

LE TOIT C'EST LA LOI



## Séminaire

Mise en œuvre du Droit Au Logement Opposable  
(DALO)

Bilan à 4 ans





# PROGRAMME

08h30 : Accueil – 30 mn

09h00-09h10 : Mme La Sous-Préfète à la Cohésion Sociale – 05 mn

09h10 - 09h50 : Bilan 2010-2012

Chef du SLVD	Présentation	- 05 mn
--------------	--------------	---------

Président de la Commission	Bilan I : Généralités : rôle, objectif, mission, dévolues. Contexte réglementaire	- 10 mn
----------------------------	---	---------

Chargée de mission DALO	Bilan II : - Bilan 2 ans après Conclusion séminaire 2010	- 10 mn
-------------------------	--	---------

Pilote du PDLHI	Présentation du dispositif	- 10 mn
-----------------	----------------------------	---------

## **Présentation des animateurs et rapporteurs des Ateliers : 5mn (Max SIVATTE)**

09h55 – 11h25 – Ateliers

### **Atelier 1 : Les Expulsions Locatives (Marie-Thérèse JOSEPH) + A. FOUCADE**

- une «source» pour le DALO – Rôle des uns et des autres
- La CCAPEX
- Comment prévenir ? : Qui? – Quoi? – Comment? - Quand?

Public cible :

(Conseil Général-FSL, Assistante Sociale, CCAS, Association de locataires, Huissiers, UDAF, Associations de propriétaires, Bailleurs Sociaux, Enquête sociale DALO, CAF et services de prestations (directeur), ALS, Cabinet de Préfecture...)

La CCAPEX Martinique est mise en place le 05/10/2012, il s'agira de faire réagir de façon critique les participants sur les bénéfices, contraintes, apports éventuels de cette commission.

### **Atelier 2 : Les Collectivités locales et le DALO (RéGINE BARATINY)**

Rôle des collectivités dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement. Repérage des signalements, actions/solutions ( OPAH RHI et PIG.....)

Obligation : Mairie = sécurité  
Préfet = salubrité

Public Cible :

(ARS – Service Hygiène et Santé de la ville de Fort de France – CHRS (ACISE ?) - CAF (Service Prestations + Action Sociale) - ADIL (PDLHI) + SCPDT (G. LEPENNEC) + ARU + ASSOCIATION DES MAIRES)

Comment inciter les collectivités et l'Etat à mener jusqu'au bout les procédures liées à l'indignité (CG, CR, Maires, EPCI, ARS, SCHS, Etat....) et notamment dans la phase de relogement.

Réfléchir à des procédures d'alerte et d'accompagnement dans les cas d'indignité.

### **Atelier 3 : Développer et fluidifier l'offre de relogement - ( A.I.S : M. PAVADE)**

Promouvoir et fluidifier l'offre du logement afin d'éviter les contentieux

Convention de réservation du contingent préfectoral

Trouver des pistes alternatives à la solution bailleurs sociaux dans le parc privé

Développer l'offre LLTS

Accompagner l'AIS/SIRES dans la diffusion de son patrimoine immobilier

- Publicité , démarchage, incitation aux PB/ANAH
- Hébergement provisoire
- Aide à l'indivision

Public Cible :

(Responsable de circonscription du CG – CAF - (Assistance Sociale + M. RAVIER) ANAH – Financement du logement social - BAILLEURS SOCIAUX – ALS – CLLAJ – DJSCS)..

11h25-12h55 : Pour les rapporteurs : 30 mn pour finaliser leur intervention

12h 00 – DEJEUNER

14h00 – RESTITUTION : Intervention des différents responsables d'ateliers - 2h

Atelier 1 - 10 mn + 20 mn débat

Atelier 2 – 10 mn + 20 mn débat

Atelier 3 – 10 mn + 20 mn débat

15h30 – 16h30 Clôture par Monsieur le Directeur de la DEAL.



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des transports et du logement

## SOMMAIRE

- FICHES THÉMATIQUES
- MODE D'EMPLOI DU DALO
- GUIDE DES BONNES PRATIQUES
- FORMULAIRES DALO
- BLOC NOTE





*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des transports et du logement

## FICHES THÉMATIQUES

- ARS
- ARU
- CCAPEX
- Conseil Général
- DALO
- Direction Hygiène et Santé
- Le pouvoir des maires
- LES
- OZANAM
- Police sanitaire
- SIAO
- SIMAR
- SIRES
- SMHLM
- UDAF





## Missions générales de l'Agence Régionale de Santé dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne

L'Agence régionale de santé est membre du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, dont les missions générales se structurent autour des 4 axes suivants :

- 1- mieux connaître, identifier et détecter les situations d'habitat indigne en Martinique.
- 2- Traiter de façon plus efficace les situations d'habitat indigne connues
- 3- Améliorer l'information et la formation des acteurs impliqués dans l'habitat indigne
- 4- Mieux coordonner les acteurs

La mission de l'Agence régionale de santé se concentre principalement sur le second axe, à savoir traiter de façon plus efficace les situations d'habitat indigne connues, et cela dans le cadre de la mise en œuvre des procédures coercitives d'insalubrité prévues par le Code de Santé publique ou la loi dite Letchimy.

De façon ponctuelle, l'ARS apporte également sa contribution aux initiatives menées concernant les actions de formation des agents, notamment de la CAF ou des collectivités impliquées dans la lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cadre d'une situation de logement insalubre avérée, l'ARS établit ou fait établir un rapport technique décrivant la situation d'insalubrité, présente en commission spécialisée (CODERST) le dossier et prépare à la signature du Préfet un arrêté dit d'insalubrité, mettant en demeure le propriétaire soit de rénover le logement insalubre, soit de le démolir et dans tous les cas d'assurer le relogement des occupants.

Ces procédures étant lourdes, complexes et soumises à un important contentieux, elles doivent être menées de façon rigoureuse et à bon escient. En effet, de nombreuses situations de logement qualifié d'insalubre ou de nombreux recours à la commission DALO à ce motif ne correspondent pas forcément à des logements insalubres. Il s'agit souvent de situations pouvant être traitées au travers du Règlement Sanitaire Départemental dont la compétence est confiée aux Maires.

L'ARS ne dispose pas des capacités techniques ou humaines pour traiter toutes les plaintes lui parvenant dans le domaine de l'habitat et elle met en place une stratégie visant à faire le tri de ces situations pour ne pas se disperser et mener de façon aboutie les procédures correspondant à une réelle situation d'insalubrité.

Ainsi, la plupart des plaintes d'administrés qui parviennent à l'ARS sont transmises aux communes pour qu'elles puissent apporter une première réponse, au travers de l'application des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental. Si le constat d'un agent communal met en évidence que la situation d'insalubrité est grave et établie de façon factuelle, la commune peut saisir l'ARS pour engager une procédure d'insalubrité.

De même, les signalements qui parviennent de la commission DALO sont, à l'heure actuelle pour plus d'un tiers des cas, des situations qui ne correspondent pas à une situation réelle d'insalubrité. Il peut s'agir d'un motif invoqué par le demandeur, mais qui, en réalité relève d'un traitement différent. Il est donc nécessaire de « filtrer » de façon plus fine les signalements de logements qualifiés d'insalubre qui sont portés à la connaissance de l'ARS.

Enfin, afin d'améliorer l'efficacité de traitement des dossiers, l'ARS examine la possibilité de confier la réalisation de certains constats techniques à des opérateurs extérieurs spécialisés, qui, si la situation d'insalubrité est établie, serviront ensuite à la mise en œuvre de la procédure d'insalubrité.



## D ) Article 55

### Bilan:

La dernière notification officielle aux communes a été faite au mois d'avril 2012 et concerne le taux de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2011.

Le tableau joint récapitule les besoins en logements sociaux en les mettant notamment au regard des logements locatifs sociaux neufs ayant déjà été financés. Ce sont en effet autant de logements dont la livraison est escomptée dans les prochaines années et qui viendront diminuer le besoin en logements locatifs sociaux.

Bien qu'actuellement peu de communes n'atteignent le taux de 20% de logements sociaux, on observe que nombreuses d'entre elles ont autorisé suffisamment de projets leur permettant d'atteindre cet objectif, signe d'un certain volontarisme en la matière. C'est le cas du Diamant et de Ducos dans le Sud et du Carbet et de Saint Pierre dans le Nord.

### Perspectives :

Pour l'année 2012, la démarche d'inventaire a été engagée conformément à la procédure réglementaire.

Le recensement du parc locatif social au 1er janvier 2012 a été fait avec les bailleurs au cours du 1er semestre et s'est terminé courant septembre.

Ces inventaires seront notifiés par courrier aux communes dans la première quinzaine du mois d'octobre.

Les communes disposeront ensuite d'un délai de deux mois pour transmettre leur remarques éventuelles au Préfet.

Ainsi que le prévoit la procédure, l'inventaire définitif et le taux de logements sociaux sur leur commune leur seront ensuite notifiés au début de l'année 2013.

(Cette notification nécessite la connaissance de données fiscales et de population qui ne sont disponibles qu'en fin d'année).

Il convient toutefois de préciser que l'inventaire et la notification au 1er janvier 2013 se baseront sur les derniers périmètres des aires urbaines de l'INSEE (qui ont été publiés au cours de l'année 2012 sur les bases du recensement de 2009).

Ainsi, certaines communes n'étaient pas soumises à prélèvement avant 2014 (car n'appartenant pas à une aire urbaine regroupant plus de 50 000 habitants mais simplement à un EPCI compétent en matière d'habitat), le deviendront dès l'inventaire au 1er janvier 2013 (car appartenant maintenant à une aire urbaine éligible).

C'est le cas de : Ducos, Le Francois, Rivière Pilote, Saint Esprit, Saint Anne, Sainte-Luce, Le Vauclin.

# A.R.U

communes	Population RGP 2008	RP	logements locatifs sociaux notifiés à la commune en 2011	logements sociaux manquants	% logements sociaux	Lgts déjà financés au 01/07/2012 mais non livrés au 01/01/2011 hors lgts conv ANAH	Effort de construction à fournir	poids relatif de l'effort de construction/ nombre de logement	CAFO		
									objectif à réaliser (sur 6 ans depuis 2008)	lgts financés au 01/04/2012	
<b>Communauté d'agglomération du centre de la martinique</b>				<b>707</b>			<b>734</b>	<b>-27,0</b>	<b>-0,04%</b>		
Fort-de-France*	89 000	36 944	10 237	0	27,71	403	-403,0	-1,09%			
Lamentin	39 410	15 429	3 781	0	24,51	122	-122,0	-0,79%			
Saint-Joseph*	16 966	5 754	577	573	10,03	161	412,0	7,16%			
Schoelcher*	21 737	9 200	1 706	134	18,54	48	86,0	0,93%			
<b>Communauté d'agglomération de l'espace Sud de la martinique</b>				<b>2673</b>			<b>1118</b>	<b>1555,0</b>	<b>0,03</b>		
Les Anses d'Arlet	3 826	1 523	72	232	4,73	52	180,0	11,82%			
Le Diamant	5 850	2 437	266	221	10,92	138	83,0	3,41%			
Ducos**	16 433	6 083	1 054	162	17,33	222	-60,0	-0,99%			
Le François**	19 189	7 095	813	606	11,46	20	586,0	8,26%			
Le Marin**	8 954	3 472	853	0	24,57	24	-24,0	-0,69%			
Rivière-Pilote**	13 617	4 780	486	470	10,17	58	412,0	8,62%			
Rivière-Salée**	12 968	4 898	1 252	0	25,56	163	-163,0	-3,33%			
Saint-Esprit**	9 045	3 246	484	165	14,91	90	75,0	2,31%			
Sainte-Anne**	4 833	2 064	286	126	13,86		126,0	6,10%			
Sainte-Luce**	9 424	4 103	637	183	15,53	96	87,0	2,12%			
Les Trois-Ilets	7 368	3 128	474	151	15,15	117	34,0	1,09%			
Le Vauclin**	8 947	3 864	415	357	10,74	138	219,0	5,67%			
<b>Communauté de communes du Nord de la Martinique</b>				<b>2825</b>			<b>1329</b>	<b>1496,0</b>	<b>#DIV/0 !</b>		
L'Ajoupa-Bouillon	1 691	657	44	87	6,70	60	27,0	4,11%			
Basse-Pointe	3 804	1 481	172	124	11,61	12	112,0	7,56%			
Bellefontaine	1 454	536	112	0	20,90	179	-179,0	-33,40%			
Le Carbet	3 760	1 440	119	169	8,26	153	16,0	1,11%	108	153	
Case-Pilote*	4 515	1 662	447	0	26,90		0,0	0,00%	108	0	
Fonds-Saint-Denis	873	343	20	48	5,83		48,0	13,99%			
Grand-Rivière	751	312	32	30	10,26		30,0	9,62%			
Gros-Morne**	10 734	3 719	364	379	9,79	41	338,0	9,09%			
Le Lorrain	7 650	3 125	240	385	7,68	238	147,0	4,70%	180	238	
Macouba	1 284	384	34	42	8,85	40	2,0	0,52%			
Le Marigot	3 668	1 321	174	90	13,17	18	72,0	5,45%			
Le Morne-Rouge	5 150	1 900	161	219	8,47	96	123,0	6,47%			
Le Morne-Vert	1 853	760	62	90	8,16		90,0	11,84%			
Le précheur	1 682	677	136	0	20,09	40	-40,0	-5,91%			
Le Robert**	23 903	8 623	1 369	355	15,88	148	207,0	2,40%			
Saint-Pierre	4 496	1 906	370	11	19,41	222	-211,0	-11,07%			
Sainte-Marie	19 056	6 651	534	796	8,03		796,0	11,97%	500	0	
Trinité	13 802	5 172	1 248	0	24,13	82	-82	-1,59%			

\* communes éligibles en 2011 car situées dans l'aire urbaine de Fort-de-France

\*\* communes devenues éligibles en 2012 car situées dans l'aire urbaine du Robert

**en gris** communes non soumises à l'article 55 car leur population est inférieure à 3500 habitants

	Art 55 déjà respecté
	Art 55 sera respecté
	Art 55 non respecté

## E ) Numéro unique

### Rappel du travail réalisé en 2011 dans le cadre de la réforme du système de gestion et d'enregistrement national de la demande.

De nouveaux formulaires et un nouvel outil informatique national ont été mis en place. Localement, les modalités de mise en oeuvre et de pilotage du dispositif ont été revues et formalisées dans le cadre d'une convention signée en mars 2011. Les quatre bailleurs (OZANAM, SEMSAMAR, SIMAR, SMHLM) et le CIL Martinique sont services enregistreurs tandis que la DEAL est gestionnaire départemental du dispositif.

Les principaux reproches qui étaient fait au précédent dispositif étaient l'existence de doublons et la permanence de demandes anciennes qui n'étaient plus d'actualité. Aussi, la réforme prévoyait de ne pas transférer automatiquement les anciennes demandes dans le nouveau serveur. A la place, un courrier a été adressé à chaque pétitionnaire lui demandant de renouveler sa demande chez un service enregistreur, si celle-ci était toujours d'actualité. Globalement cette démarche a permis de faire le tri dans un certain nombre de demandes anciennes mais a aussi pu générer une certaine inquiétude chez les pétitionnaires qui ont alors souvent sollicité les services enregistreurs pour s'assurer de bien respecter le nouveau dispositif. En définitive, le ré-enregistrement des demandes anciennes a fortement mobilisé les services enregistreurs au cours de l'année 2011.

### Travail effectué en 2012 et perspectives

L'autre volet de la réforme concernait les radiations des demandes puisqu'elle a introduit l'obligation de renouveler sa demande chaque année.

Le nouveaux dispositif de gestion de la demande comporte ainsi un volet de radiation automatique en cas de non renouvellement dans le délais règlementaire.

Cependant l'afflux important du nombre de pétitionnaire en 2011, particulièrement en fin d'année, a entraîné un retard dans la saisie des demandes chez les services enregistreurs.

Le ministère du logement a donc retardé la mise en oeuvre de ce volet afin que l'important travail de reprise des demandes anciennes puisse être terminé. Le dispositif de radiations automatique a finalement été mis en place à la fin du 1er semestre 2012.

Enfin, la réforme prévoit que le gestionnaire départemental puisse effectuer des missions de reporting et de production statistique. Pour cela le ministère du logement a prévu la mise en place d'un outil informatique dédié appelé « InfoCentre ». A ce jour il est en phase de pré-production mais n'est pas opérationnel. Son objectif de démarrage ayant déjà été plusieurs fois retardé, les gestionnaires espèrent pouvoir bénéficier des fonctionnalités de l'outil d'ici la fin de l'année 2012.

Un comité de pilotage du dispositif départemental d'enregistrement s'est tenu en juin 2012 . Il a notamment permis d'identifier les principaux chiffres de la demande unique en 2011. Ces chiffres étant issus d'un travail de recoupement entre les données des services enregistreurs et celles du gestionnaire départemental, ils sont donc à prendre avec précaution. En définitive, on estime pour 2011 que:

- près de 10 400 demandes de logements locatifs sociaux ont été enregistrées.
- près de 2 200 demandes ont été radiées (attribuées), les mutations représentant environ 20% du total des attributions
- Il restait donc 8 200 demandes actives et non-satisfaites au 1er janvier 2011
- En supposant que 20% d'entre elles sont des mutations, la demande effective sur le parc locatif social (à rapprocher des constructions) serait d'environ 6 500 demandes



## LES EXPULSIONS LOCATIVES LA COMMISSION SPECIALISEE DE COORDINATION DES ACTIONS DE PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES (CCAPEX)

### Préambule

Le nombre de ménages et la nature des difficultés économiques et sociales n'ont cessé de croître et de se complexifier ces dernières années.

Le droit au logement opposable implique que l'Etat relogé les familles menacées d'expulsion dont le relogement a été jugé prioritaire et urgent par les commissions de médiation.

Il est, par conséquent, indispensable que tout soit mis en oeuvre pour prévenir les expulsions locatives et trouver une solution pour traiter l'impayé ou faciliter le relogement des locataires en grandes difficultés dans chaque département.

Au travers des chartes de prévention des expulsions locatives de, il s'agit de mobiliser tous les acteurs se fixant comme objectif de poursuivre une politique commune destinée à connaître, à prévoir et à supprimer toutes les situations pouvant générer une expulsion locative et de poursuivre la mise en place des dispositifs nécessaires à l'information de chaque locataire sur la nature et l'étendue de ses droits et obligations et l'accompagnement personnalisé de chaque locataire en difficulté.

L'installation des CCAPEX co-présidée, comme le comité responsable du PDALPD, par le Préfet et la Présidente du Conseil Général ouvre de nouvelles perspectives en matière de coordination des acteurs de la prévention des expulsions.

### Qu'est-ce-que la CCAPEX ?

Aussi, la loi du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE) a rendu obligatoire la création de la CCAPEX qui est un outil du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et un des leviers de la Charte de prévention des expulsions locatives.

C'est une instance partenariale dans laquelle les acteurs se concertent et coordonnent leurs actions pour apporter des réponses à toute situation le nécessitant.

## Les compétences de la CCAPEX

Cette Commission, sous la double responsabilité de l'Etat et du Département, est compétente pour l'ensemble des impayés locatifs en coordonnant l'action des différents partenaires concernés tout en prenant en compte l'intérêt des bailleurs.

Elle émet des avis et recommandations en matière de prestations logement, d'aides financières pour les ménages en difficulté destinés aux instances décisionnelles telles que la CAF, le Conseil Général au titre du FSL et les services de l'Etat en charge de la gestion du contingent préfectoral.

La CCAPEX joue également un rôle d'expertise auprès du Préfet en matière d'octroi du concours de la force publique lorsqu'il est requis par un huissier.

## Les outils dévolus à la CCAPEX

La CCAPEX doit notamment permettre d'articuler en eux les outils multiples au bénéfice d'une situation :

- le FSL dont la responsabilité est confiée au Conseil Général
- les actions des organismes payeurs en matière d'APL et d'AL
- l'accès au logement locatif social via le contingent préfectoral
- la possibilité pour les ménages de bonne foi menacés d'expulsion de se voir reconnaître par la Commission de médiation prioritaire et urgent pour un relogement ou pour un hébergement
- les obligations de signalement précoce des impayés aux organismes payeurs
- les enquêtes sociales diligentées en préalable à la comparution suite à assignation et à la décision d'engagement du concours de la force publique
- les autres dispositions prises dans le cadre du PDALP/PDAHI en matière de prévention des expulsions locatives notamment celles visant l'accès à un logement compatible avec les ressources du ménage, l'utilisation de différents dispositifs de médiation locative ainsi que les outils d'accompagnement social ou de gestion budgétaire.

## Les améliorations apportées par la mise en place de la CCAPEX

La situation des locataires les plus en difficulté est ainsi suivie dès le début de l'impayé afin d'être en mesure d'intervenir à tous les stades de la procédure d'expulsion locative par une coordination accrue entre les différentes procédures de prévention des expulsions locatives (prestations d'aides personnelles au logement, fonds de solidarité au logement, mesures d'accompagnement social des familles, commission de surendettement, aide juridique...).

La CCAPEX, grâce à la mutualisation des connaissances des situations des ménages, permet de trouver les solutions les mieux adaptées pour chacun : proposition d'un accompagnement social, d'un soutien financier ou juridique, réorientation vers la commission de médiation Dalo pour la recherche d'un logement adéquat, orientation vers le Système intégré d'accueil et d'orientation (SIAO)



## La charte de prévention des expulsions locatives et la CCAPEX en Martinique

La Charte de prévention des expulsions locatives de la Martinique signée le 29 Octobre 2010 liste les engagements opérationnels des principaux partenaires dont la compétence est partagée entre de multiples acteurs (l'Etat, le Département, la CAF, les bailleurs publics et privés, les services sociaux du département et des communes, les huissiers de justice, les organismes et les associations oeuvrant dans le domaine du logement social)

La CCAPEX Martinique a été créée dans notre département par arrêté conjoint Etat/Département le 24 décembre 2010.

Par décision en date du 14 Octobre 2011, le Préfet et la Présidente du Conseil Général ont prononcé et validé la nomination des membres de droit et des membres consultatifs de la CCAPEX Martinique.

D'autre part, le Préfet de la Région Martinique et la Présidente du Conseil Général ont procédé à l'installation officielle de ces membres le vendredi 5 Octobre dernier en présence des partenaires et acteurs concernés.

Le fonctionnement de la CCAPEX Martinique est régi par un règlement intérieur approuvé par les Membres du Comité Responsable du PDALPD le 29 Octobre 2010 et homologué par les 2 co-Présidents le 23 Novembre 2011. Son secrétariat est assuré par l'ADIL.

Le rôle du Maire est prépondérant : membre de plein droit, il recevra une invitation à participer aux séances de travail dès lors que la situation d'un ménage est du ressort de sa commune.

### Les Chiffres en Martinique

Au 1er Octobre 2012 : nous avons enregistré 490 dossiers d'assignation, 192 commandements de quitter les lieux, 348 rapports d'enquête sociale et 99 décisions de justice.

### Les partenaires de la CCAPEX Martinique

Ils se déterminent comme suit : l'Etat (la DJSCS, la DEAL, la Préfecture), le Département, la CAF, l'Association des Maires, les bailleurs publics sociaux, le représentant des personnes physiques, propriétaires privés, le représentant des organisations des professionnels de l'immobilier, l'association des locataires du parc public social, l'association de défense des consommateurs ou de défense des familles, le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ou la défense des personnes en situation d'exclusion par le logement, les associations gestionnaires d'un établissement ou d'un service d'hébergement, l'ADIL, la Commission de Surendettement, le représentant des collecteurs d'action pour le logement (1%), le représentant du conseil départemental d'accès aux droits de la Martinique, la Chambre des Huissiers de Justice.

## Qui peut saisir la CCAPEX, dans quel cas ?

La CCAPEX peut être saisie pour information, pour avis ou pour orienter vers ou faire appel à un autre dispositif. C'est dans un tel rôle de coordination ou d'orientation que la CCAPEX amène une plus - value.

Les situations justifiant la saisine de la CCAPEX doivent être bien ciblées pour éviter l'engorgement du dispositif et permettre de consacrer le temps nécessaire à l'analyse des situations les plus complexes et à la recherche des solutions.

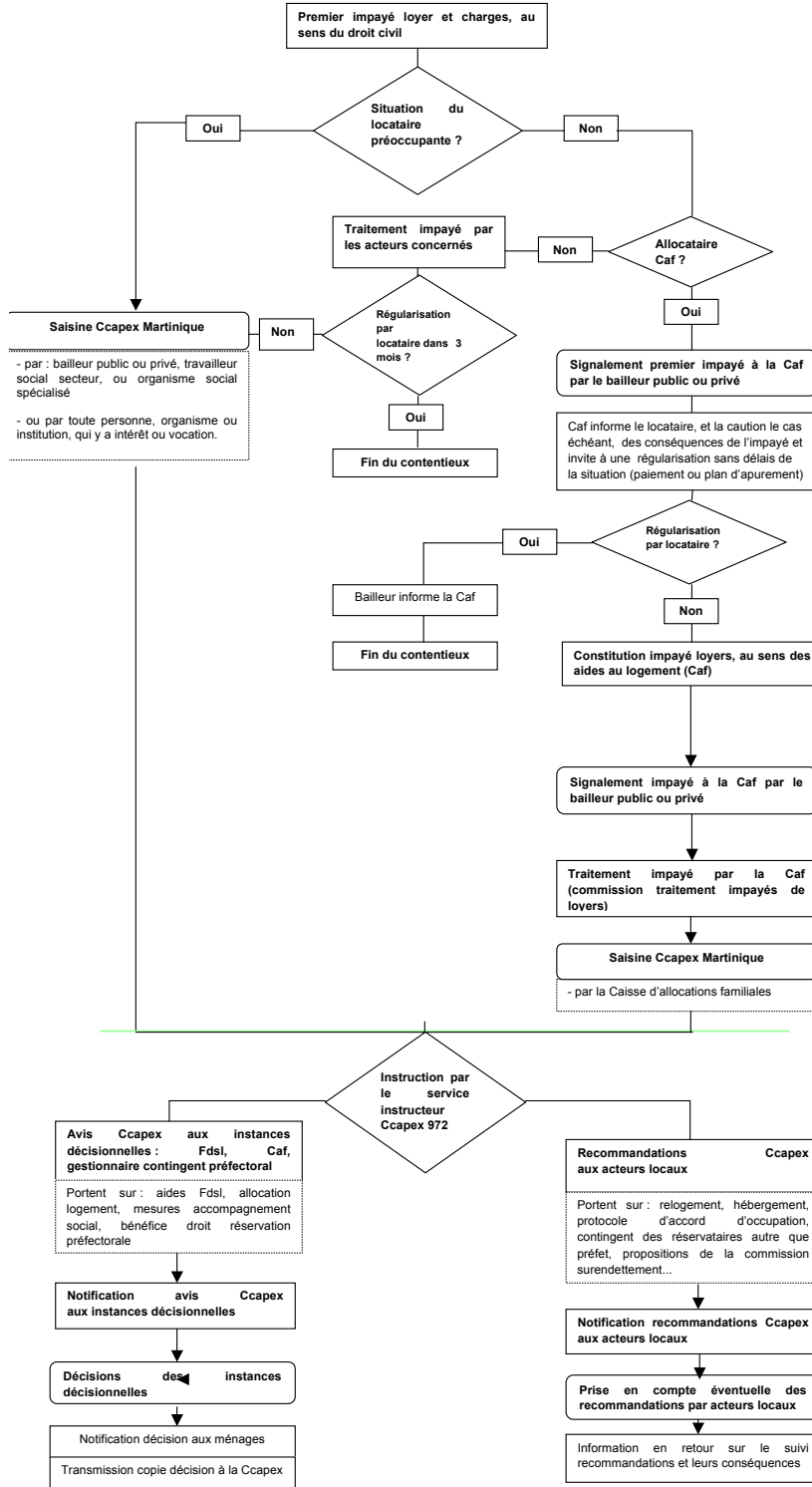
La saisine de la CCAPEX est plus particulièrement légitime dans certaines situations :

- par les organismes payeurs des aides personnelles (CAF) en cas de suspension des aides
- par les organismes payeurs en cas d'échec dans le respect du plan d'apurement ou de protocole
- par le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) lorsque l'aide du FSL ne suffit pas à aider le ménage menacé d'expulsion et dans le cas où il faut trouver un nouveau logement plus adapté ou lorsque le ménage ne rembourse pas le prêt consenti par le FSL lorsque le juge a transmis une ordonnance ou jugement d'expulsion
- par les services de l'Etat lorsque le juge a transmis une ordonnance ou jugement d'expulsion
- par le secrétariat de la commission de médiation lors de l'instruction des recours Dalo
- par les services communaux sociaux
- par les bailleurs
- par le ménage ou toute personne y ayant intérêt ou vocation (travailleurs sociaux, associations)
- par le Préfet.

En outre, la Commission peut être auto-saisie par un des membres.

Ces saisines vont permettre la prise en charge coordonnée de situations individuelles.

## Saisine CCAPEX Martinique : Organigramme





## DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE - MISE EN PLACE DE LA COMMISSION DE MEDIATION DE LA MARTINIQUE

### FONDEMENT DU DALO : la loi du 5 mars 2007

Pour les personnes dont les démarches en vue de louer un logement ou de se maintenir dans le logement qu'elles louaient n'ont pas abouti, la loi du 5 Mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant la commission de médiation, puis, en cas de décision favorable non suivie de l'attribution d'un logement dans le délai de 6 mois, un recours contentieux devant le tribunal administratif.

### COMPOSITION DE LA COMMISSION DE MEDIATION

La Commission de médiation se compose de représentants de l'Etat, du Département, de la Ville de Fort de France, de la Région, de la Commune où se situe le logement concerné ainsi des représentants d'associations de locataires, des bailleurs et d'organismes œuvrant dans le domaine du logement et de l'insertion

1ère séance de travail de la Commission de médiation : 16 Juin 2008.

### CRITERES D'ELIGIBILITE

6 critères et catégories de personnes pouvant être éligibles au DALO :

soit dépourvu de logement  
soit menacé d'expulsion  
soit hébergé dans une structure d'hébergement  
soit logé dans des locaux impropres à l'habitation  
soit logé dans un local manifestement sur-occupé ou on décent  
soit demandeur de logement locatif social depuis un délai supérieur au délai anormalement long.

### BILAN

Mise en place de la Commission de médiation de la Martinique : 30 Avril 2008

Depuis la mise en place du dispositif (Avril 2008) :

752 dossiers enregistrés au 30 Juin 2012

**DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE**

Années	Nombre de commissions de médiation	Nombre de demandes déposées	Nombre de demandes examinées	Nombre de dossiers Prioritaires	Nombre de relogés dans le parc social	Nombre de relogés dans le Parc Privé	Relogés dans commune souhaitée	Relogés dans commune non souhaitée	Nombre de non relogés	Motifs du recours						TOTAL
										1	2	3	4	5	6	
2008	5	166	154	39	30	4	23	7	5	29	2	1	3	3	1	39
2009	6	135	138	45	32	2	21	11	11	27	6	4	4	2	2	45
2010	7	166	129	32	24	2	17	7	6	17	3	0	3	5	4	32
2011	7	210	182	34	16	2	13	3	16	11	4	1	12	2	4	34
2012 (au 30/06/12)	5	120	149	24	1	1	1	0	22	8	4	4	2	5	1	24
<b>TOTAL</b>	30	797	752	174	103	11	75	28	60	92	19	10	24	17	12	174
parc social : % communes souhaités et non souhaités					100,00%		72,82%	27,18%								
% prioritaires / examinés				23,14%												
% parc social / prioritaires					59,2%											
% privé / prioritaires				100,00%		6,3%										
% non relogés / prioritaires									34,5%							
% motifs recours										52,9%	10,9%	5,7%	13,8%	9,8%	6,9%	100,00%
1	Dépourvu de logement	2	Menacé d'expulsion	3	Hébergé dans une structure d'hébergement	4	Logé dans des locaux impropres à l'habitation	5	Logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent	6	Demandeur de logement locatif social depuis au moins 8 ans (voir arrêté préfectoral n° 08 02 446 du 21/07/2008)					

**RECOURS**

**Le recours devant la Commission de médiation est possible depuis le 1er Janvier 2008.**

**2 recours possibles : recours amiable et recours devant le Tribunal Administratif.**

**Le recours devant le Tribunal administratif est possible depuis le 1er décembre 2008 et à compter du 1e Janvier 2012 en cas de saisine de la commission de médiation sur le fondement du délai d'attente anormalement long pour l'obtention d'un logement social (délai fixé à 8 ans pour le département de la Martinique).**

## LM614

### Taux de suites favorables données aux demandes de logements des personnes reconnues prioritaires au titre de DALO

#### Sont comptabilisés :

- Le nombre de personnes déclarées prioritaires logement par la commission DALO au semestre S-2 (ex : du 01/01/2010 au 30/06/2010)
- Le nombre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO dans le délai réglementaire (dans l'hypothèse où une même personne a fait l'objet de plusieurs propositions de logement, une seule proposition sera à comptabiliser : cette hypothèse peut se rencontrer lorsque la proposition faite s'est révélée inadaptée à la situation – ex : montant trop élevé conduisant le préfet à faire une autre proposition).

Il convient d'assurer le suivi des mêmes personnes : les propositions à comptabiliser sont donc seulement celles qui ont été faites aux personnes qui figurent au numérateur sur la période du 01/07/2010 au 31/12/2011

**Mode de calcul de l'indicateur :  $LM614 = (LM61401/LM61402) \times 100$**

Données à saisir pour cet indicateur :

LM61401 = Nombre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO dans le délai réglementaire (sur la période S-1)

LM61402 = Nombre de personnes déclarées prioritaires logement par la commission DALO non encore relogées à l'issue de la période précédente (durant la période S-2)

**LM614 = ( LM61401 / LM61402 ) x100**

2010	Du 01/01/2010 au 30/06/2010 (S-2)	Nbre de personnes déclarées prioritaires logement non encore relogées ( <b>LM61402</b> )	23	( 7/23 )x100 = 30,43
	Du 01/07/2010 au 31/12/2010 (S-1)	Nbre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO ( <b>LM61401</b> )	7	
2010 2011	Du 01/07/2010 au 31/12/2010 (S-2)	Nbre de personnes déclarées prioritaires logement non encore relogées ( <b>LM61402</b> )	7	( 2/7 )x 100 = 28,57
	Du 01/01/2011 au 30/06/2011 (S-1)	Nbre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO ( <b>LM61401</b> )	2	
2011	Du 01/01/2011 au 30/06/2011 (S-2)	Nbre de personnes déclarées prioritaires logement non encore relogées ( <b>LM61402</b> )	20	( 8/20 )x 100 = 40
	Du 01/07/2011 au 31/12/2011 (S-1)	Nbre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO ( <b>LM61401</b> )	8	
2011 2012	Du 01/07/2011 au 31/12/2011 (S-2)	Nbre de personnes déclarées prioritaires logement non encore relogées ( <b>LM61402</b> )	13	( 5/13 ) x 100 = 38,46
	Du 01/01/2012 au 30/06/2012 (S-1)	Nbre de propositions de logement faites par le préfet aux personnes reconnues prioritaires logement DALO ( <b>LM61401</b> )	5	





DIRECTION GENERALE  
DES SERVICES DEPARTEMENTAUX

DIRECTION GENERALE ADJOINTE CHARGEE  
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES  
ET DU LOGEMENT SOCIAL

***SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL***

*Fort-de-France,*

COMMENT OPTIMISER L'INTERVENTION DU FONDS DEPARTEMENTAL DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FDSL) POUR STABILISER OU ACCOMPAGNER LE RELOGEMENT DES PUBLICS BENEFICIAIRES DU DISPOSITIF DALO DANS LE PARC PUBLIC ET PRIVE

## INTRODUCTION

Le Fonds Départemental de Solidarité pour le Logement (FDSL), créé par la loi n°90-449 du 31 mai 1990 est la déclinaison, sur le plan des aides à la personne, du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2011-2015. Il vise la mise en œuvre du droit au logement et a 3 principaux objectifs :

- 1°) Permettre aux ménages d'accéder à un logement ou de s'y maintenir par l'octroi d'aides financières sous forme de subvention ou de prêt (telles que les cautions, aides aux impayés de charges courantes,...)
- 2°) Assurer la mise en oeuvre des mesures d'accompagnement social destinées aux ménages défavorisés bénéficiaires ou non d'une aide financière du Fonds (Accompagnement social individuel et collectif).
- 3°) Assurer le financement des enquêtes de prévention des expulsions locatives avant audience.

# CONSEIL GÉNÉRAL

## I – BILAN DES AIDES ACCORDEES AU TITRE DE L'ANNÉE 2011

Le bilan présenté concerne exclusivement deux types d'aides plus en liant avec le public relevant du dispositif DALO.

<b>AIDES A L'ACCES</b>	<b>MONTANTS</b>	<b>NOMBRE</b>
	365 870,00 €	745
<b>AIDES PREVENTION EXPULSION</b>	31 865,00 €	237
<b>TOTAL</b>	397 735,00 €	982

## II - CONSTAT

A ce jour il n'existe pas de réelle coordination entre le dispositif FDSL et le droit au logement opposable. Le secrétariat du fonds ne possède pas suffisamment d'éléments pour produire des statistiques sur l'impact du DALO sur le FDSL.

L'implication des travailleurs sociaux dans le cadre du dispositif DALO consiste à l'instruction des demandes d'aide à l'accès et/ou au maintien dans le logement qu'ils transmettent au secrétariat du FDSL.

## III - PROPOSITIONS

- Afin d'optimiser l'intervention du Fonds dans le relogement du public DALO comme pour le public relevant du PDALPD, il serait nécessaire que la commission DALO transmette au FDSL le profil de ces familles ainsi qu'un listing nominatif afin qu'un croisement soit effectué avec la base de données du FDSL. Pour les dossiers qui le nécessitent un traitement en urgence pourrait être mis en place.

- Il conviendrait que les professionnels précisent dans leur dossier FDSL les demandes relevant du dispositif DALO.

- Dans le cas où ces ménages auraient des caractéristiques plus accentuées en terme de précarité des revenus il pourrait être envisagé des plafonds d'aide supérieur à ce qui existe pour le public relevant du précédent PDALPD.

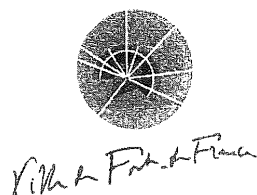
- Dans le cas où ces différentes passerelles seraient mises en place pour identifier et venir en aide au public relevant du DALO, il conviendrait en plus de la participation de l'état au Fonds via la TSCA, qu'au niveau local l'état apporte sa contribution au FDSL.

La nécessaire mise en synergie du dispositif DALO et celui FDSL devrait pouvoir contribuer à garantir le droit au logement à toute personne ou ménage qui connaissent des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement digne.

# DIRECTION HYGIÈNE SANTÉ

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT MARTINIQUE



**DEPARTEMENT SOLIDARITES**  
**DIRECTION HYGIENE SANTE - SERVICE COMMUNAL D'HYGIENE**  
14, Rue Pierre et Marie CURIE - Immeuble HO HIO HEN  
97200 FORT-DE-FRANCE  
Tél. : 05 96 716 101 - Fax : 0596 719 696

## SEMINAIRE DALO DU 29 NOVEMBRE 2012 FICHE THEMATIQUE

réf. : DGACSCSA / DS/ DHS/SCH/JL/EA/JT/EM  
Affaire suivie par : J. TEMPLET  
Cellule SALUBIRITE / Pôle HABITAT

INTITULE	NUMERO	
<b>Actions mises en œuvre par le Service Communal d'Hygiène en lien avec le DALO.</b>		
1	Demandes d'enquête de salubrité traitées dans le cadre du DALO	20
2	Courriers adressés aux Propriétaires après constat d'insalubrité	9
3	Courriers réponse aux demandes d'enquêtes de salubrité de Propriétaires	4
<b>Actions mises en œuvre par le Service Communal d'Hygiène à l'issue des rapports de visite des logements, en lien avec d'autres procédures non liées au DALO.</b>		
4	Se référer au Plan communal de lutte contre l'habitat insalubre de Fort-de-France	
<b>SEMINAIRE DALO : Choix de l'Atelier</b>		
5	<b>Atelier n° 2</b>	<b>« LES COLLECTIVITES LOCALES ET LE DALO »</b>

Ville de FORT DE FRANCE  
Service Hygiène Santé  
14 Rue Pierre et Marie Curie  
Imm. HO HIO HEN  
Terres Sainville

Fort-de-France, le 09/11/2012  
LE D.H.S

J. LOMBARD





délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

# lutter contre l'habitat indigne : le pouvoir des maires

**Pôle**

national  
de lutte contre  
l'habitat indigne



20 septembre 2011



Présent  
pour  
l'avenir



Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement  
Délégation à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) >>> rubrique Logement & Hébergement



## AVERTISSEMENT

Les maires sont en première ligne face aux situations d'habitat indigne, et ils ont un rôle essentiel à jouer dans la résorption de ces situations, notamment à travers leur pouvoir de police.

Ce guide, élaboré par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, aujourd'hui réédité pour la troisième fois, leur est destiné. Il a été conçu comme un aide-mémoire qui leur apportera les premiers outils pour engager des actions de lutte contre l'habitat indigne.

## SOMMAIRE

<b>I - CONNAÎTRE ET REPÉRER « LES MAUVAIS LOGEMENTS » : OÙ ET COMBIEN SONT-ILS ?</b>	<b>P. 2</b>
<b>II - AGIR : LE POUVOIR DE POLICE DES MAIRES</b>	<b>P. 2</b>
1 - La police générale du maire	
2 - Les polices spéciales du maire	
3 - Le rôle du maire en matière d'insalubrité	
<b>III - INTERVENIR D'OFFICE</b>	<b>P. 6</b>
1 - Conduire des travaux d'office	
2 - Héberger et reloger	
<b>IV - EXPROPRIER</b>	<b>P. 7</b>
<b>POUR VOUS AIDER</b>	<b>P. 7</b>

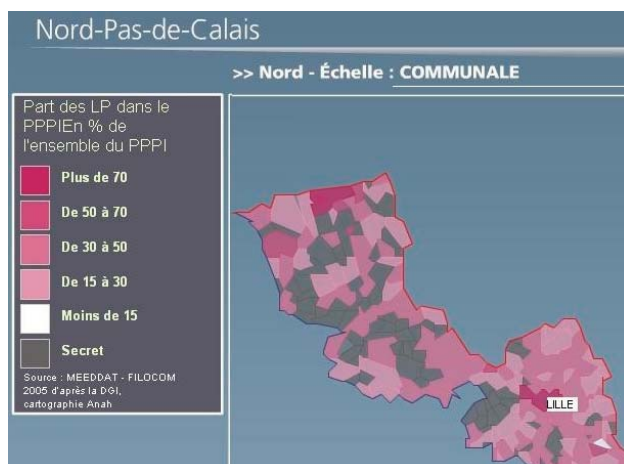
## I - CONNAÎTRE ET REPÉRER « LES MAUVAIS LOGEMENTS » : OÙ ET COMBIEN SONT-ILS ?

Les maires peuvent obtenir dans les DDT, DREAL et délégations de l'Anah des données chiffrées et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires. Sont régulièrement mises à jour les bases de données suivantes :

- les cédéroms « habitat privé » avec des informations sur le confort des logements, sur le poids du locatif privé et de celui des propriétaires occupants, sur la vacance, sur les taux d'effort, etc.
- les cédéroms « PPPI » (Parc privé potentiellement indigne) portent sur les résidences principales des propriétaires occupants et des locataires les plus modestes. Ces cédéroms permettent de repérer les territoires les plus concernés par l'habitat indigne grâce à une méthode basée sur le croisement de fichiers fiscaux.

Dès lors que ces données sont nécessaires pour établir un Programme local de l'habitat (PLH) ou préparer une action opérationnelle – opération programmée d'amélioration de l'habitat par exemple - elles peuvent être fournies par les services cités ci-dessus.

Sur cette base, il devient possible de poursuivre le travail de repérage sur le terrain pour mener l'action opérationnelle.



## II - AGIR : LE POUVOIR DE POLICE DES MAIRES

De l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD) aux cas graves d'habitat insalubre ou dangereux, le maire est appelé à gérer les plaintes qu'il reçoit et à donner les suites nécessaires, en lien avec les services de l'État concernés.

Cette « boîte à outils » permet aux maires d'agir en premier lieu en fonction de l'urgence de la situation à traiter. La « police générale » du maire permet, par exemple, d'évacuer sans attendre un immeuble exposé à un danger immédiat. Les « polices spéciales » à la disposition du maire ou du préfet permettent d'agir dans une urgence, face à la nécessité d'une intervention rapide, le cas échéant avec travaux d'office aux frais avancés des propriétaires. D'autres dispositifs des polices spéciales permettent, face à un risque avéré mais nécessitant moins de célérité dans l'action, de prescrire les mesures nécessaires dans un délai plus important, avec la même capacité, en cas d'inaction des propriétaires, d'agir en leur lieu et place, et à leurs frais avancés.

Ci-dessous sont résumés les principaux outils à la disposition des maires pour traiter l'habitat indigne du point de vue de la santé et de la sécurité et, notamment, pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

### 1 - La police générale du maire

Le maire est l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

Ce pouvoir de police générale est très large. Il permet au maire d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances, notamment en cas de menace avérée pour la salubrité ou la santé ou en présence d'un danger grave et imminent. Par exemple, le maire peut dès que nécessaire faire évacuer un immeuble.



## À ce titre il appartient au maire de :

- Rappeler aux administrés leurs obligations en matière de salubrité publique ou de sécurité et notamment celles contenues dans le Règlement sanitaire départemental (RSD).
- Prescrire les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence au RSD, soit, en cas de menace grave et imminente, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances.

Le maire a encore la possibilité d'agir sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole, qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non-décence relèvent aussi du RSD, permettant injonction du maire pour y mettre fin.

De la même manière, le maire peut à tout moment se retourner vers les services de l'État pour déclencher leur action en vertu de leurs propres pouvoirs de police concernant l'habitat indigne.

## 2 - Les polices spéciales du maire

Le maire dispose de plusieurs polices spéciales ou analogues qui lui permettent d'intervenir dans les questions de sécurité de l'habitat ou encore de salubrité (notamment pour les déchets).

### Les déchets

Le maire a en charge de faire appliquer le principe selon lequel toute personne produisant ou détenant des déchets (y compris dans une propriété privée, dans un logement, etc.) pouvant porter atteinte à la santé de l'homme ou à l'environnement est tenue d'en assumer ou d'en faire assurer l'élimination. Le maire peut, après mise en demeure, assurer d'office l'élimination desdits déchets aux frais du responsable.

## La sécurité publique, les arrêtés de péril

Le maire est historiquement l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine.

Relèvent de cette procédure les désordres portant atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créent un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice lui-même ou d'un immeuble voisin ou encore dans toute construction telle que des éléments de voirie ou de réseaux.

Dans le cas contraire, dès lors que l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (facteurs naturels, catastrophe technologique, état des sous-sols ...), c'est le pouvoir de police générale du maire qui s'appliquera, lequel permet de prescrire toutes mesures utiles à la préservation de la sécurité publique, dont, en cas de nécessité, l'évacuation des lieux.

Le bâtiment concerné par une procédure de péril peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins ou pour toute personne susceptible d'y pénétrer. Contrairement à une idée reçue, point n'est besoin qu'un immeuble donne sur le domaine public pour être concerné par cette procédure.

Le péril peut être qualifié d'« imminent » ou de « non imminent ». Les procédures respectives qui en découlent répondent à un formalisme spécifique. La procédure de péril non imminent constitue la procédure normale pour prescrire les travaux permettant de mettre fin au péril constaté. Ce n'est que dans l'hypothèse d'un danger imminent que des mesures provisoires de sécurité pourront être au préalable prescrites par un arrêté de péril imminent, sur rapport d'un expert désigné par le tribunal administratif.

Lorsqu'un arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, les droits des occupants sont protégés, les baux et loyers sont suspendus. Le propriétaire aura à sa charge, outre les travaux prescrits, les frais éventuels d'hébergement ou de relogement des occupants.

## La sécurité publique : les équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation

Les équipements visés sont les équipements et installations relatifs à : la ventilation, l'éclairage, la distribution d'eau chaude et d'eau froide, le chauffage collectif, l'alimentation en énergie (installations électriques, gaz...), les canalisations et réseaux divers (eaux usées, eaux pluviales), les systèmes de sécurité contre l'incendie, les ascenseurs, etc...

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire exercée au nom de l'État, procédure distincte de celle touchant au péril.

Le maire peut, en effet, prescrire des mesures au titre de la sécurité sans que l'état de solidité du bâtiment ou sa salubrité soient en cause lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, ils présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, ou de nature à compromettre gravement leurs conditions d'habitation.

Ce dispositif vise tous immeubles collectifs à usage principal d'habitation, qu'ils soient sous le statut de la copropriété ou pas.

Un ou plusieurs de ces équipements communs doit présenter un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation.

Cette police permet, comme celle concernant le péril imminent, d'agir face à l'urgence. L'exécution d'office est là aussi prévue.

## Les établissements d'hébergement – les « hôtels meublés »

Indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril qui leur sont, par ailleurs, applicables, les Établissements recevant du public (ERP) à usage d'hébergement, qui comprennent notamment les hôtels ou « hôtels meublés », sont soumis au règlement général de sécurité relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique.

Le maire peut contraindre l'exploitant de ces établissements à réaliser des travaux de mise en sécurité et, au besoin, à les exécuter d'office; les occupants qui y ont leur résidence principale bénéficient des mêmes protections qu'en cas d'arrêt de péril ou d'insalubrité.

Il revient au maire de faire procéder à des visites de contrôle de ces établissements par la commission de sécurité afin de vérifier le respect des règles de sécurité applicables.

Après visite des lieux, celle-ci établit un procès-verbal sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et sur les mesures devant être prescrites, le cas échéant avec avis défavorable à la poursuite de l'exploitation.

Sur ce fondement le maire prend un arrêté mettant en demeure l'exploitant de réaliser les travaux indiqués dans un délai précis. En cas de nécessité, l'arrêté peut interdire les lieux à l'habitation jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, ce qui entraîne pour l'exploitant l'obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

Cet arrêté doit également être notifié au propriétaire des murs (s'il n'est pas l'exploitant) pour faire jouer la solidarité entre celui-ci et l'exploitant.

L'exécution d'office est là aussi prévue.

### 3 - Le rôle du maire en matière d'insalubrité

Même si la prise des arrêtés d'insalubrité relève de la compétence de l'État (ils sont signés par les préfets), les maires et les services communaux ont un rôle essentiel à jouer en la matière.

De façon générale, même en l'absence de Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), de par la proximité des élus avec leurs concitoyens, les communes sont les mieux placées pour intervenir en premier niveau face aux situations d'insalubrité. Leur implication est déterminante pour permettre aux services de l'État d'avoir une meilleure connaissance des situations existantes.

En effet, outre leurs pouvoirs de police générale, les maires ont une mission de contrôle des règles générales d'hygiène en matière d'habitat.

À ce titre, les communes sont amenées à apporter une réponse aux plaintes des habitants concernant leurs logements.

Ainsi, en s'assurant du respect du RSD, les services communaux peuvent être confrontés à des situations

relevant de l'insalubrité. Ils peuvent également repérer des locaux habités bien qu'impropres à l'habitation ou bien faisant apparaître un danger sanitaire.

Si la commune est dotée d'un SCHS, il appartient à ce service d'instruire les différentes procédures d'insalubrité en tant que de besoin. Dans les autres cas, le maire ou le président d'un établissement public à caractère intercommunal (EPCI) peut saisir l'Agence régionale de santé (ARS) pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure. L'ARS est alors tenue d'instruire le dossier. L'ARS et le SCHS sont tenus de donner suite aux plaintes des occupants.

Selon l'état physique du bâtiment, il peut être pris un arrêté d'insalubrité remédiable, avec ou sans interdiction d'habiter, ou irrémédiable qui entraîne une interdiction définitive d'habiter.

Des dispositions permettent d'intervenir dans l'urgence pour traiter un danger immédiat. Travaux et hébergement provisoire, ou relogement définitif, sont à la charge du propriétaire. Dans tous les cas évoqués ci-dessus, les droits des occupants sont protégés comme en matière de péril.



### III - INTERVENIR D'OFFICE

Malgré les injonctions de l'autorité publique, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux ou encore d'hébergement ou de relogement.

Dans cette situation, l'autorité administrative - maire ou préfet selon les cas - est amenée à se substituer aux propriétaires en question.

#### 1 - Conduire des travaux d'office

Dans tous les cas qui ont été cités plus haut (péril, insalubrité, équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, sécurité des hôtels meublés...), à défaut d'exécution dans le délai précisé dans l'arrêté de mise en demeure, le maire peut être amené à procéder d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs sont recouverts contre le propriétaire ou l'exploitant.

Dans les cas où l'immeuble d'habitation est en copropriété, afin d'accélérer les travaux sans pénaliser les propriétaires de bonne foi, la commune, sur décision du maire, peut se substituer aux seuls propriétaires défaillants.

Les frais avancés par la commune sont récupérables sur les propriétaires.

Cette créance publique, outre le fait qu'elle est recouvrée comme une contribution directe, bénéficie de garanties propres, à savoir un privilège spécial



immobilier qui prend rang sur tous autres hypothèque ou privilège, ainsi qu'une solidarité instituée par la loi entre propriétaires successifs.

Les risques encourus sont limités : pour tous les cas de substitution, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'Anah de 50% du montant des travaux pour effectuer des travaux d'office (à l'exception des travaux d'urgence, a priori d'un montant limité).

#### 2 - Héberger et reloger

La commune peut demander au préfet de bénéficier des subventions du Fonds d'aide au relogement d'urgence (Faru). Ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

L'état des immeubles frappés par des arrêtés d'insalubrité, de péril ou encore concernant la sécurité des hôtels meublés, peut nécessiter que, dans l'attente de l'exécution des travaux prescrits ou pendant la durée de ces travaux, il faille héberger les locataires. Cette charge incombe au propriétaire ou à l'exploitant. En cas d'inaction de ceux-ci, le maire est amené à se substituer à eux pour assurer cet hébergement. Puis il recouvre auprès d'eux les dépenses engagées.

Cette responsabilité incombe au maire dans tous les cas où il est autorité de police compétente; en cas d'insalubrité, cette responsabilité est partagée avec le préfet.

Si l'état des immeubles concernés les rend définitivement inhabitables, le relogement définitif est également à la charge des propriétaires et exploitants et, de la même façon que précédemment, le maire peut être amené à se substituer à eux.

Le coût de l'hébergement provisoire ou l'évaluation forfaitaire du coût du relogement définitif sont une créance publique récupérable sur les propriétaires dans les mêmes conditions que celles des travaux...

## IV - EXPROPRIER

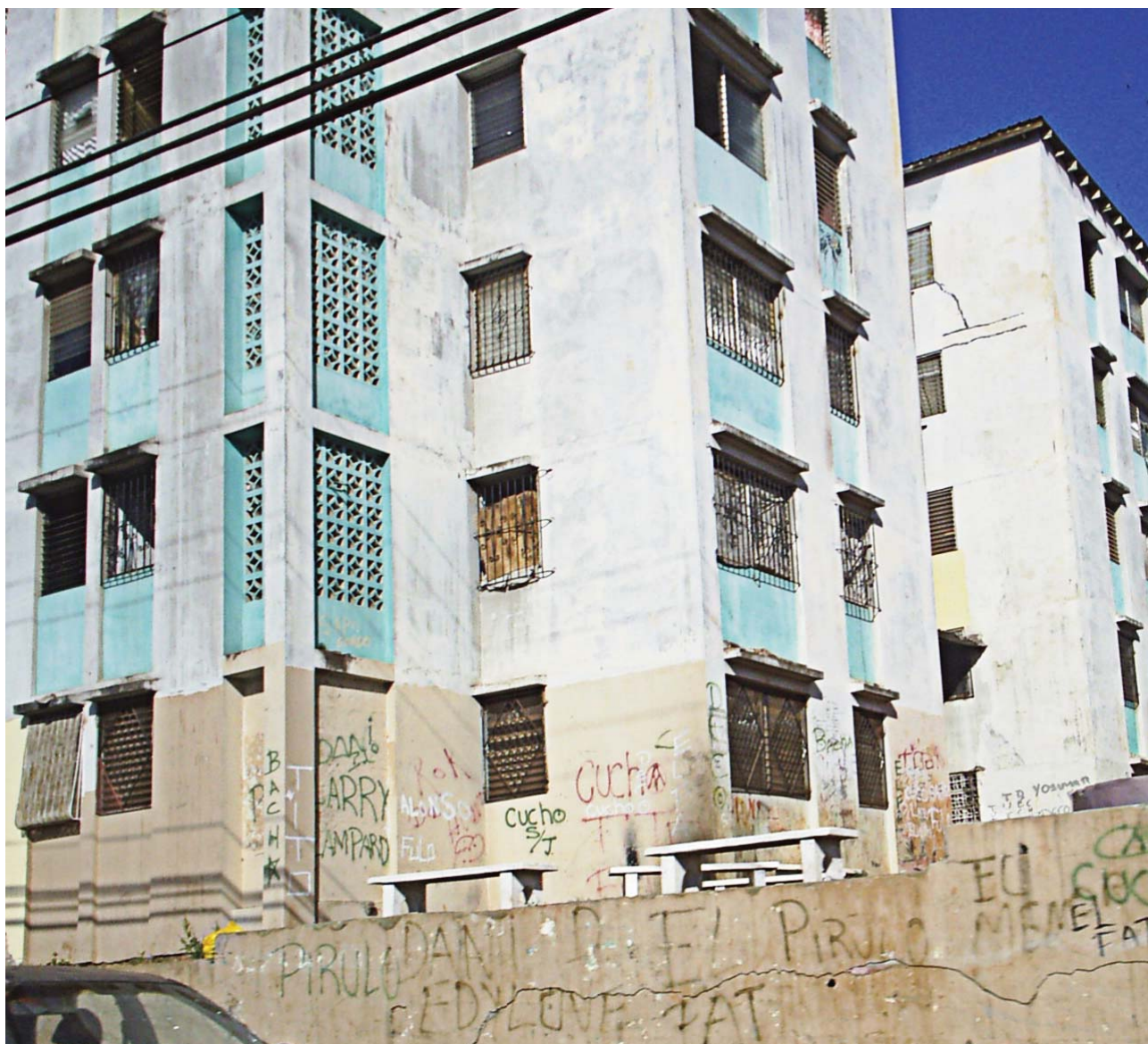
Dès lors que des immeubles concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter, les communes ainsi que les EPCI compétents, ou leurs concessionnaires, peuvent bénéficier d'un régime dérogatoire au droit commun pour exproprier.

Différents dispositifs d'expropriation sont rendus possibles pour des immeubles dangereux ou insalubres, notamment le dispositif « Vivien » ou encore le dispositif plus récent « d'état de carence » pour des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

## POUR VOUS AIDER

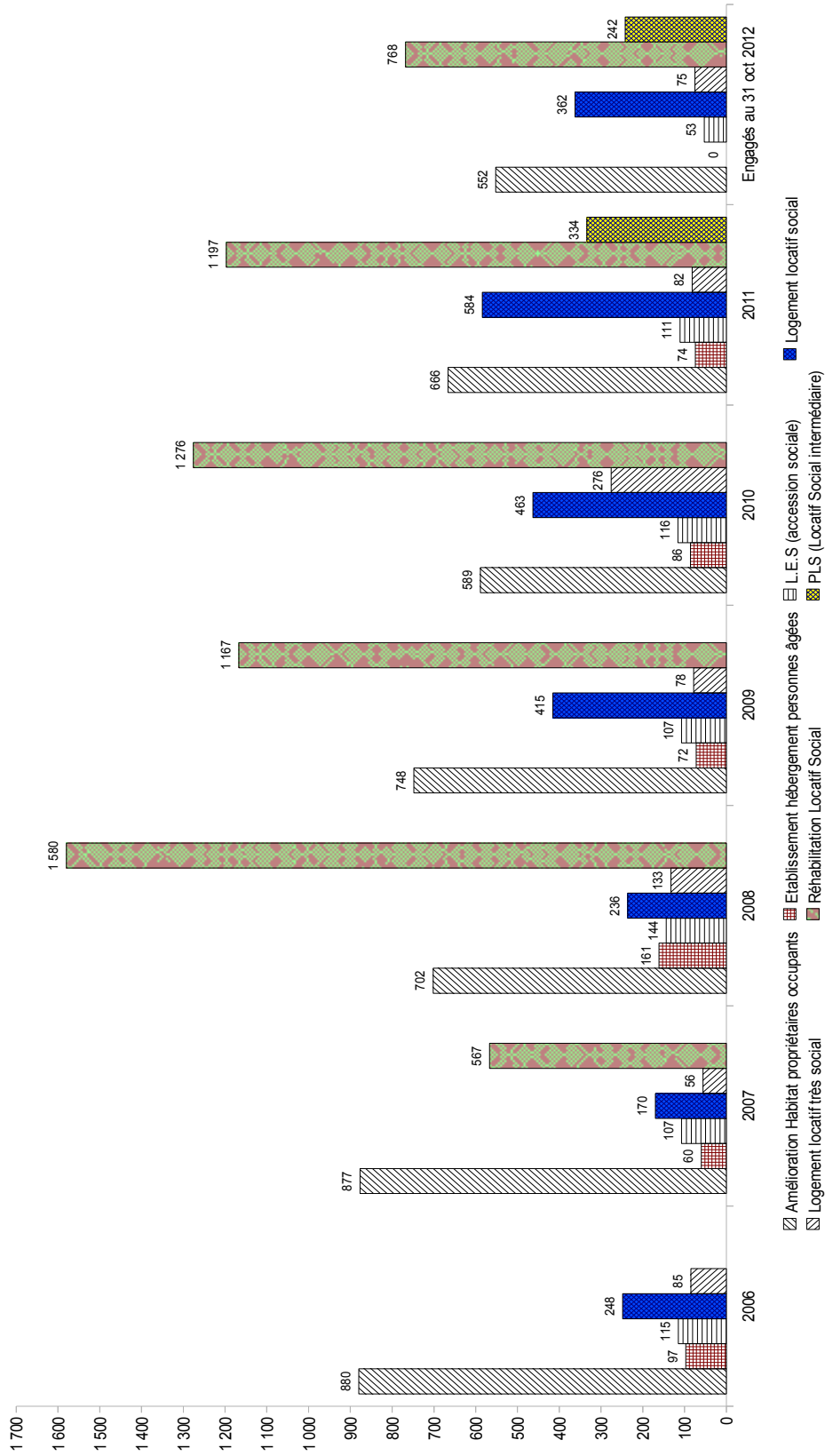
Les mesures de police qui viennent d'être décrites ci-dessus, ainsi que leur application, sont amplement détaillées dans le guide « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux - Méthodes et choix des procédures » édité par le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Ce guide comporte en outre des fiches avec des modèles d'arrêtés.

Enfin dans votre département, les services de la préfecture sont à votre disposition autant que de besoin pour toute assistance technique dans votre action contre l'habitat indigne.

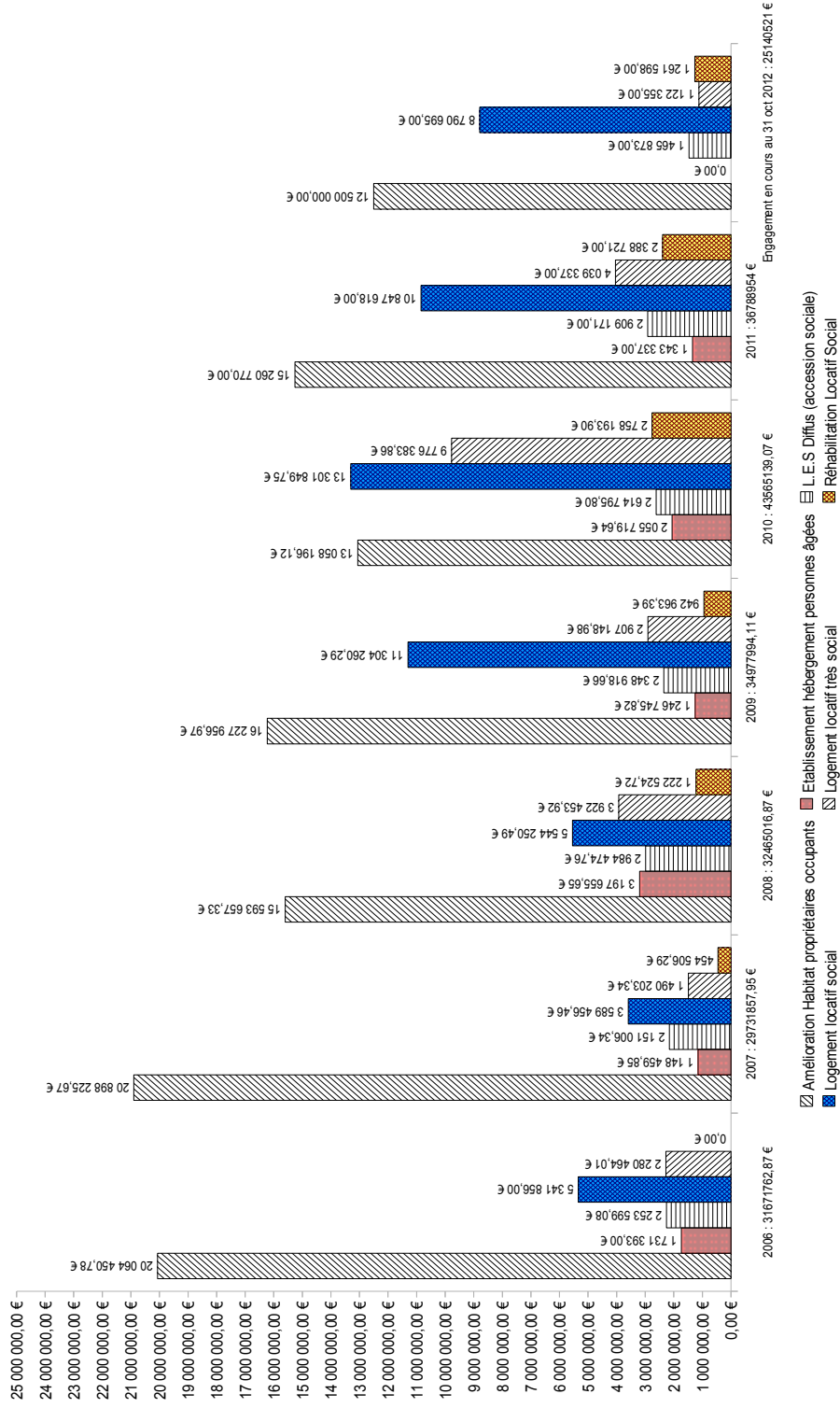




Quantitatif annuel 2006-2012 de logements financés par catégories



## Montants engagés LBU 2006-2012



Engagement en cours au 31 oct 2012 : 251 405 211 €

2011 : 367 889 54 €

2010 : 435 951 39,07 €

2009 : 349 779 94,11 €

2008 : 324 650 16,87 €

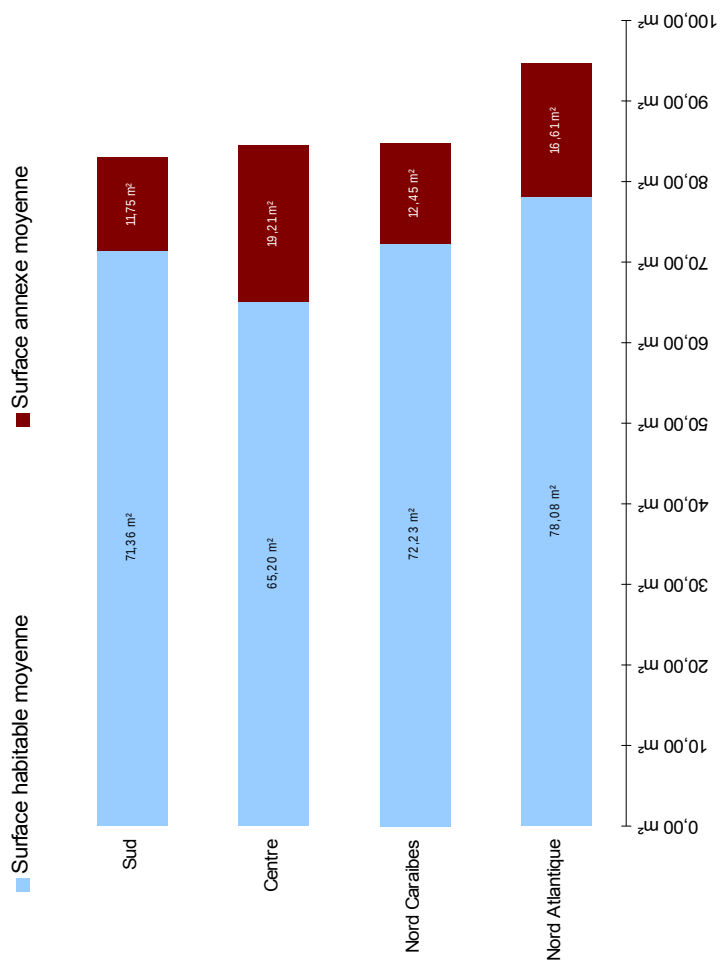
2007 : 297 318 57,95 €

2006 : 316 717 92,87 €

- Amélioration Habitat propriétaires occupants
- L.E.S Diffus (accession sociale)
- Logement locatif social
- Réhabilitation Locatif Social



Ratios géographiques logement locatif social 2007-2011  
(Surface finançable = SH + SA/2)





## SUIVI ATTRIBUTIONS DALO

Situation des comptes au 02/03/2012 (il n'est pas tenu compte des livraisons de 2012)

N°	Compte Affaire	NOM	PRENOM	Date d'entrée	Catégorie	RESERVATAIRE	BAT.	APPT.	GROUPE	VILLE	Loyer Principal	Charges Locatives	Loyer Total	Montant AL	Résiduel	SOLDE DEBITEUR au 02/03/2012	OBSERVATIONS
1	116887/09	MALANDA	Manuela	27/11/08	LLS	PREFECTURE	Carpense A	54	En Camée	RVE PILOTE	386,79 €	44,78 €	431,57 €	271,36 €	160,21 €	1 709,16 € plus d'IL	
2	116887/06	BESSE	Jamès	29/12/08	LLS	PUBLIC	Nahli	136	Acajou Sud	LAMENTIN	461,31 €	67,88 €	529,19 €	286,07 €	242,92 €	227,10 €	
3	116753/02	MARANEN	MARIE-YVONNE	29/04/09	LLS	PREFECTURE	Louli	33	Jambette	FORT DE FRCE	377,42 €	52,80 €	430,22 €	350,08 €	80,14 €	- €	
4	116753/04	ALAMELA	Françoise	04/05/09	LLS	PREFECTURE		308	Acajou Nord	LAMENTIN	513,05 €	77,08 €	590,13 €	590,08 €	408,40 €	100,00 €	
5	116870/24	LUCEA	Yvonne	02/07/09	LLS	PREFECTURE	Anguilla 36	264	Thorailles	RVE SALLEE	275,52 €	44,41 €	319,93 €	79,77 €	240,16 €	- €	
6	116870/82	RUSTER	Mauricia JOEY	10/07/09	LLS	PREFECTURE	Carnacou	494	Langellier Belle.	FORT DE FRCE	375,95 €	37,28 €	413,21 €	313,21 €	247,98 €	- €	
7	116874/06	EDMOND	Marguerite	05/08/09	LLS	PREFECTURE	Pony Papy	57	Ravine Touza	SCHOELCHER	372,62 €	36,53 €	409,15 €	313,21 €	247,98 €	- €	
8	116915/20	RENCLOT	Éléonore	10/08/09	LLS	PREFECTURE	Terre de Sien.	259	THORAILLE 168	RVE SALLEE	351,92 €	32,63 €	384,55 €	387,57 €	323,46 €	- €	partie le 29/04/10 - dont travaux 276,20€
9	116915/30	JACOBY-MOALY	Nilsa	21/09/09	LLS	PREFECTURE	Vesou	8	Petit Baug	RVE SALLEE	303,96 €	50,04 €	354,00 €	354,00 €	233,46 €	- €	partie le 23/05/2011 - dont travaux 967,46€
10	116994/19	LEBON	François	24/09/09	LLS	PREFECTURE	Carenne	61	La Vigie	MORNE VERT	516,89 €	57,94 €	574,83 €	574,83 €	48,54 €	- €	
11	116994/94	LEBON	Katès	09/11/09	LLS	PREFECTURE	Pony Papy	33	Ravine Touza	SCHOELCHER	332,12 €	50,40 €	382,52 €	333,86 €	48,54 €	- €	
12	116994/09	SANTE-FOIE	Karine	12/11/09	REG	PUBLIC	Montgeraude	179	Montgeraude	FORT DE FRCE	370,25 €	70,07 €	440,32 €	506,36 €	133,96 €	- €	partie le 04/08/2011 - dont travaux 1 296,65€
13	117020/38	VERGOL	Valérie	17/12/09	LLS	PUBLIC		2	12 Pointe Lynch	ROBERT	522,32 €	61,04 €	583,36 €	583,36 €	71,94 €	- €	
14	117051/33	BAZIT	Louette	22/12/09	LLS	MAIRIE	Flambeau	4	Maniba 40 LLS	CASE PILOTE	418,28 €	47,13 €	465,41 €	465,41 €	60,88 €	- €	
15	117028/46	HEME	Sylvaine	22/12/09	H/MO	PUBLIC		25	Maniba	CASE PILOTE	383,41 €	46,38 €	429,79 €	427,72 €	274,41 €	- €	
16	117027/28	AUGER	Nathalie	24/12/09	LLS	PUBLIC	J	65	Sigy	VAULCIN	494,80 €	48,84 €	543,64 €	323,61 €	220,03 €	50,03 €	
17	117134/55	BONNEBANN	Céline	29/12/09	LLS	PREFECTURE	2	8	12 Pointe Lynch	ROBERT	522,32 €	61,04 €	583,36 €	538,36 €	44,78 €	301,78 €	
18	117254/78	PALUPIN	Marguerite	07/02/10	LLS	PREFECTURE	Bat 1	4	Place Maran	GROS MORNE	385,57 €	48,60 €	434,17 €	99,53 €	334,64 €	- €	
19	117158/79	DEFFIT	Lauranne	09/02/10	PLR	PUBLIC	E B	103	LA MARIE	DUCOS	240,10 €	56,23 €	296,32 €	263,03 €	33,29 €	- €	
20	117231/05	LEROME	Françoise	15/04/10	LLS	PREFECTURE	Quasia	167	Chapelle	ST JOSEPH	375,25 €	69,83 €	445,08 €	350,00 €	95,00 €	- €	
21	117307/84	LEBON	Mabrouka	02/08/10	LLS	PREFECTURE	Perle Rose	28	Chapelle	ST JOSEPH	344,64 €	57,40 €	402,04 €	340,99 €	75,25 €	- €	partie le 02/10/11 - dont travaux 364,54€
22	117399/29	GERVAILLERS	Eric	09/08/10	LLS	PREFECTURE	LOULI	29	Jambette 2	FORT DE FRANCE	471,72 €	69,21 €	540,93 €	540,93 €	315,05 €	- €	partie le 02/10/11 - dont travaux 364,54€
23	117421/67	VALLADE	Karina	02/09/10	LLS	PREFECTURE	Benguela	46	Pointe Lynch	ROBERT	494,84 €	45,34 €	540,18 €	540,18 €	342,27 €	- €	
24	117546/81	RENCLOT	Juilette	17/11/10	LLS	PREFECTURE	Tuilpe	198	La Chapelle	SANT-JOSEPH	416,03 €	76,35 €	492,38 €	492,38 €	71,17 €	- €	
25	117663/02	ANGELIQUE	Christine	08/02/11	PLR	CONSEIL REGIONAL	Dall	745	Langellier Bellevue	FORT DE FRANCE	483,73 €	64,84 €	548,57 €	470,20 €	78,37 €	- €	
26	117690/29	FLORENT	Relange	14/02/11	LLS	PREFECTURE	Michel Ange	404	Langellier Bellevue	FORT DE FRANCE	336,35 €	47,02 €	383,37 €	337,99 €	45,38 €	- €	
27	117771/13	MONSIEUR DUMEUR	Sonia	28/03/11	LLS	PREFECTURE	Bisette	172	Ravine Touza	SCHOELCHER	214,78 €	27,30 €	242,08 €	211,53 €	30,55 €	- €	
28	117802/44	COURTINARD	Katja	15/04/11	LLS	PUBLIC	Yeuse	247	Chapelle	SANT-JOSEPH	375,25 €	73,59 €	450,84 €	382,88 €	67,96 €	60,75 €	
29	117449/41	CARUGE	Dominique	15/04/11	LLS	PREFECTURE	Dostal	357	Langellier Belle.	FORT DE FRCE	530,44 €	76,47 €	606,91 €	404,53 €	202,38 €	115,5	
30	117803/45	SIDON	Joséita	15/04/11	REG	PREFECTURE	1	158	Montgéralde	FORT DE FRCE	510,50 €	64,03 €	574,53 €	574,53 €	585,53 €	- €	
31	117866/11	JEAN-TOUSSAINT	Julie Céline	17/06/11	H/MO	PREFECTURE	Bât G	841	Batelière	SCHOELCHER	394,19 €	62,97 €	457,16 €	416,06 €	41,10 €	271,16	
32	118017/65	VERRES	Mirella	30/09/11	LLS	PREFECTURE	Sucrerie	5	Rue des Bons enfants	SANT-PIERRE	314,21 €	50,32 €	374,53 €	247,98 €	126,55 €	- €	
33	118139/90	CHEUBIN	Jean	21/11/11	LLS	PUBLIC		18	Ramedace	FORT DE FRANCE	377,21 €	44,44 €	421,65 €	247,98 €	173,65 €	- €	
34	118272/29	GALVA	Marie-Jeanne	30/12/11	PLR	PUBLIC		106	Castel des Rochers	FORT DE FRANCE	275,94 €	63,35 €	339,29 €	298,32 €	71,97 €	252,38	

locataires partis

TOTAL 15 740,43 € 9 878,38 € 5 862,05 €

AL / Loyer 62,76% un public solvabilisé par l'Allocation Logement

IMPAYES LOCATAIRES DALO  
dont locataires partis 15 084,19 €  
dont locataires présents 8 729,73 €  
6 354,46 €

17 ménages sur les 34 sont en impayés soit la moitié du public concerné sur les 5 départements enregistrés, 5 sont en impayés 4 impayés sont supérieurs à 1 000 euros

NOMBRE DE CONTRATS SIGNES  
Année 2008 2  
Année 2009 15  
Année 2010 7  
Année 2011 10  
34

REPARTITION DES RESERVATAIRES  
23 PREFECTURE 68%  
9 PUBLIC 26%  
1 MAIRIE 3%  
1 Conseil Régional 3%  
34 100%



# POLICE SANITAIRE

## FICHE N°1 : LA POLICE SANITAIRE ET LA POLICE GÉNÉRALE DU MAIRE

Textes de référence : articles L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT), L1421-4 du code de la santé publique (CSP).

L2212-1 du CGCT: « *Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'Etat dans le département, de la police municipale, de la police rurale et de l'exécution des actes de l'Etat qui y sont relatifs.* »

L2212-2 du CGCT: « *La police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques (...).* »

L1421-4 du CSP : « *Le contrôle administratif et technique des règles d'hygiène relève :*

*1° De la compétence du maire pour les règles générales d'hygiène fixées, en application du chapitre Ier du titre Ier du livre III, pour les habitations, leurs abords et dépendances.* ».

Autorité compétente : le maire au titre de ses pouvoirs propres (le conseil municipal n'intervient pas) et au nom de la commune.

Cas d'application : tout trouble à l'ordre public sur le plan de la salubrité ou de la sécurité publiques, toute violation de règles dont le contrôle relève de la compétence du maire, telles que les règles d'hygiène et notamment celles contenues dans les règlements sanitaires départementaux (RSD).

Procédure : aucun formalisme particulier n'est imposé. Les mesures prescrites par le maire doivent être motivées et exactement proportionnées aux circonstances de fait constatées.

Selon la nature et la gravité des risques, le maire pourra, de sa propre initiative :

- rappeler la réglementation applicable par un courrier motivé adressé à la personne à qui elle incombe; le cas échéant il conviendra de joindre toute information utile dont dispose la commune et notamment le rapport éventuel décrivant les risques constatés,
- mettre en demeure les intéressés (propriétaire ou occupant selon les cas) de respecter les normes dont le contrôle incombe au maire, et en particulier celles contenues dans le RSD,
- en cas de danger grave et imminent, prendre un arrêté motivé mettant en demeure le propriétaire ou l'occupant, selon les cas, d'exécuter toute autre mesure que celle prévue par la réglementation dès lors qu'elle est adaptée aux circonstances (travaux, mesures de protection, évacuation d'un immeuble en cas de risque imminent ...etc.). Cette disposition s'applique en matière sanitaire indépendamment des dispositions du RSD.

L'arrêté sera notifié à la personne visée par la mise en demeure et transmis en préfecture au titre du contrôle de légalité. L'exécution d'office des mesures prescrites n'est possible que sur autorisation du juge judiciaire (tribunal de grande instance) saisi par assignation en référé, ou immédiatement dans les cas exceptionnels d'extrême urgence. Le recouvrement des frais éventuellement engagés sur la personne concernée n'est pas prévu par les textes, aussi ceux-ci restent, en principe, à la charge de la commune. Les occupants ne bénéficient pas du régime légal de protection prévu par les articles L.521-1 et suivants du CCH (ni suspension du loyer, ou du bail, pas de droit à l'hébergement ...).

Sanctions: En cas de non-respect de cette mise en demeure, un procès-verbal d'infraction peut être dressé, mais ses effets juridiques sont minces. En effet, s'agissant d'une contravention de 3<sup>e</sup> classe, de très faible montant (et fort peu dissuasive) la compétence est celle du simple tribunal de police et le procureur, siégeant près du TGI, c'est à dire auprès du tribunal compétent en matière correctionnelle, n'est pas compétent (et classera, à ce titre, sans suite). Dresser PV est, de ce fait, le plus souvent inutile, sauf cas de cumul d'infractions au RSD qui peuvent aboutir à des montants d'amende plus significatifs, ou lorsque ce sont les seules incriminations utilisables (cas du respect des normes du RSD pour les hôtels meublés).

Aussi une autre voie mérite d'être explorée : il est souvent possible, si les désordres constatés présentent un caractère de danger sanitaire urgent (électricité dangereuse, problèmes graves

# POLICE SANITAIRE

---

d'évacuation ou d'alimentation en eau, chauffage, fluides ...) de prendre une procédure d'urgence sur la base du L.1311.4 du CSP : cela permet d'effectuer les travaux d'office et de recouvrer la créance. Souvent encore, si la situation a défavorablement évolué ou si il existe plusieurs causes de non conformité, (électricité, plus infiltrations d'eau, plus ...) il est conseillé de prendre une procédure d'insalubrité, coercitive (1331.26 du CSP, y compris en 1331-26-1 en urgence dès avant la saisine du Coderst) qui permet aussi la réalisation de travaux d'office.

## ***Pour en savoir plus***

### ***Consulter sur le site internet du Pôle***

- une note technique intitulée « [Polices sanitaires en matière d'habitat](#) », note générale complétée d'analyse de jurisprudence

Source : Pôle national de lutte contre l'habitat indigne / Fiche du guide pratique « Agir contre l'habitat insalubre et dangereux – méthodes et choix des procédures ».

Auteurs du Guide : Alain Mellet (FN Pact-Arim) et maître Stéphanie Jacq-Moreau.

Mise à jour 9 décembre 2008.

## **Définition et objectifs**

Le gouvernement a engagé une refondation du dispositif d'hébergement et d'accès au logement qui se traduit par la mise en place d'un service public de l'hébergement et d'accès au logement avec une priorité accordée au «logement d'abord»; il s'agit du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (S.I.A.O), dont les grands principes sont :

- l'égalité face au service rendu et la continuité de la prise en charge ;
- l'accès à un service public 24h/24 et 365j/365 ;
- le logement d'abord.

Le SIAO vise à rendre plus simples, plus transparentes et plus équitables les modalités d'accueil dans le dispositif d'hébergement, et de favoriser dès que possible l'accès au logement.

## **Le public**

Public du PDALPD-PDAHI : Sans-abri, mal logés ou risquant de l'être.

## **Missions**

Le SIAO assure les missions liées à :

- l'urgence ;
- l'insertion,
- l'accompagnement,
- l'observation sociale.

## **Activités**

*l'urgence* est la porte d'entrée du dispositif, il fonctionne 24h/24 ,365j/ 365 via le numéro d'urgence 115 notamment ;

*l'insertion, l'accompagnement* vise l'autonomie de la personne prise en charge dans le cadre de sa situation liée au logement en s'appuyant sur l'action d'accompagnateurs vers et dans le logement.

Par ailleurs ne commission partenariale délibère sur les orientations du SIAO dans le domaine de l'hébergement et du logement afin de permettre un diagnostic partagé et pluridisciplinaire de l'usager pris en charge dans le dispositif.

*l'observation sociale* vise l'amélioration de la connaissance du public afin d'apporter des réponses de plus en plus adaptées et faire évoluer le dispositif.

## SIAO-DALO

En termes de perspective, une articulation est à envisager dans le cadre du droit à l'hébergement opposable. Nécessité de transiter par la porte d'entrée du dispositif (LE SIAO)




 SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA MARTINIQUE  
 SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE AU CAPITAL DE 1.077.456 €  
 CRÉÉE EN APPLICATION DE LA LOI DU 30 AVRIL 1965 - RC : 303 188 528 - NAF : 702A  
 SIÈGE SOCIAL : BP7214 97274 SCHOELCHER CEDEX - MARTINIQUE  
 Tél. : 0596 59 27 00 - Fax : 0596 63 01 63 - Site : www.simar.fr

## BILAN DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO

DATE D'ENTRÉE (ANNEE)	NBRE DE PERS LOGEES	SECTEURS					LLS	LLTS	PARC ANCIEN (construits avant 1984)	PARC NEUF (construits après 1984)	NOMBRE DE REFUS	NBRE DE 1/3 PAYANTS	NBRE D'ACCOMPAGNEMENTS SOCIAUX	NBRE DE DEPARTS
		Dillon	Floréal	Ducos	Marin	Lamentin Nord								
2008	4	2	0	1	0	0	4	0	1	3	1	4	0	0
2009	6	5	0	0	0	0	5	1	1	5	0	5	4	0
2010	11	7	1	1	1	0	10	1	1	10	1	11	5	2
2011	13	3	1	1	0	5	10	3	2	11	0	13	3	1
2012	13	3	3	3	1	3	13	0	9	4	4	12	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>3</b>

Gestion Locative et Sociale,  
 le 14 novembre 2012

## BILAN DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT DANS LE CADRE DU DALO

DATE D'ENTRÉE (ANNEE)	NBRE DE PERS LOGEES	SECTEURS					LLS	LLTS	PARC ANCIEN (construits avant 1984)	PARC NEUF (construits après 1984)	NOMBRE DE REFUS	NBRE DE 1/3 PAYANTS	NBRE D'ACCOMPAGNEMENTS SOCIAUX	NBRE DE DEPARTS
		Dillon	Floréal	Ducos	Marin	Lamentin								
2008	4	2	0	1	0	0	4	0	1	3	1	4	0	0
2009	6	5	0	0	0	1	5	1	1	5	0	5	4	0
2010	11	7	1	1	1	1	10	1	1	10	1	11	5	2
2011	13	3	1	1	0	5	10	3	2	11	0	13	3	1
2012	13	3	3	3	1	3	13	0	9	4	4	12	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>42</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>6</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>3</b>

Gestion Locative et Sociale,  
le 14 novembre 2012

RELOGEMENT DALO									
DATE ENTREE	DATE SORTIE	SECTEUR	TYPE LOGT	PROFIL MENAGE	IMPAYES	ALL LOGT OUI/NON	SUIVI ALS	PROCEDURE EN COURS OUI/NON	
<b>ANNEE 2008 (4)</b>									
1	01/08/08	F-DE-F/DILLON	F5	Femme + 4 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
2	16/10/08	ROBERT/LES ILETS	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	NON	NON	
3	04/12/08	F-DE-F/DILLON	F5	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
4	18/12/08	FRANCOIS/LE MOLE	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
<b>ANNEE 2009 (6)</b>									
1	01/01/09	F-DE-F/BEL AIR	F4	Femme + 4 enfants	0.00	OUI	OUI	NON	
2	05/02/09	F-DE-F/BEL AIR	F3	Femme + 2 enfants	0.00	NON	NON	NON	
3	07/05/09	F-DE-F/BEL AIR	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	OUI	NON	
4	07/05/09	F-DE-F/DILLON	F3	Couple + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
5	26/05/09	GROS-MORNE/BAGATELLE	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	OUI	NON	
6	01/12/09	F-DE-F/DILLON	F4	Femme + 4 enfants	0.00	OUI	OUI	NON	
<b>ANNEE 2010 (11)</b>									
1	13/01/10	F-DE-F/DILLON	F6	Femme + 6 enfants	636.15	EX -LOCATAIRE	EX -LOCATAIRE (Recouvrement dette en cours)	NON	
2	19/01/10	FRANCOIS/LEUR D'EAU	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	OUI	NON	
3	22/03/10	F-DE-F/DILLON	F5	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
4	23/03/10	VAUCLIN/CONCORDE	F3	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
5	14/06/10	F-DE-F/DILLON	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	OUI	NON	
6	01/07/10	F-DE-F/T LOUVERTURE	F1	Homme seul	0.00	OUI	NON	NON	
7	28/07/10	LAMENTIN/HIBISCUS	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	OUI	NON	
8	11/08/10	F-DE-F/DILLON	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON	
9	04/10/10	F-DE-F/FLOREAL	F2	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	OUI	NON	
10	20/10/10	F-DE-F/DILLON	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	EX -LOCATAIRE (pas de dette)	NON	
11	20/10/10	F-DE-F/DILLON	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON	

DATE ENTREE	DATE SORTIE	SECTEUR	TYPE LOGT	PROFIL MENAGE	IMPAYES	ALL LOGT OUI/NON	SUIVI ALS	PROCEDURE EN COURS OUI/NON
<b>ANNEE 2011 (13)</b>								
1	01/01/11	F-DE-F/DILLON	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	NON	NON
2	05/01/11	ROBERT/LES ILETS	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON
3	17/02/11	GROS-MORNE/BAGATELLE	F3	Femme + 2 enfants	426.58			
4	21/02/11	SAINT-JOSEPH/BWA KREOL	F4	Couple + 4 enfants				<b>PREAVIS EN COURS</b>
5	23/02/11	SAINT-JOSEPH/BWA KREOL	F3	Femme + 2 enfants	500.00	OUI	NON	NON
6	21/04/11	LAMENTIN/KOKLIKO	F3	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	OUI	NON
7	12/05/11	FRANCOIS/LA JETEE	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	OUI	NON
8	19/05/11	F-DE-F/BEL AIR	F4	Femme + 4 enfants	463.63	Supprimée	NON	NON
9	15/09/11	LAMENTIN/BWA SANTAL	F3	Couple + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
10	16/09/11	ROBERT/LES ILETS III	F3	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	OUI	NON
11	25/11/11	LAMENTIN/LE LAUREAT	F4	Couple + 4 enfants	0.00	OUI	NON	NON
12	02/12/11	F-DE-F/FLOREAL	F5	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON
13	16/12/11	F-DE-F/BEL AIR	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
<b>ANNEE 2012 (13)</b>								
1	01/01/12	F-DE-F/FLOREAL	F4	Couple + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
2	10/01/12	MARIN/GARIFUNA	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	OUI	NON
3	19/04/12	F-DE-F/CALEBASSE	F2	Femme seule	0.00	OUI	NON	NON
4	01/06/12	F-DE-F/DILLON	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
5	15/06/12	F-DE-F/DILLON	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	NON	NON
6	22/06/12	LAMENTIN/PETIT MANOIR	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
7	13/07/12	FRANCOIS/LE MOLE	F3	Couple + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
8	07/09/12	LAMENTIN/PETIT MANOIR	F4	Femme + 3 enfants	0.00	OUI	NON	NON
9	13/09/12	DUCOS/CECILON	F3	Homme + 1 enfant	0.00	OUI	NON	NON
10	13/09/12	LAMENTIN/PETIT MANOIR	F4	Femme + 2 enfants	0.00	OUI	NON	NON
11	13/09/12	R-SALEE/MATOUBA II	F3	Femme + 1 enfant	0.00	OUI	NON	NON
12	18/09/12	F-DE-F/FLOREAL	F4	Femme + 2 enfants	0.00	NON	NON	NON
13	25/09/12	F-DE-F/TRENELLE	F4	Femme + 2 enfants	603.30	OUI	NON	FSL en accès

La résolution de la crise du logement passe par la mobilisation du parc privé. Le SIREs est un outil professionnel de gestion locative tourné vers cet objectif.

SIREs accompagne les collectivités dans la mise en place de leur politique sociale de l'habitat :

- **En mettant en relation, sur leur territoire, l'offre et la demande de logements dans le parc privé ;**
- **En garantissant la bonne occupation sociale du parc conventionné privé.**

Portés par des associations ou des unions économiques et sociales, les SIREs répondent aux exigences de la loi HOGUET qui régit les conditions d'exercice des professions de l'immobilier.

## LES MISSIONS SIREs

- ❑ Mobiliser le parc locatif privé par une démarche de prospection active
- ❑ Sécuriser les propriétaires, privés et collectivités locales :
  - Garantie du paiement des loyers
  - Simplification de la gestion locative
  - Suivi personnalisé des locataires
  - Savoir-faire et connaissances juridiques
- ❑ Faciliter l'accès au parc privé pour les ménages modestes : public PDALPD, PDHI, DALO.

## LES ACTIONS SIREs

- **Prospection et captation des logements**
  - ❑ Mobilisation du parc existant grâce à une démarche active de prospection vers les propriétaires
  - ❑ Accompagnement des propriétaires dans la rénovation et le montage des dossiers de subventionnement en vue de la remise en location du bien
  - ❑ Etude financière personnalisée et simulation des retours sur investissement induits par chaque dispositif financier (MOPI©).
- **Recherche et mise en place du locataire**
  - ❑ La situation sociale des locataires est garantie par les travailleurs sociaux
  - ❑ Mise en place des aides au logement (AL/APL, FSL, LOCA-PASS, GRL)
  - ❑ Rédaction du bail et établissement de l'état des lieux
- **Suivi de la gestion locative**
  - ❑ Encaissement des loyers et des charges, suivi du paiement
  - ❑ Répartition et régularisation des charges
  - ❑ Révision annuelle du loyer
  - ❑ Gestion des réparations
- **Gestion locative adaptée**
  - ❑ L'entretien préalable avec les locataires
  - ❑ Les conseils à l'utilisation du logement
  - ❑ Des modalités de gestion adaptées en lien avec les travailleurs sociaux
  - ❑ La médiation pour intervenir en prévention des difficultés et apporter des solutions appropriées.

## ROLE DU SIREs A LA COMMISSION DALO

Le SIREs Martinique a intégré la Commission DALO en tant qu'Agence Immobilière Sociale aux côtés des autres bailleurs sociaux. À ce titre nous recherchons des solutions de logements pour les ménages qui nous sont attribués par la commission dans le parc privé.

**FICHE D'IDENTITE**

Raison sociale	SIRES MARTINIQUE Service Immobilier Social
Statut juridique	Association loi 1901 Soumise à la loi HOGUET
Déclaration en préfecture	19 octobre 2010
N° parution au Journal Officiel	1643
SIRET	528 303 126 00015
APE	8899B
Adresse	Zac de Rivière Roche - bâtiment f4 1 <sup>er</sup> étage 97200 Fort-de-France
Téléphone	05 96 60 92 08
Fax	09 70 61 66 31 - 0596 60 97 44
Email	<a href="mailto:Sires.martinique@orange.fr">Sires.martinique@orange.fr</a>
Président	Maitre Moïse CARETO Avocat au barreau de Fort-de-France
Carte professionnelle	306 T (activité transactions sur immeuble et fonds de commerce) 174 G (activité gestion immobilière)
Garantie Financière	SOCAF N° 28 970
Assurance RCP	SOCAF N°10 5708080
Fédération	Fédération Nationale Habitat & Développement

## FICHE THEMATIQUE SMHLM (Séminaire DALO du 29-11-2012)

Bailleur social dont le parc locatif comprend 9 600 logements - 227 commerces – 343 chambres en EHPAD et foyers (chiffres au 31/12/2011).

Près de 500 logements vendus répartis sur 5 copropriétés, gérés également par la SMHLM, en sa qualité de syndic.

Le patrimoine se répartit comme suit :

▫ LLTS	14,2%
▫ PLS/PLI	1,1%
▫ Logements déplafonnés	1,3%
▫ Anciens financements	27,1%
▫ LLS	56,2%

Le parc locatif comprend 180 résidences de Sainte-Anne à Grand-Rivière, dont 1/3 à Fort-de-France.

L'équipe de proximité se compose de plus de 70 concierges répartis sur une quarantaine de loges décentralisées.

Depuis la mise en place de la commission de médiation, 40 familles ont été relogées par la SMHLM dans le cadre du DALO.

En 2011, 59% de nos clients bénéficiaient de l'Allocation logement.

18 expulsions menées en 2010.

21 expulsions menées en 2011 (dont 1 pour problèmes de comportement uniquement).

Pour comparaison, 4 expulsions menées en 2008 (dont 1 pour des problèmes de comportement).

Depuis le début de l'année 2012, il y a eu 3 procédures de rétablissement personnel, les premières depuis la mise en place de ce dispositif.

Tout au long de la procédure contentieuse, nous tâchons d'envisager le règlement amiable (mission confiée à l'ALS dans le cadre de la gestion budgétaire, réception multiple par les chargées de recouvrement, ...).





## 👉 Activités exercées

### Les différents services

A ce jour, L'UDAF Martinique, c'est :

- Un service Mandataire Judiciaire à la Protection des Majeurs (MJPM)
- Un Point Info Famille chargé d'accueillir, d'orienter et d'informer les familles



- Un service social d'Accompagnement Social pour :
  - l'Accompagnement DALO
  - les enquêtes sociales liées aux expulsions locatives.
- Un Centre d'Accompagnement, de Ressources, des Enfants, des Parents et de la Famille qui a vu le jour depuis avril 2012



- L'institution dont un service documentation / consommation chargé :
  - de conseiller
  - d'informer
  - de rechercher les informations
  - d'analyser et d'apporter une solution

## LES MISSIONS GENERALES

L'U.D.A.F. représente, de droit, l'ensemble des familles françaises et étrangères du département. Elle est qualifiée à cet égard pour établir des relations avec les pouvoirs publics sur le plan officiel.

La désignation ou la proposition des délégués des familles lui est réservée et c'est à ce titre exclusif que l'UDAF représente les familles dans toutes les commissions du département.

Le Code de l'action sociale et des familles confère à l'UDAF cinq missions principales, à savoir :

- représenter officiellement l'ensemble des familles françaises et étrangères du département.
- désigner et proposer des représentants familiaux auprès de tous les organismes départementaux officiels institués par l'Etat, le Département et la Commune.
- donner son avis aux pouvoirs publics sur les questions d'ordre familial et leur proposer les mesures qui paraissent conformes aux intérêts moraux et matériels des familles.
- exercer devant toutes les juridictions l'action civile relative aux faits de nature à nuire aux intérêts moraux et matériels des familles.
- gérer tout service d'intérêt familial dont les Pouvoirs Publics estiment devoir lui confier la charge.

## Enquêtes sociales

Dans le cadre de la lutte contre l'exclusion, la prévention des expulsions locatives est un axe fort dans le champ du logement des défavorisés.

L'enquête sociale réalisée dans le délai de deux mois entre l'assignation au tribunal et l'audience doit permettre au juge de mieux connaître la situation sociale, familiale et financière du ménage en difficulté. Elle doit aussi renseigner sur les causes de l'impayé ainsi que les perspectives de rétablissement de la situation locative.

Tous ces éléments permettent au juge de statuer sur la demande d'expulsion en accordant ou non des délais de paiement, dans les conditions prévues par la loi.

Pour ceux dont la décision judiciaire d'expulsion doit être exécutée, l'Etat, juridiquement responsable du DALO, devra les reloger.

L'Etat apparaît de plus en plus comme le dernier recours. Même s'il ne prétend pas empêcher l'expulsion, il doit proposer une solution alternative à travers un relogement (voire un hébergement d'urgence).

L'Etat n'est donc plus acteur de l'insertion des ménages menacés d'expulsion mais garant de leur relogement, en s'appuyant sur le contingent préfectoral.

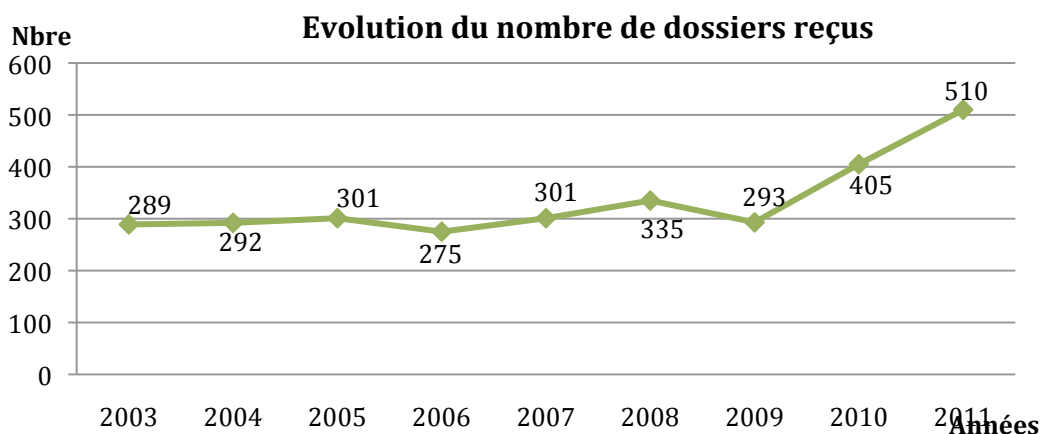
D'autres en revanche, devront se résoudre à quitter leur logement et tenter de se reloger par leurs propres moyens, parfois dans des conditions difficiles, car le parc locatif social demeure toujours insuffisant.

### **Les demandes d'enquêtes SOCIALES**

#### **Evolution des demandes d'enquête**

**Durant l'année 2011, l'UDAF a reçu 510 demandes d'enquête** soit une augmentation de 26 % de plus que l'an passé, qui était déjà une année exceptionnelle.

Ainsi, nous avons réalisé 105 enquêtes de plus que l'année précédente. Rappelons que durant la grève générale de 2009, des assignations ont été suspendues ou ralenties par les bailleurs, en particulier du parc social, ce qui a eu pour effet de diminuer le nombre de demandes d'enquête cette année là. Il est probable que ses procédures aient été relancées en 2010 et poursuivies en 2011, augmentant ainsi le nombre d'assignation et donc des demandes d'enquête.



#### Répartition des demandes d'enquête selon le stade de procédure

Sur les 510 dossiers reçus, **494 (soit 97 %)** concernaient des procédures au stade de **l'assignation** aux fins de résiliation de bail.

Nous avons reçu, **16 demandes d'enquête (3 %) au stade de la réquisition de la force publique**. Ce chiffre est en augmentation par rapport aux années précédentes. Nous en recevons, en moyenne, 5 par an.

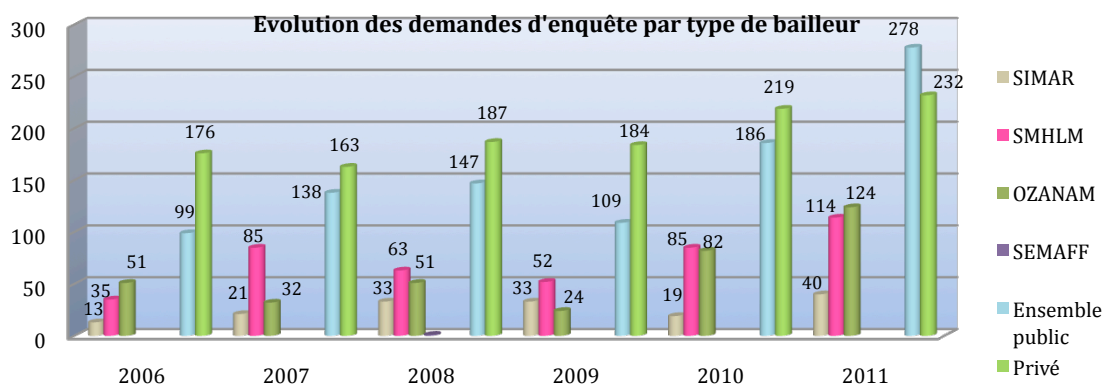
Les enquêtes au stade de la réquisition de la force publique concernent principalement les bailleurs privés (15 dossiers sur 16) et le bailleur social SMHLM.

#### Répartition des demandes d'enquête selon le bailleur.

Parmi les dossiers reçus :

- 45.5 % soit 232 dossiers, concernaient des ménages occupant un logement du parc privé
- **54.5 % soit 278 dossiers des familles logées dans le parc public** dont :

Comparativement aux années précédentes, nous constatons que **les bailleurs sociaux ont davantage assigné leurs locataires**. Il semble que le faible coût des loyers n'ait pas été un gage de sécurité, préservant des impayés de loyer.

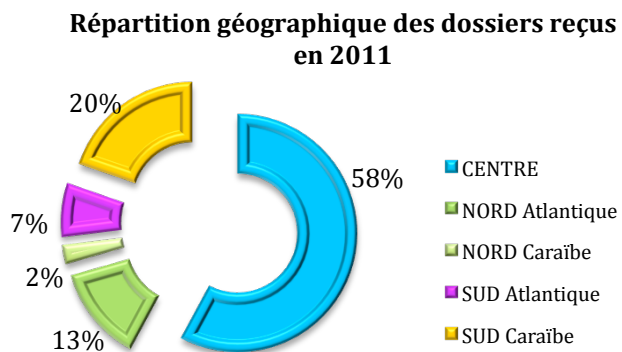


D'une manière générale, le nombre d'assignation a augmenté de 26 % par rapport à l'année dernière, tous bailleurs confondus.

La répartition géographique des dossiers sur l'ensemble du département montre que les demandes nous parviennent essentiellement **du CENTRE à 58%**. Les communes concernées sont : Fort-de-France, le Lamentin, Schœlcher et saint-Joseph.

**20 % des dossiers dans le sud caraïbe** et 7 % dans le **nord atlantique**.

Quand on regroupe les régions, le SUD est plus représenté que le NORD, car plus peuplé.



## **II - TRAITEMENT DES DEMANDES**

### **Enquêtes traitées**

Sur les 510 demandes d'enquêtes reçues en 2011 :

**57 %** ont été réalisées soit 289 enquêtes dont :

**87 % complètement soit 250 enquêtes.** Pour ce type d'enquête, le client était présent lors de la visite et il a totalement collaboré à sa réalisation.

**13 % soit 39, effectuées partiellement.** Dans ce cas, le client peut ne pas avoir fourni tous les documents nécessaires à l'étude de sa situation et/ou être absent mais nous sommes parvenus à obtenir des renseignements par le biais du bailleur et/ou des services sociaux. Il peut s'agir aussi, d'un compte-rendu intermédiaire pour réactualiser une enquête récente de mois de 4 mois.

**43 % soit 221 enquêtes n'ont pas été réalisées** dont :

**5 % en attente de réalisation, soit 11 enquêtes.** Cette année, nous avons pu gérer presque la totalité des enquêtes, avant la fin de l'année.

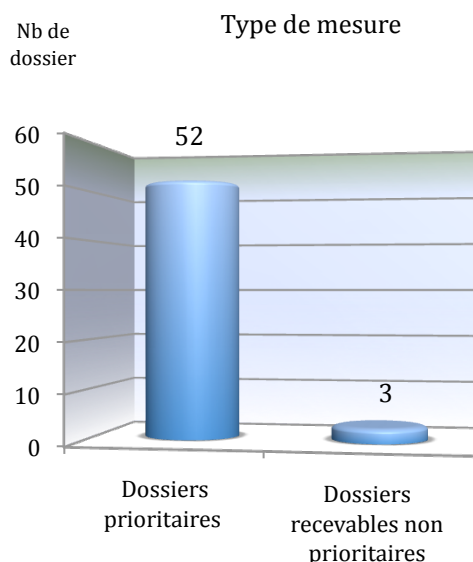
**95 non effectuées soit 210 enquêtes.**

Le pourcentage d'enquêtes non effectuées 43 % a légèrement diminué par rapport à l'année dernière (47 %), malgré un certain nombre de paramètres.

## Dispositif DALO

La DEAL (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) Martinique (972) a identifié le besoin pour les usagers du dispositif DALO de bénéficier, entre autres, d'un accompagnement social. En 2011, aux termes d'une convention pluriannuelle d'objectifs, elle nous a confié cette mission d'accompagnement.

Le présent bilan statistique porte sur 55 dossiers traités, sur 65 reçus. En effet, 10 mesures n'ont pas été mise en place car les bénéficiaires avaient été relogés avant l'ouverture de l'accompagnement par notre service.



Il s'agit pour l'UDAF 972 de maintenir un contact avec les bénéficiaires prioritaires depuis la décision de la commission de médiation jusqu'à « normalement » l'octroi du logement (si les délais sont respectés), de veiller à la mise à jour de leur demande de logement et de mettre en place l'accompagnement social individuel pendant une durée de six mois renouvelable.

La mission est exécutée par deux conseillères en économie sociale et familiale (également chargées des enquêtes locatives expulsion). Les objectifs de l'accompagnement sont multiples, mais les deux principaux sont : le conseil et l'aide à la gestion budgétaire (épargne, équipement du logement...), et la préparation à la vie en collectivité. En 2011, 55 des 65 dossiers reçus ont été traités, car 10 bénéficiaires avaient déjà été relogés.

Deux types de mesures d'accompagnement sont à distinguer, à savoir :

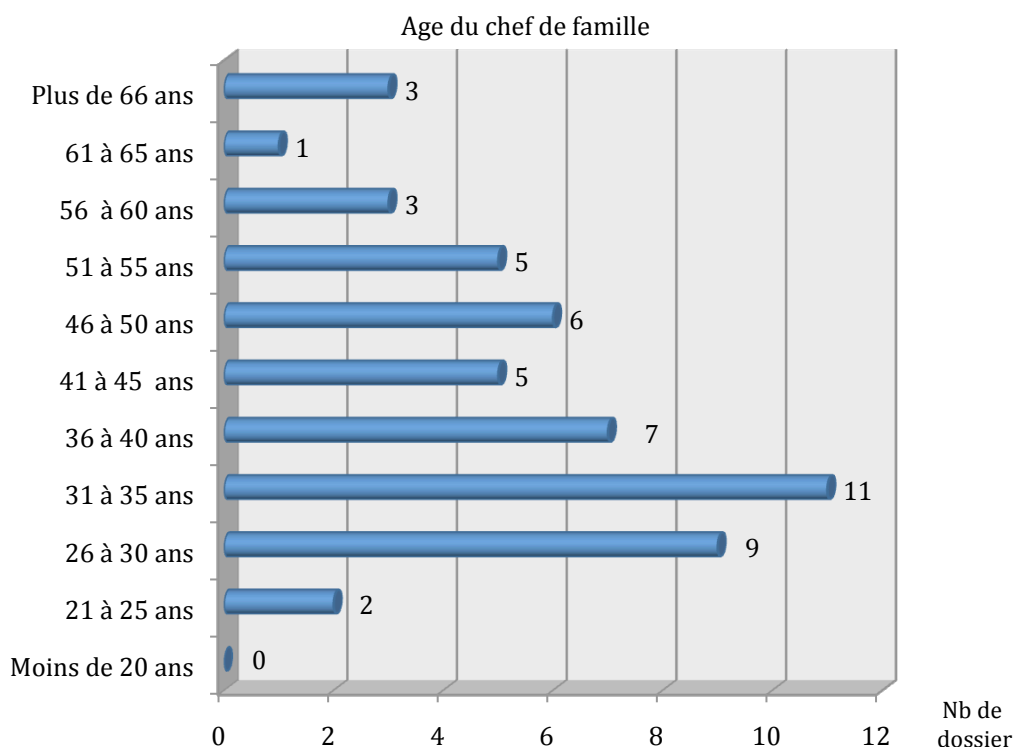
- L'accompagnement des personnes dites « prioritaires soit 52 mesures traitées
- L'accompagnement social des personnes dont la demande est dite « recevable » mais non prioritaire représente 3 dossiers.

Parmi les familles rencontrées :

- 29 soit 54% des bénéficiaires attendaient un logement social depuis plus de huit ans,
- 23 soit 43 % d'entre elles, évoquaient l'insalubrité ou la dangerosité du logement (confortée par un certificat établi par un service d'hygiène et de sécurité),
- 15 soit 28 % habitaient dans un logement sur-occupé,
- 14 soit 26 % estimaient être sans domicile (il s'agit souvent de personnes hébergées gratuitement par un tiers),
- 6 soit 11 % étaient menacés d'expulsion (demande de départ du logement par le bailleur qu'il y ait ou non une procédure judiciaire en résiliation de bail en cours).

- 2 soit 4 % logeaient dans des structures d'hébergement social.

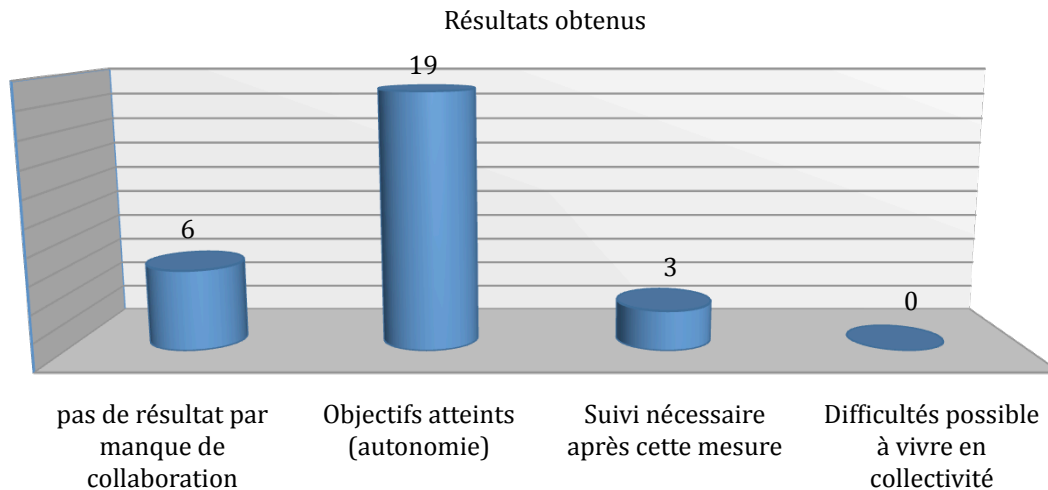
### Profil type des personnes accompagnées



Sans être représentatif, un profil type du bénéficiaire prioritaire au dispositif DALO pourrait être tiré de notre premier bilan statistique. Il s'agit d'un ménage composé d'une mère isolée d'une trentaine d'année ayant un ou deux enfants. Sans activité, elle perçoit des prestations familiales. Cette mère de famille sollicite un logement social depuis au moins huit années, et elle est soit hébergée par un parent, soit locataire d'un logement du parc privé ne répondant pas aux normes de salubrité.

### Premier bilan positif pour l'UDAF

La plupart des familles ont accepté la mesure d'accompagnement, elles ont aussi beaucoup espéré de notre service. En effet, le relogement rapide étant une de leurs principales préoccupations, les bénéficiaires escomptaient une intervention de notre part afin qu'aboutisse leur demande. Par conséquent, les usagers nous interpellent régulièrement au-delà de la durée conventionnée car ils peuvent s'appuyer sur l'impartialité de notre service.



En effet, le taux de relogement n'étant pas de 100%, l'UDAF 972 n'accompagne pas forcément les usagers jusqu'à l'obtention du logement. Nos diverses tentatives, auprès des bailleurs sociaux ayant à reloger certains bénéficiaires, n'ont pas été en totalité satisfaites. Cela signifie que des familles à reloger rapidement compte tenu, entre-autre, de l'état d'insalubrité de leur habitat, voire de la dangerosité du logement, doivent encore patienter, au risque qu'un incident ne survienne ; d'autres, lassées de l'attente, voire découragées, envisagent de se tourner vers le parc locatif privé, malgré les difficultés budgétaires que pourraient générer l'augmentation des charges, pour ce public en situation de précarité.

Ainsi, l'Etat se voit exposé à des recours par les usagers aux risques de condamnations pour des relogements qu'il ne maîtrise pas ; alors même qu'il accompagne l'utilisateur et lui porte toute les garanties afin d'accéder à un logement décent par le biais de l'UDAF 972.

Plusieurs ménages ont toutefois été contents par la fin d'une location coûteuse ou de conditions de vie difficile qui perduraient parfois depuis plusieurs années. La décohabitation (en référence aux logements sur-occupés) a permis en particulier à des adolescents, comme à leurs parents de disposer d'un espace de vie personnel.

Riche des enseignements apportés par cette première année, durant laquelle nous avons expérimenté l'accompagnement des bénéficiaires du dispositif DALO, nous attendons pour l'avenir que le partenariat avec les bailleurs sociaux et d'autres acteurs du dispositif DALO soit facilité.

Par ailleurs, nous envisageons de créer des supports informatifs et éducatifs afin de faciliter l'appropriation à long terme par les usagers, des conseils apportés notamment en matière d'aide à la gestion budgétaire durant l'accompagnement social.







*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des transports et du logement

## MODE D'EMPLOI DU DALO

- Qu'est-ce que le droit au logement opposable ?
- Qui peut bénéficier du droit au logement opposable ?
- Quelles démarches effectuer ?
- Le droit à l'hébergement opposable



## Droit au logement opposable



**D**epuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les commissions de médiation prévues par la loi sur le droit au logement opposable - dite loi DALO sont en place.

Ce droit universel, désormais garanti par l'État, s'est progressivement imposé parmi les droits fondamentaux de l'homme. Introduit par la loi du 31 mai 1990, nous sommes peu à peu passés du droit pour un logement décent au droit à un logement décent. La dernière touche apportée à l'édifice a été d'introduire l'opposabilité à l'État.

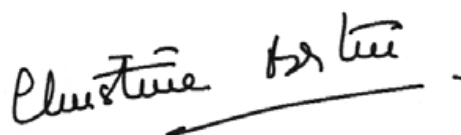
Avec la loi DALO du 5 mars 2007, dont j'ai eu l'honneur d'être rapporteur, le droit au logement bénéficie d'un cadre juridique qui concrétise à partir de 2008 la responsabilité de l'État à fournir aux catégories de publics prioritaires un toit.

Je me suis engagée à le rendre opérationnel au 1<sup>er</sup> janvier 2008 ; c'est le cas. Tous les textes nécessaires à son application ont été finalisés, le dispositif est désormais en place. L'enjeu à présent pour l'État est d'aider à la construction de nouveaux logements, notamment sociaux et d'agir sur tous les maillons de la chaîne de l'habitat.

Naturellement, si c'est l'État qui est désormais juridiquement garant pour que chacun puisse disposer d'un logement ou d'un hébergement décent, l'organisation même du vaste domaine du logement social implique la mobilisation de tous ceux qui en sont les acteurs. L'implication des autres partenaires de l'État sera aussi nécessaire : les associations de locataires et toutes les associations qui interviennent dans le domaine de l'insertion par le logement, dont je tiens à souligner l'action au service des plus démunis, mais encore les bailleurs sociaux et privés comme source de l'offre locative.

Cette brochure « DALO mode d'emploi » a pour but d'informer le public des conditions d'accès et des démarches à suivre afin que les publics les plus prioritaires et les plus fragiles bénéficient de ce dispositif dans les meilleures conditions.

J'aurai à cœur en 2008 de suivre le bon déroulement de ce dispositif afin de faire de ce droit opposable un droit effectivement universel.



**Christine BOUTIN**

*Ministre du Logement et de la Ville*

# 2008 Vers le droit 2012 au logement opposable

### Qu'est-ce que le droit au logement opposable ?

Le droit au logement est garanti par l'Etat, dans les conditions prévues par la loi, aux personnes qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant. Pour celles dont les démarches ont été vaines, **la loi du 5 mars 2007** instituant le droit au logement opposable a créé deux recours : un recours amiable devant une commission de médiation, puis, à défaut de solution, un recours contentieux devant le tribunal administratif, afin de garantir à chacun un droit au logement effectif. Le recours devant la commission de médiation est possible depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2008**. Le recours devant le tribunal administratif sera possible à partir **du 1<sup>er</sup> décembre 2008** ou du **1<sup>er</sup> janvier 2012** selon le cas.



**La loi a également prévu un droit  
à l'hébergement opposable.**



## Qui peut bénéficier du droit au logement opposable ?

**Pour pouvoir bénéficier du droit à un logement décent et indépendant garanti par l'État :**



**Vous devez en premier lieu :**

- ▶ être de nationalité française ou résider sur le territoire français de façon régulière ;
- ▶ ne pas être en mesure d'accéder par vos propres moyens à un logement décent et indépendant et de vous y maintenir ;
- ▶ satisfaire aux conditions réglementaires d'accès au logement social.



**Vous êtes de bonne foi et vous vous trouvez dans l'une des situations suivantes :**

- ▶ dépourvu de logement, c'est-à-dire sans domicile fixe ou hébergé par une autre personne ;
- ▶ menacé d'expulsion sans possibilité de relogement ;
- ▶ hébergé dans un établissement ou logé temporairement dans un logement de transition ;
- ▶ logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- ▶ logé dans un local manifestement sur-occupé ou non décent à condition d'avoir à charge au moins un enfant mineur ou une personne handicapée ou de présenter vous-même un handicap ;
- ▶ demandeur de logement locatif social et muni d'une attestation d'enregistrement départemental de la demande\* (numéro unique), n'ayant reçu aucune proposition adaptée à l'issue d'un délai « anormalement long » (délai qui varie d'un département à l'autre et qui est fixé par arrêté préfectoral).

\*Pour obtenir un numéro départemental d'enregistrement de votre demande de logement HLM (numéro unique) vous pouvez vous adresser à l'un des lieux d'enregistrement suivants :

- ▶ auprès d'un organisme HLM qui dispose de logements dans le département où vous souhaitez résider ;
- ▶ à la mairie de la ville que vous souhaitez habiter ou à la mairie de votre résidence actuelle ; la mairie transmettra votre demande à un ou plusieurs organismes HLM ;
- ▶ à la préfecture du département où vous souhaitez résider ;
- ▶ à Paris, vous faites inscrire votre candidature à la mairie de votre arrondissement.



## Quelles démarches effectuer ?

*Si vous relevez de l'une de ces catégories (voir p.2), vous pouvez saisir la commission de médiation*

- ▶ Instituée dans chaque département depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2008**, le formulaire de recours est disponible sur Internet : [www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/dalo\\_annexe\\_arrete\\_191207.pdf](http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/dalo_annexe_arrete_191207.pdf), dans les préfectures, les directions départementales de l'Équipement.  
Il est recommandé de joindre à ce formulaire les pièces justificatives de la situation qui motive votre recours, de vos ressources et de votre situation familiale. Le secrétariat de la commission vous adressera un accusé de réception de votre recours.

Pour votre recours devant la commission de médiation, vous pouvez vous faire assister par une association agréée. Renseignez-vous auprès de la préfecture pour connaître la liste des associations agréées dans votre département. La commission doit prendre sa décision sur votre recours dans un délai de 3 mois ou de 6 mois selon les départements, à compter de la date de l'accusé de réception.

- ▶ Si la commission de médiation considère que vous êtes bien prioritaire et qu'un logement doit vous être attribué en urgence, elle transmettra votre demande au préfet en lui indiquant les caractéristiques que doit revêtir ce logement compte tenu de vos besoins et de vos capacités.
- ▶ La commission peut estimer qu'une offre de logement classique n'est pas adaptée à votre situation et qu'un accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale doit vous être proposé. Dans ce cas, elle indique au préfet qu'un tel accueil doit être prévu.

# MODE D'EMPLOI DU DALO

- ▶ La commission peut aussi estimer que votre situation ne vous permet pas d'être considéré comme prioritaire et devant être logé en urgence ; dans ce cas, elle peut néanmoins proposer une orientation de votre demande.  
**Dans tous les cas, la décision de la commission vous sera notifiée par écrit.** Si elle considère que vous n'êtes pas prioritaire, elle vous en indiquera les motifs.
- ▶ Si vous avez bénéficié d'une décision favorable de la commission, vous recevrez une proposition de logement adaptée à vos besoins et vos capacités (ou d'hébergement, selon la décision de la commission) dans un délai de 3 ou de 6 mois selon les départements.
- ▶ Le logement proposé pourra être un logement géré par un organisme HLM, un logement appartenant à un propriétaire privé qui a passé une convention avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) ou un logement loué à un intermédiaire et sous-loué à des personnes bénéficiant du droit au logement.
- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> décembre 2008**, lorsque votre situation vous a permis de saisir sans délai la commission de médiation et que vous avez été désigné par cette commission comme prioritaire et devant être logé en urgence, vous pourrez former un recours devant le tribunal administratif si vous n'avez pas reçu une offre de logement tenant compte de vos besoins et de vos capacités dans le délai de 3 ou de 6 mois selon les départements.
- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2012**, lorsque vous avez saisi la commission de médiation après un délai d'attente anormalement long d'un logement social et que votre demande de logement a été reconnue comme prioritaire et urgente par cette commission, vous pourrez former un recours devant le tribunal administratif si vous n'avez pas reçu une offre de logement tenant compte de vos besoins et de vos capacités dans le délai de 3 ou de 6 mois selon les départements.

*Pour le  
recours  
contentieux  
devant le  
tribunal  
administratif*

- ▶ Vous pourrez vous faire assister par les mêmes associations que celles qui peuvent intervenir pour vous aider dans votre recours devant la commission de médiation. Vous pouvez faire appel à un avocat mais ce n'est pas obligatoire.

# MODE D'EMPLOI DU DALO

---

- ▶ Le tribunal administratif statuera en urgence, dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle vous l'aurez saisi. Il pourra ordonner à l'État de vous loger ou de vous reloger, dès lors qu'il constatera que votre demande a été reconnue prioritaire par la commission et que vous n'avez pas obtenu de logement tenant compte de vos besoins et de vos capacités.
- ▶ Le tribunal administratif pourra également ordonner, même si votre recours porte sur une demande de logement, l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, dès lors qu'un tel accueil serait plus adapté à votre situation.  
A noter que ce recours ne donne en aucun cas droit à une indemnité financière quelconque.





## Le droit à l'hébergement opposable

- ▶ **La loi du 5 mars 2007** ouvre aux personnes qui sollicitent l'accueil dans une structure d'hébergement des recours semblables à ceux dont disposeront les demandeurs de logement.
- ▶ Toute personne qui demande à être accueillie dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, pourra ainsi, si elle n'a pas reçu de réponse adaptée à sa demande, saisir la commission de médiation, constituée dans chaque département depuis le **1<sup>er</sup> janvier 2008**. Le secrétariat de la commission vous adressera un accusé de réception de votre recours. La commission doit prendre sa décision sur votre recours dans un délai de 6 semaines à compter de la date de l'accusé de réception.
- ▶ Si la commission estime que cette personne est prioritaire et doit être accueillie dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer, une résidence hôtelière à vocation sociale ou une maison relais, le préfet aura alors l'obligation de proposer l'accueil du demandeur dans une structure adaptée à ses besoins dans un délai de 6 semaines.
- ▶ A compter du **1<sup>er</sup> décembre 2008**, lorsque vous avez été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et devant être accueilli dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, et que si vous n'avez pas été accueilli dans l'une de ces structures dans un délai de 6 semaines, vous pourrez former un recours devant le tribunal administratif dans des conditions identiques à celles du recours ouvert aux demandeurs de logement.
- ▶ Le tribunal administratif statuera en urgence, dans un délai de 2 mois à compter de la date à laquelle vous l'aurez saisi. Il pourra ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer, une résidence hôtelière à vocation sociale ou une maison relais dès lors qu'il constatera que votre demande a été reconnue prioritaire par la commission et qu'un tel accueil n'a pas été proposé.
- ▶ Enfin, toute personne accueillie, avec ou sans recours devant la commission de médiation, dans une structure d'hébergement d'urgence (par exemple, un centre d'hébergement d'urgence, un accueil de jour ou dans un hôtel dont les nuitées sont financées par l'Etat), pourra s'y maintenir jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée vers une structure d'hébergement stable ou de soins ou vers un logement.



ACTUALISATION MARS 2012

# DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

## Bonnes pratiques des commissions de médiation

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**





## AVERTISSEMENT

L'objectif de ce document, dont le contenu n'a pas de valeur normative, est de guider et de faciliter la pratique des commissions de médiation, à partir de l'expérience des présidents membres du groupe de travail, des décisions rendues par la juridiction administrative et de l'interprétation habituellement donnée à certains concepts juridiques. Il vise à faciliter l'harmonisation des jurisprudences des commissions de médiation. Celles-ci pourront donc s'inspirer des préconisations contenues dans ce document, mais elles ne devront pas s'y référer dans la rédaction de leurs décisions.

La présente actualisation tient compte :

- du décret n° 2008-1227 du 27 novembre 2008, modifié par le décret n° 2009-400 du 10 avril 2009 ;
- du décret n° 2010-398 du 22 avril 2010 ;
- du décret n° 2010-1275 du 27 octobre 2010 ;
- du décret n° 2011-176 du 15 février 2011 ;
- des enseignements tirés de l'examen des décisions des cours administratives d'appel et des jugements des tribunaux administratifs reçus par l'administration centrale ;
- des observations formulées lors de la consultation publique opérées du 30 juin au 30 septembre 2011.

Les membres du groupe de travail ont exprimé, au cours de leurs échanges, la nécessité, pour le bon fonctionnement des commissions de médiation, que leurs membres et tout particulièrement leurs présidents soient parfaitement informés des différents dispositifs de droit commun qui existent et doivent fonctionner en amont, ainsi que de la réalité et de la pertinence de leur mise en œuvre.

Ils ont souhaité que l'article R. 441-18-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu du décret n° 2010-398 du 22 avril 2010, soit pleinement appliqué et que les commissions soient régulièrement informées des suites données à leurs décisions positives et des contentieux intervenus dans leur département d'implantation ou, pour l'Île-de-France, dans leur région.

Document établi et actualisé par un groupe de travail animé par la DGALN/DHUP, dont la liste des membres figure en annexe et qui s'est réuni de septembre 2008 à juillet 2009 et en 2010. Il a bénéficié de l'appui du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI) et de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL).

## Sommaire

<b>I LES PRINCIPES</b>	<b>6</b>
<b>A LA RECEVABILITE</b>	<b>6</b>
1. Délivrance et portée de l'accusé de réception	6
2. Situations permettant de solliciter la reconnaissance du DALO	6
2.1 Recours amiable en vue d'obtenir un logement	7
2.1.1 Situations permettant de saisir la commission de médiation sans condition de délai en vue d'un logement :	7
2.1.2 Situations permettant de saisir la commission de médiation au terme du délai d'attente d'un logement social :	7
2.1.3 Situation permettant de saisir la commission de médiation en vue d'un accueil en hébergement, dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) :	7
3. Le fait de ne pas pouvoir accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant par ses propres moyens (article L. 300-1 du CCH)	7
4. La condition de bonne foi s'applique à l'ensemble des requérants faisant un recours logement	8
4.1 Définition	8
4.2 Exemples de bonne et de mauvaise foi du requérant selon le juge administratif	8
4.3 Jurisprudence générale de la Cour de Cassation	9
4.4 Points sur lesquels la commission doit se prononcer	9
5. L'exigence des démarches préalables	9
5.1 Démarches préalables à un recours logement	11
5.2 Recours hébergement	12
6. Les conditions spécifiques pour les personnes de nationalité étrangère	13
7. L'interdiction de saisir plus d'une commission de médiation	13
<b>B L'ELIGIBILITE</b>	<b>14</b>
1. Les conditions d'éligibilité	14
1.1 Les critères fixés par le décret	14
1.2 L'étendue des pouvoirs d'appréciation de la commission	15
1.2.1 Le fait de ne pas satisfaire aux caractéristiques prévues par l'article R. 441-14-1 du CCH n'entraîne pas automatiquement l'inéligibilité du recours amiable	15
1.2.2 A l'inverse, le fait de satisfaire aux caractéristiques prévues par l'article R. 441-14-1 ne permet pas automatiquement d'être déclaré prioritaire et urgent	16
1.2.3 Les limites du pouvoir d'appréciation : les critères sans incidence sur le caractère prioritaire et urgent	16
2. La combinaison de la priorité et de l'urgence pour les recours-logement	17
3. L'éligibilité à une offre d'hébergement suite à un recours-logement	17

## **II LA MISE EN OEUVRE DES PRINCIPES 18**

### **A LES DIFFERENTES SITUATIONS ..... 18**

1. Personnes dépourvues de logement au sens strict ..... 18
2. Personnes hébergées chez des tiers : notion d'obligation alimentaire et examen des conditions actuelles d'hébergement ..... 19
3. Personnes sortant de centres d'hébergement, d'un logement de transition ou d'un logement-foyer ..... 20
4. Personnes logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, et présentant un handicap ou ayant au moins une personne à charge présentant un tel handicap ou un enfant mineur ..... 20
  - 4.1 Non-décence ..... 21
  - 4.2 Notion de suroccupation ..... 21
  - 4.3 Notion de handicap ..... 21
5. Personnes menacées d'expulsion sans relogement ..... 22
  - 5.1 Les expulsions pour impayés ..... 23
  - 5.2 Les expulsions pour vente ou reprise ..... 24
6. Personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, en logement insalubre ou dangereux, ou non décents : comment gérer le principe de subsidiarité du DALO par rapport au droit relatif à la lutte contre l'habitat indigne ..... 24
7. Personnes en délai anormalement long n'ayant pas obtenu d'offre de logement ..... 26

### **B ELABORATION, MOTIVATION ET CONTENU DE LA DECISION ..... 28**

1. Elaboration de la décision : instruction ..... 28
2. Motivation de la décision ..... 29
  - 2.1 Décision positives en faveur d'un logement ..... 30
  - 2.2 Les décisions de réorientation d'un recours-logement vers une formule d'hébergement, de logement de transition, de logement-foyer ou de RHVS ..... 31
    - 2.2.1 Larges pouvoirs d'appréciation de la commission ..... 31
    - 2.2.2 Motivation des réorientations ..... 31
  - 2.3 La motivation des décisions de rejet ..... 31
    - 2.3.1 L'irrecevabilité ..... 32
    - 2.3.2 L'insuffisance des démarches préalables ..... 32
    - 2.3.3 Le caractère imprécis des déclarations ..... 32
    - 2.3.4 L'insuffisance d'éléments probants fournis par le requérant à l'appui de la situation qu'il invoque ..... 32
    - 2.3.5 L'inéligibilité ..... 33
3. Le contenu de la décision concernant les caractéristiques du logement ..... 33
4. Le contenu de la décision concernant la nécessité ou non d'un accompagnement social ..... 34
5. Information quant à la portée de la décision ..... 35

<b>III L'EXECUTION DES DECISIONS DES COMMISSIONS DE MEDIATION ET LE RECOURS EN INJONCTION</b>	<b>35</b>
<b>IV LES ANNEXES</b>	<b>40</b>



## PREAMBULE

1. Le recours amiable devant la commission de médiation a pour objet de faire reconnaître le droit au logement de l'intéressé qui n'a pas été effectif jusque là. Le droit au logement est garanti aux personnes qui ne sont pas en mesure d'y accéder par leurs propres moyens ou de s'y maintenir. Cette reconnaissance est réservée à des personnes non ou mal logées ou ayant attendu un délai anormalement long sans avoir pu accéder à un logement social adapté à leurs besoins et à leurs capacités. Le dispositif existe aussi au bénéfice des personnes qui n'ont pu obtenir un hébergement ou une solution intermédiaire entre logement ordinaire et hébergement après l'avoir demandé.
2. Le recours amiable en vue de la reconnaissance du droit au logement n'est pas une demande de logement ou d'hébergement. Il est le dernier recours des personnes n'ayant pas pu trouver une solution par elles-mêmes ou grâce aux dispositifs de droit commun. Donc, le recours doit avoir été précédé de démarches préalables non abouties dans un délai raisonnable malgré la mobilisation de l'intéressé. En revanche, l'inaction ou le retard à l'action des services publics compétents ne peut être opposé aux requérants.
3. La commission de médiation ne se prononce pas en fonction des disponibilités effectives en logements ou en hébergements. Elle ne doit tenir compte, ni de l'état du marché locatif, ni de l'attitude supposée des bailleurs. Donc, toutes les personnes de bonne foi répondant aux conditions et aux critères de priorité et d'urgence doivent voir reconnaître leur droit au logement.
4. Portée du droit au logement opposable (DALO) :

Le DALO donne droit à un logement adapté aux besoins et aux capacités du requérant ; le décret du 15 février 2011 définit la notion de logement adapté aux besoins du requérant : « *R<sup>o</sup>. 441-16-2. - La commission de médiation, lorsqu'elle détermine en application du II de l'article L. 441-2-3 les caractéristiques du logement devant être attribué en urgence à toute personne reconnue prioritaire, puis le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel ce logement doit être situé et fixe le délai dans lequel le bailleur auquel le demandeur a été désigné est tenu de le loger dans un logement tenant compte de ses besoins et capacités, apprécie ces derniers en fonction de la taille et de la composition du foyer au sens de l'article L. 442-12, de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes. Ils peuvent également tenir compte de tout autre élément pertinent propre à la situation personnelle du demandeur ou des personnes composant le foyer.*

L'adaptation aux capacités du demandeur doit être recherchée lors de l'attribution du logement.

- Le DALO n'est pas le droit à être logé dans une localisation précisément définie. Cependant, les propositions de logement ou d'hébergement qui sont faites en application des décisions des commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à la situation particulière de l'intéressé<sup>1</sup>.
- Le DALO n'est pas le droit à être logé gratuitement.

---

<sup>1</sup> Article L. 441-2-3 IV bis du code de la construction et de l'habitation (CCH)

## I LES PRINCIPES

L'examen des recours amiables suppose un raisonnement global qui est ici décomposé en deux étapes : la première, dite d'examen de la recevabilité, consiste à vérifier si le requérant se trouve ou non dans l'une situation prévue par la loi comme permettant l'exercice du recours amiable et répond aux conditions prévues par les textes, la seconde consiste à évaluer si la situation de la personne peut être qualifiée de prioritaire et justifiant d'un relogement en urgence, ou en matière d'hébergement, peut être qualifiée de prioritaire.

Tout recours doit faire l'objet d'une décision par la commission, y compris les recours rejetés pour cause d'irrecevabilité.

### A La recevabilité

Sont recevables, les recours amiables faisant l'objet de dossiers complets (1.), formés par les personnes qui se trouvent dans l'une des situations suivantes (2.), ne pouvant accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant par leurs propres moyens (3.), de bonne foi (4.), ayant fait des démarches préalables (5.) pour trouver une solution, répondant à certaines conditions s'ils sont étrangers (6.) et n'ayant saisi qu'une seule commission de médiation (7.).

#### 1. Délivrance et portée de l'accusé de réception

En application du décret du 22 avril 2010, depuis le 24 octobre 2010, l'accusé de réception est délivré immédiatement après le dépôt ou la réception des recours, y compris s'il s'agit de recours multiples (voir 8.). La date de dépôt ou de réception constitue le point de départ du délai dont dispose la commission pour rendre sa décision. Cette date figure sur l'accusé de réception.

Tout formulaire déposé donne lieu à la délivrance d'un accusé de réception dès lors qu'il est lisible. S'il s'avère, soit immédiatement, soit en cours d'instruction, que le formulaire n'est pas complètement rempli ou n'est pas signé ou que des pièces justificatives font défaut, le service instructeur envoie un courrier au demandeur lui indiquant les compléments à apporter ou les pièces à produire et fixant un délai pour la réception de ces éléments.

L'accusé de réception peut être remplacé par le courrier dit « d'incomplet » demandant l'ensemble des pièces obligatoires manquantes (courrier qui porte les mentions devant figurer sur l'accusé de réception). Si le courrier d'incomplet ne peut pas être produit dès réception du recours, il convient de faire d'abord un accusé de réception classique.

Le délai d'instruction est suspendu par l'envoi de ce courrier d'incomplet. Il reprend, soit au jour de la réception des pièces demandées, soit à défaut à l'expiration du délai fixé pour leur production. Le courrier au demandeur précise la date de fin du délai. L'absence de réponse du requérant ne peut pas avoir pour effet que le service instructeur rejette le recours comme irrecevable : ce sera à la commission de le rejeter si elle considère que les éléments probants figurant dans le dossier incomplet sont insuffisants.

#### 2. Situations permettant de solliciter la reconnaissance du DALO

Le recours amiable doit avoir pour objet d'obtenir, soit un logement, soit une place en hébergement, un logement de transition, en logement-foyer ou en R.H.V.S.

La demande de mise à disposition d'un terrain familial pour y installer une caravane ne constitue, ni une demande de logement, ni d'hébergement. La commission de médiation est incompétente pour la traiter<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> TA de Cergy-Pontoise, n°0905577 du 26 mars 2010.

## 2.1 Recours amiable en vue d'obtenir un logement

### 2.1.1 Situations permettant de saisir la commission de médiation sans condition de délai en vue d'un logement :

Catégorie 1 : personnes dépourvues de logement.

Catégorie 2 : personnes menacées d'expulsion sans relogement.

Catégorie 3 : personnes hébergées dans une structure d'hébergement, un logement de transition, ou logées **temporairement** dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

Catégorie 4 : personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.

Catégorie 5 : personnes logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si elles ont au moins un enfant mineur, si elles présentent un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou si elles ont au moins une personne à charge présentant un tel handicap.

### 2.1.2 Situations permettant de saisir la commission de médiation au terme du délai d'attente d'un logement social :

Les personnes ayant déposé une demande de logement social qui est en cours de validité (régulièrement renouvelée) et ayant attendu pendant un délai anormalement long<sup>3</sup> sans recevoir une proposition adaptée.

### 2.1.3 Situation permettant de saisir la commission de médiation en vue d'un accueil en hébergement, dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS) :

Les personnes ayant demandé un tel accueil et qui demeurent sans hébergement ou dans un mode d'hébergement inadapté à leur situation, sans que cette situation soit de leur fait, peuvent faire ce recours sans délai (article L. 441-2-3 III du CCH).

## 3. Le fait de ne pas pouvoir accéder ou se maintenir dans un logement décent et indépendant par ses propres moyens (article L. 300-1 du CCH)

Cette condition conduit à exclure les personnes même de bonne foi qui se sont mises de leur propre chef dans la situation qu'elles invoquent.

Il en est ainsi notamment :

#### ■ Du refus d'une offre adaptée :

En matière de recours logement : quand des personnes ont refusé un logement adapté à leur situation, la commission, après avoir vérifié auprès du bailleur concerné qu'une offre de logement a été faite au demandeur en vain et en fonction des motifs du refus invoqués par le demandeur, peut rejeter le recours amiable.

En matière de recours hébergement : quand une personne n'a pas donné suite à une proposition d'hébergement, la commission peut rejeter le recours si la proposition ne lui paraît pas manifestement inadaptée à la situation.

---

<sup>3</sup> Délai fixé par arrêté du préfet, pris après avis du comité responsable du PDALPD et des représentants des bailleurs du département (article L. 441-1-4 du CCH)

- Du refus d'actions permettant d'éviter une expulsion : c'est le cas quand une personne a refusé d'utiliser des solutions permettant d'apurer la dette, alors qu'elles lui ont été présentées et qu'elle en avait la capacité.
- De la capacité du ménage de régler le problème par ses propres moyens. C'est le cas des personnes qui auraient les ressources pour améliorer leurs conditions de logement au regard du marché local de la location.

Exemples : impayés de loyer de la part de personnes ayant des moyens financiers permettant de régler leur dépense de logement ; personnes ayant reçu un congé pour vente en bonne et due forme et persistant à continuer d'occuper le logement alors qu'elles ont la possibilité de se reloger ailleurs.

- Quand la situation de mal logement résulte uniquement de l'action de la personne.

Exemple : humidité dans le logement provenant de deux poêles à pétrole installés par le requérant lui-même<sup>4</sup>.

En revanche, le simple fait d'être propriétaire du logement occupé ne suffit pas à exclure par principe que la personne puisse invoquer avec succès, par exemple, la suroccupation ; la commission devant alors apprécier si le logement est adapté et, dans le cas contraire, si sa vente permettrait à la personne de louer un logement adapté.

Il n'existe aucune condition de ressources minimales pour exercer un recours DALO.

#### 4. La condition de bonne foi s'applique à l'ensemble des requérants faisant un recours logement

##### 4.1 Définition

La notion de "bonne foi" est par nature une notion subjective, c'est-à-dire qu'elle ne relève pas d'un principe théorique applicable à toutes les situations, mais qu'elle suppose fondamentalement une analyse au cas par cas. La bonne foi est toujours présumée et c'est à celui qui oppose la mauvaise foi de l'établir.

##### 4.2 Exemples de bonne et de mauvaise foi du requérant selon le juge administratif

La mauvaise foi a été retenue contre le requérant, pour un recours motivé par une menace d'expulsion dans les cas suivants :

- Personne déchue du droit à se maintenir dans son logement par une décision du tribunal d'instance, en raison de tapages nocturnes et incivilités. Toutefois, la commission peut s'attacher à la situation actuelle des requérants pour ne pas écarter le recours. Le comportement des personnes a pu évoluer depuis le jugement d'expulsion. Il semble également envisageable de proposer une orientation vers un hébergement adapté. Dans ces situations, la commission devrait prendre sa décision sur la base d'un diagnostic social récent. (Comité de veille)
- Jugement d'expulsion prononcé notamment en raison de menaces de mort contre un préposé du bailleur, ainsi que de violences volontaires contre la même personne. Le tribunal relève que le requérant est donc directement à l'origine de la situation.

A contrario, la circonstance que des éléments contradictoires existent entre la demande de logement social et les éléments déclarés dans le formulaire de recours n'est pas par elle-même de nature à établir le défaut de bonne foi<sup>5</sup>. De même, ne peut être considérée systématiquement comme étant de mauvaise foi, la personne expulsée pour cause d'impayé de loyer.

<sup>4</sup> TA de Nantes, n°096062 du 29 avril 2010.

<sup>5</sup> TA de Versailles n°0804757.

### 4.3 Jurisprudence générale de la Cour de Cassation

La Cour de Cassation considère que la bonne foi est une notion évolutive et que la déloyauté d'un débiteur de mauvaise foi peut être occasionnelle<sup>6</sup>. Autrement dit, la mauvaise foi d'un individu s'apprécie à un moment donné et au regard de l'objet du recours.

Pour caractériser la mauvaise foi d'un demandeur DALO, par référence à la jurisprudence relative au surendettement, il faut qu'elle apparaisse de manière manifeste et qu'elle comporte l'idée de volonté de dissimulation, de tromperie ou de nuisance.

### 4.4 Points sur lesquels la commission doit se prononcer

La commission doit donc se prononcer sur le caractère volontairement malhonnête ou non de la démarche du demandeur (fausses déclarations démontrées, situation réelle camouflée).

Exemples :

- M. X. déclare qu'il est handicapé et qu'il habite dans un logement insalubre, alors que M. X ne souffre d'aucun handicap et habite dans un logement modeste, mais décent.
- M. et Mme Y. souhaitent être domiciliés à Paris. Ils quittent leur logement situé en banlieue et se font héberger dans la capitale par un ami avec leurs quatre enfants pour pouvoir déposer un dossier DALO en tant que famille dépourvue de logement.

Lorsque les commissions sont confrontées à des dossiers dans lesquels il y a un doute quant à la bonne foi, il est préférable qu'elles s'abstiennent de faire référence au critère de la mauvaise foi pour motiver le rejet d'un recours.

## 5. L'exigence des démarches préalables

Cette exigence découle du principe selon lequel seules les personnes ne pouvant accéder à un logement décent et indépendant ou à s'y maintenir par leurs propres moyens peuvent bénéficier du droit au logement et donc à le faire valoir dans le cadre de la procédure relative au DALO. Elle est en outre prévue explicitement par l'article R.\* 441-14-1 du CCH : la commission se prononce « en tenant compte des démarches **précédemment effectuées** ». Elle s'applique aux deux types de recours : logement et hébergement. L'article R. 441-14-1 prévoit qu'il doit être tenu compte notamment des démarches précédemment effectuées dans le département ou en Ile-de-France dans la région.

Le juge administratif en rappelle régulièrement la nécessité, la saisine de la commission ne pouvant constituer une filière ordinaire de règlement des problèmes de logement.

Exemple : Absence de démarche du requérant du fait qu'il n'a déposé aucune demande sociale de logement locatif entre le jugement d'expulsion et l'enregistrement de sa demande devant la commission de médiation (décision de rejet de la commission confirmée par le TA)<sup>7</sup>.

Dès lors que des démarches ont été entreprises, il convient d'examiner si elles ont un caractère préalable ou non. Compte tenu des pratiques de certains requérants consistant à saisir la commission de médiation quasiment en même temps qu'ils déposent une demande de logement social, les commissions de médiation sont parfois amenées à prendre des décisions défavorables afin d'éviter que le DALO perde sa nature de recours.

<sup>6</sup> Cass, 1ère Civ 05-01-2000, Bull n°2.

<sup>7</sup> TA de Versailles, n°0902917 du 10 mai 2010.

Au regard de la jurisprudence, il convient de distinguer trois approches :

1. **La question de la saisine sans délai** de la commission de médiation : dans certaines situations, la loi autorise la saisine de la commission de médiation **sans délai** ; en conséquence, la commission ne peut opposer au requérant une exigence de délai préalable au recours pour ses démarches. Le recours d'une personne qui est dans une situation permettant de saisir sans délai est admissible, dès lors qu'elle se trouve dans l'une des situations en question. Le juge n'examine pas si la condition de démarches préalables est remplie, mais constatera l'exigence d'une condition de délai non prévue par la loi. En cas de rejet sur le motif de l'absence de délai entre la naissance de la situation et le recours amiable, le juge risque donc de censurer la décision pour erreur de droit.

Exemples :

- Il résulte des termes même des dispositions du II des articles L.441-2-3 et L.441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation que la commission de médiation peut être saisie sans condition de délai lorsque le demandeur, de bonne foi, est logé dans des locaux manifestement sur-occupés s'il a au moins un enfant mineur. Il ressort des pièces du dossier que Mme XX vit dans un studio avec son compagnon et deux enfants mineurs. Par suite, l'intéressée pouvait légalement saisir la commission de médiation en vue d'être reconnue prioritaire et devant être logée en urgence, sans qu'une condition de délai lui soit opposable (annulation par TA)<sup>8</sup>.
- Annulation par le tribunal administratif de la décision de la commission, saisie par une personne hébergée chez un tiers, décision fondée sur le fait que la demande de logement social déposée par la requérante était trop récente. La commission a opposé une condition d'ancienneté de la demande non prévue par les dispositions législatives, pour les personnes pouvant saisir sans condition de délai la commission<sup>9</sup>.

2. **La question de l'urgence** ; certaines commissions ont pu considérer que si une personne qui se trouve dans l'une des situations où l'on peut saisir la commission sans délai a effectué récemment des démarches pour bénéficier d'un logement social, c'est que sa situation ne revêt pas un caractère d'urgence. Selon la situation du ménage, le juge pourra censurer la décision pour erreur manifeste d'appréciation.

Exemple : Mme XX, dépourvue de logement, est hébergée avec trois enfants mineurs chez sa sœur ; elle occupe un logement manifestement suroccupé avec au moins un enfant mineur à charge. A supposer même que la commission de médiation ait pu, sans erreur de droit lui opposer le caractère insuffisant de ses demandes de logement social, il résulte de ce qui précède qu'en refusant de reconnaître le caractère prioritaire et urgent de la demande de logement de Mme XX, la commission a entaché sa décision en date du ... d'une erreur manifeste d'appréciation de la situation personnelle de la requérante (annulation par TA)<sup>10</sup>.

3. **Le caractère préalable des démarches** : la démarche doit être préalable. Il est incompatible avec la notion même de recours que la saisine de la commission de médiation soit effectuée en parallèle au dépôt d'une demande de logement social. Il est donc loisible à la commission de prendre en considération, par exemple, le fait que le dépôt de demande de logement social soit concomitant au recours amiable DALO ou très récent pour estimer que la démarche ne revêt pas un caractère préalable. Peu de décisions abordent la question sous cet angle.

Exemple : Jugement ayant admis la possibilité pour la commission d'opposer le caractère récent de la demande : La requérante a indiqué être hébergée, avec sa fille, chez une même personne depuis un an et l'avoir été pendant 4 ans chez diverses autres personnes. Toutefois, si la requérante est dépourvue de logement depuis plusieurs années, elle n'a engagé des démarches pour bénéficier d'un logement locatif social que moins d'un an avant la décision litigieuse. Elle n'est donc pas fondée à soutenir que la commission de médiation aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en refusant de lui reconnaître la qualité de demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence (rejet par TA)<sup>11</sup>. Le requérant a fait appel de ce jugement et l'arrêt n'est pas intervenu.

<sup>8</sup> TA de Strasbourg, jugement n°1101478 du 8 août 2011.

<sup>9</sup> TA de Poitiers n°0801950.

<sup>10</sup> TA de Cergy-Pontoise, jugement n°1001332 du 7 juillet 2011.

<sup>11</sup> TA de Versailles, jugement n°0909069 du 7 décembre 2010.

En tous cas, les textes ne prévoyant pas de délai minimum permettant de justifier le caractère préalable de la démarche, il est illégal pour la commission de fixer le délai devant s'être écoulé entre l'accomplissement de la démarche préalable et le recours devant la commission de médiation, car cette exigence reviendrait à introduire une condition non prévue par la loi, sauf bien sûr pour la catégorie des demandeurs en délai anormalement long.

De plus, l'appréciation portée sur les démarches engagées peut être différente selon la situation de logement et la situation sociale de la personne.

Exemple : Eu égard aux conditions de logement (7 m<sup>2</sup> et conditions d'hygiène déplorable) et aux risques d'expulsion, la commission de médiation ne pouvait opposer aux demandeurs l'insuffisance de leurs démarches de recherche de logement et **l'ancienneté de leur demande de logement social** (annulation par le TA)<sup>12</sup>.

Enfin, l'exigence des démarches préalables ne peut être interprétée comme subordonnant l'accès au bénéfice du DALO au constat de l'échec préalable d'une recherche de logement dans les conditions du droit commun<sup>13</sup>.

### *5.1 Démarches préalables à un recours logement*

La commission devra apprécier si les démarches sont suffisantes. Mais là encore, l'appréciation du caractère suffisant ou non des démarches variera selon la situation des personnes.

Exemple : La commission de médiation a rejeté le recours amiable au motif que la requérante est actuellement locataire du parc social et qu'il lui est possible de faire une demande d'échange auprès de son bailleur actuel.

Or, il ressort du dossier que le caractère suroccupé du logement, ainsi que la présence de deux enfants mineurs dont l'un handicapé sont établis. La requérante a sollicité en 2002 un changement de logement auprès de son bailleur qui l'a invitée à formuler une demande auprès de la Préfecture, qui à son tour l'a renvoyée auprès de son bailleur ; qu'elle a également renouvelé les demandes de logement qu'elle a déposées auprès de 3 mairies et de la Préfecture ainsi qu'auprès de différents bailleurs en 2004, 2007 et 2009. Ces différentes et nombreuses démarches établissent que la requérante s'implique activement dans la recherche d'un logement, la commission de médiation en rejetant sa demande a commis une erreur d'appréciation nonobstant la circonstance que l'intéressée ne justifie pas avoir récemment entrepris des démarches auprès de son bailleur<sup>14</sup> (annulation par le TA).

L'existence d'une demande de logement social en cours de validité et dûment renouvelée est la démarche la plus usuelle. Mais elle n'est obligatoire que pour la catégorie des demandeurs de logement social en délai anormalement long. Donc, en dehors de ce cas, son absence n'est pas en soi un motif de non-recevabilité du recours amiable, mais peut être prise en compte dans le caractère insuffisant des démarches préalables. Quand une demande de logement social a été faite, elle peut être suffisante si elle est régulièrement actualisée.

Exemple : La commission de médiation, en se fondant sur le manque de mobilisation du demandeur dépourvu de logement pour l'attribution d'un logement social, alors que celui-ci a effectué les démarches nécessaires, a commis une erreur de fait<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> TA de Melun, n°0904836 du 30 mars 2010.

<sup>13</sup> TA de Paris, n° 0919106 du 5 mai 2010.

<sup>14</sup> TA de Melun, jugement n°0908740/5 du 1er juin 2010.

<sup>15</sup> TA de Versailles, n°0905637 du 15 avril 2010.

### Autres types de démarches :

- En matière de local impropre à l'habitation ou de logement insalubre ou dangereux : La loi du 25 mars 2009 exige que la commission de médiation se prononce au vu d'un rapport dressé par une autorité compétente ou son délégué<sup>16</sup>, ce qui signifie que c'est à l'administration compétente en matière de DALO de faire ou de faire faire les constatations permettant de vérifier l'état du logement si elles ne sont pas déjà faites et de qualifier juridiquement cet état par rapport aux notions d'insalubrité, de dangerosité et de non-décence.

Toutefois, le fait que le recours amiable vaille signalement à l'administration de la situation du logement ne dispense pas le requérant de démontrer qu'il avait fait, avant le recours amiable, des démarches pour régler son problème de logement. Le signalement de la situation au propriétaire, à une autorité administrative ou la saisine du juge civil peuvent constituer de telles démarches.

Exemple : le fait de n'avoir formé aucune réclamation préalable et de ne pas s'être rendu à un rendez-vous avec son bailleur pour constater l'état de l'appartement permettait à la commission de médiation de rejeter le recours amiable à juste titre<sup>17</sup>.

En revanche, un arrêté d'insalubrité ne saurait être exigé.

- En matière de non-décence, exemples de démarches préalables :
  - démarche auprès du propriétaire pour obtenir la mise en conformité du logement ;
  - saisine du juge civil ;
  - signalement de la situation à une autorité administrative ;
  - saisine de la commission de conciliation.
- En matière d'expulsion pour cause d'impayés de loyer, exemples de démarches préalables :
  - participation active à la mise en place de solutions permettant d'apurer la dette ;
  - saisine d'une instance de prévention ;
  - demande de logement social.

### 5.2 Recours hébergement

Les démarches préalables doivent avoir consisté à demander une place d'hébergement ou un logement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS.

Exemple : L'absence de démarches établies auprès des services de l'aide sociale à l'enfance et auprès d'organismes d'hébergement justifie la décision de rejet de la commission (rejet par le TA)<sup>18</sup>.

Les textes ne prévoient pas de condition d'ancienneté ou de répétition des démarches, ce qui n'est pas sans poser problème aux commissions quand la recherche d'un hébergement est récente et paraît exclusivement motivée par la nécessité d'avoir accompli une formalité en vue du DALO, alors que celui-ci doit rester le dernier recours.

L'appel au 115 resté sans suite peut constituer une démarche préalable.

<sup>16</sup> La loi du 25 mars 2009 en prévoyant ce rapport reconnaît implicitement au recours DALO la valeur de signalement au sens de la lutte contre l'habitat indigne.

<sup>17</sup> TA de Grenoble, n°0802795 du 27 janvier 2009.

<sup>18</sup> TA de Melun n°0902149 du 30 mars 2010.



## 6. Les conditions spécifiques pour les personnes de nationalité étrangère<sup>19</sup>

L'appréciation du respect de ces conditions relève de la commission et non du secrétariat.

En ce qui concerne les recours-logement, il convient de distinguer :

- Les conditions de régularité et de permanence du séjour applicables aux personnes de nationalité étrangère pour l'exercice du recours DALO : ces conditions, définies par les articles R. 300-1 et R. 300-2 du code de la construction et de l'habitation doivent être remplies par la personne qui dépose le recours auprès de la commission de médiation, c'est-à-dire celle qui signe le formulaire de recours.
- La régularité du séjour de l'ensemble des personnes à loger, déclarées dans le formulaire de recours : l'article R. 441-14-1 imposant le respect par les personnes désignées prioritaires par la commission de médiation des conditions réglementaires d'accès au logement social, la régularité du séjour de toutes les personnes majeures déclarées dans le formulaire de recours doit être vérifiée par la commission de médiation. Parmi ces conditions, figure la régularité du séjour de l'ensemble des personnes majeures à loger<sup>20</sup>. Elle est appréciée au regard des titres, documents et conditions précisés par l'arrêté du 15 mars 2010 pris pour l'application de l'article R. 441-1 (1°) du CCH<sup>21</sup>. L'enjeu de ce contrôle est de ne pas accorder le droit au logement à des ménages qui ne pourraient par la suite se voir réglementairement attribuer un logement social. Les commissions peuvent donc si elles l'estiment justifié accorder le DALO dans des cas où la situation du conjoint du requérant est en cours de régularisation. Sur le regroupement familial : voir II.B.3.

## 7. L'interdiction de saisir plus d'une commission de médiation

L'article L. 441-2-3 IVter du CCH interdit de saisir plusieurs commissions. En conséquence, les personnes qui introduisent un recours amiable ne peuvent saisir par ailleurs une autre commission située dans un autre département (voire dans le même département au cas où plusieurs commissions y auraient été créées). Tout recours amiable déposé après le dépôt d'un premier recours est irrecevable. C'est la date du dépôt qui est à prendre en compte et non celle de la délivrance de l'accusé de réception. Si la détection du second recours est effectuée tardivement et que la commission saisie du second recours se prononce autrement que pour constater l'irrecevabilité du second recours, c'est la décision prise ou que prendra la première commission saisie qui vaut.

En cas de recours multiples exercés par un demandeur devant la même commission, ces recours doivent être enregistrés par le secrétariat et soumis à la commission qui jugera de leur caractère abusif ou non.

---

<sup>19</sup> Voir circulaire spécifique à paraître.

<sup>20</sup> Les conditions réglementaires d'accès au logement social tenant notamment à la régularité du séjour d'un étranger sur le territoire français sont requises non seulement pour le demandeur du logement mais également pour le conjoint avec lequel il est marié. La régularité du séjour de l'épouse du demandeur n'étant pas établie, ce dernier ne remplissait pas les conditions d'accès au logement social. Voir dans le même sens : CAA de Paris, n°09PA04362 du 27 septembre 2010 à propos d'une requérante et de son époux qui pour chacun ne répondaient pas aux conditions de régularité et de permanence de séjour.

<sup>21</sup> JO du 27 mars 2010.

## B L'éligibilité

L'appartenance à l'une des catégories de situations mentionnées par la loi comme permettant de saisir la commission est nécessaire pour que le recours amiable soit recevable, elle **n'est pas suffisante** pour obtenir la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent du relogement ou le caractère prioritaire de la demande d'hébergement. Le juge administratif considère que l'appartenance à l'une des catégories mentionnées par la loi ne suffit pas à elle seule à rendre éligible la demande de logement et qu'il faut également que la situation du demandeur présente un caractère d'urgence sur lequel la commission de médiation dispose d'un large pouvoir d'appréciation (jurisprudence constante)<sup>22</sup>.

Pour les recours logement, si le fait d'appartenir à l'une des cinq premières catégories permet bien de saisir la commission sans avoir à démontrer qu'on a attendu un délai anormalement long après une demande de logement social, il ne permet pas d'obtenir automatiquement la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent du relogement. **Il faut aussi que les personnes soient reconnues prioritaires et à loger en urgence (éligibilité).**

Exemple : Les conditions de saisine sans condition de délai sont distinctes des critères de reconnaissance, par la commission, de la qualité de demandeur prioritaire énumérés à l'article R.441-1-1<sup>23</sup>.

La commission se doit d'analyser les situations individuelles pour évaluer si la personne est prioritaire et doit être relogée en urgence. En matière de recours hébergement, si le fait d'avoir demandé un hébergement ou assimilé suffit à saisir la commission, encore faut-il que celle-ci reconnaisse le demandeur comme prioritaire pour un hébergement ou assimilé.

### 1. Les conditions d'éligibilité

La commission examine l'éligibilité au DALO de tout requérant recevable en fonction des critères prévus par l'article R. 441-14-1 du CCH, exposés ci-après.

#### 1.1 Les critères fixés par le décret

L'article R. 441-14-1 fixe deux types de critères :

- ceux dont la présence est nécessaire, sauf exception, pour que la priorité et l'urgence puissent être reconnues (exemple, pour les personnes menacées d'expulsion, le fait d'avoir reçu une décision de justice prononçant l'expulsion) ;
- ceux dont la présence peut induire, sauf exception, une décision négative (exemple, pour les personnes hébergées chez des tiers, le fait qu'ils soient assujettis à une obligation alimentaire à l'égard du requérant ou réciproquement).

Pour les personnes dépourvues de logement et hébergées chez des tiers : le critère est l'existence ou non de droits découlant d'une obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du code civil.

Pour les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, en raison du principe de subsidiarité, la commission prend en compte les droits à réalisation de travaux permettant la sortie de la situation de danger ou d'insalubrité du logement et/ou le droit à hébergement ou à relogement auquel le demandeur peut prétendre en application des dispositions des articles L. 521-1 et suivants du CCH, des articles L. 314-1<sup>24</sup> et suivants

<sup>22</sup> CAA de Paris, n°09PA06667 du 12 juillet 2010 et CAA de Paris, n°10PA03198 du 2 mai 2011.

<sup>23</sup> CAA de Paris, n°09PA03014 du 16 novembre 2009. CAA Paris N°09PA06667 du 12 juillet 2010.

<sup>24</sup> « La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

du code de l'urbanisme ou de toute autre disposition ouvrant au demandeur un droit à relogement. Néanmoins, la commission doit vérifier l'effectivité de ce droit sur la base du rapport prévu à l'article L. 441-2-3 VII ou de son équivalent et donc reconnaître le DALO si la personne a réellement besoin d'urgence d'un relogement ou d'un hébergement et que les procédures sont à un stade tel que la personne ne sera, ni relogée, ni hébergée, ou que les travaux ne seront pas effectués dans des délais compatibles avec ladite urgence.

Pour les personnes menacées d'expulsion, le critère est l'existence d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement.

Pour les personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées temporairement de façon continue, il s'agit de la durée de cet hébergement ou de ce logement temporaire : plus de six mois pour l'hébergement dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à vocation sociale ou plus de dix-huit mois pour le logement de transition ou le logement dans un logement-foyer.

Pour les personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, ou ayant à leur charge au moins un enfant mineur, et occupant un logement déclaré non-décent, le critère est la présence d'au moins **un** des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou l'absence d'au moins **deux** des éléments d'équipement et de confort mentionnés à l'article 3 du même décret. Le rapport prévu à l'article L. 441-2-3 VII doit donner l'information à la commission de médiation, dans les mêmes conditions que pour le motif de recours « locaux impropres, insalubres ou dangereux ». L'administration devra prescrire le cas échéant les travaux nécessaires en parallèle, y compris par l'utilisation des outils de police spéciale de l'habitat indigne. La commission DALO statuera sur le caractère prioritaire et urgent de la demande, comme pour les recours au motif du caractère impropre, insalubre ou dangereux des locaux, au vu de l'effectivité de la réalisation des mesures prescrites et des besoins du requérant. Si le logement est déclaré suroccupé, le critère est le fait que la surface habitable soit inférieure aux surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542- 14<sup>25</sup> du code de la sécurité sociale ou, pour une personne seule, une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002<sup>26</sup>.

## 1.2 L'étendue des pouvoirs d'appréciation de la commission

Ces critères ne dispensent pas les commissions de l'examen des situations individuelles, la commission pouvant s'en écarter.

### 1.2.1 Le fait de ne pas satisfaire aux caractéristiques prévues par l'article R. 441-14-1 du CCH n'entraîne pas automatiquement l'inéligibilité du recours amiable

Le décret ne saurait restreindre le pouvoir de la commission de médiation de prendre en compte la situation particulière de la personne pour la déclarer prioritaire et devant être logée en urgence (ou prioritaire pour être hébergée), qui lui est reconnu par la loi. En définissant les caractéristiques mentionnées ci-dessus, le décret vise donc seulement à fixer des orientations de façon à limiter l'hétérogénéité des jurisprudences des commissions. Mais il est loisible aux commissions de s'écarter des caractéristiques définies par le décret si la situation particulière du requérant le justifie. C'est

---

Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux. »

<sup>25</sup> Article D. 542-14 : « Le logement au titre duquel le droit à l'allocation de logement est ouvert doit être occupé à titre de résidence principale et répondre aux conditions suivantes :

(...)

2° Présenter une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »

<sup>26</sup> Article 4 : « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. »

pourquoi l'article R. 441-14-1 prévoit dans son dernier alinéa que « si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne qui, se trouvant dans l'une des situations prévues à l'article L. 441-2-3, ne répond qu'incomplètement aux caractéristiques définies ci-dessus ».

Exemple, pour une personne hébergée dans une structure d'hébergement, si le délai prévu par le décret n'est pas atteint mais qu'un rapport social conclut à la capacité de la personne à occuper un logement autonome, la commission peut déclarer la personne prioritaire et urgente.

En revanche, le dernier alinéa de l'article R. 441-14-1 ne permet pas aux commissions de considérer comme prioritaires et urgentes des personnes qui ne relèveraient pas de l'une des situations mentionnées par la loi. En effet, la loi ne permet pas de désigner comme bénéficiaires du DALO des personnes qui n'entreraient dans aucune des catégories qu'elle prévoit et le décret ne crée pas une catégorie supplémentaire de personnes recevables. Le décret du 22 avril 2010 a modifié la rédaction de ce dernier alinéa afin de lever toute ambiguïté sur ce point. Ainsi, une commission ne peut, sous peine de méconnaître la loi, déclarer prioritaire et urgent une personne handicapée si le logement qu'elle occupe n'est pas manifestement suroccupé ou non-décent, car cela équivaldrait à créer une nouvelle catégorie (en l'occurrence les personnes handicapées) que la loi n'a pas prévue.

### 1.2.2 A l'inverse, le fait de satisfaire aux caractéristiques prévues par l'article R. 441-14-1 ne permet pas automatiquement d'être déclaré prioritaire et urgent

La commission dispose d'une latitude d'appréciation.

Exemples : pourront ne pas être désignées comme prioritaires et devant être logées en urgence :

- Une personne hébergée depuis 18 mois, mais qui ne serait pas considérée comme apte à s'intégrer dans un logement social classique.
- Une personne dont la commission considère, au vu du rapport mentionné à l'article L. 441-2-3 VII du CCH, que le manque de deux éléments de confort dans son logement ne crée pas un risque réel pour la santé ou la sécurité des occupants.
- La commission n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en rejetant la demande de logement au motif du refus de deux propositions de logement social adaptées et d'une expulsion pour trouble de voisinage dans un logement social en sous location ; ni la circonstance que la requérante avait fait l'objet d'une décision de justice prononçant son expulsion, ni le fait qu'elle vivait depuis 2005 dans une caravane ne constituaient des circonstances qui impliquaient que la commission fût tenue de reconnaître sa demande comme prioritaire<sup>27</sup>.

### 1.2.3 Les limites du pouvoir d'appréciation : les critères sans incidence sur le caractère prioritaire et urgent

La commission ne saurait prendre en compte des éléments déclarés par les requérants qui n'entrent pas parmi les critères d'appréciation prévus par les textes.

Exemple : les problèmes de voisinage évoqués pour justifier le besoin d'un nouveau logement ne constituent pas des arguments susceptibles d'être examinés par la commission<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> 27CAA de Bordeaux, n°10BX00426 du 1er mars 2011.

<sup>28</sup> TA d'Orléans, n°0901139 du 22 septembre 2009.

## 2. La combinaison de la priorité et de l'urgence pour les recours-logement

L'article R. 441-14-1 du CCH précise que « La commission... se prononce sur le caractère prioritaire de la demande **et** sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement...» Le juge vérifie non seulement le caractère prioritaire de la demande, mais également l'urgence à procéder au relogement de la personne<sup>29</sup>.

La commission doit combiner les deux éléments. La commission ne peut pas prendre une décision reconnaissant le caractère prioritaire de la demande (par exemple, en cas de délai anormalement long) et indiquer qu'il n'y a pas d'urgence au relogement. La commission désigne ou non le requérant comme bénéficiaire du DALO en fonction de la combinaison des deux éléments : caractère prioritaire de la personne et urgence à la loger.

Exemple : La requérante doit être regardée comme dépourvue de logement compte tenu du caractère précaire de son hébergement résultant à la fois des relations conflictuelles avec son ancien époux et des termes du jugement de divorce. La requérante justifie d'un besoin à être relogée en urgence<sup>30</sup>.

Dans ce contexte, les demandes de confort, pour légitimes qu'elles puissent être, n'ont pas lieu d'être considérées comme prioritaires et urgentes. Mais si la commission considère que la situation du requérant est digne d'intérêt et pourrait être reconnue comme prioritaire, sans pour autant qu'elle réponde à la notion d'urgence, la commission peut user de la faculté qui lui est offerte par la loi de formuler une orientation du demandeur vers une solution qu'elle précise.

Exemples :

- Si une personne peut bénéficier d'un dispositif public tendant à capter des logements du parc privé afin d'y loger des personnes défavorisées (par exemple, une MOUS sur le parc privé), elle peut être réorientée vers ce dispositif.
- Une personne ayant rejeté une proposition de logement social car le logement ne se situe pas dans la localisation précise qu'elle souhaite peut se voir recommander de revenir vers le bailleur avec des souhaits de localisation portant sur un territoire plus étendu.

## 3. L'éligibilité à une offre d'hébergement suite à un recours-logement

La commission, si elle estime qu'une personne est prioritaire, mais que dans un premier temps une solution de type hébergement ou logement temporaire serait plus appropriée peut prendre une décision prévoyant l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS.

En cas de diagnostic conduisant à la constatation que la personne n'est pas encore en capacité d'assumer le statut de locataire et si un accompagnement peut permettre de l'y conduire, la commission désigne la personne comme prioritaire pour être accueillie dans une structure d'hébergement, un logement de transition, etc.

La décision doit reposer sur un diagnostic précis.

Exemple : a été annulée pour erreur manifeste d'appréciation la décision de la commission qui a estimé qu'une offre de logement serait inadaptée mais a reconnu le demandeur prioritaire pour un accueil dans une structure d'hébergement alors que ses difficultés relatives à sa famille ont été surmontées, sa situation locative est saine, ses loyers sont à jour, ses ressources sont stables<sup>31</sup>.

La seule insuffisance des ressources anticipant un refus d'attribution d'un logement social n'est pas suffisante pour justifier la réorientation. De même, l'existence de dettes locatives importantes n'est pas automatiquement un motif de réorientation (qui risque d'être interprétée comme une sanction déguisée de la mauvaise foi). Dans certains cas, justifiés par un diagnostic social, il peut être pertinent de préconiser un accès au logement assorti d'une mesure d'accompagnement ciblée sur le logement et en particulier sur

<sup>29</sup> TA de Paris, n°0812600 du 20 novembre 2008 et CAA de Paris, n°09PA06667 du 12 juillet 2010.

<sup>30</sup> TA de Paris, n°0915074 du 12 février 2010.

<sup>31</sup> TA de Melun, n°0902148 du 30 mars 2010.

la gestion de la dépense de logement ou un logement avec gestion locative adaptée. En revanche, dans d'autres cas, il convient de réorienter le ménage vers un hébergement provisoire afin de lui donner le temps de rétablir sa situation en termes de droit. La commission peut en outre orienter les personnes vers un service social ou le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) pour un éventuel accompagnement.

La commission apprécie si elle doit préconiser une formule parmi celles énoncées par la loi (logement de transition, résidence sociale, voire une pension de famille, RHVS ou une formule d'hébergement) avec ou sans accompagnement.

Le décret du 22 avril 2010 indique que dans le cas où la commission de médiation préconise un accueil dans un logement de transition ou un logement foyer, le préfet dispose de trois mois au lieu de six semaines pour proposer un tel accueil.

Le formulaire de recours amiable prévoit quant à lui que le demandeur indique s'il fait son recours en vue d'un hébergement ou en vue de l'une des trois autres solutions ; la rubrique hébergement mentionne comme exemples les CHRS et les CHU, ce qui laisse entendre que les recours DALO peuvent indifféremment viser tous les types d'hébergement et une rubrique libre lui permet d'apporter toute précision. Donc il y a là un élément que la commission peut trouver dans le dossier. Mais elle n'est pas obligée d'en tenir compte pour formuler sa préconisation. Par exemple, si un diagnostic social permet de penser que la personne aurait besoin d'un hébergement de stabilisation bien qu'elle souhaite un logement de transition, la commission pourra préconiser un hébergement.

## II LA MISE EN OEUVRE DES PRINCIPES

### A Les différentes situations

#### 1. Personnes dépourvues de logement au sens strict

Par dépourvues de logement au sens strict, on entend les personnes ne disposant, ni d'un logement, ni d'un hébergement chez un tiers ou dans une structure d'hébergement. Il s'agit des personnes sans abri, à la rue ou ayant recours à des hébergements précaires, qui se différencient des locaux impropres à l'habitation qui sont par nature non adaptés à l'habitation.

En ce qui concerne les personnes qui résident à l'hôtel, la question est parfois posée de savoir si elles sont à considérer comme dépourvues de logement ou hébergées, l'enjeu étant que dans un cas aucun délai d'ancienneté de la situation ne peut être opposé au requérant, alors que dans l'autre, si. Il paraît possible de considérer ces personnes comme dépourvues de logement, sauf lorsqu'elles sont hébergées à l'hôtel à titre d'hébergement d'urgence financé par les pouvoirs publics.

La commission se prononce au vu d'un diagnostic social permettant notamment d'évaluer la capacité d'autonomie de la personne, notamment dans la perspective d'une possible décision de réorientation vers un hébergement provisoire permettant de la préparer à l'accès au logement et, si l'accès au logement paraît possible, afin de déterminer s'il est nécessaire de préconiser un accompagnement social, comme le prévoit la loi du 25 mars 2009<sup>32</sup>.

Exemples :

- A été considérée comme dépourvue de logement, la personne hébergée dans un local d'habitation du bail commercial constituant l'arrière-boutique d'un local commercial<sup>33</sup>.
- N'a pas été pas considéré comme dépourvu de logement un demandeur en rétention.

<sup>32</sup> Article L. 441-2-3 III du CCH.

<sup>33</sup> TA de Paris, n°0915074 du 12 février 2010.

La perte du logement consécutive ou prévisible suite à une rupture familiale est à prendre en compte.

Exemple : Le demandeur est considéré comme dépourvu de logement suite au jugement de divorce qui attribue le droit au bail afférent au domicile conjugal à l'ex-épouse de celui-ci<sup>34</sup>.

En revanche, le risque, hors jugement d'expulsion, d'être dans le futur dépourvu de logement ne permet pas au demandeur de faire un recours pour ce motif.

Exemple : le souhait de s'installer dans une autre commune pour y trouver un emploi, sans produire de contrat de travail, ni promesse d'embauche, ne permet pas de considérer le demandeur comme dépourvu de logement<sup>35</sup>.

## 2. Personnes hébergées chez des tiers : notion d'obligation alimentaire et examen des conditions actuelles d'hébergement

Parmi les personnes dépourvues de logement, un sous-ensemble est constitué des personnes hébergées chez des tiers. L'article R. 441-14-1 prescrit que la commission de médiation doit prendre en compte le cas échéant l'obligation alimentaire pouvant peser sur l'hébergeant. L'objectif de cette disposition était d'écarter du bénéfice du DALO les personnes hébergées chez leurs parents, pour des raisons tenant à leur jeune âge et ou à la poursuite d'études ou d'apprentissage, sans que l'absence de logement indépendant puisse être qualifiée de situation de mal logement justifiant la reconnaissance du DALO.

La prise en compte des droits découlant d'une obligation d'aliments définie par les articles 205 et suivants du code civil se fait de la manière suivante.

Compte tenu de l'extrême difficulté qu'il y aurait à rechercher si les personnes dépourvues de logements ne seraient pas susceptibles de pouvoir bénéficier d'une obligation alimentaire, soit en espèce, soit en nature, il semble opportun de faire application de cette disposition aux seuls requérants hébergés ou disposant d'un logement chez un ascendant ou un descendant.

Dans cette hypothèse, il convient de vérifier si les locaux servant au logement ou à l'hébergement du requérant présentent des caractéristiques adaptées tant au logement de l'occupant principal (lui-même, son conjoint et ses enfants encore à charge) qu'à celui du requérant. Autrement dit, il y aurait lieu, dans cette hypothèse, de rechercher si l'hébergement du bénéficiaire de l'obligation d'aliments n'aurait pas pour conséquence une suroccupation du logement ou des conditions inadmissibles sur le plan social (cohabitation dans une même pièce de personnes adultes de sexe différent ou difficultés relationnelles permettant de caractériser le caractère contraint de la situation de la personne hébergée, par exemple). Bien entendu, même si l'hébergement du requérant n'était pas source de suroccupation, le recours devrait cependant être accueilli favorablement si le logement était, par ailleurs, insalubre ou indécent, ce que la commission peut faire constater en demandant que lui soit remis le rapport prévu par l'article L 441-2-3 VII du CCH.

La commission peut faire application du dernier alinéa de l'article R 441-14-1 pour écarter l'application du critère d'exclusion tiré de l'existence d'une obligation alimentaire

Les tribunaux administratifs semblent appliquer strictement ce critère.

Exemples :

- Application au débiteur de l'obligation d'aliment alors même qu'il a perdu son emploi, qu'il projette de quitter son logement, qu'il existe une promiscuité avec le demandeur<sup>36</sup> ;
- Requérante hébergée chez son père avec son mari et son enfant qui vient de naître (après le prononcé de la décision) / risque de précarité du fait de la sur occupation non établie<sup>37</sup>.

En revanche, **le juge écarte l'application du critère de l'obligation alimentaire en cas de situation de logement inacceptable.**

<sup>34</sup> TA de Versailles, n°0903324 du 8 avril 2010.

<sup>35</sup> CAA de Douai, n°08DA01948 du 18 février 2010.

<sup>36</sup> TA de Versailles, n°0905282 du 8 avril 2010.

<sup>37</sup> TA de Versailles, n°0903076 du 8 avril 2010.

Exemples : le juge qualifie d'erreur manifeste d'appréciation :

- Le fait de ne pas reconnaître comme prioritaire une personne qui depuis neuf ans dépose des demandes de logement, sans proposition, qui est hébergée avec ses trois enfants mineurs chez ses parents. La commission de médiation s'était fondée sur l'existence d'une obligation alimentaire alors que le logement des parents était dépourvu de chauffage et de sanitaires<sup>38</sup>.
- Le fait d'opposer l'obligation d'aliments au requérant sans tenir compte de la durée de son l'hébergement (10 ans) chez sa mère, de la situation professionnelle de celui-ci et de son âge (né en 68). Par ailleurs, le logement était inadapté (16 m<sup>2</sup>) à la composition familiale<sup>39</sup>.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'obligation d'aliments aurait donné lieu à une action judiciaire qui se serait traduite par la perception d'une pension alimentaire par le requérant, le montant de cette pension devrait être pris en compte au titre de ses ressources.

### 3. Personnes sortant de centres d'hébergement, d'un logement de transition ou d'un logement-foyer

Pour les personnes sortant d'une structure d'hébergement ou d'un logement de transition, la commission se prononce, si possible, au vu d'un diagnostic social établi par le gestionnaire, permettant d'évaluer la capacité d'autonomie de la personne et, le cas échéant, la nécessité d'un accompagnement vers et dans le nouveau logement. Si la personne est sous-locataire dans le parc social, la commission peut s'appuyer sur le résultat de l'examen périodique prévu à l'article L. 441-8-3 du CCH<sup>40</sup>.

En cas de séjours dans plusieurs structures (consécutives ou non), la durée globale de l'hébergement est à prendre en compte.

La commission peut faire application du dernier alinéa de l'article R. 441-14-1 pour écarter l'application du critère d'exclusion tiré de la non-atteinte des durées prévues.

Exemple : le juge administratif a admis que, bien qu'ayant fait sa demande en tant que résidente d'une structure d'hébergement depuis moins de six mois, la situation d'une requérante et celle de ses deux enfants constituaient une urgence qui justifiait de prononcer la suspension de la décision de rejet de la commission de médiation<sup>41</sup>.

### 4. Personnes logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, et présentant un handicap ou ayant au moins une personne à charge présentant un tel handicap ou un enfant mineur

La loi requiert le **cumul de deux conditions** :

- l'une portant sur le logement (suroccupé ou non décent) ;
- l'autre, sur le statut de la personne (personne handicapée ou enfant mineur ou handicapé).

L'existence d'un handicap chez le requérant ou chez une personne à charge ne suffit donc pas à elle seule à faire entrer la personne dans la catégorie prévue par la loi, ni a fortiori à obtenir la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent d'une demande de logement. La circonstance d'une situation de handicap n'est invocable que s'il est également apporté la preuve que le logement est manifestement suroccupé ou indécant<sup>42</sup>.

Exemple : La localisation au quinzième étage d'un logement n'est pas suffisante pour considérer la demande d'une personne handicapée comme prioritaire et urgente<sup>43</sup>.

<sup>38</sup> TA de Versailles, n°0807983 du 9 janvier 2009.

<sup>39</sup> TA de Paris, n°0901356 du 29 avril 2010.

<sup>40</sup> Article 98 de la loi du 25 mars 2009 et décret n° 2010-1564 du 15 décembre 2010 publié au JO du 17.

<sup>41</sup> TA de Paris, n°0807829 du 20 mai 2008.

<sup>42</sup> CAA de Paris, n°10PA01495 du 15 novembre 2010. De plus, la Cour a même précisé que les personnes handicapées ne sauraient prétendre au bénéfice des dispositions du dernier alinéa de l'article R.441-14-1 du CCH que dans l'hypothèse où elles justifient d'un logement sur-occupé ou indécant : CAA de Douai, n°11DA00129 du 19 janvier 2012.

<sup>43</sup> TA de Paris, n° 0813886 du 29 janvier 2009.



Les deux conditions sont cumulatives : l'inadaptation du logement au handicap de la personne ne saurait constituer un motif suffisant si le logement n'est, ni suroccupé, ni non décent.

Exemple : La seule situation d'un logement inadapté à un handicap et le souhait de recevoir ses enfants pendant les vacances scolaires ne suffisent pas à établir le caractère erroné de la décision de rejet de la commission<sup>44</sup>.

Les deux conditions ne sont pas liées : il suffit que la personne soit handicapée **et** qu'elle habite un logement suroccupé ou non décent ; il n'est pas nécessaire que soit démontrée l'inadaptation du logement au handicap de la personne.

Toutefois, la commission de médiation qui prononce un rejet peut faire des préconisations pour qu'une solution soit apportée, même si elle ne se situe pas dans le cadre du DALO.

#### *4.1 Non-décence*

L'article L. 441-2-3 VII prévoit que lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou non décent d'un logement, celle-ci statue au vu d'un rapport effectué par un opérateur spécifiquement mandaté ou par les services sanitaires de l'Etat ou de la commune.

La commission s'appuie sur ce rapport. S'il y a eu une décision de justice, la commission la prend en compte. Les jugements constatant la non-décence doivent depuis la loi du 25 mars 2009 être transmis au préfet<sup>45</sup>. La commission n'a pas à exiger un arrêté de péril pour attester que le logement présente au moins l'un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002. La non-décence à prendre en compte par les commissions de médiation : l'article R. 441-14-1 prévoit que le logement doit présenter un risque pour la santé ou la sécurité portant sur au moins l'un des points énumérés dans l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou qu'il manque **deux** des éléments d'équipement et de confort, alors qu'aux termes du décret du 30 janvier 2002, l'absence ou de la non-conformité **d'un seul** élément suffit à caractériser la non-décence. Les commissions peuvent déroger à ce critère (dernier alinéa de l'article R. 441-14-1).

#### *4.2 Notion de suroccupation*

L'article R. 441-14-1 prévoit que pour être suroccupé un logement doit avoir une surface inférieure aux surfaces prévues en matière d'allocation de logement (2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale) ou, pour une personne seule, une surface inférieure à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002. Ces normes assez rigoureuses paraissent conformes à la volonté du législateur qui a posé comme critère la suroccupation manifeste. Néanmoins, comme elles ne permettent pas de prendre en compte la suroccupation que peuvent subir des ménages de plus de 8 personnes, ni des éléments tels que la configuration du logement (nombre de pièces), le sexe des enfants..., la commission peut utiliser la souplesse offerte par le dernier alinéa de l'article R. 441-14-1 du CCH pour retenir, le cas échéant, la suroccupation dans des situations qui ne correspondent pas exactement aux critères prévus par le décret.

#### *4.3 Notion de handicap*

La qualification de « handicapé » n'est pas restrictive a priori. Elle n'est pas limitée à des personnes lourdement handicapées, présentant des problèmes majeurs de mobilité ou de restriction d'autonomie rendant incompatible le maintien dans leur logement.

La loi se réfère en effet à la définition la plus généraliste, celle posée par l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles (CASF): « Constitue un handicap, au sens de la présente loi, toute limitation d'activité ou restriction de la participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs

<sup>44</sup> TA de Grenoble, n°0905205 du 6 avril 2010.

<sup>45</sup> Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 20-1.

fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitive ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

La mise en œuvre des dispositions de la loi DALO nécessite en conséquence qu'elle soit subordonnée à la production auprès de la commission d'un titre ou droit permettant de justifier que la personne présente un handicap conforme à cette définition.

Ces titres ou droits peuvent être de nature variée :

1. Notification d'une décision de la commission départementale de l'éducation spécialisée (CDES) (s'agissant d'enfants handicapés) ou de la COTOREP (s'agissant d'adultes 45 Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 20-1 23 handicapés), pour des décisions intervenues avant la mise en place, en 2006, de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH).
2. Notification d'une décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), mentionnée à l'article L.241-5 du CASF.

Ces décisions peuvent être relatives à : la reconnaissance d'un taux d'incapacité ; l'attribution de la carte d'invalidité, de la carte de stationnement ; l'attribution d'une prestation ; allocation pour l'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), allocation aux adultes handicapés (AAH), allocation compensatrice tierce personne (ACTP), prestation de compensation (PCH) ; la reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé (RQTH) ; une orientation professionnelle ou vers un établissement ou service spécialisé.

3. Notification par l'organisme de rattachement d'une pension civile ou militaire d'invalidité (code de la sécurité sociale : Articles L.341-1 à L. 341-16 et R341-1 à R. 342-6 ; loi 84-46 du 11 janvier 1984 (régime des fonctionnaires) ; code des pensions militaires d'invalidité et des victimes de guerres).
4. Notification par l'organisme de sécurité sociale de rattachement d'une rente d'incapacité permanente (IPP), accident du travail et maladie professionnelle.

## 5. Personnes menacées d'expulsion sans relogement

L'existence d'un jugement ordonnant l'expulsion permet, selon l'article R. 441-14-1, de considérer que la personne relève de la catégorie des personnes menacées d'expulsion (sous-entendu sans relogement si effectivement aucun relogement n'a été obtenu).

La nécessité d'une décision de justice prononçant l'expulsion est confirmée par les tribunaux administratifs.

Exemples :

- Une lettre de l'huissier chargé de recouvrer une dette de loyer qui se borne à indiquer qu'une procédure d'expulsion pourrait être engagée si la dette n'était pas honorée ne saurait constituer une véritable justification d'une mesure immédiate d'expulsion<sup>46</sup>.
- En l'absence d'une décision de justice prononçant son expulsion du logement, le simple fait de se voir notifier par son bailleur une obligation de quitter son logement est insuffisant<sup>47</sup>.
- Le requérant qui soutient être menacé d'expulsion ne le justifie pas par des lettres du bailleur lui donnant congé du logement six mois plus tard alors que ses revenus sont tels qu'il pourrait prétendre à un autre logement, il n'établit pas être dans une situation particulière telle que sa demande puisse être reconnue comme prioritaire bien que ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques du dernier alinéa de l'article R.441-14- 1 du code de la construction et de l'habitation<sup>48</sup>.

<sup>46</sup> CAA de Douai, n°08DA01948 du 18 février 2010.

<sup>47</sup> TA de Paris, n° 0808731 du 29 janvier 2009.

<sup>48</sup> CAA de Paris, n°09PA07163 du 7 février 2011.

La commission doit évaluer si la personne peut être considérée comme prioritaire et à reloger d'urgence. Le DALO doit être accordé quand l'expulsion est certaine et inévitable. En revanche, si la commission dispose d'éléments lui permettant de considérer que des mesures de prévention sont ou peuvent être mobilisées qui pourraient permettre d'éviter l'expulsion, le recours amiable peut être rejeté. La commission préconise alors dans sa décision de rejet une orientation vers les dispositifs de prévention et elle les actionne.

Néanmoins, la commission doit évaluer l'ampleur du risque d'expulsion effective (et inversement la probabilité que l'expulsion soit évitée ou qu'un relogement intervienne avant l'intervention de l'expulsion) et la date à laquelle la personne risque de se trouver sans logement si la commission de médiation n'a pas pris de décision favorable.

Elle prendra notamment en compte l'état d'avancement des procédures engagées pour obtenir l'expulsion et l'état d'avancement des dispositifs de prévention des expulsions ou de relogement mis en œuvre par les autorités publiques. Certains observateurs appellent de leurs vœux la fixation d'un critère unique d'éligibilité. Cela n'est pas possible car il existe une grande variété de situations qui n'ont pas la même valeur au regard de la notion d'urgence à reloger. Le critère essentiel est que les dispositifs de prévention ne jouent pas ou ne jouent plus et qu'aucun relogement n'est prévisible : Tant qu'une mesure certaine de maintien dans les lieux ou de relogement n'est pas en vue, le requérant doit être reconnu comme prioritaire et à reloger d'urgence. Il faut donc examiner les faits : selon les départements, les procédures de traitement social interviennent, soit avant, soit après le jugement. La saisine de la commission de médiation vaut signalement du cas à la commission spécialisée de coordination de la prévention des expulsions. Cette commission peut être saisie aux fins d'avoir un point de la situation de la personne et de déclencher des actions coordonnées de prévention de l'expulsion.

**En revanche, la décision d'accorder le concours de la force publique ne doit pas être la condition pour accorder le DALO**, d'une part, parce que la décision de la commission risque d'intervenir trop tard, d'autre part, parce que cela paraît donner une prime au non respect de la décision de justice. Le juge administratif censure fréquemment les décisions de rejet fondées sur l'absence de décision accordant le concours<sup>49</sup>.

**La commission doit tenir compte du laps de temps qui sera nécessaire pour reloger les ménages qu'elle aura déclarés prioritaires et à loger en urgence.**

Dans le cas où le ménage est **expulsé avant** le prononcé de la décision de la commission, la commission peut néanmoins examiner le recours amiable **en substituant au motif de saisine « menacé d'expulsion » le motif « dépourvu de logement »**.

### *5.1 Les expulsions pour impayés*

Des délais pour quitter les lieux peuvent avoir été accordés. Mais ils ont été réduits de trois à un an<sup>50</sup>. En outre, dans le cadre des mesures de prévention des expulsions, un plan d'apurement peut avoir été mis en place dont il convient de vérifier s'il est respecté ou s'il a des chances d'être respecté. Le juge peut par ailleurs avoir accordé des délais permettant de mettre en place un plan d'apurement.

Mais, le juge administratif admet rarement que la demande puisse perdre son caractère d'urgence au vu de délais accordés ou supposés permettre de différer l'expulsion.

Exemple : le fait que l'intéressé ne puisse être expulsé au cours des 6 prochains mois, conformément au délai de 5 mois accordé par le juge de l'exécution et à l'interdiction des expulsions au cours de la période de la trêve hivernale, n'est pas de nature à retirer à sa demande de logement son caractère urgent (annulation de la décision de la commission qui avait refusé de reconnaître le caractère prioritaire et urgent)<sup>51</sup>.

Il convient de distinguer le parc privé (où il faut intervenir rapidement) du parc public, où le déroulement est différent.

<sup>49</sup> Exemple : TA Amiens N° 1000526 du 29 juin 2010.

<sup>50</sup> Article 57 de la loi du 25 mars 2009.

<sup>51</sup> TA de Lyon, n°0905825 du 2 mars 2010.

### 5.2 Les expulsions pour vente ou reprise

Les jugements d'expulsion faisant suite à une résiliation pour vente ou reprise du logement dans le parc privé peuvent être traités différemment des résiliations pour impayé de loyer. En cas de congé pour vente ou reprise, avec un bail arrivé à échéance, il convient d'apprécier si la personne, est ou non en mesure de se reloger par ses propres moyens ou bénéficie d'un droit au relogement existant par ailleurs et si elle a fait en vain des démarches, soit dans le parc public, soit dans le parc privé, tendant à trouver une solution ou à faire valoir ce droit. Il est alors possible de faire application du dernier alinéa de l'article R. 441-14-1 pour considérer que l'urgence du relogement est constituée même sans jugement.

## 6. Personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, en logement insalubre ou dangereux, ou non décents : comment gérer le principe de subsidiarité du DALO par rapport au droit relatif à la lutte contre l'habitat indigne

L'article L. 441-2-3 VII prévoit que lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou non décent d'un logement, celle-ci statue, au vu d'un rapport effectué par un opérateur spécifiquement mandaté ou par les services de l'ARS ou du maire. En cas de refus de l'occupant de laisser visiter le logement, la commission ne saurait le désigner comme prioritaire et urgent.

Le recours constitue un signalement, au sens de la lutte contre l'habitat indigne. Les autorités compétentes ainsi informées sont tenues de prendre les mesures qui s'imposent en cas de danger pour la santé ou la sécurité. Les constats faits à ce titre peuvent valoir rapport pour la commission de médiation.

Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police un rapport présentant l'état d'avancement de la mesure de police sera produit : l'objectif est de réactiver, si besoin, l'application effective des arrêtés de police, par substitution du maire ou du préfet au propriétaire défaillant et aux frais de celui-ci : travaux d'office, hébergement dans l'attente de la réalisation des travaux ou relogement. Ce rapport doit indiquer le calendrier de mise en œuvre des mesures.

Dans le cas contraire, la mise en œuvre de la mesure de police doit se faire en parallèle de l'instruction du recours amiable DALO et en conséquence la commission de médiation tient compte de leur état d'avancement quand elle se prononce.

L'article L. 521-3-3 donne au préfet et au maire les mêmes prérogatives que celles que détient le préfet en application de l'article L. 441-2-3 du CCH relatif au DALO pour reloger ou héberger les occupants de locaux frappés d'une mesure de police : pouvoir de désignation, voire d'attribution d'un logement.

### Nécessité d'établir l'insalubrité :

Exemples :

- Le résultat de l'enquête menée par le service communal d'hygiène et de santé de Lille, faisant état de la seule présence d'humidité sur le mur au-dessus de la fenêtre, n'est pas de nature à établir, malgré les certificats médicaux de l'état de santé de son dernier fils, que le logement présente une humidité dangereuse pour sa santé ;
- La mention de la présence de souris constatée lors de la même enquête ou que des blattes y soient visibles, n'établit pas le caractère dangereux ou insalubre du logement<sup>52</sup>.
- Le requérant, handicapé, se prévaut d'attestations médicales, qui énoncent que son état de santé est incompatible avec son logement, et d'un rapport du service communal d'hygiène et de santé qui relève la présence de moisissures et de salpêtre sur de nombreux murs, l'absence de grilles d'évacuation d'air vicié dans les sanitaires et la cuisine. Toutefois, il ne démontre pas par ces seuls documents que son logement présenterait

<sup>52</sup> CAA de Douai, n°09DA00628 du 6 mai 2010.

un caractère insalubre ou dangereux. Il n'établit pas davantage que son logement présente un des risques pour la santé ou la sécurité énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002<sup>53</sup>.

### Subsidiarité du DALO par rapport au droit commun :

La commission doit privilégier la procédure de lutte contre les cas d'habitat indigne révélés par la saisine de la commission, dans la mesure où :

- Elle permet de mettre le propriétaire devant ses responsabilités<sup>54</sup> et de ne pas substituer un droit au logement ou à l'hébergement garanti par l'Etat à une obligation à la charge du propriétaire.
- Elle évite d'alimenter des filières pour les marchands de sommeil, les bénéficiaires du DALO étant immédiatement remplacés par le futur bénéficiaire du DALO si aucune procédure n'est enclenchée.
- Les différentes procédures applicables en matière de salubrité et de sécurité publiques permettent, dans la plupart des cas, de mettre fin aux désordres et aux dangers, voire de réhabiliter le bâti, et donc de maintenir les populations sur place, une fois les travaux réalisés, et ceci sans augmentation du loyer.

En conséquence, la commission doit évaluer le degré d'urgence du relogement ou de l'hébergement au regard de la gravité des faits décrits dans le rapport de visite et de l'avancement des procédures.

Il convient donc :

- de tenir compte de la situation du logement caractérisée par les services compétents (services publics - ARS, Service Communal d'Hygiène et de Santé - SCHS<sup>55</sup>-, CAF-, opérateurs dans les zones en cours d'OPAH, de PIG, prestataires extérieurs) ;
- de voir où en est la procédure (inexistante, lancée et qui avance, en sommeil) et d'évaluer la crédibilité de l'action engagée si c'est le cas. **La priorité à donner au droit commun est subordonnée au fait que les dispositifs fonctionnent.** Les éléments que la commission peut prendre en compte pour considérer que le dispositif de droit commun fonctionne sont notamment les suivants : date prévue de passage en CODERST, courrier de rappel au propriétaire si délai de la procédure est échu, mise en demeure au propriétaire de faire les travaux, avant le démarrage des travaux d'office...
- et de décider d'accorder le DALO (ou non) compte tenu de la situation concrète dans laquelle serait l'intéressé s'il n'en bénéficiait pas. Ce sera le cas notamment si la procédure s'est enlisée et ne peut déboucher à court terme ou si la situation relève d'un caractère d'urgence au sens de la législation de l'habitat indigne : danger pour la santé des personnes. Dès lors, la commission de médiation peut ne pas accueillir favorablement les recours amiables formés par des occupants de locaux frappés d'une mesure de police, dès lors qu'elle a la certitude que le préfet ou le maire fait usage de ces nouveaux pouvoirs et que le relogement ou l'hébergement aura lieu dans des délais raisonnables.
- Exemple : Logement frappé par un arrêté d'insalubrité réparable, prescrivant un hébergement provisoire aux frais du propriétaire. Le délai fixé par cet arrêté n'est pas échu au jour où la commission avait pris sa décision. Le requérant bénéficiait donc d'un droit à l'hébergement ou au relogement temporaire en application des articles L. 521-1 et suivants du CCH : la commission a pu sans commettre d'erreur de droit rejeter son recours.

<sup>53</sup> CAA de Bordeaux, n°09BX02376 du 1er février 2011.

<sup>54</sup> En cas d'insalubrité réparable le propriétaire est tenu de fournir gratuitement, si c'est prescrit par le maire ou le Préfet dans l'arrêté, dans l'attente de la réalisation des travaux, un logement provisoire, appelé « hébergement » au sens de la LHI dont il assure le paiement du loyer.

<sup>55</sup> Ces services existent dans 208 communes, et disposent des attributions de la délégation territoriale de l'ARS (DIAHL), en matière de lutte contre l'habitat insalubre. Ils sont situés généralement dans des communes importantes. Ils bénéficient d'une dotation propre à cet effet.

## Prise en compte de la procédure engagée par la ville ou le préfet pour remédier à l'insalubrité et des délais qu'elle impose au propriétaire pour faire effectuer les mesures prescrites :

Exemples :

- Demandeur considéré comme non prioritaire et urgent au motif qu'un contrôle des locaux a été assorti d'une demande au propriétaire et au syndic de faire effectuer les travaux. Qu'un courrier de la Préfecture du 6 janvier 2009, informe le propriétaire que les travaux visant à supprimer l'accessibilité au plomb seront exécutés prochainement à ses frais. Dans ces conditions, la commission, à la date à laquelle elle statue, le 26 juin 2009, a pu légalement estimer que le demandeur n'était pas prioritaire et urgent<sup>56</sup>.
- Caractère récent de l'arrêté d'insalubrité comportant obligation de travaux et d'hébergement provisoire ; l'intéressée pouvant, alors, prétendre à un droit au relogement provisoire en application des dispositions des articles L. 521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation ; rejet de la demande au titre du DALO<sup>57</sup>.
- Impossibilité d'opposer au demandeur un droit à hébergement ou à relogement à la charge de son bailleur sur le fondement de l'article L.521-1 du code de la construction et de l'habitation quand la procédure prise par la commune est une simple mise en demeure de faire des travaux, au titre du règlement sanitaire départemental, procédure qui ne permet pas de prescrire un hébergement ou un relogement à la charge du propriétaire<sup>58</sup>.
- Absence de carence du syndic, du propriétaire du logement ou de l'Etat à réaliser les travaux, ou à reloger l'intéressé, en cas de persistance des désordres, les délais fixés par l'arrêté de péril n'étant pas échus ; rejet de la demande<sup>59</sup>.

Prise en compte également de l'attitude du demandeur dans le cadre de la procédure engagée pour remédier à l'insalubrité de son logement.

Exemple : la carence de la requérante à libérer les lieux le temps nécessaire à l'exécution des travaux de réfection par le propriétaire peut lui être opposée<sup>60</sup>.

## 7. Personnes en délai anormalement long n'ayant pas obtenu d'offre de logement

Lorsque la commission est saisie sur ce seul motif du délai dit « anormalement long », la commission s'attache :

- d'une part, à vérifier l'ancienneté de la demande au regard du délai applicable dans le département et fixé par arrêté préfectoral<sup>61</sup>,

Exemple : Pour que le délai anormalement long courre, encore faut-il que la demande soit bien renouvelée : M. X a déposé une demande en 2005, mais n'a pas répondu à la demande de renouvellement ; alors même qu'il a effectué une nouvelle demande en 2007, il ne saurait se prévaloir d'une ancienneté acquise depuis 2005<sup>62</sup>. De même, dans l'hypothèse de plusieurs demandes qui ont été annulées en 2003, 2008 et 2010 en raison du non-renouvellement par le requérant au fichier PLS<sup>63</sup>.

- d'autre part, à regarder si cette demande n'a fait l'objet d'aucune proposition adaptée ;
- et enfin à évaluer l'urgence de la situation du demandeur<sup>64</sup>.

<sup>56</sup> TA de Paris, n°0916632 du 29 avril 2010.

<sup>57</sup> TA de Paris, n° 0807381 du 26 février 2009.

<sup>58</sup> TA de Versailles, n°0902879 du 15 avril 2010.

<sup>59</sup> TA de Paris, n°0907654 du 12 février 2010.

<sup>60</sup> TA de Paris, n° 0903276 du 12 février 2010.

<sup>61</sup> En l'absence d'arrêté préfectoral fixant ce délai, aucun recours amiable ne peut prospérer sur ce motif. Dans un cas, une demande de logement datant de 1980 a ainsi pu ne pas être déclarée en délai anormalement long. On peut s'interroger sur la possibilité qu'aurait un requérant de rechercher la responsabilité de l'Etat pour ne pas avoir pris cet arrêté.

En tout état de cause, il n'appartient pas à la commission de médiation de se substituer au préfet pour apprécier ce délai : CAA de Paris, n°10PA01246 du 24 février 2011.

<sup>62</sup> CAA de Marseille, n°09MA02884 du 20 décembre 2010.

<sup>63</sup> CAA de Lyon, n°10LY02612 du 7 mars 2011.

<sup>64</sup> Dans le cadre de l'examen des demandes soumises au délai fixé à l'article L.441-1-4 et qui, satisfaisant à cette condition, doivent être regardées comme prioritaires ; la commission n'est pas tenue de regarder le demandeur comme devant être logé d'urgence et dispose d'un large pouvoir d'appréciation de l'urgence en fonction de critères objectifs qui peuvent caractériser une

En effet, ce cas de saisine suppose les deux éléments : le dépassement du délai et l'absence d'offre. Le fait d'attendre en vain au-delà du délai fixé par le préfet ne saurait suffire à conférer une priorité au sens du DALO, dès lors que certaines demandes comportent des exigences précises ou de confort que le DALO n'a pas vocation à satisfaire. On est donc fondé à s'interroger sur les raisons pour lesquelles la demande n'a pas abouti. S'il est possible qu'une discrimination soit à l'origine de la situation, la personne sera naturellement éligible.

En revanche, les personnes qui souhaitent une localisation précise et ont refusé des offres adaptées à leurs besoins et capacité mais localisées ailleurs ne devraient pas être reconnues prioritaires et à loger d'urgence. Une attention particulière sera portée aux propositions qui ont été faites le cas échéant, car si des propositions adaptées de logement ont été refusées par l'intéressé, sa demande de logement reste valable, mais le DALO, qui permet de faire passer la demande avant d'autres demandes en attente, n'a pas à être reconnu. La commission doit recevoir du ou des bailleurs en charge de la demande « tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition<sup>65</sup> ». La recherche des causes de l'absence de proposition adaptée est un élément important pour l'appréciation de la commission, qui appréciera si cette situation peut résulter d'une discrimination ou si, à l'inverse, elle est la conséquence des exigences du demandeur en termes de localisation ou de caractéristiques du logement demandé.

Pour évaluer l'urgence de la situation du demandeur ( l'ancienneté de la demande ne constitue pas à elle seule un facteur déterminant), le degré d'inadaptation de la situation actuelle de logement (taille en particulier comparée aux critères de sur occupation prévus par l'article R. 441-14-1) sera pris en compte<sup>66</sup>.

**En revanche, le rejet ne doit pas être motivé par la référence à une autre catégorie mentionnée par la loi, sous peine de se voir reprocher par le juge d'avoir ajouté des conditions non prévues par la loi pour les recours émanant de cette catégorie de personnes.**

S'agissant de demandes de mutation au sein du parc social, leur traitement relève d'abord de la responsabilité des bailleurs et des réservataires. Leur rejet peut s'accompagner d'une préconisation et d'un signalement au bailleur et aux réservataires concernés. Le rejet est parfois censuré par le juge.

Exemple : la commission a commis une erreur de droit en se fondant sur la seule circonstance que l'intéressée était déjà logée dans un parc locatif social pour en déduire qu'elle ne pouvait bénéficier du DALO<sup>67</sup>.

Toutefois, le DALO étant le droit à obtenir un logement adapté à ses besoins et à ses capacités, une personne qui disposerait déjà d'un logement répondant à ces conditions peut voir son recours rejeté sur ce fondement.

Exemple : une commission n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en estimant que la requérante bénéficiait déjà d'un logement adapté à ses capacités et besoins et n'était pas en situation d'urgence, bien qu'elle n'ait reçu aucune proposition de logement dans le délai réglementaire. La volonté de trouver un emploi dans une région offrant plus de possibilité de travail a été rejetée car la disposition d'un logement n'était pas un préalable indispensable à la recherche d'un emploi<sup>68</sup>.

---

telle urgence : TA de Montpellier, jugements n°1002395 et n°1002090 du 17 décembre 2010. Voir aussi CAA de Nancy, n°10NC00454 du 21 mars 2011.

<sup>65</sup> Article L. 441-2-3 du CCH II.

<sup>66</sup> Requérant logé avec son épouse et ses deux enfants dans un type 3 de 55 m<sup>2</sup> (superficie supérieure à la superficie minimale), dont le logement n'est pas suroccupé, n'apporte aucun élément de nature à établir que le logement ne serait pas adapté à sa situation familiale : jugement du TA de Montpellier, jugements n°1002395 et n°1002090 du 17 décembre 2010.

<sup>67</sup> TA de Versailles, n°0904361 du 15 avril 2010.

<sup>68</sup> CAA de Nancy, n°10NC00454 du 21 mars 2011.

## B Elaboration, motivation et contenu de la décision

### 1. Elaboration de la décision : instruction

Afin de permettre à la commission de prendre sa décision en toute connaissance de cause, le service instructeur peut demander au requérant des précisions sur sa situation. Lorsqu'il existe une demande de logement social connue, le service peut rapprocher le dossier de recours amiable du dossier de demande de logement social. Il peut solliciter les bailleurs sociaux pour obtenir des informations. En effet, la loi prévoit que la commission doit recevoir de la part des bailleurs sociaux ayant eu à connaître la demande ou ayant connaissance du parcours logement de l'intéressé tous les éléments pouvant l'éclairer.

La réforme de l'enregistrement des demandes de logement social (le « numéro unique ») par la loi du 25 mars 2009 a mis fin à la distinction entre demande de numéro unique et demande de logement social. L'ensemble des informations nécessaires à l'instruction de la demande est désormais enregistré à l'occasion de la délivrance du numéro unique, dans le fichier départemental, ou régional en Ile-de-France. Les demandes anciennes ont été intégrées dans le nouveau système d'enregistrement à l'occasion de leur renouvellement et au moyen du nouveau formulaire national. Dès lors, ce système est une source d'informations beaucoup plus fiable et riche que par le passé. L'article R. 441-2-6 prévoit un accès spécifique à ce fichier du service de l'État qui assure le secrétariat de la commission de médiation.

Le service instructeur peut également recueillir des informations auprès des services sociaux et du SIAO. La commission doit en effet disposer d'éléments de nature sociale afin d'apprécier la situation de l'intéressé, non seulement pour déterminer si le DALO doit lui être reconnu, et dans l'affirmative, s'il convient de lui attribuer un logement ou un hébergement ou un logement de transition, mais aussi pour déterminer les caractéristiques du logement à attribuer ou dire quelle forme d'hébergement ou de logement de transition il convient de lui proposer et préciser, le cas échéant, s'il faut lui proposer un accompagnement ou un diagnostic social. Ces éléments peuvent être fournis par les services sociaux des collectivités territoriales, des structures d'hébergement, du SIAO ou des CAF dont le secret professionnel est levé par la loi du 25 mars 2009 vis-à-vis de la commission de médiation. Ils peuvent provenir des instances du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (article L. 441-2-3 II issu de la loi du 25 mars 2009).

Dans le cas où le requérant n'est pas déjà connu de ces services, la commission peut demander, si le service instructeur ou le secrétariat ne l'a pas déjà fait, qu'une évaluation sociale de la situation du ménage soit effectuée<sup>69</sup>.

En cas de saisine sur le fondement d'un logement impropre, insalubre ou dangereux ou non décent, le service doit se procurer le rapport sur le logement (ou le faire faire), ou sur l'état d'avancement de la procédure.

Les décisions de rejet (irrecevabilité ou inéligibilité) et les décisions favorables ou de réorientation d'un recours-logement vers un hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS, ne peuvent être prises que par la commission. Le secrétariat ne peut prendre aucune décision sur les recours amiables.

En revanche, la lettre d'accompagnement de la notification, lorsqu'elle existe, peut être signée par tout représentant du service de l'Etat qui assure le secrétariat de la commission.

---

<sup>69</sup> Article R.\*441-14 du CCH.



## 2. Motivation de la décision

### ■ La commission doit statuer en fonction du contenu de la demande

Exemple : le requérant ne peut contester la décision de la commission en tant qu'elle ne le déclare pas prioritaire pour l'attribution d'un logement alors qu'il avait fait un recours en vue d'une offre d'hébergement<sup>70</sup>.

### ■ La commission doit statuer sur tous les motifs invoqués à l'appui de la demande

Exemple : La requérante avait invoqué dans sa demande le fait qu'elle était inscrite sur la liste des demandeurs de logement social depuis 2001, qu'elle n'avait reçu aucune proposition de logement adapté depuis un délai anormalement long; qu'en admettant même que ce critère n'était pas susceptible d'être pris en compte par la commission, il appartenait à celle-ci d'en faire mention dans sa décision dès lors que le dossier de demande fourni par l'intéressée comportait une rubrique à cet effet<sup>71</sup>.

La commission peut décider de retenir un motif différent de celui qui a été invoqué par le demandeur si le motif adéquat ressort de l'analyse du dossier (formulaire + pièces) et que les justifications de ce motif figurent dans le dossier fourni par le requérant complété, le cas échéant, par l'administration (par exemple : rapport sur l'insalubrité ou l'indécence). En revanche, la commission n'est pas tenue de rechercher si un motif différent de celui qui est invoqué existe, ni de rechercher d'office les éléments lui permettant de vérifier si un tel fondement existe<sup>72</sup>.

La commission doit statuer en fonction des éléments existants à la date de sa décision (éléments postérieurs non pris en compte par le juge administratif).

Exemples :

- Une attestation pour quitter les lieux postérieure à la décision de la commission n'est pas prise en compte<sup>73</sup>.
- Si la requête est fondée sur l'intervention d'un jugement d'expulsion postérieur à la décision, ce jugement ne peut être invoqué à l'appui d'un recours contentieux contre une décision de rejet. Il appartiendra à l'intéressé de présenter le cas échéant, une nouvelle demande justifiant de l'évolution ainsi intervenue dans sa situation<sup>74</sup>.

**Toutes les décisions des commissions de médiation doivent être motivées.** Les motifs doivent permettre :

- au requérant de comprendre le sort fait à son recours ;
- aux services concernés de donner la suite qui convient à la décision ;
- au juge administratif de juger du bien-fondé de la décision.

Il faut donc :

- dans les décisions défavorables – logement et dans les décisions de réorientation d'un recours logement vers un hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une RHVS, que soient expliqués les faits qui justifient la décision et les éléments pris en compte ;
- dans les décisions favorables – logement, que le motif retenu ou retenu à titre principal soit mentionné.

La motivation doit concerner les faits pris en compte et les qualifier. Elle ne doit en aucun cas se fonder sur une règle ou un critère non prévu par les textes. Par exemple, pour rejeter le recours d'une personne

<sup>70</sup> TA de Melun, n°1002460 du 21 mai 2010.

<sup>71</sup> TA de Paris, n° 0905914 du 12 février 2010.

<sup>72</sup> CAA de Paris, n°09PA06667 du 12 juillet 2010 (le requérant, ayant fait une demande uniquement au titre de l'absence de logement, reprochait à la commission de ne pas avoir examiné sa demande au titre du délai anormalement long. La Cour aurait pu s'en tenir là pour rejeter ce moyen. Cependant, elle précise aussi qu'elle n'avait pas à rechercher d'office les éléments pour vérifier le caractère anormalement long ... : dans l'affaire, le requérant n'avait pas transmis ses demandes de renouvellement de logement à la commission ; il reprochait à la commission de ne pas avoir recherché d'elle-même ces renouvellements car elle en avait les moyens.) et CAA Paris, n°10PA03199 du 16 mai 2011.

<sup>73</sup> CAA de Paris, n°09PA03014 du 16 novembre 2009.

<sup>74</sup> TA de Paris, n°080629 du 29 janvier 2009.

menacée d'expulsion, une commission peut dire que, vu l'état d'avancement de la procédure, l'expulsion n'est pas proche et que des mesures sont prises pour l'éviter et qu'en conséquence, l'urgence n'est pas constituée.

En revanche, elle ne doit pas fonder le rejet sur le fait que le concours de la force publique n'a pas été demandé, car cela équivaldrait à créer une catégorie juridique qui n'existe pas : la catégorie des personnes menacées d'expulsion à l'encontre desquelles le concours de la force publique a été demandé.

Les tribunaux administratifs contrôlent le contenu de la motivation et censurent les décisions des commissions qui sont affectées d'une motivation insuffisante.

Exemples :

- La décision de la commission de médiation se bornant à indiquer que l'intéressé « ne démontre pas relever d'un des critères DALO » ne satisfait pas à l'exigence de motivation : elle ne comporte aucune indication précise des critères au regard desquels elle a examiné la demande ni des raisons pour lesquelles elle a estimé que les éléments de fait et les documents produits par l'intéressé n'étaient pas de nature à démontrer le bien-fondé de sa demande<sup>75</sup>. La décision aurait dû indiquer en quoi les critères invoqués (par exemple, insalubrité ou sur occupation) n'étaient pas remplis ou que le requérant n'avait pas apporté des éléments probants suffisants pour apprécier s'il entrait dans les critères.
- En opposant la seule qualité de propriétaire pour rejeter la demande d'un ménage de cinq personnes, alors que ce logement est insalubre, sans apprécier les possibilités effectives de se maintenir dans ce logement dans des conditions décentes ou d'accéder à un logement locatif par la vente de son bien, la commission de médiation n'a pas procédé à l'examen de la situation d'urgence<sup>76</sup>.

Le juge administratif censure également :

#### ■ Les motivations imprécises

Exemple : le seul fait de mentionner dans sa décision l'insuffisance des éléments produits par l'intéressé pour rejeter la demande ne satisfait pas aux exigences de l'article L.441-2-3 qui prévoit expressément que la décision de la commission de médiation doit être motivée<sup>77</sup>.

#### ■ Les motivations « incompréhensibles »

Exemple : La motivation « cotitularité du bail ... » ne permet pas de comprendre le véritable motif du rejet du recours du requérant qui était en fait l'irrégularité du séjour de son épouse<sup>78</sup>.

### *2.1 Décision positives en faveur d'un logement*

Elles doivent comporter la mention du motif (la catégorie de situation permettant de saisir la commission) que la commission a retenu. La commission peut décider de retenir un motif différent que celui qui a été invoqué par le demandeur si le motif adéquat ressort de l'analyse du dossier (formulaire + pièces) et que les justifications de ce motif figurent dans le dossier fourni par le requérant complété le cas échéant par l'administration (par exemple : rapport sur l'insalubrité ou l'indécence).

Exemple : Un requérant invoque l'hébergement chez un tiers. La commission trouve que cette situation ne justifie pas le DALO ; mais si le requérant invoque avoir attendu un délai anormalement long un logement social, il peut néanmoins bénéficier d'une décision favorable à ce titre.

Si plusieurs motifs sont retenus, la commission doit préciser le motif retenu à titre principal en premier.

Le juge administratif contrôle la motivation de la partie des décisions qui détermine les caractéristiques du logement et censure les motivations qui ne s'appuient pas sur une analyse correcte des faits<sup>79</sup>.

<sup>75</sup> TA de Paris, n°0811030 et 08809273.

<sup>76</sup> TA de Paris, n°0809830.

<sup>77</sup> CAA de Paris, n°09PA01810 du 2 novembre 2009.

<sup>78</sup> TA de Melun, n°0905314 et 0905707 du 30 mars 2010.

## 2.2 Les décisions de réorientation d'un recours-logement vers une formule d'hébergement, de logement de transition, de logement-foyer ou de RHVS

L'action des commissions de médiation doit s'inscrire dans la stratégie générale de la politique d'accès au logement des personnes ayant des difficultés qui vise à favoriser, autant que possible, l'accès direct à un logement pérenne, adapté et avec un accompagnement social chaque fois que cela est nécessaire, l'hébergement lui-même ne devant pas être un point de passage obligé.

Il convient de privilégier le recours au droit commun, c'est-à-dire la proposition d'un logement avec bail ordinaire et, donc, de limiter aux seules situations où cela s'avère réellement nécessaire et souhaitable dans l'intérêt des personnes :

- le recours au statut d'hébergé ;
- le recours aux structures collectives ;
- les déménagements imposés : si des étapes s'avèrent indispensables, alors il convient de préférer un changement de statut d'occupation, variable dans le temps, au sein d'un même logement, à un changement de logement. C'est pourquoi, l'accès à un logement en location-sous-location avec bail glissant peut être préconisé.

### 2.2.1 Larges pouvoirs d'appréciation de la commission

Le juge n'exerce qu'un contrôle restreint sur les décisions de réorientation. « La commission dispose des plus larges pouvoirs pour déterminer pour chaque demandeur dont elle estime qu'il est prioritaire en fonction de ses besoins le type de logement ou d'hébergement ».

Toutefois, cela ne dispense pas la commission de bien motiver sa décision.

Exemple d'éléments de motivation retenus : absence de ressources, handicap, nécessité d'un accompagnement social<sup>80</sup>, handicap nécessitant un accueil dans une structure spécialisée...

### 2.2.2 Motivation des réorientations

Ces décisions doivent comporter les motifs de fait qui conduisent la commission à prendre cette décision.

Exemples :

- Motivation convenable : Le dossier révèle des éléments démontrant que la personne n'est pas encore en capacité de prendre en charge la gestion d'un logement banal de manière autonome et a besoin d'un logement de transition.
- Motivation insuffisante : L'indication tautologique « votre demande a été requalifiée en hébergement » en s'abstenant de fournir la moindre indication quant au degré d'insertion sociale du requérant alors que ce critère est déterminant pour juger qu'une offre d'hébergement est plus appropriée qu'une offre de logement<sup>81</sup>.

## 2.3 La motivation des décisions de rejet

Elles doivent comporter les motifs de droit et de fait qui ont conduit au rejet. Ces motifs doivent être précis. Les premières décisions juridictionnelles accueillant favorablement des recours en annulation reposent très souvent sur l'insuffisance, voire l'inexistence de la motivation.

Les éléments de fait retenus par la commission pour rejeter un recours doivent être énoncés dans la motivation et susceptibles d'être prouvés en cas de contentieux.

---

<sup>79</sup> Exemple : ne pas exposer les raisons de l'attribution d'un logement de type F2 alors que la composition familiale (4 enfants à charge) était susceptible de justifier l'attribution d'un logement plus grand constitue une motivation insuffisante : TA de Montpellier, n°095107 du 9 avril 2010.

<sup>80</sup> TA de Paris, n° 0810613 du 26 février 2009.

<sup>81</sup> TA de Paris, n°0812761.

Exemple : Une décision rejetant un recours fondé sur le délai anormalement long de la part d'une personne ayant refusé une proposition de logement social adapté à ses besoins a été annulée faute pour l'administration d'être en mesure de prouver la réalité de l'offre de logement et du refus de l'intéressé<sup>82</sup>.

Les décisions de rejet doivent comporter une orientation du demandeur à chaque fois que c'est possible, en application de l'article L. 441-2-3 du CCH.

La motivation peut concerner :

### 2.3.1 L'irrecevabilité

La personne n'entre dans aucune des catégories de situation qui permettent de prétendre au DALO ou ne justifie pas de la régularité et de la permanence de son séjour en France ou sa mauvaise foi est établie.

Exemples :

- La personne invoque le mauvais état de son logement mais le logement fourni répond aux critères de la décence et le mauvais état est consécutif à son mauvais entretien par l'intéressé.
- La personne ne dispose pas d'un titre de séjour entrant dans la liste du décret du 8 septembre 2008 et renouvelé deux fois s'il s'agit d'une carte de séjour temporaire.
- La personne est constamment en impayé de loyer et n'a pas fourni d'éléments montrant qu'elle veut rembourser ses dettes et reprendre le paiement d'un loyer, alors que ses capacités contributives le permettraient ; ou elle a fait de fausses déclarations.

### 2.3.2 L'insuffisance des démarches préalables

La preuve des démarches préalables relève du requérant (voir 1.1.5).

### 2.3.3 Le caractère imprécis des déclarations

Exemple : Les indications portées dans le formulaire de demande sur la composition de son ménage étaient contradictoires avec celles portées sur sa fiche de demandeur social et dépourvues de précision suffisante sur l'identité de certaines personnes, la commission n'est pas en mesure de définir les caractéristiques du logement<sup>83</sup>.

### 2.3.4 L'insuffisance d'éléments probants fournis par le requérant à l'appui de la situation qu'il invoque

Principes :

- Le recours DALO est déclaratif.
- La charge de la preuve incombe, comme pour tout recours, au requérant. Il doit donc fournir à l'appui de son recours des pièces obligatoires concernant notamment son identité et la régularité et la permanence de son séjour en France pour les étrangers. Les pièces obligatoires et les pièces facultatives, mais recommandées et différentes selon les situations figurent désormais dans le formulaire et la notice. Les pièces obligatoires doivent être fournies d'emblée sauf s'il est avéré que le requérant est dans l'impossibilité de produire de tels documents.

En revanche, il appartient aux services instructeurs de rechercher auprès de services publics des informations ou des confirmations que le requérant ne peut, ni ne doit apporter.

En effet, selon les situations,

- Soit la preuve peut être effectivement fournie par l'intéressé : cas du délai anormalement long, cas des personnes hébergés en structure d'hébergement ou en logement de transition, cas des personnes dépourvues de logement au sens strict.

<sup>82</sup> TA de LYON 10 mars 2009.

<sup>83</sup> TA de Paris, n°0912830 du 12 février 2010.

- Soit la preuve ne peut que partiellement être apportée par l'intéressé et son dossier doit être complété par des informations recueillies auprès d'autres services publics ou via une enquête : cas des personnes hébergées chez des tiers ou suroccupés quand l'urgence du relogement n'apparaît pas clairement.
- Soit la preuve est du ressort des services publics : cas des personnes déclarant être logées dans des logements non décents, insalubres ou dangereux ou dans des locaux impropres à l'habitation : la qualification juridique de la situation de mal logement ne peut être effectuée par le requérant et doit être établie par un service public compétent (services publics - ARS, Service Communal d'Hygiène et de Santé - SCHS, CAF, opérateurs dans les zones en cours d'OPAH, de PIG, ou prestataire extérieur).

La loi du 25 mars 2009 prévoit que lorsqu'une situation est signalée à la commission de médiation comme relevant de l'habitat indigne, la commission se prononce au vu d'un rapport qui permet de confirmer ou non la qualification juridique de la situation invoquée, ce qui signifie que la charge de la preuve de la qualification de l'état du logement incombe à l'administration et non au requérant. Il convient toutefois que celui-ci fournisse assez d'éléments significatifs pour que la situation soit caractérisée comme justifiant une investigation.

### 2.3.5 L'inéligibilité

La personne bien que relevant d'une catégorie mentionnée par la loi n'est pas dans une situation pouvant être qualifiée de prioritaire et n'a pas à être relogée en urgence.

Exemples :

- Une personne attend depuis un délai anormalement long un logement social mais elle est déjà logée dans le parc HLM sans suroccupation.
- Personne hébergée dans une structure d'hébergement depuis peu de temps et le rapport social du gestionnaire de la structure indique qu'elle n'est pas prête à gérer son logement de manière autonome.

Mais pour rejeter un recours intenté sur le fondement de l'une des cinq catégories (hors délai anormalement long), la commission ne saurait invoquer le caractère récent de la démarche de demande de logement social car l'ancienneté de celle-ci n'est pas un critère (voir point 5).

## 3. Le contenu de la décision concernant les caractéristiques du logement

La loi prévoit que la commission détermine en tenant compte de ses besoins et de ses capacités les caractéristiques du logement. La disposition est impérative, ce qui signifie que la commission doit se prononcer sur ce point.

En revanche, le préfet s'il doit tenir compte des préconisations de la commission, lorsqu'il désignera le bénéficiaire à un bailleur après avoir fixé le périmètre de relogement, peut aussi prendre en considération des éléments dont ne disposait pas la commission qui le conduisent à s'écarter de ce qu'elle a indiqué ou être confronté à des situations individuelles ayant évolué. Le préfet peut aussi prendre en compte des éléments de contexte local dont la commission ne dispose pas. Il doit garder sa liberté de manœuvre, dans l'intérêt même des requérants.

Toutefois, en cas de contentieux, le préfet devra justifier les raisons pour lesquelles il s'est le cas échéant écarté des préconisations de la commission. Aussi est-il recommandé de ne pas faire de préconisations trop détaillées ; elles peuvent, par exemple, comporter des options ou des fourchettes.

L'article R. 441-16-2 du CCH, issu de l'article 7 du décret n°2011-176 du 15 février 2011, précise que les besoins s'apprécient en fonction de la taille et de la composition du foyer au sens de l'article L. 442-12, de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes. Ils peuvent également tenir compte de tout

autre élément pertinent propre à la situation personnelle du demandeur ou des personnes composant le foyer.

En cas de handicap, la commission peut préciser les adaptations nécessaires (exemples : chambre indépendante, douche). Il est toutefois recommandé qu'elle s'abstienne de préconiser des adaptations à des besoins spécifiques rendant nécessaires des travaux, ce qui risque de faire obstacle à ce qu'une proposition soit faite dans les délais réglementaires.

La commission ne se prononce sur la localisation que si elle estime que l'emplacement du logement doit prendre en compte des contraintes importantes concernant la situation de la personne.

Au vu des pièces jointes et des éléments complémentaires que peut avoir réunis le service instructeur, les points sur lesquels peut porter la préconisation sont, par exemple, la nature du logement ou de l'hébergement au sens de la loi DALO, c'est-à-dire incluant les logements de transition et la taille du logement (en tenant compte aussi du niveau des ressources déclaré).

La notion de « capacités » ne fait en revanche pas l'objet de précisions réglementaires. Cela implique que la dépense de logement prévisible ne doit pas d'une manière générale être prise en compte par la commission lorsqu'elle définit les caractéristiques du logement et qu'elle doit s'en tenir notamment concernant la taille du logement à ce qui correspondra aux besoins de la famille. Toutefois, la commission ne doit pas s'interdire de rechercher la meilleure conciliation possible entre les besoins de la famille et la dépense de logement qu'elle pourra supporter.

Cas particulier du regroupement familial :

- En cas de regroupement familial autorisé, la commission prend en compte la composition de la famille complète qui sera présente quand le regroupement autorisé sera effectif.
- En cas de demande de regroupement déposée démontrée par une attestation de dépôt de demande de regroupement familial, la commission prend en compte dans sa décision la taille de la famille qui sera issue du regroupement mais de manière conditionnelle, la validité de sa préconisation en termes de taille du logement étant subordonnée à l'autorisation de regroupement.

En ce qui concerne les recours en vue d'un hébergement ou réorientés vers ce type de solution, la commission évalue la situation sociale et le parcours résidentiel du ménage. Bien qu'elle n'y soit pas tenue, la commission peut en effet déterminer le type de solution qu'il convient de proposer à la personne. Le décret du 22 avril 2010 l'y encourage en prévoyant que le délai de mise en œuvre de la décision sera différent si la commission a préconisé une formule de type logement de transition ou logement-foyer (trois mois au lieu de six semaines).

#### **4. Le contenu de la décision concernant la nécessité ou non d'un accompagnement social**

La loi du 25 mars 2009 prévoit que la commission détermine aussi le cas échéant la nécessité d'un diagnostic social préalable au relogement ou d'un accompagnement social à l'appui du relogement ou de l'accueil dans un hébergement ou assimilé. Les termes « le cas échéant » signifient que la situation du demandeur n'appellera pas toujours une telle préconisation. En revanche, la commission doit se poser la question systématiquement et, si nécessaire, faire ladite préconisation. Celle-ci peut porter :

- Soit sur la nécessité d'un diagnostic social si la commission n'a pas eu assez d'éléments pour se prononcer sur la nécessité d'un accompagnement social, mais qu'elle estime que le relogement ou l'hébergement ne peut s'effectuer dans de bonnes conditions sans qu'un tel diagnostic ait été fait.
- Soit sur la nécessité d'un accompagnement social, si la commission a disposé d'un diagnostic social concluant en ce sens ou si elle estime avoir suffisamment d'éléments sur la situation de la personne pour le préconiser. Par exemple, une personne en voie d'insertion sociale peut obtenir une décision favorable pour un logement ordinaire par opposition à un logement de transition, mais à condition qu'un accompagnement social lui soit proposé, pour une certaine période.

Ces préconisations devront figurer dans la décision afin de permettre au préfet et au bailleur de savoir ce qu'il convient de faire. Cela permettra aussi au bénéficiaire du DALO de savoir que de telles mesures lui seront proposées, même si la loi ne subordonne pas le relogement à leur acceptation par l'intéressé. Cependant, le juge a pu considérer que le refus par le requérant d'un accompagnement social pourtant préconisé par la commission ne mettait pas l'administration en mesure d'exécuter la décision portant sur l'attribution d'un logement laquelle n'est pas dissociable de la demande d'accompagnement<sup>84</sup>.

Lorsque la décision est accompagnée d'une lettre de transmission, celle-ci peut inviter le demandeur à prendre contact avec les services sociaux et lui indiquer les contacts utiles. Cette information doit de toute façon être réalisée au plus tard au moment de l'offre de logement, en application de l'article L. 441-2-3 II : « *Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du représentant de l'Etat dans le département une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social intervenant sur le périmètre défini au septième alinéa du présent article et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission.* »

## 5. Information quant à la portée de la décision

L'article R.441-18-2 du CCH, issu de l'article 9 du décret n° 2011-176 du 15 février 2011 précise que quand la commission de médiation reconnaît, soit que le demandeur est prioritaire et doit se voir attribuer un logement en urgence, soit qu'il doit être accueilli dans une structure d'hébergement, elle informe l'intéressé qu'au titre de cette décision il recevra une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités ou une proposition d'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale et qu'en cas de refus de cette offre ou de cette proposition il risque de perdre le bénéfice de la décision en application de laquelle l'offre ou la proposition non manifestement inadaptée à sa situation particulière lui est faite.

## III L'EXECUTION DES DECISIONS DES COMMISSIONS DE MEDIATION ET LE RECOURS EN INJONCTION

### 1. L'obligation du Préfet est déterminée par la situation prise en compte par la commission, actualisée, le cas échéant :

Le préfet doit tenir compte de la situation du requérant telle qu'elle ressortait du dossier de saisine et que la commission a prise en compte dans la détermination des caractéristiques du logement. Cela vaut pour la composition de la famille, pour le handicap...

Mais le décret du 15 février 2011 prévoit que la situation doit être mise à jour des événements survenus depuis la décision et qui l'ont modifiée. Le demandeur est tenu d'informer le préfet de département destinataire de la décision de la commission de médiation de tout changement dans la taille ou la composition du ménage (Article R 441-16-2, al 2). Le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel le logement à attribuer doit être situé, et le bailleur, lorsqu'il propose une offre de logement tenant compte des besoins et capacités du demandeur, apprécient ces derniers à la date à laquelle ils lui proposent un logement, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la commission (Article R 441-16- 2, al 3).

Cette dernière disposition signifie que les évolutions naturelles du ménage pouvant conduire à une meilleure adaptation de la solution proposée sont prises en compte, mais non que le requérant peut

---

<sup>84</sup> TA de Toulouse, n°1002476 du 14 octobre 2010 concernant un accompagnement social pour assurer la jouissance paisible d'un logement. Rejet du recours en injonction.

faire valoir au moment du relogement une situation totalement différente qui justifierait d'un nouveau recours amiable.

**2. Le juge, sans revenir sur la décision de la commission en tant qu'elle a reconnu la priorité et l'urgence du besoin de logement, se livre à une évaluation de la situation du requérant au moment où il se prononce et vérifie la persistance de l'urgence.**

Cela vaut, tant pour l'examen des recours en injonction, que lors des liquidations d'astreintes. Cela concerne notamment les personnes ayant trouvé une solution entre la date de la décision de la commission et la date de l'examen du recours.

Exemples :

- Requérante reconnue prioritaire par la commission au motif qu'elle était dans des locaux suroccupés avec au moins une personne mineure. Personne devenue locataire d'un logement dont la surface ne permet pas de le considérer comme sur occupé. Par ce changement intervenu, la demande ne peut plus être considérée comme urgente<sup>85</sup>.
- Rejet du recours en injonction pour changement survenu dans la situation du requérant qui avait retrouvé un logement, sa demande ne pouvant plus être regardée comme devant être satisfaite d'urgence. De plus, un loyer représentant un effort de 24 % du revenu mensuel n'est pas considéré comme excessif<sup>86</sup>.

**3. Le juge apprécie la réalité de la proposition et le caractère adapté ou non du logement proposé aux besoins et aux capacités du ménage**

La réalité de la proposition doit être démontrée par l'administration en cas de contentieux.

Exemple : une personne à laquelle le bailleur aurait téléphoné trois fois, mais qui le conteste sera considérée comme n'ayant pas reçu de proposition adaptée<sup>87</sup>.

L'adaptation doit également être démontrée :

■ Localisation géographique

Exemples :

- L'absence de raisons impérieuses, à savoir le caractère trop éloigné d'une commune (enfants scolarisés, recherche d'emploi, suivi médical) n'a pas été de nature à justifier le refus d'un logement et a entraîné le rejet d'une demande de liquidation de l'astreinte<sup>88</sup>.
- Refus d'un logement au motif qu'il n'était pas situé dans l'agglomération où l'intéressé souhaitait rester pour des raisons médicales, familiales et sociales. Le logement proposé est considéré comme adapté en raison de la faible distance entre le logement proposé et l'agglomération et de l'existence de moyens de transports en commun<sup>89</sup>.
- Le juge reconnaît qu'une proposition de logement situé à 125 Km de Montpellier, alors que les trois enfants du couple sont scolarisés à l'université de Montpellier ne saurait être réputé adaptée au besoin de la famille<sup>90</sup>.
- Refus d'un logement au motif qu'il se situe en bâtiment collectif et non en zone pavillonnaire<sup>91</sup>.

■ Coût du logement

Exemple : Refus d'un logement au motif qu'il entraîne une augmentation prévisible des charges par rapport à son actuel domicile ; le caractère excessif par rapport à ses capacités financières n'est pas établi<sup>92</sup>.

<sup>85</sup> TA de Paris, n°1004400 du 17 mai 2010.

<sup>86</sup> TA de Paris, n°1005495 du 18 mai 2010.

<sup>87</sup> TA de Toulouse, n° 0904203 du 30 juin 2010.

<sup>88</sup> TA de Montpellier, n°1001255 du 12 avril 2010.

<sup>89</sup> TA de Pau, n°1000630 du 19 mai 2010.

<sup>90</sup> TA de Montpellier, n°101712 du 5 mai 2010.

<sup>91</sup> TA de Grenoble, n°1000151 du 25 mars 2010.

<sup>92</sup> TA de Toulouse, n°1000424 du 25 mars 2010.



A l'opposé, le juge peut considérer le loyer du logement proposé comme trop élevé au regard des ressources du requérant prises en compte dans leur intégralité<sup>93</sup>.

Mais en cas de refus de l'intéressé fondé sur des considérations de convenances personnelles, l'Etat est déchargé de ses obligations.

Exemples :

- En dehors du cas où il y aurait eu atteinte grave à son intégrité physique, le demandeur ne peut se prévaloir de l'insécurité du quartier dans lequel le logement est placé<sup>94</sup>.
- Le demandeur ne peut invoquer des doléances sur l'état du logement concernant la peinture, le chauffage, le bruit, le stationnement alors que ce logement correspond aux normes d'habitabilité du code de la construction et de l'habitation<sup>95</sup>.
- De même, le refus d'une proposition de logement au motif qu'il est situé au rez-de-chaussée et serait donc exposé à des nuisances sonores ne peut permettre de regarder la demande du requérant comme devant toujours être satisfaite d'urgence<sup>96</sup>.

#### **4. Le juge prend en compte l'existence d'une collaboration de l'intéressé à la mise en place de la solution proposée pour exécuter la décision de la commission**

Le fait pour le requérant de ne pas avoir communiqué à l'administration de coordonnées permettant de le joindre peut être considéré comme un refus de collaborer et justifier un rejet du recours en injonction.

Exemples :

- Ne pas avoir pris les dispositions nécessaires pour être joignable par courrier ou par téléphone doit être regardé comme ayant fait obstacle à la poursuite de la procédure d'hébergement<sup>97</sup>.
- La requérante n'établit pas qu'elle a effectué les démarches nécessaires auprès des services préfectoraux et de la commission de médiation pour les informer d'un changement d'adresse et est ainsi considérée comme ayant fait obstacle à la poursuite de la procédure d'attribution d'un logement<sup>98</sup>.

En vertu du décret du 15 février 2011, le demandeur est tenu d'informer le préfet de département destinataire de la décision de la commission de médiation de tout changement de l'adresse à laquelle le courrier doit lui être adressé (Article R.441-16-2, al 2).

De même, l'absence de production par le demandeur des pièces justificatives pour l'attribution d'un logement peut aussi entraîner le rejet du recours en injonction<sup>99</sup>.

**En revanche, lorsque l'échec de la procédure n'est pas imputable au requérant, le recours sera accueilli favorablement par le juge.**

Exemples :

- Le fait que la requérante terminait ses études d'assistante sociale, que son contrat de recrutement ne devait intervenir qu'en septembre 2009 et que le bailleur n'a pas souhaité patienter constitue un échec de la procédure non imputable à la requérante<sup>100</sup>.
- Un requérant n'a pas de sa propre initiative refusé un logement en se bornant à suivre de bonne foi les recommandations d'un bailleur qui lui proposait de demander un F3 au lieu d'un F2101.

<sup>93</sup> TA de Montpellier, n°1004556 du 17 décembre 2010.

<sup>94</sup> TA de Lyon, n° 1002963 du 6 juillet 2010.

<sup>95</sup> TA de Dijon, n°1002614 du 13 janvier 2011.

<sup>96</sup> TA de Paris, n°1020209 du 16 février 2011.

<sup>97</sup> TA de Melun, n°1001541 du 20 avril 2010.

<sup>98</sup> TA de Melun, n°0907377 du 22 avril 2010.

<sup>99</sup> TA de Lyon, n°1004043 du 21 septembre 2010 et TA de Toulon, n°1001429 du 1er février 2011.

<sup>100</sup> TA de Melun, n°0909031 du 2 avril 2010.

<sup>101</sup> TA de Melun, n°1000480 du 2 avril 2010.

**5. Le fait d'être désigné par la commission de médiation prioritaire et urgent pour l'attribution d'un logement ne supprime pas la nécessité pour le requérant de renouveler sa demande de logement afin qu'il figure dans la liste des demandeurs de logements sociaux. La commission de médiation le précise dans sa décision.**

Le juge sanctionne cette négligence du demandeur qui a fait échec à la procédure d'attribution soit en rejetant directement le recours<sup>102</sup>, soit en prononçant une injonction mais sans astreinte<sup>103</sup>.

**6. Les conséquences du refus d'un logement imputable au requérant (positions divergentes)**

Le juge refuse le plus souvent d'ordonner le relogement (jurisprudence de la majorité des tribunaux) en cas de refus d'un logement adapté.

Exemple : Refus successif de deux logements par le requérant alors qu'ils répondaient à ses besoins et capacités. Le recours en injonction est rejeté mais le requérant restera fondé à demander une nouvelle offre<sup>104</sup>.

Parfois, il ordonne néanmoins le relogement, mais sans astreinte<sup>105</sup>.

**7. La fixation du montant de l'astreinte par le juge**

Il ressort de l'article L.441-2-3-1 du CCH que le législateur, en précisant que le montant de l'astreinte devait être déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement adapté aux besoins du demandeur, n'a pas entendu limiter le montant de cette astreinte au montant du loyer moyen de ce logement, mais permettre qu'elle soit modulée, selon les circonstances de l'espèce. Le juge dispose ainsi de la faculté de moduler le montant de l'astreinte en fonction des critères tenant notamment à la taille de la famille, à la vulnérabilité particulière du demandeur, à la célérité et aux diligences de l'Etat, tant lors de la fixation de l'astreinte que lors de sa liquidation et, le cas échéant, de la fixation d'une nouvelle astreinte pour la période ultérieure<sup>106</sup>.

Exemples :

- Une demande d'accueil en urgence concernant une requérante, son mari et leur fils souffrant et malade, qui étaient hébergés dans un local insalubre, doit être satisfaite avec une urgence toute particulière, et étant donné l'absence d'offre d'hébergement ; ces éléments ont conduit le juge à prononcé une astreinte de 350 euros par jour de retard<sup>107</sup>.
- A l'opposé, le juge a prononcé des injonctions sans astreinte lorsque l'attribution d'un logement était sur le point d'être effective ou lorsque le requérant était hébergé dans une résidence sociale alors qu'il devait bénéficier d'un logement<sup>108</sup>.

**Procédure contentieuse administrative des recours en injonction**

Selon l'article R. 811-1 du code de justice administrative, le tribunal administratif statue en premier et dernier ressort sur les requêtes mentionnées à l'article R. 778-1<sup>109</sup>.

<sup>102</sup> TA de Paris, n°1011715 du 5 novembre 2010, n°1012773 du 31 décembre 2010 et n°1016576 du 28 janvier 2011.

<sup>103</sup> TA de Montpellier, n°1003926 du 3 novembre 2010.

<sup>104</sup> TA de Marseille, n°0909087 du 16 mars 2010.

<sup>105</sup> TA de Marseille, n°1000678 du 2 avril 2010.

<sup>106</sup> CE, avis n°333825 du 2 juillet 2010 / TA Amiens, n°1002550 / n°1002552 du 19 novembre 2010.

<sup>107</sup> TA de Paris, n°1015323 du 17 novembre 2010.

<sup>108</sup> TA de Paris, n°1016966 du 28 décembre 2010 et n°1018683 du 30 décembre 2010.

<sup>109</sup> Article R778-1.

Sont présentées, instruites et jugées selon les dispositions du présent code, sous réserve des dispositions particulières du code de la construction et de l'habitation et des dispositions du présent chapitre :

1° Les requêtes introduites par les demandeurs reconnus par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, en application des dispositions du II du même article, et qui n'ont pas, passé le délai mentionné à l'article R. 441-16-1 du même code, reçu une offre de logement tenant compte de leurs besoins et de leurs capacités ;

2° Les requêtes introduites par les demandeurs reconnus par la commission de médiation comme prioritaires pour un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à

Le recours en injonction est le seul recours recevable en cas de non-exécution de la décision de la commission, à l'exclusion des autres formes de recours, telles que par exemple le recours pour excès de pouvoir.

Exemple : L'absence d'exécution de l'obligation de fournir un logement dans les délais, à supposer qu'elle puisse s'analyser comme un refus du Préfet de proposer un logement, est un acte non détachable de la procédure de plein contentieux organisée par les dispositions de l'article R 778-1 CJA et n'est donc pas susceptible de faire l'objet d'un REP (injonction avec astreinte tout de même prononcée)<sup>110</sup>.

La non-exécution des décisions des commissions de médiation ne saurait donner lieu à des formes d'astreinte autres que celles prévues par la loi.

Exemple : Le régime d'astreinte spécifique à la procédure de mise en œuvre du DALO exclut que le juge puisse prononcer une astreinte sur le fondement du L911-1 et L911-3 du CJA<sup>111</sup>.

La procédure organisée par les dispositions du CCH et de l'article R 778-1 et suivant du CJA a exclusivement pour objet de permettre aux personnes reconnues prioritaires de saisir le juge administratif pour qu'il soit enjoint à l'Etat d'assurer le logement.

Les conclusions tendant à la condamnation de l'Etat au paiement d'une indemnité sont étrangères à la procédure et sont donc irrecevables<sup>112</sup>.

Constituent d'autres motifs de rejet de la condamnation de l'Etat à verser des dommages et intérêts : la diligence de l'Etat qui a assuré le relogement du requérant, le fait que le requérant se borne à alléguer un préjudice purement moral qui résulterait d'un retard dans son relogement et des frais de procédure qui ont été pris en charge par l'aide juridictionnelle. Ces éléments ne justifient, ni d'un manquement caractérisé de l'Etat à ses obligations, ni, en tout état de cause, d'un préjudice indemnisable<sup>113</sup>.

### **Recours indemnitaires**

Des recours indemnitaires peuvent être toutefois exercés au titre des procédures de droit commun. A ce sujet, le tribunal administratif de Paris considère notamment que l'absence de relogement, dans les délais, d'un requérant désigné comme prioritaire et devant être logé en urgence par la commission de médiation, constituait une carence de l'Etat susceptible d'engager sa responsabilité pour faute. Le tribunal n'indemnise que les troubles dans les conditions d'existence qu'il évalue de manière forfaitaire<sup>114</sup>.

---

vocation sociale, en application des dispositions du III ou du IV de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation, et qui n'ont pas, passé le délai mentionné à l'article R. 441-18 du même code, été accueillis dans l'une de ces structures, logements ou établissements ;

3° Les requêtes introduites par les demandeurs qui, en l'absence de commission de médiation, ont saisi le préfet en application du quatrième alinéa du I de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et qui n'ont pas, passé le délai prévu par l'article R. 441-17 du même code, reçu une offre de logement tenant compte de leurs besoins et de leurs capacités.

<sup>110</sup> TA Paris, n°1001087 du 12 mai 2010 / n°1013569 du 12 novembre 2010 / n°1012922 du 18 novembre 2010.

<sup>111</sup> TA Paris, n°0919740 du 31 mars 2010 / n°0919609 du 31 mars 2010 / n°0919663 du 31 mars 2010.

<sup>112</sup> TA Paris n°1002553 du 12 mai 2010.

<sup>113</sup> TA Amiens, n°1001352 du 16 novembre 2010.

<sup>114</sup> TA Paris, n°1004946 du 17 décembre 2010.

## IV LISTE DES ANNEXES

1. DEFINITIONS DE L'HEBERGEMENT, DES LOGEMENTS DE TRANSITION, DES LOGEMENT-FOYERS ET DES RHVS
2. LA PREVENTION DES EXPULSIONS
3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL
4. NOTION DE NON-DECENCEE

## 1. DEFINITIONS DE L'HEBERGEMENT, DES LOGEMENTS DE TRANSITION, DES LOGEMENT-FOYERS ET DES RHVS

**Demandeurs DALO : Catégorie « demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale »**

La **commission de médiation** peut "être saisie sans condition de délai par « le demandeur, de bonne foi, [...], hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition, un logement foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale [...] » (CCH : art. L.441-2-3 II, 2e alinéa complété par la loi du 25 mars 2009 : art 75).

Le **décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007** attribue au logement de transition et à l'hébergement des délais différents pour l'appréciation du caractère prioritaire des demandeurs.

« [...] être hébergées dans une structure d'hébergement de façon continue depuis plus de six mois ou logées dans un logement de transition depuis plus de dix-huit mois. » Il appartient à la commission d'apprécier si elle considère que les conditions d'habitat du requérant relèvent de l'hébergement, du logement de transition ou du logement. **Le critère classique de distinction entre l'hébergement et le logement** est la gratuité ou non de l'occupation.

La location suppose le paiement d'un loyer, alors que l'hébergement est gratuit (code civil : art. 1876). Par définition, l'hébergé ne rémunère pas le droit d'usage, ce qui n'exclut pas de pouvoir demander le remboursement de charges : frais d'entretien, eau, électricité, impôt<sup>115</sup> Mais un loyer, même faible, suppose l'existence d'un bail<sup>116</sup>.

C'est ainsi que le bénéficiaire d'un prêt d'appartement, s'il ne doit, ni loyer, ni indemnité d'occupation, peut être tenu de rembourser au prêteur sa part de taxes ou de consommations diverses (gaz, électricité, par exemple). La participation doit rester suffisamment modeste pour ne pas être assimilable à un loyer. Sinon, l'hébergé est de fait locataire (ou sous-locataire). Rappelons que le versement d'une aide personnelle au logement est conditionné par le paiement d'un loyer et présume donc l'existence d'un statut locatif.

Le contrat d'hébergement est régi par les articles 1874 à 1891 du code civil ; le contrat de bail par les articles 1708 à 1762 du même code.

Ce critère peut également trouver application dans le cas du logement de transition.

### ■ HEBERGEMENT DANS UNE STRUCTURE D'HEBERGEMENT DE FAÇON CONTINUE

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violences, notamment). L'hébergement est provisoire. Il ne donne pas lieu à l'établissement d'un bail, ni au versement d'un loyer, ce qui n'exclut pas une participation financière des personnes accueillies (en fonction des ressources des intéressés pour les hébergements en CHR). Les personnes hébergées signent un contrat de séjour.

Entrent dans cette catégorie :

- l'hébergement en centre d'hébergement d'urgence : toute personne accueillie dans une structure d'hébergement d'urgence doit pouvoir y bénéficier d'un accompagnement personnalisé et y demeurer, dès lors qu'elle le souhaite, jusqu'à ce qu'une orientation lui soit proposée. Cette orientation est effectuée vers une structure d'hébergement stable ou de soins, ou vers un logement, adaptés à sa situation ;
- l'hébergement en centre de stabilisation ;

<sup>115</sup> CA Paris 2.6.64 / Cass. Soc. : 16.1.53.

<sup>116</sup> Cass. Soc. : 31.1.58.

- l'hébergement en centre d'hébergement et de réinsertion sociale. L'admission dans la structure est faite pour une durée déterminée calée sur la durée d'admission à l'aide sociale.

## ■ **LOGEMENTS DE TRANSITION (occupation de plus de 18 mois)**

Le logement de transition est un logement dans lequel l'occupant ne peut pas rester durablement car il a vocation à constituer une étape vers le logement de droit commun (comité de suivi DALO, Rép. Min. n° 2354, JO Sénat Q. 20 novembre 2008 p. 2334).

### **1) Sous-location dans le parc HLM (CCH : articles L. 442-8 à L.442-8-2) ou celui des SEM(CCH : article L.481-2)**

Certains organismes ou associations (précisément listés) peuvent prendre ces logements en location pour les sous-louer à des personnes en difficulté.

Le sous-locataire perd son droit au maintien dans les lieux en cas de rupture du contrat principal (cessation ou résiliation) ou dès le refus d'une offre de relogement correspondant à ses besoins et possibilités. Il perd également ce droit dès lors qu'il ne remplit plus les conditions pour être logé par les organismes précités, conditions devant être précisées au contrat de sous-location.

La sous-location peut faire l'objet d'un bail glissant qui permet au sous-locataire de devenir locataire en titre au terme d'un certain délai.

### **2) Sous-location dans le parc privé conventionné (CCH : art. L. 353-20)**

#### **a) Sous-location dans le parc privé conventionné ANAH**

- S'agissant des logements conventionnés à loyer du secteur social et très social (CCH :articles L.321-8 et L. 353-20)

La durée du contrat de sous-location est librement fixée par la structure qui assure l'intermédiation.

Le locataire principal peut donner congé au sous-locataire qui refuse une offre de logement correspondant à ses besoins et possibilités (CCH : articles L. 353-20 et L. 442-8-1).

Même si cela n'est pas expressément prévu par les textes, le terme du contrat principal entraînera la fin du contrat de sous-location.

- S'agissant des logements conventionnés à loyer intermédiaire (CCH : art. L. 321-4).

La sous-location peut être consentie en vide ou en meublée et ne fait pas l'objet d'une réglementation spécifique. Elle est donc soumise aux seules dispositions du Code civil.

#### **b) Sous-location dans le parc privé conventionné autres que l'ANAH**

La durée du bail de sous-location est de trois ans et se reconduit par période de trois ans pendant le cours de la convention conclue avec l'Etat.

Le locataire principal peut donner congé au sous-locataire qui refuse une offre de logement correspondant à ses besoins et possibilités (CCH : articles L.353-20 et L.442-8-2).

Même si cela n'est pas expressément prévu par les textes, le terme du contrat principal entraînera la fin du contrat de sous-location.

### **3) Intermédiation des bailleurs sociaux dans le parc privé**

Les organismes HLM (offices publics de l'habitat, sociétés anonymes ou sociétés coopératives) peuvent désormais intervenir sur le parc locatif privé en prenant à bail :

- soit des logements vacants depuis plus d'un an pour les donner en sous-location à des personnes physiques (comme par le passé),

- soit en prenant à bail des logements conventionnés ANAH à loyer « intermédiaire », « social » ou « très social », pour les sous-louer, meublés ou non, à des personnes éprouvant des difficultés particulières (CCH : art. L.301-1 II) ou à celles dont la situation nécessite une solution locative de transition. Le contrat de sous-location est conclu pour une période d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée à l'initiative du bailleur qui doit proposer, trois mois avant le terme définitif du contrat, une solution de logement correspondant aux besoins et aux possibilités des sous-locataires.

Les sous-locataires peuvent mettre fin au contrat à tout moment en respectant un préavis d'un mois.

Le bailleur qui souhaite donner congé, ne peut le faire, que pour un motif légitime et sérieux ou en cas de refus d'une offre de relogement définitif correspondant aux besoins et possibilités du sous-locataire, en respectant un préavis de trois mois.

#### **4) Autres dispositifs d'intermédiation relevant du logement de transition dans le parc privé non conventionné**

##### **■ Louez solidaire**

Le dispositif «Louez solidaire et sans risque» concerne uniquement la ville de Paris. Ce dispositif permet aux ménages en situation précaire d'être hébergés temporairement dans des conditions décentes durant 18 mois maximum. Le contrat proposé aux occupants est soit un contrat d'hébergement, soit un contrat de location.

La ville s'engage à ce qu'ils intègrent un logement définitif au terme de ce délai.

##### **■ Solibail**

Afin de diversifier les modalités de l'hébergement des personnes démunies (notamment celles résidentes en hôtels ou dans des structures d'hébergement), une expérimentation d'intermédiation locative a été mise en place en Ile-de-France à la fin de l'année 2008. Dans un premier temps étaient concernés les départements des Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Paris. Après la phase d'expérimentation, le dispositif a été étendu, à partir de 2009, à l'ensemble de l'Ile-de-France\* et à 5 autres régions prioritaires, avec un objectif de captation de 5000 logements, dont plus de la moitié pour la région francilienne.

Ce dispositif permet aux associations de prendre en location des logements dans le parc privé afin d'y accueillir des ménages en difficulté par le biais de la sous-location ou du mandat de gestion. La subvention versée aux associations couvre les coûts de prospection, les frais de prise de bail, le différentiel entre le loyer réel (dans la limite d'un plafond) et la contribution payée par le ménage, la vacance et les frais de remise en état à la relocation ainsi que l'accompagnement des ménages. Le locataire peut bénéficier de l'allocation de logement qui est versée en tiers payant, l'association réalisant toutes les démarches permettant au ménage de bénéficier de cette aide.

La durée d'occupation est de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois avec un maximum de 18 mois.

##### **■ LOGEMENTS-FOYERS (CCH : art. L.633-1 et suivants)**

Conventionné ou non à l'aide personnalisée au logement, un logement-foyer est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

---

\* Ce dispositif a été étendu par la circulaire du 5 mars 2009 relative à l'hébergement à l'ensemble de l'Ile-de-France. Un appel à projets a été lancé au printemps 2009, auquel une dizaine d'opérateurs ont répondu. Il sera suivi par la signature de conventions fixant des objectifs quantitatifs à chacun d'eux.

Entrent ainsi dans la catégorie des logements foyers : les résidences sociales, les pensions de famille, les foyers de travailleurs migrants, les foyers de jeunes travailleurs, les résidences pour étudiants, les établissements hébergeant des personnes âgées ou handicapées.

Certaines de ces structures ont vocation à accueillir durablement les personnes, notamment les pensions de famille et les établissements hébergeant pour personnes âgées (EHPA ou EHPAD) ou pour personnes handicapées.

Un contrat d'occupation 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.

■ **RESIDENCE HOTELIERE A VOCATION SOCIALE / RHVS (CCH : art. L. 631-11/ circulaire du 11.9.06 / décret du 15.5.07/ circulaire du 8 avril 2008)**

La résidence hôtelière à vocation sociale est un établissement commercial d'hébergement agréé par l'Etat constitué d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut éventuellement l'occuper à titre de résidence principale.

L'occupant est un client qui s'acquitte d'une nuitée. Néanmoins, selon le public et la durée de l'accueil, l'occupation semble pouvoir être réalisée sous différents montages juridiques (la location meublée réglementée / CCH : art. L 632- 1 et suivants, le Code civil, l'hébergement avec ALT).

La seule contrainte imposée par les textes est que les logements réservés aux personnes en difficulté (CCH : art. L. 301-1 II) font l'objet d'une tarification du prix de nuitée maximal, fixé dans l'agrément de la résidence.

Ce prix de nuitée ne peut être supérieur à 20 euros. Ce montant est révisé annuellement au 1<sup>er</sup> janvier, par référence à l'indice de référence des loyers. L'agrément prévoit la dégressivité de ce prix de nuitée en cas de location à la semaine ou au mois par une même personne d'un logement réservé.



## 2. LA PREVENTION DES EXPULSIONS

### Les outils mobilisables

A ce titre, les principaux outils mobilisables après résiliation du bail sont les suivants :

- Outils mobilisables en vue du maintien dans le logement :
  - Le maintien du versement des APL dans le parc social est possible, après résiliation du bail, en cas de signature d'un protocole de cohésion sociale (article 98 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale). Le protocole est conclu pour une durée maximale de 2 ans, et il peut être prolongé de 3 années supplémentaires en cas de modification du plan d'apurement. Le rétablissement de l'APL intervient y compris pour la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole. Dès lors que l'occupant respecte ses engagements figurant au protocole, le bailleur doit renoncer à poursuivre la procédure judiciaire d'expulsion et, au terme du protocole, conclure un nouveau bail avec l'occupant.
  - Les Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) peuvent accorder des aides financières aux ménages défavorisés ayant des difficultés à faire face à leurs dépenses de logement, qu'il s'agisse du paiement des loyers ou des dépenses d'énergie et d'eau.
  - Des mesures d'accompagnement social ou budgétaire (ASLL, AVDL, MASP) peuvent, lorsque le logement occupé correspond aux besoins et aux capacités du ménage, faciliter la reprise des paiements.
  - Enfin, des solutions d'intermédiation locative (gestion locative sociale, voire sous-location) peuvent, le cas échéant, permettre de désamorcer le conflit entre propriétaire et locataire.
- Outils mobilisables en vue d'un relogement
  - Outils de mobilisation de logements à loyer abordable (PLAI, résidences sociales...) dans le cadre du PDALPD (instances du PDALPD, accords collectifs, mobilisation du contingent préfectoral...).
  - Les solutions d'intermédiation locatives peuvent, pour les ménages les plus fragiles, sécuriser un relogement.
  - Le relogement peut s'accompagner de mesures d'accompagnement social ou budgétaire (ASLL, AVDL, MASP).

### La coordination des acteurs et la CCAPEX

Depuis la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, la coordination de ces moyens, dont la compétence est partagée entre de multiples acteurs, fait l'objet de chartes relatives à la prévention des expulsions locatives. Néanmoins, si la plupart des départements se sont dotés de chartes, celles-ci n'ont que rarement donné lieu à un pilotage effectif du dispositif.

L'installation des CCAPEX (commission de coordination des actions de prévention des expulsions) coprésidée, comme le comité responsable du PDALPD, par le préfet et le président du Conseil Général, a ouvert de nouvelles perspectives en matière de coordination des acteurs de la prévention des expulsions.

Créée par l'article 60 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, et rendues obligatoires par l'article 59 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, la CCAPEX a vocation à renforcer la cohérence des interventions sur les situations de menace d'expulsion. Compétente à tous les stades de la procédure et pour toutes les situations de menace d'expulsion, elle associe l'ensemble des acteurs concernés, et en premier lieu les services de la préfecture, du Conseil général et des organismes payeurs des aides au logement.

### La commission de médiation et la CCAPEX

Comme rappelé dans la circulaire du 31 décembre 2009 relative à la prévention des expulsions locatives, la CCAPEX est appelée à être consultée sur le cas des ménages ayant formulé un recours devant la commission de médiation DALO au motif d'une menace d'expulsion.

Afin d'évaluer l'ampleur du risque d'expulsion effective, la CCAPEX doit être en mesure d'apprécier l'état d'avancement des dispositifs de prévention des expulsions ou de relogement en cours avec le ménage requérant.

La CCAPEX, ou son secrétariat, apportera à la commission de médiation des éléments d'information sur la situation des ménages dont elle a connaissance, autant sur l'état d'avancement de la procédure que sur les actions mises en œuvre pour prévenir l'expulsion ou organiser un relogement.

La CCAPEX, en tant qu'instance du PDALPD, peut également faciliter le relogement des ménages menacés d'expulsion lorsque la commission de médiation a reconnu le relogement du ménage prioritaire, en coordonnant les différents outils mobilisables.

### 3. L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

Le contenu des mesures d'accompagnement vers et dans le logement et de gestion locative adaptée a fait l'objet d'un référentiel national en janvier 2011. Ce référentiel constitue un outil sur lequel les acteurs peuvent s'appuyer pour identifier les modalités d'accompagnement adapté à chaque ménage.

Les mesures d'intermédiation locative (dispositif Solibail, baux glissants ...) sont abordées dans l'annexe I.

#### a. Objectifs et contenu

L'accompagnement vers et dans le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une période déterminée, à une personne dont le problème de maintien ou d'accès dans un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale. Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre la personne ou famille et son logement et le parcours de cette personne sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations des locataires, des sous-locataires ou des résidents. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement.

Il s'agit d'offrir un accompagnement diversifié et adapté à la situation des ménages à travers une prise en charge variable dans sa durée et dans son intensité.

Cet accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou à bien y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations afférentes à son statut d'occupation. Les mesures peuvent toutefois s'intégrer dans un accompagnement global pour les personnes dont les difficultés sont de plusieurs ordres et étroitement imbriquées, permettant, le cas échéant, de faire appel à des compétences pluridisciplinaires complémentaires.

Selon le moment du déclenchement, il s'agira :

- d'un accompagnement vers le logement (AVL)

L'AVL est par exemple destiné à des ménages auxquels une proposition peut être faite mais qui risquent de ne pas donner suite faute de compléter leur dossier et ou de comprendre la portée de la proposition. Il peut être suivi d'un accompagnement lors du relogement ou après le relogement. Il s'agit d'aider le ménage fragile dans la recherche d'un logement adapté à sa situation en définissant avec lui un projet réaliste et de l'assister pour réaliser les démarches préalables à l'entrée dans le logement.

L'accompagnement social ne présume pas d'un statut locatif particulier. Une sous-location ou un bail glissant peuvent être préférables à la location pour sécuriser le bailleur et l'occupant.

- d'un accompagnement lors du relogement

Il vise à assister le ménage pour réaliser les démarches liées à son installation (demande d'aide personnelle au logement, abonnements...).

Il peut également être requis pour des ménages changeant de quartier et risquant de ne pas bien s'insérer de leur nouvel environnement).

Il peut être suivi d'un accompagnement dans le logement.

### ■ L'accompagnement dans le logement (ADL)

L'accompagnement dans le logement peut concerner :

- soit les ménages qui ont fraîchement accédé à un logement et dans ce cas, il fait souvent suite à l'AVL. L'ADL concerne en particulier des ménages auxquels une proposition peut être faite lorsque celle-ci est en fait conditionnée par la possibilité d'un accompagnement.
- soit les ménages installés dans un logement de longue date. Il s'agit alors de prévenir ou de résoudre rapidement les situations à risque, notamment les impayés et les troubles de voisinage qui peuvent conduire à l'expulsion.

L'accompagnement doit viser à ce que le ménage acquière, valide ou retrouve les compétences nécessaires pour être responsable de son logement : paiement régulier du loyer et des charges, entretien du logement, accès aux droits, relation de bon voisinage et insertion dans l'immeuble ou le quartier.

#### *L'accompagnement doit être souple et modulable*

L'accompagnement doit être suffisamment souple pour s'adapter aux variations dans le temps de la situation et des besoins du ménage.

Par ailleurs, lorsque le ménage est en proie à des difficultés importantes et multiples, l'accompagnement dans le logement ne suffit pas. C'est pourquoi, il est nécessaire d'intégrer cet accompagnement dans une démarche globale de traitement des difficultés du ménage, en prenant notamment en compte la dimension sociale, l'emploi ou les besoins en termes de soins. Une bonne articulation des différents dispositifs existants et mobilisables (travailleurs sociaux du conseil général, FSL, CAF, CCAS...) sur le territoire est primordiale.

#### *La gestion locative adaptée (GLA)*

La gestion locative adaptée consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé, éventuellement un accueil et une animation au quotidien, et, le cas échéant, une médiation avec l'environnement, vis-à-vis des occupants. L'objectif est la prévention des difficultés de l'occupant et la sécurisation de la relation bailleur/locataire. A terme, l'objectif est l'accès au logement ordinaire. Même si elle constitue un mode d'accompagnement, la GLA est donc financée par logement géré et non par ménage.

La gestion locative adaptée se distingue, en effet, de l'accompagnement vers et dans le logement : la GLA est intégrée, son support est la relation locative, même si elle permet de détecter d'autres besoins, elle est en permanence destinée à permettre la poursuite du projet logement de manière tant préventive que curative. Par ailleurs, elle est souvent associée à une mesure d'intermédiation locative.

### **b. Le diagnostic préalable**

Un diagnostic préalable doit avoir déterminé si la mesure d'accompagnement était nécessaire ou non. L'établissement d'un diagnostic ou la mise en place d'un accompagnement peut être notamment demandé par les commissions de médiation.

Tout accompagnement de ce type exige l'adhésion du ménage.

### **c. Le financement des mesures d'accompagnement du ménage**

Si le contenu des prestations est identifié, les modalités de financement public sont de plusieurs ordres et doivent être articulées dans le cadre des instances du PDALPD. En effet, les mesures d'accompagnement financées par l'État sont complémentaires des actions déjà mises en place par les acteurs locaux. Elles viennent s'adosser à l'engagement des conseils généraux, pour lesquels l'accompagnement en matière de logement constitue une mission obligatoire dans le cadre du Fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Les crédits de l'État créent un contexte particulièrement propice à des négociations et doivent être utilisés comme leviers pour amplifier les interventions des financeurs publics de ces mesures. Pour ce faire, il convient de développer dans chaque département des partenariats entre l'État et le conseil général pour réaliser ces actions.

#### ■ **Le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL)**

Créé par l'article 60 de la loi n°2011-900 du 29 juillet 2011 de finances rectificative pour 2011<sup>117</sup>, son objet est de financer des actions d'accompagnement personnalisé de personnes reconnues prioritaires et auxquelles un logement doit être attribué en urgence au titre du droit au logement opposable, en application du cinquième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, et d'actions de gestion locative adaptée de logements destinées à ces personnes, favorisant leur accès à un logement et leur maintien dans le logement.

Les ressources du fonds sont constituées par les astreintes liquidées en cas d'inexécution de l'injonction de logement ou de relogement prononcée en application de l'article L.441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le FNAVDL est administré par un comité de gestion, composé de représentants de l'État qui fixe les orientations et répartit les crédits de ce fonds. Sa gestion financière est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social.

Le financement du fonds n'est pas disponible sur l'ensemble des territoires, il se concentre sur les zones importantes en termes de nombre de ménages DALO. Il est octroyé dans le cadre d'appels à projets lancés localement. Les subventions sont conditionnées par la conclusion de conventions d'objectifs entre l'opérateur et l'État.

#### ■ **Le financement de l'AVDL sur des crédits du programme 177 « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables » ( mission Ville et logement)**

Expérimenté dans le cadre du plan de relance de l'économie pour être généralisé en 2011, ce dispositif vise à assurer une meilleure prise en charge des personnes pour accéder directement au logement et éviter ainsi des passages en hébergement. Il a pour but de favoriser les sorties réussies des structures d'hébergement et de logement temporaire vers le logement, proposer un accompagnement adapté aux ménages sortant d'une situation de rue pour accéder au logement en particulier pour les ménages logés en hôtel au cours de la période hivernale et devant alors être logés à l'issue de cette période transitoire et prévenir les expulsions en particulier par le développement des commissions de surendettement. Ce financement doit avoir un effet levier pour mobiliser les bailleurs sociaux et les collectivités locales, notamment les départements chargés du fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Ces crédits visent un public plus large que le FNAVDL puisqu'ils ne sont pas exclusivement destinés à l'accompagnement de ménages reconnus prioritaires au titre du DALO.

En l'absence de financement possible au titre du FNAVDL sur le territoire concerné ou en complément, les crédits AVDL sont susceptibles d'être mobilisés (cf. circulaire du 19 juillet 2010 relative à l'accompagnement vers et dans le logement).

Les opérateurs sont choisis par les services, soit directement, soit sur appels à projets. Il s'agit de crédits budgétaires délégués aux services déconcentrés de l'État.

#### ■ **L'accompagnement vers et dans le logement financé par les départements : l'accompagnement social lié au logement**

L'accompagnement social du logement locatif relève du conseil général à travers le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

---

<sup>117</sup> Portant création de l'article L.300-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) est une mesure destinée aux personnes qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, suite à, dans la plupart des cas, un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale.

La définition de son contenu donnée dans la circulaire n° 90-31 du 23 mars 1990 reste d'actualité. Elle est de même nature que l'AVDL. Toutefois la définition précise, le contenu et les modalités de ce qui est financé au titre de l'ASLL sont spécifiques à chaque FSL et sont donc énoncés dans son règlement intérieur.

Le public potentiellement bénéficiaire de l'ASLL est plus large que celui de l'AVDL puisqu'il recouvre tous les publics relevant du PDALPD, y compris des propriétaires occupants ou des accédants à la propriété.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les départements assurent directement des actions d'accompagnement dans le cadre de leurs politiques d'action sociale.

## 4. NOTION DE NON-DECENCE

### ■ L'obligation de fournir un logement décent

L'obligation de remettre au locataire un logement décent, vise les locaux soumis à la loi de 89 (sont donc visés les logements HLM, les logements conventionnés, les logements soumis à la loi de 1948), ainsi que les locaux meublés, les logements foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers.

Les caractéristiques de la décence d'un logement ont été définies par le décret en Conseil d'Etat du 30 janvier 2002 pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte et certains des locaux visés à l'article 2 alinéa 2 (locaux meublés, attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, locaux loués à des travailleurs saisonniers (sauf travailleurs agricoles). Le logement décent est celui qui répond aux caractéristiques définies par le décret.

La décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location.

### ■ En cas de non-conformité aux normes du décret

Une demande de mise en conformité du logement peut être formée devant la commission départementale de conciliation à défaut d'accord entre les parties ou à l'expiration d'un délai de deux mois suivant mise en demeure adressée au propriétaire. Cette saisine ne constitue pas un préalable à la saisine du juge.

Le juge compétent est le juge du tribunal d'instance. Sa décision constatant la non-décence d'un logement doit être transmise au préfet.

Dans de nombreux départements des commissions ont été mises en place pour traiter le logement non décent. Dans ce cadre, un opérateur peut être désigné pour établir un diagnostic de non-décence et entamer une médiation entre les parties.

### ■ Conséquences en termes d'allocation de logement

En matière d'allocation logement, la notion de décence a remplacé la notion de salubrité comme condition de versement des allocations logement. Les CAF et CMSA sont habilitées à vérifier la décence. Elles peuvent passer des accords locaux pour déléguer le diagnostic à un organisme, service ou association compétent.

En cas de diagnostic de non-décence, il est mis fin à tout tiers-payant quel qu'il soit, y compris dans le cadre d'une procédure d'impayés de loyer, à compter de la 1<sup>ère</sup> mensualité d'allocation Logement (AL) à venir.

L'allocataire doit effectuer une démarche visant à demander la mise aux normes de son logement, (soit amiable auprès de son propriétaire, soit devant la commission de conciliation, soit devant le juge d'instance)

Toute preuve de démarche, quelle qu'elle soit, permet le maintien automatique et sans limitation dans le temps des versements entre les mains de l'allocataire mais le tiers payant demeure interdit tant que le logement n'est pas décent.

Si l'allocataire n'apporte pas la preuve d'une démarche : le droit est suspendu à compter du 7<sup>ème</sup> mois qui suit le début de la dérogation.

### ■ Articulation avec les pouvoirs de police du préfet (ARS) et du maire.

Le terme de « non-décent » désigne effectivement un état du logement loué dont le traitement relève des rapports locatifs, et qui conditionne le versement de l'allocation logement. A ce titre, seuls le juge et les CAF/MSA ont qualité pour tirer des conséquences de droit de la « décence ou de la non-décence » d'un logement. L'administration n'a pas de compétences dans ce domaine pour imposer la mise en état de

décence du logement lorsque le non-respect des caractéristiques de la décence ne relève que de la décence (cas où la non-décence provient de la taille du logement ou du manque de certains équipements de confort).

**Mais**, dès lors que la non-décence du logement tient à des désordres exposant les occupants à des risques relatifs à la salubrité ou à la sécurité, le maire et le préfet ont compétence pour agir sur le fondement de leurs pouvoirs de police. Les désordres sont qualifiés par les services compétents (ARS, SCHS, services techniques de la ville) et selon leur nature et leur gravité, fondent la mesure de police adéquate sur les textes applicables : arrêté d'insalubrité, urgence sanitaire ponctuelle, injonction plomb, alimentation en eau potable (article L. 1321-1 et suivants du code de la santé publique, évacuation des eaux usées (article L. 1331-1 du même code), intoxication oxy-carbonnée (décret du 27 novembre 2008 et arrêté du 23 février 2009, arrêté de péril ... et injonctions du maire sur le fondement du RSD.

En d'autres termes, il n'y a pas d'étanchéité entre la notion juridique de décence et le champ des polices de la sécurité ou de la santé publiques : les voies de droit ne sont nullement exclusives les unes des autres et peuvent se compléter. Dans de nombreux cas le traitement effectif d'une situation de non-décence décelée par la CAF ou le juge d'instance passe par une mesure de police administrative.

De même une situation de non-décence, même si elle n'a pas (ou pas encore) donné lieu à l'édition d'une mesure de police, peut parfaitement fonder la saisine du procureur et la poursuite par celui-ci.



## LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL EN 2009

- Nicole BAHERS (préfecture 77) ;
- Isabelle BLANC (DDE 69) ;
- François BRAY (DREIF) ;
- Maryse CASSOU (DHUP) ;
- Jean-Pierre DINTILHAC (Président de la commission de médiation de Seine-et-Marne) ;
- Claude DOUSSIET (Président de la commission de médiation de Haute-Garonne) ;
- Maxime DUPLAIN (DDE 69) ;
- Annie FACI (DHUP) ;
- Catherine GUERRIVE (DRE PACA) ;
- Yves GRY (Président de la commission de médiation de Meurthe-et-Moselle) ;
- Noémie HOUARD (Mission du Préfet coordonnateur)
- Jean-François MARTIN (Président de la commission de médiation de l'Isère) ;
- Nicole MAURY (ANIL) ;
- Séverine MILLOT-EMBARECK ( DDE 54) ;
- André POLLET (président de la commission de médiation du Rhône) ;
- Christiane PORTELLI (préfecture 77) ;
- Nolwenn SARIAN (DHUP) ;
- Hélène SCHUTZENBERGER (PNLHI) ;
- Emmanuel SHEARER (DHUP).
- Animation et rapport : Hélène SAINTE MARIE, directrice du projet DALO (DGALN/DHUP)

## **LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL EN 2010**

- Jean-Pierre DINTILHAC (Président de la commission de médiation de Seine-et-Marne) ;
- Claude DOUSSIET (Président de la commission de médiation de Haute-Garonne) ;
- Yves GRY (Président de la commission de médiation de Meurthe-et-Moselle) ;
- Jean-François MARTIN (Président de la commission de médiation de l'Isère) ;
- André POLLET (Président de la commission de médiation du Rhône) ;
- Maxime DUPLAIN (DDCS 69) ;
- Isabelle BLANC (préfecture 69) ;
- Nicole MAURY (ANIL) ;
- Christiane PORTELLI (préfecture 77) ;
- Jalila GLEIZES (DREAL PACA) ;
- Mériem MALOUM (DRIHL/IF/SALPE/BD)
- Vincent ORGERET (DHUP) ;
- Nolwenn SARIAN (DHUP) ;
- Norman CANNELL (DHUP) ;
- Martin CHOUTET (Délégation pour la coordination de l'hébergement et de l'accès au logement)
- Hélène SCHUTZENBERGER (PNLHI).
- Animation et rapport : Hélène SAINTE MARIE, directrice du projet Droit au logement et à l'hébergement (DHUP/DGALN)

## **EQUIPE DE REDACTION 2011-2012**

Sous la responsabilité d'Hélène SAINTE MARIE

- Norman CANNEL (DHUP) ;
- Fabien CAYLA (DHUP) ;
- Cécile CARDOT (DHUP) ;
- Nicolas CHEREL (DHUP) ;
- Vincent ORGERET (DHUP) ;
- Nolwenn SARIAN (DHUP) ;
- Hélène SCHUTZENBERGER (PNLHI).



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des transports et du logement

## FORMULAIRES DALO

- FORMULAIRE HEBERGEMENT
- FORMULAIRE LOGEMENT





# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale (article L. 441-2-3, III, du code de la construction et de l'habitation)



N° 13941\*01

- Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.
- Attention : les renseignements et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs.

## 1 - Identité du requérant

**Civilité :** Monsieur  Madame  Mademoiselle

Nom de famille (un requérant par foyer) : .....

Nom d'usage : .....

Prénom(s) : .....

Date de naissance :

Situation familiale :

Célibataire  Marié(e)  PACS  Vie maritale   
Séparé(e)  Veuf/Veuve  Divorcé(e)

## 2 - Coordonnées

### Adresse du local ou du logement dans lequel vous vivez :

Etage, escalier, appartement : ..... Immeuble, bâtiment, résidence : .....

N° de voie : ..... Extension : ..... Type de voie : .....

Nom de voie : ..... Lieu-dit ou boîte postale : .....

Code postal      Localité : .....

Chez Monsieur ou Madame (indiquez ici le nom de la personne chez qui vous résidez)

.....

### Et si elle est différente, adresse à laquelle le courrier doit vous être adressé :

Etage, escalier, appartement : ..... Immeuble, bâtiment, résidence : .....

N° de voie : ..... Extension : ..... Type de voie : .....

Nom de voie : ..... Lieu-dit ou boîte postale : .....

Code postal      Localité : .....

Chez Monsieur ou Madame (indiquez ici le nom de la personne chez qui vous résidez)

.....

**Numéro de téléphone** où l'on peut vous joindre (facultatif) :

**Adresse électronique** (facultatif) : .....@.....

### 3 - Objet du recours

Exercez-vous ce recours afin d'être accueilli dans :

#### 3.1 Une structure d'hébergement

Oui

Non

Ces structures sont par exemple les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ou les centres d'hébergement d'urgence (CHU).

#### 3.2 Un logement social de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale<sup>1</sup>

Oui

Non

Apportez si vous le souhaitez des précisions sur le type de structure où vous souhaitez être accueilli : .....

.....

.....

.....

.....

### 4 - Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation

Donnez la liste des demandes d'accueil en hébergement, en logement de transition, en logement-foyer ou en résidence hôtelière à vocation sociale que vous avez effectuées en précisant les organismes auxquels elles ont été adressées, leur date et les réponses que vous avez obtenues : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### 5 - Personnes à héberger ou à loger

Nombre de personnes à héberger ou à loger temporairement avec vous : .....

Pour chacune des personnes devant être hébergées ou logées avec vous, remplissez le tableau ci-dessous et soulignez les noms des personnes qui sont à votre charge.

Nom	Prénom	Sexe	Année de naissance	Lien de parenté avec vous
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	

Si le nombre de personnes à héberger ou à loger en plus de vous même est supérieur à 9 personnes, joignez un tableau complémentaire.

► Joignez une copie du livret de famille si vous en avez un.

(1) Ces formules, qui ne constituent pas des structures d'hébergement, ne sont accessibles qu'aux personnes résidant régulièrement sur le territoire national.

## 6 - Ressources

**Montant de vos ressources mensuelles actuelles et des ressources mensuelles actuelles des personnes composant votre foyer :** remplissez le tableau ci-dessous.

Ressources du mois de .....

Nature des ressources	Vous-même	Nom	Nom	Nom
		Prénom	Prénom	Prénom
		..... .....	..... .....	..... .....
Salaires				
Pension de retraite				
Indemnités de chômage				
RSA (métropole) RMI / API (DOM)				
Allocation d'adulte handicapé				
Prestations familiales				
Autres (préciser)				
<b>Total</b>				

*Si le foyer comporte plus de 4 personnes qui perçoivent des ressources, joignez un tableau complémentaire.*

**Montant de vos ressources annuelles :** indiquez ci-après le montant figurant sur le dernier avis d'imposition ou de non imposition que vous avez reçu :

- avis d'imposition ou de non imposition de l'année .....
- montant du revenu fiscal de référence .....

► *Joignez les pièces justificatives de l'ensemble de vos ressources mensuelles (revenus des trois derniers mois) et, si vous l'avez, le dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu.*

Si vous percevez des prestations de la caisse d'allocations familiales, indiquez votre **numéro d'allocataire** :

.....

► *Joignez un justificatif fourni par la CAF avec le détail des prestations perçues.*











## NOTICE D'INFORMATION



N° 51381#01

# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale

### A - Informations générales

#### **A lire avant de remplir le formulaire.**

Le droit au logement opposable a été instauré par la loi du 5 mars 2007, modifiée par la loi du 25 mars 2009. Il vise à garantir dans les conditions précisées par les textes en vigueur<sup>1</sup> le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Le droit au logement opposable concerne aussi le droit à être accueilli dans un centre d'hébergement, un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Toutefois les formules autres que les structures d'hébergement ne sont accessibles qu'aux personnes résidant régulièrement sur le territoire national.

Il s'exerce par un recours amiable devant une commission de médiation instituée dans chaque département. La commission de médiation désigne au préfet les personnes à qui il convient de proposer une place dans un centre d'hébergement, un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Si la personne n'a pas obtenu de proposition d'accueil dans un délai de six semaines après la décision de la commission, elle peut introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Les personnes qui souhaitent faire un recours amiable auprès de la commission de médiation en vue d'être accueillies dans un centre d'hébergement, un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale doivent utiliser le formulaire qui fait l'objet de la présente notice. Leur attention est attirée sur les points ci-dessous.

#### ☞ **Le formulaire qui fait l'objet de la présente notice vise uniquement à obtenir un accueil dans l'une des formules suivantes :**

- structure d'hébergement,
- logement de transition,
- logement-foyer, dont résidence sociale, dont maison-relais (pension de famille),
- résidence hôtelière à vocation sociale.

Si votre démarche vise à obtenir directement un logement ordinaire (par un organisme de logement social par exemple), c'est le formulaire « Recours auprès de la commission de médiation en vue d'une offre de logement » que vous devez utiliser.

#### ☞ **Ce recours est ouvert à toute personne même si elle est déjà accueillie dans une structure d'hébergement.**

Exemples : une personne hébergée en centre d'hébergement d'urgence peut faire un recours en vue d'obtenir une place dans un centre d'hébergement plus adapté à sa situation ; une personne hébergée peut faire un recours en vue d'obtenir un logement de transition ou une place dans une maison relais ou pension de famille.

#### ☞ **Vous ne pouvez saisir qu'une seule commission.**

Il s'agit de la commission du département dans lequel vous demandez à être accueilli. En Ile-de-France, il est possible que suite à votre recours, une proposition d'accueil vous soit faite dans un autre département. Cette proposition devra cependant être adaptée à vos besoins.

#### ☞ **La commission tient compte des démarches précédemment effectuées.**

L'absence de démarches préalables peut conduire la commission à rejeter votre recours. Le recours « DALO » ne remplace pas les démarches normales, mais il est à votre disposition si ces démarches n'aboutissent pas.

#### ☞ **Ce formulaire n'est pas une demande d'accueil en hébergement ou structure adaptée.**

Les services sociaux sont en mesure de vous indiquer les démarches à entreprendre pour être accueilli dans une structure adaptée à votre situation.

En cas d'urgence et pour un besoin d'accueil immédiat, appelez le 115.

Si la commission reconnaît que vous êtes prioritaire pour un accueil dans une structure d'hébergement, ou un logement temporaire, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, vous devrez de toute urgence prendre contact avec la DDASS qui vous indiquera les démarches à faire en vue de votre admission. A défaut d'avoir fait cette démarche, il ne pourra pas vous être proposé d'hébergement ou de logement.

<sup>1</sup> Le droit au logement opposable a été défini en particulier par les articles 1er, 5, 7 et 9 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 ainsi que par les articles L. 441-2-3 à L. 441-2-3-3, R.300-1 à R.300-2 et R.\* 441-13 à R. 441-18-1 du code de la construction et de l'habitation.

☞ **Les rubriques du formulaire qui vous concernent doivent obligatoirement être remplies.**

Toutefois, si vous ne savez pas répondre à une question, notez que vous ne savez pas.

☞ **Les pièces justificatives citées doivent obligatoirement être fournies, sauf quand il est indiqué qu'elles sont facultatives.**

Si vous n'êtes pas en mesure de produire de justificatifs des ressources, mentionnez les raisons qui vous en empêchent.

Le secrétariat de la commission pourra vous retourner le formulaire si certains renseignements ou pièces sont manquants.

Il ne pourra vous délivrer un accusé de réception que lorsque chacune des rubriques vous concernant aura été remplie et que les pièces obligatoires auront été apportées.

☞ **N'hésitez pas à apporter des compléments d'information non prévus par le formulaire.**

La rubrique 10 (argumentaire libre) vous permet, en joignant une feuille libre, de porter à la connaissance de la commission tout élément qui vous paraîtrait important pour apprécier votre situation.

☞ **Pensez à signer le formulaire.**

Par cette signature, vous certifiez avoir déclaré des informations exactes ; dans le cas contraire, vous vous exposez au risque de rejet du recours et à des sanctions pénales pour fraude. Afin de compléter l'information de la commission de médiation, le service qui instruit votre recours peut demander des renseignements vous concernant à d'autres services publics. En signant le formulaire, vous indiquez en être informé et ne pas vous y opposer.

## B - Informations complémentaires relatives à certaines rubriques

### A lire en remplissant le questionnaire.

#### 1 - Identité du requérant

Il y a un seul requérant, qui est la personne qui signe le recours. Cela n'empêche pas que le recours vise à reloger l'ensemble de sa famille (cf. question 5)

#### 2 - Coordonnées

Si vous êtes sans domicile, ou que vous êtes susceptible de changer rapidement de lieu d'hébergement, il est impératif de fournir une adresse où l'on puisse être certain de vous joindre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un ami, d'un parent, d'une association ou d'un travailleur social. Dans ce cas, préciser la personne chez qui le courrier doit être adressé. Si vous êtes domicilié dans un centre communal d'action sociale ou chez une association, donner ses coordonnées.

Bien préciser le bâtiment, l'étage...

#### 3 - Objet du recours

Vous devez répondre oui soit au point 3.1 soit au point 3.2 et apporter si possible des précisions à l'emplacement réservé. N'hésitez pas à demander conseil à un travailleur social ou à toute personne qui connaît les structures qui existent dans votre département et sont susceptibles de correspondre à votre besoin.

- Les structures d'hébergement accueillent de façon temporaire et apportent un soutien social. Elles constituent une étape avant de pouvoir accéder à un logement ou à une forme d'accueil plus durable. La majorité des structures d'hébergement sont des CHRS (centres d'hébergement et de réinsertion sociale). Certains centres sont spécialisés dans l'accueil d'un public particulier (exemples : hommes seuls, femmes seules avec enfants, familles...).

- Les logements de transition sont de véritables logements, mais avec une vocation temporaire. Ce sont par exemple des appartements donnés en sous-location par une association.

- Les logements-foyers comportent, dans des proportions variables, des espaces privatifs et des espaces collectifs. Ils sont destinés à différents publics. Exemples :

- des établissements pour personnes âgées ou pour personnes âgées dépendantes (EHPA et EHPAD) et des établissements pour personnes handicapées ; l'accueil dans ces structures obéit à des procédures particulières<sup>2</sup>,

- des foyers destinés à l'accueil de publics spécifiques (foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants),

- des résidences sociales ouvertes à des personnes en difficulté sociale et/ou économique, ayant besoin d'un accueil temporaire,

- des pensions de famille (également appelées « maisons-relais ») ; elles regroupent 15 à 25 petits logements et des locaux collectifs ; elles sont destinées à des personnes en situation d'isolement ou d'exclusion qui ont besoin de partager une vie collective tout en disposant de leur propre logement ; il est possible d'y rester sans limitation de durée.

- Les résidences hôtelières à vocation sociale (ou « Logirelais ») sont aujourd'hui encore peu développées. Ce sont des structures commerciales agréées par l'Etat dans lesquelles une partie des chambres est destinée à des personnes à faibles ressources ayant besoin d'un hébergement temporaire.

<sup>2</sup> Notamment définies par le code de l'action sociale aux articles L. 241-6 et D.313-15-3.

**Attention** : Les personnes qui font le recours, en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale n'ont pas à fournir de justificatif d'identité. Mais en cas de décision favorable de la commission, si la proposition qui est faite par le préfet est un logement de transition, un logement dans un logement-foyer ou une RHVS, la régularité du séjour sur le territoire national devra être prouvée car ces solutions ne constituent pas des structures d'hébergement et ne sont accessibles qu'aux personnes résidant régulièrement sur le territoire national.

#### **4 - Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation**

Cette rubrique est très importante : mentionnez toutes les démarches que vous avez effectuées, soit directement auprès d'une structure, soit auprès des services sociaux.

#### **5 - Personnes à héberger ou à loger**

Doivent être impérativement mentionnées toutes les personnes destinées à être accueillies avec vous.

#### **6 - Ressources**

Remplissez cette rubrique sur la base des informations les plus récentes dont vous disposez. Pour les ressources mensuelles, ce sera le mois précédant votre demande. Pour les ressources annuelles, ce seront celles qui figurent sur le dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu. Si vous n'avez pas fait de déclaration d'impôts, mentionnez-le et dites pourquoi.

Il vous est demandé de produire :

- des justificatifs des ressources mensuelles de toutes les personnes adultes vivant avec vous,
- et, si vous l'avez, le dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition que vous avez reçu.

Toutefois, si vous n'êtes pas en mesure de produire de justificatifs des ressources, mentionnez les raisons qui vous en empêchent.

#### **7 - Informations relatives au lieu de travail ou d'activité**

Les informations qu'il vous est demandé de porter sur ce tableau visent à éviter que des propositions d'accueil vous soient faites sur une localisation non compatible avec votre lieu de travail ou d'activité. En Ile-de-France, elles pourront être situées dans un département autre que celui de la commission de médiation qui statue sur votre recours amiable. Il sera tenu compte de votre situation particulière.

#### **8 - Conditions actuelles de logement ou d'hébergement**

Il vous est demandé de décrire vos conditions actuelles de logement ou d'hébergement. N'hésitez pas à mentionner tout motif qui fait que celles-ci ne sont plus adaptées à votre situation ou ne peuvent pas être maintenues.

Exemples : vous êtes dans un logement et faites l'objet d'une procédure d'expulsion; vous bénéficiez d'un hébergement par des amis qui ne peuvent pas le prolonger ; vous devez quitter le domicile familial en raison d'une situation conflictuelle ; la structure qui vous a accueilli est destinée à des séjours de courte durée....

#### **9 - Soutiens éventuels**

Si vous bénéficiez d'un soutien pour l'établissement de votre demande, ou si vous êtes en contact régulier avec un travailleur social, ses coordonnées permettront au secrétariat de la commission de solliciter des informations complémentaires si nécessaire.

#### **10 - Argumentaire libre**

Cet argumentaire libre est à faire sur une ou plusieurs feuilles que vous joignez au formulaire. Il n'est pas obligatoire, mais il a pour but de vous permettre d'apporter des informations complémentaires qui vous paraissent utiles pour éclairer la commission de médiation. Ces informations peuvent concerner par exemple :

- votre situation personnelle, familiale, sociale, professionnelle, de santé,
- votre situation actuelle de logement ou d'hébergement,
- les raisons qui vous ont conduit dans cette situation,
- les démarches que vous avez effectuées,
- vos contraintes en matière d'accueil (par exemple, lieu de travail, problèmes d'accessibilité...).





# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement

(article L. 441-2-3, II, du code de la construction et de l'habitation)

**cerfa**  
N° 13940\*01

- Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.
- Attention : les renseignements et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs. Toutefois, au point 8, vous ne devez remplir que la rubrique concernant votre situation.

## 1 - Identité du requérant

Civilité : Monsieur  Madame  Mademoiselle

Nom de famille (un requérant par foyer) : .....

Nom d'usage : .....

Prénom(s) : .....

Date de naissance :

► Joignez une copie d'une pièce justifiant de votre identité.

Exemples : carte nationale d'identité, passeport, livret de circulation, carte de séjour, carte de résident.

Situation familiale :

Célibataire  Marié(e)  PACS  Vie maritale   
Séparé(e)  Veuf/Veuve  Divorcé(e)

► Joignez un justificatif de votre situation de famille si possible (livret de famille, jugement de divorce ou ordonnance de non conciliation,...)

## 2 - Nationalité du requérant

2.1 Êtes-vous de nationalité française ? Oui  Non

2.2 Si vous avez répondu non à la question 2.1, êtes-vous ressortissant d'un pays membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ou ressortissant de la Confédération suisse ? Oui  Non

2.3 Si vous avez répondu non aux questions 2.1 et 2.2, êtes-vous titulaire d'une carte de résident ou d'un certificat de résidence algérien de 10 ans ? Oui  Non

► Joignez une copie de cette carte ou de ce certificat.

2.4 Si vous avez répondu non aux questions 2.1, 2.2 et 2.3 résidez-vous en France sans interruption depuis plus de deux ans ? Oui  Non

Si oui, précisez la nature et le numéro du titre de séjour actuel : .....

► Joignez une copie de ce titre de séjour et si vous les avez conservés une copie des titres de séjour antérieurs.

2.5 Etes-vous reconnu réfugié ? Oui  Non

Si oui, précisez la date de reconnaissance du statut de réfugié :

► Joignez une copie de la carte de résident ou du récépissé de demande de carte de résident portant la mention « réfugié ».

### 3 - Coordonnées

#### Adresse du local ou du logement dans lequel vous vivez :

Etage, escalier, appartement : ..... Immeuble, bâtiment, résidence : .....

N° de voie : ..... Extension : ..... Type de voie : .....

Nom de voie : ..... Lieu-dit ou boîte postale : .....

Code postal      Localité : .....

Chez Monsieur ou Madame (indiquez ici le nom de la personne chez qui vous résidez)

.....

#### Et si elle est différente, adresse à laquelle le courrier doit vous être adressé :

Etage, escalier, appartement : ..... Immeuble, bâtiment, résidence : .....

N° de voie : ..... Extension : ..... Type de voie : .....

Nom de voie : ..... Lieu-dit ou boîte postale : .....

Code postal      Localité : .....

Chez Monsieur ou Madame (indiquez ici le nom de la personne chez qui vous résidez)

.....

Numéro de téléphone où l'on peut vous joindre (facultatif) :

Adresse électronique (facultatif) : .....@.....

Êtes-vous logé dans :

Un logement social ?	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
Si oui, nom du bailleur : .....		
Un logement privé ?	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>
Autre ? <input type="checkbox"/> Préciser .....		

### 4 - Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation

Indiquez quelles démarches vous avez effectuées pour régler votre problème de logement.

4.1 Avez-vous fait une demande de logement social ? Oui  Non

Si non :

**indiquez quelles autres démarches vous avez effectuées pour régler votre problème de logement**

Exemple : copie d'un courrier adressé par vous à votre propriétaire et/ou à un service administratif pour signaler l'état du logement.

.....

.....

.....

.....

Si oui :

**Indiquez le numéro départemental d'enregistrement** qui vous a été délivré :

.....

► Joignez une copie de l'attestation d'enregistrement de la demande ou de son renouvellement.

**Indiquez auprès de quel(s) organisme(s) ou service(s) vous avez déposé des demandes** (organisme d'habitation à loyer modéré -HLM-, société d'économie mixte -SEM-, commune, préfecture ou tout autre destinataire de vos demandes) :

.....

.....

.....

.....



## 4 - Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation

4.2 Avez-vous déjà eu une ou des propositions de logement ?

Oui Non 

Si oui :

Indiquez ici pour chaque proposition sa date et le nom de l'organisme qui vous l'a faite :

.....

.....

.....

Les avez-vous refusées ?

Oui Non 

Si oui,

indiquez pourquoi (plusieurs motifs possibles) :

-Localisation ?

Oui Non 

-Taille du logement ?

Oui Non 

-Autre motif ? Le préciser .....

.....

▶ Joignez une copie de votre lettre de refus (facultatif).

Si non,

indiquez pourquoi vous n'êtes pas logé dans le logement proposé .....

.....

4.3 Avez-vous reçu un ou des refus de la part d'un bailleur social (organisme d'HLM ou SEM) ?

Oui Non 

Si oui, sur quels motifs ces refus étaient-ils fondés ? .....

▶ Joignez une copie de la lettre ou des lettres de refus des bailleurs sociaux (facultatif).

## 5 - Personnes à loger

Nombre de personnes à loger en plus de vous-même : .....

Pour chacune des personnes devant être logées avec vous, remplissez le tableau ci-dessous et soulignez les noms des personnes qui sont à votre charge.

Nom	Prénom	Sexe	Année de naissance	Lien de parenté avec vous
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	
			□□□□□	

Si le nombre de personnes à loger en plus de vous-même est supérieur à 9, joignez un tableau complémentaire.

▶ Joignez une copie d'une pièce d'identité pour chacune des personnes à loger, ainsi qu'une copie du livret de famille si vous en avez un.

## 6 - Ressources

**Montant de vos ressources mensuelles actuelles et des ressources mensuelles actuelles des personnes composant votre foyer :** remplissez le tableau ci-dessous.

Ressources mensuelles du mois de .....

Nature des ressources	Vous-même	Nom Prénom	Nom Prénom	Nom Prénom
		..... .....	..... .....	..... .....
Salaires				
Pension de retraite				
Indemnités de chômage				
RSA (métropole) RMI / API (DOM)				
Allocation d'adulte handicapé				
Prestations familiales				
Autres (préciser)				
<b>Total</b>				

*Si le foyer comporte plus de 4 personnes qui perçoivent des ressources, joignez un tableau complémentaire.*

**Montant de vos ressources annuelles :** indiquez ci-après le montant figurant sur le dernier avis d'imposition ou de non imposition que vous avez reçu :

- avis d'imposition ou de non imposition de l'année .....
- montant du revenu fiscal de référence .....

► Joignez les pièces justificatives de l'ensemble des ressources mensuelles (revenus des trois derniers mois) et, si vous l'avez, le dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu.

Si vous percevez des prestations de la caisse d'allocations familiales, indiquez votre **numéro d'allocataire** :

.....

► Joignez un justificatif fourni par la CAF avec le détail des prestations perçues.

**Avez-vous déposé un dossier de surendettement à la Banque de France ?**

Oui

Non

## 7 - Informations relatives au lieu de travail ou d'activité

Précisez votre lieu de travail ou d'activité et celui des autres personnes composant votre foyer :

Nom Prénom de chaque personne vivant avec vous	Activité : salarié, demandeur d'emploi, en apprentissage, en formation, sans activité...	Type de contrat de travail (CDI, CDD, Intérim, Autres)	Nom de l'entreprise	Commune du ou des lieux de travail ou d'activité	Moyen de transport utilisé	Temps de transport
Vous-même						

*Si le foyer comporte plus de 9 personnes, joignez un tableau complémentaire.*

## 8 - Motifs du recours amiable

- Cochez la ou les cases correspondant à votre situation : répondez oui à au moins une des questions 8.1. à 8. 8.

**8.1 Etes-vous dépourvu(e) de logement ?**

Oui

Non

Si oui, habitez-vous dans un local qui ne peut pas être considéré comme un logement ? Oui  Non

Précisez la nature de ce local : hôtel, camping, abri, garage, véhicule, squat, autre : .....

Si ce local est un hôtel, indiquez si vous payez un loyer : Oui  Non

Si ce loyer est payé par des services sociaux : Oui  Non

Si oui : ► Joignez un justificatif fourni par la CAF avec le détail des prestations reçues

*Joignez un document démontrant que vous êtes dépourvu de logement*

*Exemples : reçu du camping ou d'un hôtelier, attestation d'un travailleur social ou d'une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, attestation de domiciliation postale...*

**8.2 Etes-vous hébergé(e) chez un particulier ?** Oui

Non

Si oui, les personnes qui vous hébergent sont-elles :

Vos grands-parents Oui  Non

Vos parents Oui  Non

Vos enfants Oui  Non

Un autre membre de votre famille Oui  Non

Les personnes qui vous hébergent vivent-elles aussi dans le logement où elles vous hébergent ? Oui  Non

- Indiquez le nombre total de personnes habitant dans le logement .....

- Indiquez la surface et le nombre de pièces de ce logement .....

## 8 - Motifs du recours amiable

Dans tous les cas, précisez ici le nom et l'adresse des personnes qui vous hébergent, et depuis quelle date elles vous hébergent : .....

► Joignez un document attestant de votre situation d'hébergement.

Exemples : attestation de la personne qui vous héberge, attestation d'un travailleur social ou d'une association...

**8.3 Etes-vous menacé(e) d'expulsion sans relogement ?** Oui  Non

Si oui : ► Joignez une copie du jugement prononçant l'expulsion et du dernier document reçu.

Exemple : commandement de quitter les lieux.

Avez-vous demandé une aide du fonds de solidarité pour le logement (FSL) du département ? Oui  Non

Avez-vous signé un engagement de résorption de votre dette (plan d'apurement) avec votre bailleur ? Oui  Non

Si oui : ► Joignez une copie de ce document.

**8.4 Etes-vous hébergé(e) de façon continue dans une structure sociale d'hébergement (Exemple : CHRS) ?**

Oui  Non

Si oui : Nom de la structure où vous êtes hébergé actuellement : .....

Date d'entrée dans cette structure :

► Joignez un justificatif d'accueil dans cette structure.

Exemple : Attestation d'hébergement de la structure.

Si vous avez été hébergé dans d'autres structures d'hébergement auparavant, indiquez leur nom : .....

Précisez la date d'entrée dans la première de ces structures :

**8.5 Etes-vous logé(e) temporairement dans un logement de transition (par exemple logement fourni par une association), un logement-foyer (résidence sociale, maison relais, pension de famille...) ou une résidence hôtelière à vocation sociale ?** Oui  Non

Si oui, nom et adresse de l'organisme qui vous procure ce logement : .....

Date de votre entrée dans les lieux :

► Joignez un justificatif d'accueil dans le logement de transition, le logement-foyer ou la résidence hôtelière à vocation sociale

Exemples : Attestation de l'organisme qui met le logement à votre disposition, bail, convention d'occupation...

**8.6 Etes-vous logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux ?**

Oui  Non

Si oui : ► Joignez un document montrant que les locaux que vous habitez sont impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux.

Exemples : document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la commission de conciliation, de la caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole, le cas échéant, arrêté du préfet ou du maire.

Avez-vous entrepris une procédure contre le propriétaire ? Oui  Non

NB : suite à votre recours amiable devant la commission de médiation, une visite de votre logement sera effectuée, sauf si votre situation est déjà suffisamment connue de l'administration.





# Récapitulatif des pièces jointes au dossier du recours en vue d'une offre de logement

Cochez les cases correspondant aux pièces que vous joignez

## 1 - Identité

Copie d'une pièce justifiant de l'identité

(Exemples : carte nationale d'identité, passeport, livret de circulation, carte de séjour, carte de résident)

## 2 - Nationalité

Si vous n'êtes, ni de nationalité française, ni ressortissant d'un pays membre de l'union Européenne ou de l'Espace économique européen, ni ressortissant suisse :

*Si vous êtes titulaire d'une carte de résident ou d'un certificat de résidence algérien de 10 ans*

Copie du titre de séjour

*OU, si vous n'êtes pas titulaire d'une carte de résident ou d'un certificat de résidence algérien de 10 ans, et que vous résidez en France de façon ininterrompue depuis plus de deux ans*

Copie de votre titre de séjour

Copie des titres de séjour antérieurs (si vous les avez conservés)

*OU, si vous êtes reconnu réfugié*

Copie de la carte de résident ou du récépissé de demande de carte de résident portant la mention « réfugié »

## 3 - Coordonnées

**pas de justificatif demandé**

## 4 - Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation

### 4.1 Si vous n'avez pas fait de demande de logement locatif social

copie d'un courrier adressé par vous à votre propriétaire et/ou à un service administratif pour signaler l'état du logement

### 4.2 Si vous avez fait une demande de logement locatif social

attestation d'enregistrement de la demande ou de son renouvellement

Si vous avez refusé une ou des offres de logement social

copie de votre ou de vos lettres de refus

Si un organisme a rejeté votre demande

copie de sa lettre de refus

## 5 - Personnes à loger

Copie d'une pièce d'identité pour chacune des personnes à loger

Copie du livret de famille si vous en avez un

## 6 - Ressources

Copie des pièces justificatives de l'ensemble des ressources mensuelles sur les trois dernier mois

Copie du dernier avis d'imposition ou de non imposition si vous l'avez

Justificatif fourni par la CAF avec le détail des prestations reçues si vous percevez des prestations de la caisse d'allocations familiales

**Cochez les cases correspondant aux pièces que vous joignez**

7 - Informations relatives au lieu de travail ou d'activité

**pas de justificatif demandé**

8 - Motifs du recours amiable

8.1 Si vous êtes dépourvu de logement

Un document attestant de votre situation (exemples : reçu du camping ou d'un hôtelier, attestation d'un travailleur social ou d'une association)

8.2 Si vous êtes hébergé chez un particulier

Un document attestant de votre situation d'hébergement (exemples : attestation de la personne qui vous héberge, attestation d'un travailleur social ou d'une association)

8.3 Si vous êtes menacé d'expulsion sans relogement

Copie du jugement prononçant l'expulsion

Copie du dernier document reçu

(exemple : commandement de quitter les lieux)

Copie du plan d'apurement de votre dette de loyer

8.4 Si vous êtes hébergé dans une structure d'hébergement

Justificatif d'accueil dans la structure (exemple : attestation d'hébergement de la structure)

8.5 Si vous êtes logé dans un logement de transition

Justificatif d'accueil dans le logement de transition (exemples : attestation de l'organisme qui met le logement à votre disposition, bail, convention d'occupation...)

8.6 Si vous êtes logé dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement insalubre ou dangereux

*Si vous êtes logé dans des locaux impropres à l'habitation*

document attestant que les locaux que vous habitez sont impropres à l'habitation

(exemples : document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, arrêté préfectoral de mise en demeure de faire cesser l'occupation des lieux...)

*Si vous êtes logé dans un logement insalubre ou dangereux*

document montrant que votre logement est insalubre ou dangereux

(exemples : document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, jugement du tribunal, attestation de la commission de conciliation, de la CAF ou de la CMSA, copie d'une décision de l'administration (mise en demeure, arrêté préfectoral ou municipal d'insalubrité réparable ou irréparable ou de péril, ou de fermeture administrative s'il s'agit d'un hôtel meublé)

8.7 Si vous êtes handicapé ou si vous avez à charge une personne handicapée

document justificatif du handicap (exemples : carte d'invalidité, décision d'une commission compétente (CDS, COTOREP, CDAPH) ou d'un organisme de sécurité sociale)

8.7.1 Si votre logement est non-décent

copie d'un document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la commission de conciliation, de la caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole.

8.7.2 Si votre logement est manifestement suroccupé

Justificatif de la surface habitable totale de votre logement ; exemples : le bail, s'il la mentionne, une attestation d'un professionnel, une attestation d'un travailleur social ou d'une association ayant pour objet l'insertion ou le logement







## NOTICE D'INFORMATION



N° 51380#01

# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement

### A - Informations générales

#### A lire avant de remplir le formulaire.

Le droit au logement opposable a été instauré par la loi du 5 mars 2007, modifiée par la loi du 25 mars 2009. Il vise à garantir dans les conditions précisées par les textes en vigueur<sup>1</sup> le droit à un logement décent et indépendant, à toute personne qui n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Il s'exerce par un recours amiable devant une commission de médiation instituée dans chaque département. La commission de médiation se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et l'urgence qu'il y a à attribuer un logement au requérant et désigne au préfet les personnes qu'il convient de reloger. Si la personne n'a pas obtenu de proposition de logement adaptée dans un délai de trois mois ou de six mois après la décision de la commission (selon les départements), elle peut introduire un recours contentieux devant le tribunal administratif.

Les personnes qui souhaitent faire recours amiable auprès de la commission de médiation en vue d'obtenir un logement doivent utiliser le formulaire qui fait l'objet de la présente notice. Leur attention est attirée sur les points ci-dessous.

#### ☞ Vous ne pouvez saisir qu'une seule commission.

Il s'agit de la commission du département dans lequel vous demandez à être relogé. En Ile-de-France, il est possible que suite à votre recours, une proposition de logement vous soit faite dans un autre département. Cette proposition devra cependant être adaptée à vos besoins.

Reportez-vous aux rubriques 8.1. à 8.8. pour savoir si vous êtes dans l'une des situations permettant de saisir la commission.

#### ☞ La commission tient compte des démarches précédemment effectuées.

L'absence de démarches préalables peut conduire la commission à rejeter votre recours. Le recours « DALO » ne remplace pas les démarches normales, mais il est à votre disposition si ces démarches n'aboutissent pas.

☞ **Ce formulaire n'est pas une demande de logement social.** C'est un recours à tenter quand les démarches entreprises précédemment, par exemple, les demandes de logement social, ont échoué. Ce recours ne vous dispense pas d'actualiser les demandes de logement social que vous avez faites. Si la commission reconnaît que votre besoin de logement est prioritaire et urgent, vous devrez de toute urgence déposer une demande de logement social auprès du bailleur social auquel le préfet aura demandé de vous loger. A défaut d'avoir fait cette démarche, il ne pourra pas vous être proposé de logement.

Pour effectuer une demande de logement social, veuillez vous adresser aux organismes d'HLM, aux communes, ou à la préfecture. La mairie et la préfecture sont en mesure de vous indiquer les lieux où vous pouvez déposer une demande de logement locatif social.

#### ☞ Les rubriques du formulaire qui vous concernent doivent obligatoirement être remplies.

Si vous ne savez pas répondre à une question, notez que vous ne savez pas.

#### ☞ Les pièces justificatives citées doivent obligatoirement être fournies, sauf quand il est indiqué qu'elles sont facultatives.

Parfois, les pièces justificatives à apporter sont laissées au choix (copies de documents officiels, de courriers antérieurs, d'attestations émanant de tiers, photographies...), car leur nature dépend de votre situation ; par exemple, pour justifier l'état de votre logement quand vous invoquez le motif de l'insalubrité vous avez le choix entre plusieurs types de pièces justificatives, mais en tous cas il faut que vous apportiez des justifications du mauvais état du logement que vous invoquez.

#### ☞ Le secrétariat de la commission pourra vous retourner le formulaire si certains renseignements ou pièces sont manquants.

Il ne pourra vous délivrer un accusé de réception que lorsque chacune des rubriques vous concernant aura été remplie et que les pièces obligatoires auront été apportées.

<sup>1</sup> Le droit au logement opposable a été défini en particulier par les articles 1er, 5, 7 et 9 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 ainsi que par les articles L. 441-2-3 à L. 441-2-3-3, R.300-1 à R.300-2 et R.\* 441-13 à R. 441-18-1 du code de la construction et de l'habitation.

☞ **N'hésitez pas à apporter des compléments d'information non prévus par le formulaire.**

La rubrique 10 (argumentaire libre) vous permet, en joignant une feuille libre, de porter à la connaissance de la commission tout élément qui vous paraîtrait important pour apprécier votre situation ;

☞ **Pensez à signer le formulaire.**

Par cette signature, vous certifiez avoir déclaré des informations exactes ; dans le cas contraire, vous vous exposeriez au risque de rejet du recours et à des sanctions pénales pour fraude. Afin de compléter l'information de la commission de médiation, le service qui instruit votre recours peut demander des renseignements vous concernant à d'autres services publics et dans certains cas vous demandera de procéder à une visite de votre logement actuel. En signant le formulaire, vous indiquez en être informé et ne pas vous y opposer.

## **B - Informations complémentaires relatives à certaines rubriques**

### **A lire en remplissant le questionnaire.**

#### **1 - Identité du requérant**

Il y a un seul requérant, qui est la personne qui signe le recours. Cela n'empêche pas que le recours vise à reloger l'ensemble de sa famille (cf. question 5).

#### **2 - Nationalité**

Le droit au logement opposable est garanti aux personnes de nationalité française (qui doivent donc répondre « oui » à la question 2.1), et aux personnes de nationalité étrangère qui résident régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence définies par les articles R.300-1 et R.300-2 du code de la construction et de l'habitation.

**2.2** Pour les personnes de nationalité étrangère, la condition de permanence du séjour est satisfaite par les citoyens de l'Union européenne, d'un autre État membre de l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse, s'ils remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit de séjour.

Les pays membres de l'Union Européenne et de l'Espace économique européen sont les suivants : Allemagne, Autriche, Belgique, Bulgarie, Chypre, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Islande, Italie, Lettonie, Liechtenstein, Lituanie, Luxembourg, Malte, Norvège, Pays-Bas, Pologne, Portugal, République tchèque, Roumanie, Royaume-Uni, Slovaquie, Slovénie, Suède.

Si vous êtes citoyen de l'un de ces États, répondez « oui » à la question 2.2.

**2.3** Les étrangers qui disposent d'une carte de résident, d'un certificat de résidence algérienne, ou d'un titre équivalent remplissent la condition de permanence du séjour. Si vous êtes dans cette situation, répondez « oui » à la question 2.3.

**2.4** Si vous avez répondu « non » aux questions 2.1 à 2.3., vous devez justifier de deux années résidence ininterrompue en France sous couvert de l'un ou l'autre des titres de séjour suivants, renouvelé au moins deux fois :

- carte de séjour temporaire portant la mention « scientifique » ;
- carte de séjour temporaire portant la mention « profession artistique et culturelle » ;
- carte de séjour temporaire autorisant l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exception des cartes portant les mentions « travailleur saisonnier », « travailleur temporaire » ou « salarié en mission » ;
- carte de séjour temporaire portant la mention « vie privée et familiale » ;
- titre de séjour prévu par les traités ou accords internationaux et conférant des droits équivalents, notamment celui d'exercer de façon pérenne une activité professionnelle en France.

**2.5** Les personnes reconnues réfugiées, à qui a été délivré un récépissé de demande de carte de résident portant la mention « réfugié » remplissent la condition de permanence du séjour. Si vous êtes reconnu réfugié, répondez « oui » à la question 2.5.

Si vous avez répondu « oui » à l'une des questions 2.2, 2.4 et 2.5, vous devez fournir une photocopie lisible de votre titre de séjour en cours de validité. En l'absence de cette pièce la commission de médiation ne pourra pas instruire votre dossier. Pour les titulaires d'une carte de séjour temporaire, vous pouvez également joindre, si vous les avez conservés, une copie des titres de séjour antérieurs.

#### **3 - Coordonnées**

Si vous êtes sans domicile, ou que vous êtes susceptible de changer rapidement de lieu d'hébergement, il est impératif de fournir une adresse où l'on puisse être certain de vous joindre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un ami, d'un parent, d'une association ou d'un travailleur social. Dans ce cas, préciser la personne chez qui le courrier doit être adressé. Si vous êtes domicilié dans un centre communal d'action sociale ou chez une association, donner ses coordonnées.

Bien préciser le bâtiment, l'étage...

#### 4) Démarches préalables au recours amiable devant la commission de médiation

Cette rubrique est très importante : la commission peut rejeter votre recours si vous ne justifiez pas avoir effectué des démarches préalables. Mentionnez au 4.1 toutes les démarches, autres que la demande de logement locatif social, que vous avez effectuées. Exemples : recherches auprès d'agences immobilières, dépôt d'une demande d'aide aux impayés de loyer, démarches auprès du bailleur pour obtenir un plan d'apurement de la dette, saisine des services compétents pour signaler l'état de votre logement...

#### 5) Personnes à loger

Doivent être impérativement mentionnées toutes les personnes destinées à loger avec vous. La composition que vous indiquez doit être conforme à celle qui figure sur vos demandes de logement social. Si tel n'est pas le cas, veillez à actualiser ces demandes.

#### 6) Ressources

Remplissez cette rubrique sur la base des informations les plus récentes dont vous disposez. Pour les ressources mensuelles, ce sera les trois mois précédant votre demande. Pour les ressources annuelles, ce seront celles qui figurent sur le dernier avis d'imposition ou de non-imposition reçu. Si vous n'avez pas fait de déclaration d'impôts, mentionnez le et dites pourquoi.

Il vous est demandé de produire :

- des justificatifs des ressources mensuelles de toutes les personnes adultes vivant avec vous ,
- et, si vous l'avez, le dernier avis d'imposition sur le revenu ou de non-imposition que vous avez reçu.

Toutefois, si vous n'êtes pas en mesure de produire de justificatifs des ressources, mentionnez les raisons qui vous en empêchent.

#### 7) Informations relatives au lieu de travail ou d'activité

Les informations qu'il vous est demandé de porter sur ce tableau visent à éviter que des propositions de relogement vous soient faites sur une localisation non compatible avec votre lieu de travail ou d'activité.

En Ile-de-France, le logement pourra être situé dans un département autre que celui de la commission de médiation qui statue sur votre recours amiable. Il sera tenu compte de votre situation particulière.

#### 8) Motifs du recours amiable

Cette partie du formulaire est essentielle : elle vous permet d'indiquer à quel titre vous saisissez la commission de médiation. Ces différents motifs de recours sont prévus par la loi. Vous devez donc répondre « oui » à au moins l'une des questions 8.1 à 8.8; vous pouvez être concerné par plusieurs motifs. Vous devez apporter tous les éléments de preuve qui démontrent la réalité de la situation qui motive votre recours.

##### 8.1. Etes-vous dépourvu(e) de logement ?

Cette question recouvre des situations diverses, depuis la vie à la rue jusqu'au recours à des alternatives au logement du type hébergement hôtelier ou camping. Il est important pour la commission de connaître vos conditions exactes de vie. N'hésitez pas à joindre l'argumentaire libre (question 10) pour apporter toute précision utile.

##### 8.2. Etes-vous hébergé(e) chez un particulier ?

Précisez dans l'argumentaire libre (question 10) les conditions de la cohabitation. Si vous les connaissez, indiquez la surface du logement en mètres carrés, le nombre de pièces et le nombre de personnes habitant le logement.

##### 8.3. Etes-vous menacé(e) d'expulsion sans relogement ?

Il est important pour la commission de connaître :

- l'état exact de la procédure d'expulsion au jour où vous remplissez le formulaire,
- les raisons qui ont conduit à cette procédure (congé pour vente, impayés, démolition...),
- les démarches que vous avez effectuées (saisine du Fonds de Solidarité Logement du département et, si elle existe dans votre département, de la commission de coordination de la prévention des expulsions...).

##### 8.4. Etes-vous hébergé(e) de façon continue dans une structure d'hébergement ?

Sont visées ici les structures d'hébergement à vocation sociale gérées par des associations ou des organismes publics (exemples : centre d'hébergement d'urgence (CHU), centre d'accueil pour demandeurs d'asile (CADA), centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)...) N'hésitez pas à faire appel aux travailleurs sociaux de ces structures pour vous aider à remplir le formulaire. Si vous avez été hébergé dans plusieurs structures, indiquez le nom et l'adresse de chacune de ces structures ou de ces logements, et précisez combien de temps vous y avez été hébergé.

##### 8.5. Etes-vous logé(e) temporairement dans un logement de transition (par exemple logement en sous-location, un logement-foyer ou une RHVS) ?

Si votre séjour dans ce logement de transition fait suite à un accueil en structure d'hébergement, vous pouvez utiliser l'argumentaire libre (question 10) pour indiquer le nom de ces structures et si possible les dates.

## 8.6. Etes-vous logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation ou dans un logement qui est insalubre ou dangereux ?

### Locaux impropres à l'habitation

Ce sont les locaux manifestement, ni destinés, ni aménagés à usage d'habitation, tels que les caves, les sous-sols, les combles non aménagés, les garages, les rez-de-chaussée commerciaux, les cabanes et cabanons, les locaux dépourvus d'ouvertures sur l'extérieur, locaux dépourvus d'éclairage naturel, qui sont mis à votre disposition par des personnes.

### Logements insalubres et dangereux

#### *Logements insalubres*

Ce sont des logements présentant un risque grave pour la santé ou la sécurité des occupants du fait de l'addition de gros problèmes exigeant de lourds travaux de réhabilitation.

Ces problèmes peuvent concerner tout ou plusieurs des éléments suivants : état général du bâti, toiture, équipements sanitaires, alimentation en eau ou assainissement, installations électriques, manifestations d'humidité, chauffage, disposition ou taille des pièces...

#### *Logements dangereux*

Le danger peut provenir notamment :

- de risques d'effondrement de tout ou d'éléments du bâti (par exemple : escaliers, plafonds et planchers, murs, balcons et garde-corps...) mettant en cause la sécurité des occupants,
- d'un risque d'incendie.

La commission statuera au vu d'un rapport effectué par les services compétents ou un opérateur agréé pour instruire les dossiers relatifs à l'insalubrité et après une visite des lieux, à laquelle vous ne pouvez pas vous opposer dès lors que vous avez fait le recours devant la commission de médiation. Si le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation des lieux ou au caractère insalubre ou dangereux du logement, les autorités publiques compétentes instruisent sans tarder les mesures de police prévues par la loi. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation. (Article L.441-2-3 VII du code de la construction et de l'habitation).

Vous devez préciser les démarches que vous avez engagées : copie d'un document établi par un professionnel du bâtiment, un service public, un travailleur social ou une association ayant pour objet l'insertion ou le logement, photos, copie du jugement d'un tribunal statuant sur l'indécence du logement, d'une attestation de la commission de conciliation, de la caisse d'allocations familiales ou de la caisse de mutualité sociale agricole...

## 8.7. Attention, les motifs 8.7.1 et 8.7.2 ne concernent pas tous les ménages.

Seules peuvent invoquer ces motifs les personnes handicapées, les personnes ayant à charge une personne handicapée, ou les personnes ayant à charge au moins un enfant mineur.

Si vous êtes handicapé(e) ou avez à charge une personne handicapée : pour démontrer la situation de handicap, vous devez préciser le taux du handicap et fournir une copie des documents que vous avez : carte d'invalidité, attestation de la commission des droits et de l'autonomie pour les personnes handicapées....

### 8.7.1. Le logement est-il non décent ?

Un logement est non décent<sup>2</sup> du fait du mauvais état du logement ou du manque d'équipement.

Pour pouvoir invoquer ce motif de recours, il faut :

⇒ **Soit qu'au moins l'un des éléments suivants relatifs à la sécurité soit absent :**

- 1- Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;
6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

<sup>2</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

⇒ Soit que deux des éléments suivants relatifs au confort fassent défaut :

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;
5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

La commission statuera au vu d'un rapport effectué par les services compétents pour instruire les dossiers relatifs à l'insalubrité. Si le rapport conclut que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence, les autorités publiques compétentes ou un opérateur agréé pour instruire les dossiers relatifs à l'insalubrité pourront si le logement est également insalubre ou impropre à l'habitation instruire sans tarder les mesures de police prévues par la loi. Ces dispositions ne font pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation. (Article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation).

#### 8.7.2. Le logement est-il manifestement sur-occupé ?

Indiquez la surface du logement en mètres carrés, le nombre de pièces et le nombre de personnes habitant le logement.

Pour une personne seule, le logement est considéré comme sur-occupé s'il ne dispose pas au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres<sup>3</sup>, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. Si le logement est occupé par plus d'une personne, il est considéré comme sur-occupé, s'il ne présente pas une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus<sup>4</sup>. Toutefois, la commission de médiation est habilitée à retenir des situations de suroccupation ne répondant pas à ces critères.

**8.8. Si le motif de votre recours est le fait que vous avez demandé un logement social et n'avez pas obtenu de proposition de logement adapté**, il faut que vous apportiez la preuve que votre demande de logement est toujours valable, c'est-à-dire que vous l'avez renouvelée une fois par an et que votre demande a une certaine ancienneté. En effet, dans chaque département, le préfet doit fixer par arrêté un délai. Si le délai d'attente de la demande de logement social est supérieur au délai fixé par le préfet, il est considéré comme anormalement long et les demandeurs dont la demande a subi un délai d'attente plus long que le délai fixé par le préfet, peuvent saisir la commission de médiation. Si le délai d'attente de votre demande est inférieur au délai fixé par le préfet, vous ne pourrez saisir la commission qu'à l'issue de ce délai, sauf si vous pouvez invoquer un autre des motifs de recours mentionnés aux 8.1. à 8.7.

#### 9) Soutiens éventuels

Si vous bénéficiez d'un soutien pour l'établissement de votre demande, ou si vous êtes en contact régulier avec un travailleur social, ses coordonnées permettront au secrétariat de la commission de solliciter des informations complémentaires si nécessaire.

#### 10) Argumentaire libre

Cet argumentaire libre est à faire sur une ou plusieurs feuilles que vous joignez au formulaire. Il n'est pas obligatoire, mais il a pour but de vous permettre d'apporter des informations complémentaires qui vous paraissent utiles pour éclairer la commission de médiation. Ces informations peuvent concerner par exemple :

- votre situation personnelle, familiale, sociale, professionnelle, de santé,
- votre situation actuelle de logement ou d'hébergement,
- les raisons qui vous ont conduit dans cette situation,
- les démarches que vous avez effectuées,
- vos contraintes en matière de logement (par exemple, lieu de travail, problèmes d'accessibilité...).

<sup>3</sup> Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

<sup>4</sup> Article D542-14 du code de la sécurité sociale



*Liberté • Égalité • Fraternité*

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des transports et du logement

## BLOC NOTE















