



Le droit au logement opposable : la commission de médiation

publié le **19/04/2013**, vu **13916 fois**, Auteur : [Maître Anaïs VISSCHER](#)

Vous êtes nombreux à demander le bénéfice du DALO. Cet article a pour objectif de permettre de comprendre ce dispositif au stade de la constitution du dossier devant la commission départementale de médiation.

A. Que fait la Commission saisie du DALO ?

Depuis le 1er janvier 2008, auprès de toutes les préfectures de département, sont créées des commissions de médiation chargées de mettre en oeuvre le droit au logement opposable de la loi du 5 mars 2007 (article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitat).

Ces commissions déterminent parmi les bénéficiaires potentiels du DALO qui l'ont saisie d'un recours amiable (définis en B) ceux qu'elles estiment être des demandeurs prioritaires à loger d'urgence dans le parc locatif social. Les commissions disposent de 3 mois ou de 6 mois pour rendre une décision suite à une saisine (art. L 441-2-3 II. Code de la construction et de l'habitat).

Une décision favorable d'une Commission pour un demandeur, qu'elle estime donc prioritaire et urgent, oblige le préfet de département à lui trouver un logement dans les 3 mois ou 6 mois à compter de la décision (art. L 441-2-3-1 Code de la construction et de l'habitat).

NB. Les délais sont de 6 mois dans les départements d'outre-mer (DOM) et les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants (art. R. 441-15 et Art. R. 441-16-1 du Code de la construction et de l'habitat). Dans les autres, les délais sont de 3 mois.

Beaucoup de demandeurs, reconnus prioritaires et urgents par la Commission, n'ont au final aucun logement qui leur est attribué. Ne perdez pas espoir pour autant, selon les départements, les chances de parvenir à être logé sont plus ou moins grandes. Si vous vivez et travaillez dans des départements différents, il est mieux de saisir la Commission du département le moins peuplé ou le moins encombré de demandeurs de logements sociaux déjà en attente. Mais attention, vous devez saisir la Commission du département dans lequel vous effectuez régulièrement vos démarches administratives, que vous y travailliez depuis quelques temps ou y viviez.

B. Pouvez-vous bénéficier du DALO ?

Vous allez demander le bénéfice du droit au logement opposable de la loi du 5 mars 2007 en déposant un recours amiable devant la Commission de médiation de votre département.

Votre demande ne sera examinée que s'il est recevable. Pour cela il faut que les conditions suivantes soient réunies :

- vous êtes dans l'incapacité d'accéder ou de vous maintenir dans un logement décent et indépendant par vos propres moyens (a) ;
- attention, les étrangers sont soumis à des conditions particulières supplémentaires (b) ;
- vous êtes de bonne foi (c) ;
- vous avez réalisé des démarches préalables (d) ;
- vous devez vous trouver dans au moins une des situations prévues par la loi DALO (e) ;

Dans tout le cas, il n'est possible d'adresser de demande qu'à une seule Commission. Le dossier que vous déposerez doit être exploitable (signé, lisible et accompagné de l'ensemble des pièces justificatives), sinon aucune réponse ne vous sera donnée, pas même une demande de justificatifs manquants. Votre dossier ne sera pas examiné.

(a). Vous ne pouvez pas accéder ou vous maintenir dans un logement décent et indépendant par vos propres moyens (L. 301-1 du Code de la construction et de l'habitat). Vous ne devez pas être responsable de cette situation (ex : négligence). Cette condition permet d'exclure les personnes qui auraient des impayés de loyers qu'elles pouvaient pourtant payer, celles qui ont refusé une proposition de logement social dont on estime qu'elle leur convenait pourtant... Cette condition est en principe accessoire de la suivante :

(b). Si vous êtes étranger, vous devez (R. 300-2 Code de la construction et de l'habitat modifié par décret CE 2008-908 du 08.09.08) :

- soit être titulaire d'une carte de résident ou de tout autre titre de séjour conférant des droits équivalents à la carte de résident ;
- soit être titulaire d'un titre de séjour justifiant d'au moins 2 années de résidence ininterrompue en France, titre que vous avez renouvelé au moins deux fois. Vous êtes donc dans votre 3ème année de résidence en France.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux ressortissants de l'Union Européenne, de l'Espace économique européen ou de la Suisse.

(c). Vous êtes de bonne foi : le critère est apprécié de façon subjective. Rassurez-vous néanmoins, la bonne foi est présumée. Vous n'avez donc pas à vous justifier. Si la Commission rejette votre dossier sur ce critère, ce sera à elle de prouver votre mauvaise foi (ex : . Par exemple, la personne a dissimulé des informations ou est responsable de violence dans son précédent logement... Par contre, un impayé de loyer ne suffirait pas si vous ne disposez pas de moyens suffisants pour y remédier.

(d). Vous avez fait des démarches préalables (art. R. 441-14-1 Code de la construction et de l'habitat) : Votre dossier de demande DALO aura d'autant plus de chance de recevoir une réponse favorable que que vous aurez, auparavant, tenté de remédier à votre situation par d'autres recours. Il s'agira d'avoir déjà déposé une demande de logement social, de l'avoir renouvelée, ou bien selon votre situation, d'avoir déjà signalé à une autorité administrative l'état d'insalubrité de votre logement, d'avoir recherché des solutions efficaces pour remédier à votre dette en cas de sur-endettement...

Dans tous les cas, ces démarches doivent avoir été faites dans le département où se situe la Commission de médiation à laquelle vous allez adresser votre demande.

(e). La saisine de la Commission est possible si vous vous trouvez dans au moins une des situations suivantes (L. 441-2-3 Code de la construction et de l'habitat) :

- saisine sans condition de délai si :

- vous êtes sans logement, et les membres de votre famille ne peuvent pas matériellement vous héberger. Il sera tenu compte de la superficie de leur logement comme de leurs revenus. (décret d'application du 28 novembre 2007) ;
- menacé d'expulsion sans relogement ;
- hébergé chez un tiers de façon continue ;
- logé temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer, une résidence hôtelière à vocation sociale ou une structure d'hébergement ;
- logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent (risque pour votre santé ou votre sécurité), ceci seulement si vous avez au moins un enfant mineur, ou si vous êtes une personne handicapée ou si vous avez à votre charge une personne handicapée (L.114 du Code de l'action sociale et des familles).

- saisine avec condition de délai si vous avez déposé, et régulièrement renouvelé, une demande valide de logement social. Dans ce cas, vous ne pourrez déposer de dossier qu'après l'écoulement d'un délai anormalement long, délai pendant lequel on ne vous aura fait aucune proposition de logement. Délai précisé par arrêté préfectoral, normalement indiqué sur votre dernière attestation de demande de logement social.

C. Comment saisir la Commission de médiation ?

La commission est saisie au moyen d'un formulaire de « *recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement* ». Il peut être retiré dans la préfecture de votre département (voir liste des préfectures), sur son site internet, ou téléchargé en ligne sur le site du Ministère du logement (arrêté du 12 novembre 2009), sur :

www.logement.gouv.fr.

Votre formulaire doit être dûment complété, de façon lisible, et envoyé, ou déposé, à l'adresse du secrétariat de la commission de médiation de votre département, normalement indiquée sur le formulaire ou en ligne sur le site web des préfectures.

N'hésitez pas d'ors et déjà à demander l'assistance d'une association agréée ou des services sociaux de votre commune.

Le formulaire doit être accompagné de l'ensemble des copies des pièces justificatives obligatoires :

Dans tous les cas :

- pièces justifiant de votre identité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour, carte de résident)
- pièce justifiant de votre nationalité si vous n'êtes ni français, ni ressortissant de l'UE ou de l'Espace économique européen : carte de résident de 10 ans ; ou titre de séjour, et titres de

séjour antérieurs si conservés, si vous résidez en France de façon ininterrompue depuis plus de deux ans ; carte de résident si vous êtes reconnu réfugié ou récépissé de demande.

- pièces justifiant les démarches préalables que vous avez effectué, entre autres : attestation d'enregistrement de la demande de logement social, ou de son renouvellement ; lettre de refus d'offre de logement social ; lettre de rejet de demande de logement social ; courrier adressé à votre propriétaire pour signaler l'état de votre logement...
- pièce d'identité de chacune des personnes que vous avez à loger, livret de famille si vous en avez un.
- justificatifs de vos ressources et des personnes que vous avez à loger (salaires, pension de retraite, indemnités de chômage, RSA (RMI en DOM), allocation d'adulte handicapé, prestations familiales...) : au moins le dernier avis d'imposition ou de non imposition si vous l'avez, justificatif de la CAF détaillant les prestations que vous en recevez, justificatifs de l'ensemble de vos ressources sur les 3 derniers mois.

Puis selon les situations énumérées en (e), les copies des justificatifs demandés (n'oubliez pas de les lister dans l'annexe à la fin du formulaire DALO)

Vous pouvez également joindre tout document qui vous semble utile d'appuyer à votre demande. Si jamais vous étiez dans l'impossibilité de fournir une des pièces obligatoires indiquées ci-dessus, vous pouvez le préciser dans le formulaire. Dans ce cas, il pourra être bon de joindre une pièce supplémentaire l'attestant.

D. Quelle preuve de la réception de votre dossier complet par la Commission ?

Vous avez déposé votre formulaire au secrétariat de la Commission de médiation de votre département ou vous l'avez envoyé par courrier à son adresse :

- S'il est complet, il doit vous être obligatoirement envoyé un accusé de réception qui fera courir le délai 3 ou 6 mois mentionné en (A). Cet accusé est la preuve indispensable pour la suite de vos démarches, notamment si plus-tard il faudra contester la décision prise (voir le paragraphe G). Aussi, méfiez-vous des attestations de dépôt que l'on pourrait vous remettre, elles ne lanceraient aucun délai, et votre demande pourrait rester sans réponse indéfiniment.
- S'il est incomplet, la commission vous le retournera demandant un complément de pièce.

Dans tous les cas, prenez soin d'envoyer votre formulaire par courrier avec avis de réception, il sera votre preuve contre le silence de la Commission. Gardez toujours une copie de l'avis et de votre formulaire.

E. Comment la Commission prend-elle sa décision ?

Pour prendre sa décision, la commission départementale de médiation ne va pas seulement étudier le dossier que vous lui aurez adressé. Le décret du 28 novembre 2007 et la loi du 25 mars 2009 prévoient différents dispositifs :

- Elle peut « *entendre toute personne dont elle juge l'audition utile* ». Il pourra s'agir de vous-même : la commission vous demandera alors des précisions sur votre situation. Elle peut également se rapprocher des services qui traitent vos demandes de logement social si vous en avait déjà déposées et renouvelées, de votre assistante sociale ou des représentants d'une association qui connaissant votre situation.

- La commission peut aussi "*demander au préfet de faire appel aux services compétents de l'Etat ou des collectivités territoriales ou à toute personne ou organisme compétent pour faire les constatations sur place ou l'analyse de la situation sociale du demandeur qui seraient nécessaires à l'instruction*". Selon la ou les situations que vous aurez indiqué dans le formulaire, pourront donc être missionnées des personnes à votre domicile ou auprès des services administratifs au sein desquels vous aurez déjà effectué des démarches préalables. Il peut s'agir de constater l'état de votre logement (mieux vaut ne pas en refuser l'accès), de réaliser une enquête sociale sur votre parcours logement... tenez-vous à leur disposition.
- Dans tous les cas, n'hésitez pas à demander des copies des rapports qui sont établis.

La durée d'instruction est de 3 ou 6 mois, comme indiqué en (A). Passé ce délai, la commission de médiation doit vous notifier sa réponse, par écrit (article L 441-2-3 Code de la construction et de l'habitat). Vous recevrez un courrier qui, si vous avez bien envoyé un dossier complet, sera :

- une décision de refus : la commission ne vous considère pas comme un demandeur de logement social prioritaire à loger d'urgence. Vous ne pouvez pas, pour l'instant, avoir le bénéfice du droit au logement opposable. Reportez-vous au paragraphe G. La décision doit toujours être motivée : elle mentionne les raisons précises pour lesquelles il a été dit non à votre situation en particulier. Elle doit aussi être fondée en droit, la commission indique donc les textes qui lui permettent de refuser votre demande. L'ensemble de ces motifs sera la base que vous contesterez si vous souhaitez que soit prise une autre décision (voir le §G), pour cela la décision précisera aussi les délais et voies de recours.
- une décision favorable : la commission considère que votre situation est urgente et que vous devez être logé prioritairement dans le parc locatif social. La décision mentionne le type de logement (nombre de pièces), sa localisation et le montant du loyer, qui doit correspondre à vos ressources.

F. Quels sont les effets d'une décision favorable de la Commission ?

La décision de la commission qui vous est favorable oblige le préfet, et donc l'Etat, dans les délais mentionnés dans la décision qui vous avez été notifiée, 3 ou 6 mois, à vous trouver un logement qui soit adapté à votre situation, l'article 7 de la loi DALO est très clair sur ce point.

Pour ce faire, le préfet définit un périmètre de recherche et désigne, dans votre département, des organismes bailleurs disposant de logements correspondant à votre demande. Attention, si vous avez fait votre demande en Ile-de-France, le préfet peut vous chercher un logement dans l'ensemble des départements de la région. Les maires des communes où pourra se trouver votre futur logement sont ensuite consultés à la demande du préfet, l'avis n'est que formel. C'est bien le préfet qui reste lui seul responsable du processus, dans lequel vous ne pourrez pas intervenir.

Trop souvent, il n'est pas trouvé de logement à des demandeurs pourtant reconnus, par la commission, comme étant prioritaires et à reloger d'urgence. Le manque de logements sociaux dans les départements est tel que les délais sont largement dépassés. Le préfet en étant responsable, vous pouvez attaquer en justice son inefficacité (voir paragraphe G).