

Le droit au logement opposable

dans le département de la Seine-Saint-Denis



PRÉFECTURE
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS

Édito



La loi sur le droit au logement opposable est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Avec elle, de nouveaux droits ont été conférés à celles et ceux de nos concitoyens qui ne peuvent accéder à un logement digne par leurs propres moyens.

Mais la loi DALO ne se substitue ni aux méthodes classiques d'accès au logement pour les publics en difficultés sociales et/ou économiques, ni aux outils de prévention en matière d'expulsion ou d'habitat indigne.

D'autant que, chacun le sait, notre département souffre d'un important déficit en matière de logements. Le vieillissement d'un parc locatif souvent dégradé, la croissance démographique, l'évolution de la composition de la cellule familiale et les besoins en décohabitation sont quelques unes des raisons qui rendent toujours plus impérieuse l'exigence de constructions nouvelles.

Pour faire face à ces défis, la Seine-Saint-Denis ne manque pourtant pas d'atouts. En premier lieu la richesse et l'expérience accumulée tout au long des 20 années de politique de la Ville qui s'est ici appliquée plus que partout en France. Grâce à un partenariat assidu entre les différents acteurs publics et privés liés à cet enjeu de la rénovation urbaine, et donc du logement, les actions menées sur le territoire séquano-dionysien, sont souvent montrées en exemple. En déplacement à Clichy-Montfermeil, Fadela Amara indiquait récemment qu'elle voulait faire des opérations qui y sont programmées, le mètre-étalon de son ambition pour la banlieue. De fait depuis 2005, il existe une forte dynamique en matière de construction de logements, notamment sociaux, et je rappelle qu'en 2006 puis en 2007, notre département a largement dépassé les objectifs, déjà très ambitieux, fixés par la région en finançant respectivement 2400 et 2750 logements HLM nouveaux.

Depuis le début de l'année, plusieurs centaines d'administrés ont demandé à bénéficier de cette loi. C'est pourquoi il m'a semblé opportun d'en rappeler les grandes lignes ainsi que le contexte dans lequel elle va s'appliquer car, pour la Seine-Saint-Denis peut-être plus qu'ailleurs, l'enjeu est de taille.

Claude BALAND

Préfet de la Seine-Saint-Denis

repères

Le droit au logement opposable (DALO) : présentation et enjeux

Qu'est-ce que le DALO ?

Le droit au logement est garanti par l'Etat. Il concerne ceux qui, malgré les démarches entreprises, ne peuvent accéder à un logement autonome et décent ou s'y maintenir par leurs propres moyens.



Pour ces ménages, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a créé deux possibilités de recours successifs : d'abord un recours amiable devant une commission de médiation, puis un recours contentieux devant le tribunal administratif. En Seine-Saint-Denis, le secrétariat de cette commission de médiation est assuré conjointement par la Préfecture, la

Direction Départementale de l'Équipement et la Direction des Affaires Sanitaires et Sociales.

Ce nouveau dispositif de recours ne remplace pas les dispositifs de droit commun. Le droit au logement pourra être reconnu aux ménages qui n'ont pas pu obtenir un logement correspondant à leurs besoins et capacités, après avoir effectué des démarches classiques comme par exemple le dépôt d'un dossier de demande de logement social. Le droit au logement opposable ne limite par ailleurs en rien les responsabilités des propriétaires bailleurs louant des locaux impropres à l'habitation ou des logements insalubres. Dans le même esprit, l'accord collectif départemental, dispositif animé avec les organismes HLM et destiné à permettre l'accès au logement social des ménages les plus modestes, garde toute sa pertinence.

LES DEMANDES DE LOGEMENT

■ Qui est concerné par ce dispositif ?

La loi du 5 mars 2007 réserve le bénéfice du droit au logement opposable aux ménages de bonne foi, de nationalité française ou résidant sur le territoire français de façon régulière et de manière permanente, qui se trouvent dans l'une des six situations suivantes :

- 1°) être dépourvu de logement ;
- 2°) être menacé d'expulsion sans relogement ;
- 3°) être hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- 4°) être logé dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux ;
- 5°) être logé dans des locaux manifestement suroccupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, si le

demandeur a au moins un enfant mineur, ou présente un handicap ou a au moins une personne à charge présentant un handicap ;

- 6°) n'avoir reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande de logement dans un délai défini par le préfet de département.

■ La commission de médiation : l'instance chargée d'étudier les recours amiables

En Seine-Saint-Denis, la commission de médiation a été créée par arrêté préfectoral du 28 décembre 2007. Elle est chargée d'examiner les recours déposés par les ménages qui souhaitent voir reconnu leur droit au logement. Un formulaire a été défini au niveau national. Son utilisation est obligatoire.

La commission de médiation vérifie en premier lieu si le recours, déposé dans les formes requises, relève de l'une des six catégories définies par la loi.

Si tel est le cas, elle étudie la situation du ménage à partir des informations et justificatifs fournis par le requérant lui-même. Par principe, la charge de la preuve revient au requérant qui doit fournir tous les éléments qui peuvent éclairer la commission.

En second lieu, la commission peut reconnaître que le requérant est prioritaire et qu'un logement doit lui être attribué en urgence. Dans ce cas, elle détermine le type de ce logement correspondant à ses besoins, et notifie sa décision par écrit au requérant. Puis, la commission transmet au préfet la liste des demandeurs prioritaires auxquels elle estime que doit être attribué en urgence un logement.



Exemple de projet d'un programme de rénovation urbaine

Le droit au logement opposable (DALO) : présentation et enjeux *suite*



Pierrefitte

La commission peut estimer qu'un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale est mieux adapté à la situation du ménage. Dans ce cas, elle transmet au préfet une demande en ce sens.

La commission peut également juger que la situation, au vu des éléments apportés, fait partie des situations recevables aux termes de la loi mais n'appelle pas un traitement prioritaire et urgent, et peut alors faire toute proposition d'orientation pour ces demandes. Elle motive et notifie sa décision par écrit au requérant.

Pour rendre sa décision, la commission de médiation dispose d'un délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'accusé de réception du recours.

■ Le rôle de l'Etat et de ses partenaires

Pour les ménages pour lesquels la commission aura estimé qu'un logement doit être attribué en priorité et en urgence, et dont elle aura saisi le préfet, le préfet doit ensuite recueillir l'avis des maires des communes concernées, et désigner chaque demandeur à un organisme bailleur disposant de logements qui correspondent à la demande. Le préfet définit le périmètre au sein duquel ces logements doivent être situés et fixe le délai dans lequel l'organisme bailleur est tenu de loger le demandeur.

■ Les possibilités de recours contentieux

Le ménage dont la demande de logement a été reconnue comme prioritaire et urgente par la commission de médiation, et qui n'aura pas reçu une offre de logement adaptée à ses besoins et capacités, pourra former un recours devant le tribunal administratif, au plus tôt six mois après la décision de la commission.

Cette possibilité de recours devant le tribunal administratif est prévue par la loi mais elle sera ouverte ultérieurement :

- à compter du 1^{er} décembre 2008 pour les ménages situés dans les cas n° 1 à 5 ci-dessus (ménages très mal-logés)
- à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les ménages qui n'ont reçu aucune proposition adaptée à leur demande de logement dans un délai défini par le préfet de département (cas n°6 défini ci-avant).

LE DROIT À L'HÉBERGEMENT OPPOSABLE

La loi du 5 mars 2007 a également mis en place un droit à l'hébergement opposable qui s'exerce selon un mécanisme identique au droit au logement.

Les recours "hébergement" peuvent être déposés à l'aide d'un formulaire spécifique, plus simple, par toute personne qui, sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, n'a reçu aucune proposition adaptée en réponse à sa demande. La commission de médiation étudie ces recours dans un délai réduit de 6 semaines, et transmet au préfet la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil.

Le préfet propose alors, dans un nouveau délai de six semaines, une place dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, un logement foyer, une résidence hôtelière à vocation sociale.

Le développement d'une offre de logement adaptée : un aspect fondamental de la réussite du droit au logement opposable

L'entrée en vigueur du droit au logement opposable prend place dans un contexte de tension forte du marché du logement en Ile-de-France. Les efforts de développement d'une offre locative sociale abordable pour les ménages modestes doit donc être un objectif prioritaire des prochaines années, pour l'Etat, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux. La loi du 5 mars 2007, en complément de la mise en place des commissions de médiation, a à cet égard, prévu de rehausser les objectifs déjà définis par le plan de cohésion sociale.

Cet effort en faveur de la production de logements locatifs sociaux devra continuer à s'articuler en Seine-Saint-Denis avec la poursuite du développement d'une offre de logements neufs non HLM, permettant de restituer au parc HLM existant une fluidité qui actuellement lui manque. Cette offre nouvelle doit en effet permettre aux locataires en place du parc social, et qui ont l'aspiration et les aptitudes pour trouver un autre logement, de trouver des opportunités pour louer ou acheter en dehors du parc HLM des logements qui sont situés dans notre département, dans leur commune, dans leur quartier.

Pour cela, le rôle des collectivités territoriales, et notamment des communes, est essentiel : faire davantage de logements passe nécessairement par la mobilisation prioritaire du foncier en faveur d'opérations de constructions neuves et par la mise en place de règles d'urbanisme favorables permettant d'optimiser son utilisation.

Informations pratiques

Où retirer le formulaire ?

Vous pouvez retirer un formulaire dans les lieux suivants :

ADIL Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Seine-Saint-Denis	agence de Montreuil : 54-56 avenue du Président Wilson 93100 Montreuil	agence de Saint-Denis : 4 chemin des Poulies 93200 Saint-Denis
Préfecture de la Seine-Saint-Denis	1 esplanade Jean MOULIN - 93007 Bobigny Cedex	
Sous-Préfecture de Saint-Denis	28-30 boulevard de la Commune de Paris - BP 67 - 93200 Saint-Denis Cedex	
Sous-Préfecture du Raincy	57 avenue Thiers - 93340 Le Raincy	
Direction Départementale de l'Équipement de la Seine-Saint-Denis	7 esplanade Jean Moulin - BP 189 - 93003 Bobigny Cedex	
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales de la Seine-Saint-Denis	Immeuble l'Européen - 5-7 promenade Jean Rostand - 93005 Bobigny Cedex	

Les formulaires peuvent également être téléchargés depuis le site Internet de la Préfecture à l'adresse suivante : <http://www.pref93.pref.gouv.fr>.

Deux modèles différents de formulaires sont disponibles :

- un modèle "**logement**" si vous souhaitez saisir la commission pour une demande de logement,
- un modèle "**hébergement**" si vous souhaitez saisir la commission pour une demande d'hébergement, d'entrée dans un établissement ou un logement de transition, ou un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Attention, l'utilisation des modèles de formulaires est obligatoire. Toute demande déposée sans ces formulaires complètement et lisiblement renseignés en langue française ne pourra pas être traitée et présentée à la commission de médiation.

Où adresser votre demande ?

Toute demande doit être adressée uniquement par voie postale à l'adresse suivante :

Droit au Logement Opposable
Commission de médiation de la Seine-Saint-Denis
BP 52
93002 Bobigny Cedex

Informations pratiques *suite***Les étapes de votre dossier**

Dans les jours qui suivront le dépôt de votre dossier, vous recevrez à l'adresse que vous aurez indiquée sur le formulaire un récépissé de dépôt qui vous permettra de vérifier que votre demande a été prise en compte et enregistrée.

Pour les demandes de logement, la commission doit prendre une décision **au plus tard 6 mois** après la délivrance du récépissé de dépôt.

Pour les demandes d'hébergement, d'entrée dans un établissement ou un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale, la commission de médiation prend sa décision en urgence dans un **délai maximal de 6 semaines**.

Vous recevrez alors à l'adresse que vous aurez indiquée sur votre formulaire un exemplaire de cette décision. La commission de médiation transmettra en même temps sa décision à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

En cas de décision favorable :

- pour les demandes de logements, dans un délai de 6 mois, votre demande sera adressée à un organisme bailleur disposant de logements correspondants à vos besoins ;
- pour les demandes d'hébergement et assimilées, dans un délai de 6 semaines, votre dossier sera aussi adressé à une structure adaptée à votre situation.

Quelques conseils

- Utiliser **obligatoirement** le formulaire.
- Compléter de manière **sincère, détaillée, et lisible** la totalité des rubriques du formulaire.
- Joindre **tout document qui atteste les informations** que vous aurez fait figurer dans le formulaire.

Pour les associations

Si vous êtes une association et que vous souhaitez obtenir un agrément pour accompagner les demandeurs dans leur démarche, adressez votre demande à l'adresse suivante :

Secrétariat de la Commission de Médiation-DALO
Préfecture de la Seine-Saint-Denis
1 esplanade Jean Moulin
93007 Bobigny Cedex



La production de logements sociaux en Seine-Saint-Denis

Au total, l'Etat devait en 2007 financer 2 540 logements sociaux en Seine-Saint-Denis. Avec 2 750 logements sociaux effectivement financés en 2007, l'objectif a été atteint et dépassé.

A cette fin, la Direction Départementale de l'Équipement a attribué 26 millions d'euros de subvention aux bailleurs sociaux qui se sont engagés à réaliser ces logements. Environ 80% de ces logements correspondent à des programmes neufs, le reste consistant en des opérations d'acquisition et d'amélioration de logements existants.



Environ la moitié des logements financés relève d'opérations adaptées à des populations spécifiques : personnes âgées dépendantes, travailleurs migrants, étudiants. Par ailleurs, les logements d'intégration représentent environ 30% des logements financés.

330 des 2 750 logements financés prendront place dans les communes ne disposant pas de 20% de logements sociaux, participant ainsi à leur obligation de rattrapage prévue par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Les chiffres élevés de 2007 s'ajoutent aux bilans déjà positifs des années précédentes. Sur la période 2005-2007, l'Etat a financé 6 999 logements sociaux en Seine-Saint-Denis, total correspondant à plus de 110% des objectifs fixés par le Plan de Cohésion Sociale et par la loi instituant le droit au logement opposable pour notre département.

Le dispositif accueil, hébergement, insertion en Seine-Saint-Denis

Le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion de Seine-Saint-Denis constitue un parcours résidentiel de l'usager vers le logement autonome et se compose de quatre niveaux de prise en charge :

- un palier d'accueil et d'orientation, dénommé également dispositif de "veille sociale", qui comprend le 115, les maraudes (samu social) et les 7 accueils de jour ;
- un palier de prise en charge qui comprend la quinzaine de centres d'hébergement d'urgence d'une capacité totale de 530 places, subventionnés par la DDASS. Ils assurent un accueil inconditionnel et anonyme et répondent à la nécessité d'une mise à l'abri immédiate ;
- une catégorie intermédiaire de centres d'hébergement de stabilisation, créée en 2007, qui vise à prendre en charge, dans la durée, des publics très désocialisés au moyen d'un accompagnement social renforcé. Le département compte 165 places de stabilisation ;
- un dernier palier qui se compose de 20 Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) pour une capacité totale de 780 places. Ultime étape de ce parcours, ils offrent un hébergement de plus longue durée (6 mois renouvelables) associé à la mise en œuvre de prestations d'insertion afin de permettre aux personnes accueillies un retour à l'autonomie.

Cependant les personnes hébergées en CHRS ont parfois besoin d'un dernier accompagnement vers l'appropriation du logement, c'est pourquoi des structures comme les maisons relais ont été créées. Elles



Hôtel social à Gagny

sont une offre alternative de logement pour des personnes très désocialisées et dont les perspectives de réinsertion sont faibles. Sorte de pensions de famille, elles proposent un hébergement non limité dans le temps.

3 maisons relais, soit 80 places, ont été créées en Seine-Saint-Denis, et 3 autres sont en cours de construction.

Enfin l'allocation de logement temporaire (ALT) permet aux associations de louer des appartements pour y héberger, pendant 6 mois, des personnes en difficulté sociale. En Seine-Saint-Denis, un millier de logements sont mobilisés à ce titre et environ 2000 personnes en bénéficient.

En 2007, dans le cadre du Plan gouvernemental d'Action Renforcée pour les Sans-Abri (PARSA), le dispositif d'accueil et d'hébergement a fait l'objet de mesures d'amélioration tant quantitatives que qualitatives, par exemple par l'extension des horaires d'ouverture des centres, l'ouverture de places de stabilisation ou en maisons relais, l'annualisation de l'ouverture des places jusqu'alors hivernales...