



Le droit au logement opposable

I – LES TEXTES DE REFERENCE ET LES DROITS GARANTIS PAR LA LOI

- **LA LOI DU 5 MARS 2007**
- **LA CIRCULAIRE DU 4 MAI 2007**
- **LE DECRET DU 28 NOVEMBRE 2007**

➤ Un droit à l'accès et au maintien dans un logement décent et indépendant a été institué par la loi du 31 mai 1990 pour « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières ».

La loi du 5 mars 2007 vient renforcer ce droit. Il est désormais garanti par l'Etat, pour les personnes résidant régulièrement sur le territoire dans des conditions de permanence, et qui ne sont pas en mesure d'accéder par leurs seuls moyens à un logement décent, indépendant ou de s'y maintenir.

➤ Ce nouveau droit s'exerce par une voie de recours amiable auprès de la commission de médiation prévue par les dispositions de la loi DALO (droit au logement opposable), et une voie de recours contentieux en cas d'absence de solution après exercice du recours amiable. Parallèlement, un renforcement des pouvoirs des préfets est institué pour mettre en application ce nouveau droit.

II-LES MENAGES SUSCEPTIBLES DE DEPOSER UNE DEMANDE DE LOGEMENT OU D'HEBERGEMENT DEVANT LA COMMISSION DE MEDIATION

Pour une demande de logement

2.1. Ménages dépourvus de logement

Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard du logement ou de l'hébergement dont il peut disposer en vertu de l'obligation d'aliments entre ascendants et descendants, définie par les articles 205 et suivants du code civil.

2.2. Ménages ayant fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement

2.3. Ménages logés dans des locaux impropres à l'habitation, ou présentant un caractère insalubre ou dangereux

Le cas échéant, la commission apprécie la situation du demandeur au regard des droits à hébergement ou à relogement auxquels il peut prétendre en vertu des dispositions des articles L 521-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation qui, lorsqu'un arrêté d'insalubrité ou de péril le prévoit, fait obligation au propriétaire de reloger le locataire, cette obligation étant de la responsabilité du maire de la commune en cas de défaillance du propriétaire.

2.4. Ménages hébergés de façon continue depuis plus de 6 mois ou logés dans un logement de transition depuis plus de 18 mois, sans préjudice, le cas échéant, des dispositions du «IV» de l'article L 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation

Cet article permet à la commission, saisie d'une demande de logement, de privilégier un accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou un logement de transition, ou un logement-foyer si une de ces solutions est estimée être plus adaptée à la situation du demandeur.

2.5. Ménages en situation de handicap, ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap, ou ayant à leur charge au moins un enfant mineur, et occupant un logement:

- soit présentant au moins un des risques pour la sécurité ou la santé énumérés à l'article 2 du décret du 30 janvier 2002 ou auquel font défaut au moins 2 des éléments d'équipement et de confort énumérés à l'article 3 du même décret ;
(Le décret du 30 janvier 2002 est téléchargeable sur le site internet de la direction départementale de l'Équipement de la Manche)
- soit d'une surface habitable inférieure aux surfaces mentionnées aux deuxième alinéa de l'article D.542-14 du code de la sécurité sociale ;

Le deuxième alinéa de l'article D 542-14 du code de la sécurité sociale évoque «une surface habitable globale au moins égale à seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus dans la limite de soixante dix mètres carrés pour huit personnes».

- ou pour une personne seule, d'une surface égale à celle mentionnée au premier alinéa de l'article 4 même décret.

L'article 4 (alinéa 1) du décret du 30 janvier 2002 prévoit que les caractéristiques d'un logement décent dispose au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur de plafond au moins égale à 2,20 m [...].

2.6. Tout demandeur de logement locatif social n'ayant pas obtenu d'offre adaptée à sa demande au terme d'un délai anormalement long, et fixé par arrêté préfectoral (actuellement 18 mois).

Pour une demande d'hébergement

2.7. 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.

III- LE ROLE DE LA COMMISSION DE MEDIATION

Pour une demande de logement

- Elle se prononce sur le caractère prioritaire des ménages au regard des critères énoncés ci-dessus et définit pour chacun d'entre eux les caractéristiques du logement adapté aux besoins et capacités du demandeur dans un délai de trois mois.
- Elle notifie à chaque demandeur sa décision motivée.
- Elle transmet ses décisions au Préfet, qui, après consultation du maire de chaque commune concernée :
 - précise le périmètre au sein duquel le logement proposé devra se situer,
 - désigne le bénéficiaire à un organisme gestionnaire de logements sociaux qui dispose d'un logement correspondant au besoin défini par la commission,
 - fixe au bailleur un délai maximum dans lequel il est tenu de proposer un logement.
- Le Préfet peut également proposer aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission un logement du parc privé conventionné avec l'ANAH, pour lequel le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution.

Pour une demande d'hébergement

- La commission peut être saisie dans les mêmes conditions et selon la même procédure par un demandeur d'accueil en structure d'hébergement, établissement ou logement de transition, logement foyer ou résidence hôtelière à vocation sociale.
- Elle rend sa décision dans un délai qui ne peut dépasser six semaines.
- Elle transmet au Préfet la liste des demandeurs pour lesquels doit être prévu un tel accueil.
- Le Préfet propose au demandeur, dans un délai de six semaines, une place dans une des structures décrites ci-avant.

IV- LA COMPOSITION DE LA COMMISSION DE MEDIATION

- Un président,
- Douze membres, au titre desquels des représentants de l'Etat, du Conseil Général, des communes, des organismes bailleurs et des organismes chargés de la gestion des structures d'hébergement, d'établissement ou logements de transition, de logements foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, des associations de locataires et des associations agréées dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

V – LES DEMARCHES A EFFECTUER POUR SAISIR LA COMMISSION DE MEDIATION

- Le recours auprès de la commission de médiation est à formuler obligatoirement auprès du secrétariat de la commission au moyen du formulaire adapté à la demande (soit logement, soit hébergement).

Ces formulaires sont téléchargeables sur les sites de la Préfecture, des sous-préfectures d'arrondissement, de la direction départementale de l'équipement, de la direction régionale des affaires sanitaires et sociales, et peuvent également être retirés aux guichets de la préfecture, des sous-préfectures et de la direction départementale de l'équipement.

- Le secrétariat de la commission de médiation est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement à l'adresse suivante :

**Direction Départementale de l'Équipement
Service Habitat et Ville
Boulevard de la Dollée -BP 496
50006 SAINT LO cedex**

VI- LE RECOURS CONTENTIEUX

DEUX TYPES DE RECOURS SONT ENVISAGEABLES :

5.1. Les décisions de la commission de médiation sont susceptibles de recours devant le tribunal administratif.

5.2. Par ailleurs, si la demande a été reconnue comme prioritaire et urgente par la commission de médiation et que le demandeur n'a pas reçu une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses moyens dans le délai de 3 mois à compter de la décision de la commission de médiation, le demandeur peut saisir le tribunal administratif.

Dans ce cas, le juge statuera en urgence et pourra ordonner le logement ou le relogement, éventuellement sous astreinte, dès lors que la demande aura été reconnue prioritaire par la commission et qu'il aura constaté l'absence de toute proposition de logement tenant compte des besoins et des capacités du requérant.

Le recours à un avocat n'est pas obligatoire. En application de l'article R441-13-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le requérant peut cependant se faire assister par les associations agréées dans le département à cet effet.

Ce recours peut être exercé à compter du 1^{er} décembre 2008 pour les personnes reconnues comme prioritaires au titre des § 2.1 à 2.5 et 2.7, et à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les personnes visées au § 2.6.

La commission de médiation n'a pas pour objet de se substituer aux instances préexistantes du logement des personnes défavorisées que sont les commissions d'attribution de logements HLM ou les instances locales de l'habitat. Par conséquent, elle doit, dans la mesure du possible, constituer un recours pour les ménages qui satisfont aux critères de la loi et pour lesquels les procédures d'attribution de logement ont échoué.