



LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

Laure Lemagie

Maria Péan





Une histoire récente





Etapes d'une évolution législative

- D'une obligation de moyens à une obligation de résultat
- Une mini révolution juridique





Une obligation de moyens

- Loi du 22 juin 1982

Le droit à l'habitat est reconnu comme un droit fondamental

- Loi du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement (art. 1)

Garantir le **droit au logement** constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation.

Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a **droit à une aide de la collectivité**, dans les conditions fixées par la présente loi, pour **accéder** à un logement **décent et indépendant** ou **s'y maintenir**.





Le suivi des demandes de logement social

■ Loi du 13 juillet 2006 (art. 60)

Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées fixe, (...) les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles visées par le plan la mise à disposition durable d'un logement et garantir la mixité sociale des villes et des quartiers.

A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- le **suivi des demandes** de logement des personnes et familles visées par le plan, (...)
- le logement des personnes placées dans des **hébergements temporaires** ou des **logements de transition**.





Obligation de résultat

- Loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (art.1)

Le droit à un logement **décent** et **indépendant**, mentionné à l'article 1 de la loi du 31 mai 1990 (...) est **garanti par l'Etat**, à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

Ce droit s'exerce par un **recours amiable** puis, le cas échéant, par un **recours contentieux** (...).

Le droit au logement opposable est garanti par l'Etat





Les principes





Public visé

Organisation des voies de recours

- Un droit au logement (ou à l'hébergement)
 - pour certains bénéficiaires désignés par la loi ;
 - d'abord exercé par un recours amiable ;
 - éventuellement sanctionné par un recours contentieux devant le tribunal administratif.





- Il ne s'agit pas d'une nouvelle filière d'accès au logement social
- C'est l'ultime recours pour celui qui n'a pu trouver une solution
- Il doit avoir été précédé de démarches préalables non abouties
- La réponse n'est pas légalement conditionnée par l'état de l'offre locale
- La réponse est conditionnée par l'appréciation d'urgence





- Le DALO n'est pas le droit à être logé gratuitement.
- Le DALO ne donne pas droit à être logé dans une localisation précise.
- Mais, la proposition de logement ne doit pas être manifestement inadaptée à la situation particulière du demandeur.
- Le DALO donne droit à un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur.





Les publics bénéficiaires





Catégories de publics bénéficiaires

- Les **demandeurs prioritaires de logement** (sans délai), dont la situation correspond à l'une de celles énumérées par la loi.
- Les **demandeurs de logement social** n'ayant pas eu de proposition au terme d'un délai anormalement long.

(Délai fixé par arrêté préfectoral : 3 ans dans l'Essonne)





Bénéficiaires prioritaires sans délai





- **Demandeurs de bonne foi**, remplissant les conditions d'accès à un logement HLM :
 - dépourvus de logement ;
 - menacés d'expulsion sans relogement ;
 - hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou un logement foyer ou une RHVS ;
 - logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux ;
 - handicapés ou ayant à charge un enfant mineur ou une personne handicapée, ET logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou dans un logement présentant certaines caractéristiques de non-décence ;
 - autre cas sur décision spécialement motivée de la commission.





■ Notion de bonne foi

La bonne foi est une notion subjective et présumée.

La mauvaise foi s'apprécie à un moment donné au regard de la volonté de :

- dissimuler (situation réelle camouflée) ;
- tromper (fausse déclaration) ;
- se mettre sciemment en situation de bénéficiaire du DALO.

■ Appréciation

- du caractère volontairement malhonnête de la demande ;
- de la responsabilité imputable à la personne sur sa situation.





■ Dépourvus de logement

- Sans domicile stable (à la rue, *en camping*, à l'hôtel)
- Hébergés chez des amis,
- Hébergés chez des parents (*mais la commission peut tenir compte de l'obligation alimentaire (code civil : art. 205 et svts)*).

La commission se prononce au vu d'un diagnostic destiné à évaluer la capacité d'autonomie du demandeur.

Pièces à produire :

↳ tous justificatifs relatifs à la situation d'hébergement (attestation d'hébergement, justificatif de domicile) ;

↳ diagnostic social.





■ Menacés d'expulsion sans relogement

Existence d'un jugement prononçant l'expulsion.

Appréciation de l'urgence en fonction des procédures de traitement social, des délais accordés par le juge, de la nature du parc (social ou privé) et de la proximité de l'exécution forcée de l'expulsion (réquisition du concours de la force publique).

Sous **réserve de bonne foi**, le DALO doit être accordé quand l'expulsion est certaine et proche.

Pièces à produire :

- ✓ *jugement d'expulsion** ;
- ✓ *enquête financière et sociale* ;
- ✓ *commandement de quitter les lieux* ;
- ✓ *PV de difficulté à réaliser l'expulsion.*





- Hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition :
 - de façon continue dans une structure d'hébergement depuis plus de 6 mois,
 - dans un logement de transition depuis plus de 18 mois.

- Hébergés ou logés dans une résidence hôtelière à vocation sociale ou un foyer (loi MLLE).

Pièces à produire :
✓ *diagnostic social ;*
✓ *attestation de durée d'occupation (dans la structure d'hébergement ou dans le logement de transition).*





- Logés dans des locaux
 - impropres à l'habitation ou
CSP : art.L1331-22
 - insalubres ou
CSP : art.L1331-26
 - Dangereux
CCH: art.L511-1





■ Logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux

Insalubrité

- dégradation du bâti
- danger pour la santé des occupants ou des voisins

➤ **Compétence du préfet**

Arrêté d'insalubrité après avis du Coderst

Locaux impropres à l'habitation

- caves, combles, tous locaux impropres

➤ **Compétence du préfet**

Arrêté déclarant les locaux impropres à l'habitation sans passage en Codest

Péril

- atteinte à la solidité de l'immeuble
- danger réel et actuel pour les occupants et les passants

➤ **Compétence du maire**

Appréciation de la réalité du péril et de l'urgence par un homme de l'art désigné par le maire

Arrêté de péril imminent pris après expertise du TA





- **Logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux**
 - la commission doit disposer d'un rapport réalisé par les services de l'Etat ou par un opérateur ;
 - les droits à relogement ou à hébergement dans les procédures de lutte contre l'habitat indigne doivent être pris en compte.

Pièces à produire :

- ✓ *copies des courriers adressés au propriétaire, aux services (services de l'Etat ou SCHS) ;*
- ✓ *certificat médical ;*
- ✓ *arrêté d'insalubrité, de péril, autres arrêtés ;*
- ✓ *diagnostic social ;*
- ✓ *tous documents montrant l'état du logement ou des locaux.*





▪ Logés dans des locaux impropres à l'habitation ou insalubres ou dangereux

- Existence d'un arrêté

Nécessité d'un rapport présentant :

- l'état d'avancement de la procédure ;
- le calendrier de sa mise en œuvre.

La commission apprécie le degré de l'urgence du relogement ou de l'hébergement.
La commission évalue les délais de réalisation de l'action engagée.

- Absence d'arrêté

Nécessité d'une visite et d'un rapport.

La commission apprécie le degré de l'urgence du relogement ou de l'hébergement.





▪ Logés :

- dans des locaux manifestement suroccupés (voir tableau)

ou

- dans un logement présentant certaines caractéristiques de non-décence (voir suite)

ET

▪ Handicapés

ou

Ayant à charge :

- un enfant mineur
- ou une personne handicapée





• Définition de la suroccupation (suite)

| Nombre de personnes | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 et + |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| Surface minimale en m ² | 9 | 16 | 25 | 34 | 43 | 52 | 61 | 70 |

Pièces à produire :

- ✓ *attestation CAF de maintien exceptionnel ou de suspension de l'aide au logement ;*
- ✓ *contrat de location (mention de surface) ;*
- ✓ *attestation de surface par le bailleur ou un professionnel de l'immobilier.*





■ Notions de non décence retenues par le DALO (suite)

- Soit un risque pour la santé ou la sécurité (décret du 30.1.02: art. 2)
 - Exemples : logement non étanche, branchements non-conformes aux règles de sécurité, garde-corps dangereux, ...
- Soit deux éléments d'équipement ou de confort au moins font défaut (décret du 30.1.02: art. 3)
 - Exemples : absence de chauffage et d'alimentation en eau potable, ...

La commission doit disposer d'un rapport réalisé par les services de l'Etat ou par un opérateur

Pièces à produire :
✓ attestation CAF ;
✓ rapport, d'un service de l'Etat, d'un SCHS, du représentant du maire ou d'un opérateur, sur les désordres affectant le logement.





- Autre cas sur décision spécialement motivée de la commission (art. R.441-14-1 in fine)

« Si la situation particulière du demandeur le justifie, la commission peut, par une décision spécialement motivée, désigner comme prioritaire une personne ne répondant qu'incomplètement aux caractéristiques définies par la loi. »





Bénéficiaires prioritaires avec délai





- **Demandeurs de bonne foi**, remplissant les conditions d'accès à un logement HLM :
 - mais n'ayant reçu aucune proposition adaptée, au-delà d'un délai anormalement long.
(délai fixé par arrêté préfectoral : 3 ans dans l'Essonne)
 - et appréciation de l'urgence en fonction de la situation du demandeur.

Pièces à produire :

- ✓ attestation du numéro d'enregistrement départemental et preuve de son renouvellement ;
- ✓ tout document justifiant la situation d'urgence.





Demands
d'hébergement



Secrétariat
(Préfecture)



Demands
de logement



Instruction du dossier



COMMISSION DE MEDIATION





Le Recours Amiable





■ Dépôt du dossier

- Retirer le formulaire normalisé
- Remplir et déposer un seul dossier par ménage auprès du secrétariat d'une seule commission
 - Possibilité de bénéficier de l'aide d'un travailleur social ou d'une association agréée.
 - Interdiction de saisir plus d'une commission.





▪ Dossier exploitable

- Formulaire lisible et signé
- Pièces justificatives obligatoires jointes

 *Delivrance de l'accusé de réception par le secrétariat*

▪ Dossier inexploitable

- Retour du dossier au demandeur

Le jour du dépôt du dossier est le point de départ du délai dans lequel la commission devra rendre sa décision (délai de 3 mois porté à six mois dans les départements comportant au moins une agglomération ou une partie d'agglomération de plus de 300 000 habitants et dans les DOM).





■ Identité du demandeur

- Un seul demandeur par ménage.
- Etre de nationalité française ou ressortissant de l'Union Européenne.
- Ou étranger et résider sur le territoire français de façon régulière et permanente. R 300-1 et R 300-2 du CCH.
 - Carte de résident.
 - Titre de séjour.

Pièces à produire au secrétariat de la commission :

- ↳ une copie de la pièce d'identité du demandeur ;
- ↳ le justificatif de régularité de séjour.





■ Composition familiale

Pour chaque personne du ménage

- Nom
- Prénom
- Sexe
- Date de naissance
- Lien de parenté avec le demandeur

Pièces à produire au secrétariat de la commission :

- ↳ photocopie de livret de famille ou extrait de naissance ;
- ↳ attestation récente de prestations CAF ;
- ↳ ...





■ Ressources

- Pour chaque personne du ménage
- Montant annuel et mensuel en fonction des sources de revenu (salaires, pension, RSA, AAH, autres...)

Pièces à produire au secrétariat de la commission :

- ↳ *avis d'imposition N-1 ou N-2 ;*
- ↳ *bulletins de salaire ;*
- ↳ *attestation récente de prestations CAF ;*
- ↳ *...*





▪ Assistance des demandeurs

- **Les services sociaux** (nouveau loi du 25.3.09)

Quelle que soit la collectivité locale ou l'organisme de rattachement

- **Les associations agréées**

- ✓ Les organismes agréés «ingénierie sociale, financière et technique»
- ✓ Les associations agréées de défense des personnes en situation d'exclusion





- Comment ?
 - Appui au montage du dossier à présenter à la commission de médiation
 - vérification de l'éligibilité de la demande, de la production des pièces obligatoires et facultatives ;
 - valorisation des démarches engagées préalablement ;
 - note explicitant la situation du demandeur, caractérisant ses besoins et argumentant du caractère urgent de la demande.
 - Appui au recours contentieux devant le TA





Schéma de la procédure





Demandeur

Dépôt du dossier
de recours amiable

Commission de médiation

Vérification du
caractère
exploitable



Instruction

Examen du dossier
en commission
de médiation

3 ou 6 mois
(logement)
6 semaines
(hébergement)

Décision

Liste des demandeurs
envoyée au Préfet





Le rôle de la commission de médiation





Commission de médiation : composition

- **12 membres** (désignés pour 3 ans, renouvelables une fois)
 - 4 collèges de 3 membres chacun :
 - Etat ;
 - Collectivités territoriales ;
 - Bailleurs (et gestionnaires des structures d'hébergement) ;
 - Associations.
- **1 président** qui dispose d'une voix prépondérante





Fonctionnement de la commission de médiation

- Analyse de la demande par un service instructeur
 - Pour les étrangers
 - vérification du titre de séjour (contact avec les services de la préfecture).
 - Pour les situations d'habitat indigne ou non décent
 - vérification de la présence au dossier d'une expertise juridique et technique : la commission doit statuer au vu de ce rapport.





Pouvoir d'investigation de la commission de médiation

- Audition de toute personne qu'elle juge utile d'entendre.
- Demande d'informations auprès des bailleurs.
- Demande d'informations auprès des travailleurs sociaux.





Secret professionnel

- Pour les travailleurs sociaux
 - **Instauration** de la règle du secret professionnel partagé.

- Pour les membres de la commission, les services instructeurs
 - **Obligation** au respect de la règle du secret professionnel.





Les décisions de la commission de médiation





Nature des décisions

- Il s'agit de décisions administratives (susceptibles de recours contentieux) et non d'avis.
- Ecrites et motivées.
- Notifiées aux demandeurs (Lettres simples, pas d'envoi systematique en LRAR).





Décisions de rejet

- **Irrecevable** = la personne n'entre dans aucune des catégories DALO ou ne justifie pas de la régularité et de la permanence de son séjour en France ou sa mauvaise foi est établie.
- **Absence de démarches préalables**
- **Absence d'éléments probants**
- **Inéligible** = la personne relève d'une catégorie prévue par la loi, mais sa situation ne peut être qualifiée de prioritaire et urgente

Attention

Les dossiers inexploitable sont rejetés avant même d'être présentés en commission (ex : absence de formulaire ou formulaire illisible, non signé) et ne font pas l'objet d'un accusé de réception.





Décisions Favorables

Décision favorable reconnaissant le caractère prioritaire et urgent de la demande

Mentions complémentaires

- les caractéristiques du logement à attribuer en urgence
- la nécessité éventuelle d'un accompagnement ou d'un diagnostic social





Décisions de réorientation

- La personne n'est pas en mesure de prendre en charge un logement de manière autonome et a besoin d'un logement de transition (ex : sous-location avec glissement du bail), d'un hébergement, d'un logement-foyer ou une RHVS.





Synthèse des différentes décisions pouvant être rendues par une commission

Décisions de rejet

→ Irrecevable

→ Absence de démarches préalables

→ Absence d'éléments probants

→ Inéligible

Les dossiers inexploitable font l'objet d'un rejet directement par le secrétariat.

Décisions favorables

Avec ou non des préconisations en matière d'accompagnement ou de diagnostic social

Décisions de réorientation





Le rôle du préfet





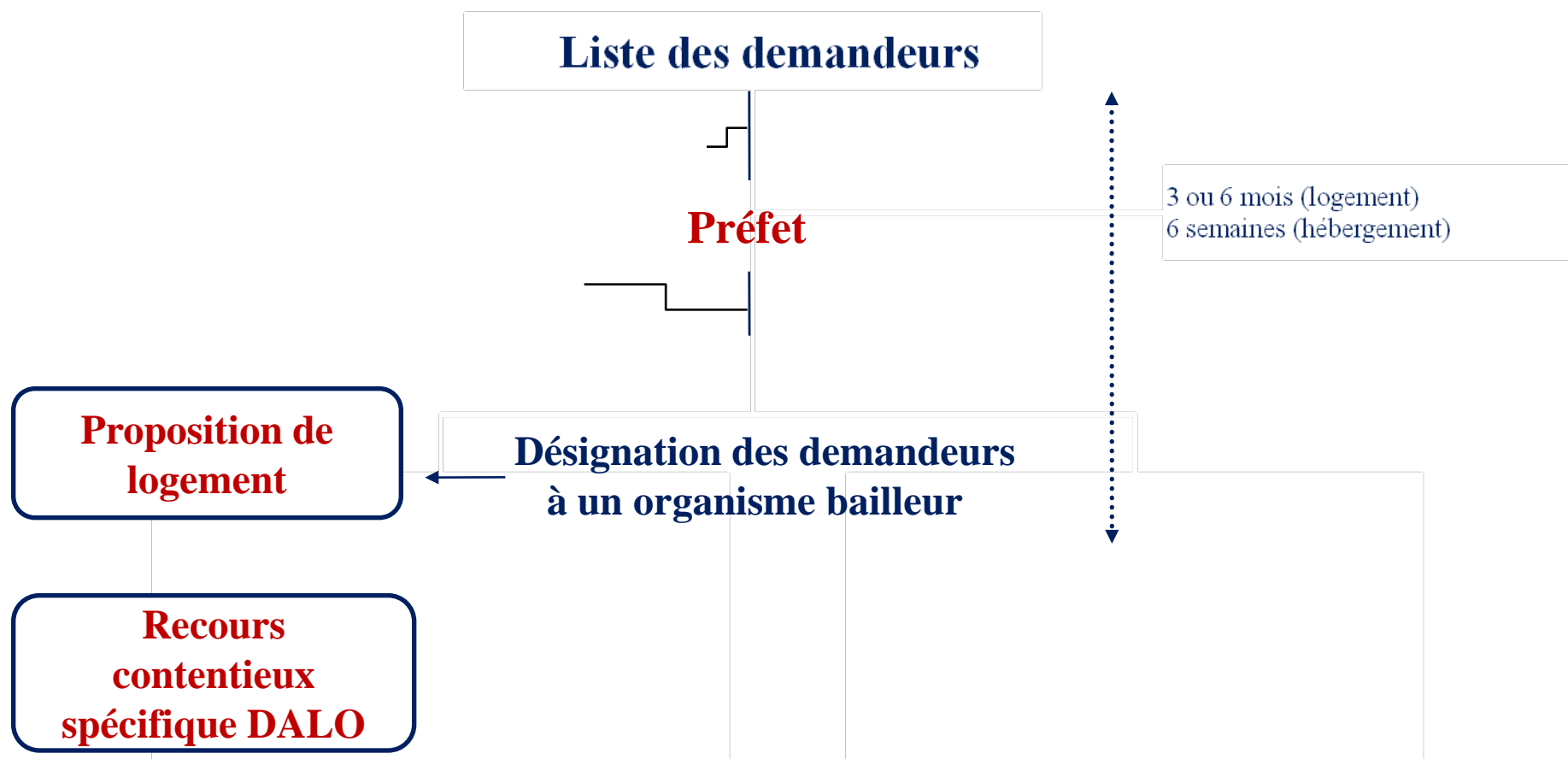
- Désignation de chaque demandeur prioritaire
 - à un organisme Hlm
 - à un organisme collecteur sur ses droits de réservation (si le demandeur est salarié ou en recherche d'emploi)
 - à l'association foncière logement sur ses droits de réservation (si le demandeur est salarié ou en recherche d'emploi)

- Définition du périmètre au sein duquel devra se situer le logement
- Détermination du délai dans lequel l'organisme est tenu de loger la personne désignée (3 ou 6 mois sinon recours au TA)
- Imputation sur le contingent préfectoral (25 % +5% fonctionnaires).





Schéma de procédure (suite)





Les recours contre les décisions de la commission





Recours gracieux facultatif contre la décision défavorable de la commission

- **Objet**
 - Demande à l'administration de revenir sur sa décision
- **Forme**
 - Lettre au président de la commission (avec AR) dans un délai de deux mois suivant la décision
- **Contenu**
 - Arguments de contestation et apports d'éléments nouveaux

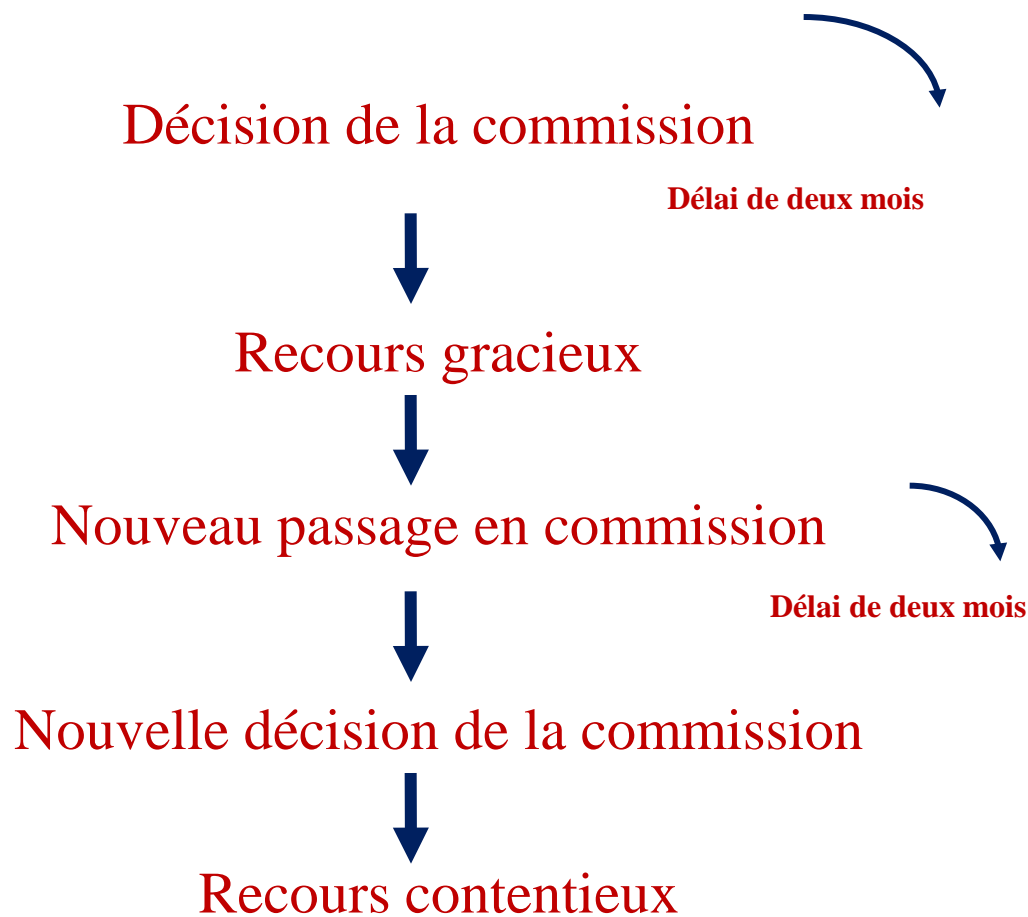
Nouveau passage en commission

- **Décision de la commission** (dans un délai de deux mois à compter de la réception de la demande).





Schéma du recours gracieux facultatif





Recours contentieux contre une décision défavorable

- **Objet** : Demande d'annulation de la décision de la commission / demande en recours pour excès de pouvoir (REP).
- **Décisions visées**
 - **Décisions** :
 - de rejet ;
 - ou de réorientation.
- **Délai** : Deux mois à compter de la réception de la décision.
- **Compétence** : TA
- **Formalisme** : Aucun
- **Dépôt** : Greffe du TA





- **Délai** : Aucun délai imparti au juge pour répondre

- **Dossier à produire**
 - **Décision de la commission** (copie de la notification)
 - **Demande argumentée**
 - d'annulation de la décision accompagnée de tous justificatifs utiles,
 - de réexamen de la demande par la commission.

- **Conséquences de l'annulation** : Le juge peut enjoindre la commission de statuer /dans un délai de deux mois en général.





Recours spécifique DALO





- **Objet** : Permettre l'obtention effective d'un logement, d'un relogement ou d'un accueil dans une structure adaptée





- Recours contre le préfet qui n'a pas assuré le relogement dans les délais impartis
 - Délai :
 - Durée : 4 mois
 - Point de départ : Expiration du délai imparti au préfet (trois ou six mois selon les zones), décompté à partir du jour de la décision de la commission reconnaissant le demandeur prioritaire





- **La procédure**
- **Compétence : TA**
- **Forme de la demande : Requête déposée au greffe du TA**
- **Assistance**





- Dossier à produire
 - Décision de la commission
 - Demande argumentée

- Jugement : Dans un délai de deux mois à compter de la saisine du TA.





- **Décisions du juge administratif**
 - Il ordonne le relogement ou accueil en hébergement .
 - Il peut assortir d'une astreinte financière le jugement pour contraindre l'Etat à exécuter sa décision.





Merci de votre attention

Adil 91

Tél: 0 820 -16 -91-91

www.adil91.org/91

Laure Lemagie

Maria Péan

