



Contester un refus d'attribution d'un logement par un bailleur social

Qu'est ce qu'une Commission d'Attribution des Logements (CAL) ?

Une fois que votre dossier de demandeur de logement social est sélectionné pour un logement (soit seul, soit avec d'autres candidats), il passe devant une CAL. Cette commission est compétente pour examiner les dossiers qui lui sont présentés et désigner le candidat qui se verra attribuer le logement. La CAL peut également refuser d'attribuer le logement à un candidat. Ce refus doit être motivé et notifié par écrit au ménage, obligation instituée par la loi relative à la lutte contre les exclusions de 1998. Le refus d'attribution d'un logement est une décision administrative (TC, 9 mai 2016¹). En cas de refus qui semble injustifié, il est donc possible de le contester.

Que faire en cas de refus d'attribution ?

Si les refus concernant l'absence de titre de séjour du demandeur ou de son conjoint, ou sur les ressources dépassant les plafonds semblent difficilement contestables, pour les autres motifs, c'est le juge qui peut être amené à décider en dernier ressort de la légalité de la décision.

Les refus les plus courants concernent les ressources, considérées comme insuffisantes pour accéder au logement. Le bailleur peut mettre en avant la notion de taux d'effort pour apprécier la situation mais il arrive fréquemment que le reste à vivre soit également utilisé. La difficulté tient au fait que ces deux notions ne soient pas clairement définies juridiquement. Si le calcul du taux d'effort est encadré, son montant reste à la libre appréciation de la CAL. D'autres motifs de refus sont parfois mis en avant : « mixité sociale », « fragilité de la situation au regard du logement proposé », ou encore « dossier incomplet ».

En cas de refus, il sera donc nécessaire de demander au bailleur d'en préciser le motif et en cas de désaccord, de contester par écrit les motifs invoqués.

- *Obtenir une **réponse écrite** du bailleur notifiant le refus.*

Si le refus n'est qu'oral, il faut adresser au bailleur **un courrier en recommandé** en demandant une réponse écrite concernant la proposition. Cela permettra de faire courir les délais permettant l'opposabilité d'un refus.

En parallèle, il est conseillé de **saisir la CADA** (Commission d'Accès aux Documents Administratifs : <http://www.cada.fr/>) en expliquant quel document de votre dossier vous est refusé. La CADA sera à même d'exiger des documents écrits sur la procédure.

L'objectif est d'arriver devant un juge avec des documents écrits, plus pertinent que la simple non réponse écrite.

➤ Adresser une **mise en demeure** au bailleur de réexaminer la situation

Vérifier le taux d'effort et le reste à vivre.

Même si une seule de ces notions est notifiée dans le courrier du bailleur, il est toujours intéressant de mettre les deux en parallèles. En effet, un taux d'effort de 30% n'impacte pas un budget de la même manière selon que la famille perçoit des minima sociaux, ou des salaires de 3000 euros.

Exemple

Une famille de 2 adultes et 2 enfants de moins de 14 ans disposant de 925.88€ de ressources (RSA + Allocations familiales), qui se voit proposer un logement d'un montant de 644€, et des APL évaluées à 486.24€ soit un résiduel de 157.76€ (simulation des APL à faire sur le site de la caf : <https://www.caf.fr/aides-et-services/les-services-en-ligne/estimer-vos-droits>)

Reste à Vivre

Définition de l'Insee : le reste à vivre est le revenu diminué de la charge financière nette, rapporté au nombre d'unités de consommation du ménage. Il permet de mesurer le revenu par unité de consommation disponible pour les autres dépenses que celles liées au logement.

1 UC pour le premier adulte du ménage

0.5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus

0.3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le reste à vivre est de 768.12€ : « Ressources-Loyer résiduel » soit 925.88€-157.76€
Les unités de consommation de la famille sont de 2.1 (1UC pour 1 adulte, 0.5UC pour le 2ème adulte, et 0.3UCx2 pour les deux enfants de moins de 14 ans, soit 2.1 unités de consommation)
Rapporté par personne, le reste à vivre est de **12.19€** par jour et par unité de consommation :
768.12€/2.1/30

Taux d'effort

$157.76 \times 100 / 768.12 = 20.53\%$

Il est nécessaire ensuite de rédiger le courrier qui conteste la décision, envoyé en RAR. Il s'agit d'argumenter sur les motifs du refus. On peut considérer que le taux d'effort est acceptable jusqu'à 30%. Il est à analyser au regard du reste à vivre. Tout en sachant que la difficulté tient au fait que ces deux notions ne sont pas clairement définies, et qu'un bailleur peut donc accepter un reste à vivre de 6 euros par personne, et un autre de 14 euros... La demande expresse à formuler auprès du bailleur est un **réexamen de la situation** et/ou une explication plus précise.

➤ **Orienter sur un avocat**

Si le bailleur ne répond pas, après deux mois suivant le courrier recommandé, le droit prévoit qu'il s'agit d'un refus implicite d'accéder à la demande.

A partir de la réponse ou la non réponse du bailleur, il est nécessaire de s'adresser à un avocat pour contester devant le Tribunal Administratif la décision prise par le bailleur. Rapprochez vous d'une association pour être aidé dans ces démarches, et orienté sur un avocat au fait de ces questions.

Comment obtenir un avocat ?

Si vos ressources vous le permettent, vous avez peut être le droit à un avocat via l'aide juridictionnelle. Il faut remplir un dossier de Demande d'aide juridictionnelle, et le déposer au Bureau d'aide juridictionnelle. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18074>

Coordonnées à Paris:

Bureau d'aide juridictionnelle de Paris

1, quai de Corse - 75194 Cedex 04 (métro Chatelet)

Quels objectifs et quels résultats ?

L'objectif de cette procédure n'est pas de se voir attribuer le logement refusé : compte tenu de la longueur des procédures, il sera attribué à un autre ménage. C'est donc une procédure qui se fait en parallèle des démarches de relogement.

Certains bailleurs, au vu de la procédure, peuvent proposer un désistement en échange d'une autre proposition de logement (ce qui est plutôt rare).

L'objectif global de cette démarche réside à ce que les refus de logements sociaux puissent être mieux encadrés par le magistrat et faire évoluer les mauvaises pratiques telles que les refus non notifiés ou mal motivés, et ainsi arriver à davantage de transparence dans le traitement des dossiers. L'objectif est également de pointer le flou existant en matière d'attribution et l'inégalité de traitement des citoyens face à ces divergences. Les reste à vivre et taux d'effort par exemple, qui ne sont pas les mêmes d'un bailleur à l'autre, ou le fait d'avoir une dette (même en cours de traitement) qui interdit de fait l'accès au parc social pour certains bailleurs.

Il s'agit parfois aussi de dénoncer l'éventuelle discrimination qui pourrait être sous jacente derrière des refus peu ou mal motivés. Sur les refus liés aux ressources, on pourra donc mettre en avant devant un juge la discrimination sur le critère « de la fortune » reconnu dans le droit européen (article 14 de la CEDH) Ce critère est également reconnu depuis juin 2016 en droit français : la discrimination à raison de précarité sociale.

ANNEXE

Exemple de courrier envoyé en RAR pour contester le refus de la CAL.

Si vous êtes accompagné dans vos démarches par une association, elle peut envoyer ce courrier en votre nom et vous faire contre signer.

Madame, Monsieur,

Nous sommes demandeurs de logement social depuis xxxx et reconnus prioritaires au titre du DALO depuis xxx.

Par courrier en date du 17 juin 2015, vous nous avez fait parvenir la décision de la commission d'attribution faisant suite à la proposition de logement du préfet (DALO) en date du 2 juin, pour un logement sis [Adresse]. Vous avez refusé la candidature au motif suivant : "*ressources inadaptées au financement de la résidence, taux d'effort trop important.*"

Si un bailleur a effectivement la possibilité de refuser une candidature, cela doit être motivé. En l'occurrence, votre refus n'est pas détaillé, et vous ne donnez pas le mode de calcul du taux d'effort.

Nous avons fait le calcul du taux d'effort :

Considérant nos ressources composées du RSA (796,53€) et des Allocations Familiales (129,35€), soit un total de 925,88€.

Le logement proposé avait un loyer charges comprises de 644€.

La simulation de la CAF permet d'envisager des APL d'un montant de 486,24€, soit un résiduel à charge de la famille de 157,76€

Compte tenu de ces éléments, il apparaît que le taux d'effort était donc de 20%. Il ne semble pas que ce taux d'effort soit trop élevé et disproportionné et nous sommes tout à fait disposés à l'assumer.

Nous vous demandons donc de bien vouloir étudier à nouveau notre dossier au regard de ces calculs, ou de nous expliquer vos calculs vous amenant à dire que le taux d'effort est trop important. Nous tenons à vous rappeler que votre refus maintient notre famille dans une situation de grande précarité.

Nous vous remercions d'avance de l'attention portée à notre situation, et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur L