation de loyers stagner et seulement 6 dossiers ont été examinés (6 en 2013).

## ➤ Répartition par type de litiges étudiés en CDC depuis 2012



<sup>(1)</sup> avis de conciliation, de non conciliation, de carence, de report

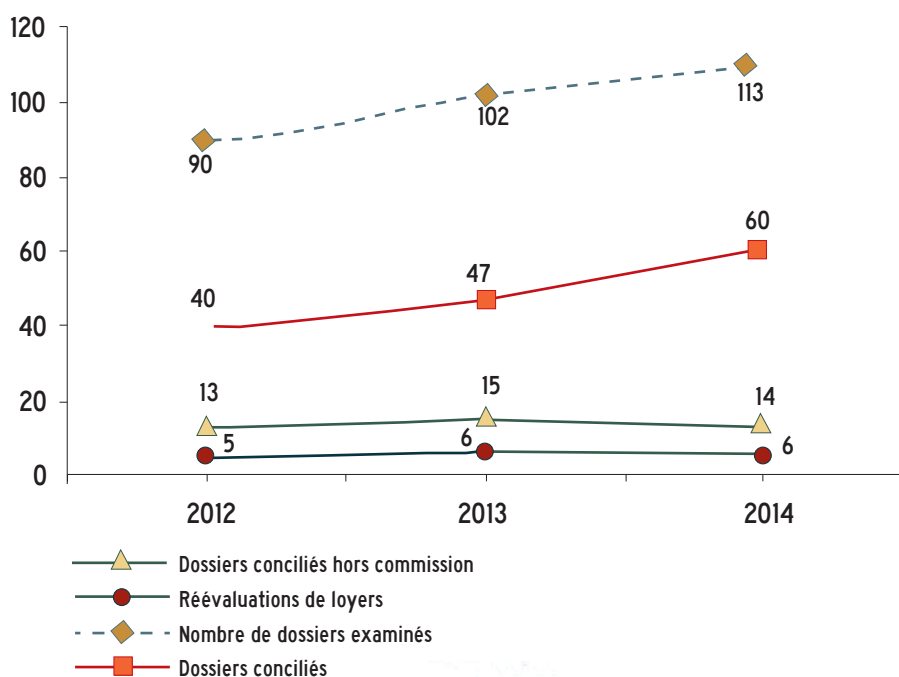
En 2014, la commission de conciliation présente un bilan positif : plus de la moitié des litiges ont été conciliés. Ainsi, le taux de conciliation en commission est de 66,67%, soit 60 avis de conciliation sur 90 avis rendus par les membres.

Cependant, le taux global de conciliation s'élève à 78,95% : taux qui prend en compte les conciliations intervenues hors commission (14 dossiers conciliés avant passage en séance).

Il convient de constater que depuis 3 ans, les conflits étudiés sont de plus en plus difficiles à gérer compte tenu de la volonté de chacune des parties de rester sur sa position initiale. Ainsi, la majorité des usagers se dit prête à se pourvoir devant la juridiction compétente afin d'obtenir gain de cause.

La CDC permet tout de même de trouver des solutions à ces litiges grâce au climat de dialogue qu'elle instaure : climat rendu possible par le professionnalisme et l'assiduité de ses membres.

## > Bilan 2012-2014









# 04 LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES ET LES POLITIQUES SOCIALES DE L'HABITAT

## 4.7 - Les rapports locatifs

rencontres  
départementales  
de l'habitat 2015



Le rôle du Bureau des droits des usagers de l'habitat est d'apporter une solution au problème exposé par le locataire en prenant directement contact auprès du bailleur ou en transmettant la demande de l'usager à l'administration compétente (ARS) ou Mairie.

**Les réclamations les plus courantes portent sur :**

- les problèmes d'humidité (infiltrations, dégâts des eaux) générant des moisissures dans les logements, les problèmes d'aération ou de ventilation mécanique contrôlée, l'absence d'isolation,
- la prolifération de nuisibles,
- les problèmes de conformité de l'électricité,
- l'absence de chauffage dans le logement, la vétusté des chaudières,
- l'insécurité dans une résidence et/ou dans un immeuble, les incivilités causées par un tiers,
- les pannes d'ascenseur récurrentes,
- les problèmes d'APL ou de demandes de remise de dette gracieuse,
- l'entretien des parties communes au sein des immeubles collectifs,
- les délations relatives aux agissements d'une tierce personne (nuisances sonores, comportement agressif, méthodes de location,...)
- l'accumulation de déchets dans un logement...

**En 2014, 101 réclamations ont été traitées (60 en 2013 soit une augmentation de 68%) :**

- 74 concernaient le parc social (73,27%), - 27 concernaient le parc privé (26,73%).

L'intervention de la DDCS a permis de résoudre un tiers des dysfonctionnements exposés dans ces réclamations.

