

L'attribution des logements sociaux et la Commission de médiation

Brève présentation des commissions :

Chaque organisme qui gère des logements HLM doit obligatoirement posséder une commission d'attribution. Il peut en avoir plusieurs lorsque son patrimoine est important ou répandu sur un vaste territoire.

Chaque commission est composée de 6 membres.

Ces commissions ont pour vocation :

- la mise en œuvre du droit au logement
- de satisfaire les besoins de logements des personnes défavorisés ou de ressources modestes
- de favoriser l'égalité des chances des demandeurs
- et de favoriser la mixité sociale des villes et des quartiers

Nombre et durée des réunions :

La réglementation prévoit que chaque commission d'attribution se réunisse au moins une fois tous les deux mois.

Chaque réunion dure en moyenne de 1h30 à 4h00, selon la taille de l'organisme, le nombre de demandes à examiner et la quantité de logements à attribuer.

Les éléments retenus dans l'attribution :

Les organismes HLM doivent attribuer des logements en tenant compte du niveau de ressources du ménage, de sa composition, de ses conditions de logements actuelles, de l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

Les attributions prioritaires :

Sont considérées comme prioritaires les personnes privées de logement, celles dont la demande présente un caractère d'urgence (précarité ou insalubrité de l'habitat occupé), ainsi que les personnes cumulant des difficultés économiques et sociales.

Exemples :

- Les personnes qui doivent faire face à une expulsion.
- Les personnes qui rencontrent des difficultés particulières pour se loger : handicapés, familles nombreuses, femmes enceintes, parents isolés avec enfants, jeunes à la recherche d'un premier logement.
- Les personnes connaissant une réduction brutale de leurs ressources.

Les critères les plus fréquemment retenus :

- la taille de la famille et la situation familiale
- l'urgence de la demande
- l'ancienneté de la demande
- l'absence actuelle de logement : personnes hébergées, sans logement
- les séparations, les violences
- les organismes réservataires (1% patronal, quota préfectoral)
- les mutations professionnelles
- les conditions actuelles de logement : insalubrité, indécence
- la taille du logement occupé : trop petit ou trop grand
- et le nombre d'enfants

Chaque organisme HLM peut retenir des critères qui lui sont propres, à condition toutefois qu'ils n'entrent pas en contradiction avec ceux définis par la loi du 29 juillet 1998).

Examen des dossiers et composition des commissions :

La commission d'attribution est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif. 94% des dossiers présentés possèdent un numéro unique et une attente moyenne d'environ un an.

Les six membres qui composent la commission élisent en leur sein un président qui dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égale des voix.

Le Président 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.

S'il s'agit d'un Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) ou d'un Office Public d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM), la commission est composée de :

- deux administrateurs représentant la collectivité locale ou l'établissement public de rattachement
- deux administrateurs désignés par le préfet
- un administrateur représentant les locataires
- un administrateur désigné par les conseils d'administration des caisses d'allocation familiales.
- Le maire de la commune est membre de droit

S'il s'agit d'une Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (SA HLM), ou d'une Société d'Economie Mixte (SEM) la commission est composée de :

- cinq administrateurs ou membres du conseil de surveillance de la société
- un administrateur membre du conseil de surveillance représentant les locataires
- le maire de la commune est membre de droit

Le conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme définit les orientations qui guident l'attribution des logements. Il établit également un règlement intérieur pour le ou les commissions. Le règlement fixe les règles d'organisation et de fonctionnement des commissions.

Le Maire de la commune où sont implantés les logements attribués, ou son représentant, est membre de droit des commissions d'attribution.

Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral, assiste, sur sa demande, à toute réunion de la commission d'attribution.

Exemples d'irrégularités dans les attributions :

- logement donné avant la réunion de la commission.
- favoritisme pour les professions du public et le personnel de l'organisme, pour les personnes qui ont des connaissances en mairie et pour les agents communaux.
- toutes les attributions ne passent pas en commission.
- pas de choix dans l'attribution, car un seul dossier est présenté pour chaque logement.
- le représentant de la commune à la commission connaît les dossiers avant les autres membres et fait une présélection.
- dépassements de ressources parfois acceptés si aucun autre candidat et pour éviter la vacance.
- en cas d'absence de certains membres de la commission, l'organisme traite les dossiers par téléphone avec les maires, avec les membres de la commission.
- les dossiers sont sélectionnés avant la réunion de la commission.
- la commission est réunie pour la lecture des attributions et non pour en débattre.

Intervention de l'AVDL dans les réunions :

Avec la nouvelle loi de programmation pour la cohésion sociale (loi BORLOO), les associations agréées par le préfet, ayant pour objet l'insertion par le logement des personnes défavorisées, pourront siéger aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux.

L'AVDL pourra donc s'inscrire dans cet aménagement afin d'y apporter une voix consultative.

L'AVDL intervient déjà pour présenter des dossiers en commission et les soutenir, mais seulement pour les CDPV (commission départementale des prioritaires villeurbannais) et les CLOA (commission locale d'orientation et d'attribution).

** A développer*

En général, l'association connaît bien le patrimoine des bailleurs et la situation des familles, elle est donc en mesure d'apporter un éclairage extérieur et des informations précises pour expliquer certaines situations familiales et sociales difficiles.

Motifs de refus :

Dans la catégorie « ressources » : pour des ressources trop faibles ou trop élevées (dépassement des plafonds de ressources).

Dans la catégorie « comportement » : pour troubles de voisinage, démêlés avec la police, la justice, ou mauvais comportement.

Dans la catégorie « dettes de loyers » : pour des arriérés de loyers ou l'endettement du demandeur.

Dans la catégorie « dossier incomplet » : pour des pièces manquantes dans le dossier.

Dans la catégorie « état du logement occupé » : souvent dans les cas de mutation interne lorsque le logement est mal entretenu.

Dans la catégorie « pas de logement adapté » : soit en cas d'inadéquation entre la taille de la famille et les logements disponibles, soit en cas de ressources insuffisantes par rapport au logement demandé.

Dans la catégorie « fausses déclarations » : absence ou insuffisance de justificatifs des ressources ou fausses déclarations.

Dans la catégorie « mixité sociale » : équivaut à la volonté d'équilibrer les populations dans un immeuble ou un quartier.

Dans la catégorie « absence de caution » : on peut s'interroger sur les refus de cette nature sachant qu'il existe deux dispositifs : ACAL et LOCAPASS.

Le numéro unique et la commission départementale de médiation :

Depuis Mai 2001, chaque demande de logement social fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Un numéro départemental est obligatoirement communiqué au demandeur dans un délai d'un mois par le bailleur social, la commune ou le service de la préfecture qui a reçu la demande.

Le numéro comporte 18 caractères et fait apparaître entre autre le code du département, le mois et l'année du dépôt de la 1^{ère} demande, le code permettant d'identifier le service...

Ce système d'enregistrement a pour objet de garantir les droits du demandeur et d'assurer l'examen prioritaire des demandes qui n'ont pu être satisfaites passé un délai anormalement long (calculé à partir de la date de la première demande de logement dans le département).

A Lyon, le délai anormalement long a été défini à 2 ans.

Ce numéro d'enregistrement n'est pas un numéro d'ordre au terme duquel les personnes se verraient offrir automatiquement un logement, car l'ancienneté de la demande ne constitue qu'un des critères d'attributions.

La demande est valable un an et devra être renouvelée. A défaut, elle sera radiée.

Si un logement est attribué, qu'une demande est rejetée, ou que le demandeur renonce à sa recherche, le numéro unique sera radié.

Dans chaque département a été créée une commission de médiation composée de 4 représentants des organismes bailleurs, de 2 représentants des associations de locataires et de 2 représentants des associations d'insertion ou oeuvrant pour le logement des personnes défavorisées.

Cette commission reçoit, sur requête des demandeurs de logements sociaux toutes réclamations relatives à l'absence d'offre de logement dans un délai fixé par la loi.

Elle émet un avis qu'elle adresse aux demandeurs, aux organismes bailleurs et aux collectivités locales concernés. Elle peut également en saisir le représentant de l'Etat dans le département.

Quelques chiffres sur Lyon :

De Mai 2001 à janvier 2005, la commission de médiation a recensée 552 demandes.

Les types de logements souhaités sont pour 32% des cas des T3, 24% des T2 et 22% des T4.

Les demandes concernent essentiellement la ville de Lyon (58%) et Villeurbanne (32%), les autres communes sont très peu sollicitées.

L'arrondissement le plus convoité est le 3^{ème}. Il représente 38% de la demande.

Sur les 552 demandeurs de logements, 159 ont pu être relogés grâce à la commission de médiation.

C'est le service logement de la préfecture (SIAL) qui arrive en tête des relogements, suivi de l'OPAC du Rhône, de l'OPAC du Grand-Lyon et d'Axiade.