



LA MISE EN OEUVRE

du Droit au Logement Opposable (DALO)

ESSONNE HABITAT - JUVISY SUR ORGE



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

4.1

La mise en oeuvre du Schéma Départemental
d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage p 148

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour
le Logement et l'Hébergement
des Personnes Défavorisées (PDALHPD) p 158

4.3

L'hébergement et le logement temporaire p 170

4.4

**La mise en oeuvre du Droit
au Logement Opposable (DALO) p 182**

4.5

L'accès au logement p 188

4.6

La Commission Départementale
de Conciliation (CDC) p 204

4.4

LA MISE EN OEUVRE DE LA LOI DALO

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

INTRODUCTION

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^{er} 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 elles-mêmes un handicap,
- Demandeuses de logement social et n'ayant reçu aucune proposition à l'issue d'un délai « anormalement long ».



**IMMOBILIERE 3F - RESIDENCE POUR ETUDIANTS
ET APPRENTIS - ZAC DU QUARTIER DE L'ECOLE
POLYTECHNIQUE - PALAISEAU**

Les demandes jugées prioritaires et urgentes sont ensuite adressées au Bureau 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'État, 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 DE L'ESSONNE

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.

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la citoyenneté est venue modifier la composition de la commission de médiation qui est complétée par l'ajout de deux représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion désignés par le préfet et d'un représentant des instances de concertation des personnes prises en charge, ou l'ayant été, par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile (conseil régional des personnes accueillies ou accompagnées). Outre la création de ce 5e collège, le décret prévoit également le maintien des 4 collèges précédents de 3 membres chacun : Etat (DDCS), élus locaux (CD, EPCI 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 est assuré par la DDCS. L'enregistrement et l'instruction des dossiers ont été externalisés depuis le mois de juin 2016, à l'instar de l'ensemble des directions d'Ile de France.

En 2017, 4 815 recours amiables DALO ont été déposés auprès de la commission de médiation départementale de l'Essonne (4 395 recours logement et 420 recours hébergement). La commission s'est réunie 36 fois et a examiné 4 965 recours dont 4 533 recours logement et 432 recours hébergement.

► LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

► La Commission de médiation a reçu 4 395 recours logement et en a examiné 4 533.

Sur les 4 533 recours examinés, 1 180 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 (54,5 %), de personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées en logement de transition (26,5 %), de ménages avec enfants en logement sur occupé ou non décent (12,2 %). 1 110 ménages ont été relogés en 2017.

➤ La Commission de médiation a reçu 420 recours hébergement et en a examiné 432.

Sur les 432 recours examinés, 162 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes.

S'ajoute à ce nombre, les 68 recours, ce qui porte à 230 le nombre de demandes déclarées prioritaires et urgentes pour une offre d'hébergement.

➤ LE RECOURS GRACIEUX

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 391 recours gracieux entraînant une nouvelle étude de la situation du requérant par la commission.

➤ LE CONTENTIEUX POUR EXCÈS DE POUVOIR

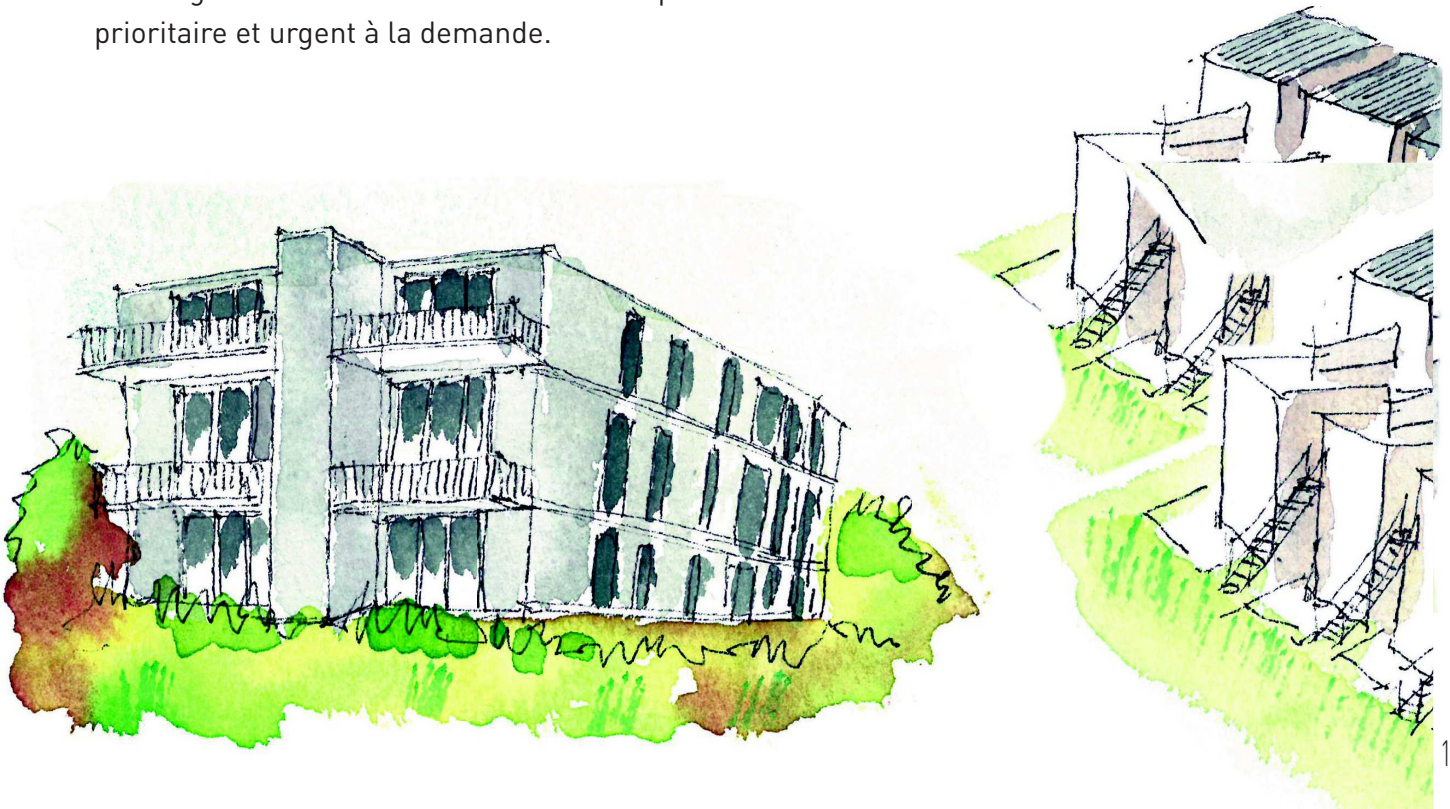
En 2017, 85 requérants ont contesté les décisions de la commission de médiation au titre du recours pour excès de pouvoir.

Sur 99 jugements rendus suite à des décisions des années précédentes, 17 décisions ont été annulées par le juge administratif (17,2 %), 9 requérants se sont désistés de leur demande (9,1 %) et 65 décisions ont été confirmées par le tribunal administratif (65,7 %).

Cela signifie que la commission de médiation de l'Essonne applique de manière efficace les critères du DALO aux recours amiables qu'elle examine.

➤ LES CONTENTIEUX POUR ABSENCE DE RELOGEMENT

En 2017, 92 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.





IMMOBILIERE 3F - RESIDENCE POUR ETUDIANTS
ET APPRENTIS - ZAC DU QUARTIER DE L'ÉCOLE
POLYTECHNIQUE DE PLAISEAU

L'ACCÈS au logement



LA NORVILLE

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

4.1

La mise en oeuvre du Schéma Départemental
d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage p 148

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour
le Logement et l'Hébergement
des Personnes Défavorisées (PDALHPD) p 158

4.3

L'hébergement et le logement temporaire p 170

4.4

La mise en oeuvre du Droit au Logement
Opposable (DALO) p 182

4.5

L'accès au logement p 188

4.6

La Commission Départementale
de Conciliation (CDC) p 204

4.5

L'ACCÈS AU LOGEMENT

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

INTRODUCTION

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 2015, la mention « PU DALO » a été ajoutée sur le formulaire de demande de logement. En 2017, l'interface du SNE devrait encore évoluer en intégrant un onglet « événement » qui retracera l'ensemble des propositions présentées aux demandeurs.

Depuis le 7 avril 2015, le site internet de l'État www.demande-logement-social.gouv.fr permet à tous les demandeurs de logement social de :

- 1• Créer en ligne leur demande de logement social,
- 2• Renouveler ou de mettre à jour leur demande,
- 3• S'informer sur le nombre de logements sociaux dans la commune souhaitée,

Fin 2017, à l'échelle de la région Ile-de-France, on compte 712 064 demandeurs de logement sociaux (682 619 en décembre 2016) **+4.3 %**

Pour cette année 2017, 25 588 nouvelles demandes mentionnant une commune du département de l'Essonne en premier choix ont été enregistrées (26 067 en 2016) **-2 %**

- ✓ Demandeurs souhaitant une commune de l'Essonne : 72 950
- ✓ Demandeurs souhaitant une commune de l'Essonne en 1^{er} choix : 51 344 (48 852) **+5.1 %**
- ✓ Demandeurs résidant en Essonne : 56 189 (54 224) **+3.6 %**
- ✓ Demandeurs résidant et souhaitant une commune de l'Essonne : 49 491 (47 870 en 2016) **+3.4 %**



IMMOBILIERE 3F

LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre de logements attribués en 2017 :

- ✓ 79 033 attributions de logements sociaux en Ile-de-France (86 085 en 2016) -8.1%
- ✓ 8 753 attributions de logements sociaux en Essonne (10 049 en 2016) -12.8 %

LES VACANCES DE LOGEMENT NOTIFIÉES ET LES ATTRIBUTIONS PRONONCÉES SUR LE CONTINGENT PRÉFECTORAL

En 2017, **2 004** vacances de logements ont été enregistrées sur le contingent « mal logés ». 53 vacances de logements ont été annulées, ce qui fait 1 951 vacances de logements disponibles sur le contingent des mal logés (2 004 - 53).

Parmi ces 1 951 vacances, figurent 324 logements neufs (contre 651 en 2016). Cet écart s'explique par le fait que plusieurs programmes neufs de l'année 2017 ont été repoussés à 2018.

Par ailleurs, **133** logements ont été mis à disposition de la DDCS, dont 131 logements issus du contingent des fonctionnaires et 2 logements mis à disposition par la DRIHL du contingent PRIF. Une vacance de logement du contingent fonctionnaire a été annulée.

Soit un total de **2 083 logements (1 951 + 132) gérés par le service bureau accès au logement**, intégré au pôle hébergement logement, au sein de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

Typologie des logements

TYPLOGIE	TOTAL	%
T1	152	7 %
T2	514	25 %
T3	794	38 %
T4	505	24 %
T5	116	6 %
T6 et plus	2	0 %
TOTAL	2 083	100%

Source : SYPLO

Type de financement des logements

TYPE DE FINANCEMENT	TOTAL	%
PLS	370	18 %
PLUS	1 549	74 %
PLAI	164	8 %
TOTAL	2 083	100%

Source : SYPLO



... Vacances de logements par organismes HLM

ORGANISMES	Nb de LOGEMENTS	%	ORGANISMES	Nb de LOGEMENTS	%
ALLIADÉ HABITAT	7	0,3%	SA HLM COOPÉRATION ET FAMILLE	57	2,7%
AXIMO	4	0,2%	SA HLM ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	19	0,9%
BAILLEUR PRIVÉ	1	0%	SA HLM ESSONNE HABITAT	183	8,8%
DOMAXIS	38	1,8%	SA HLM FRANCE HABITATION	85	4,1%
DOMNIS	13	0,6%	SA HLM IDF HABITAT	8	0,4%
EMMAÛS HABITAT	15	0,7%	SA HLM IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT	16	0,8%
ERIGERE (ex PSR SAVO)	15	0,7%	SA HLM IRP	6	0,3%
ERILIA	6	0,3%	SA HLM LA VINCENNOISE	6	0,3%
HABITER À YERRES	8	0,4%	SA HLM L'ATHÉGIENNE	64	3,1%
I3F	490	23,5%	SA HLM PIERRES ET LUMIÈRES	48	2,3%
ICF LA SABLIERE	37	1,8%	SA HLM RÉSIDENCES ACL-PME	2	0,1%
LOGEMENT FRANCILIEN	85	4,1%	SA HLM SOFILOGIS	1	0%
LOGIAL OPH	16	0,8%	SA HLM TOIT ET JOIE	41	2%
LOGIREP	68	3,3%	SAREL GROUPE BATIGÈRE	1	0%
LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE	220	10,6%	SCI FONCIÈRE	1	0%
OSICA	134	6,4%	SIEMP	8	0,4%
PLURIAL NOVILIA	16	0,8%	SNI	10	0,5%
RÉSIDENCES LOGEMENT FONCTIONNAIRES	2	0,1%	SOGEMAC HABITAT	40	1,9%
RIVP	4	0,2%	SOVAL	41	2%
SA EFIDIS	86	4,1%	VALOPHIS HABITAT	8	0,4%
SA HLM AEDIFICAT	1	0%	VALOPHIS LA CHAUMIÈRE D'ÎLE-DE-FRANCE	1	0%
SA HLM ANTIN RÉSIDENCES	79	3,8%	VALOPHIS SAREPA	24	1,2%
SA HLM BATIGÈRE ÎLE-DE-FRANCE	44	2,1%	VILOGIA	29	1,4%
TOTAL				2 083	



Vacances de logements par territoire

EPCI / EPT	Nb de LOGEMENTS	%
CA COEUR DE ESSONNE	435	21 %
CA COMMUNAUTÉ PARIS SACLAY	487	23 %
CA ETAMPOIS SUD ESSONNE	49	2 %
CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SÉNART	482	23 %
CA VERSAILLES GRAND PARC	4	0 %
CA VYVS	270	13 %
CC ORÉE DE LA BRIE	3	0 %
CC2V	3	0 %
CCDH	34	2 %
CCEJR	13	1 %
CCPL	7	0 %
CCVE	67	3 %
EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE	229	11 %
TOTAL	2 083	100 %

ATTRIBUTIONS SUR LE CONTINGENT "MAL LOGÉS" DU PRÉFET

En 2017, 1 615 baux ont été signés sur des logements du contingent « mal logés » du Préfet.

MOTIF DE LABELLISATION LE PLUS ÉLEVÉ	%
Ménages reconnus PU DALO	37 %
Ménages labellisés au titre de l'ACD (hors DALO)	5 %
Ménages reconnus prioritaires pour l'État (hors DALO et hors ACD)	58 %
<i>dont hébergement/logement temporaire</i>	11 %
<i>dont sur-occupation</i>	10 %
<i>dont dépourvu de logement</i>	9 %
<i>hébergé chez un particulier</i>	4 %
<i>dont logement inadapté au Handicap</i>	3 %
<i>dont victime de violence</i>	1 %
<i>dont menacé d'expulsion</i>	2 %
<i>Renouvellement urbain</i>	1 %
<i>dont procédure Habitat Indigne</i>	1 %
<i>dont sous-occupation sur le contingent de l'État</i>	Inf. à 1 %

37 % des attributions effectuées, soit 630 baux signés sur le contingent mal logés du Préfet ont donc été à destination de ménages dont le relogement a été reconnu comme prioritaire et urgent au titre du Droit au Logement Opposable DALO.

5 219 propositions de logements ont été réalisées par le bureau accès au logement de la DDCS.

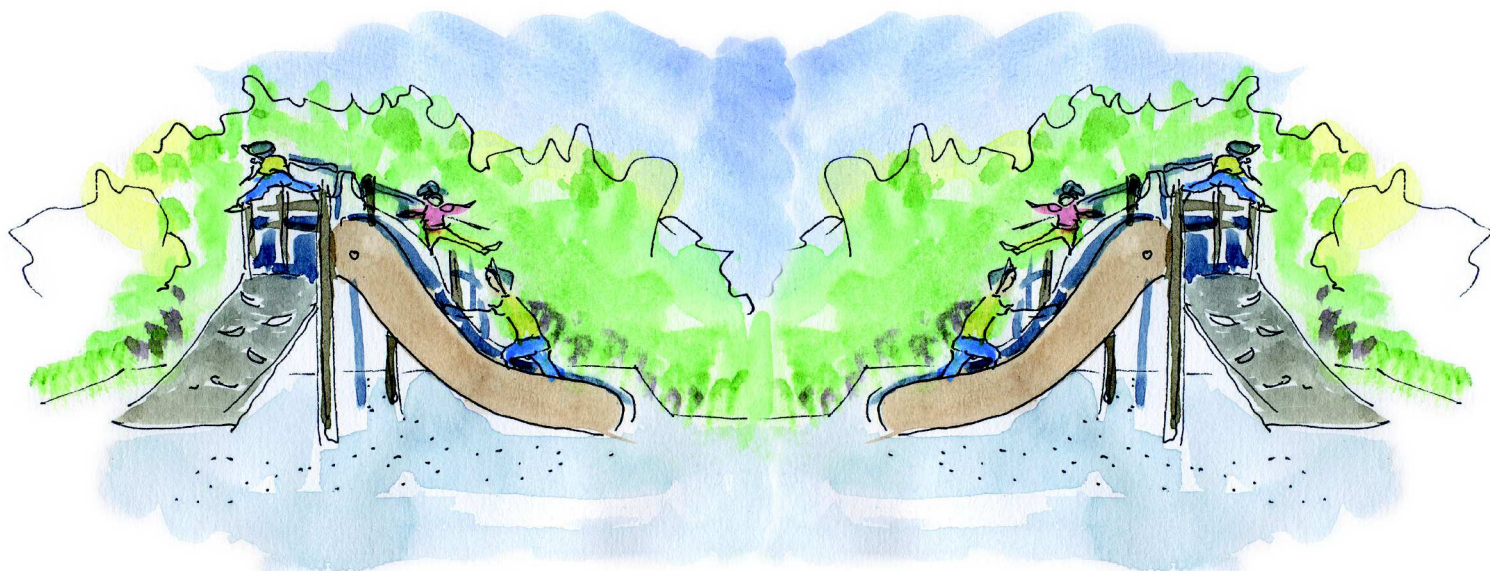
Les procédures d'analyse mises en place au travers de SYPLO (logiciel de travail décrit ci-dessous), permettent de faire correspondre au maximum l'offre à la demande. Toutefois, les freins aux attributions sont récurrents notamment les demandeurs qui ne donnent pas suite ou qui opposent des refus aux propositions de logement.

► BAILLEURS AYANT ADHÉRÉ A SYPLO

En 2011, le logiciel Système Priorité Logement (SYPLO) a été mis en place par la DRIHL. Ce logiciel interfacé avec le SNE (serveur national d'enregistrement de la demande de logement) et COMDALO (logiciel permettant de traiter les recours DALO) a pour objectif d'améliorer la gestion du contingent des logements réservés au préfet et de permettre un relogement plus efficace des publics reconnus prioritaires en permettant notamment de correspondre de manière dématérialisée ; ce qui a pour effet un traitement plus rapide des vacances de logement et des réponses apportées aux demandeurs tout en générant des économies de papier et d'affranchissement.

Au début de l'année 2018, parmi les bailleurs présents sur le département essonnien, 30 d'entre eux utilisent désormais SYPLO :

- Antin Résidence
- AXIMO
- BATIGERE - ERIGERE
- Coopération et Famille
- Domaxis
- Domnis
- EFIDIS
- Emmaüs Habitat
- Espace Habitat Construction
- Essonne Habitat
- France Habitation
- Gambetta
- Habiter à Yerres
- I3F et Aedificat
- IDF Habitat
- IRP
- La Sablière
- La SOVAL
- Le Moulin Vert
- Logement Francilien
- Logirep
- Opievoy
- Osica
- Pierres et Lumière
- SNI
- SOFILOGIS
- SOGEMAC
- Toit et Joie
- Valophis
- Vilogia



7 Bailleurs n'utilisent pas du tout SYPLO :

- L'Athégienne
- Plurial Novilia
- Erilia
- SIEMP
- Logial OPH
- Le logement des fonctionnaires
- OGIF

A titre d'information, des formations SYPLO à destination des bailleurs ont été et seront organisées à l'échelle régionale (DRIHL) et départementale (DDCS).

➤ 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 et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La loi ALUR au travers de son article 41 et les priorités de l'Etat qui visent à renforcer les possibilités d'accès au logement pour les ménages sortant de structures d'hébergement ont conduit à la signature d'un protocole entre la DRIHL et l'AORIF en 2014. Ce protocole a eu pour conséquence une refondation de l'accord collectif départemental.

Le nouvel accord collectif départemental a été signé le 20 mars 2017. Au regard des critères de l'ACD 2017-2019 et de la projection de l'objectif de 2 310 relogements (fixé à un quart des attributions de l'année 2015), 1 572 relogements ont été comptabilisés soit 68 % de cet objectif.



... Relogements par catégorie de situations des demandeurs HLM :

CRITÈRE DE LABELLISATION ACD (avec diagnostic)	NOMBRE DE RELOGEMENTS	% PAR RAPPORT AU TOTAL
Hébergé en structure ou logé temporairement	326	21 %
Demande déjà reconnue prioritaire au titre du DALO	57	4 %
Situation de décohabitation ou de rupture familiale	53	3 %
<i>dont décohabitation avec situation conflictuelle</i>	37	2 %
<i>dont victime de violence</i>	8	1 %
<i>dont rupture familiale</i>	8	1 %
Dépourvu de logement	41	3 %
Famille monoparentale	37	2 %
Handicap dans un logement non adapté	31	2 %
Logé dans des locaux sur occupés	19	1 %
Menacé d'expulsion	17	1 %
Délai d'attente anormalement long	15	1 %
Hébergé chez un particulier	9	1 %
Ménage libérant un grand logement dans le parc social	6	0 %
Logé dans des locaux insalubres	2	0 %
Famille très nombreuse	1	0 %
TOTAL DES RELOGEMENTS DES MÉNAGES LABELLISÉS ACD	614	39 %
Total des relogements des ménages PU DALO hors ACD	890	57 %
<i>dont sortants de structure</i>	24	2 %
Total des relogements des ménages sortants de structures d'hébergement hors ACD et hors DALO	68	4 %
TOTAL DES RELOGEMENTS COMPTABILISÉS	1 572	100 %



Relogements ACD par bailleurs :

BAILLEURS	OBJEC- TIF ANNUEL	ATTEINTE DES OBJECTIFS DE L'ACD 2017-2019			
		TOTAL DES RELOGEMENTS COMPTABILISÉS			
		Labellisés ACD avec diagnostic social	PU DALO hors ACD	Sortants de structures d'hébergement hors ACD et hors DALO	TOTAL des relogements comptabilisés
ALLIADE HABITAT	12	1	2	0	3
ANTIN RÉSIDENCES et LA VINCENNOISE	62	15	13	2	30
AXIMO	6	1	1	0	2
BATIGÈRE ILE-DE-FRANCE (Batigère IDF, FIAC, Batigère Sarel)	37	19	17	1	37
COOPÉRATION ET FAMILLE	50	26	24	4	54
DOMAXIS	48	4	14	1	19
DOMNIS	21	3	2	0	5
EFIDIS	159	20	41	6	67
EMMAUS HABITAT	17	10	14	1	25
ERIGÈRE	11	6	11	0	17
ERILIA	3	0	3	0	3
ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	13	4	5	1	10
ESSONNE HABITAT	223	77	91	4	172
FRANCE HABITATION	128	21	38	5	64
GROUPE VALOPHIS (Val. Habitat, La Chaumière, Val. Sarepa)	41	8	11	4	23
HABITER À YERRES	12	0	1	0	1
ICF LA SABLIERE	93	30	28	1	59
IDF HABITAT	16	3	2	0	5
IMMOBILIÈRE 3F (et Aedificat)	458	150	204	12	366
IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT (SAIMV)	16	3	2	0	5
L'ATHÉGIENNE	76	15	32	4	51
LE FOYER MODERNE (Gambetta Locatif - Athénée)	3	2	2	0	4
LOGEMENT FRANCILIEN	133	37	37	5	79
LOGIAL OPH	31	2	11	0	13
LOGIREP	47	6	28	0	34
LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE	204	59	101	6	166
OSICA AGENCE DU VAL D'YERRES	50	18	16	4	38
OSICA AGENCE DE MASSY	62	13	40	2	55
PIERRES ET LUMIÈRES	26	18	23	1	42
PLURIAL NOVILIA	12	6	15	1	22
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	28	1	2	0	3
SA INTERPROFESSIONNELLE DE LA RÉGION PARISIENNE (IRP)	11	1	2	0	3
SIEMP	13	4	6	0	10
SNI	15	2	1	0	3
SOGEMAC HABITAT	48	8	18	1	27
SOVAL	39	12	6	0	18
TOIT ET JOIE	45	4	13	1	18
VILOGIA	41	4	9	1	14
AUTRES					4
TOTAL	2 310	613	887	68	1 572

On constate que l'objectif fixé dans le cadre de l'ACD 2017-2019 n'a pas été atteint (68 %). Toutefois, on remarque que 8 bailleurs ont atteint ou dépassé les objectifs qui leur avaient été fixés.

... Relogements par contingent :

► Bilan des relogements des ménages comptabilisés au regard de critères de l'ACD 2017-2019

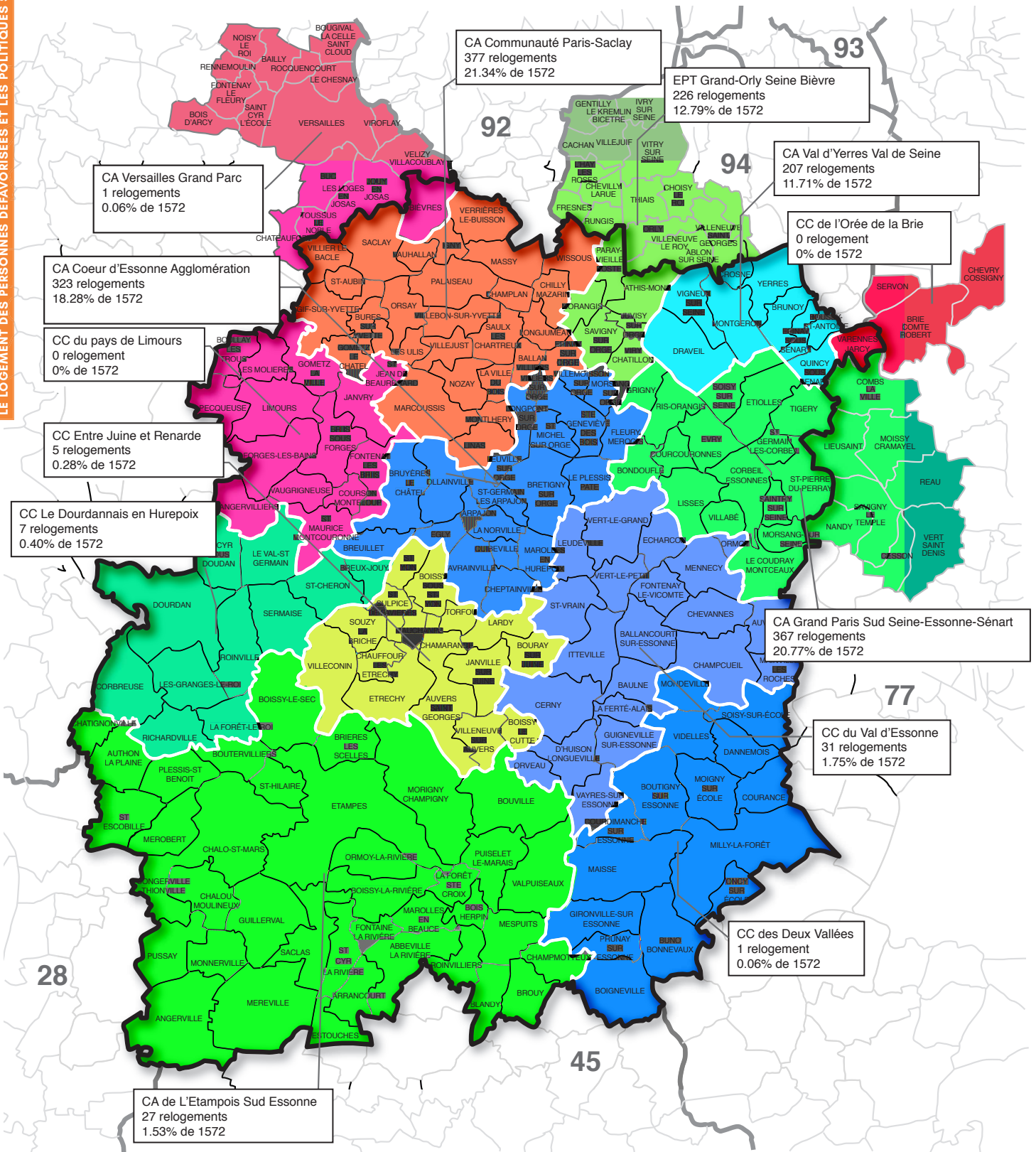
	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT BAILLEUR	COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	CONTINGENT ACTION LOGEMENT	INDÉTERMINÉ	TOTAL
2016	909	147	177	360	174	1 767
2017	859	165	94	302	152	1 572

Par ailleurs, le contingent de la Préfète dédié aux « mal logés » est le contingent qui a contribué le plus fortement aux relogements du public ACD à hauteur de 54 % des ménages labellisés et 55 % du total comptabilisé.

On constate une stabilité de la mobilisation d'Action logement. La part des relogements effectués sur le contingent de l'Etat a progressé de 3 points (54 %) alors que le nombre de vacances de logements sociaux a diminué de 252 logements (2 335 logements en 2016 contre 2 083 en 2017).



CARTOGRAPHIE DES RELOGEMENTS DES MÉNAGES LABELLISÉS ET COMPTABILISÉS PAR EPCI



LOGEMENT FRANCAIS
- CORBEIL ESSONNES







**LOGEMENT FRANCAIS -
LE PALAIS JARDIN - PALAISEAU**



LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE

de Conciliation (CDC)

MONDE EN MARGE
MONDE EN MARCHÉ
- LONGPONT



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

4.1

La mise en oeuvre du Schéma Départemental
d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

p 148

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour
le Logement et l'Hébergement
des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

p 158

4.3

L'hébergement et le logement temporaire

p 170

4.4

La mise en oeuvre du Droit
au Logement Opposable (DALO)

p 182

4.5

L'accès au logement

p 188

4.6

**La Commission Départementale
de Conciliation (CDC)**

p 204

4.6 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)

INTRODUCTION

La commission départementale de conciliation de l'Essonne a pour but de trouver une solution amiable quant aux litiges opposant un propriétaire à un locataire (que

la location soit vide ou meublée) et ce, avant toute procédure judiciaire. La commission est compétente pour connaître deux types de litiges applicables aux locations vides mais également aux locations meublées :

➤ Les litiges individuels :

- ✓ Réévaluation de loyer
(art. 17-2 de la loi du 06/07/1989)*
- ✓ Encadrement de l'évolution du loyer à la relocation
(art. 18 de la loi du 06/07/1989)*
- ✓ Révision du loyer en cours de bail
(art. 17-1 de la loi du 06/07/1989)*
- ✓ Fixation initiale du loyer
(art. 17 de la loi du 06/07/1989)*
- ✓ Bail de sortie de la loi de 48
(art. 30 et 31 de la loi du 23/12/1986)*
- ✓ Décence du logement
(art. 6 de la loi du 06/07/1989)
- ✓ Etat des lieux
(art. 3-2 de la loi du 06/07/1989)
- ✓ Dépôt de garantie
(art. 22 de la loi du 06/07/1989)
- ✓ Charges locatives
(art. 23 de la loi du 06/07/1989)
- ✓ Réparations
(art. 6 et 7 de la loi du 06/07/1989)
- ✓ Congé (art. 15 de la loi du 06/07/1989)

* secteur privé uniquement

➤ Les difficultés de nature collective :

- ✓ Application des accords collectifs nationaux
(art. 41 ter de la loi du 23/12/1986)
- ✓ Application des accords collectifs locaux
(art. 42 de la loi du 23/12/1986)
- ✓ Plan de concertation locative et conseils de concertation locaux y figurant,
- ✓ Modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles

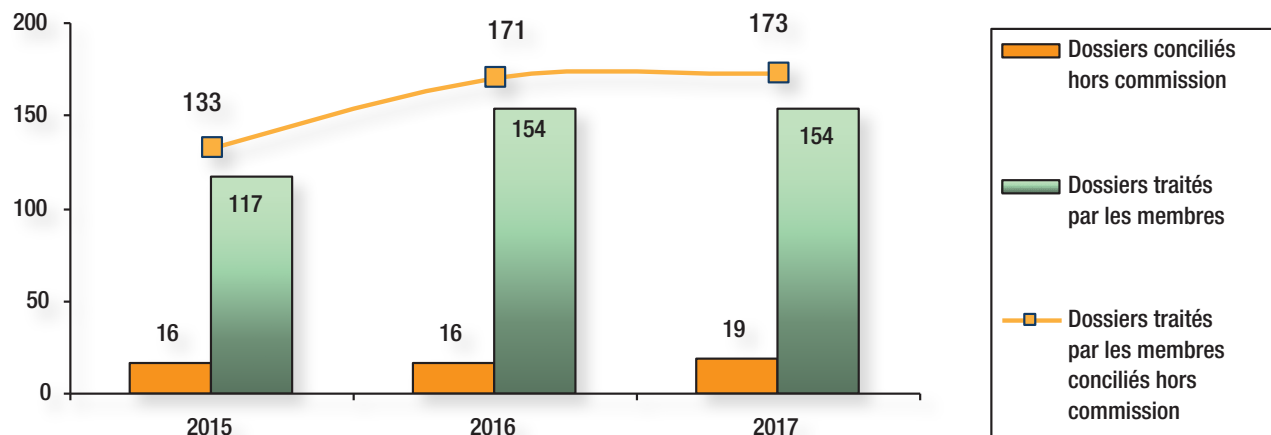
Composée en nombre égal de représentants de bailleurs et de représentants de locataires, la commission se réunit 3 fois par mois ; son secrétariat est assuré par la DDCS.





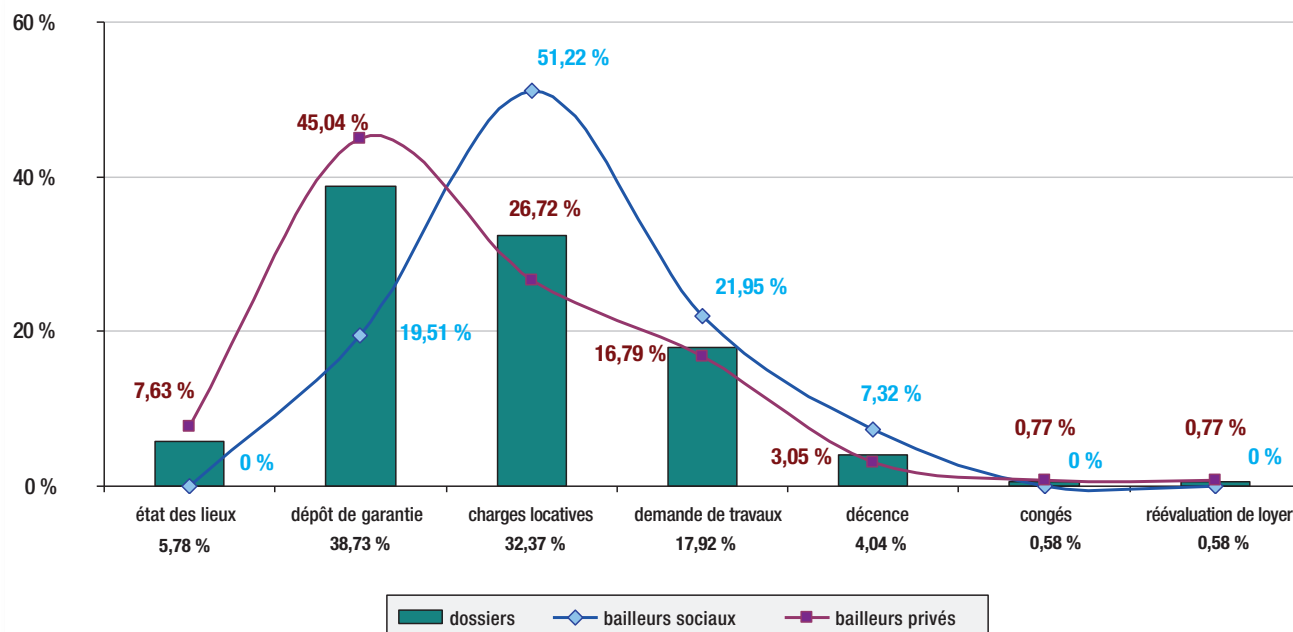
En 2017, 266 dossiers ont été réceptionnés ; 29 n'entraient pas dans le champ de compétences de la CDC. 173 dossiers ont été programmés et examinés par les membres ; 148 avis ont été rendus en séance (contre 152 en 2016). En effet, faute de disponibilité de l'une des parties convoquées, 5 dossiers ont été reportés sur l'année 2018 et 20 constats de carence ont été établis.

Évolution du nombre de dossiers depuis 2015



Le nombre de dossiers comptabilisés s'élève donc à 173 (contre 171 en 2016) ; 132 concernent des logements appartenant au parc privé et 41 au parc social.

Répartition des dossiers traités par type de litiges selon les secteurs

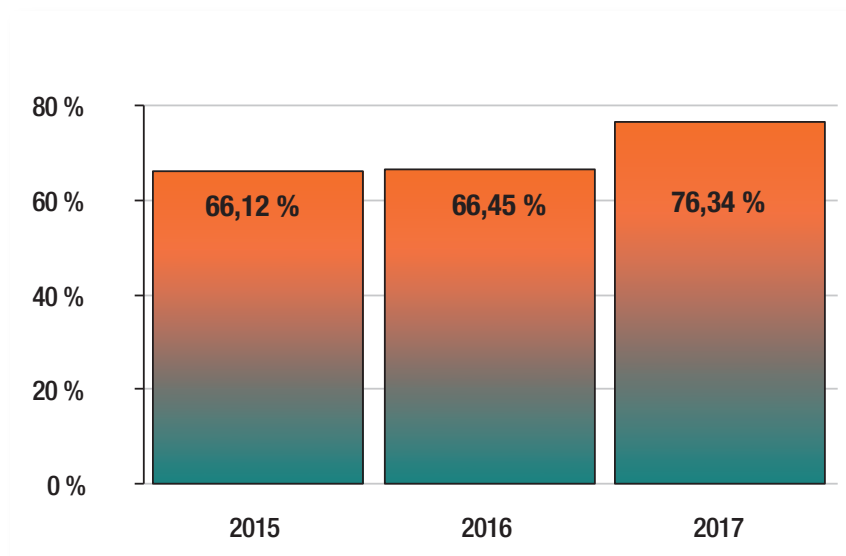


En 2017, le taux de conciliation en commission est de 54,73 %, soit 81 avis de conciliation sur 148 avis rendus par les membres.

Le taux global de conciliation s'élève à 76,34 % (ce taux prend en compte les 19 conciliations intervenues hors commission (avant ou après passage en séance); soit un total de 100 conciliations).

... Taux global de conciliation

(avis rendus en commission + conciliations hors commission)



Afin de satisfaire au mieux les attentes des usagers, le secrétariat a augmenté le nombre de commissions permettant ainsi une meilleure répartition de la programmation des dossiers en séance.

Le nombre de saisines réceptionnées par le secrétariat de la commission a diminué en 2017 (266 saisines contre 303 en 2016). Cette diminution semble être justifiée par le fait que les usagers, avant d'entamer une procédure auprès du Tribunal d'Instance, saisissent directement un conciliateur de justice plutôt que la commission de conciliation (contrairement à celle de la CDC, la saisine du conciliateur de justice a un caractère obligatoire avant toute procédure judiciaire). L'année 2018 confirmera peut-être cette tendance.

Le nombre de dossiers étudiés en commission reste néanmoins élevé ; ainsi durant l'année 2017, se sont tenus 173 rendez-vous, confirmant que la commission de conciliation reste un outil de résolution des litiges fortement apprécié par les usagers.



IMMOBILIERE 3F
- ATHIS MONS



EFIDIS - RESIDENCE
FAMILIALE LE PARC
- LEUVILLE SUR ORGE





IMMOBILIERE 3F
- PALAISEAU -
© TH. VOISIN

TOIT ET JOIE - RUE GERMAINE TILLON - MORANGIS



LES RAPPORTS LOCATIFS

INTRODUCTION

Sont intitulés rapports locatifs, tous les litiges n'entrant pas dans le champ de compétences de la Commission Départementale de Conciliation. Ainsi, le rôle du secrétariat est

d'apporter une solution aux doléances des locataires en prenant attache directement auprès des bailleurs sociaux ou privés, ou en transmettant ladite demande à l'administration compétente (ARS, DDT ou Mairie).

En 2017, le secrétariat a réceptionné 78 correspondances des usagers portant sur des difficultés liées à l'entretien du logement, à l'entretien des bâtiments ou au comportement d'un tiers.

- ✓ 10 correspondances relevaient du secteur privé (soit 12,82 %),
- ✓ 68 correspondances relevaient du secteur social (soit 87,18 %).

➤ Elles se répartissent comme suit :

- ✓ 34 réclamations,
- ✓ 44 signalements concernant l'état du logement (Ces derniers émanaient de la Direction départementale des Territoires, de l'Agence régionale de santé ou des services de la DDCS).

➤ Il est à noter que le traitement des demandes diffère selon leur nature.

- ✓ **Pour les réclamations**, le secrétariat prend contact avec le bailleur. Il informe ce dernier de la situation rencontrée ou subie par les locataires et lui demande de lui communiquer les solutions envisagées pour remédier aux problèmes. A réception de ces informations, le secrétariat les transmet aux intéressés.

- ✓ **Pour les signalements**, le secrétariat rappelle au bailleur la situation subie par les locataires et lui demande de bien vouloir intervenir dans les meilleurs délais.



➤ **Les réclamations et les signalements les plus courants portent sur :**

- ✓ les demandes de travaux dans les logements (infiltrations ou dégâts des eaux ayant entraîné l'apparition d'humidité et de moisissures), les problèmes d'aération ou de ventilation mécanique contrôlée, l'absence d'isolation,
- ✓ la prolifération de nuisibles, l'accumulation de déchets dans un logement,
- ✓ les dysfonctionnements liés au chauffage (panne de convecteurs ou de chaudière),
- ✓ l'insécurité dans une résidence et/ou dans un immeuble, les incivilités causées par un tiers, les délations relatives aux agissements d'une tierce personne (nuisances sonores ou olfactives, comportement agressif,...),
- ✓ les pannes d'ascenseur récurrentes,
- ✓ les demandes d'aides sociales ou de remise de dette gracieuse,
- ✓ l'entretien des parties communes au sein des immeubles collectifs (nettoyage) ou celles situées en extérieur (espaces verts).

Environ un tiers des litiges est résolu grâce à l'intervention du secrétariat de la commission.





ESSONNE HABITAT - MASSY

