



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



4.1 LA MISE EN OEUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

4.2 LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALPD)

4.3 L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT TEMPORAIRE

4.4 LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

4.5 L'ACCÈS AU LOGEMENT

4.6 LES RAPPORTS LOCATIFS

4.7 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)



Une activité toujours en progression en 2012

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 prévoit la création d'une commission de médiation à compter de janvier 2008.

Le rôle de cette commission est d'examiner la situation d'un demandeur de logement afin d'établir le caractère prioritaire de sa situation et l'urgence qu'il y a à le reloger. En pratique, cela signifie qu'un demandeur de logement social, répondant à certaines conditions, peut faire condamner l'Etat s'il n'obtient pas un logement correspondant à ses besoins.

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

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

Les demandes jugées prioritaires et urgentes sont ensuite adressées au bureau chargé de la gestion du contingent du préfet, en vue de proposer au demandeur un logement correspondant à ses besoins. Si le demandeur n'a pas reçu de proposition de logement dans un délai de 6 mois (ou de proposition d'hébergement dans un délai de 6 semaines), il peut déposer un recours au tribunal administratif et obtenir la condamnation de l'Etat.

LA REPRÉSENTATION AU SEIN DE LA COMMISSION DE MÉDIATION

La commission de médiation de l'Essonne, présidée par M. de KORSAK, est composée de 4 collèges de 3 membres chacun : Etat (DDCS), élus locaux (CG et maires), représentants des bailleurs sociaux et privés, représentants des associations oeuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

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 2012, 3 314 recours amiables DALO ont été déposés devant la commission de médiation départementale de l'Essonne. La commission s'est réunie 24 fois et a examiné 2 832 recours logement et 482 recours hébergement. (Les recours examinés sont des recours de 2012 mais également des recours de 2011).

LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE

▶ **Sur les 2 832 recours logement examinés**, 676 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents pour un relogement. Il s'agit en majorité : de personnes hébergées chez un tiers ou résidant à l'hôtel (21%), de ménages avec enfants en situation de sur-occupation (19%), de personnes logées en logement de transition (12%), ou de ménages dépourvus de logement (12%). Sur ces 676 ménages, 111 ont été relogés en 2012.

▶ **Sur les 482 recours hébergement examinés**, 346 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes.

À ce chiffre, s'ajoutent 127 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement: soit un total de 473 personnes déclarées prioritaires et devant se voir proposer une offre d'hébergement.

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 160 recours gracieux ; 151 ont été examinés par la commission et 54 ont abouti à une nouvelle décision pour le requérant.

Les décisions prononcées par la commission de médiation peuvent aussi faire l'objet de recours contentieux. Ainsi, 21 recours contentieux ont été déposés devant le tribunal administratif ; 8 décisions ont été rendues. Aucune n'a été favorable aux requérants.

Les recours contentieux pour absence de relogement

Depuis le début du dispositif en 2008 et jusqu'au 31 décembre 2012, 162 recours pour défaut de relogement dont 107 favorables au requérant ont été déposés devant le tribunal administratif, soit 67 % de décisions favorables. Sur les 107 décisions favorables, 79 familles ont été relogées soit 74%.

CORBEIL-ESSONNES - MONTCONSEIL - i3F



LES ULIS -
RENOUVELLEMENT URABIN - i3F



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



4.1 LA MISE EN OEUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

4.2 LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALPD)

4.3 L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT TEMPORAIRE

4.4 LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

4.5 L'ACCÈS AU LOGEMENT

4.6 LES RAPPORTS LOCATIFS

4.7 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)



Résumé

La réorganisation territoriale des services de l'Etat a conduit à la création de la DDCS depuis le 1er juillet 2010. Depuis cette date, l'ensemble des thèmes concernant l'occupation et la gestion des attributions des logements réservés au préfet a été regroupé au sein de cette nouvelle direction.

LES DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX

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

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

En 2012, les demandeurs de logement résidant en Essonne sont au nombre de 40 828. Si on élargit à l'ensemble de la région Ile de France, le nombre de demandeurs qui souhaitent habiter une des communes de l'Essonne s'élève à 46 362. Le nombre de demandeurs Essonniers a fortement augmenté en 2012 (26 803 en 2011) soit une hausse de 52 %.

Cette augmentation peut s'expliquer tout d'abord au niveau des enregistrements. Les services enregistreurs se sont multipliés (communes et bailleurs). Ensuite, l'outil d'enregistrement fait l'objet d'une gestion optimisée. Enfin, la procédure d'enregistrement a été allégée (une seule pièce d'identité à produire) et il est possible que des demandeurs se soient manifestés alors qu'il ne l'aurait pas fait sous l'ancienne procédure.

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

LES VACANCES NOTIFIÉES ET LES ATTRIBUTIONS PRONONCÉES SUR LE CONTINGENT PRÉFECTORAL

2 055 vacances de logements ont été reçues en 2012 dont 568 logements neufs (en augmentation de 4,6% par rapport à 2011). Ce qui fait sur les logements anciens un taux de rotation de 6 %, ce qui est un taux faible (au regard) en comparaison du taux des départements de grande couronne évalué à 8 %

1 257 logements ont été attribués en 2012, soit une légère baisse par rapport à 2011 (1 276).

Bien que des procédures d'analyse ont été mises en place afin de mieux faire correspondre l'offre et la demande de logement, force est de constater que, cette année encore, certains freins aux attributions restent à lever notamment les demandeurs qui ne donnent aucune suite ou opposent un refus. De plus, l'entrée en vigueur en 2012 d'un nouveau logiciel de gestion du contingent préfectoral conçu pour gérer les logements du contingent et leurs attributions a ralenti le processus d'attribution, un temps d'appropriation de ce logiciel étant nécessaire.

L'année 2012 a été marquée par la réaffirmation des enjeux de relogement sur le contingent du préfet qui concernent l'ensemble des ménages reconnus prioritaires par l'État et le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

La loi relative au droit au logement opposable du 5 mars 2007 et la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion renforcent cette priorité, en faisant une obligation légale de relogement par l'État des personnes reconnues, par la commission de médiation, comme prioritaires et devant être relogées en urgence.

Enfin, l'implantation de ce nouveau logiciel national de gestion du contingent du préfet et de sélection des demandeurs démontre, s'il en était besoin, la volonté de l'État de recentrer son action sur un vivier constitué essentiellement de publics prioritaires, ce qui a pour conséquence de restreindre les possibilités de positionner des candidatures trop éloignées des critères de l'État.

L'ACCORD COLLECTIF DÉPARTEMENTAL

L'accord collectif départemental est un dispositif qui fixe aux bailleurs sociaux du département des objectifs quantitatifs de relogement des personnes cumulant des difficultés sociales et économiques.

Les enjeux et les modalités pour dynamiser le fonctionnement de l'accord collectif ont été étudiés sur la base des orientations du Plan départemental d'action en faveur des personnes défavorisées (PDALPD). Les objectifs du nouvel ACD se montent à 900 relogements.

Le bilan de l'année 2012 fait apparaître que 716 relogements ont été effectués, soit près de 80% de l'objectif. On peut constater une diminution de 10% du nombre de relogements par rapport à 2011 (785 relogements).

Sur les 716 relogements effectués, 470 relogements ont été réalisés dans le cadre de la procédure « a priori » soit 66%. 246 ont été réalisés dans le cadre de la procédure « a posteriori », soit 34 %.

LES ATTRIBUTIONS PAR CATÉGORIE DE DEMANDEURS CORRESPONDANT AUX CRITÈRES DE L'ACD SE RÉPARTISSENT DE LA FAÇON SUIVANTE :

Catégories	Nombre de relogements	%
Sortie de Centre d'Hébergement	397	55%
Décohabitation	58	8%
Demande de + de 3 ans	29	4%
Menacé d'expulsion	37	5%
Famille Nombreuse	1	0%
Handicapé	16	2%
Insalubrité	14	2%
Monoparentale	99	14%
Surpeuplement	31	4%
Libère un grand logement	10	2%
ANRU	4	1%
Sans logement :	20	3%
Total	716	100

LES ATTRIBUTIONS PAR CONTINGENT SE RÉPARTISSENT DE LA FAÇON SUIVANTE :

	Contingent Bailleur	Contingent Préfet	Contingent Mairie	Contingent Action Logement	Autres (rendu SNCF, conseil général)	Total
ACD	185	184	138	50	44	601
ACD/DALO	24	59	10	17	5	115
TOTAL	209	243	148	67	49	716

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

	Bailleurs	Préfet	Mairie	Collecteurs Action Logement	Autres (rendu SNCF, Conseil général, non connu)	Total
2009	91	274	73	60	-	498
2010	165	283	59	83	-	590
2011	299	213	153	90	30	785
2012	209	243	148	67	49	716
Total	764	1013	433	300	79	2 589

Le tableau ci-dessus fait apparaître que, pour 2012, les contingents des bailleurs, des mairies et d'Action logement ont été moins mobilisés qu'en 2011. Ainsi, c'est le contingent du préfet qui a contribué plus fortement aux relogements du public labellisé ACD (hausse de 14 % avec 243 au lieu de 213) pour atteindre les objectifs de relogement.

Les résultats sur les 4 dernières années démontrent également que le contingent préfet reste encore le plus utilisé avec 1 013 relogements.

LES ATTRIBUTIONS PAR BAILLEURS SE RÉPARTISSENT COMME SUIT :

<i>Organisme bailleur</i>	<i>Objectifs assignés</i>	<i>dont a priori</i>	<i>dont a posteriori</i>	Relogements a priori	Relogements a posteriori	Relogements labellisés 2012
AEDIFICAT	8	5	3	4	0	4
ANTIN RESIDENCES	21	14	7	8	7	15
ATHENEE	3	2	1	1	0	1
AXIMO	3	2	1	2	0	2
BATIGERE	9	6	3	9	4	13
COOPERATION ET FAMILLES	26	17	9	10	0	10
DOMAXIS	19	13	6	2	6	8
DOMNIS	9	6	3	4	0	4
EFIDIS	63	42	21	29	20	49
EMMAÛS	14	9	5	2	5	7
ERIGERE	2	1	1	2	0	2
ESPACE HABITAT	5	3	2	0	0	0
ESSONNE HABITAT	89	59	30	62	28	90
FIAC	4	3	1	0	1	1
France HABITATION	50	33	17	20	14	34
HABITER A YERRES	3	2	1	0	0	0
IDF HABITAT	5	3	2	1	1	2
IMMOBILIERE 3F	189	126	63	83	63	146
IRP	3	2	1	2	0	2
LA CHAUMIERE ILE DE France	1	1	0	1	0	1
LA SABLIERE	38	25	13	38	11	49
LA SOVAL	15	10	5	5	4	9
L'ATHEGIENNE	26	17	9	16	9	25
LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	13	9	4	10	0	10
L'EFFORT REMOIS	3	2	1	0	0	0
LE MOULIN VERT	1	1	0	2	0	2
LES RIANTES CITES	6	4	2	1	0	1
LOGEMENT FRANCILIEN	48	32	16	32	16	48
LOGIREP	9	6	3	4	3	7
LOGIS TRANSPORTS	4	3	1	3	1	4
OPIEVOY	83	55	28	48	28	76
OSICA AGENCE DES 4 VALLEES	23	15	8	15	8	23
OSICA AGENCE VAL D'YERRES	26	17	9	11	7	18
PIERRES ET LUMIERES	7	5	2	2	2	4
SADIF SOLENDI	3	2	1	0	0	0
SEMIDEP	2	1	1	0	0	0
SIEMP	8	5	3	2	0	2
SNI	9	6	3	3	1	4
SOGEMAC	12	8	4	2	3	5
TOIT ET JOIE	17	11	6	19	1	20
VALOPHIS HABITAT OPH DU 94	8	5	3	4	3	7
VILOGIA	6	4	2	3	0	3
VIVR'ESSONNE	7	5	2	8	0	8
43 Bailleurs	900	600	300	470	246	716

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

Pour faire valoir son droit au logement, un demandeur doit respecter 2 étapes. La première, déposer un recours amiable auprès de la commission de médiation. Puis s'il est reconnu prioritaire et urgent (PU) et n'est pas relogé dans les 6 mois, la seconde étape consiste à déposer un recours auprès du tribunal administratif (Versailles pour l'Essonne).

Au 31 décembre 2012 :

Le nombre de requérants reconnus PU par la commission de médiation depuis le début du dispositif soit 1/01/2008 est de **3 071**.

Le nombre de relogements de PU DALO depuis le début du dispositif en 2008 s'élève à **1 806** soit **59 %**.

La répartition est la suivante :

- ▶ 1 098 sur le contingent préfet : 61%
- ▶ 147 sur le contingent des collectivités territoriales : 8%
- ▶ 258 sur le contingent action logement : 14%
- ▶ 225 sur le contingent bailleur : 13 %
- ▶ 78 autres (privé) : 4 %

En 2012, 676 ménages ont été reconnus prioritaires et devant être relogés en urgence par la commission de médiation. Sur ces 676 ménages, 111 ont été relogés en 2012.

Mais en 2012, si l'on prend l'ensemble des familles labellisées DALO, toutes années confondues depuis 2008, ce sont 378 familles qui ont été relogées (ce qui fait 111 PU de 2012 et 267 PU des années antérieures).

631 candidats ont été proposés à différents bailleurs pour un passage en commission d'attribution. Le nombre de refus avant ou après la commission d'attribution du bailleur est de **175**, soit un taux de refus de la commission d'attribution de **28 %**. Ce taux a sensiblement baissé par rapport à 2011 (30%).

Il arrive très fréquemment qu'il ne soit pas possible de positionner un PU DALO avant l'expiration du délai de 6 mois. En effet, certaines familles PU sont difficiles à reloger du fait :

- ▶ de l'inadéquation des vacances de logement avec la taille de la famille,
- ▶ de l'insuffisance des ressources au regard des loyers proposés,
- ▶ des dettes contractées chez un précédent bailleur social,
- ▶ de l'endettement plus global,
- ▶ de l'absence de titre de séjour valide (car en cours de renouvellement),
- ▶ de l'absence de demande de logement valide (car on ne peut positionner un candidat que si sa demande de logement est valide).

Depuis le début du dispositif en 2008 au 31 décembre 2012, 162 recours pour défaut de relogement dont 107 favorables au requérant ont été déposés devant le tribunal administratif, soit 66 % de décisions favorables. Sur les 107 décisions favorables, 79 familles ont été relogées soit 74%.



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



4.1 LA MISE EN OEUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

4.2 LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALPD)

4.3 L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT TEMPORAIRE

4.4 LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

4.5 L'ACCÈS AU LOGEMENT

4.6 LES RAPPORTS LOCATIFS

4.7 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)



LES RAPPORTS LOCATIFS

Le rôle du Bureau des droits des usagers de l'habitat de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale 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'usager à l'administration compétente (Agence Régionale de Santé (ARS) ou Mairie).

Les réclamations les plus courantes portent sur :

- ▶ les problèmes d'humidité et de moisissures dans les logements,
- ▶ la prolifération d'insectes ou de rats,
- ▶ les problèmes d'aération ou de ventilation mécanique contrôlée,
- ▶ les problèmes de conformité de l'électricité,
- ▶ l'absence de chauffage dans le logement, la vétusté des chaudières,
- ▶ l'insécurité dans une résidence et/ou dans un immeuble, les incivilités causées par un tiers,
- ▶ les pannes d'ascenseur,
- ▶ les problèmes d'APL ou de demandes de remise de dette gracieuse,
- ▶ l'accumulation de déchets dans un logement...

En 2012, 49 réclamations ont été traitées (59 en 2011)

- ▶ 30 concernaient le parc social (61.22 %),
- ▶ 19 concernaient le parc privé (38.78 %).



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



4.1 LA MISE EN OEUVRE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

4.2 LE PLAN DÉPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES (PDALPD)

4.3 L'HÉBERGEMENT ET LE LOGEMENT TEMPORAIRE

4.4 LA MISE EN OEUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE (DALO)

4.5 L'ACCÈS AU LOGEMENT

4.6 LES RAPPORTS LOCATIFS

4.7 LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)



LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE CONCILIATION (CDC)

La commission départementale de conciliation composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que des représentants de locataires est compétente pour connaître des litiges ou des difficultés suivants :

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

La DDCS en assure le secrétariat. Le nombre de dossiers reçus par le secrétariat de la CDC en 2012 s'élève à 162.

Le secrétariat de la commission départementale de conciliation (CDC) a étudié 142 dossiers et programmé 90 dossiers en commission. Comme les années précédentes, certains dossiers ont nécessité plusieurs passages en commission pour obtenir une conciliation (115 programmations ont été nécessaires au total).

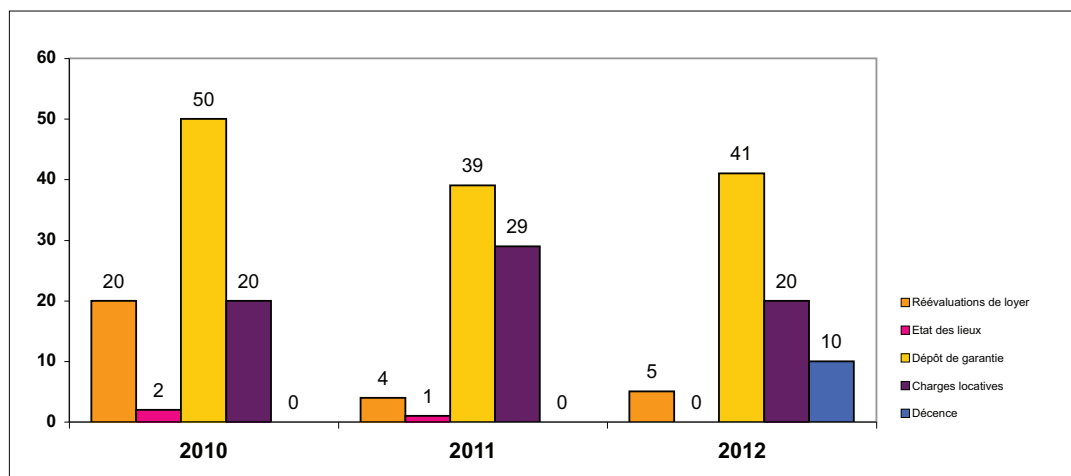
90 dossiers ont été examinés par les membres cette année et 76 avis (1) ont été rendus (contre 99 en 2011). 6 dossiers sont reportés sur l'année 2013 afin de suivre l'état d'avancement des engagements pris lors d'un précédent passage en commission ou faute de disponibilité de l'une des parties convoquées.

Au titre de l'année 2012, le nombre de dossiers comptabilisés s'élève donc à 90 (contre 103 en 2011). Ils se répartissent ainsi : 24 concernent des logements appartenant au parc social et 66 au parc privé.

Il est à préciser que les bailleurs ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. Tout comme en 2011 et 2012, les saisines ayant trait à une réévaluation de loyers ont subi une forte baisse et seulement 5 dossiers ont été examinés (4 en 2011).

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

RÉPARTITION PAR TYPE DE LITIGES ÉTUDIÉS EN CDC DEPUIS 2010



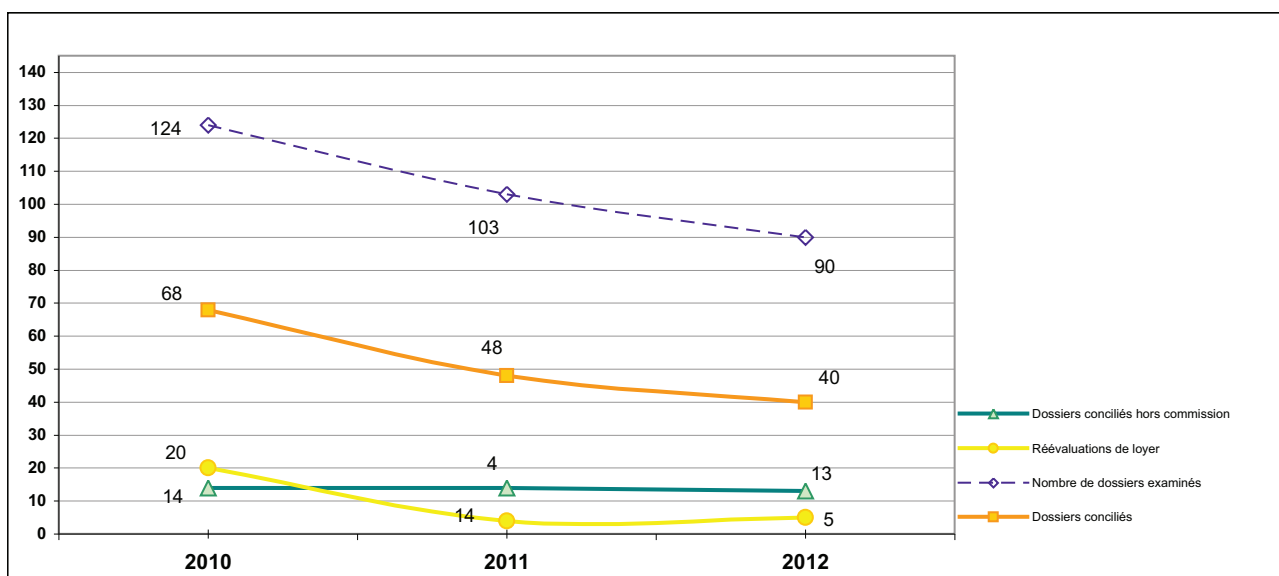
En 2012, le taux de conciliation en commission est de 52,63 %, soit 40 avis de conciliation sur 76 avis rendus.

Le taux global de conciliation s'élève à 69,74 % : taux qui prend en compte les conciliations intervenues hors commission (13 dossiers conciliés avant passage en séance).

La commission de conciliation présente encore un bilan très positif cette année puisque le taux de conciliation global atteint 70 %. Toutefois, il est à noter que les conflits étudiés sont de plus en plus difficiles à gérer compte tenu de la volonté de chacune des parties de rester sur sa position initiale. Ainsi, la majorité des usagers se dit prêt à se pourvoir devant la juridiction compétente afin d'obtenir gain de cause.

La CDC permet tout de même de trouver des solutions à ces litiges grâce au climat de dialogue qu'elle instaure : climat rendu possible par le professionnalisme et l'assiduité de ses membres.

BILAN 2010 - 2012



CORBEIL-ESSONNES - RENOUVELLEMENT URBAIN - i3F

