Carence fautive d’attribution d’un logement social

Commentaire article publié le **12/01/2023**, vu **1778 fois**, Auteur : Amis du DAL

L’article L. 441-2-3-1 du CCH prévoit que la personne devant être logée d’urgence selon une commission de médiation peut agir contre l’État en cas de carence d’attribution d’un logement social adapté dans les délais.

Caractère prioritaire de la demande

Dans deux arrêts du 31 mai 2022, le Conseil d’État a rappelé l’importance de la décision des commissions de médiation déclarant prioritaire et urgente une demande d’attribution d’un logement social.

En effet, selon l’article L. 441-2-3-1 du Code de la Construction et de l’Habitation, des commissions d’attribution peuvent déclarer urgente et prioritaire une demande d’attribution de logement social, notamment lorsque la personne demanderesse est logée dans des conditions indignes ou insalubres.

Lorsqu’aucun logement HLM adapté aux besoins et aux capacités de la personne demanderesse n’est attribué dans les délais fixés par la commission, le juge peut ordonner le relogement et condamner l’administration à une indemnisation pour carence fautive.

Parfois, néanmoins, l’administration conteste avoir reçu les éléments lui permettant d’apprécier la situation de la personne demanderesse, ce qui rendrait prétendument impossible le fait de proposer un logement adapté à ses capacités et besoins. Les pouvoirs publics doivent alors prouver avoir demandé spécifiquement les pièces dont ils avaient besoin. Sinon, la carence fautive peut être reconnue. En effet, on ne peut pas reprocher à une demanderesse de ne pas avoir produit son jugement de divorce ou l’ordonnance de non conciliation si ces éléments ne lui avaient pas été réclamés (Conseil d’État, 5e ch., 31 mai 2022, n° 447036).

Caractère étayé de la demande

Malgré ces données positives pour les demandeurs de logements sociaux, la jurisprudence se révèle très sévère au plan concret dans les centres urbains où les logements HLM vacants et peu coûteux sont rares.

En région parisienne, un couple ayant 5 enfants et ayant un revenu annuel de 20 000 euros par an vivait dans un logement social de 60 mètres carrés pour un loyer situé entre 1100 et 1500 euros par an tout en bénéficiant d’une aide personnalisée au logement (APL) de 600 euros par mois.

Le couple prétendait que l'un des enfants était atteint de surdité mais avait oublié de produire une pièce médicale pour le prouver.

Le Conseil d'État a estimé que le logement dans lequel vivait la famille était adapté à ses besoins et à ses capacités. Aucune carence fautive ne pouvait donc être reprochée à l'administration (Conseil d'État, 5e ch., 31 mai 2022, n° 453220).

Adaptation et localisation

Pourtant, les demandeurs de logements sociaux ne doivent pas désespérer.

Nombre d'entre eux vivent dans des taudis mis en location par des marchands de sommeil. L'insalubrité de ces lieux rendent leurs habitants prioritaires pour l'attribution d'un logement social, ce qui les incite à faire constater par les services sociaux la non décence des locaux en question.

Cela explique d'ailleurs pourquoi les marchands de sommeil préfèrent héberger des migrants dénués de titres de séjour qui ne peuvent pas formuler de demande de logement social sans prendre le risque de faire l'objet d'une procédure d'expulsion. De tels habitants ont moins intérêt à se plaindre et sont moins incités à solliciter une reconnaissance de la non décence du logement.

Le cœur de la région parisienne est tout particulièrement concerné par ces problématiques. Les personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social y sont nombreuses et, si elles travaillent au centre de l'agglomération, l'administration n'a pas la possibilité de leur proposer des logements éloignés à la périphérie de l'Île-de-France. Une proposition de logement éloigné est considérée comme inadaptée aux besoins du demandeur (Conseil d'État, 5e ch., 28 sept. 2020, n° 424960).

Logements sociaux vacants à Paris

Le fait que les pouvoirs publics puissent être condamnés pour proposition de logements sociaux éloignés à des personnes prioritaires est d'autant plus étonnant que certains bailleurs HLM détiennent des logements vacants dans la capitale.

Des organismes HLM se mettent alors à proposer ces logements par l'intermédiaire d'un site d'annonces immobilières (voir Céline CAREZ, « Quand les bailleurs sociaux louent des HLM à Paris et en banlieue sur SeLoger », *Le Parisien*, 1er janvier 2023).

Comme l'a rappelé le porte-parole national du DAL lors du journal de 20 heures de France 2 le 3 janvier 2023, si des logements HLM ne trouvent pas preneurs à Paris, ce n'est pas un hasard (reportage en replay).

Le loyer réclamé par les bailleurs sociaux est souvent conséquent (parfois plus de 1500 euros par mois) pour des biens peu attractifs au regard de leur environnement (avec notamment des soucis sécuritaires).

Cette méthode de proposition de logements sociaux sur petites annonces semble incompatible avec les arrêts cités plus haut.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Devoir d’adaptation du bail

L’attitude des bailleurs sociaux parisiens qui proposent des logements à des conditions inadaptées aux ressources de très nombreux demandeurs est problématique.

On ne peut pas espérer attirer dans des périmètres difficiles des catégories sociales qui ont les moyens de se loger ailleurs, tout en laissant vivre dans des taudis des ménages qui accepteraient ces logements si des conditions adaptées leur étaient proposées.

Le concept même de logement social vacant dans une agglomération où de nombreuses demandes d’attribution sont prioritaires est carrément choquant.

Espérons que la juridiction administrative maintiendra sa jurisprudence en matière de carence d’attribution et condamnera plus sévèrement encore au plan financier les pouvoirs publics en Île-de-France au vu de leur comportement.

On rappelle que, dans un arrêt important, il a été alloué 9000 euros à un couple avec deux enfants qui a attendu pendant 6 ans l’attribution d’un logement social pour lequel il avait été reconnu prioritaire. Le couple avait dû loger à l’hôtel sur Paris et avait eu à assumer des frais de stockage sur ses affaires personnelles (Conseil d’État, 5e et 6e ch. réunies, 23 oct. 2019, n° 422023).

L’État, c’est nous !

Notons que c’est tout le peuple français qui doit payer l’indemnisation des personnes qui subissent une carence fautive de la part de l’administration.

Cet argent manque ensuite à ceux qui ont besoin d’aide dans un contexte de difficultés économiques majeures (et notamment les travailleurs du secteur de la santé et les petites entreprises vitales pour le maintien du tissu social).

Le devoir de chaque citoyen est de protester contre ces incohérences. Les logements sociaux n’ont pas à être loués trop cher tandis que des familles de travailleurs essentiels vivent dans des conditions inacceptables.

Les médias (comme France 2 et Le Parisien), à cet égard, font leur travail et signalent ces manquements.

Le DAL aussi. Le présent blog y contribue.

Bonne année 2023.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés