

# COMMISSION DE MEDIATION DU DEPARTEMENT DE LA LOIRE

## **Compte - rendu d'activités pour l'année 2008**

Le présent document est établi en application de l'article L. 441-2-3, paragraphe V, du code de la construction et de l'habitation (CCH), mentionnant que la commission de médiation établit chaque année un état des avis rendus. On observe que ce texte n'a pas été modifié à l'occasion de la publication de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable dite "loi DALO", alors même que cette loi a sensiblement modifié et renforcé les compétences de la commission. C'est pourquoi, s'attachant à l'esprit plus qu'à la lettre, la commission présente à ce titre un compte-rendu de son activité lors de sa première année d'exercice et l'accompagne de commentaires portant sur des thèmes qui ont appelé son attention.

### **I – La commission de médiation**

En application de l'article L. 441-2-3 du CCH dans sa rédaction issue de la loi DALO, la commission de médiation du département de la Loire a été créée et constituée par un arrêté préfectoral du 27 décembre 2007.

Sa composition a été modifiée par arrêté préfectoral du 1er septembre 2008 pour tenir compte de modifications significatives dans la représentation des collectivités territoriales : remplacement du conseiller général suppléant ; remplacement des quatre membres (deux titulaires et deux suppléants) représentant les communes.

La commission a élu lors de sa première séance son vice-président, M. Patrick BEDIAT.

Elle a adopté son règlement intérieur lors de sa deuxième séance.

### **II – Activités de la commission et décisions prises.**

La commission s'est réunie au rythme d'une séance par mois depuis le 18 janvier 2008, date de son installation par le Préfet de la Loire, sauf au cours des mois d'août et d'octobre en raison d'un nombre de dossiers insuffisant, soit donc à dix reprises. Le quorum a été atteint à chaque séance et il n'a pas été nécessaire de recourir à une seconde convocation. Le président regrette cependant le très faible taux de présence des représentants des collectivités territoriales.

Son secrétariat est assuré par la Direction Départementale de l'Équipement, Service de la Ville et de l'Habitat, Cellule Politique de l'Habitat.

Le secrétariat a délivré, au 31 décembre 2008, 111 accusés de réception, dont 109 pour des dossiers de demande de logement et 2 seulement pour des dossiers de demande d'hébergement. Il est observé que ces 2 dossiers ont été déposés en même temps que des dossiers de demande de logement, par les mêmes demandeurs.

La Commission a examiné 105 dossiers (103 demandes de logement et 2 demandes d'hébergement) et a rendu les décisions suivantes :

#### **a) demandes de logement :**

- 5 dossiers ont été classés sans suite (dossiers inscrits à l'ordre du jour de la commission qui ont trouvé une issue de logement favorable avant la séance de la commission) ;
- 1 dossier est devenu sans objet suite au départ du demandeur en dehors du département de la Loire ;
- 1 dossier a été requalifié en demande d'hébergement et déclaré prioritaire, en application de l'article L 441-2-3 alinéa IV du CCH ;
- pour 59 dossiers, la demande de logement prioritaire a été rejetée, soit 57% ;
- 37 demandeurs de logement ont été déclarés prioritaires, soit 36%.

## **b) demandes d'hébergement.**

- les 2 dossiers ont été rejetés car déclarés sans objet en raison de la demande de logement présentée simultanément.

Il est à noter que pour faciliter l'instruction et le relogement des situations relevant de la loi DALO, deux procédures ont été mises en place en 2008 par le secrétariat et les principaux acteurs en charge de cette problématique :

- Une procédure d'échanges d'informations au stade de l'instruction des situations d'une part et du relogement d'autre part a été formalisée entre l'association des bailleurs sociaux de la Loire (AMOS 42) et le secrétariat/DDE. Des référents ont été désignés dans chaque structure ainsi qu'au sein des services de l'Etat. Le processus d'échanges par courriel et de validation des propositions de relogement par les services de l'Etat a également été défini de manière à permettre la meilleure réactivité dans l'engagement des solutions de relogement. Des échanges ont été régulièrement établis avec la commission de gestion locative de l'AMOS 42 sur les situations déclarées prioritaires, avec participation le cas échéant du secrétariat/DDE.
- Une mission d'appui du secrétariat réalisée par le Call-Pact de la Loire a été mise en place sur la base de l'enveloppe allouée au titre des crédits exceptionnels DALO. Elle vise principalement à apporter, sur sollicitation du secrétariat, une expertise complémentaire tant sur la complétude ou la clarification des informations transmises par les demandeurs (diagnostics social et technique) à l'appui de leur demande que pour l'accompagnement de solutions. Elle concerne un volume restreint de situations pour lesquelles l'analyse initiale du secrétariat de la commission conduit à demander un complément d'investigations pour éclairer la décision de la commission.

Ces deux procédures contribuent simultanément au renforcement de l'instruction des situations relevant de la commission et à la mise en œuvre du relogement des ménages par le préfet.

## **III – Suites données.**

Le Préfet, chargé de donner suite aux décisions de la commission qui désignent les demandeurs reconnus prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence, a confié cette mission au Directeur Départemental de l'Equipement ainsi que le suivi d'ensemble de la démarche DALO sur le Département de la Loire. La DDASS complète ce dispositif pour les propositions en matière d'hébergement.

La commission est informée et prend connaissance avec intérêt des suites données à ses décisions. Elle bénéficie pour ce faire d'un tableau de suivi élaboré et mis en œuvre par le secrétariat, en anticipation d'un outil national dont la disponibilité a été tardive et dont l'efficacité semble incertaine.

Les résultats observés sont les suivants : pour les 37 demandeurs de logement reconnus prioritaires, 34 suites ont été engagées au 31 décembre 2008 (les trois autres situations ont été examinées par la commission du 16 décembre 2008) :

- 13 demandeurs ont signé leur bail ;
- 12 demandeurs ont refusé la proposition de logement qui leur avait été faite ;
- pour 9 demandeurs dont les dossiers ont été examinés lors des dernières séances de l'année, le processus d'attribution, qui doit intervenir dans un délai de trois mois après la notification de la décision, est en cours.

Il convient de noter que parmi les dossiers en attente de proposition, un dossier a fait l'objet d'un dépassement du délai de trois mois. Cependant, une solution de relogement adaptée a été engagée en lien avec le bailleur désigné et le service social référent.

## **IV – Commentaires particuliers.**

- a) La commission constate, en le regrettant, qu'à ce jour aucune association n'a obtenu l'agrément du Préfet prévu par la loi pour assister les demandeurs dans leurs recours. La question de l'absence d'un financement spécifique est mise en avant par les associations potentiellement candidates.
- b) Au-delà de la question du financement spécifique aux associations, la commission relève que l'accompagnement de droit commun n'apporte pas spontanément de réponse adaptée à la problématique du DALO.
- c) La commission n'a pas manqué d'être surprise par le nombre important de refus opposés par les demandeurs reconnus prioritaires aux propositions de logement qui leur sont faites. Cette situation

n'est pas propre au département et se retrouve largement au niveau national, interpellant le ministère du logement.

Elle pose sans doute des questions sur la finalisation du projet logement du demandeur et sur l'accompagnement en amont des solutions de relogement ; ils rendent indispensable une action conjointe des travailleurs sociaux et des services sociaux internes aux bailleurs sociaux. Elle témoigne certainement d'une divergence irrationnelle entre les attentes des demandeurs et la perception des propositions de logement.

La commission prendra connaissance avec intérêt des conclusions d'un groupe de travail installé par la Ministre du logement pour évoquer ce sujet, groupe auquel le secrétariat a apporté sa contribution.

d) La commission s'interroge sur la répartition géographique des demandes déposées. Les dossiers sont très fortement concentrés dans la partie sud du département. Ils ont la provenance suivante (origine des recours) :

- Ville de Saint Etienne et sa couronne immédiate : 56 % des dossiers (64 dossiers)
- Vallée du Gier/Pilat : 29 % (31 dossiers)
- Vallée de l'Ondaine : 9 % (9 dossiers)
- Montbrisonnais et Plaine du Forez : 4% (5 dossiers)
- Arrondissement de Roanne : 1% (1 dossier)
- Extérieur du département (proche Haute-Loire) : 1% (1 dossier)

Un seul dossier en provenance du Roannais a été réceptionné à la mi-décembre. La commission peut certes considérer cela comme positif et rassurant, en estimant que cette situation traduit une absence de situations prioritaires dans le secteur due à :

- une bonne adéquation entre l'offre et la demande de logements sociaux ;
- et un fonctionnement efficace des dispositifs de relogement en amont de la saisine de la commission (Commission logement territorialisée de Roanne).

Mais il n'est pas interdit d'estimer que cette situation découle également d'un déficit probable d'information en direction des publics cibles.

e) La commission a été saisie de huit recours gracieux, trois par des demandeurs dont la situation n'avait pas été reconnue prioritaire et cinq pour des demandeurs reconnus prioritaires mais qui ont rejeté la proposition de logement qui leur était faite . Ces recours ont été réexaminés en séance et la commission a confirmé dans les huit cas sa décision initiale.

Elle a pris connaissance de deux recours contentieux de droit commun déposés devant le Tribunal Administratif de Lyon, pour lesquels le secrétariat a apporté son concours au service juridique de la Préfecture.

Le premier, émanant de manière inattendue d'un demandeur dont le dossier avait été déclaré prioritaire, a été jugé et rejeté par le Tribunal. Le second est en cours d'instruction.

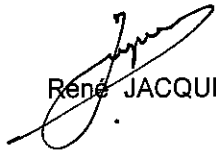
f) La commission relève qu'elle a eu à examiner un nombre significatif des demandes de logement (23 situations soit 22% des demandes examinées) qui sont en réalité des mutations internes au sein du parc HLM. Les demandeurs, déjà titulaires d'un logement dans le parc social, estiment pouvoir trouver dans la commission une voie d'appui ou d'appel de leurs demandes de mutation. La commission rejette en général ces dossiers, considérant que le rôle que la loi lui donne est bien celui de traiter les dossiers de personnes qui sont en attente d'accès au parc social et privé conventionné.

Elle a été amenée à s'interroger sur la crédibilité et l'effectivité du numéro unique attribué aux demandeurs de logement social (certains demandeurs ont jusqu'à quatre ou cinq numéros ; d'autres restent inscrits alors qu'ils ne sont plus en demande d'un logement social).

g) La commission est majoritairement convaincue que, lorsqu'elle a déclaré prioritaire un demandeur qui réside dans un logement indigne qu'il va donc libérer, ce logement pourra être rapidement réoccupé sans que la situation ait évolué ; le propriétaire indélicat peut ainsi continuer à prospérer et des filières peuvent se créer. Elle déplore l'absence de moyens suffisants de coercition permettant de contraindre les propriétaires à faire des travaux dans ce genre de logements. Elle souhaite que les acteurs publics confrontés à ces questions fassent preuve de réactivité et d'opiniâtreté dans la mise en œuvre et le suivi des quelques mesures qui entrent dans leurs compétences.

- h) La commission souligne le caractère tardif de la parution du décret du 8 septembre 2008 relatif aux conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant. Cette parution a été pour elle l'occasion de se rapprocher des services de la Préfecture compétents afin de valider juridiquement, dans les cas délicats, l'interprétation de la situation de certains demandeurs par rapport à ce texte.

Le président de la commission de médiation  
du département de la Loire.



René JACQUES