

Doctrine relative aux refus de proposition de logement dans le cadre du PDALHPD 2019 - 2024

Préambule :

Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Nord, un recensement des ménages prioritaires au relogement est effectué et communiqué aux bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux considèrent la demande des ménages telle qu'elle est faite dans le cadre de la demande unique de logement social (DLS) ainsi que les éléments qualitatifs apportés dans le cadre des Comités Techniques Territoriaux (CTT).

Il est important pour l'ensemble des acteurs du relogement des publics prioritaires, d'avoir connaissance d'un contexte « logement » difficile sur le Département du Nord et ce, davantage encore, sur certains arrondissements.

Concernant plus particulièrement les ménages sortant de structures d'hébergement, le relogement est un des éléments clés de la fluidité du dispositif.

Les propositions de logements doivent pouvoir être accompagnées par les acteurs du relogement de manière à ce que les ménages saisissent les difficultés du contexte actuel pour prendre leur décision d'accepter ou non la proposition de logement.

Aussi, cette doctrine relative au refus des propositions de logement a été rédigée. Elle précise ce qu'est une proposition de logement adaptée correspondant aux besoins du ménage afin de valider ou non le refus et définit la procédure suivie en cas de refus illégitime.

Différents aspects sont à prendre en compte concernant les refus d'une proposition de logement : le nombre de propositions, la recevabilité du refus, la formalisation, la procédure suivie et les conséquences du refus.

- **Le nombre de propositions**

Deux propositions de logement peuvent être adressées au ménage.

Dans le cadre du PDALHPD, à la suite d'un premier refus, le comité technique territorial (CTT) sollicite une seconde proposition, mais peut supprimer le caractère prioritaire de la demande en cas de refus à caractère particulièrement abusif qualifié par le CTT (par exemple : exigence d'un logement neuf ou d'éléments de confort non justifiés tels garage, balcon, grand extérieur, ...)

Les ménages en situation d'insalubrité irrémédiable bénéficient, au regard de la réglementation, de trois propositions de logements. En cas de refus de ces trois propositions, une procédure d'expulsion peut être enclenchée, en application du CCH.

Dans le cadre du DALO, en cas de refus de la première proposition de logement correspondant aux besoins du ménage, celui-ci perd son statut prioritaire et urgent (sauf cas particulier). La perte du caractère prioritaire lié au DALO suite aux refus de propositions entraîne l'inéligibilité au PDALHPD pendant deux ans.

En cas de radiation des listes prioritaires au titre du PDALHPD pour refus de deux propositions de logement correspondant aux besoins du ménage, celui-ci ne pourra se voir ré inscrire sur liste prioritaire pendant deux ans.

• La recevabilité des refus

Une grille d'analyse permettant de qualifier la recevabilité du refus est délicate à établir. En effet, derrière un même motif se cache une réalité différente pour chaque ménage. Définir ce qu'est un logement répondant aux besoins du ménage est plus judicieux.

Dans le code de la construction et de l'habitation, il est évoqué **un logement répondant aux besoins et aux ressources des personnes concernées**. Cette notion peut servir de base pour une définition plus précise de logement approprié à la situation du ménage :

- besoins et capacités financières du demandeur
- taille et la composition du foyer
- état de santé, des aptitudes physiques ou des handicaps des personnes qui vivront au foyer
- proximité des équipements et services nécessaires à ces personnes
- disponibilité des moyens de transport
- localisation des lieux de travail ou d'activité (possibilité de s'arrêter sur les critères pour lesquels le relogement doit s'effectuer sur la ville souhaitée par le ménage aux motifs suivants :
 - Suivi médical
 - Enfant handicapé scolarisé
 - Travail en horaire décalé
 - Éloignement trop important du lieu de travail
 - En cas de violence, proximité avec l'agresseur à prendre en compte

L'état du logement est également un critère qui peut justifier un refus de proposition. Le logement doit respecter les critères de décence (Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).

En cas de désaccord sur l'état du logement, la situation sera examinée en CTT pour qualifier le refus. Le bailleur, le référent social, le cas échéant, lorsqu'il existe, et le ménage renverront leurs informations au secrétariat du CTT et/ou service référent.

Afin de réduire le nombre de refus, face à des logements nécessitant des travaux, il est souhaitable d'explicitement clairement au ménage les interventions programmées.

Un refus de proposition de relogement dans un immeuble voué à la démolition au titre du NPNRU, soit en amont du dépôt du dossier d'intention de démolir, est considéré comme recevable car n'assurant pas dans l'immédiat une solution de relogement pérenne. Au vu de la vulnérabilité des ménages, un relogement pour une durée minimale de 3 ans, soit la durée du bail classique, doit être recherché.

Le CTT se garde le droit de mettre en suspens des listes prioritaires une demande trop restrictive et de réintégrer le ménage après maturation du projet relogement (par exemple : localisation, typologie, etc.).

De même, le CTT se garde le droit de retirer des listes prioritaires les ménages qui ne mettraient pas en œuvre, sans motif valable, toutes les dispositions permettant l'attribution d'un logement (absence aux rendez-vous, pièces non communiquées au bailleur...).

• La qualification du refus

Tout motif de refus du ménage doit être argumenté, justifié et s'appuyer sur les critères précédemment évoqués.

Pour le CTT de Lille, le bailleur informera l'URH en vue d'une qualification en CTT, sous un délai de 6 mois maximum

Pour les autres CTT, le bailleur informera le secrétariat de tout refus de proposition accompagné des motifs de celui-ci. Chaque refus sera examiné par le CTT qui en actera la recevabilité ou non.

Au besoin, le service référent prendra l'attache du référent social du ménage lorsqu'il existe, ou du ménage, afin de vérifier et d'approfondir les motivations du refus

Si la proposition de logement s'avère inappropriée, le bailleur formulera une nouvelle proposition de logement adaptée. En revanche, si la proposition convient aux besoins du ménage, telle que précisée précédemment, le refus est considéré, a priori, non recevable.

- **La formalisation des propositions**

Les propositions de logement effectuées par les bailleurs doivent être formalisées par écrit et transmises au ménage. Un courrier doit être adressé au ménage mentionnant les caractéristiques du logement.

Dans la mesure du possible, il est souhaitable que le bailleur informe le référent social de la proposition de logement et de sa visite. Le ménage peut ainsi être sensibilisé à la réalité de l'offre et aux conséquences d'un refus.

Le ménage doit signifier au bailleur son acceptation ou son refus de la proposition de logement dans un délai contraint précisé par le bailleur. Ce délai ne peut être inférieur à 10 jours. Il court à partir du moment où la proposition est portée à la connaissance du ménage. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus (Article R. 441-10 du code de la construction et de l'habitation).

- **L'information des ménages**

En cas de refus qualifié de non recevable, le ménage reçoit un courrier du secrétariat du CTT l'informant des conséquences de son refus. En cas de deuxième refus qualifié de non recevable, le ménage est ainsi informé de sa radiation de la liste prioritaire.

Cette radiation pour refus de deux propositions de logement adapté aux besoins du ménage rendra impossible toute nouvelle inscription sur liste prioritaire au titre du PDALHPD pendant une durée de deux ans.

Cas particulier des ménages hébergés dans le cadre d'un dispositif institutionnel :

En cas de premier refus injustifié et après consultation du référent social, la DDETS (ex DDCS) envoie un courrier au ménage lui rappelant le cadre réglementaire du dispositif d'hébergement, la durée de l'accueil, la proposition de logement effectuée, les motifs du refus, la réalisation d'une seconde (et dernière) proposition logement et les conséquences d'un second refus injustifié. La structure d'hébergement est mise en copie.

En cas de second refus injustifié et après consultation du référent social, il est mis fin à la prise en charge du ménage au sein du dispositif d'hébergement dans un délai de 3 mois. Un courrier est adressé en ce sens au ménage concerné. La structure d'hébergement est mise en copie. En cas d'absence de nouvelles informations, la fin de prise en charge est prononcée et le ménage retiré de la liste des publics prioritaires au titre du PDALHPD.