

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

EFIDIS - RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE ST REMIY - FONTENAY LE VICOMTE - F. RHODES



4.1

Le Schéma Départemental d'Accueil
et d'Habitat des Gens du Voyage

p 130

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement
et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
(PDALHPD)

p 140

4.3

L'hébergement et le logement temporaire

p 152

4.4

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

p 162

4.5

L'accès au logement

p 168

4.6

La Commission Départementale
de Conciliation (CDC)

p 184

EFIDIS - RESIDENCE SENIORS DU CHENE - COURCOURONNES - F. RHODES



4.4 - la mise en œuvre de la loi DALO

Résumé

RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

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^{er} 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 elles-mêmes un handicap
 - ✓ Demandeuses 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 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'État, 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 (Cd et maires), représentants des bailleurs sociaux et privés, représentants des associations œuvrant dans l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

L'activité du secrétariat de la commission

Le secrétariat de la commission est assuré par la DDCS. L'enregistrement et l'instruction des dossiers ont été externalisés depuis le mois de juin 2016, à l'instar de l'ensemble des directions d'Ile de France.

En 2016, 4 678 recours amiables DALO ont été déposés auprès de la commission de médiation départementale de l'Essonne (4 172 recours logement et 506 recours hébergement). La commission s'est réunie 46 fois et a examiné 5 749 recours dont 5 232 recours logement et 517 recours hébergement.

Cette différence entre le nombre de dossiers reçus et le nombre de dossiers étudiés s'explique par le retard accumulé suite à la réforme réglementaire ramenant le délai d'instruction de 6 mois à 3 mois.

La mise en œuvre du droit au logement opposable

♦ La Commission de médiation a reçu 4 172 recours logement et en a examiné 5 232.

Sur les 5 232 recours examinés, 1 461 ménages ont été déclarés prioritaires et urgents pour un relogement. Il s'agit en majorité : de personnes hébergées chez un tiers ou dépourvues de logement (61,5 %), de ménages avec enfants en situation de sur occupation (21,3 %), de personnes hébergées dans une structure d'hébergement ou logées en logement de transition (9,4 %). 992 ménages ont été relogés en 2016.

♦ La Commission de médiation a reçu 506 recours hébergement et en a examiné 517.

Sur ces 517 recours examinés, 217 demandes ont été déclarées prioritaires et urgentes. Ce chiffre comprend 69 recours logement qui ont été réorientés vers un hébergement.

Le recours gracieux

Les décisions rendues par la commission de médiation ont fait l'objet de 244 recours gracieux entraînant une nouvelle étude de la situation du requérant par la commission.

Le contentieux pour excès de pouvoir

En 2016, 93 requérants ont contesté les décisions de la commission de médiation au titre du recours pour excès de pouvoir. 5 décisions ont été annulées par le juge administratif (9 %), 11 requérants se sont désistés de leur demande (20 %) et 41 décisions ont été confirmées par le tribunal administratif (74,5 %). Par ailleurs, 36 recours sont toujours pendents devant la juridiction administrative.

Cela signifie que la commission de médiation de l'Essonne applique de manière efficace les critères du DALO aux recours qu'elle examine.

Les contentieux pour absence de relogement

En 2016, 57 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 39 décisions favorables aux requérants (soit 41 %). 54 recours sont toujours pendants devant le tribunal administratif.



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



4.1

Le Schéma Départemental d'Accueil
et d'Habitat des Gens du Voyage

p 130

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement
et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
(PDALHPD)

p 140

4.3

L'hébergement et le logement temporaire

p 152

4.4

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

p 162

4.5

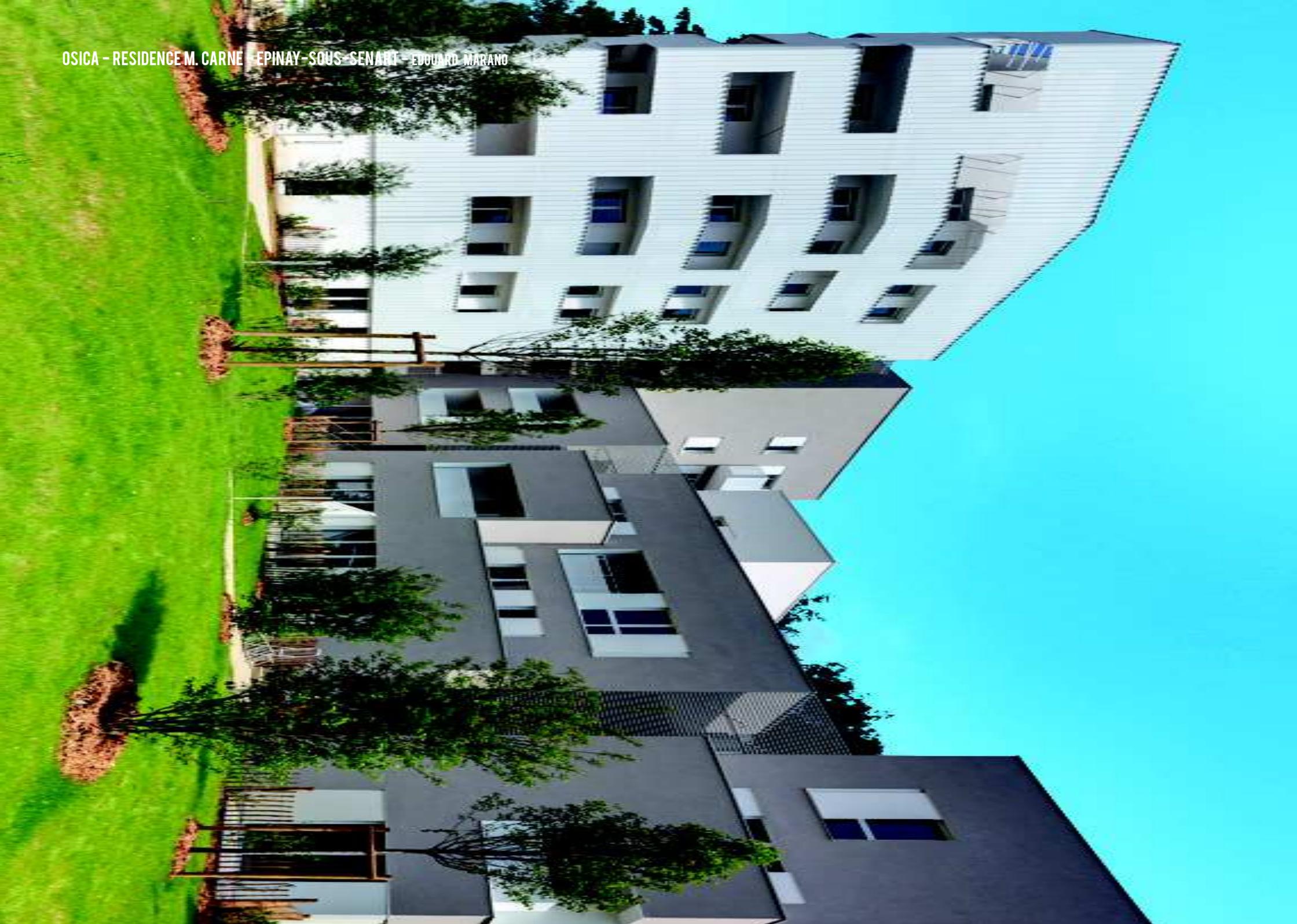
L'accès au logement

p 168

4.6

La Commission Départementale
de Conciliation (CDC)

p 184



4.5 - L'accès au logement

Résumé

LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIALE

Depuis la réforme en se munissant du formulaire CERFA de la procédure dûment complété et d'une copie de sa 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 2015, la mention «PU DALO» a été ajoutée sur le formulaire de demande de logement. En 2017, l'interface du SNE devrait encore évoluer en intégrant un onglet «événement» qui retracera l'ensemble des propositions présentées aux demandeurs.

Depuis le 7 avril 2015, le site internet de l'État 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.

➔ Nombre de nouvelles demandes créées en 2016 selon la 1^{ère} commune demandée

	Total des demandes créées en 2016	dont créées par internet		dont créées par un guichet bailleur		dont créées par un guichet collectivité	
Essonne	26 067	5 217	20%	5 065	19%	15 785	61%
IDF	289 974	69 609	24%	60 818	21%	151 626	52%

Source : DRIHL

A l'échelle de la région Ile-de-France, on compte 634 675 demandeurs en 2016.

Dans le département de l'Essonne, au 27 mars 2017, le nombre de demandeurs habitant le département de l'Essonne s'élève à 54 224 demandeurs. Par ailleurs, le nombre de demandeurs habitant le département de l'Essonne et souhaitant être relogés sur le département est de 47 870. Ce dernier chiffre est relativement stable : il s'élevait à 44 521 en mars 2015.

LES VACANCES DE LOGEMENT NOTIFIÉES ET LES ATTRIBUTIONS PRONONCÉES SUR LE CONTINGENT PREFECTORAL

En 2016, **2 154** vacances de logements ont été enregistrées sur le contingent «mal logés» de la Préfète (dont 651 logements neufs). 62 vacances de logements ont été annulées soit un total de 2 092 vacances de logements disponibles sur le contingent des mal logés (2 154 - 62).

Par ailleurs, **243** logements ont été mis à disposition de la DDCS, dont 240 logements issus du contingent des fonctionnaires et 3 logements issus du contingent interministériel FARIF parmi ceux-ci, 6 congés annulés.

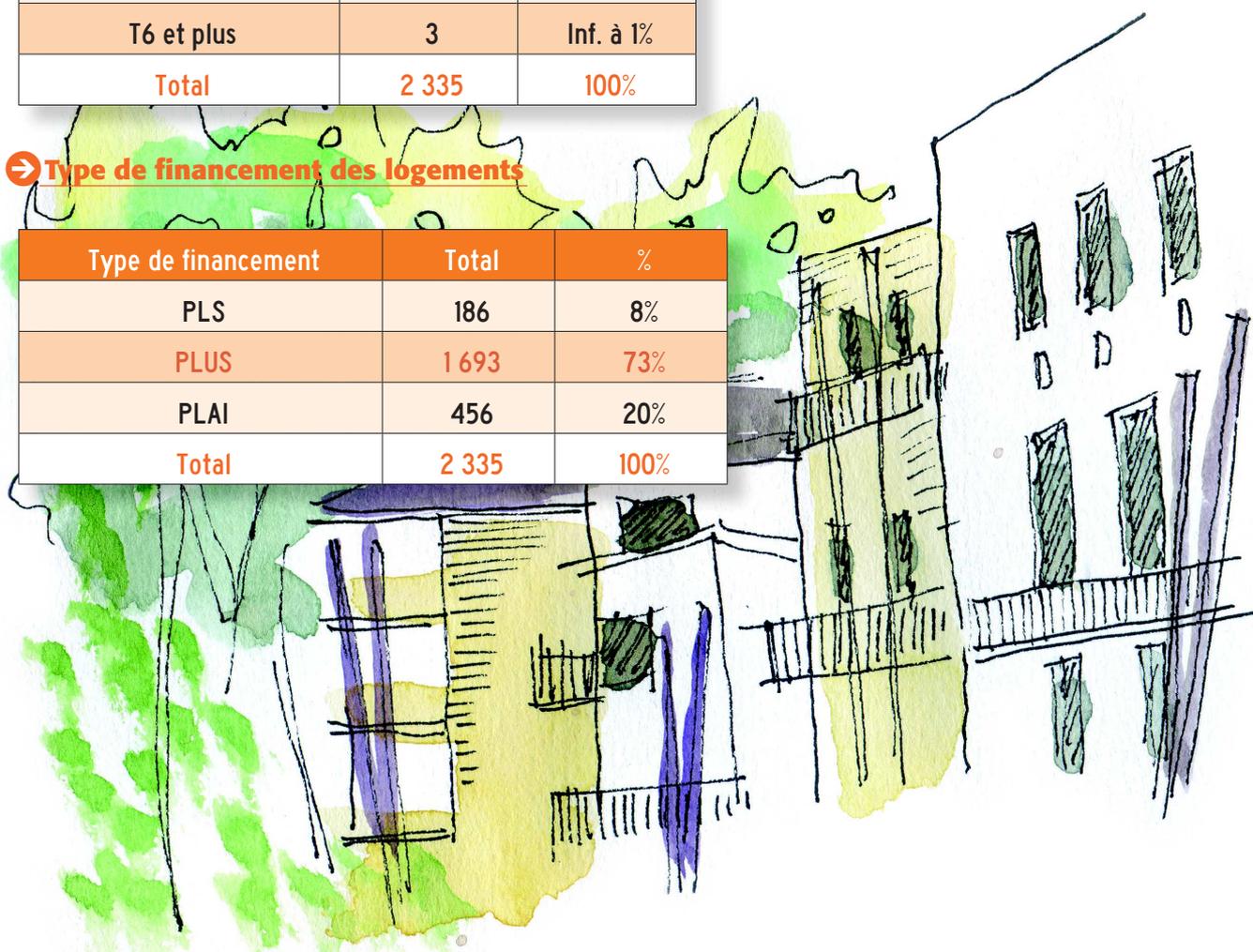
Soit un total de **2 335 logements gérés par le service bureau accès au logement**, intégré au pôle hébergement logement, au sein de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale.

➔ Typologie des logements

Typologie	Total	%
T1	202	9%
T2	633	27%
T3	871	37%
T4	508	22%
T5	118	5%
T6 et plus	3	Inf. à 1%
Total	2 335	100%

➔ Type de financement des logements

Type de financement	Total	%
PLS	186	8%
PLUS	1 693	73%
PLAI	456	20%
Total	2 335	100%



➔ Vacances de logements par organisme HLM en 2016

ORGANISMES	TOTAL	%	ORGANISMES	TOTAL	%
I3F	483	21%	PLURIAL NOVILIA- SA HLM l'Effort Rémois	17	1%
OPIEVOY	228	10%	Habiter à Yerres	16	1%
OSICA	228	10%	DOMNIS	15	1%
SA HLM Essonne Habitat	227	10%	SOVAL	15	1%
SA EFIDIS	165	7%	ERIGERE (ex PSR SAVO)	14	1%
SA HLM France Habitation	81	3%	Gambetta Locatif	14	1%
Logement Francilien	79	3%	Valophis Habitat	13	1%
LOGIREP	67	3%	SA HLM La Vincennoise	8	Inf. à 1%
SA HLM Antin Résidences	67	3%	SIEMP	7	Inf. à 1%
SA HLM Coopération et Famille	56	2%	ALLIADE HABITAT	5	Inf. à 1%
SA HLM L'Athégienne	52	2%	SA HLM interprofessionnelle de la région parisienne	5	Inf. à 1%
ICF La Sablière	50	2%	SA HLM Résidences ACL-PME	5	Inf. à 1%
SA HLM Batigère Ile-de-France	48	2%	OGIF	4	Inf. à 1%
SA HLM Pierres et Lumières	45	2%	SA HLM IDF Habitat	3	Inf. à 1%
SA HLM Immobilière du Moulin Vert	39	2%	Valophis La Chaumière d'Ile de France	3	Inf. à 1%
SA HLM Toit et Joie	39	2%	Résidences Logement Fonctionnaires	2	Inf. à 1%
Emmaus HABITAT	38	2%	SA HLM Aedificat	2	Inf. à 1%
DOMAXIS	35		SA HLM Sofilogis	2	Inf. à 1%
SOGEMAC HABITAT	32	1%	AXIMO	1	Inf. à 1%
VALOPHIS SAREPA	28	1%	Bailleur privé	1	Inf. à 1%
VILOGIA	28	1%	ERILIA	1	Inf. à 1%
SNI	23	1%	NOVIGERE (ex Cités-Jardins de la région parisienne)	1	Inf. à 1%
LOGIAL OPH	22	1%	SAREL Groupe Batigère	1	Inf. à 1%
TOTAL				2 335	100%



ATTRIBUTIONS SUR LE CONTINGENT « MAL LOGÉS » DE LA PRÉFÈTE

En 2016, 1 710 baux ont été signés sur des logements du contingent «mal logés» de la Préfète.

Motif de labellisation le plus élevé	%
Ménages reconnus PU DALO	33%
Ménages labellisés au titre de l'ACD (hors DALO)	8%
Ménages reconnus prioritaires pour l'État (hors DALO et ACD)	59%
dont dépourvu de logement	23%
dont hébergement/logement temporaire	16%
dont sur-occupation	11%
dont logement inadapté au Handicap	4%
dont victime de violences	3%
dont menacé d'expulsion	Inf. à 1%
dont procédure Habitat Indigne	Inf. à 1%
dont sous-occupation sur le contingent de l'État	Inf. à 1%

Un tiers des attributions effectuées sur le contingent mal logés de la Préfète ont donc été à destination de ménages dont le relogement a été reconnu comme prioritaire et urgent au titre du Droit au Logement Opposable DALO.

Par ailleurs, 59 % des attributions ont été effectuées pour des ménages dans des situations prioritaires et devant être relogés en urgence.

Afin d'aboutir à ces 1 710 relogements, 5 272 propositions de logements ont été réalisées par le bureau accès au logement de la DDSCS.

Les procédures d'analyse mises en place au travers de SYPLO permettent de faire correspondre au maximum l'offre à la demande. Toutefois, les freins aux attributions sont récurrents notamment les demandeurs qui ne donnent pas suite ou qui opposent des refus aux propositions de logement

Ainsi, 817 demandeurs ont refusé une proposition de relogement, 527 n'ont pas pu être contactés par le bailleur et 249 ont fournis un dossier incomplet.

BAILLEURS AYANT ADHÉRÉ 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 2017, parmi les bailleurs présents sur le département essonnien, 31 d'entre eux utilisent désormais SYPLO ce qui représente 13 bailleurs de plus par rapport au début de l'année 2016 :

- ◆ AntinRésidence
- ◆ BATIGERE - ERIGERE
- ◆ Coopération et Famille
- ◆ Domaxis
- ◆ Domnis
- ◆ Effort Remois
- ◆ EFIDIS
- ◆ Emmaüs Habitat
- ◆ Espace Habitat Construction
- ◆ Essonne Habitat
- ◆ France Habitation
- ◆ Gambetta
- ◆ Habiter à Yerres
- ◆ I3F et Aedificat
- ◆ DF Habitat
- ◆ IRP
- ◆ La Sablière
- ◆ La SOVAL
- ◆ Le Moulin Vert
- ◆ Logement Francilien
- ◆ LOGIAL
- ◆ Logirep
- ◆ Opievoy
- ◆ Osica
- ◆ Pierres et Lumière
- ◆ SNI
- ◆ SOFILOGIS
- ◆ SOGEMAC
- ◆ Toit et Joie
- ◆ Valophis
- ◆ Vilogia

✓ 5 Bailleurs n'utilisent pas du tout SYPLO :

- ◆ AXIMO
- ◆ L'Athégienne
- ◆ OGIF
- ◆ Le logement des fonctionnaires
- ◆ SIEMP

A titre d'information des formations SYPLO à destination des bailleurs ont été et seront organisées à l'échelle régionale (DRIHL) et départementale (DDCS).



ACCORD COLLECTIF DÉPARTEMENTAL

Ainsi qu'annoncé dans le chapitre 4.2, voici le bilan de 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 se fondent sur les orientations du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

La loi ALUR au travers de son article 41 et les priorités de l'Etat qui visent à renforcer les possibilités d'accès au logement pour les ménages sortant de structures d'hébergement ont conduit à la signature d'un protocole entre la DRIHL et l'AORIF en 2014. Ce protocole a eu pour conséquence une refondation de l'accord collectif départemental.

Le nouvel accord collectif départemental a été signé le 20 mars 2017. L'année 2016, présente la particularité d'avoir été une année de transition entre les critères de l'ACD 2012-2014 (prolongé en 2015) et ceux du nouvel ACD 2017-2019 :

- ♦ Au regard des anciens critères et de l'objectif de 900 relogements, celui-ci a été atteint à hauteur de 1 198 relogement (133,11 %) soit une hausse de 33 % par rapport à l'année 2015.
- ♦ Au regard des critères de l'ACD 2017-2019 et de la projection de l'objectif de 2 310 relogements (fixé à un quart des attributions de l'année 2015), 1 767 relogements ont été comptabilisés soit 76,49 % de cet objectif.

➔ Relogements par catégorie de situations des demandeurs

CRITÈRE DE LABELLISATION ACD	NOMBRE DE RELOGEMENTS	% PAR RAPPORT AU TOTAL
Hébergé temporairement	469	26,54%
Demande déjà reconnue prioritaire au titre du DALO	266	15,05%
Famille monoparentale	115	6,51%
Situation de décohabitation ou de rupture familiale	99	5,60%
dont décohabitation avec situation conflictuelle	80	4,53%
dont victime de violence	15	0,85%
dont rupture familiale	4	0,23%
Dépourvu de logement	91	5,15%
Handicap dans un logement non adapté	61	3,45%
Logé dans des locaux sur occupés	42	2,38%
Menacé d'expulsion	20	1,13%
Délai d'attente anormalement long	18	1,02%
Logé dans des locaux insalubres	7	0,40%
Relogement inter bailleurs dans le cadre d'un projet ANRU	7	0,40%
Famille très nombreuse	2	0,11%
Ménage libérant un grand logement dans le parc social	1	0,06%
TOTAL LABELLISÉS ACD	1 198	67,80%
Ménage PU DALO hors labellisés ACD	511	28,92%
Ménage sortant de structure d'hébergement hors PU DALO et hors labellisé ACD	58	3,28%
TOTAL COMPTABILISÉS	1 767	100%

➔ Relogements ACD par bailleurs

BAILLEURS	OBJECTIFS	ATTEINTE DES OBJECTIFS DE L'ACD 2012-2015		
		TOTAL DES RELOGEMENTS LABELLISÉS		
		A PRIORI	A POSTERIORI	TOTAL
ALLIADE HABITAT (Logis Transport)	4	5	1	6
ANTIN RÉSIDENCES et LA VINCENNOISE	21	9	1	10
AXIMO	3	1	1	2
BATIGÈRE ILE-DE-FRANCE (Batigère IDF, FIAC, Batigère Sarel)	13	25	10	35
COOPÉRATION ET FAMILLE	26	54	1	55
DOMAXIS	19	7	8	15
DOMNIS	9	1	0	1
EFIDIS	63	36	39	75
EMMAUS HABITAT	14	22	15	37
ERIGÈRE	2	4	0	4
ERILIA	/	0	0	0
ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	5	0	2	2
ESSONNE HABITAT	89	110	7	117
FRANCE HABITATION	50	41	10	51
GROUPE VALOPHIS (Val. Habitat, La Chaumière, Val. Sarepa)	9	12	14	26
HABITER À YERRES	3	1	0	1
ICF LA SABLIERE	38	58	1	59
IDF HABITAT	5	4	1	5
IMMOBILIÈRE 3F (et Aedificat)	200	249	28	277
IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT (SAIMV)	1	2	0	2
L'ATHÉGIENNE	26	31	0	31
LE FOYER MODERNE (Gambetta Locatif - Athénée)	3	3	0	3
LOGEMENT FRANCILIEN	48	56	11	67
LOGIAL OPH	7	6	0	6
LOGIREP	9	6	0	6
LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE (ex-OPIEVOY)	83	92	29	121
OSICA AGENCE DU VAL D'YERRES	26	48	6	54
OSICA AGENCE DE MASSY	23	16	1	17
PIERRES ET LUMIÈRES	7	14	7	21
PLURIAL NOVILIA	3	6	0	6
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	13	6	0	6
SA INTERPROFESSIONNELLE DE LA RÉGION PARISIENNE (IRP)	3	4	3	7
SEMIDEP	2	/	/	/
SIEMP	8	6	0	6
SNI	9	9	0	9
SOGEMAC HABITAT	18	16	2	18
SOVAL	15	13	9	22
TOIT ET JOIE	17	13	0	13
VILOGIA	6	5	0	5
TOTAL	900	991	207	1 198

On constate que l'objectif qui avait été fixé dans le cadre de l'ACD 2012-2014 a été dépassé (133 %).

Toutefois, on remarque que 12 bailleurs n'ont pas atteint les objectifs qui leur avaient été assignés.

Rappel :

- ◆ Relogements a priori : concernent des familles labellisées ACD **préalablement** à leur relogement
- ◆ Relogements a posteriori : concernent des familles labellisées ACD **après** leur relogement

BAILLEURS	OBJECTIFS	Projection de l'atteinte des objectifs du nouvel ACD			
		TOTAL DES RELOGEMENTS COMPTABILISÉS			
		LABELLISÉS ACD	PU DALO hors ACD	SORTANTS DE STRUCTURES hors DALO et hors ACD	TOTAL
ALLIADE HABITAT (Logis Transport)	12	6	2	1	9
ANTIN RÉSIDENCES et LA VINCENNOISE	62	10	25	3	38
AXIMO	6	2	2	0	4
BATIGÈRE ILE-DE-FRANCE (Batigère IDF, FIAC, Batigère Sarel)	37	35	8	1	44
COOPÉRATION ET FAMILLE	50	55	10	2	67
DOMAXIS	48	15	13	2	30
DOMNIS	21	1	4	0	5
EFIDIS	159	75	21	3	99
EMMAUS HABITAT	17	37	1	0	38
ERIGÈRE	11	4	5	2	11
ERILIA	3	0	1	0	1
ESPACE HABITAT CONSTRUCTION	13	2	3	0	5
ESSONNE HABITAT	223	117	39	3	159
FRANCE HABITATION	128	51	14	3	68
GROUPE VALOPHIS (Val. Habitat, La Chaumière, Val. Sarepa)	41	26	4	2	32
HABITER À YERRES	12	1	1	0	2
ICF LA SABLIERE	93	59	1	1	61
IDF HABITAT	16	5	1	0	6
IMMOBILIÈRE 3F (et Aedificat)	458	277	93	13	383
IMMOBILIÈRE DU MOULIN VERT (SAIMV)	16	2	7	1	10
L'ATHÉGIENNE	76	31	37	4	72
LE FOYER MODERNE (Gambetta Locatif - Athénée)	3	3	0	0	3
LOGEMENT FRANCILIEN	133	67	17	5	89
LOGIAL OPH	31	6	6	0	12
LOGIREP	47	6	10	1	17
LES RÉSIDENCES YVELINES ESSONNE (ex-OPIEVOY)	204	121	71	2	194
OSICA AGENCE DU VAL D'YERRES	50	54	17	4	75
OSICA AGENCE DE MASSY	62	17	29	0	46
PIERRES ET LUMIÈRES	26	21	7	0	28
PLURIAL NOVILIA	12	6	5	0	11
RÉSIDENCE LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES	28	6	1	0	7
SA INTERPROFESSIONNELLE DE LA RÉGION PARISIENNE (IRP)	11	7	1	1	9
SEMIDEP	/	/	/	/	/
SIEMP	13	6	5	0	11
SNI	15	9	16	1	26
SOGEMAC HABITAT	48	18	11	0	29
SOVAL	39	22	0	1	23
TOIT ET JOIE	45	13	16	0	29
VILOGIA	41	5	7	2	14
TOTAL	2 310	1 198	511	58	1 767

➔ Relogements par contingent

◆ Bilan des relogements des ménages labellisés au regard de critères de l'ACD 2012-2014

	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT BAILLEUR	COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	CONTINGENT ACTION LOGEMENT	INDÉTERMINÉ	TOTAL
2009	274	91	73	60		498
2010	283	165	59	83		590
2011	213	299	153	90	30	785
2012	243	209	148	67	49	716
2013	350	198	103	81	40	772
2014	425	125	124	61	67	802
2015	442	155	119	119	65	900
2016	645	122	130	197	104	1 198
TOTAL	2 875	1 364	909	758	355	6 261

◆ Bilan des relogements des ménages comptabilisés au regard de critères de l'ACD 2017-2019

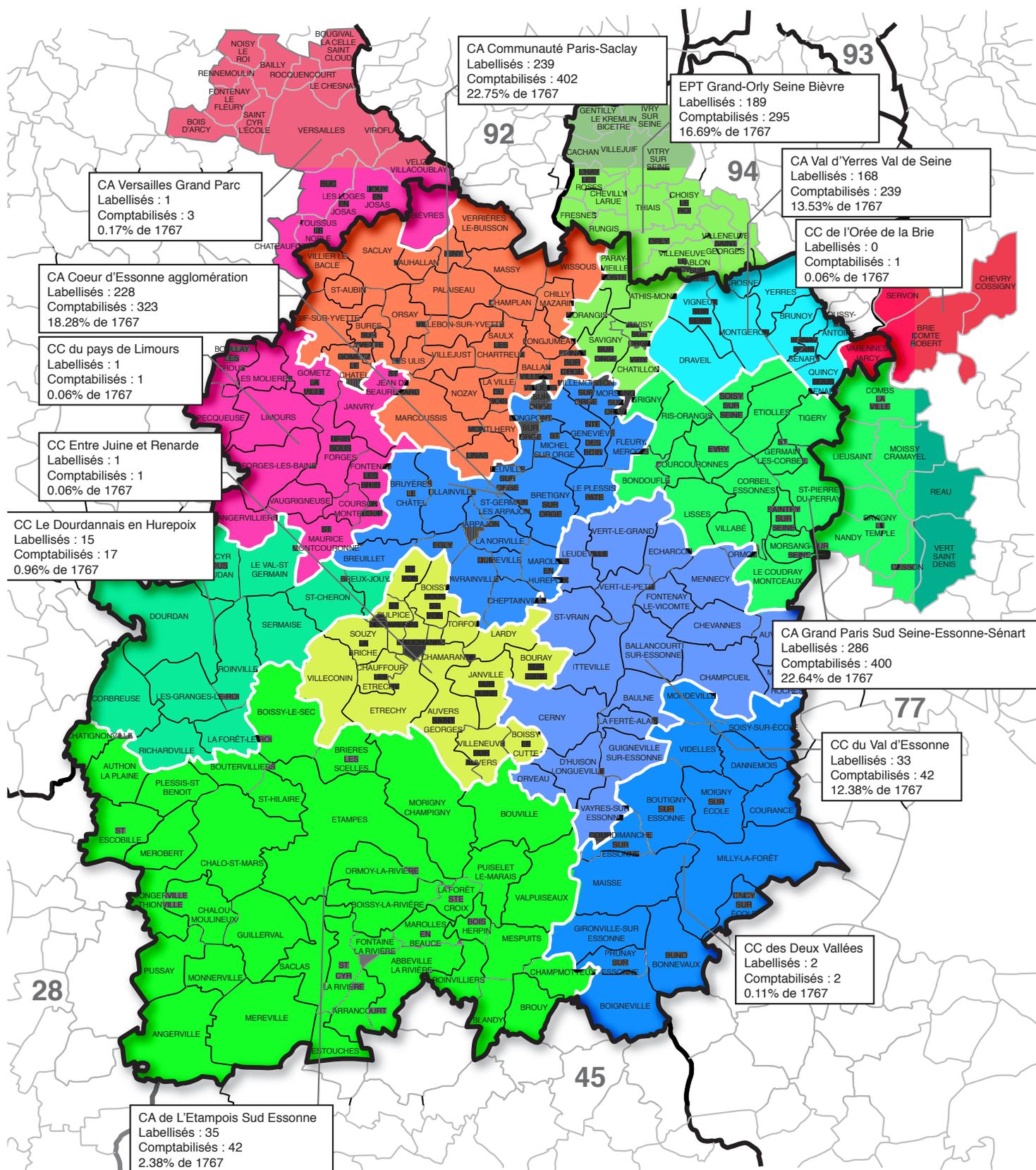
	CONTINGENT PRÉFET	CONTINGENT BAILLEUR	COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	CONTINGENT ACTION LOGEMENT	INDÉTERMINÉ	TOTAL
2016	909	147	177	360	174	1 767

Les tableaux ci-dessus font apparaître, le rôle de plus en plus important d'Action Logement dans les relogements des ménages ACD pour 2016 (+ 66 %).

Par ailleurs, le contingent de la Préfète dédié aux «mal logés» est le contingent qui a contribué le plus fortement aux relogements du public ACD à hauteur de 54 % des ménages labellisés et 51 % du total comptabilisé.



CARTOGRAPHIE DES RELOGEMENTS DES MÉNAGES LABELLISÉS ET COMPTABILISÉS PAR EPCI



OSICA - RESIDENCE PETITE CHATELAIN - PALAISEAU - SYLVIE DUPIC







PHARMACIE OUVERTE
pendant les travaux

Du Lundi
à Samedi



8h30
20h30

GRANDE PHARMACIE de Fleury



Fleury

**Le logement des personnes
défavorisées et les politiques**

sociales de

L'habitat

EFIDIS - RESIDENCE FAMILIALE ST EUROPE - FLEURY MEROGIS - CHRISTOPHE PILLIETTE



4.1

Le Schéma Départemental d'Accueil
et d'Habitat des Gens du Voyage

p 130

4.2

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement
et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
(PDALHPD)

p 140

4.3

L'hébergement et le logement temporaire

p 152

4.4

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

p 162

4.5

L'accès au logement

p 168

4.6

**La Commission Départementale
de Conciliation (CDC)**

p 184

13F - PALAISEAU - C. GHARBI



4.6 - La Commission Départementale de Conciliation (CDC)

Résumé

LA CDC

La Commission Départementale de Conciliation (CDC), dont le secrétariat est assuré par la DDCS, composée de représentants de bailleurs sociaux et privés ainsi que de représentants de locataires est compétente pour connaître dans les locations vides ou meublées des litiges ou difficultés suivants :

♦ Les litiges individuels

- ✓ Réévaluation de loyer (secteur privé)
art. 17-2 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Encadrement de l'évolution du loyer à la relocation (secteur privé)
art. 18 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Révision du loyer en cours de bail
art 17-1 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Fixation initiale du loyer
art 17 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Bail de sortie loi de 1948
art 30 et 31 de la loi du 23/12/1989
- ✓ Etat des lieux
art 3-2 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Dépôt de garantie
art 22 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Charges locatives
art 23 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Réparations
art 6 et 7 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Décence du logement
art 6 de la loi du 06/07/1989
- ✓ Congés
art 15 de la loi du 06/07/1989

♦ Les difficultés de nature collective

- ✓ Application des accords collectifs nationaux ou locaux *art 41 et 42 de la loi du 06/07/1989*
- ✓ Plan de concertation locative et conseils de concertation locaux y figurant,
- ✓ Modalités de fonctionnement d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles

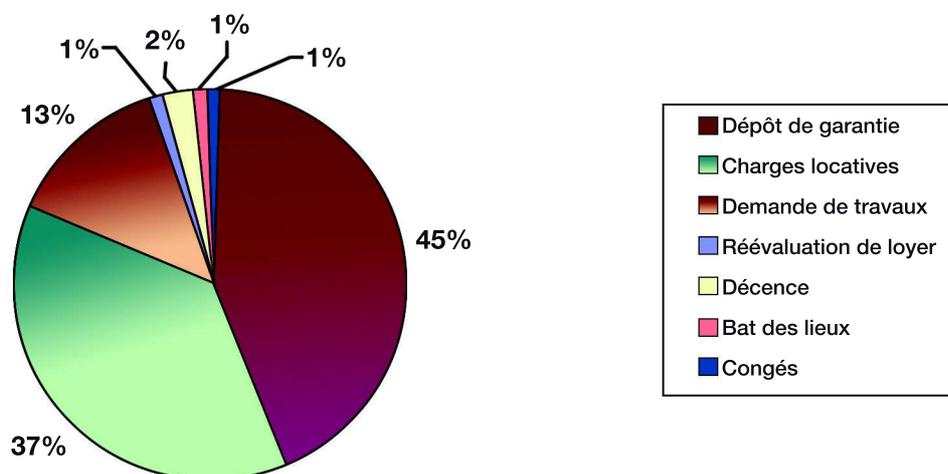
Le secrétariat de la CDC a reçu 303 dossiers en 2016 dont 29 qui n'entraient pas dans son champ de compétence. 202 dossiers ont été examinés par la commission dont 171 programmés en séance.

Sur les 171 dossiers examinés (contre 133 en 2015), 117 dossiers concernent des logements du parc privé et 54 le parc social. 171 dossiers complets ont été traités ; parmi eux 17 ont été conciliés hors commission (suite à l'information de la partie adverse de la saisine, suite à l'envoi des convocations aux parties ou après un passage en commission).

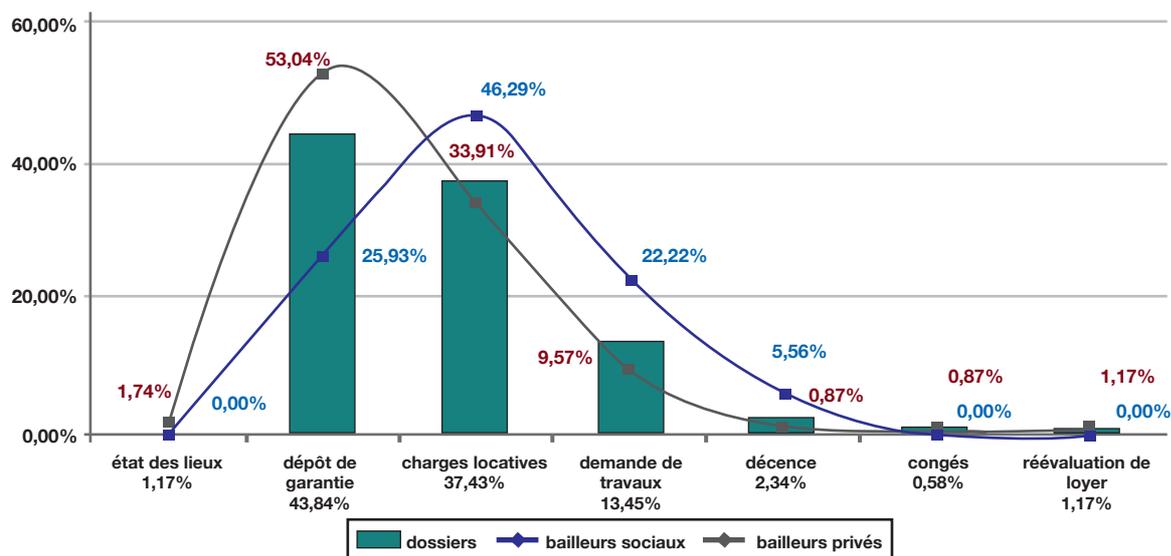
19 dossiers ont nécessité deux à trois passages en CDC (pour cause de renvoi suite à l'indisponibilité de l'une des parties ou suite à un report décidé en séance) ; 3 dossiers ont été reportés sur l'année 2017 mais ont tout de même été comptabilisés.

Il convient de préciser que les bailleurs privés ont l'obligation de saisir la commission pour les litiges portant sur les réévaluations de loyers. Ce type de saisines connaît une nette diminution depuis plusieurs années en Essonne. Ainsi, 2 dossiers portant sur ce type de litige ont été examinés en 2016.

➔ Répartition des dossiers par type de litiges



➔ Répartition des dossiers traités par type de litiges et par secteur



En 2016, le taux de conciliation en commission est de 55,92 %, soit 85 avis de conciliation sur 152 avis rendus par les membres. Le taux global de conciliation s'élève à 66,45 % : taux qui prend en compte les conciliations intervenues hors commission (16 dossiers conciliés avant passage en séance).

Du fait de la mise en application de la loi ALUR, le nombre de dossiers traités par la commission a considérablement augmenté ces deux dernières années. Le taux de conciliation est quasiment identique à celui de 2015. La commission reste un dispositif efficace et utile à l'utilisateur principalement grâce au professionnalisme et à la présence constante de ses membres en séance.

Les usagers étant de mieux en mieux informés sur leurs droits en matière de logement ainsi que sur leurs voies de recours, l'année 2017 devrait connaître un nouvel accroissement du nombre de dossiers réceptionnés par le secrétariat.

Les rapports locatifs

Le rôle du Bureau des Droits des Usagers et de l'Habitat est d'apporter une solution au problème soulevé par le locataire en prenant directement attache avec le bailleur ou en transmettant la plainte de l'utilisateur à l'administration compétente (ARS, DDT) ou à la 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...

Parallèlement aux 303 dossiers précités, le secrétariat a réceptionné 110 réclamations (état du logement pour ceux-ci) portant ainsi le nombre de litiges étudiés à 413. Concernant les signalements émanant de la DDT, un travail partenarial a été mis en place afin de croiser les informations recueillies par chaque service et de répondre au mieux aux attentes des usagers.

11 réclamations relevaient du secteur privé et 99 du secteur social (parmi celles-ci, on dénombre des signalements concernant l'état des logements émanant soit de la Direction départementale des Territoires (44) soit de l'Agence régionale de santé (13) représentant 57 signalements au total).

