

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



4.1

La mise en œuvre du
Schéma départemental
d'accueil des Gens
du Voyage



4.2

Le Plan Départemental
d'Action pour le
Logement des Personnes
Défavorisées (PDALPD)



4.3

L'hébergement
et le
logement
temporaire



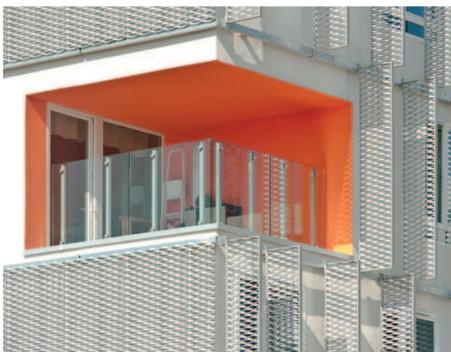
4.4

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



4.5

L'accès
au logement



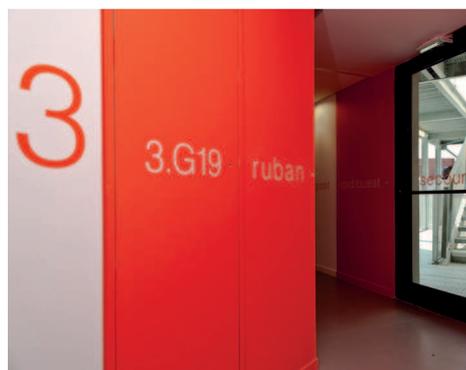
4.6

Les rapports
locatifs



4.7

La Commission
Départementale de
Conciliation (CDC)



Le Droit au Logement Opposable

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 résidant en France de façon stable et régulière, et qui ne serait pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. L'article 7 de la loi du 5 mars 2007 prévoit la création d'une commission de médiation à compter de janvier 2008.

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. 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.

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 chargé de la gestion du contingent du préfet, en vue de proposer au demandeur un logement correspondant à ses besoins. Si le demandeur 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), il peut déposer un recours au tribunal administratif et obtenir la condamnation de l'Etat.

LA REPRÉSENTATION AU SEIN DE LA COMMISSION DE MÉDIATION

La commission de médiation de l'Essonne, présidée par M. de KORSACK, est composée de 4 collèges de 3 membres chacun : Etat (DDCS), élus locaux (CG et maires), représentants des bailleurs sociaux et privés, représentants des associations oeuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. Si l'ensemble des membres est particulièrement assidu, il est à noter l'absence quasi systématique des représentants du Conseil Général.

L'ACTIVITÉ DU SECRÉTARIAT DE LA COMMISSION

Le secrétariat de la commission et la préparation des dossiers sont assurés par la DDCS. La pré-instruction des dossiers est assurée par la CAF.

En 2011, 2 272 recours amiables DALO ont été déposés devant la commission de médiation départementale de l'Essonne. La commission s'est réunie 26 fois en 2011 et a examiné **2 172 recours logement** et **323 recours hébergement**. (Les recours examinés sont des recours de 2011 mais également des recours de 2010).

LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Les recours logement

Sur les 2172 recours logement examinés, **la commission a déclaré prioritaires et urgents 616 ménages pour un relogement**. Ces décisions concernent en majorité des personnes hébergées chez un tiers ou résidant à l'hôtel (21%), des ménages avec enfants en situation de sur-occupation (19%), des personnes logées en logement de transition (12%), ou des ménages dépourvus de logement (12%). 438 ménages ont été relogés en 2011.

Sur ces 616 ménages déclarés prioritaires et devant être relogés en urgence :

- ▶ **601** ont fait l'objet de propositions en commission d'attribution auprès des bailleurs
- ▶ **145** ont fait l'objet de relogements (sur les PU générés en 2011)
- ▶ **180** ont reçu un refus des bailleurs pour les motifs suivants :
 - Dossier incomplet
 - Taux d'effort trop grand
 - Inadaptation aux besoins
 - Vacances annulées
- ▶ **124** refus émanant des candidats

Mais sur l'ensemble des PU toutes années confondues, 438 relogements ont été effectués en 2011 ce qui veut dire 145 flux et (438-145) stock. (stock appelé également PU historique). **213** PU relogés entraient également dans le dispositif des Accords Collectifs Départementaux.

Les recours hébergement

Sur les 323 recours hébergement examinés, **167 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes**. (forte progression par rapport aux années précédentes). A ce chiffre, se rajoutent 110 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement: soit un total de 277 personnes déclarées prioritaires et devant se voir proposer une offre d'hébergement.

S'il est difficile d'établir le nombre des personnes effectivement admis en hébergement, force est de constater que ce n'est pas un hébergement que les personnes souhaitent mais un logement. Les recours hébergement sont pour leur majorité établis pour compenser la non attribution d'un logement.

Les recours contentieux

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 77 recours gracieux ; 69 ont été examinés par la commission et 27 ont abouti à une décision favorable pour le requérant.

Les décisions prononcées par la commission de médiation peuvent faire l'objet de recours contentieux. Ainsi, 25 recours contentieux ont été déposés devant le tribunal administratif ; 6 décisions ont été rendues dont 3 favorables aux requérants.

Enfin, depuis le début du dispositif (2008), 121 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 115 décisions dont 80 favorables aux requérants (soit 70 %).

REALISATION TIGERY 14 LOGEMENTS - I3F



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



4.1

La mise en œuvre du
Schéma départemental
d'accueil des Gens
du Voyage



4.2

Le Plan Départemental
d'Action pour le
Logement des Personnes
Défavorisées (PDALPD)



4.3

L'hébergement
et le
logement
temporaire



4.4

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



4.5

L'Accès
au Logement



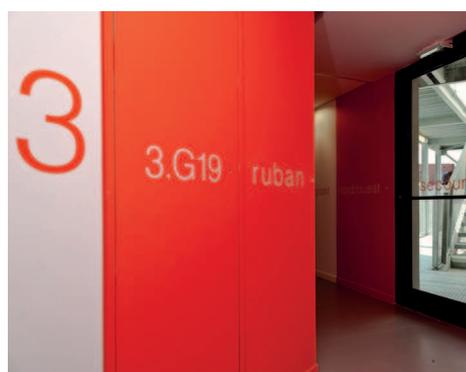
4.6

Les rapports
locatifs



4.7

La Commission
Départementale de
Conciliation (CDC)



L'accès au logement

La réorganisation territoriale des services de l'Etat a conduit à la création de la DDCS depuis le 1^{er} juillet 2010.

Depuis cette date, l'ensemble des thèmes concernant l'occupation et la gestion des attributions des logements réservés au préfet a été regroupé au sein de cette nouvelle Direction.

LE PARC SOCIAL EN ESSONNE

Le parc social de l'Essonne totalise, selon les sources de l'enquête RPLS 2011, 93 995 logements. Sachant que le contingent du préfet représente, pour les mal logés, un pourcentage minimum de 25 %, cela représente 23 499 logements.

LES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le préfet dispose d'un droit de réservation de 25% du parc locatif social au bénéfice des personnes les plus défavorisées.

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 2011, le nombre de demandeurs de logements dans l'Essonne est de 26 803 (*source : fichier national du numéro unique*), soit une augmentation de 16 % par rapport à 2010 (23 204).

Les principaux services d'enregistrement sont : les bailleurs, les collectivités territoriales qui ont délibéré en ce sens, les collecteurs de la PEEC (Action Logement) qui l'ont décidé.

Les principaux changements induits par la réforme

- ▶ Tout d'abord, alors qu'auparavant, le système était à visée départementale, il est désormais régional. Ce qui signifie que tout demandeur, quelle que soit sa commune de résidence au sein de la RIF et quelle que soit la commune souhaitée au sein de la RIF, peut déposer sa demande de logement social dans toutes les communes enregistreuses de la RIF.
- ▶ De plus, alors qu'auparavant, les services de l'Etat enregistraient en lieu et place des communes non adhérentes au numéro unique (=non enregistreuses), cela est reporté désormais sur les autres communes adhérentes.
- ▶ Enfin, le formulaire de demande de logement à enregistrer est devenu plus complet passant de 7 items à 34.

LES VACANCES NOTIFIÉES ET LES ATTRIBUTIONS PRONONCÉES SUR LE CONTINGENT PRÉFECTORAL

1 964 vacances de logements ont été reçues en 2011 dont 489 logements neufs (en augmentation de 17 % par rapport à 2010). Ce qui fait sur les logements anciens (1964 - 489) un taux de rotation de 6 %. Ce qui est un taux faible au regard des départements de grande couronne, évalué à 8 %).

1 276 logements ont été attribués en 2011, soit une augmentation de 22 % par rapport à 2010 (1 050). Force est de constater que de nombreux freins aux attributions sont à lever notamment les demandeurs qui ne donnent aucune suite et les nombreux refus des candidats. Pour ce faire, des procédures d'analyse ont été mises en place, afin de mieux faire correspondre l'offre et la demande de logement. De plus, des difficultés de fonctionnement technique ont considérablement ralenti le processus d'attribution, car la mise à jour des dossiers et l'alimentation du logiciel de gestion de la demande de logement (GIL) ne sont plus assurées de façon systématique.

L'ACCORD COLLECTIF DÉPARTEMENTAL

L'accord collectif départemental (ACD) 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 ont été étudiés sur la base des orientations du Plan Départemental d'action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Les objectifs du nouvel ACD se montent à 900 relogements. Pour qu'ils puissent être atteints, il est nécessaire de présenter un minimum de 1800 candidatures labellisées aux bailleurs, nombre qu'il n'est pas possible d'atteindre compte tenu des effectifs du bureau accès au logement.

Ce qui conduit à une nouvelle organisation testée via deux expérimentations en cours :

Une première expérimentation mise en place en février 2011 avec l'AORIF, le CRE, AISH et SNL :

- ▶ Elle consiste à travailler simultanément sur le relogement et la labellisation ACD. Ainsi, ces 4 partenaires s'attachent à travailler concomitamment sur le relogement en lien en direct avec les bailleurs et sur la labellisation en lien avec la DDCS. Le public visé dans cette expérimentation concerne essentiellement les sortants de structures.
- ▶ Cette expérimentation permet un gain de temps dans les procédures et conduit à une accélération des rotations au sein des structures d'hébergement. Ainsi, dans le cadre de cette expérimentation, 63 ménages ont été relogés.

Une seconde expérimentation a consisté à mettre en place un tableau de suivi partagé

- ▶ Ce tableau de suivi de l'ACD retrace pour chaque demandeur les éléments contenus dans le formulaire CERFA de demande de logement. Le tableau de suivi comprend les labellisés ACD, les non labellisés, et tous les relogés 2011. Il est destiné à être complété par l'ensemble des partenaires (bailleurs et DDCS) de l'accord collectif départemental.
- ▶ En effet, pour booster le dispositif et atteindre l'objectif fixé de 900 relogements, il a été décidé qu'un nombre de 300 relogements pourra se faire selon la procédure de « labellisation a posteriori » (procédure souhaitée depuis longtemps par les bailleurs, le département de l'Essonne étant auparavant uniquement géré en procédure « a priori »).
- ▶ Ce tableau de suivi avait pour but en 2011 de constituer un observatoire afin d'examiner les situations et le profil des personnes relogées et de faire un parallèle entre les relogés/leur labellisation (a priori ou a posteriori) et les modalités de relogement.
- ▶ L'expérimentation se poursuivra en 2012 et le tableau de suivi, légèrement réadapté, perdurera. Il est envisagé de le mettre en réseau sur un espace collaboratif de la DRIHL.

La procédure « labellisation a priori »

Des diagnostics sociaux sont transmis par les opérateurs sociaux (CCAS, MDS, associations...) pour examen par la DDCS en vue d'être « labellisés ACD ». Ces personnes « labellisées ACD » sont ensuite orientées par la DDCS vers un bailleur. Le diagnostic social correspondant est transmis au bailleur concerné.

Parmi l'ensemble des familles « ACD » qui leur ont été adressées, les bailleurs choisissent, en fonction des vacances dont ils disposent, la famille la plus adaptée. Les logements sont pris sur tous les réservataires (préfet, communes, action-logement, contingent propre du bailleur).

Les acteurs, chacun pour ce qui les concerne, renseigne le tableau de suivi tout au long de la procédure (de la labellisation jusqu'au relogement et la signature du bail).

La procédure « labellisation a posteriori »

On ne part plus d'un diagnostic social transmis à la DDCS, laquelle va demander à un bailleur de reloger (comme c'est le cas pour la « labellisation a priori »). On part, au contraire, d'un relogement, signalé par le bailleur comme concernant une famille qui remplit les critères ACD. Autre différence : concerne tous les contingents excepté celui du préfet. Le bailleur attend de la DDCS la confirmation que la famille remplit effectivement les critères de l'ACD. Pour ce faire, la DDCS étudie, compte tenu des justificatifs fournis par le bailleur, si la famille peut être labellisée ou non.

La bilan 2011

Le bilan de l'année 2011 fait apparaître que 785 relogements ont été effectués, soit près de 87 % de l'objectif.

Sur les 785 relogements effectués, 490 relogements ont été réalisés dans le cadre de la procédure « a priori » soit 62%. 295 ont été réalisés dans le cadre de la procédure « a posteriori » soit 38 %. On peut donc constater que l'objectif « a posteriori » est atteint (295 pour 300).

Les attributions par catégorie de demandeurs correspondant aux critères de l'ACD se répartissent de la façon ci-contre :

CATÉGORIES	NOMBRE DE RELOGEMENTS
Sortie de Centre d'Hébergement	479
Décohabitation	63
Demande de + de 3 ans	7
Menacé d'expulsion	30
Famille nombreuse	15
Handicapé	23
Insalubrité	4
Monoparentale	99
Surpeuplement	37
Libère un grand logement	17
Sans logement	11
Total	785

Les attributions par contingent se répartissent de la façon suivante :

	CONTINGENT BAILLEUR	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT MAIRIE	CONTINGENT ACTION LOGEMENT	AUTRES (rendu SNCF, conseil général)	TOTAL
ACD	251	139	139	52	27	608
ACD/DALO	48	74	14	38	3	177
TOTAL	299	213	153	90	30	785

Ainsi que le démontre le tableau ci-dessous, les familles doublement labellisées (ADC/DALO) sont le plus fréquemment relogées sur le contingent du préfet alors que les autres contingents sont consacrés à reloger des familles labellisées ACD uniquement :

	CONTINGENT BAILLEURS	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT MAIRIE	COLLECTEURS ACTION LOGEMENT	AUTRES (rendu SNCF, Conseil général, non connu)	TOTAL
2009	91	274	73	60	-	498
2010	165	283	59	83	-	590
2011	299	213	153	90	30	785
TOTAL	555	770	285	233	30	1873

Le tableau ci-dessus, fait apparaître que, pour 2011, le contingent du préfet a été moins sollicité (baisse de 25 % avec 213 au lieu de 283) pour atteindre les objectifs de relogement. En effet, les autres contingents ont été plus fortement mobilisés que les années précédentes.

Cette forte mobilisation peut s'expliquer par l'introduction de la procédure de labellisation dite « a posteriori ». Cette nouvelle procédure, fondée sur un partenariat avec les réservataires, permet la comptabilisation au titre de l'ACD des relogements effectués au profit de familles ayant les critères de l'ACD mais non labellisées en préalable.

Les bailleurs et les communes sont les principaux à avoir significativement augmenté leurs nombres de relogements depuis l'introduction de cette nouvelle procédure. A savoir une augmentation des relogements de 81% pour les bailleurs et de 159% pour les communes.

Les résultats sur les 3 dernières années, démontrent néanmoins que le contingent préfet reste encore le plus utilisé avec 770 relogements.

**Les attributions par bailleurs en 2011
se répartissent comme suit :**

BAILLEURS	Relogement	En attente de relogement au 31/12/2011	Objectif
AEDIFICAT	3	9	8
ANTIN RESIDENCES	20	15	21
ATHENEE	2	3	3
AXIMO	1	8	3
BATIGERE	21	27	9
COOPERATION ET FAMILLES	6	10	26
DOMAXIS	18	15	19
DOMNIS	3	5	9
EFIDIS	41	31	63
EMMAÜS	14	16	14
ESPACE HABITAT	2	2	5
ESSONNE HABITAT	89	59	89
FIAC	5	1	4
France HABITATION	40	59	50
*HABITER A YERRES	-	-	3
IDF HABITAT	3	8	5
IMMOBILIERE 3F	144	127	189
IRP	8	0	3
*LA CHAUMIERE ILE DE France	-	-	1
LA SABLIERE	42	22	38
LA SOVAL	12	8	15
L'ATHEGIENNE	18	14	26
LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	8	6	13
*L'EFFORT REMOIS	-	-	3
LE MOULIN VERT	0	0	1
LES RIANES CITES	1	3	6
LOGEMENT FRANCILIEN	63	30	48
LOGIREP	20	13	9
LOGIS TRANSPORTS	3	2	4
OPIEVOY	86	74	83
OSICA AGENCE DES 4 VALLEES	40	30	23
OSICA AGENCE VAL D'YERRES	20	20	26
PIERRES ET LUMIERES	8	2	7
*POUR PARIS ET SA REGION	-	-	2
SADIF SOLENDI	0	1	3
*SEMIDEP	-	-	2
SIEMP	2	8	8
SNI	2	12	9
SOGEMAC	10	6	12
TOIT ET JOIE	8	11	17
VALOPHIS HABITAT OPH DU 94	13	12	8
*VILOGIA	-	-	6
VIVR'ESSONNE	9	4	7
43 Bailleurs dont * 6 nouveaux	785	673	900

Les perspectives 2012

Il est prévu de signer l'accord collectif au cours du 1er semestre 2012. Cependant, un point reste à trancher. Il concerne la possibilité de comptabiliser, dans les objectifs ACD annuels des bailleurs, les relogements des prioritaires et urgents DALO (PU DALO), non labellisés, ayant les critères ACD et relogés sur le contingent du préfet. Un arbitrage a été demandé au niveau régional.

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

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).

Au 31 décembre 2011

Le nombre de requérants reconnus PU par la commission de médiation depuis le début du dispositif soit 1/01/2008 est de **2 395**.

Le nombre de relogement de PU DALO depuis le début du dispositif en 2008 s'élève à **1 428** soit **60 %**. La répartition est la suivante :

- 896 sur le contingent préfet : 63%
- 101 sur le contingent des collectivités territoriales : 7%
- 188 sur le contingent des collecteurs : 13%
- 243 autres (privé, bailleurs.) : 17%

En 2011, 616 ménages ont été reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation. Sur ces 616 ménages, 145 ont été relogés en 2011.

Mais sur l'ensemble des familles labellisées DALO, toutes années confondues depuis 2008, 438 familles ont été relogées en 2011, (ce qui fait 145 PU de 2011 et 293 PU autres années). **601** ont été proposés à différents bailleurs pour un passage en commission d'attribution. Le nombre de refus de la commission d'attribution est de **180**, soit un taux de refus de la commission d'attribution de **30 %**.

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 en 2008 au 31 décembre 2011, 121 recours pour défaut de relogement dont 80 favorables au requérant ont été déposés devant le tribunal administratif, soit **66 %** de décisions favorables.



REALISATION TIGERY 14 LOGEMENTS - 13F

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



4.1

La mise en œuvre du
Schéma départemental
d'accueil des Gens
du Voyage



4.2

Le Plan Départemental
d'Action pour le
Logement des Personnes
Défavorisées (PDALPD)



4.3

L'hébergement
et le
logement
temporaire



4.4

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



4.5

L'accès
au logement



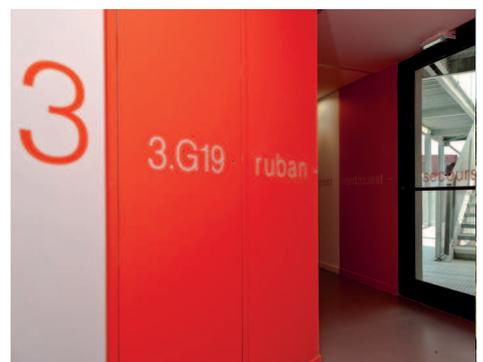
4.6

Les rapports
locatifs



4.7

La Commission
Départementale de
Conciliation (CDC)



Les rapports locatifs

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'utilisateur à l'administration compétente (ARS ou Mairie).

Les réclamations les plus courantes portent sur :

- ▶ les problèmes d'humidité et de moisissures dans les logements,
- ▶ la prolifération d'insectes ou de rats,
- ▶ les problèmes d'aération ou de ventilation mécanique contrôlée,
- ▶ 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 pannes d'ascenseur,
- ▶ les problèmes d'APL ou de demandes de remise de dette gracieuse,
- ▶ l'accumulation de déchets dans un logement,
- ▶ les incivilités causées par un tiers...

En 2011, 59 réclamations ont été traitées, 50 en 2009, 56 en 2010 :

- ▶ 27 concernaient le parc social (45.76 %),
- ▶ 32 concernaient le parc privé (54.24 %).



REALISATION ATHISMONS 42 LOGEMENTS - 13F



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



4.1

La mise en œuvre du
Schéma départemental
d'accueil des Gens
du Voyage



4.2

Le Plan Départemental
d'Action pour le
Logement des Personnes
Défavorisées (PDALPD)



4.3

L'hébergement
et le
logement
temporaire



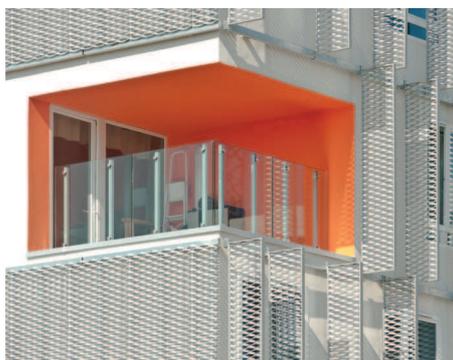
4.4

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



4.5

L'accès
au logement



4.6

Les rapports
locatifs



4.7

La Commission
Départementale de
Conciliation (CDC)



La Commission Départementale de Conciliation

La commission départementale de conciliation est composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que de représentants de locataires.

La Commission Départementale de Conciliation (CDC) est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés suivants :

- ▶ 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 et aux réparations (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 Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) en assure le secrétariat. Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la Commission Départementale de Conciliation (CDC) en 2011 s'élève à 171.

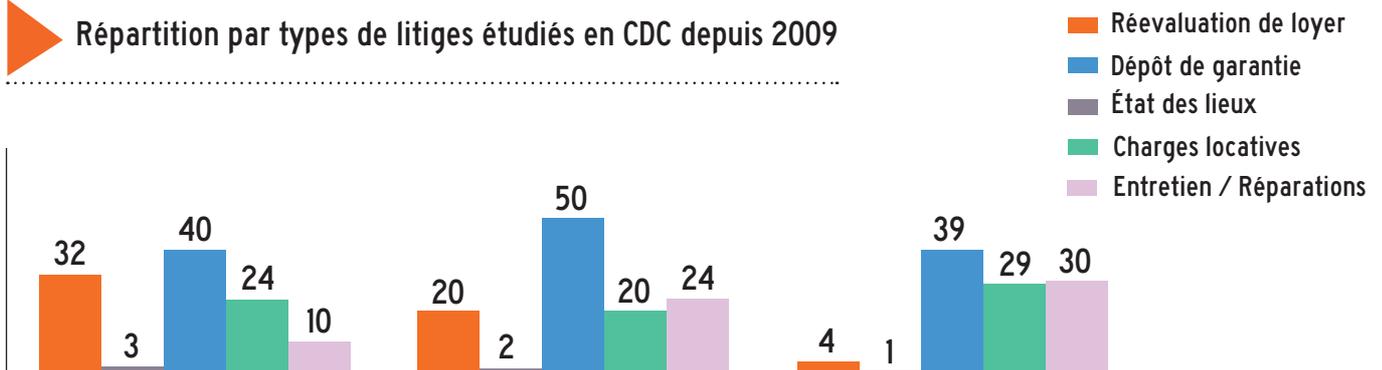
Le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) a étudié 148 dossiers et programmé 99 dossiers en commission. Comme les années précédentes, certains dossiers ont nécessité plusieurs passages en commission pour obtenir une conciliation.

103 dossiers ont été examinés par les membres cette année et 99 avis⁽¹⁾ ont été rendus (contre 121 en 2010). 5 dossiers sont reportés sur l'année 2012 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 2011, le nombre de dossiers comptabilisés s'élève donc à 103 (contre 116 en 2010). Ils se répartissent ainsi : 24 concernent la section des bailleurs sociaux et 79 la section des bailleurs privés.

Il est à préciser que les bailleurs ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. En 2011, les saisines ayant trait à une réévaluation de loyers ont subi une forte baisse et seulement 4 dossiers ont été examinés (contre 20 en 2010).

Répartition par types de litiges étudiés en CDC depuis 2009



⁽¹⁾avis de conciliation, de non conciliation, de carence, de report

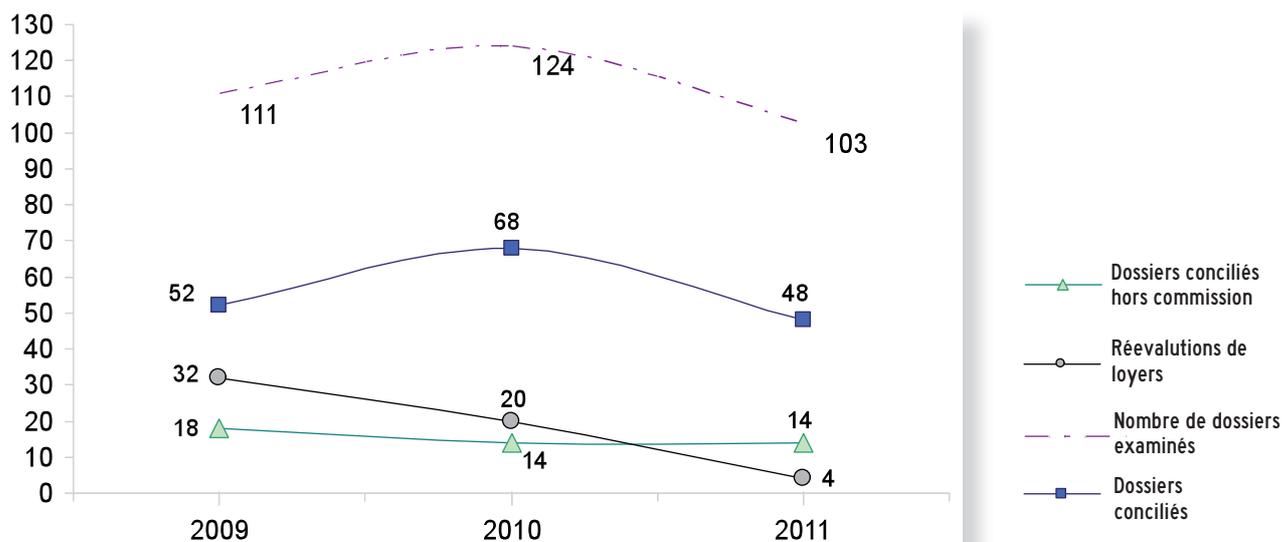
En 2011, le taux de conciliation en commission est de 48.48 %, soit 48 avis de conciliation sur 99 avis rendus.

Le taux global de conciliation s'élève à 60.19 % : taux qui prend en compte les conciliations intervenues hors commission (14 dossiers conciliés avant passage en séance).

La CDC présente encore un bilan très positif cette année puisque le taux de conciliation global atteint 60 %. Toutefois, il est à noter que 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 prêt 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 2009 - 2011 de la CDC





REALISATION CORBEIL ESSONNES 27 LOGEMENTS - I3F

