

Cahier 6.

La mise en relation entre la demande et l'offre de logements

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. »

CCH, article L441.

1. L'absence de discriminations

« Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire. »

« Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

« En cas de litige, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles. »¹

2. L'attribution des logements HLM

2.1. Principes généraux

« L'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

L'attribution des logements locatifs sociaux doit notamment prendre en compte la diversité de la demande constatée localement ; elle doit favoriser l'égalité des chances des demandeurs et la mixité sociale des villes et des quartiers, en permettant l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social, en facilitant l'accès des personnes handicapées à des logements adaptés et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les collectivités territoriales et les réservataires de logements locatifs sociaux concourent, en fonction de leurs compétences, à la réalisation des objectifs ci-dessus.

Les bailleurs sociaux attribuent les logements locatifs sociaux et peuvent pratiquer, le cas échéant, des loyers différents selon les secteurs ou au sein des immeubles, afin de remplir ces objectifs.

¹. Loi 89-462, article 1 et Code pénal, article 225-1. Sur les discriminations en matière de logement, voir « 60 millions de consommateurs », n°491, mars 2014 et « *Economie et Statistique* », n° 464-465-466, 2013.

L'absence de lien avec la commune d'implantation du logement ne peut constituer à soi seul le motif de la non-attribution d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

L'Etat veille au respect des règles d'attribution de logements sociaux. »²

« Pour l'attribution des logements appartenant aux organismes HLM ou gérés par ceux-ci, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage, de l'éloignement des lieux de travail, de la mobilité géographique liée à l'emploi et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs. Le niveau des ressources tient compte, le cas échéant, du montant de l'aide personnalisée au logement ou des allocations de logement à caractère social ou familial auxquelles le ménage peut prétendre et des dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes. Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

▪ Les ménages prioritaires

En sus des logements attribués à des personnes reconnues prioritaires DALO, les logements sociaux sont attribués prioritairement aux :

- personnes en situation de handicap, ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique;
- personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- personnes exposées à des situations d'habitat indigne ;
- personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé ;
- personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords, lorsque l'autorité judiciaire a imposé à la personne suspectée, poursuivie ou condamnée et pouvant être à l'origine d'un danger encouru par la victime de l'infraction, une ou plusieurs des interdictions suivantes :
 - une interdiction de se rendre dans certains lieux, dans certains endroits ou dans certaines zones définis dans lesquels la victime se trouve ou qu'elle fréquente ;
 - une interdiction ou une réglementation des contacts avec la victime ;
- personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- personnes menacées d'expulsion sans relogement
- mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de vingt et un ans pris en charge avant leur majorité par le service de l'aide sociale à l'enfance, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge.

Le PDALHPD, la convention intercommunale d'attribution et les accords collectifs intercommunaux ou départemental déterminent les conditions dans lesquelles les critères de priorité sont pris en compte dans les procédures de désignation des candidats et d'attribution des logements sociaux. »³

². CCH, article L441.

³. CCH, article L 441-1.

2.2. L'information du demandeur

« Toute personne qui envisage de présenter une demande de logement social a droit à une information sur les modalités de dépôt de la demande et les pièces justificatives qui peuvent être exigées, ainsi que sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire qui l'intéresse.

Tout demandeur de logement social a droit à une information sur les données le concernant qui figurent dans le système national d'enregistrement et dans le dispositif de gestion de la demande, ainsi que sur les principales étapes du traitement de sa demande. Il a droit également à une information sur les caractéristiques du parc social et le niveau de satisfaction des demandes exprimées sur le territoire mentionné dans sa demande et sur tout autre territoire susceptible de répondre à ses besoins.

Lorsque le système de cotation de la demande prévu à l'article L. 441-2-8 est mis en place sur ces territoires, le demandeur de logement social est également informé des critères de cotation, de leurs modalités de pondération ainsi que de la cotation de sa demande. »⁴

« Sur les EPCI avec PLH, il est créé un service d'information et d'accueil des demandeurs de logements, comportant au moins un lieu d'accueil. Tout demandeur qui le souhaite doit être reçu dans le délai maximal d'un mois après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai peut être porté à deux mois dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. »⁵

« Le public et les demandeurs de logement social disposent d'informations concernant les règles générales d'accès au parc locatif social, les procédures applicables sur l'ensemble du territoire national, la liste des guichets d'enregistrement et le délai d'attribution anormalement long fixé par le préfet.

Sur le territoire des EPCI avec PLH, le public et les demandeurs disposent également, dans les conditions prévues par le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, d'informations concernant les procédures applicables et les personnes morales intervenant dans le processus d'attribution des logements sur le territoire de l'EPCI, les critères de priorité applicables sur ce territoire, les caractéristiques et la localisation du parc social, et les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen selon les secteurs géographiques et les types de logement ainsi que la liste des lieux d'accueil.

Tout demandeur de logement social doit pouvoir avoir accès, à tout moment, directement ou sur demande selon son choix, aux informations contenues dans sa demande telles qu'elles ont été enregistrées et, le cas échéant, modifiées par ses soins ou rectifiées par un intervenant habilité à cet effet au vu des pièces justificatives fournies par le demandeur.

Lors du dépôt de la demande, le demandeur est informé des modalités selon lesquelles il pourra obtenir ultérieurement des informations sur l'état d'avancement de sa demande.

Postérieurement au dépôt de la demande, il a accès à des informations concernant :

- *en cas de mise en place d'un système de cotation de la demande, le délai d'attente prévisionnel en fonction du type de logement sollicité dans les conditions définies par le plan partenarial de gestion partagée et d'information du demandeur ;*
- *la décision de la commission d'attribution, le rang du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution ;*
- *en cas de décision d'attribution, la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement ;*
- *les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement à la suite d'une décision d'attribution prise par la commission d'attribution, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable. »⁶*

⁴. CCH, article L441-2-6

⁵. CCH, article L441-2-8.

⁶. CCH, article R441-2-16 et 17.

2.3. L'enregistrement de la demande et le numéro unique

« Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement assorti de la délivrance d'un numéro unique.

La méconnaissance du présent article est passible des sanctions pécuniaires. »⁷

▪ Le dépôt de la demande

« Les demandes d'attribution de logements sociaux sont présentées auprès des bailleurs de logements sociaux. Elles peuvent l'être également, lorsqu'ils l'ont décidé, auprès de collectivités territoriales ou d'EPCI, de bénéficiaires des réservations de logements, de services de l'Etat, ainsi qu'auprès de tout service commun d'enregistrement ou d'un service intégré d'accueil et d'orientation.

La situation des personnes devant bénéficier d'un relogement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain fait l'objet d'un enregistrement d'office par le bailleur dont elles sont locataires dans le système national d'enregistrement sur la base des informations fournies par le ménage ou, à défaut, connues du bailleur.

▪ L'enregistrement de la demande

Dès réception, chaque demande fait l'objet d'un enregistrement dans le système national d'enregistrement. La demande peut aussi être enregistrée directement par le demandeur, par voie électronique, dans le système national d'enregistrement. Chaque demande est identifiée par un numéro unique délivré au niveau national.

Les informations fournies par le demandeur lors de sa demande ou à l'occasion des modifications éventuelles de celle-ci sont enregistrées dans le système national d'enregistrement dans les mêmes conditions. Il en est de même des informations permettant d'apprécier la situation du demandeur au regard des dispositions de la présente section.

▪ L'attestation de demande

Les personnes et services qui enregistrent la demande ou, selon le cas, le gestionnaire du système national d'enregistrement communiquent au demandeur une attestation de demande dans le délai maximal d'un mois à compter du dépôt de la demande. Le demandeur qui n'a pas reçu l'attestation au terme de ce délai saisit le préfet, qui fait procéder à l'enregistrement d'office de la demande par un bailleur susceptible de répondre à la demande ou, si la demande a été déjà enregistrée, enjoint au gestionnaire du système national d'enregistrement de transmettre sans délai à l'intéressé l'attestation de la demande.

L'attestation indique le numéro unique attribué au demandeur. Elle comporte la liste des bailleurs de logements sociaux et des organismes agréés disposant d'un patrimoine sur les communes demandées. Elle garantit les droits du demandeur en certifiant le dépôt de la demande et fait courir les délais à partir desquels le demandeur peut saisir la commission de médiation DALO dont elle indique les modalités et les délais de saisine.

Les pièces justificatives servant à l'instruction de la demande sont déposées en un seul exemplaire. Elles sont enregistrées dans le système national d'enregistrement et rendues disponibles aux personnes ayant accès aux données nominatives de ce système. Avec l'accord du demandeur et parallèlement à l'instruction de la demande, les bailleurs sociaux ainsi que tout autre organisme avec lequel ils ont conclu une convention à cet effet, peuvent procéder à un examen de la situation du demandeur et, au regard des capacités de ce dernier, l'informer des possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

⁷. CCH, article L441-2-1.

▪ La radiation

Lorsque le demandeur obtient un logement, le bailleur qui a attribué le logement procède à l'enregistrement de l'attribution et à la radiation de la demande dès la signature du bail. Dans ce cas, la radiation intervient sans avis préalable au demandeur. »⁸

▪ La gestion partagée de la demande

« Les EPCI tenus à l'obligation de mixité sociale, la commune de Paris et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, les bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, les réservataires de logements sociaux dans ce ressort et les organismes et services chargés de l'information des demandeurs de logement social ou de l'enregistrement des demandes de logement social mettent en place un dispositif destiné à mettre en commun, en vue d'une gestion partagée des dossiers, les demandes de logement social et les pièces justificatives nécessaires à leur instruction et les informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers en cours de traitement. Le dispositif doit, en outre, permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire en cause. Il est interconnecté avec le système national d'enregistrement ou avec tout dispositif assurant pour le compte de ce dernier l'enregistrement des demandes au niveau départemental et, en Ile-de-France, au niveau régional.

« Le dispositif de gestion partagée des dossiers contient les informations transmises par le demandeur de logement social lors de sa demande initiale et les modifications qu'il peut y apporter directement. En outre, il contient au moins les informations concernant les événements suivants et leurs dates de survenance :

- *les rectifications éventuelles apportées à la demande par un intervenant habilité, en fonction des pièces justificatives fournies par le demandeur ;*
- *le cas échéant, la mention du caractère prioritaire de la demande, soit en application du DALO, soit au titre d'un accord collectif, soit suite à une désignation prononcée par une instance partenariale créée par le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, une instance locale du PDALHPD;*
- *le cas échéant, la mention du ou des contingents de réservation auxquels le demandeur est éligible ;*
- *les événements intervenus dans le processus de traitement de la demande, dont les demandes d'informations ou de pièces justificatives, la désignation par le bailleur ou par le réservataire du demandeur comme candidat à un logement déterminé en vue de la présentation de la demande à une commission d'attribution, l'inscription à l'ordre du jour d'une commission d'attribution et l'examen de la demande par cette commission ;*
- *le cas échéant, les visites de logements proposées et les visites de logements effectuées ;*
- *la décision de la commission d'attribution, le positionnement du demandeur en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents et les motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive ou de refus ;*
- *le cas échéant, les motifs du refus du demandeur ;*
- *la signature du bail après attribution du logement concerné.*

Toutes ces informations sont enregistrées par la personne morale qui est à l'origine de l'événement, dès la survenance de l'événement qu'elles concernent.

Le dispositif comporte la date à laquelle les informations ont été introduites, modifiées ou supprimées, ainsi que l'identification des personnes morales qui sont à l'origine de l'événement et ont introduit l'information sur sa survenance dans le dispositif de gestion partagée.

Le traitement des informations figurant dans le dispositif de gestion partagée permet notamment :

- *de déterminer, le cas échéant, le caractère prioritaire de la demande ;*
- *d'identifier les demandeurs dont l'attente a atteint ou dépassé un délai anormalement long fixé par le préfet;*
- *d'identifier les demandeurs auxquels la commission d'attribution a attribué un logement sous réserve de refus du ou des candidats précédents et auxquels le logement n'a finalement pas été attribué, et les*

⁸. CCH, article L441-2-1.

conditions de traitement de ces demandes pour l'attribution des prochains logements disponibles adaptés à leur situation. »⁹

La mise en œuvre du dispositif fait l'objet d'une convention qui précise notamment les conditions de participation de chacune des parties au financement du dispositif. Lorsqu'un bailleur ou un réservataire de logement social refuse de signer une convention, le préfet peut, après avis des parties qui ont signé ou qui ont accepté de signer la convention, fixer par arrêté les conditions de sa participation.

En cas de carence de l'établissement public ou de ses partenaires et en cas d'absence d'EPCI doté d'un programme local de l'habitat approuvé, le préfet peut se substituer à l'établissement public pour instituer un dispositif de mise en commun. »¹⁰

2.4. L'attribution du logement

▪ Le traitement de la demande

« Les commissions d'attribution procèdent à l'attribution des logements en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au PDALHPD.

Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du DALO.

Pour chaque candidat, la commission d'attribution prend l'une des décisions suivantes :

- *Attribution du logement proposé à un candidat ;*
- *Attribution du logement proposé en classant les candidats par ordre de priorité, l'attribution du logement étant prononcée au profit du candidat suivant en cas de refus de l'offre par le ou les candidats classés devant lui ;*
- *Attribution du logement proposé à un candidat sous condition suspensive, lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de la demande par la commission d'attribution ; ce type de décision emporte l'obligation pour le bailleur de signer un bail avec l'attributaire sur le logement objet de l'attribution si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution ;*
- *Non-attribution au candidat du logement proposé ;*
- *Rejet pour irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social. »¹¹*

« Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes. »¹²

« Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution.

Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social.
»¹³

▪ La composition de la commission d'attribution

« Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. Elle comprend six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui élisent en leur sein un président.

⁹. CCH, article R.441-2-15.

¹⁰. CCH, article L441-2-7.

¹¹. CCH, article R 441-3.

¹². CCH, article R441-4.

¹³. CCH, article L441-2-2.

Une commission d'attribution est créée sur demande d'un EPCI soumis aux obligations de mixité sociale, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.

La commission exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des priorités en prenant en compte les objectifs de mixité sociale.

Elle comprend un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique. Ce représentant dispose d'une voix consultative dans le cadre des décisions d'attribution de la commission.

En outre, le maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution.

Le préfet de département, ou l'un de ses représentants est membre de droit de la commission d'attribution.

Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leur représentant participent à titre consultatif aux travaux de ces commissions pour l'attribution des logements situés dans le ou les arrondissements où ils sont territorialement compétents.

Les réservataires non membres de droit participent avec voix consultative aux décisions de la commission d'attribution qui concernent l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Les présidents des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, les présidents du conseil de territoire des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris ou leurs représentants sont membres de droit de ces commissions pour l'attribution des logements situés sur le territoire où ils sont territorialement compétents. Lorsque l'EPCI ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer a créé une conférence intercommunale du logement et a adopté le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, son président dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. A défaut, le maire de la commune où se situent les logements à attribuer dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix. »¹⁴

« La commission d'attribution des logements est composée :

- *de 6 membres désignés par le conseil d'administration ou de surveillance. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission ;*
- *du maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix ;*
- *avec voix consultative :*
 - *d'un représentant des organismes d'ingénierie sociale, financière et technique ;*
 - *pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence, des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou leurs représentants ;*

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

Le préfet ou l'un de ses représentants, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission. »¹⁵

3. Le droit à un logement opposable

« Le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et permanente, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir. Ce droit s'exerce par un recours amiable puis, le cas échéant, par un recours contentieux. »¹⁶

« Remplissent les conditions de permanence de la résidence en France pour saisir la commission de médiation DALO :

¹⁴. CCH, article L441-2

¹⁵. CCH, article R441-9

¹⁶. CCH, article L300-1

- les citoyens de l'Union européenne, les ressortissants d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération suisse qui remplissent les conditions exigées pour bénéficier d'un droit au séjour ;
- les citoyens de l'Union européenne soumis à des mesures transitoires par le traité d'adhésion à l'Union européenne de l'Etat membre dont ils sont ressortissants et exerçant une activité professionnelle qui justifient d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour ;
- les membres de famille des ressortissants visés aux alinéas précédents, qui possèdent la nationalité d'un Etat tiers, et qui justifient d'un droit au séjour attesté par un titre de séjour ;
- les autres étrangers titulaires soit d'un titre de séjour d'une durée égale ou supérieure à un an, sous réserve que celui-ci ne soit pas périmé ; soit d'un titre de séjour d'une durée inférieure à un an autorisant son titulaire à exercer une activité professionnelle ; soit d'un visa d'une durée supérieure à trois mois conférant à son titulaire les droits attachés à un titre de séjour. »¹⁷

3.1. Les ménages concernés

« Peuvent être désignées comme prioritaires et devant être logées d'urgence, les personnes de bonne foi¹⁸ qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social et qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- ne pas avoir reçu de proposition adaptée à leur demande dans le délai fixé par arrêté du préfet au regard des circonstances locales, après avis du comité responsable du PDALHPD, des conférences intercommunales du logement, des intercommunalités ayant conclu une convention intercommunale d'attribution et des représentants des bailleurs sociaux dans le département;

et, sans conditions de délais, être

- dépourvues de logement. *La situation du demandeur logé ou hébergé par ses ascendants est appréciée en tenant notamment compte de son degré d'autonomie, de son âge, de sa situation familiale et des conditions de fait de la cohabitation portées à sa connaissance ;*
- menacées d'expulsion sans relogement ; *c'est-à-dire avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement ;*
- hébergées dans un établissement *de façon continue depuis plus de six mois* ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale *depuis plus de dix-huit mois ;*
- logées dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux, *sous réserve des droits à hébergement ou à relogement auxquels le demandeur peut prétendre par ailleurs*¹⁹;
- logées dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, s'elles ont au moins un enfant mineur, s'elles présentent un handicap ou s'elles ont au moins une personne à charge présentant un handicap.
- logées dans un logement non adapté à leur handicap ou au handicap d'une personne à leur charge. »²⁰

3.2. Le recours amiable

▪ Le dépôt de la demande

« La demande, signée par le demandeur, précise l'objet et le motif du recours, ainsi que les conditions de logement ou d'hébergement du demandeur. Elle comporte, selon le cas, la mention soit de la demande de logement social déjà enregistrée assortie du numéro unique d'enregistrement attribué au demandeur, sauf justification particulière, soit de la ou des demandes d'hébergement effectuées antérieurement. Le demandeur fournit, en outre, toutes pièces justificatives de sa situation et mentionne, en particulier, les

¹⁷. CCH, article R300-1 et 2. « La commission de médiation peut refuser de reconnaître un demandeur comme prioritaire au motif que les personnes composant le foyer ne séjournent pas toutes régulièrement sur le territoire français. » Conseil d'Etat, 26.11.12, 352420.

¹⁸. « La commission de médiation est fondée, pour apprécier la bonne foi du demandeur, à tenir compte du comportement de celui-ci ; en particulier, un comportement tel que celui causant des troubles de jouissance conduisant à une expulsion est de nature à justifier que la commission de médiation, eu égard à l'ensemble des éléments du dossier qui lui est soumis, estime que le demandeur n'est pas de bonne foi et, par suite, refuse de le reconnaître comme prioritaire et devant être logé d'urgence. » Conseil d'Etat, 17.07.2013, 349315

¹⁹. Voir sur ce point le Chapitre 7. La lutte contre l'habitat indigne et non décent.

²⁰. CCH, articles L441-2-3, L441-1-4 et R441-14-1.

demandes de logement ou d'hébergement effectuées antérieurement. Il mentionne, le cas échéant, l'existence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou de fermeture administrative affectant son logement ou d'une procédure engagée à cet effet. La réception du dossier donne lieu à la délivrance par le secrétariat de la commission d'un accusé de réception mentionnant la date du jour de la réception de la demande. Lorsque le formulaire n'est pas rempli complètement ou en l'absence de pièces justificatives obligatoires, le demandeur en est informé par un courrier, qui fixe le délai de production des éléments manquants. »²¹

Un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation.

Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion.

▪ **Le traitement de la demande**

La commission reçoit notamment du ou des bailleurs chargés de la demande ou ayant eu à connaître de la situation locative antérieure du demandeur tous les éléments d'information sur la qualité du demandeur et les motifs invoqués pour expliquer l'absence de proposition. Elle reçoit également des services sociaux qui sont en contact avec le demandeur²² et des instances du PDALHPD ayant eu à connaître de sa situation toutes informations utiles sur ses besoins et ses capacités et sur les obstacles à son accès à un logement décent et indépendant ou à son maintien dans un tel logement.

« La commission peut entendre toute personne dont elle juge l'audition utile.

Pour l'instruction des demandes dont la commission est saisie, le préfet peut à la demande de la commission ou de sa propre initiative 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. »²³

Lorsque la commission de médiation est saisie d'un recours au motif du caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, elle statue au vu d'un rapport de l'agence régionale de la santé ou du service communal d'hygiène et de santé, ou des opérateurs mandatés pour constater l'état des lieux. Si les locaux concernés sont déjà frappés d'une mesure de police, un rapport présentant l'état d'avancement de l'exécution de la mesure est également produit.

Lorsque le rapport conclut au caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence des locaux occupés par le requérant, les autorités publiques compétentes instruisent sans délai, indépendamment de la décision de la commission de médiation, les procédures prévues par les dispositions législatives. La mise en œuvre de ces procédures ne fait pas obstacle à l'examen du recours par la commission de médiation.

Les locaux ou logements dont le caractère impropre à l'habitation, insalubre, dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de la décence a été retenu par la commission de médiation pour statuer sur le caractère prioritaire et sur l'urgence du relogement de leurs occupants sont signalés aux organismes chargés du service des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées aux fins d'inscription à l'observatoire nominatif de lutte contre l'habitat indigne et non décent.

²¹. CCH, article R441-14.

²². « Par dérogation aux dispositions de l'article 226-13 du code pénal, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale fournissent aux services chargés de l'instruction des recours amiables les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du requérant au regard des difficultés particulières pour accéder à un logement ou s'y maintenir et à la détermination des caractéristiques du logement répondant à ses besoins et à ses capacités. » CCH, article L441-2-3.

²³. CCH, article R441-14.

▪ La reconnaissance du caractère prioritaire et urgent du relogement

Dans un délai fixé de 3 mois, la commission de médiation désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence.

Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités,

- les caractéristiques de ce logement, *en fonction de la taille et de la composition du foyer, de l'état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer, de la localisation des lieux de travail ou d'activité et de la disponibilité des moyens de transport, de la proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes et de tout autre élément pertinent propre à la situation personnelle du demandeur ou des personnes composant le foyer,*²⁴
- ainsi que, le cas échéant, les mesures de diagnostic ou d'accompagnement social nécessaires.

Elle peut préconiser que soit proposé au demandeur un logement appartenant aux organismes HLM loué à une personne morale aux fins d'être sous-loué à titre transitoire. Elle notifie par écrit au demandeur sa décision qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires.

Lorsque la commission de médiation est saisie d'une demande de logement et qu'elle estime que le demandeur est prioritaire mais qu'une offre de logement n'est pas adaptée, elle transmet au préfet cette demande pour laquelle doit être proposé un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Lorsque la commission de médiation, saisie d'une demande d'hébergement ou de logement dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, estime qu'un tel accueil n'est pas adapté et qu'une offre de logement doit être faite, elle peut le désigner comme prioritaire pour l'attribution d'un logement en urgence et transmettre au représentant de l'Etat dans le département cette demande aux fins de logement.

Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais.

▪ La saisine du préfet

La commission de médiation transmet au préfet la liste des demandeurs auxquels doit être attribué en urgence un logement. Les personnes figurant sur cette liste auxquelles un logement est attribué sont comptabilisées au titre de l'exécution des engagements souscrits par les bailleurs et par les titulaires de droits de réservation dans le cadre des accords collectifs²⁵.

*« Le demandeur est tenu d'informer le préfet de tout changement de l'adresse à laquelle le courrier doit lui être adressé, ainsi que de tout changement dans la taille ou la composition du ménage. »*²⁶

▪ L'attribution du logement

Après avis des maires des communes concernées et en tenant compte des objectifs de mixité sociale définis par l'accord collectif intercommunal ou départemental, le préfet définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région après consultation du préfet compétent. Le préfet tient compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour la définition de ce périmètre.

Il fixe le délai dans lequel le demandeur doit être logé.

Le préfet désigne chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements correspondant à la demande. En Ile-de-France, il peut aussi demander au préfet d'un autre département de procéder à une telle désignation. En cas de désaccord, la désignation est faite par le préfet au niveau régional. Cette attribution s'impute sur les droits à réservation du préfet dans lequel le logement est situé ou, lorsque le demandeur est

²⁴. CCH, article R441-16-2.

²⁵. Voir chapitre 3, §1.

²⁶. CCH, article R441-16-2.

salarié ou demandeur d'emploi, sur les droits à réservation d'un organisme collecteur associé de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ou sur la fraction réservée des attributions de logements appartenant à l'association foncière logement ou à l'une de ses filiales. Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence pour insuffisance de logements sociaux, cette attribution s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune.

Le préfet peut également, par décision motivée proposer au demandeur un logement faisant l'objet d'une convention dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé.

Les propositions faites aux demandeurs reconnus prioritaires par les commissions de médiation ne doivent pas être manifestement inadaptées à leur situation particulière.

« Le préfet, lorsqu'il définit le périmètre au sein duquel le logement à attribuer doit être situé, et le bailleur, lorsqu'il propose une offre de logement tenant compte des besoins et capacités du demandeur, apprécient ces derniers à la date à laquelle ils lui proposent un logement, en prenant en considération les changements dans la taille ou la composition du foyer portés à leur connaissance ou survenus postérieurement à la décision de la commission. »²⁷

Les personnes auxquelles une proposition de logement a été adressée reçoivent du préfet une information écrite relative aux dispositifs et structures d'accompagnement social et, le cas échéant, susceptibles d'effectuer le diagnostic ou l'accompagnement social préconisé par la commission de médiation.

En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le préfet procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation. En cas de refus de l'organisme de signer un bail à son nom avec un sous-locataire occupant le logement au terme de la période transitoire, le préfet, après avoir recueilli les observations du bailleur, peut procéder à l'attribution du logement à l'occupant, qui devient locataire en titre en lieu et place de la personne morale locataire.

Si l'organisme bailleur fait obstacle à ces attributions, le préfet, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées.

« Le bailleur auquel le demandeur est désigné informe ce dernier dans la proposition de logement qu'il lui adresse, que cette offre lui est faite au titre du droit au logement opposable et attire son attention sur le fait qu'en cas de refus d'une offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités il risque de perdre le bénéfice de la décision de la commission de médiation en application de laquelle l'offre lui est faite. »²⁸

La commission de médiation est informée, dans tous les cas, des suites qui sont réservées à ses décisions. »²⁹

▪ La composition de la commission de médiation

Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du préfet. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le préfet.

La commission de médiation prévue est ainsi composée :

- *Un collège composé de trois représentants des services déconcentrés de l'Etat dans le département, désignés par le préfet ;*
- *Un collège composé des membres suivants :*
 - *un représentant du département désigné par le président du conseil départemental ;*
 - *un représentant des intercommunalités qui ont conclu l'accord collectif intercommunal ou signé la convention intercommunale d'attribution, désigné sur proposition conjointe des présidents des intercommunalités concernées. A défaut de proposition commune, ce représentant est tiré au sort par le préfet parmi les personnes proposées ;*

²⁷. CCH, article R441-16-2.

²⁸. CCH, article R441-16-3.

²⁹. CCH, article L441-2-3 et 441-1-3.

- *un représentant des communes désigné par l'association des maires du département. Lorsqu'il n'existe aucun accord collectif intercommunal ni convention intercommunale d'attribution dans le département, le nombre de représentants des communes est de deux. A Paris, ces représentants sont désignés par le maire de Paris.*
- *Un collège composé des membres suivants :*
 - *un représentant des organismes d'habitations à loyer modéré ou des sociétés d'économie mixte œuvrant dans le département, désigné par le préfet ;*
 - *un représentant des organismes œuvrant dans le département intervenant pour le logement des personnes défavorisées dans le parc privé et agréés au titre des activités de maîtrise d'ouvrage ou des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, désigné par le préfet ;*
 - *un représentant des organismes œuvrant dans le département chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, désigné par le préfet.*
- *Un collège composé des membres suivants :*
 - *un représentant d'une association de locataires œuvrant dans le département désigné par le préfet ;*
 - *deux représentants des associations et organisations œuvrant dans le département dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, désignés par le préfet.*
- *Un collège composé des membres suivants :*
 - *deux représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion œuvrant dans le département, désignés par le préfet ;*
 - *un représentant désigné par les instances de concertation associant les personnes prises en charge par le dispositif Accueil, Hébergement et accompagnement vers l'insertion et le logement.*
 - *Une personnalité qualifiée qui assure la présidence et qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix désignée par le préfet.*

Un ou plusieurs suppléants sont désignés, dans les mêmes conditions que le titulaire, pour chaque membre, à l'exception de la personnalité qualifiée.

Le préfet arrête la liste des membres composant la commission pour une durée de trois ans, renouvelable deux fois, et en assure la publication. Les membres titulaires ou suppléants démissionnaires ou décédés sont remplacés par de nouveaux membres nommés, selon les mêmes modalités, pour la durée du mandat restant à courir. La personnalité qualifiée qui assure la présidence est nommée par arrêté du préfet pour une durée de trois ans renouvelable.

Un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département peut assister à la commission à titre consultatif.

Les fonctions de président et de membre de la commission de médiation sont gratuites. Les frais de déplacement sont remboursés dans les conditions et les modalités de règlement des frais occasionnés par les déplacements temporaires des personnels civils de l'Etat.

La commission élit parmi ses membres un ou deux vice-présidents qui exercent les attributions du président en l'absence de ce dernier.

La commission délibère à la majorité simple. Elle siège valablement, à première convocation, si la moitié de ses membres sont présents, et à seconde convocation, si un tiers des membres sont présents. Un règlement intérieur fixe les règles d'organisation et de fonctionnement de la commission. Lorsque plusieurs commissions ont été créées dans le département, elles sont pourvues d'un règlement intérieur unique.

Le secrétariat de la commission est assuré par un service de l'Etat désigné par le préfet.

Les membres de la commission de médiation et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel. »³⁰

3.3. Le recours contentieux

« Le demandeur qui a été reconnu par la commission de médiation comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence et qui n'a pas reçu, dans un délai fixé de 3 mois, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonné son logement ou son relogement.

³⁰. CCH, article L441-2-3 et R441-13.

*Les requêtes sont présentées dans un délai de quatre mois à compter de l'expiration du délai de 3 mois dont dispose le Préfet pour attribuer un logement au demandeur. Ce délai n'est toutefois opposable au requérant que s'il a été informé, dans la notification de la décision de la commission de médiation, de ces deux délais. A peine d'irrecevabilité, les requêtes doivent être accompagnées, sauf impossibilité justifiée, de la décision de la commission de médiation dont se prévaut le requérant.*³¹

Le demandeur peut être assisté par les services sociaux, par un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ou par une association agréée de défense des personnes en situation d'exclusion.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statue en urgence, dans un délai de deux mois à compter de sa saisine. Sauf renvoi à une formation collégiale, l'audience se déroule sans conclusions du commissaire du Gouvernement.

*Les décisions prises pour l'instruction des affaires sont notifiées aux parties par tous moyens. Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne à cet effet peut, dès l'enregistrement de la requête, par une décision qui tient lieu d'avis d'audience, fixer la date à laquelle l'affaire sera appelée à l'audience.*³²

*Le juge statue au terme d'une procédure contradictoire écrite ou orale. Dès qu'il reçoit notification de la requête, le préfet communique au tribunal administratif l'ensemble du dossier constitué pour l'instruction de la demande correspondante, tant devant la commission départementale de médiation que pour donner suite à la décision de celle-ci. L'instruction est close soit après que les parties ou leurs mandataires ont formulé leurs observations orales, soit, si ces parties sont absentes ou ne sont pas représentées, après appel de leur affaire à l'audience. L'instruction est rouverte en cas de renvoi à une autre audience.*³³

*A la demande du requérant, un représentant d'une association agréée peut être entendu lors de l'audience.*³⁴

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne, lorsqu'il constate que la demande a été reconnue comme prioritaire par la commission de médiation et doit être satisfaite d'urgence et que n'a pas été offert au demandeur un logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités, ordonne le logement ou le relogement de celui-ci par l'Etat et peut assortir son injonction d'une astreinte.

Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation.

Lorsque la juridiction administrative est saisie d'un recours, elle peut ordonner l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. »³⁵

4. Le suivi et l'évaluation

4.1. Le rendu compte des bailleurs sociaux

« Les bailleurs sociaux rendent compte, une fois par an, de l'attribution des logements locatifs sociaux au préfet et, pour les parties du parc de logements locatifs sociaux situés dans le ressort de leurs compétences, aux présidents des EPCI et aux maires des communes intéressées. »³⁶

³¹. CJA, article R778-2.

³². CJA, article R778-4

³³. CJA, article R778-5.

³⁴. CJA, article R778-7.

³⁵. CCH, article L441-2-3-1.

³⁶. CCH, article L441-2-5.

« Le préfet transmet annuellement à la commission de médiation DALO ainsi qu'au comité responsable du PDALHPD les informations consolidées concernant leur département. »³⁷

4.2. Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur

▪ Le contenu du plan partenarial

« Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information du demandeur, en fonction des besoins en logement social et des circonstances locales.

« Le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs comporte notamment :

- les modalités locales d'enregistrement de la demande de logement social et la répartition territoriale des guichets d'enregistrement existants ou créés ultérieurement ;
- le délai maximal dans lequel tout demandeur qui le souhaite doit être reçu après l'enregistrement de sa demande de logement social. Ce délai ne peut excéder un mois, sauf dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où il peut être porté à deux mois ;
- les fonctions assurées par le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social, les modalités de son pilotage ;
- les modalités de la qualification de l'offre de logements sociaux du territoire, les indicateurs utilisés, l'échelle géographique à laquelle la qualification est réalisée et les moyens à mobiliser pour y parvenir ;
- les indicateurs permettant d'estimer le délai d'attente moyen par typologie de logement et par secteur géographique pour obtenir l'attribution d'un logement locatif social ;
- les règles communes relatives au contenu de l'information et aux modalités de délivrance de celle-ci aux demandeurs ;
- la configuration et les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement du service d'information et d'accueil du demandeur de logement social et les moyens mis en commun pour créer et gérer le ou les lieux d'accueil communs. Il définit :
 - la liste des organismes et services participant au service d'information et d'accueil des demandeurs de logement ;
 - la liste et la localisation des lieux d'accueil en précisant les missions minimales qu'ils doivent remplir et s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;
 - les missions particulières du ou des lieux d'accueil communs, en précisant s'ils sont ou non guichets d'enregistrement des demandes de logement social ;
- la liste des situations des demandeurs de logements sociaux qui justifient un examen particulier et la composition et les conditions de fonctionnement de l'instance chargée de les examiner ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes au sein du parc de logements locatifs sociaux ;
- les conditions de réalisation des diagnostics sociaux et de mobilisation des dispositifs d'accompagnement social favorisant l'accès et le maintien dans le logement en tenant compte des mesures arrêtées par le PDALHPD;
- si l'intercommunalité a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande, son principe, les modalités de sa mise en œuvre et de son évaluation, ainsi que les conditions dans lesquelles le demandeur est informé du délai d'attente prévisionnel de sa demande ;
- si l'intercommunalité a initié ou souhaité initier un système de location choisie, son principe, les modalités de sa mise en place et de son évaluation ;
- si l'intercommunalité a souhaité la participation à titre expérimental des agences immobilières à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles, le principe, les modalités de cette participation et de son évaluation.

Il précise celles des mesures qui nécessitent des conventions d'application, dont au moins l'accord collectif intercommunal et, le cas échéant, les modalités d'articulation du plan avec l'accord collectif départemental. »³⁸

³⁷. CCH, article R441-12.

³⁸. CCH, article R 441-2-10.

Pour la mise en œuvre de ces orientations, il détermine les actions auxquelles sont associés les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées, notamment les ADIL et les agences d'urbanisme.

Au nombre de ces actions, il prévoit les modalités d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement. Ces modalités prévoient, a minima, la consultation de représentants locaux des associations de locataires et de représentants locaux des associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement. Ce service comporte au moins un lieu d'accueil des personnes bénéficiant du droit à l'information du demandeur, au fonctionnement duquel concourent les organismes bailleurs, l'Etat et les autres réservataires de logements sociaux. Le bilan de l'attribution des logements locatifs sociaux établi, chaque année, par les bailleurs sociaux, à l'intention des présidents des EPCI peut être consulté dans le cadre du service d'information et d'accueil des demandeurs de logement.

Si l'EPCI à l'origine du plan partenarial a initié ou souhaite initier un système de cotation de la demande liée à un système de qualification de l'offre de logements, son principe et ses modalités doivent être expressément mentionnés dans le plan et lié au dispositif de gestion de la demande.

Si l'EPCI à l'origine du plan partenarial a initié ou souhaite initier un système de location choisie, son principe et ses modalités doivent également être mentionnés dans le plan.

▪ **L'élaboration du plan partenarial**

Le plan partenarial est élaboré, en y associant les communes membres, un représentant des organismes bailleurs, par tout EPCI soumis à l'obligation de mixité sociale. Il peut être élaboré par les autres EPCI selon les mêmes modalités.

Pour les territoires non couverts par un plan partenarial, le préfet peut élaborer un tel plan. Un représentant des organismes bailleurs sociaux est associé à l'élaboration du plan.

A titre expérimental, il peut prévoir la participation des agences immobilières à la collecte et à la diffusion d'informations sur l'offre de logements disponibles.

Le projet de plan est soumis pour avis aux communes membres de l'EPCI. Si les avis n'ont pas été rendus dans le délai de deux mois suivant la saisine, ils sont réputés favorables.

Le projet de plan est transmis au préfet qui peut demander, dans le délai de deux mois suivant sa saisine, des modifications pour répondre aux objectifs qu'il avait fixés à ce plan. Le plan ne peut être adopté si ces demandes ne sont pas satisfaites.

Le plan est révisé dans les mêmes conditions.

La mise en œuvre du plan fait l'objet de conventions signées entre l'établissement public de coopération intercommunale et les organismes bailleurs, l'Etat, les autres réservataires de logements sociaux et, le cas échéant, d'autres personnes morales intéressées.

Lorsqu'un bailleur social ou un réservataire refuse de signer une convention, le préfet fixe par arrêté les conditions de sa participation à la mise en œuvre de la convention. »³⁹

4.3. La conférence intercommunale du logement

« Les EPCI soumis à l'obligation de mixité sociale, la commune de Paris et les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris créent une conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, une conférence du logement qui rassemble, outre les maires des communes membres de l'établissement, le préfet de département, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, des représentants du département, des représentants de tout organisme titulaire de droits de réservation, des représentants des associations de locataires, des représentants des organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage, des représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, des représentants des associations de défense des personnes en

³⁹. CCH, article L441-2-8.

situation d'exclusion par le logement et des représentants des personnes défavorisées, coprésidée par le préfet de département et par le président de l'EPCI, le maire de la commune de Paris ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris. Cette conférence adopte, en tenant compte des critères de priorité ainsi que de l'objectif de la mixité sociale des villes et des quartiers, des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné en précisant :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les secteurs à l'échelle du territoire concerné à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs dont les ressources sont supérieures à celle du quartile inférieur des demandeurs. A défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 % ;
- le cas échéant, le taux minimal des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- les objectifs de relogement des personnes ainsi que de celles relevant des opérations de renouvellement urbain ;

Les orientations adoptées peuvent prévoir des catégories de demandeurs ou de logements et des secteurs du territoire concerné pour lesquels les logements disponibles, réservés ou non, font l'objet d'une désignation de candidats d'un commun accord entre les bailleurs, les réservataires et l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris.

Dans chaque quartier prioritaire de la politique de la ville, une commission composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'EPCI ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, ou de leurs représentants, est chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par la convention intercommunale d'attribution.

La mise en œuvre des orientations approuvées par l'EPCI, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris et par le préfet de département fait l'objet d'une convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, d'une convention d'attribution signée entre l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, les bailleurs de logements sociaux possédant ou gérant du patrimoine sur le territoire concerné, les titulaires des droits de réservation sur ce patrimoine et, le cas échéant, d'autres collectivités territoriales ou d'autres personnes morales intéressées.

La conférence est associée au suivi de la mise en œuvre, sur le ressort territorial concerné, de la convention d'attribution, du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs et des systèmes fixés par le PPGDLSID , ainsi que des conventions d'application de celui-ci. Elle peut formuler des propositions en matière de création d'offres de logement adapté et d'accompagnement des personnes. »⁴⁰

▪ La convention intercommunale d'attribution

« La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution, définit, le cas échéant en cohérence avec les objectifs du contrat de ville à laquelle elle est alors annexée et en tenant compte, par secteur géographique, des capacités d'accueil et des conditions d'occupation des immeubles :

- pour chaque bailleur social ayant des logements sur le territoire concerné, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements situés hors QPV en faveur de ménages défavorisés ou relogés dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ;
- pour chaque bailleur social, un engagement annuel quantifié et territorialisé d'attribution de logements aux personnes dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO et à des personnes répondant aux critères de priorité, ainsi que les modalités de relogement et d'accompagnement social nécessaires à la mise en œuvre de cet engagement ;

⁴⁰. CCH, article L441-1-5.

- pour chaque bailleur social, un engagement portant sur les actions à mettre en œuvre dans son domaine de compétences pour atteindre les objectifs d'équilibre territorial ;
- pour chacun des autres signataires de la convention, des engagements relatifs à sa contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis ci-dessus et, le cas échéant, les moyens d'accompagnement adaptés ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;
- les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Le respect de ces engagements fait l'objet d'une évaluation annuelle présentée à la conférence intercommunale du logement.

La convention est soumise pour avis au CR-PDALHPD et à la conférence intercommunale du logement ou, pour la commune de Paris, à la conférence du logement. Si ces avis n'ont pas été rendus dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la convention, ils sont réputés favorables.

Si elle est agréée par le préfet de département, cette convention se substitue à l'accord collectif intercommunal et à la convention d'attribution annexe du contrat de ville et, sur le territoire où il s'applique, à l'accord collectif départemental.

La convention prévoit la création d'une commission de coordination, présidée par le président de l'EPCI, le maire de Paris ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris. Cette commission est composée du représentant de l'Etat dans le département, des maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, des maires d'arrondissement de la commune de Paris, ou de leurs représentants, de représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire concerné, de représentants du département, de représentants des titulaires de droits de réservation et de représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées qui œuvrent dans le département. Cette commission peut avoir pour mission d'examiner les dossiers de demandeurs de logement social concernés par la convention. Sans se substituer aux décisions des commissions d'attribution des organismes de logement social, la commission de coordination émet des avis quant à l'opportunité d'attribuer un logement dans le parc social situé sur le territoire concerné. La commission se dote d'un règlement intérieur.

Lorsque, au terme d'un délai de six mois à compter de la proposition présentée par l'EPCI, la commune de Paris ou l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris, un bailleur social refuse de signer la convention, le préfet de département désigne au bailleur des personnes et fixe le délai dans lequel le bailleur est tenu de les loger. Les attributions s'imputent sur les droits de réservation des différents contingents, dont les logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué. Ces attributions sont prononcées en tenant compte de l'état de l'occupation du patrimoine locatif social de ce bailleur au regard de l'objectif de diversité de la composition sociale de chaque quartier et de chaque commune.

En cas de manquement d'un bailleur social aux engagements qu'il a pris dans le cadre de la convention, le préfet de département peut procéder à l'attribution d'un nombre de logements équivalent au nombre de logements restant à attribuer, après consultation des maires des communes d'implantation des logements. Ces attributions s'imputent dans les conditions mentionnées au douzième alinéa.

Si l'organisme bailleur fait obstacle aux attributions prononcées par le préfet de département, celui-ci, après tentative de conciliation suivie au besoin d'une mise en demeure, désigne, pour une durée d'un an, un délégué spécial chargé de prononcer les attributions de logements au nom et pour le compte de l'organisme, après consultation des maires des communes concernées, dans le respect des conventions de réservation de logements régulièrement signées. »⁴¹

⁴¹. CCH, article L441-1-6.

4.4. Le PDALHPD

« Le PDALHPD comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles en difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir.

Le plan établit les priorités au niveau départemental à accorder aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission DALO et aux personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social, notamment celles qui sont confrontées à un cumul de difficultés économiques et sociales.

Le plan fixe, de manière territorialisée, en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des bassins d'habitat, les objectifs à atteindre pour assurer aux personnes et familles défavorisées la mise à disposition durable d'un logement et pour garantir la mixité sociale des villes et des quartiers, ainsi que les objectifs à atteindre en matière d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile. A cette fin, il définit les mesures adaptées concernant :

- le suivi des demandes de logement et d'hébergement des personnes et familles concernées par le plan ;
- les principes propres à améliorer la coordination des attributions prioritaires de logements ;

▪ **Le comité responsable du PDALHPD**

Le comité responsable du plan dispose de tous les éléments d'information relatifs aux demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux. »⁴²

▪ **Les instances locales du Plan**

« Les instances locales peuvent se voir confier par le préfet ou son délégataire, ou par les autres réservataires, un rôle de proposition des demandeurs de logement, dans le cadre de l'exercice de leurs droits de réservation des logements dans le département au profit des demandeurs reconnus prioritaires et à loger en urgence (DALO), et au profit des personnes prioritaires, ainsi qu'un rôle de proposition d'un logement adapté au profit de ces demandeurs. »⁴³

▪ **La commission de médiation DALO**

« La commission de médiation établit, chaque année, un état des décisions prises et le transmet au préfet, au comité responsable du PDALHPD et aux EPCI compétents en matière d'habitat. »⁴⁴

⁴². Loi 90-49, articles 2,3, et 4.

⁴³. Décret 2017-1565, article 9.

⁴⁴. CCH, L441-2-3.