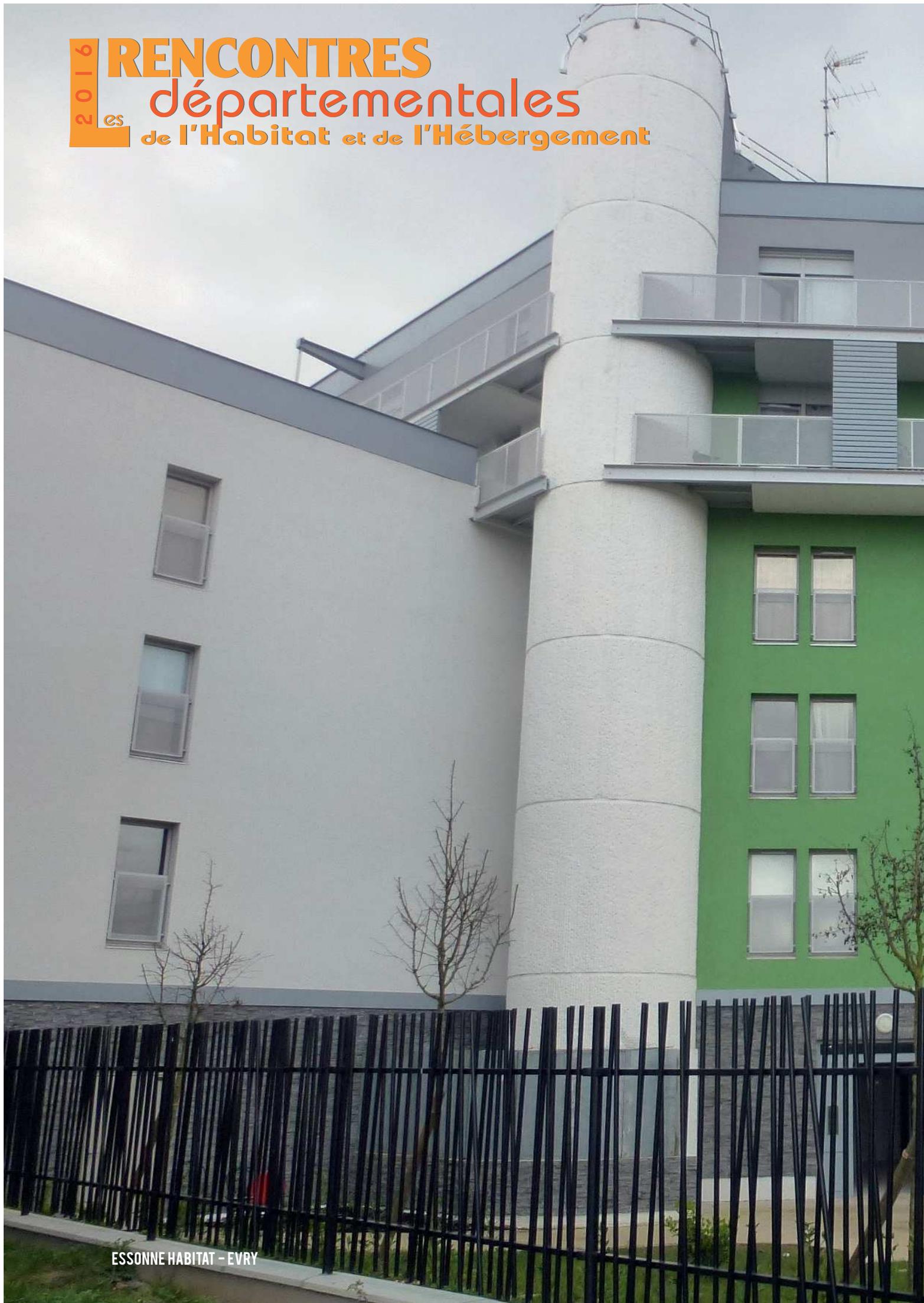


2016 **RENCONTRES**  
es **départementales**  
de l'Habitat et de l'Hébergement





# Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat



## **4.1 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**

**p 136**

## **4.2 - Le PDALHPD**

**p 148**

## **4.3 - L'hébergement et le logement temporaire**

**p 158**

## **4.4 - La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO)**

**p 166**

## **4.5 - L'accès au logement**

**p 172**

## **4.6 - La Commission Départementale de Conciliation**

**p 178**



## 4.4 La mise en oeuvre de la loi DALO

### RAPPEL DU CONTINGENT RÉGLEMENTAIRE

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

Le droit au logement est garanti pour toute personne qui résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir. L'article 7 de la loi du 5 mars 2007 prévoyait la création d'une commission de médiation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

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

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

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

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

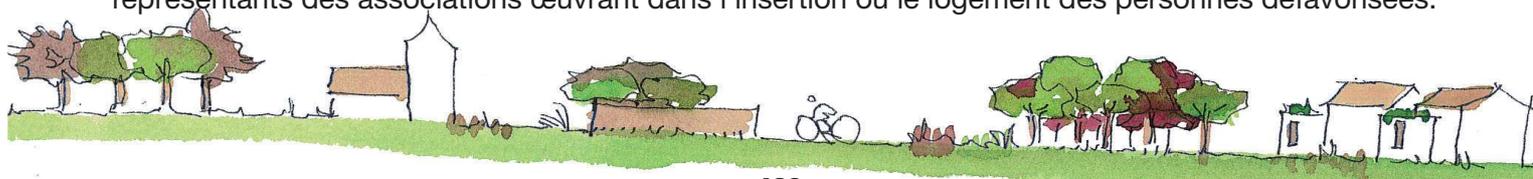
- Dépourvues de logement
- Menacées d'expulsion sans possibilité de relogement, hébergées dans une structure d'hébergement ou logées dans un logement de transition
- Logées dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux
- Logées dans un local sur-occupé ou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

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

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

### LA COMMISSION DE MÉDIATION DE L'ESSONNE

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



## 1. L'activité du secrétariat de la commission

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

En 2015, 4 663 recours amiables DALO ont été déposés devant la commission de médiation départementale de l'Essonne (4 025 recours logement et 638 recours hébergement). La commission s'est réunie 48 fois et a examiné 3 994 recours dont 3 385 recours logement et 609 recours hébergement (les recours examinés comprennent, également, des recours déposés en fin 2014).

## 2. La mise en œuvre du droit au logement opposable

- **La Commission de médiation a reçu 4 025 recours logement et en a examiné 3 385. Sur les 3 385 recours examinés, 874 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents pour un relogement (PU DALO).** Il s'agit en majorité : de personnes hébergées chez un tiers ou dépourvues de logement (40 %), de ménages avec enfants en situation de sur occupation (10 %), de personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées en logement de transition (28 %).

Durant l'année 2015, 904 familles PU DALO ont été relogées dont 338 concernaient des décisions DALO prises en 2015.

- **La Commission de médiation a reçu 638 recours hébergement et en a examiné 609.** Sur ces 609 recours examinés, 316 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes.

Ce chiffre comprend 45 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement.

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 231 recours gracieux entraînant une nouvelle étude de la situation du requérant par la commission. Ainsi 90 dossiers ont fait l'objet d'une modification de décision.

## 3. Les contentieux pour absence de relogement

Depuis le début du dispositif (01/01/2008), 464 recours contentieux ont été déposés auprès du tribunal administratif pour absence de relogement dans un délai de 6 mois après la décision de la commission attribuant un caractère prioritaire et urgent à la demande. Le tribunal a rendu 457 décisions dont 394 favorables aux requérants (soit 86 %).

Sur la seule année 2015 : 50 recours ont été déposés, 48 sont favorables au requérant.





# Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat



## **4.1 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**

**p 136**

## **4.2 - Le PDALHPD**

**p 148**

## **4.3 - L'hébergement et le logement temporaire**

**p 158**

## **4.4 - La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO)**

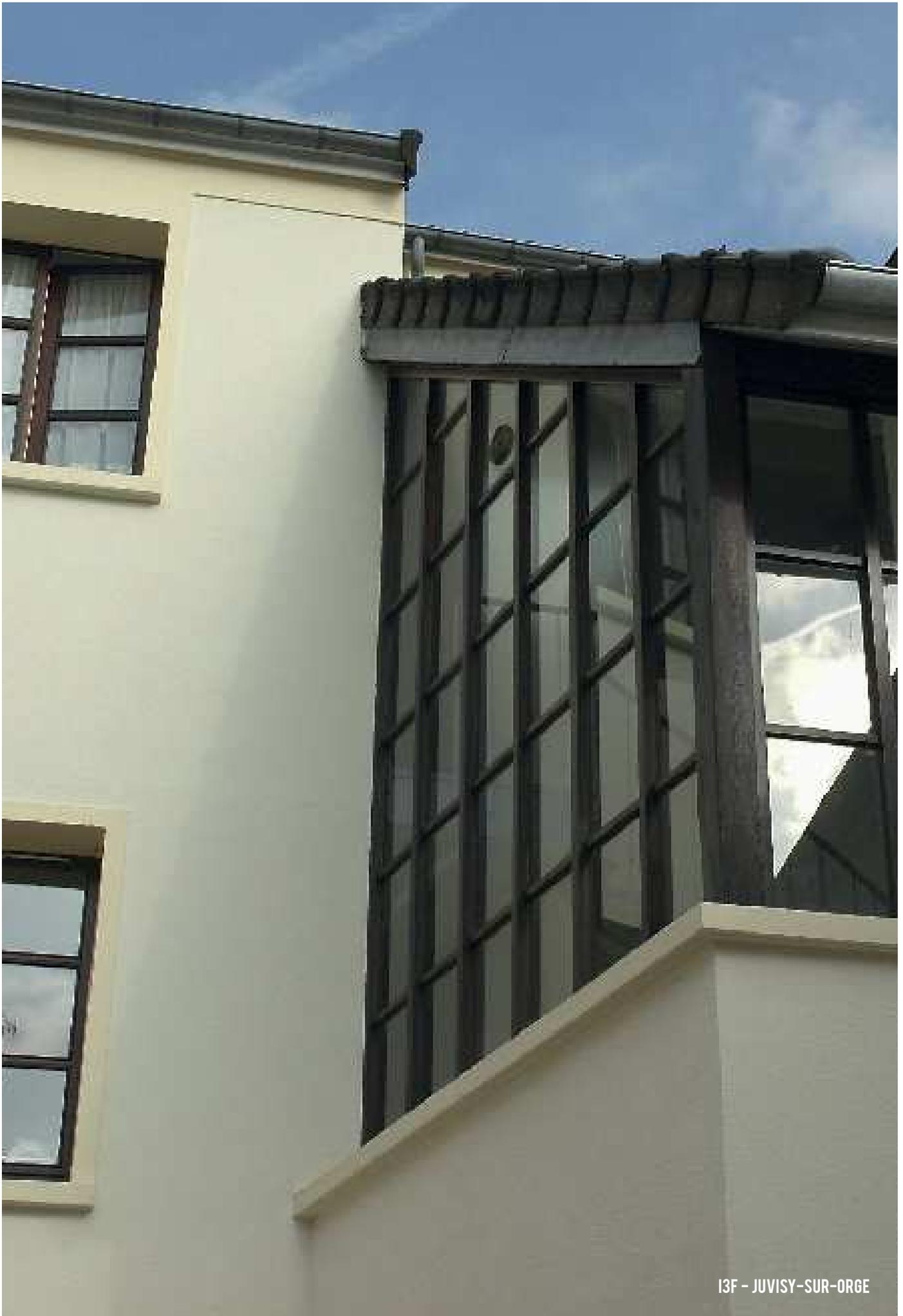
**p 166**

## **4.5 - L'accès au logement**

**p 172**

## **4.6 - La Commission Départementale de Conciliation**

**p 178**



## 4.5 L'accès au logement

### LA DEMANDE DE LOGEMENT

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

En 2015, la mention « PU DALO » a été ajoutée sur le formulaire de demande de logement.

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

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

Dans le département de l'Essonne, au 31 décembre 2015, le nombre de demandeurs désirant l'une des communes du département s'élevait à 44 572. Ils étaient 55 423 en mars 2014. Le nombre de ménages souhaitant habiter l'une des communes de l'Essonne a donc baissé (- 20 %). Parmi eux :

- 39 805, soit 89 %, résidaient en Essonne (contre 41 868 en mars 2014),
- 4 767, soit 11 %, provenaient d'autres départements (contre 13 555 en mars 2014),

Source : fichier régional du numéro unique

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

**2 209** vacances de logement sur le contingent « mal logés » ont été reçues en 2015, dont 672 logements neufs.

Il est à noter une augmentation de 13 % du nombre des vacances reçues par rapport à 2014 (1 957).

**1 414** logements ont été attribués en 2015 soit une baisse de 6 % par rapport à 2014 (1 507).

Les procédures d'analyse en place permettent de faire correspondre l'offre à la demande, mais les freins aux attributions sont récurrents notamment les demandeurs qui ne donnent pas suite ou qui opposent des refus. Ainsi, en 2015 sur les 6 019 propositions de logements, 874 ont été refusées par les candidats.

### BAILLEURS AYANT ADHÈRE À SYPLO

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

**Au** début de l'année 2016, parmi les bailleurs présents sur le département essonnien, 18 d'entre eux utilisent désormais SYPLO et ce nombre va probablement augmenter au cours de l'année 2016.

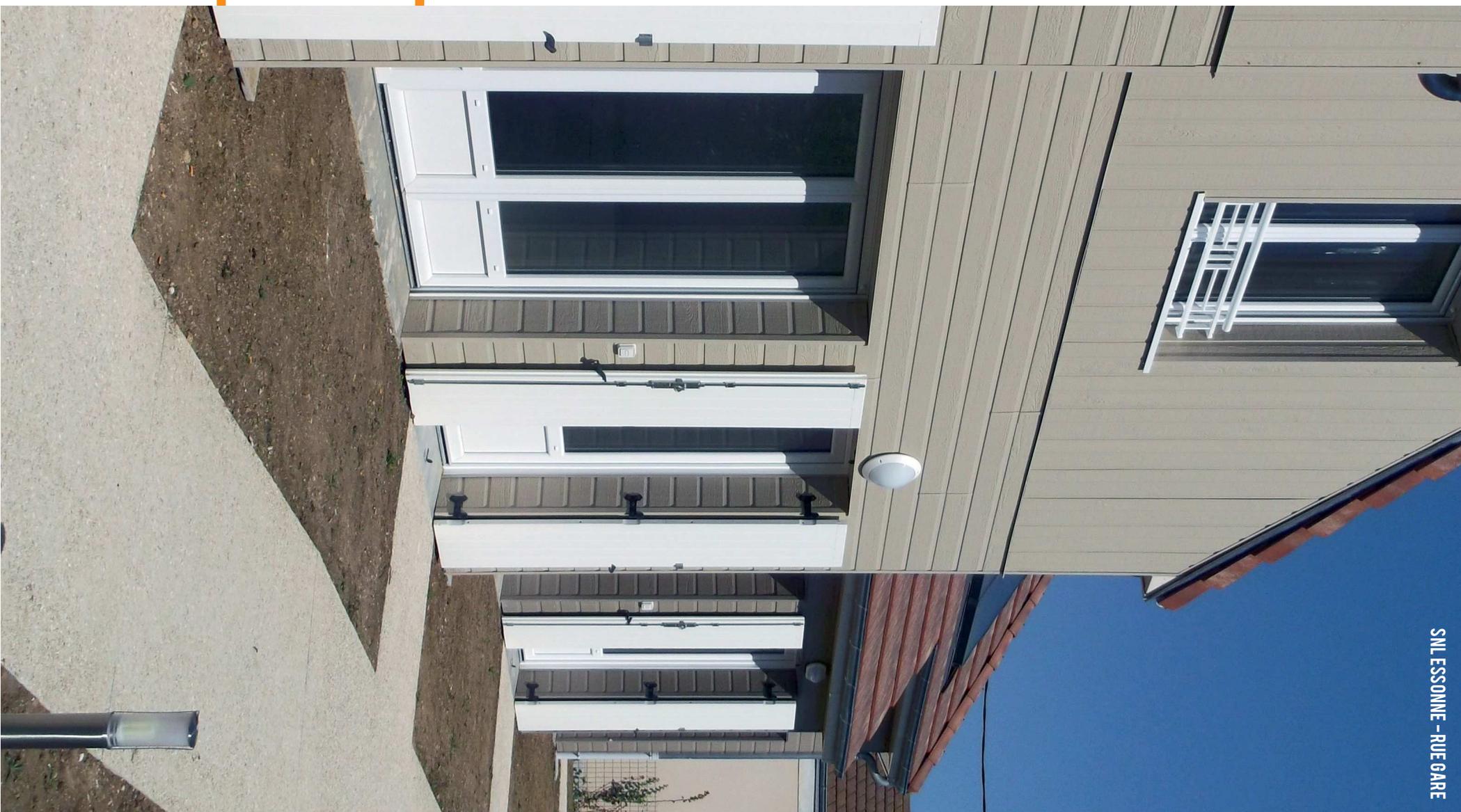
- Essonne Habitat
- Coopération et Famille
- Logement Francilien
- Opievoy
- Pierres et Lumière
- SNI
- I3F et Aedificat
- La Sablière
- Antin Résidence
- Emmaus Habitat
- Vilogia
- Logirep
- La SOVAL
- IRP
- France Habitation
- Valophis
- Le Moulin Vert
- EFIDIS

**Il** convient de signaler qu'une formation a été organisée par la DDCS le 11 septembre 2015 visant à présenter l'utilisation de SYPLO et les multiples possibilités qu'il offre. 14 bailleurs pour un nombre de 33 personnes se sont déclarés vivement intéressés. Par ailleurs, la DDCS assure en tant que de besoin un accompagnement individualisé pour toutes les nouvelles candidatures à l'adhésion.





# Le logement des personnes défavorisées et les politiques sociales de l'habitat



## **4.1 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**

**p 136**

## **4.2 - Le PDALHPD**

**p 148**

## **4.3 - L'hébergement et le logement temporaire**

**p 158**

## **4.4 - La mise en oeuvre du Droit au Logement Opposable (DALO)**

**p 166**

## **4.5 - L'accès au logement**

**p 172**

## **4.6 - La Commission Départementale de Conciliation**

**p 178**



## 4.6 La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

### LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)

La Commission Départementale de Conciliation (CDC) composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que de représentants de locataires est compétente pour connaître les litiges ou les difficultés suivants dans les locations vides ou les locations meublées :

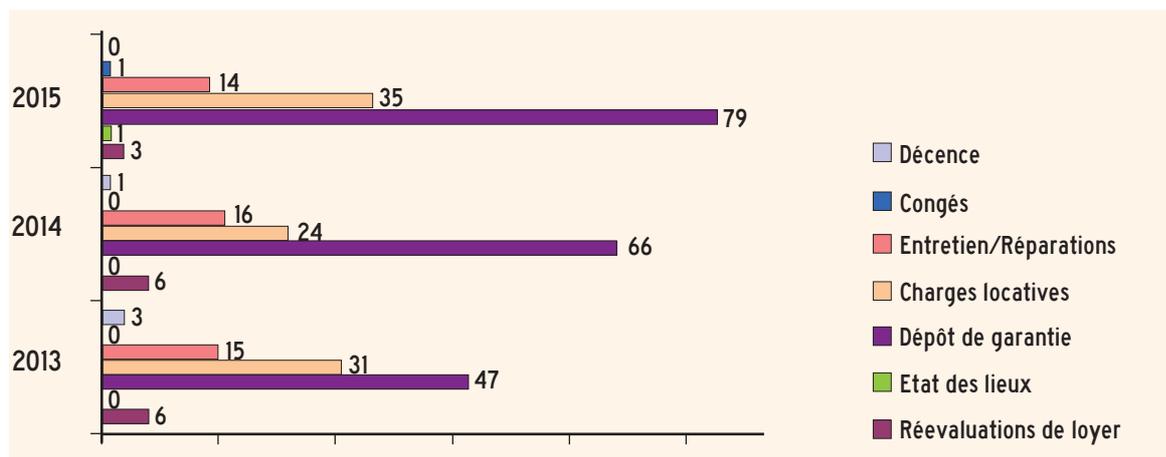
- litiges relatifs au loyer en application des articles 30 et 31 de la loi du 23 décembre 1986 (baux de « sortie » de la loi de 1948) et de l'article 17c de la loi du 6 juillet 1989 relative aux loyers manifestement sous-évalués, (concerne le parc privé),
- litiges relatifs à l'état des lieux, au dépôt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

La DDCS en assure le secrétariat. Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la CDC en 2015 s'élève à 220. Le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) a étudié 202 dossiers et programmé 133 dossiers en commission. Comme les années précédentes, certains dossiers ont nécessité plusieurs passages en commission pour obtenir une conciliation (147 programmations ont été nécessaires au total).

**133** dossiers ont été examinés par les membres durant 2015 (contre 113 en 2014). 102 concernent des logements appartenant au parc privé et 31 au parc social. 105 avis <sup>(1)</sup> ont été rendus (contre 90 en 2014). 7 dossiers ont été reportés sur l'année 2016 afin de suivre l'état d'avancement des engagements pris lors d'un précédent passage en commission ou faute de disponibilité de l'une des parties convoquées.

Il est à préciser que les bailleurs ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. Les saisines ayant trait à une réévaluation de loyers diminuent : seulement 3 dossiers ont été examinés cette année (6 en 2014).

#### Répartition par type de litiges étudiés en CDC depuis 2013



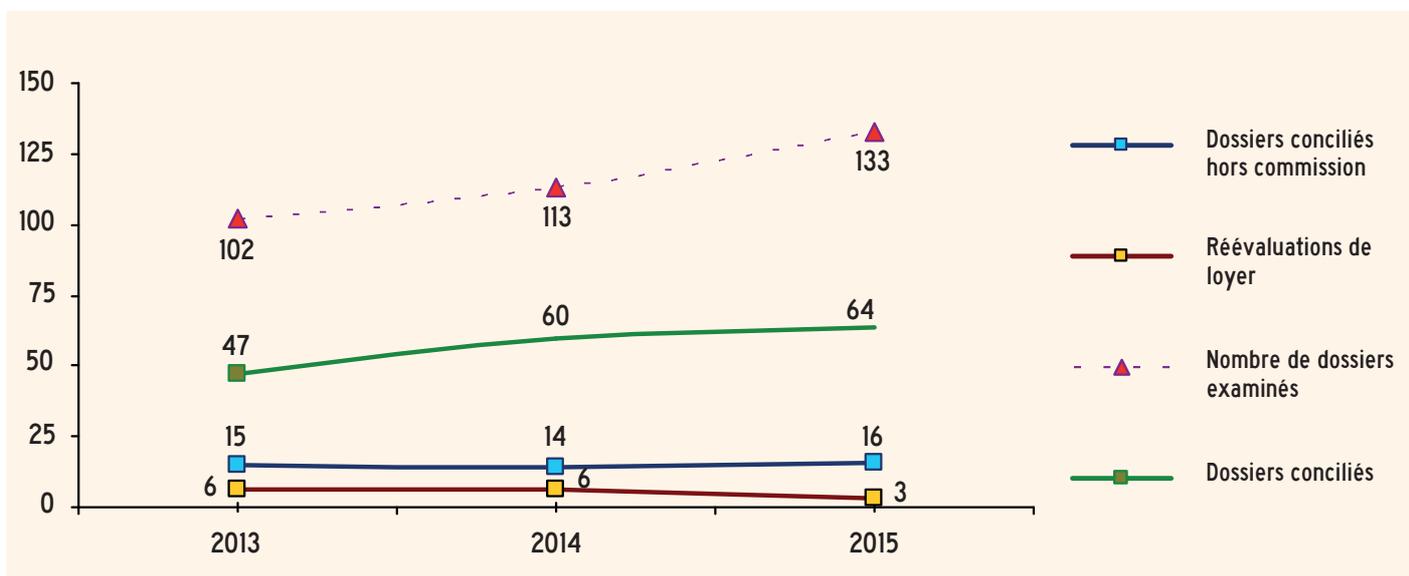
<sup>(1)</sup>avis de conciliation, de non conciliation, de carence ou de report

En 2015, le taux de conciliation en commission est de 58,89 %, soit 64 avis de conciliation sur 105 avis rendus par les membres.

Si l'on inclut également les conciliations intervenues hors commission, le **taux global de conciliation** s'élève à **66,12 %** (16 dossiers conciliés avant passage en séance). Tout comme les années précédentes, la commission de conciliation présente un bilan positif. Le taux de conciliation global s'élève à plus de 66 % ; ce qui signifie que plus de la moitié des litiges ont été conciliés.

Les usagers sont de mieux en mieux informés sur leurs droits ainsi que sur les voies de recours ; beaucoup se disent prêts à saisir le Tribunal d'Instance si leur litige n'est pas résolu grâce à la CDC qui reste néanmoins un dispositif efficace et utile, notamment grâce à l'assiduité et au professionnalisme de ses membres.

### Bilan 2013 - 2015



## LES RAPPORTS LOCATIFS

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

Les réclamations les plus courantes portent sur :

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

En 2015, 114 réclamations ont été traitées (101 en 2014) :

- 102 concernaient le parc social (89,47 %),
- 12 concernaient le parc privé (10,53 %).

L'intervention de la DDCS a permis de résoudre environ 25 % des litiges exposés dans ces réclamations.

