



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE DANS LES COTES D'ARMOR

Principes, pièces réglementaires et décisions de la commission de médiation





**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sommaire

1. Principes du DALo

- a. historique
- b. les motifs de saisine
- c. évolution 2022 : loi 3 DS
- d. les pièces justificatives

2. Les décisions de la COMED

- a. Les motifs d'irrecevabilité
- b. Les rejets sur le fond (non prioritaires et urgents)

3. Conclusion



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1. Le droit au logement opposable



A - Historique et définition

<p>La médiatisation du mal-logement par les tentes rouges des Enfants de Don Quichotte fin 2006 a fait évoluer le droit au logement.</p> <p>La loi n°2007-290 du 5 mars 2007 a instauré le droit au logement opposable (DALO). Elle a ainsi désigné l'État comme le garant du droit au logement.</p> <p>Le droit est dit « opposable » car le citoyen dispose de voies de recours pour obtenir qu'il soit effectivement mis en œuvre (recours amiable,</p>	<p>gracieux, contentieux pour excès de pouvoir (sur la décision de la commission) ou pour défaut de relogement (dans le délai imparti de 3 mois après la reconnaissance prioritaire)</p> <p>Lorsque l'on dit que l'État est garant de ce droit, cela signifie qu'il doit faire reloger ou héberger les personnes reconnues prioritaires. Le préfet du département mobilise pour cela les organismes de logements sociaux et/ou structures d'hébergement (en</p>	<p>l'occurrence l'opérateur Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)</p> <p>Le droit au logement opposable passe par la saisine de la commission de médiation et pour cela le requérant doit remplir 3 conditions</p> <ul style="list-style-type: none"> - être de nationalité française ou disposer d'un titre de séjour en cours de validité - ne pas pouvoir se loger dans un logement décent et indépendant - pouvoir répondre aux critères d'attribution du LS
--	---	---

B- Les motifs de saisine de la commission pour un recours logement

6 types de situation (définis à l'article L.441-2-3 du CCH et précisés par l'article R.441-14-1) sont identifiés qui permettent la recevabilité du recours . Quand un dossier est recevable, il n'est pas forcément pour autant reconnu prioritaire, ce sont les membres de la commission qui examinent chaque situation.

- Être dépourvu de logement ou hébergé chez un tiers apparenté ou non
- Être menacé d'expulsion sans relogement
- Être hébergé en structure d'hébergement de façon continue (6 mois selon le décret) ou être logé temporairement dans un logement de transition (18 mois selon le décret)
- Occuper des locaux impropres à l'habitation ou insalubres
- Occuper un logement non-décent ou en sur-occupation (selon le code de la sécurité sociale) et en étant handicapé ou en ayant une personne à charge handicapés ou des enfants mineurs
- Attendre un logement social depuis un délai supérieur au délai anormalement long fixé dans le département

C- Evolution 2022 : la loi 3DS

La loi « dite 3DS » a reconnu l'urgence et le caractère prioritaire d'un habitat adapté pour les personnes en situation de handicap.

Le deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du CCH est complété par l'ajout d'une condition de saisine de la COMED « sans condition de délai » « lorsque le demandeur ou une personne à sa charge est logé dans un logement inadapté à son handicap » au sens de l'article L. 114* du code de l'action sociale et des familles (CASF).

** « Constitue un handicap toute limitation d'activité ou restriction de 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 fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant ».*

Une doctrine est en cours d'élaboration : pièces justificatives, inadaptation du logement au handicap, repérage des logements adaptés, non substitution du recours DALO aux démarches de droit commun

Le CERFA, la documentation et les SI évolueront ensuite

D- Les pièces justificatives

Pour les recours hébergement seuls sont obligatoires les justificatifs d'identité (CNI, passeport, titres de séjour) et les justificatifs de ressources mensuelles.

Pour les recours logement sont obligatoires **en commun à tous les dossiers** :

- les pièces d'identité ou titres de séjour en cours de validité (et ce, **pour toutes les personnes majeures du foyer**)
- Les justificatifs liées à la situation familiale (livret de famille, jugement concernant la garde des enfants (quand il y en a un)
- L'attestation de demande de logement social (qui parfois est redemandée au requérant pour attirer son attention sur le fait que la demande est radiée pour non-renouvellement)
- pour les personnes mariées et séparées ou divorcées, il est nécessaire de fournir l'ordonnance de non-conciliation ou au moins un justificatif d'engagement de procédure (en effet, cette pièce est nécessaire pour accéder au parc social car en cas de mariage l'époux(se) est de fait co-titulaire du bail
- Les justificatifs de ressources mensuelles pour tous les membres du foyer (bulletins de salaire, CAF, MSA, retraite, indemnités de chômage, rémunération de formation, rentes, etc)
Le formulaire précise les 3 derniers mois, ils sont nécessaires par exemple en cas d'intérim et de salaires fluctuants où une moyenne doit être établie. Quand il s'agit de revenus stables le dernier mois peut suffire

- Les attestations CAF ou MSA quand il y a des prestations autres (AL, ALF, APL)
- Les avis d'imposition (ou de non-imposition) de tous les membres du foyer de l'année N-1 (pour les bailleurs sociaux, pour une attribution de logement intervenant en 2023, avis 2022 sur les ressources 2021, pour les attributions intervenant en 2024, avis 2023 sur les ressources 2022).

Toutes les autres pièces sont fonction du motif de saisine :

- Pour les personnes dépourvues de logement : attestation de domiciliation, note de camping, hôtel, etc..
- Pour les personnes hébergées chez des tiers : attestation de l'hébergeant (avec la date de début de l'hébergement si possible)
- Pour les personnes menacées d'expulsion : le dernier document reçu dans le cadre de la procédure **mais aussi le jugement lui-même**. En effet, seul le jugement précise les motifs de l'expulsion impayés de loyers ou troubles de jouissance (ou les 2). Or, cet élément est pris en compte pour la prise de décision des membres de la commission
- Pour les personnes hébergées de façon continue en structure ou logé temporairement en logement de transition : attestation de la structure ou de l'organisme qui procure le toit (avec la date de début)
- Pour les personnes logés dans des locaux impropres à l'habitation : justificatifs de l'occupation d'un local autres que d'habitation (commerce, bureaux, grange, etc..)
-



- Pour les personnes occupant un logement insalubre : justificatif (arrêté d'insalubrité, rapport établi par un professionnel habilité, etc)
- Pour les personnes handicapées elles-mêmes ou ayant à charge un enfant mineur et/ou une personne handicapée (justificatif MDPH)
- Sur-occupation : page du bail qui mentionne la surface habitable du bien (* la sur-occupation est définie précisément au regard des surfaces mentionnées au 2° de l'article D. 542-14 du code de la sécurité sociale : 16 m² pour 2 personnes et 9m² de plus par personne supplémentaire. En outre quel que soit le nombre d'occupants, plus de sur-occupation au-delà de 70m²).
- Non décence : justificatif établi par un professionnel habilité .
** Rappel : les motifs de non-décence ou de sur-occupation ne fonctionnent pas pour un requérant sans enfant mineur à charge, ou handicap, ils sont bien cumulatifs*
- Logement inadapté au handicap : motif qui est pris en compte mais pas encore intégré sur le CERFA : justificatif du handicap et de l'inadaptation du logement (ex logement en étage et personne à mobilité réduite)
- Pour les personnes en délai anormalement long : la DLS doit de toute façon être fournie mais s'il s'agit d'un requérant qui occupe un logement, il peut joindre également la page de son bail qui mentionne la typologie et surface du logement.



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

1. Le droit au logement opposable
d. les pièces justificatives

Les pièces justificatives manquantes sont demandées par courrier avec l'accusé de réception au requérant en lui laissant un délai pour les produire (de 15 jours à 1 mois), et aux termes de ce délai un nouveau courrier est renvoyé.

Pour tous les dossiers accompagnés, même s'il ne s'agit pas de pièce obligatoire (qui conditionne la recevabilité), il est toujours utile d'avoir une note sociale (ou que l'argumentaire libre en dernière page soit complété) qui précise le parcours résidentiel du requérant et qui donne un avis sur son autonomie. En effet, le formulaire ne précise que la situation au moment T.



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

2 . Les décisions de la COMED



A – les motifs d'irrecevabilité

Plusieurs dossiers parviennent au secrétariat et ne pourront être étudiés sur le fond car ils sont de fait irrecevables.

- Les dossiers-non datés et non signés par le requérant (ou son curateur – pour une curatelle renforcée- ou tuteur). Toutefois le secrétariat demandera cette page signée dès l'enregistrement (comme pièce justificative manquante
- Les recours hébergement ou logement qui n'ont pas été précédés d'une démarche préalable, à savoir inscription SIAO pour un recours hébergement, Demande de logement social pour un recours logement.
- Les recours logement où un des membres majeurs du ménage ne dispose pas d'un titre de séjour en cours de validité (et non temporaire) ou d'une CNI ou passeport.

- Les recours où des pièces obligatoires sont manquantes, malgré les relances.
- Les situations des personnes qui ont saisi deux commissions (autre département) en même temps.
- Les recours logement pour des ménages dépassant les plafonds de ressources HLM
- Les situations qui ne sont pas dans aucun des critères de saisine du DALO
- Les dossiers faits pour un requérant mineur

B – les motifs de rejet sur le fond

- Une personne qui se trouve dans le délai anormalement long *sera prioritaire si elle occupe un logement inadapté à ses besoins (au regard de la composition familiale) ou à ses capacités (financières, taux d'effort trop important).
Dans le cas contraire, délai anormalement mais logement adapté, le recours sera généralement rejeté
- Une personne qui se trouve dans un logement non décent mais n'a ni enfant(s) mineur(s), ni handicap (ou personne à charge ayant un handicap) n'entre pas dans les termes du décret.
- Une personne qui fait l'objet d'un congé vente ou congé pour reprise et qui saisit au titre de menacé d'expulsion, ne fait pas l'objet d'une procédure d'expulsion (critère de la loi)
- Pour les personnes hébergés de façon continue en structure, le décret précise depuis au moins 6 mois

** le 22 mars 2024, un nouvel arrêté a remplacé celui de 2008 qui fixait le délai anormalement long des Côtes d'Armor à 18 mois. Le délai est désormais de 24 mois.*

B – les rejets sur le fond

- Pour les personnes logés temporairement en logement de transition, le décret précise depuis au moins 18 mois.
- Pour les personnes qui ont refusé une attribution de logement adapté chez un bailleur social avant la commission, les membres en principe considèrent que le refus montre que l'urgence n'est pas avérée.
- Pour les personnes dans un logement non décent mais où le bailleur a (ou va) engager des travaux
- Pour les ménages menacés d'expulsion mais dont la procédure est suspendue (apurement en cours)
- Peuvent être aussi rejetés les recours pour lesquels il y a une incohérence entre la demande de logement social et le formulaire (notamment sur la composition familiale). La priorité portant sur la DLS, il est nécessaire que les deux formulaires coïncident d'autant que cela détermine la typologie du logement préconisée

B – les rejets sur le fond

Les formulaires cerfa 15037*01 et 15036*01 (DAHo et DALO) indiquent la situation du requérant à l'instant T. Les formulaires vont d'ailleurs être actualisés cette année, de nouveaux cerfa vont être utilisés, plus précis sur le détail des ressources, et qui intègrent le motif logement inadapté au handicap.

L'instruction croise les données de la CAF (accès seulement aux données liées au logement), de la demande de logement social et du recours.

Ensuite, l'instructeur interroge le requérant (ou le service social ou l'association qui a accompagné le recours) pour connaître le pourquoi de la situation (parcours résidentiel) et pour demander un avis sur l'autonomie de la personne.

Pour l'avis du travailleur social sur l'autonomie, il s'agit toujours de prendre la meilleure décision qui soit pour le requérant, de ne pas le mettre en difficulté. Suivant les retours (et les démarches préalables), les membres de la commission peuvent réorienter sur de l'hébergement



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

3. Conclusion



Les recours logement et hébergement ont considérablement augmenté dans les Côtes d'Armor ces dernières années

	DAHO	DALO	Total
2020	38	180	218
2021	60	265	325
2022	75	340	415
2023	98	497	595

Le parc privé n'étant plus accessible à beaucoup de ménages, il y a d'autant plus de demandes. La tension du logement social est de 5,8 demandeurs pour une attribution en moyenne sur le département et le taux de rotation n'a jamais été aussi faible. La situation de l'hébergement n'est pas plus favorable.

MERCI DE VOTRE ATTENTION
Le secrétariat reste disponible pour toutes vos questions

Les recours sont à envoyer par voie postale à :

DDETS 22
Secrétariat de la commission de médiation
Place du Général de Gaulle
22023 Saint-Brieuc cedex 1

Ils peuvent être aussi adressés par mail (dans la limite de la taille du message)

ddets-dalo@cotes-darmor.gouv.fr

Vous pouvez également me contacter par mail ou téléphone pour toutes vos questions sur cette même adresse ou au :

02.21.27.33.91
02.21.27.34.50