



Fiche argumentaire n°5  
Date de mise à jour : 5 avril 2018

## **Le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social**

*La réglementation impose aux demandeurs DALO sollicitant un logement le respect des conditions réglementaires d'accès au logement social.*

*Cette exigence ne doit pas conduire la Comed à anticiper sur la position de la commission d'attribution du bailleur.*

### **Les articles L.441-2-3 et R.441-14-1 du Code de la Construction et de l'Habitation imposent le respect des conditions réglementaires d'accès au logement locatif social**

Extrait de l'article R.441-14-1 : « *Peuvent être désignées par la commission comme prioritaires et devant être logées d'urgence en application du II de l'article L. 441-2-3 les personnes de bonne foi **qui satisfont aux conditions réglementaires d'accès au logement social** qui se trouvent dans l'une des situations prévues au même article et qui répondent aux caractéristiques suivantes : {...}* »

### **Ces conditions portent exclusivement sur les conditions de séjour et les plafonds de ressources**

Définies par l'article R.441-1 du CCH, les conditions réglementaires d'accès au logement locatif social portent sur :

- le séjour régulier dans des conditions de permanence définies par arrêté ; ces conditions sont strictement identiques pour le recours DALO et pour la demande de logement social ;
- les ressources ; sachant qu'il y a trois catégories de logements sociaux, le PLAI, le PLUS et le PLS, renvoyant chacune à des plafonds différents, la catégorie à prendre en compte est celle des plafonds les plus élevés, c'est à dire le PLS.

### **Il n'y a pas de minimum de ressources pour accéder au logement social**

La réglementation Hlm ne fixe aucune exigence minimale de ressources. Leur faiblesse ne peut donc pas être un motif de rejet d'une demande DALO.

Dans le cas d'une absence totale de ressources, une réorientation vers un accueil en hébergement peut cependant être considérée comme plus appropriée.

Par contre une personne éligible aux minima sociaux (RSA, AAH, minimum vieillesse..) ne devrait pas être réorientée au motif de ses ressources.

### **La Comed ne doit en aucun cas se mettre à la place de la commission d'attribution du bailleur**

Extrait du préambule du Guide pour les commissions de médiation :

« *4. La commission de médiation ne se prononce pas en fonction des disponibilités effectives en logements ou en hébergements, ni d'une estimation de la probabilité d'attribution d'un logement social ou d'une place d'hébergement. Pour le DALO stricto sensu, elle ne doit tenir compte ni de l'état du marché locatif, ni de l'attitude supposée des commissions d'attribution des bailleurs, ni de la faiblesse des ressources du demandeur (problème pouvant être réglé avec un accompagnement permettant de recouvrer des droits). Elle ne doit pas anticiper un éventuel refus d'attribution pour refuser le DALO. **A chaque instance ses responsabilités : la commission de médiation détermine si la situation du requérant justifie un relogement prioritaire et en urgence. Les bailleurs et les réservataires font des désignations de demandeurs en vue du passage en commission d'attribution et cette dernière vérifie l'adéquation du logement et du demandeur.*** »

### **Les justificatifs prévus pour la demande de logement social (DLS) ne doivent pas être exigés par la Comed si le formulaire DALO ne les demande pas**

Lors de l'enregistrement de la DLS et de l'attribution du numéro unique, les seuls documents justificatifs exigés sont ceux relatifs à l'identité et, pour les personnes étrangères, aux titres de séjour .

Par contre, lorsqu'une candidature est présentée en commission d'attribution, le dossier doit avoir été complété par les pièces justificatives prévues par l'arrêté du 24 juillet 2013. La liste des pièces prévues par

cet arrêté va au-delà de celles prévues par le formulaire de recours DALO.

Exemples :

- En matière de ressources, le formulaire DALO demande l'avis d'imposition ou de non imposition « s'il est disponible », alors que le dossier de demande de logement social l'exige de façon systématique, avec cependant des exceptions pour les cas suivants :
  - français établis à l'étranger et rentrés en France en situation d'indigence attestée par le Ministère des affaires étrangères,
  - réfugiés ou titulaires de la protection subsidiaires,
  - demandeurs qui, du fait notamment de leur date d'entrée récente sur le territoire, justifient ne pouvoir produire ni d'avis d'imposition français ni un document équivalent.
- En cas de séparation conjugale, le formulaire DALO ne demande pas de justificatif alors que la réglementation Hlm exige la production de l'un des documents suivants : « *extrait du jugement, de l'ordonnance de non-conciliation ou convention homologuée en cas de divorce par consentement mutuel, ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou autorisation de résidence séparée ou déclaration judiciaire de rupture de PACS* ».

La Comed se prononce au vu du dossier de recours DALO et elle ne peut exiger des documents non prévus par le formulaire.

### **Après désignation par la Comed, le demandeur devra cependant impérativement compléter son dossier de DLS**

Il conviendra que le demandeur, lorsqu'un logement lui sera proposé et que son dossier sera soumis à la CAL du bailleur, soit en mesure de présenter les documents demandés. Si tel n'était pas le cas, le bailleur serait fondé à prononcer un refus et le préfet pourrait se considérer comme délié de son obligation, considérant que le demandeur, en ne fournissant pas les documents demandés, a fait obstacle à son relogement.

Pour prévenir de telles situations, la commission de médiation qui a connaissance des difficultés d'un demandeur à rassembler les documents nécessaires à son dossier de demande de logement social peut préconiser un accompagnement social.