



**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-  
ATLANTIQUES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **DALO**

# **Bilan d'activité 2023**

COMED du 18 avril 2024

# Le DALO

- La mise en œuvre du DALO
- Le nouveau critère
- Le nouveau délai de relogement
- Les chiffres 2023

## **La loi du 5 mars 2007 - La reconnaissance du droit au logement opposable**

De l'obligation de moyens à l'obligation de résultat.

L'opposabilité se traduit par :

- Un recours amiable devant la Commission de médiation
- Un recours contentieux selon une procédure spécifique.
- Un comité de suivi qui fait un rapport annuel et peut faire toutes propositions.

Les décisions de la COMED sont des décisions créatrices de droit, elles font grief.

## La composition de la Commission de médiation DALO

Un président (personne qualifiée) et 15 membres répartis en 5 collèges de 3 membres (+ 1 ou plusieurs suppléants) représentant :

- L'Etat,
- Les collectivités territoriales,
- Les bailleurs, les organismes œuvrant pour le logement des personnes défavorisées du parc privé et les organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement,
- Les organisations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et œuvrant dans le département et les associations de locataires siégeant à la CNC,
- Des représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion œuvrant dans le département et de représentants désignés par les instances mentionnées à l'article L. 115-2-1 du code de l'action sociale et des familles

➔ **La composition de la commission de médiation a été modifiée 2 fois en 2023 et une nouvelle fois en janvier 2024.**  
l'arrêté en vigueur : **n° 64-2024 -01-16-00001 du 16 janvier 2024**

# Un droit sous conditions

## Article L.300-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, **n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir**

## Article R\*441-14-1 Code de la construction et de l'habitation (CCH)

La commission, saisie sur le fondement du II ou du III de l'article L. 441-2-3, se prononce sur le caractère prioritaire de la demande et sur l'urgence qu'il y a à attribuer au demandeur un logement ou à l'accueillir dans une structure d'hébergement, **en tenant compte notamment des démarches précédemment effectuées dans le département ou en Ile-de-France dans la région**

## Qui peut déposer un recours ?

Logement

*DALO*

- 1. Les personnes dépourvues de logement / hébergées chez des tiers** ( sans abris, vivant dans des taudis, habitats de fortune ...)
- 2. Les personnes menacées d'expulsions sans relogement** ( décision de justice prononçant l'expulsion )
- 3. Les personnes hébergées ou logées temporairement :**
  - **hébergées dans une structure sociale d'hébergement depuis plus de 6 mois**
  - **Hébergées dans un logement de transition depuis plus de 18 mois**
- 4. Les personnes logées dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux :** voir si obligation de relogement du propriétaire en cas de logement insalubre ou de péril ou d'opération d'aménagement



*Il est désormais possible désormais de retenir le critère de l'insalubrité dès lors que le nombre d'occupant est supérieur à deux par pièce de vie. En effet, le nouvel article R. 1131-37 du code de la santé publique, entré en vigueur le 01/10/2023, inclut la sur-occupation dans l'insalubrité et lui donne, outre les conditions de surface de l'article R. 822-25 du CCH, une deuxième définition.*

## Qui peut déposer un recours ?

Logement

*DALO*

**5. Les personnes handicapées ou ayant à charge un enfant mineur ou une personne handicapée **ET** en sur occupation manifeste (normes de surface) ou en logement non-décent (1 élément de sécurité ou 2 éléments de confort font défaut)**

**6. depuis la loi dite 3DS ( relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration ) du 21 février 2022 : un **nouveau critère** a été introduit en ces termes : La commission de médiation « peut aussi être saisie sans condition de délai lorsque **le demandeur ou une personne à sa charge est logé dans un logement non adapté à son handicap** »**

**7. Catégorie pouvant saisir la commission sans critère particulier au seul motif du délai : les demandeurs d'un logement social n'ayant reçu aucune proposition adaptée à l'issue du délai anormalement long fixé par arrêté du préfet ([36 mois sur la cote basque et 12 mois sur le reste du département](#))**

# Les conséquences d'une décision favorable de la COMED ( logement)

**Dans le 64, à l'issue de chaque COMED, le préfet désigne un bailleur et lui précise la liste des requérants auxquels il devra faire une proposition dans un délai fixé par le CCH**

*L'article R441-16-1 du CCH prévoit que « ..... le recours devant la juridiction administrative prévu au I de l'article L. 441-2-3-1 peut être introduit par le demandeur qui n'a pas reçu d'offre de logement tenant compte de ses besoins et capacités passé un délai de trois mois à compter de la décision de la commission de médiation le reconnaissant comme prioritaire et comme devant être logé d'urgence. Dans les départements d'outre-mer et dans les départements comportant au moins une agglomération, ou une partie d'une agglomération, de plus de 300 000 habitants, ce délai est de six mois »*

**L'agglomération Pays Basque comportant plus de 300 000 habitants, le délai de relogement est de 6 mois sur l'ensemble du département des Pyrénées-Atlantiques.**

Le délai à 6 mois est mis en œuvre pour tous les requérants reconnus prioritaires pour un logement depuis la comed du 19 janvier 2023 .

## Les conséquences d'une décision favorable de la COMED (hébergement)

- Pour les demandes « d'hébergement » ou les réorientations de vers un hébergement, **le préfet désigne l'un des deux SIAO ( ou les deux ) et lui précise la liste des requérants auxquels une proposition** de place devra être faite dans une structure d'hébergement ou un logement de transition
- La proposition « d'hébergement » doit intervenir **dans un délai de :**
- **6 semaines** pour un hébergement ( type CHRS )
  - **3 mois** si la commission a préconisé un accueil en logement de transition.

## Les conséquences d'une décision favorable de la COMED

L'obligation qui pèse sur l'Etat est une **obligation de moyen** : si le **requérant refuse une proposition** adaptée, **l'Etat est délié de son obligation**. Le requérant doit en être informé au moment où la proposition lui est faite.

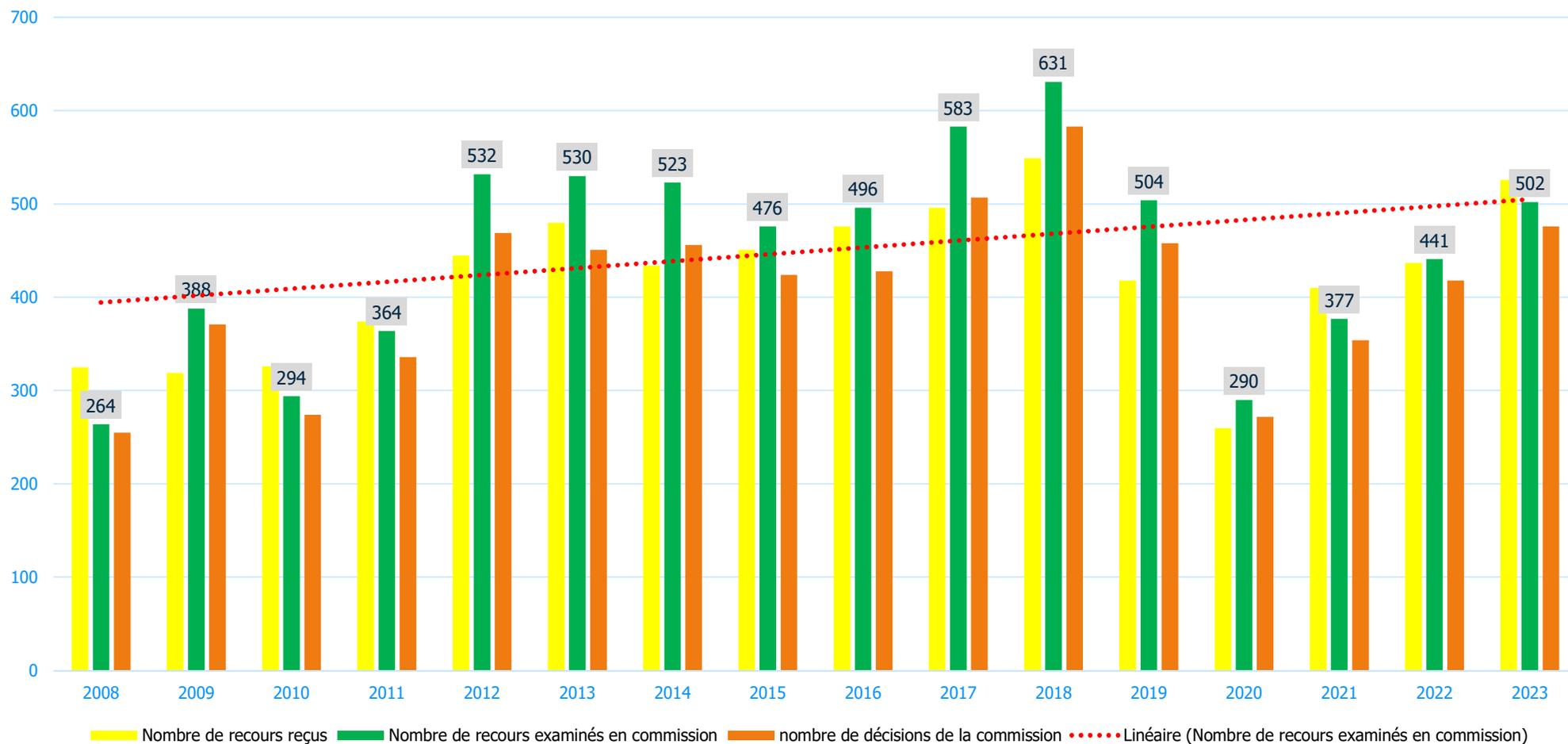
Le caractère adapté de la proposition peut être contesté devant le juge, qui rejette les motifs de convenances personnelles.

## **Evolution de l'activité DALO de 2008 à 2023 dans le département des Pyrénées-Atlantiques**

**Dans le département des Pyrénées Atlantiques** , depuis la mise en œuvre de la loi du 5 mars 2007 instituant un droit opposable au logement ou à l'hébergement pour les personnes qui ne peuvent y accéder par leurs propres moyens, , la courbe de tendance montre **une augmentation progressive** du niveau d'activité en matière de DALO sur le département malgré une chute du nombre de recours déposés en 2020 dans le contexte de crise sanitaire.

**Depuis 2021, on constate une reprise d'activité qui en 2023 a retrouvé le niveau de l'année 2019.**

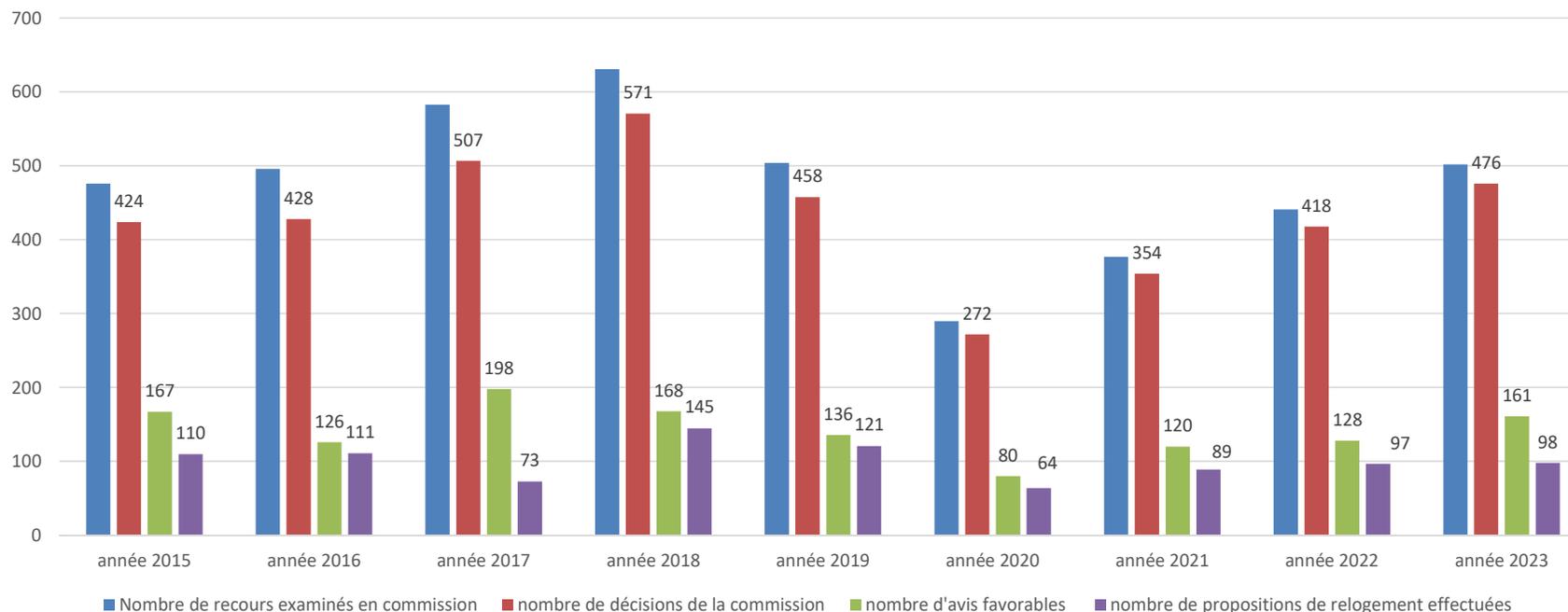
## Entre 2008 et 2023, la COMED des Pyrénées Atlantiques a :



## Entre 2008 et 2023 , la COMED des Pyrénées Atlantiques a :

- **examiné près de 7 200 recours** ( *soit une moyenne de 480 recours par an* )
- **rendu plus de 6 500 décisions**
- **déclaré plus de 2 200 familles prioritaires... ( soit 34 % des recours examinés )**

## Entre 2008 et 2023, la COMED des Pyrénées Atlantiques a :



### Au 1<sup>er</sup> janvier 2024,

- **plus de 2100 familles ont été relogées ou hébergées ( plus de 90 % des familles déclarées PU DALO/DAHO sont relogées/hébergées ou ne sont plus à reloger )**
- **tous les requérants reconnus PU pour un logement avant le 31 décembre 2021 ont obtenu une proposition de relogement, 4 familles déclarées PU pour un logement en 2022 restent à reloger , et 58 familles déclarées PU pour un logement en 2023 étaient en attente d'une proposition (dans le délai réglementaire) .**

## En 2023 dans les Pyrénées-Atlantiques,

**526** recours ont été reçus par le secrétariat de la COMED

**502** recours ont été examinés par la COMED ( soit 14 % de plus qu'en 2022 )

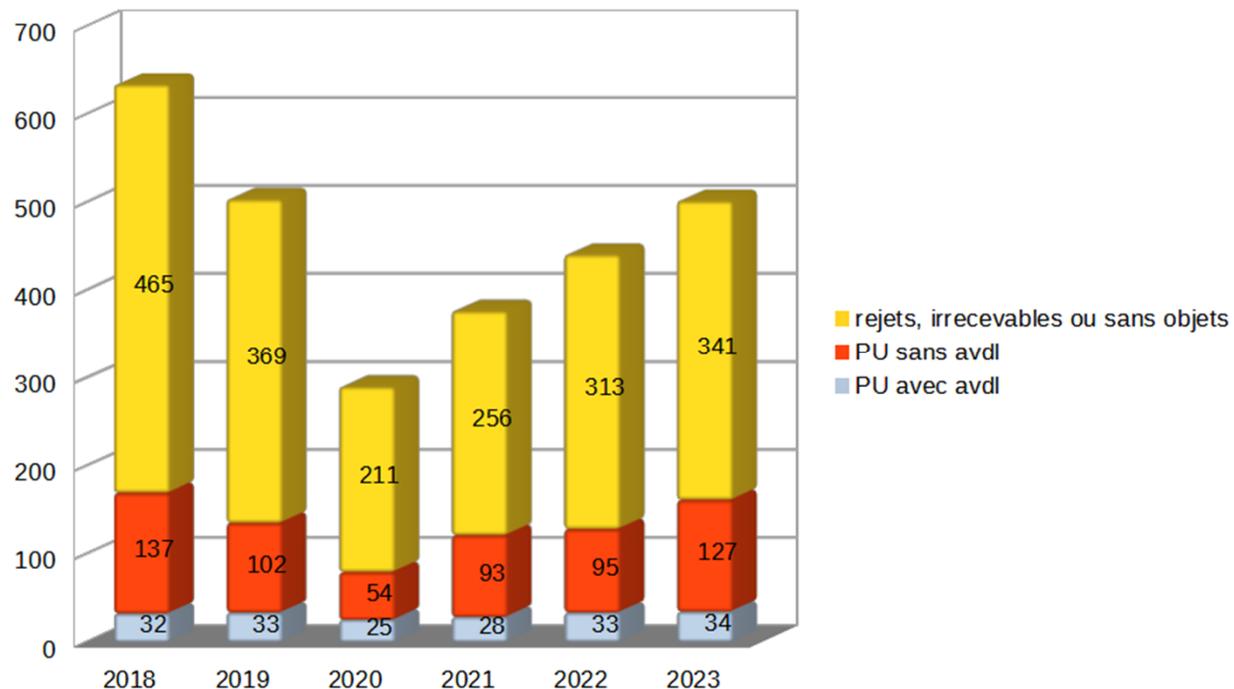
**476** décisions prises

**161** ménages déclarés prioritaires

- 127 pour un relogement (dont 27 % avec un AVDL )
- 34 pour un hébergement

**85 familles reconnus PU en 2023 ont reçu une proposition de relogement (67 familles ) ou d'hébergement ( 18 familles) dans l'année.**

**Le service a également effectué 15 sorties de dispositifs DALO et 3 DAHO**

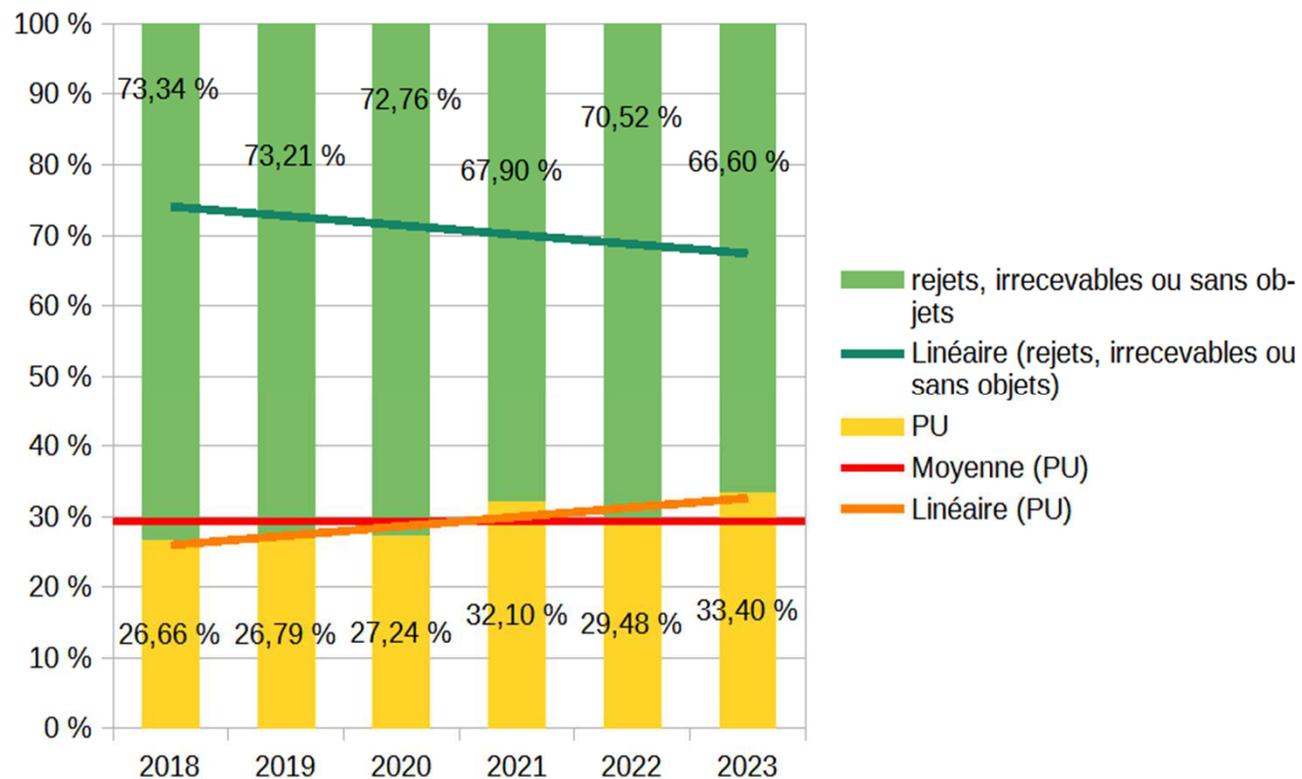


Ainsi 63,5 % des familles reconnues PU en 2023, n'étaient sont plus à reloger ou héberger au 1<sup>er</sup> janvier 2024

Le taux de décisions favorables en 2023 au niveau départemental est d'environ 33,4% et il est en **augmentation** . Il se rapproche de la moyenne nationale (qui était de 35 % en 2021)

Tous les dossiers ont été examinés dans les délais réglementaires et ont fait l'objet d'une décision motivée.

Aucun dossier n'a été ajourné en 2023

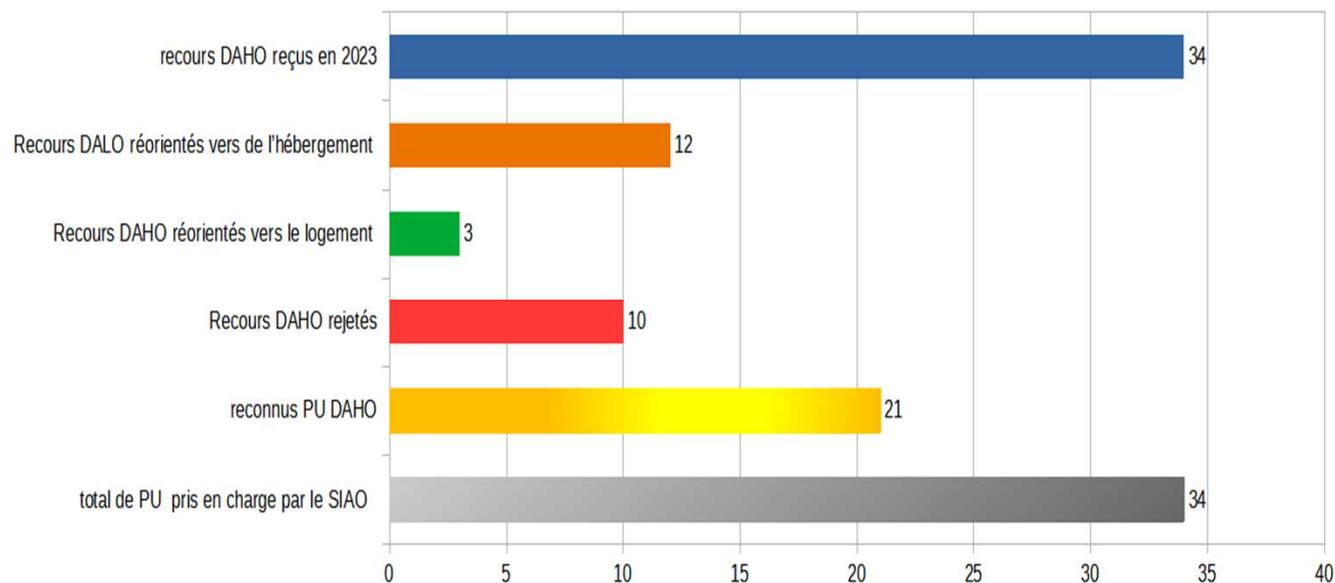


Les recours déposés concernent **toujours majoritairement des situations de demandes de logement DALO ( 94%)**.

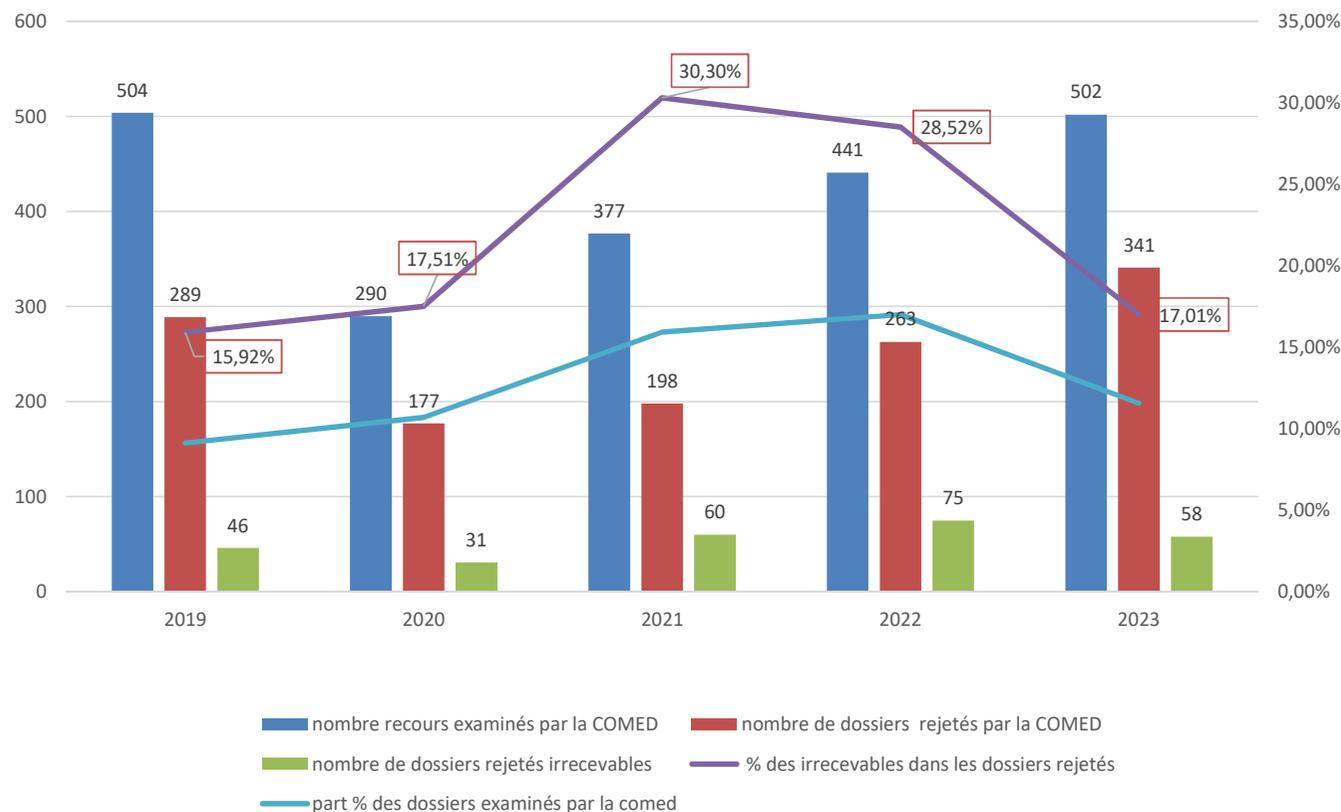
Le nombre de recours DAHO ( demande d'hébergement ) reste faible et représente 6 % des recours reçus en 2023 soit 34 recours

La COMED a déclaré 161 recours prioritaires pour un logement ou un hébergement répartis comme suit :

PU DALO ( logement )	79 %
PU DALO réorienté vers de l'hébergement	8 %
PU DAHO (hébergement )	13 %



Les réorientations de la commission de recours « logement » vers « l'hébergement » ont diminué en 2023 ( 20 % des PU en 2022 ) et 3 demandes d'hébergements ont même été réorientées directement vers du logement par la COMED



Enfin le **recours déclarés irrecevables par la COMED** (ces dossiers ne répondent à aucun critère DALO ), en augmentation en 2021 et 2022, diminuent en 2023 . Ils représentent 12 % des recours examinés (58 dossiers ). Cette baisse est notamment due à la prise en compte de l'inadaptation du logement au handicap dans les critères du DALO depuis la loi 3DS. Ces dossiers étaient pour la plupart déclarés jusqu'en irrecevables en 2022.

## Les motifs invoqués par les requérants et retenus par la COMED

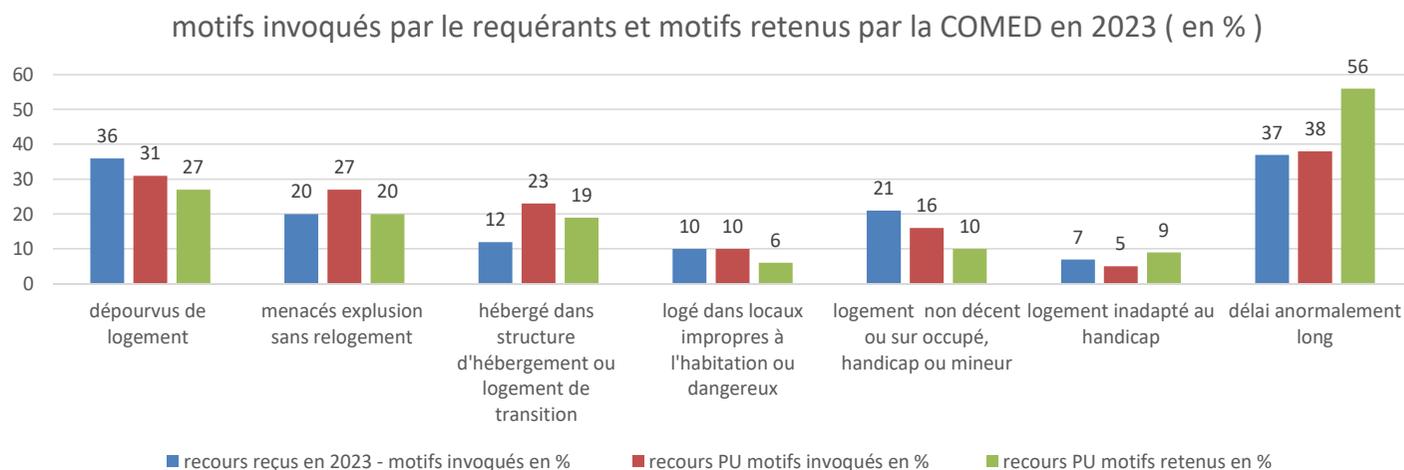
La représentation est stable par rapport à 2022.

En 2023, **les motifs principaux invoqués** par les requérants relèvent pour plus de la moitié de **personnes dépourvues de logements, hébergées chez des particuliers** (36%) ou **menacées d'expulsion sans relogement** (21% ).

Le délai anormalement long de la demande HLM est invoqué par un tiers des demandeurs mais ne permet pas à lui seul de caractériser l'urgence des situations, ce qui conduit le plus souvent la commission à rejeter les demandes introduites sur ce seul motif.

**Les motifs principaux retenus** in fine par la commission afin d'accorder le caractère prioritaire et urgent aux demandes DALO **concernent majoritairement les personnes dépourvues de logement, menacés d'expulsion et les personnes hébergées dans des structures d'accueil et d'hébergement**

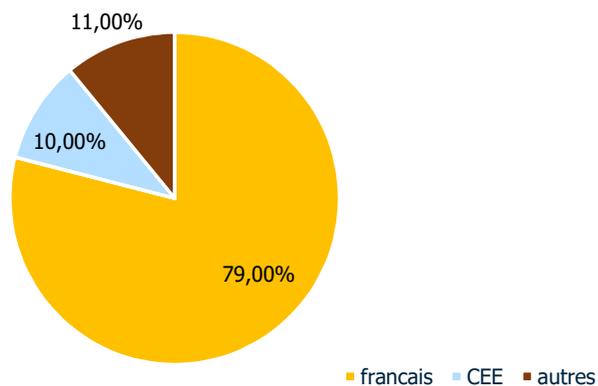
## Les motifs invoqués par les requérants et retenus par la COMED



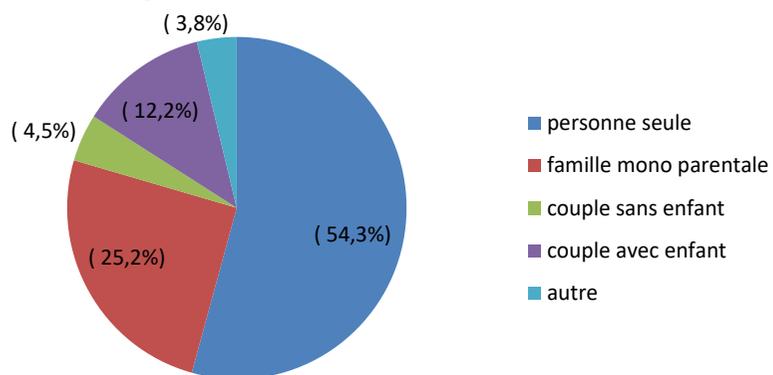
Le délai anormalement long est retenu dans de plus de la moitié des situations déclarées prioritaires (cumulé la plupart du temps avec un autre critère) . Ce critère traduit **le fort niveau de tension du logement sur le département principalement sur la Côte Basque et la difficulté d'accès au logement social dans un délai raisonnable** ( rappel : le délai anormalement long est fixé à 36 mois en secteur tendu et 12 mois sur le reste du département )

## Les demandeurs en 2023

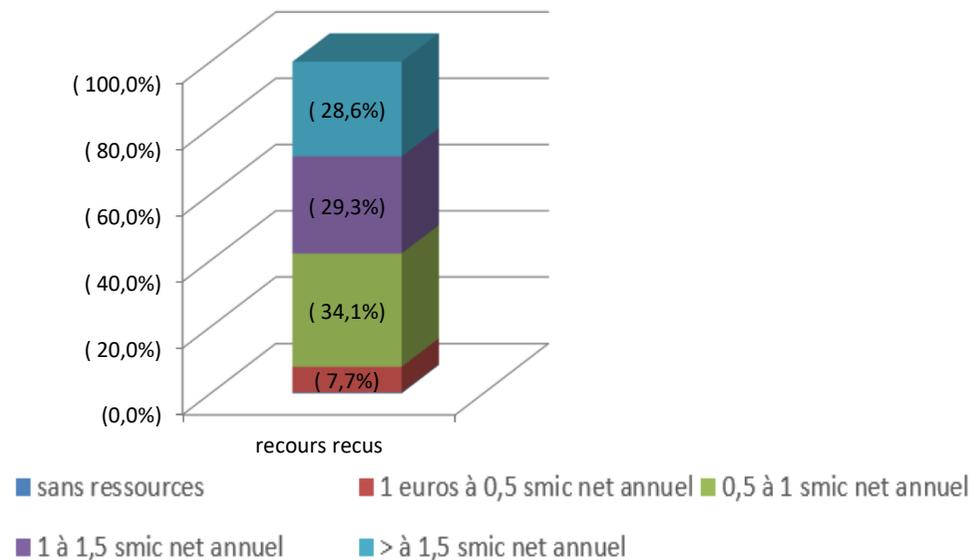
### La nationalité des demandeurs



### La composition familiale



### Les ressources des demandeurs



80 % des recours sont déposés par des personnes seules ou des familles mono parentales .

## Diapositive 23

---

**PM1**

PAMBRUN Marielle; 12/04/2023

## Les demandeurs

### **Le profil type du requérant DALO en 2023 dans le département:**

- Une personne seule ,
- de nationalité française,
- principalement dépourvue de logement,
- disposant d'un revenu mensuel inférieur à 1,5 SMIC
- qui sollicite un relogement sur la Côte Basque.

## Le relogement des PU DALO

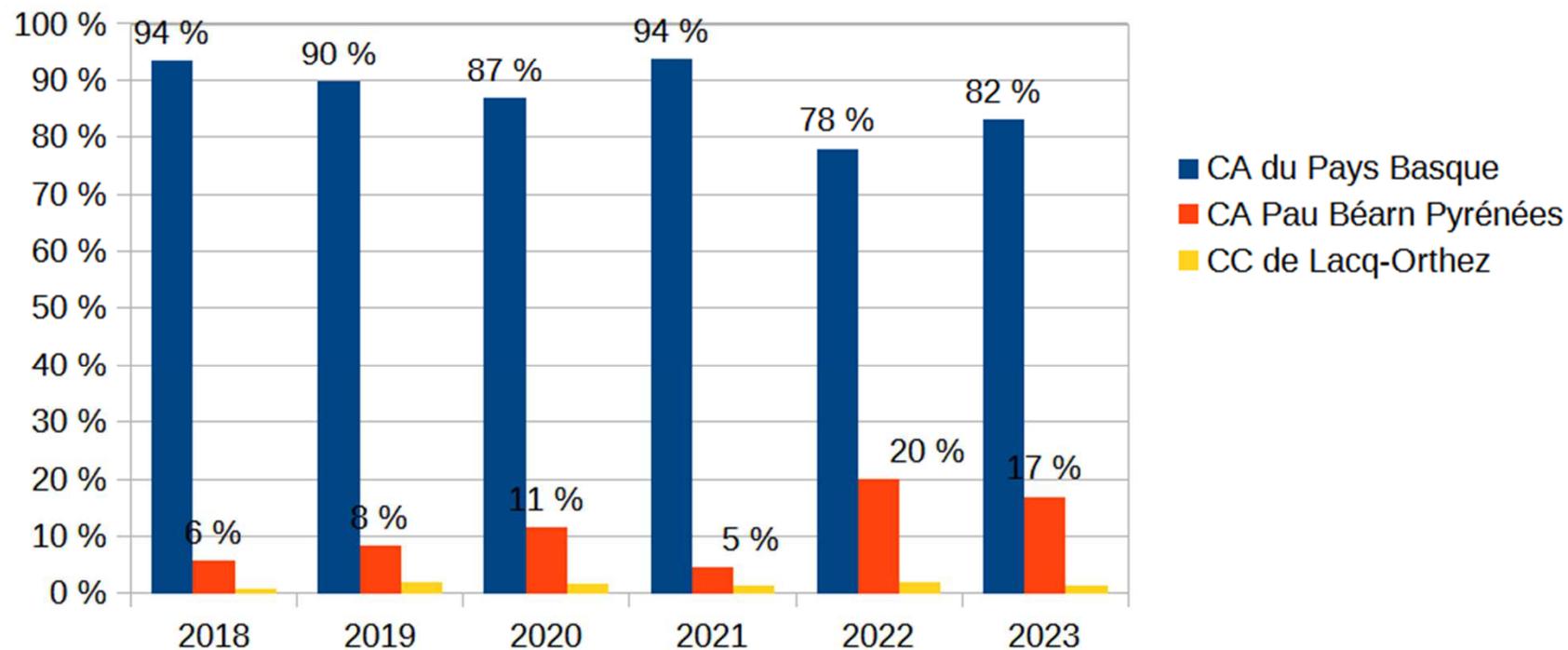
### Répartition des injonctions de relogement par bailleurs sociaux depuis 2021

	2021	2022	2023
Pau Béarn Habitat	5	9	21
Habitat Sud Atlantic	34	24	37
Office 64	34	28	41
Erilia	4	5	10
Le Col	8	9	4
Domofrance	5	10	7
CDC Habitat Social	0	4	4
La Clarisienne	0	1	1
ICF Atlantique	0	1	2
Total	90	91	127

## Le secteur de relogement des requérants

### EPCI de relogement des PU DALO saisies dans le SNE

( ses données, non exhaustives, sont extraites de la base SNE qui n'est pas systématiquement renseignées par les bailleurs au moment du relogement



## Le Contentieux

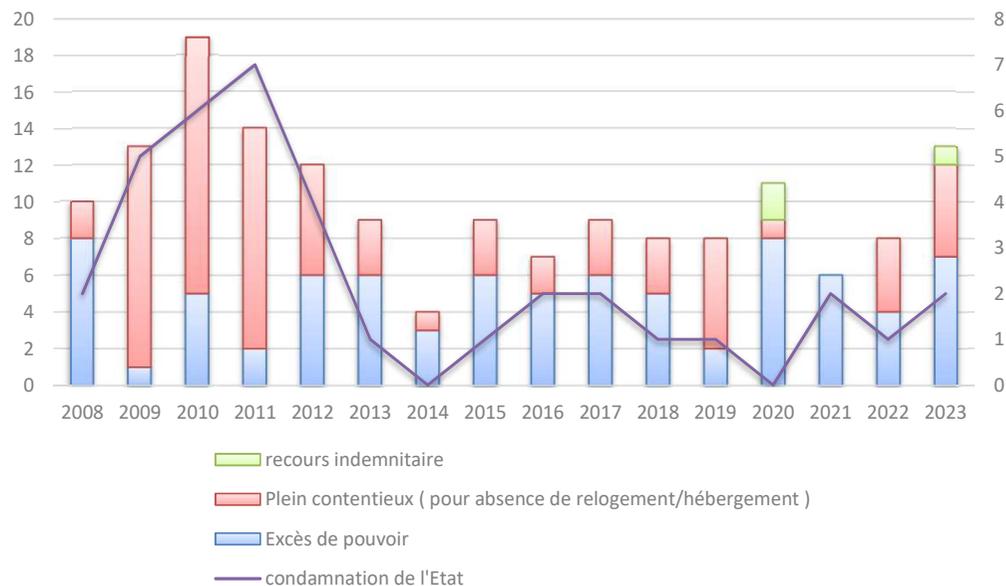
Depuis 2008, le service a défendu la position de la commission de médiation ( contentieux pour excès de pouvoir ) ou du Préfet ( contentieux de plein droit ou indemnitaire ) dans plus de **160** affaires soit en moyenne **10** dossiers par an .

**Depuis quelques années, on constate que les requérants n'hésitent plus à saisir directement le juge sans passer par la phase de recours gracieux.**

En 2023 :

- le service a rédigé 13 mémoires en défense.
- Le juge a statué sur 12 dossiers (dossiers de 2021 à 2023) dont 1 non lieu à statuer, 7 rejets , 2 désistements, 2 annulations (dont 1 du TA + 3000 € d'indemnités (indemnitaire en cassation)

évolution du contentieux DALO de 2008 à 2023



Au 8 février 2024, trois nouvelles procédures contentieuses pour excès de pouvoir nous sont parvenues ( un seule sur la même période en 2023 )

## La communication

Le service se mobilise pour organiser des temps d'échanges et participer aux actions de communication à l'attention des partenaires afin de rappeler le cadre départemental d'action pour le logement des publics défavorisés, présenter les outils et les dispositifs opérationnels ainsi que l'opportunité de leur saisine.

En 2023, ce sont une dizaine de rencontres ou participation à des forums ou colloques qui ont été organisées et nous ont permis d'échanger avec des professionnels, des travailleurs sociaux notamment des SDSEI et des associations

Depuis 2022, le service observe de nouveaux signaux de dégradation du marché locatif notamment sur la Cote Basque au travers :

- **une augmentation des profils prioritaires très précaires ou très fragiles.** Ces publics, cumulant les difficultés, souvent dépourvus de logement nécessiteront un accompagnement important pour l'accès au logement en passant pour certain d'entre eux par une phase de transition en logement adapté.
- d'une augmentation des recours déposés par des requérants locataires de longue date dans le parc privé (notamment des seniors) dont le **logement est mis en vente ou repris par le propriétaire** et qui ne disposent plus aujourd'hui d'une capacité financière suffisante ou de garanties pour se reloger par leurs propres moyens dans le parc privé . La plupart de ces recours ne rentrent pas dans le cadre du DALO
- Une part importante des recours déclarés irrecevables par la COMED (aucun critère ne pouvant être retenu ) qui représentent 17 % des dossiers rejetés . Ce phénomène traduit la **détresse d'un public n'entrant pas dans le cadre du DALO, et qui n'arrive pas à trouver ou se maintenir dans un logement en particulier sur le territoire du Pays Basque malgré leurs démarches.**

**Le DALO est un dispositif :**

- dont l'activité en progression constante**
- qui traduit la tension locative du territoire principalement sur la Côte Basque et la difficulté croissante d'accès des publics au logement social ou privé via les circuits de droits commun .**