



PREMIER  
MINISTRE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MÉDIATION DES ALPES-MARITIMES PAR LE HAUT COMITÉ POUR LE DROIT AU LOGEMENT

---

## OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MÉDIATION DES ALPES-MARITIMES

---

PAR LE HAUT COMITÉ POUR LE DROIT AU LOGEMENT

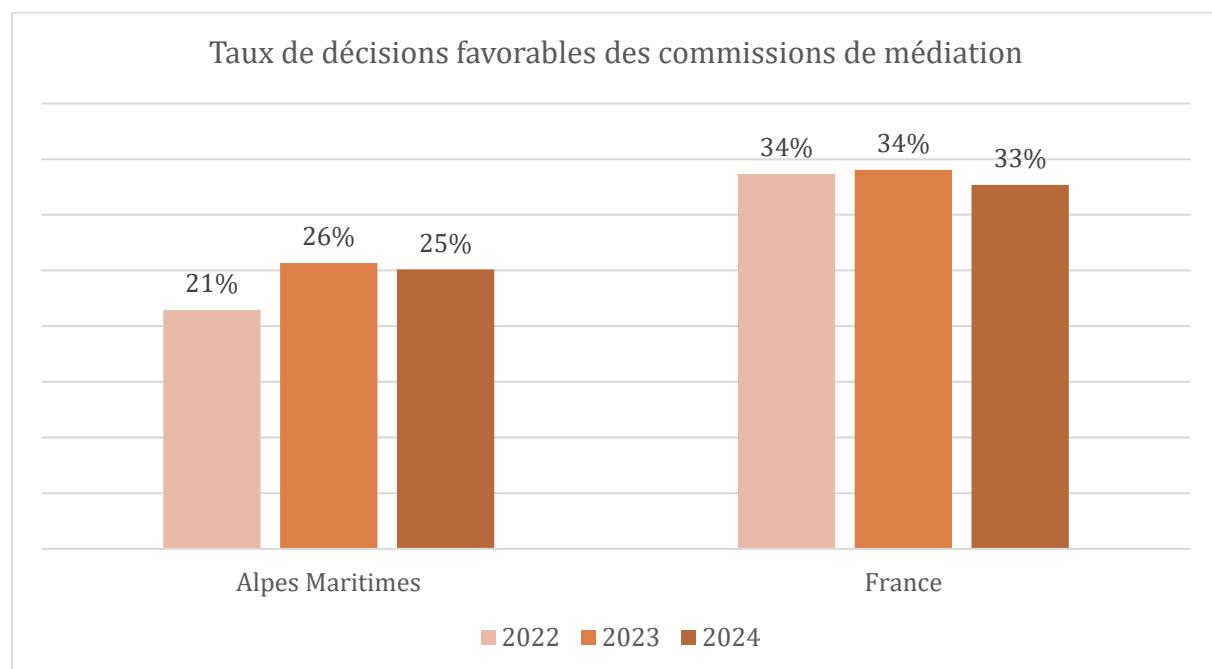
---

OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT



## INTRODUCTION

Le Haut Comité a souhaité observer les pratiques de la COMED des Alpes-Maritimes en raison d'un taux de décisions favorables historiquement bas (de l'ordre de 21 à 25 %) dans un département en forte tension tant sur les recours DALO que sur la demande de logement social. Plusieurs signalements de mauvaises pratiques nous avaient par ailleurs été adressés, tant par des requérants que par des fédérations d'associations intervenant dans la lutte contre le mal-logement.



La délégation du Haut Comité a apprécié la qualité des échanges avec les services et les membres de la COMED, ainsi que le bon déroulement de la réunion. Une très bonne pratique a été relevée dans la mise en œuvre du critère relatif au « logement inadapté au handicap » avec la présence des experts de la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) pour éclairer la commission dans sa prise de décision, peu de temps après l'adoption de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration (loi 3DS) et en l'absence de mise à jour du Cerfa Dalo ou du guide ministériel à l'attention des membres de Comed.

Elle s'est toutefois interrogée sur le taux élevé de décisions favorables concernant les recours examinés en séance, en contradiction apparente avec les chiffres globaux du DALO et avec les signalements reçus. Dans ces conditions, un examen approfondi a été conduit sur un échantillon de recours pré-classés et non examinés en réunion. Cet examen a

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



permis de relever plusieurs mauvaises pratiques, portant notamment sur les exigences en matière de pièces justificatives, l'appréciation du critère de « dépourvu de logement », ainsi que sur l'évaluation des situations relevant de l'habitat indigne ou de l'indécence.

Les échanges se sont déroulés sur un temps relativement long, ce qui a permis de prendre de la distance concernant les divergences d'appréciation entre le Haut Comité et la COMED. À l'issue des échanges, la COMED a rejoint 13 des 14 observations formulées par le Haut Comité et indiqué avoir réinterrogé ses pratiques afin de mieux prendre en compte certaines situations.

Le Haut Comité salue le caractère constructif du dialogue engagé avec les services, ainsi que l'évolution des pratiques qui en a résulté.

## METHODOLOGIE

Dans le cadre du décret n°92-1339 du 22 décembre 1992, le Haut Comité pour le Droit au logement est notamment chargé du suivi national du droit au logement opposable.

Le Haut Comité publie chaque année les chiffres du Dalo et réalise régulièrement des bilans de la mise en œuvre de la loi.

Les dysfonctionnements et les difficultés dans l'application de la loi sont portés à sa connaissance par les membres du Haut Comité, par une participation en tant qu'observateur dans les commissions de médiation (Comed) ou par les acteurs locaux à l'occasion de déplacements sur le terrain.

Depuis juin 2021, le Haut Comité a décidé de formaliser ses observations dans un rapport sur le fonctionnement des commissions de médiation et d'ouvrir le dialogue avec la Présidence ainsi que les services instructeurs des commissions.

Ces rapports sont présentés en réunion plénière du Haut Comité.

L'analyse des pratiques locales porte sur le fond et la forme. Les modalités de convocation, la participation des membres et le déroulement des réunions sont examinés comme le respect des critères de la loi dans le cadre des recours individuels soumis à la commission.

Nous publions aujourd'hui le rapport d'observations réalisé en 2025 pour le département des Alpes-Maritimes.



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>I – L'instruction, la convocation à la réunion, le déroulement et l'approbation des décisions .....</b>	<b>8</b>
<b>II - Les décisions de la Comed prises le 9 février 2023 .....</b>	<b>10</b>
<b>A) La recevabilité des recours .....</b>	<b>11</b>
La composition du ménage : .....	11
Les ressources : .....	12
La surface du logement : .....	12
Les attestations de l'hébergeant ou documents concernant l'hébergeant : .....	13
La bonne foi : .....	14
Les démarches préalables : .....	15
<b>B) L'éligibilité des recours au Dalo .....</b>	<b>17</b>
Le renvoi des recours au droit commun : .....	17
Les requalifications des recours Dalo logement en Dalo hébergement : .....	21
Les personnes dépourvues de logement : .....	22
Le délai anormalement long de la demande de logement social : .....	25
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>26</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>27</b>



## RAPPORT D'OBSERVATIONS DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES

### Points positifs

- Un travail d'instruction approfondi ;
- Un examen approfondi des recours est permis par la présidence, laquelle accorde une place importante au débat ;
- Une bonne participation des membres a été constatée en réunion ;
- La Comed a mis en place une bonne pratique pour l'examen du critère relatif aux personnes vivant dans un logement inadapté au handicap (introduit par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration) : les dossiers sont examinés en premier avec l'expertise des équipes de la MDPH sur les situations de handicap pour éclairer la Comed dans la prise de décision.

### Points à améliorer

- Les exigences en matière de pièces justificatives doivent être conformes aux textes en vigueur ;
- L'examen de la bonne foi doit être circonscrit aux informations récentes et nécessaires à l'examen du recours Dalo ;
- Les recours fondés sur les critères d'habitat indigne doivent être examinés sur la base d'un rapport remis par un opérateur spécifiquement mandaté ou un rapport des autorités compétentes.

Un premier rapport a été transmis au président de la commission le 20 novembre 2024 et une note en réponse, datée du 9 octobre 2025, nous a été adressée par la Comed le 19 novembre 2025. Le rapport définitif a été envoyé au Président de la commission le 28 novembre 2025.



## OBSERVATIONS SUR LE FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES MARITIMES

Le Haut Comité était présent en qualité d'observateur à la réunion du 9 février 2023 de la Commission de médiation (Comed) du Droit au logement opposable des Alpes Maritimes.

Cette réunion a permis d'examiner le fonctionnement de la Commission dans la prise des décisions de reconnaissance ou de rejet au titre du Droit au logement opposable (Dalo).

Le dernier bilan DALO de la Comed des Alpes Maritimes, le règlement intérieur et les arrêtés de nominations nous ont été adressés en amont de la réunion. Ces documents n'appellent pas de remarque particulière.

Les membres des différents collèges (représentants de l'État, du département, des établissements publics de coopération intercommunale et des communes mais aussi des organismes bailleurs et des associations de locataires) étaient présents.

L'ordre du jour était chargé avec 367 recours dont 115 présentés à la Commission, soit 31,33% des dossiers. Les membres ont été mobilisés toute la journée. L'équipe du Haut Comité a pu être présente le matin et une partie de l'après-midi.

Le fonctionnement de la Comed des Alpes-Maritimes appelle plusieurs remarques sur les pratiques tant sur le fond que sur la forme.



## I – L'instruction, la convocation à la réunion, le déroulement et l'approbation des décisions

Le secrétariat est externalisé et assuré par l'association Soliha dans le cadre d'un marché public régional avec lots géographiques.

Le Haut Comité salue la qualité du travail d'instruction réalisé et le bon déroulement de la réunion du 9 février 2023.

Sur les modalités de convocation des membres, la convocation, l'ordre du jour et les fiches de synthèse sont adressés aux membres par l'intermédiaire d'une application informatique (Osmose). Cet outil mis en place récemment permet un envoi sécurisé des documents à l'ordre du jour de la Commission.

Soliha applique les recommandations établies par la DHUP en rédigeant, pour chaque dossier, une fiche d'analyse assortie d'une proposition de décision.

Le Haut Comité a pu apprécier la qualité et la richesse des fiches de synthèse. Les éléments mis à la disposition de la Comed sont très circonstanciés.

Une réunion technique a lieu la veille de la réunion de la commission afin de déterminer de propositions de décisions aux membres.

Les recours font l'objet d'une étude approfondie. Globalement, la décision est acquise au consensus. Plusieurs recours ont suscité des remarques. Le Président permet à la Commission de débattre sur chaque dossier complexe. Plusieurs ajustements de décisions ont eu lieu.

Le projet de procès-verbal nous a été communiqué après la réunion : il recense de manière claire les décisions de reconnaissance prises, pose des éléments de motivation pour les dossiers marquants, comporte des observations sur la typologie des logements pour les personnes reconnues DALO (avec, le cas échéant, les décisions en matière d'accompagnement social). Toutefois, pour les requalifications des recours de DALO logement à DALO hébergement, le procès-verbal n'indique pas si la décision est fondée sur un diagnostic social. S'agissant des critères relatifs au handicap, le procès-verbal détaille les besoins d'adaptation du logement.

### Bonne pratique identifiée : l'appui consultatif de la MDPH lors de l'examen des recours DALO liés au handicap

Le Haut Comité salue une bonne pratique pour l'examen des recours sur les critères du DALO relatifs à la situation de handicap (nouveau critère du logement inadapté au handicap issu de la loi 3DS ou sur les critères cumulatifs existants au sujet du handicap). La réunion de la Commission

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



débute avec l'examen des recours en présence d'une représentante de la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées (MDPH) à titre consultatif.

Celle-ci partage les informations dont elle dispose sur la situation des requérants mais elle ne se prononce pas sur la reconnaissance au titre du DALO qui reste à l'appréciation de la Commission. Les éléments apportés en séance ont été très utiles pour éclairer la décision de la Commission. Une fois l'examen des recours sur les critères liés au handicap terminé, la représentante de la MDPH quitte la réunion et ne participe pas à l'examen des autres recours. Cette bonne pratique devrait être généralisée dans toutes les Comed. Il convient toutefois de noter que les recours sur ce nouveau critère ne sont que partiellement pris en compte lorsqu'elles concernant les mutations dans le parc social en raison d'un renvoi trop fréquent au droit commun (cf. infra).

Aucune doctrine formalisée n'a été transmise au Haut Comité. Néanmoins, la récurrence de certaines pratiques dessine les contours d'une doctrine informelle. Celle-ci sera décrite dans les paragraphes suivants. Le Président a toutefois rappelé à plusieurs reprises les éléments posés dans le guide ministériel des bonnes pratiques des Comed concernant la reconnaissance au titre du Droit au logement opposable en matière d'hébergement (DALO Hébergement).

**Réponse de la Comed (9 octobre 2025)**

- La Comed confirme l'absence de doctrine écrite.

**Observations du Haut Comité**

- Dont acte.



## II - Les décisions de la Comed prises le 9 février 2023

Plusieurs points ont interpellé le Haut Comité.

L'ordre du jour comportait 367 recours avec 115 recours soumis à la Commission et 252 pré classés avec une proposition de décision. La Commission a donc examiné en séance un peu moins du tiers des recours présentés (31,33%).

Le taux de décisions favorables à la réunion du 9 février était de 28,34% sur l'ensemble des dossiers.

Ce taux est légèrement supérieur au taux de décisions favorables relevé en 2023 dans les Alpes-Maritimes, à savoir 25,4% (ComDalo 2023). Ce chiffre annuel est en dessous de la moyenne nationale qui se situe à 33,8% en 2023. Les Alpes Maritimes ont historiquement un taux plus bas que la moyenne nationale.

Pour les seuls dossiers examinés en séance, le taux de décisions favorables est de 90,43%.

Le Haut Comité a également observé un nombre très important de recours gracieux examinés en séance : 46 recours étaient des recours gracieux soit 12,5% de l'ensemble des dossiers étudiés par la commission (pré-classés et examinés en séance) et 40% des recours examinés en séance. Ce chiffre est proche de la moyenne observée dans les Alpes-Maritimes : en 2023, le nombre de recours gracieux par rapport au nombre de recours reçus dans le cadre est élevé dans les Alpes-Maritimes : il est de 13,5% en 2022 de 12,3 % en 2023. Ce chiffre est supérieur à la moyenne nationale qui se situe à 7,5 % en 2022 et à 7,2 % en 2023.

### Réponse de la Comed (9 octobre 2025)

- La Comed explique le nombre élevé de recours gracieux par l'incomplétude des dossiers.

### Observations du Haut Comité

- Le Haut Comité a pu identifier que de nombreux recours sont incomplets. Toutefois, plusieurs recours gracieux montrent que le rejet du recours initial est fondé sur des demandes de pièces justificatives facultatives (cf. infra).

A cela s'ajoute l'examen de deux décisions du juge administratif annulant les décisions de rejet de la commission de médiation.



Ces éléments ont conduit le Haut Comité à étudier de manière plus approfondie l'ensemble des recours gracieux ainsi qu'un échantillon de dossiers pré-classés « non prioritaires et urgents » (NPU). Cette analyse a porté sur 60 dossiers.

Dans ce chapitre, nous aborderons d'abord la recevabilité des recours (« forme »), c'est-à-dire la complétude des dossiers et, ensuite, l'éligibilité des situations au Dalo (« fond »), c'est-à-dire la correspondance entre les situations aux critères légaux.

## A) La recevabilité des recours

De manière générale, la Comed rejette de nombreux recours au motif qu'ils sont incomplets. Le nombre de pièces demandées est important tant sur les situations récentes que sur le passé en particulier concernant le parcours locatif des requérants. A cet égard, il est rappelé que l'instruction doit prendre en compte uniquement la période contemporaine au recours ainsi que les éléments strictement nécessaires à la reconnaissance au titre du Dalo. Les fiches de synthèse font apparaître des demandes importantes de pièces alors qu'il apparaît dans les documents que le prestataire en charge de l'instruction vérifie les informations et a accès aux données des bailleurs et organismes sociaux. Une seule incohérence entraîne un report ou rejet y compris pour les personnes les plus vulnérables, dépourvues de logement ou hébergées, qui peuvent avoir des difficultés à disposer de certaines pièces.

L'exigence de certaines pièces justificatives soulève de nombreuses questions.

Pour rappel, la demande comprend obligatoirement (article R.441-14 du CCH ; arrêté du 18 avril 2014 et formulaires cerfa) :

- le formulaire, rempli et signé,
- les pièces justificatives obligatoires, c'est à dire celles qui sont mentionnées comme telles dans le formulaire, en fonction de la situation du demandeur et du ou des motifs invoqués.

### La composition du ménage :

Il a pu être constaté la demande de pièces injustifiées sur la situation familiale des personnes en particulier la demande de preuve de divorce pour des personnes séparées vivant auparavant en union libre. Pour être reconnue au titre du Dalo, une personne a dû introduire un recours gracieux en produisant un acte d'état civil montrant qu'aucun mariage n'était enregistré.

Pour rappel, s'agissant des séparations conjugales, le formulaire et la notice Dalo sont silencieux sur ce point (et différent de la règlementation sur la demande de logement social : depuis l'arrêté du 19 avril 2022 relatif au formulaire et aux pièces à fournir pour



la demande de logement social les pièces justificatives ont été aménagées pour prendre notamment en compte les situations de divorce actées et les instances de divorce).

La commission ne peut se fonder que sur le formulaire et la notice Dalo : elle ne peut exiger un jugement de divorce ou une ordonnance de non conciliation. Le ménage peut ici également prouver sa situation pour tous moyens.

### Les ressources :

Il est notamment exigé, un avis d'imposition ou une attestation de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

La notice du formulaire Cerfa du recours Dalo indique : « *Les pièces justificatives citées doivent obligatoirement être fournies, sauf quand il est indiqué qu'elles sont facultatives.* »

Pour les ressources, il est indiqué en particulier : « *Il vous est demandé de produire : des justificatifs des ressources mensuelles de toutes les personnes adultes vivant avec vous, et, si vous l'avez, le dernier avis d'impôt sur le revenu ou de non-imposition que vous avez reçu. Les époux faisant deux déclarations séparées doivent produire les avis d'impôt sur le revenu de chacun des époux. Toutefois, si vous n'êtes pas en mesure de produire de justificatifs des ressources, mentionnez les raisons qui vous en empêchent. Si vous ne disposez pas de ressources mensuelles actuellement, indiquez-le.* »

Le formulaire et la notice du recours Dalo indiquent que cette pièce est facultative. Dans ce cas, le ménage peut apporter la preuve de ses ressources par tous moyens.

Pour justifier des ressources, le prestataire en charge de l'instruction demande généralement de multiples pièces selon les situations qui sont parfois difficiles à réunir pour les personnes dépourvues de logement : par exemple, il a été demandé à un requérant en structure d'hébergement la preuve de la participation aux frais d'hébergement.

### La surface du logement :

Plusieurs recours ont été rejetés « *en l'absence d'un justificatif de la surface habitable du logement établi par un métreur agréé* ». Le Dalo ne prévoit pas cette pièce dans la liste des pièces obligatoires. La surface du logement peut être apporté par tout moyen : bail, avis d'échéance/quittance, convention APL, diagnostic de performance énergétique...

Plusieurs situations sont concernées par cette pratique et, en particulier :

- les recours sur les critères du logement indécent/suroccupé avec enfants mineurs ou personnes en situation de handicap ;
- les recours sur le critère de la personne hébergée chez un tiers.

Sur ce dernier cas, les rejets ou ajournements sont injustifiés dans la mesure où il est demandé à la personne hébergée de produire un document sur la surface du logement de



l'hébergeant. Les personnes hébergées chez des tiers ne disposent d'aucun droit ou titre sur le logement et sont considérées comme des personnes dépourvues de logement.

Un dossier en particulier a interpellé le Haut Comité puisque la personne a vu son recours rejeté alors que le requérant était en situation de handicap dans un logement suroccupé par cinq personnes. Elle avait pourtant produit le contrat de location du bailleur social avec mention de la surface comme pièce justificative mais la commission a exigé le recours à un mètreur agréé. La décision de la Comed a été annulée par le Tribunal administratif sur ce point en particulier. Suite au réexamen du recours à la réunion du 9 février, le ménage a été reconnu prioritaire.

Cependant, le Haut Comité a constaté que la pratique a été maintenue pour d'autres recours malgré le jugement du Tribunal administratif.

#### **Les attestations de l'hébergeant ou documents concernant l'hébergeant :**

Pour les situations d'hébergement chez un ascendant, le prestataire en charge de l'instruction demande notamment :

- « *attestation d'hébergement et copie recto-verso de la pièce d'identité de l'hébergeant, attestation de la composition familiale du foyer de l'hébergeant ;* »
- *courrier précisant les conditions actuelles de vie, courrier retracant le parcours locatif;*
- *copie recto-verso de la pièce d'identité de l'hébergeant, attestation de la composition familiale du foyer de l'hébergeant, copie du bail de l'hébergeant ».*

L'exigence des pièces concernant l'hébergeant à l'égard de l'hébergé, c'est à dire des personnes dépourvues de logement, est abusive. L'hébergé ne dispose d'aucun droit ou titre sur le logement en question. Il est par ailleurs rappelé que les relations entre l'hébergeant et l'hébergé sont parfois conflictuelles. Si les conditions de cohabitation sont dégradées, il apparaît difficile de réunir de tels documents.

Surtout, ces pièces ne figurent pas dans la liste des pièces obligatoires prévue par la réglementation. Ces pratiques restrictives font obstacle à la reconnaissance Dalo des personnes hébergées et dépourvues de logement.

\*\*\*

Le guide ministériel des bonnes pratiques pour les commissions de médiation, réalisé par le Ministère du logement en lien avec le Haut Comité ajoute que : « *Les pièces obligatoires doivent être fournies d'emblée sauf s'il est avéré que le requérant est dans l'impossibilité de*

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



*produire de tels documents. En revanche, l'absence ou l'insuffisance des preuves fournies ne signifie pas nécessairement absence de bonne foi du requérant, celle-ci étant toujours présumée. Il appartient aux services instructeurs de rechercher auprès des services publics compétents des informations ou des confirmations que le requérant ne peut, ni ne doit apporter ».*

Dans ces conditions, les rejets des recours fondés sur l'absence d'avis d'imposition ou d'attestation de situation déclarative à l'impôt sur le revenu, et sur l'absence de jugement de divorce ou d'ordonnance de non-conciliation, le recours à un métreur agréé apparaissent irrégulier et pourrait être censuré par le juge.

Certaines pièces exigées apparaissent disproportionnées s'agissant de personnes dépourvues de logement. A cet égard, il convient de noter qu'un certain nombre de pièces sont accessibles aux instructeurs sur demande auprès des bailleurs et des organismes sociaux.

### **La bonne foi :**

A ce sujet, il est surtout rappelé, qu'en droit, la bonne foi est toujours présumée et que la mauvaise foi doit être prouvée par l'administration.

#### **■ *Examen du parcours locatif antérieur***

Pour évaluer la bonne foi, la Comed exige des requérants de justifier le parcours locatif antérieur sur des périodes très longues. Il a pu être observé dans les fiches d'instruction des informations remontant à 2014 ou encore 2016. Ces informations n'ont la plupart du temps aucun rapport avec la situation récente du recours. Cette pratique interroge ici sur le respect du règlement général sur la protection des données (RGPD), en particulier au regard du « droit à l'oubli ».

### **Réponse de la Comed (9 octobre 2025)**

- La Comed indique que la présentation du parcours locatif antérieur peut être nécessaire pour apprécier l'autonomie locative du requérant afin notamment d'évaluer si un diagnostic social et un accompagnement social est nécessaire.

### **Observations du Haut Comité**

- Le Haut Comité ne remet pas en cause cette approche. Comme indiqué plus haut, il est rappelé que l'appréciation du parcours locatif doit porter sur une période récente ainsi que sur des éléments strictement nécessaires à la reconnaissance au titre du Dalo.



#### ■ **Personne menacée d'expulsion et comportement personnel**

La Comed rejette le recours amiable parce qu'elle « *a relevé qu'il ressort de ce jugement que la situation de X résulte de son propre fait, les comportements de l'intéressé constituant des manquements graves à leur obligation d'user paisiblement des logements consentis à bail la Commission de Médiation a relevé que X a de manière récurrente omis de respecter les obligations essentielles du locataire, la Commission de Médiation a relevé que les capacités contributives de X lui permettraient de se reloger par ses propres moyens.*

 »

La situation semble mal identifiée. La personne introduit un recours gracieux dans lequel il apparaît que les motifs de l'expulsion sont contestés : ceux-ci portaient sur des erreurs de déclaration et la responsabilité de troubles de jouissance anciens et juridiquement fragiles. Les faits principaux datent de 2020 et concernent un des enfants mineurs du ménage qui n'a pas fait l'objet de poursuites pénales. Un règlement amiable est intervenu sur une partie des litiges. Le ménage indique enfin avoir fait appel du jugement d'expulsion. L'instructeur rappelle la jurisprudence administrative sanctionnant le fait de fonder une décision sur des faits anciens. La Comed prend une décision de requalification pour un accueil en hébergement dans le but de limiter les risques juridiques. Pourtant, la preuve de la mauvaise foi n'a pas été clairement établie et rien ne semblait s'opposer à la reconnaissance au titre du Dalo logement.

#### ■ **Suroccupation**

Le recours d'un ménage vivant dans un logement sur-occupé et avec ou une personne handicapée ou une personne handicapée à charge ou avec enfant mineur à charge a été rejeté au motif : « *Considérant que si la surface du logement occupé par X (25 m<sup>2</sup>) est inférieure à celle mentionnée à l'article R822-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, au regard de la composition familiale renseignée (4 personnes), la Commission de Médiation a relevé que la situation de l'intéressée résulte de son propre fait, qu'elle a emménagé dans un logement le 01/01/2022, qu'elle a choisi librement d'occuper alors qu'elle avait l'entièvre faculté d'en apprécier les modalités d'occupation en fonction de ses besoins. - si X a reçu un congé reprise le 10/09/2022, pour le 31/12/2022, elle ne justifie pas avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, document obligatoire conformément à l'article R 441-14-1 du Code de la Construction et de l'habitat.*

 ».

La suroccupation est avérée dès le recours initial. Dans le recours gracieux, il apparaît que le ménage dispose de faibles ressources et n'a donc pas d'alternative pour se loger ou se reloger dans de meilleures conditions dans le parc privé. Suite au recours gracieux, la Comed maintient pourtant le rejet alors que le requérant apparaissait de bonne foi.

#### **Les démarches préalables :**

Il est rappelé qu'il appartient à la commission de médiation de justifier en quoi les démarches accomplies ou le délai observé entre le dépôt de la demande de logement social

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MÉDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITÉ POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



(DLS) et le recours devant la commission sont insuffisantes pour permettre la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de la demande (article R. 441-14-1 du code de la construction et de l'habitation). Celle-ci s'apprécie au cas par cas selon la situation de logement et la situation sociale de la personne.

Le Haut Comité a pu notamment observer le rejet d'un recours d'une personne dépourvue de logement parce que la demande de logement social datait de septembre 2022. Cette question de la concomitance du recours DALO avec la demande de logement social ou de demande trop récente est récurrente. Plusieurs recours concernaient des personnes dépourvues de logement ou hébergées chez un tiers. Parmi les motifs de rejet, il a été ainsi noté pour une personne hébergée chez un tiers : « *X ne démontre pas avoir fait de démarches préalables quant à la recherche d'un logement non abouties dans un délai raisonnable, la demande de logement social ayant été déposée le 06/07/2022 et le recours DALO le 15/09/2022* ». Quelques recours seulement ont fait l'objet d'une décision favorable après recours gracieux contestant le rejet initial sur ce motif.

Pour le recours DALO Logement, la principale démarche préalable exigée en droit concerne le dépôt d'une demande de logement social.

Le fait de fixer le délai devant s'être écoulé entre l'accomplissement de la démarche préalable et le recours devant la commission de médiation pourrait être considéré comme irrégulier (TA de Montreuil, 17 mai 2016, n°1506727 ou TA Montreuil, 12 juillet 2016, n°1600636-3).

Pour le Conseil d'État, il existe même une présomption d'urgence dès lors que « *le demandeur, de bonne foi et satisfaisant aux conditions réglementaires d'accès au logement social, justifie se trouver dans une des situations prévues au II de l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation et qu'il satisfait à un des critères de l'article R. 441-14-1 du CCH* » (CE, 5e-4e chambres réunies, 13 octobre 2017, n° 399710, mentionné dans les tables du recueil Lebon).

Le critère de démarches préalables ne peut plus justifier à lui seul le rejet d'un recours amiable dès lors que les dispositions de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation précisent que la commission peut être saisie « sans condition de délai ».

Si les tribunaux administratifs se montrent plus conciliants, ils sanctionnent néanmoins la pratique des commissions qui consiste à fixer un délai minimum entre le dépôt de la demande de logement social et/ou l'appel au 115 et la saisine de la commission<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> CAA Paris n°11PA04854 du 8 octobre 2013



Ces exigences introduisent une condition non prévue par la loi. Il existe un risque juridique à fonder les décisions sur ces éléments de doctrine sans apprécier au cas par cas l'absence ou le caractère suffisant des démarches préalables.

## B) L'éligibilité des recours au Dalo

### Le renvoi des recours au droit commun :

Il ressort de l'article L.441-2-3 du CCH que la commission peut faire une proposition d'orientation à un demandeur dont elle rejette le recours : « Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires. » Cependant la proposition d'orientation ne peut constituer le motif du rejet.

#### ▪ ***Sur les cas de mutation dans le parc social***

Plusieurs dossiers ont fait l'objet d'une décision de rejet au titre du Dalo au motif suivant :

*« Il convient de noter que ces deux dossiers relèvent des dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui a pour but, notamment, de fluidifier les parcours résidentiels. Dans ces conditions, il semble important que ces dispositions puissent bien avoir été mises en œuvre avant une reconnaissance DALO, qui doit demeurer le dernier recours offert aux personnes n'ayant pas pu trouver une solution par elles-mêmes ou au travers des dispositifs de droit commun. D'autre part, les requérants ayant fait une demande de logement social toujours active, leurs dossiers relèvent également des dispositions de l'article L.441-1, a) du 3ème alinéa notamment, du Code de la construction et de l'habitation. »*

Ces éléments figurent dans le procès-verbal de la commission comme motivation des rejets.

Le Haut Comité rappelle que le recours Dalo n'est pas le dernier recours des dispositifs de droit commun. Le droit en vigueur n'indique pas que le Dalo est le dernier recours. Il s'agit d'un recours juridique, administratif et contentieux, attaché à la personne visant à la reconnaissance comme prioritaire et urgent au titre du Droit au logement opposable. Les critères légaux sont sans délai lorsqu'ils relèvent de l'urgence ou avec délai après avoir déposé une demande depuis un délai considéré comme anormalement long. Comme indiqué plus haut, il n'y a pas de délai minimum de mobilisation des dispositifs de droit commun dans les critères sans délai du Dalo. La position de la Comed a pour conséquence de renvoyer systématiquement au droit commun alors que la personne peut remplir les critères sans délai du Dalo.

Ainsi, plusieurs recours gracieux suite à un premier rejet ont été rejetés alors que les critères sans délai du Dalo semblaient remplis.

OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT



Sur le critère du logement inadapté au handicap, deux recours ont été rejetés pour des personnes en attente de mutation dans le parc social, depuis de nombreuses années (mais sans atteindre le délai anormalement long), alors qu'elles disposent de justificatifs sur le fait que le logement est inadapté à la situation de handicap.

**Réponse de la Comed (9 octobre 2025)**

- La Comed rappelle les termes du guide ministériel de 2017 au sujet du renvoi au droit commun.

**Observations du Haut Comité**

- Le Haut Comité prend acte de l'évolution de l'approche de la Comed. Il rappelle que le Dalo est un recours juridique, amiable et contentieux. Par ailleurs, la loi pose des critères de reconnaissance « sans délai » et le Conseil d'Etat considère qu'il existe une présomption d'urgence dès lors que les requérants remplissent l'ensemble des conditions posées par la loi (CE, 5e-4e chambres réunies, 13 octobre 2017, n° 399710, mentionné dans les tables du recueil Lebon). Il n'y a pas lieu pour les critères « sans délai » de prouver l'échec des dispositifs de droit commun dans un délai raisonnable.

Sur le critère du délai anormalement long, le recours a été rejeté par un renvoi au droit commun d'un ménage en mutation dans le parc social alors que le ménage répondait aux critères du délai anormalement long et de l'inadaptation du logement en raison d'une suroccupation avérée.

De manière générale, les rejets portent sur les demandes de mutations dans le parc social. La motivation figurant dans le procès-verbal renvoie aux nouvelles missions des commissions d'attribution de logements sociaux prévues par la loi ELAN de 2018 concernant l'examen périodique de l'occupation des logements.

Fonder un rejet d'un recours Dalo sur ce motif de renvoi au droit commun alors que le ménage remplit les critères du Dalo est irrégulier.

Dans son rapport intitulé « 15 ans après la loi Dalo, un nécessaire rappel à la loi » (avril 2022), le Haut Comité rappelait que « *de nombreuses Comed rejettent en bloc les recours Dalo des ménages occupant le parc social sur le critère du délai anormalement long. Or, un ménage déjà dans le parc social et demandant une mutation peut tout à fait se voir reconnaître au titre du Dalo pour des délais anormalement longs s'il remplit les autres exigences permettant cette reconnaissance. Cette situation opère une distinction non prévue par le droit entre publics prioritaires selon que le requérant soit logé dans le parc social ou le parc privé et cela crée une inégalité de traitement entre les requérants*» (p.77). »

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



En effet, aucune disposition législative ou réglementaire n'opère une telle distinction, et la jurisprudence a confirmé à maintes reprises l'égalité de traitement entre les personnes requérantes, quel que soit leur statut d'occupation.

La distinction opérée entre les demandeurs déjà logés dans le parc social et les demandeurs logés dans le parc privé est systématiquement annulée par les tribunaux<sup>2</sup>.

Les demandeurs de logement social logés dans le parc social sont susceptibles de remplir les conditions d'éligibilité du DALO à l'instar des demandeurs logés dans le parc privé y compris lorsque la demande n'est pas satisfaite dans un délai anormalement long notamment lorsque leur logement n'est adapté à leurs besoins et capacités.

Toute tentative de différenciation entre les demandeurs déjà logés dans le parc social et les demandeurs logés dans le parc privé constitue une forme de discrimination, et est contraire aux dispositions législatives et jurisprudentielles en vigueur.

**Réponse de la Comed (9 octobre 2025)**

- La Comed indique avoir fait évoluer ses pratiques

**Observations du Haut Comité**

- Dont acte.

Dans une décision n° 399710 du 13 octobre 2017, le Conseil d'État, précise que le caractère urgent de la demande de la personne requérante était reconnu dès lors qu'il se trouvait dans l'une des situations permettant le recours DALO : « dès lors que l'intéressé

---

<sup>2</sup> Dans une décision n° 399710 du 13 octobre 2017, le Conseil d'État, précise que le caractère urgent de la demande de la personne requérante était reconnu dès lors qu'il se trouvait dans l'une des situations permettant le recours DALO : « dès lors que l'intéressé remplit ces conditions, la commission de médiation doit, en principe, reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande ».

Le juge administratif s'est prononcé à plusieurs reprises sur les demandes des personnes logées dans le parc social. Ainsi, il a considéré que les dispositions du code de la construction et de l'habitation n'ont pas pour objet et ne sauraient avoir pour effet d'exclure du champ d'application du droit au logement opposable les personnes déjà locataires d'un logement du parc locatif social (Conseil d'État, 5<sup>e</sup> - 4<sup>e</sup> chambres réunies, 8 juillet 2016, n° 381333, Mentionné aux tables).

Dans le même sens, il a été jugé que la commission a commis une erreur de droit en se fondant sur la seule circonstance pour rejeter sa demande que l'intéressée était déjà logée dans le parc locatif social (Tribunal administratif de Versailles, 15 avril 2010, n°0904361) ou en retenant la possibilité d'une mutation à l'intérieur du parc social qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit (Tribunal administratif de Toulon, n° 2 février 2017, 1502068-1).



remplit ces conditions, la commission de médiation doit, en principe, reconnaître le caractère prioritaire et urgent de sa demande ».

Le juge administratif s'est prononcé à plusieurs reprises sur les demandes des personnes logées dans le parc social. Ainsi, il a considéré que les dispositions du code de la construction et de l'habitation n'ont pas pour objet et ne sauraient avoir pour effet d'exclure du champ d'application du droit au logement opposable les personnes déjà locataires d'un logement du parc locatif social (Conseil d'État, 5<sup>e</sup> - 4<sup>e</sup> chambres réunies, 8 juillet 2016, n° 381333, Mentionné aux tables).

Dans le même sens, il a été jugé que la commission a commis une erreur de droit en se fondant sur la seule circonstance pour rejeter sa demande que l'intéressée était déjà logée dans le parc locatif social (Tribunal administratif de Versailles, 15 avril 2010, n° 0904361) ou en retenant la possibilité d'une mutation à l'intérieur du parc social qu'aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit (Tribunal administratif de Toulon, n° 2 février 2017, 1502068-1).

- ***Sur les cas de renvoi au droit commun des attributions (contingent de réservation de l'employeur)***

Un recours d'une fonctionnaire territoriale, dépourvue de logement depuis plusieurs années, a été ajourné dans l'attente d'une réponse de la direction des ressources humaines de son employeur, un conseil départemental, sur son relogement. L'ajournement est ainsi fondé sur un renvoi au droit commun s'agissant des droits de réservation de logements sociaux de la collectivité territoriale. Cette pratique semble irrégulière compte tenu du fait que la personne remplit les critères de reconnaissance sans délai du Dalo. Par ailleurs, la décision d'attribution relève des commissions d'attribution des logements des bailleurs sociaux et non de la direction des ressources humaines de l'employeur de la requérante.

- ***Sur les cas renvoi au droit commun pour les logements indécents, insalubres, impropres à l'habitation et dangereux***

Ce critère semble poser des difficultés d'application à la Comed.

La Haut Comité a relevé le rejet d'un recours Dalo fondé sur le critère du logement non décent au motif suivant : « *Considérant que si M. A déclare son logement non décent, il ne justifie d'aucune démarche engagée auprès des autorités compétentes* ».

Le service instructeur se contente le plus souvent de vérifier si le requérant a réalisé un signalement sur la plateforme Histologe dont l'expérimentation était en cours au jour de la réunion. Il n'est pas certain que les possibilités de saisine numérique des autorités compétentes en matière de lutte contre l'habitat indigne soient bien connues des personnes concernées.

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



Il est rappelé que le recours Dalo vaut signalement. Le rejet ne peut être fondé que sur un rapport des autorités compétentes en application du VII de l'article L441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Dans un autre cas, le premier recours amiable d'une personne habitant un logement dangereux a été rejeté au motif : « *Considérant que le logement de X a fait l'objet d'un contrôle par la Direction Générale de la Prévention des Risques le 14/03/2022 et le 06/07/2022 et que le syndic gestionnaire a été mis en demeure de remédier aux désordres constatés une procédure de droit commun est en cours et qu'il n'appartient pas à la Commission de Médiation, au vu de l'état de la procédure de se substituer au dispositif de droit commun dans ces conditions, il n'y a pas lieu de la reconnaître prioritaire et devant être relogée en urgence* ».

La personne a dû introduire un recours gracieux pour être reconnu Dalo alors qu'elle habitait un logement indigne frappé d'arrêté avec une injonction de travaux non respectée.

Ici, le recours a été rejeté sans fondement puisque l'injonction de travaux de mise en sécurité (dans un délai d'un mois) était largement dépassée (9 mois depuis la prise de l'arrêté). La personne a dû introduire un recours gracieux pour être reconnue Dalo alors que la situation s'était aggravée et que les travaux n'étaient toujours pas réalisés en janvier 2023.

Dans le guide ministériel des commissions de médiation précité, il est rappelé qu'il « *convient de voir où en est la procédure (inexistante, lancée, qui avance, en sommeil) et d'évaluer la crédibilité de l'aboutissement de l'action engagée si c'est le cas. La priorité à donner au droit commun est subordonnée au fait que les dispositifs fonctionnent* » (page 41).

Si les procédures de droit commun en matière de lutte contre l'habitation indigne n'aboutissent pas dans un délai raisonnable, la personne doit être reconnue au titre du Dalo. Le maintien des personnes dans des logements dangereux présentent des risques importants pour leur sécurité ou leur santé. L'inaction est susceptible d'engager la responsabilité des acteurs compétents.

Enfin, sur le critère la non décence, un recours a été rejeté par un renvoi au droit au commun alors que l'injonction de travaux dans un délai de 18 mois pour remédier aux désordres était largement dépassée à la date de la réunion de la commission comme rappelé ci-dessus. De plus, la suroccupation était avérée.

#### **Les requalifications des recours Dalo logement en Dalo hébergement :**

Pour rappel, une réorientation du DALO vers le DAHO ne peut être prononcée que « au vu d'une évaluation sociale » (art. L. 441-2-3 IV du CCH).

OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT



De manière générale, et comme indiqué plus haut, il a été difficile d'identifier si les requalifications des recours Dalo logement en Dalo hébergement sont fondées sur un diagnostic social.

Par ailleurs, la Comed et le prestataire en charge de l'instruction portent parfois des appréciations sur une « capacité à habiter » des personnes concernées.

Dans un dossier en particulier, une personne a vu son recours Dalo logement requalifié en Dalo hébergement après recours amiable et la réorientation maintenue après recours gracieux. Ici, un rapport social a été établi au sujet d'un adulte qui n'avait jamais décohabité du domicile parental et qui était par ailleurs victime de violences intrafamiliales. La personne, âgée d'une trentaine d'année, disposait d'une demande de logement très ancienne, justifiait de ressources notamment de travail ainsi que d'une participation financière au loyer du domicile parental.

La personne remplissait les critères pour la décohabitation au regard du degré d'autonomie et aurait pu être reconnue sur le critère dépourvue de logement comme sur le critère du délai anormalement long. Il est rappelé que la référence à l'obligation alimentaire a été supprimée de la réglementation en 2014 (décret n° 2014-116 du 11 février 2014 relatif au droit au logement opposable).

Réponse de la Comed (9 octobre 2025)

- Comed indique que les requalifications se font dorénavant exclusivement sur la base d'une évaluation sociale et qu'elle privilégie la reconnaissance prioritaire Dalo avec diagnostic plutôt que les requalifications Dalo hébergement

Observations du Haut Comité

- Le Haut Comité salue cette évolution des pratiques en accord avec la politique du Logement d'abord.

**Les personnes dépourvues de logement :**

Pour rappel, la notion de dépourvu de logement inclut la personne sans abri, à l'hôtel, en squat, dans des hébergements précaires, dormant dans sa voiture, sortant d'institution sans logement (Aide sociale à l'enfance notamment), la personne qui, suite à un jugement de divorce, a l'obligation de quitter le logement familial.

Les personnes hébergées chez un tiers autre que leurs parents ou grands-parents sont également dépourvues de logement au sens de la loi DALO car elles ne disposent pas d'un logement indépendant et peuvent être mises à la rue à tout moment.

La restriction du R.441-14-1 du CCH vise à distinguer la décohabitation ordinaire des jeunes qui, sauf délai anormalement long, ne relève pas du DALO, des situations d'urgence

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



; exemples de situations d'urgence : enfant qui, après un parcours autonome, revient chez ses parents suite à une rupture ou une expulsion, cohabitation parents/enfant conflictuelle, enfant vivant en couple et/ou avec ses propres enfants, ...

Ce critère est mal pris en compte par la Comed sur le fond au-delà de la question des pièces justificatives. Le Haut Comité a relevé plusieurs pratiques marquantes.

En particulier, une personne dépourvue de logement a été reconnue au titre du Dalo lors de la réunion du 9 février suite à un recours gracieux contre la décision de rejet de la Comed alors que les conditions juridiques pour la reconnaissance apparaissaient remplies au dépôt du recours. La Commission avait considéré dans un premier temps que la personne disposait de capacités contributives suffisantes pour se reloger par ses propres moyens et que les démarches préalables étaient insuffisantes (DLS récente). Pourtant la personne justifiait être un jeune travailleur en intérim de longue durée sans garant possible dans la mesure où ses parents étaient décédés.

Ce critère est également mal pris en compte sur le fond au-delà de la question des pièces justificatives.

Dans un cas, une personne en situation de handicap a vu son recours logement initialement requalifié en Dalo hébergement au motif qu'elle avait refusé une proposition de logement adapté alors que le refus était justifié : la personne n'avait pas pu donner sa réponse du fait de son hospitalisation au moment de la proposition. La personne a introduit un recours gracieux et s'est relogée par ses propres moyens. La commission a pourtant maintenu le rejet initial ;

Dans un autre cas, le recours initial a été rejeté au motif d'une DLS réalisée tardivement. Les critères sans délai étaient pourtant remplis. La situation était marquée par une cohabitation difficile de deux familles de 7 personnes avec enfants majeurs dans un logement. L'hébergement durait depuis 15 ans. La Comed a multiplié les exigences de pièces, de description du parcours locatif antérieur, de production du bail de l'hébergeant ainsi que de la surface du logement établi par un métreur agréé (alors que la personne est dépourvue de logement et qu'elle n'a pas de droit ou de titre sur le logement), de production des certificats de scolarité et de la notification de la perception de la bourse... Le ménage a été finalement reconnu prioritaire et urgent au titre du Dalo lors de la réunion du 9 février après recours gracieux.

Dans un autre cas, une personne hébergée avec son épouse chez un tiers, a vu ses recours amiable et gracieux rejetés aux motifs « *qu'il ne justifie pas de la surface habitable du logement, ni de la composition familiale du foyer de l'hébergeant, et qu'en l'état, la Commission de Médiation ne peut apprécier les conditions de cohabitation (...)* » ou encore que « *X ne démontre pas avoir fait de démarches préalables quant à la recherche d'un logement non abouties dans un délai raisonnable, la demande de logement social ayant été déposée le 06/07/2022 et le recours DALO le 15/09/2022* ». La situation de l'hébergement

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MÉDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITÉ POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



chez un tiers n'est pas contestée. Toutefois, la fiche de synthèse indique : « *M. n'est pas dépourvu de logement, il est hébergé chez un particulier* ». Le Haut Comité rappelle qu'une personne hébergée chez un tiers est considérée comme une personne dépourvue de logement. Par ailleurs, les motivations du rejet sont très surprenantes parce qu'il existe dans l'appréciation d'une situation de personne hébergée chez un tiers une confusion entre plusieurs critères. En effet, la motivation du refus ne correspondait pas à la situation du requérant. En premier lieu, il existe des risques juridiques à opposer une demande de logement social trop récente s'agissant d'un critère dit sans délai pour une personne dépourvue de logement. Par ailleurs, l'appréciation des conditions de cohabitation ou de l'autonomie de la personne, la suroccupation ou la composition familiale de l'hébergeant concernent le critère des personnes hébergées chez un ascendant et non chez un tiers. Enfin, comme indiqué plus haut, il apparaît irrégulier de demander la surface du logement de l'hébergeant à une personne qui introduit un recours parce qu'elle est dépourvue de logement.

Dans un autre cas encore, s'agissant d'une personne hébergée chez un ascendant, le Haut Comité a noté la motivation suivante du rejet du recours : « *- si X déclare être dépourvue de logement, la Commission de Médiation a relevé qu'elle est hébergée, depuis le 06/06/2022, chez sa mère locataire d'un logement de type 1 de 17m<sup>2</sup> - la surface habitable du logement de l'hébergeant est supérieure à celle mentionnée à l'article R822-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, au regard de la composition familiale renseignée (...) - si la mère de Mme a reçu un congé reprise le 01/07/2022, pour le 01/02/2023, elle ne justifie pas avoir fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion du logement, document obligatoire conformément à l'article R 441-14-1 du Code de la Construction et de l'Habitat - la notion de handicap ne peut être invoquée qu'en présence d'un logement sur-occupé ou non décent l'intéressée ne déclare pas être dans une situation de suroccupation ou de non décence - Mme ne démontre pas avoir fait de démarches préalables quant à la recherche d'un logement non abouties dans un délai raisonnable, la demande de logement social ayant été déposée le 09/05/2022 et le recours DALO le 29/07/2022 le recours devant la Commission de Médiation est l'ultime recours des personnes qui ne peuvent se loger par elle-même (...)* ».

L'appréciation des conditions de cohabitation et du degré d'autonomie posent ici question. En effet, la personne âgée de 34 ans est enceinte et elle est revenue vivre chez sa mère dans un contexte de violences conjugales. Par ailleurs, la personne était hébergée dans un logement T1 de 17 m<sup>2</sup> qui faisait l'objet d'un congé pour reprise. Sans solution de logement depuis le premier recours DALO, la personne a ensuite été hébergée dans une structure d'hébergement. Pour cette raison, la personne voit son recours gracieux rejeté comme sans objet. Cette décision de la Comed apparaît juridiquement fragile.

Enfin, nous pouvons citer la situation d'une mère isolée avec des enfants hébergée chez un tiers qui a vu son recours rejeté de manière injustifiée avec des demandes de pièces abusives alors que les conditions de cohabitation étaient impossibles et l'autonomie avérée. Le ménage a été reconnue prioritaire après recours gracieux.

OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT



Réponse de la Comed (9 octobre 2025)

- La Comed indique avoir fait évoluer ses pratiques

Observations du Haut Comité

- Dont acte.

**Le délai anormalement long de la demande de logement social :**

Le Haut Comité a relevé deux décisions de rejet problématiques parmi deux recours non examinés en séance et pré-classés en « non prioritaires et urgents » sur le critère du « délai anormalement long de la demande de logement social ».

Une personne a vu son recours rejeté sur le critère du délai anormalement long au motif qu'elle était logée dans un logement adapté. Pourtant la fiche faisait apparaître que le logement était inadapté à ses capacités financières (taux d'effort important) et à ses besoins (situation de handicap). Ce dossier aurait gagné à être examiné au début de la réunion avec les dossiers sur le critère de logement inadapté au handicap.

Une autre personne a vu son recours pré-classé en décision de rejet alors que le délai anormalement long était acquis et que le logement était inadapté à ses capacités financières (taux d'effort important).



## CONCLUSION

En conclusion, le Haut Comité a pu constater qu'un filtre important est opéré au niveau de l'instruction des recours avec des demandes de pièces injustifiées. Au niveau de la décision, plusieurs critères sont mal pris en compte notamment concernant les personnes hébergées chez des tiers ou vivant dans des logements indignes. Ces pratiques suscitent de nombreux recours gracieux des requérants contre les décisions de rejet de la Comed. Dans ce contexte, la reconnaissance au titre du Dalo s'apparente à un parcours long et complexe pour les personnes concernées.

**OBSERVATIONS DU FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT**



## ANNEXE

### **Chiffres clés du Droit au logement opposable dans les Alpes-Maritimes**

Source : InfoDalo, traitement HCDL

		Recours reçus	Recours avec décision	Favorables (prioritaires et urgents)	Taux de décision favorable	Offres adaptées refusées par bénéficiaires	Bénéficiaires logés suite à offre	Bénéficiaires logés suite offre	Bénéficiaires restants à loger	Dont hors délais
2024	<b>Alpes Maritimes</b>	3944	3783	949	25%	8	558	235	713	576
	<b>France</b>	124958	113610	37132	33%	845	23682	11716	24335	19630
2023	<b>Alpes Maritimes</b>	3753	3681	945	26%	8	461	512	397	397
	<b>France</b>	109744	107262	36524	34%	969	21895	18085	16519	16457
2022	<b>Alpes Maritimes</b>	3422	3334	715	21%	48	557	521	139	139
	<b>France</b>	105092	102206	34416	34%	1124	23935	19612	12400	12334

**Suivi en activité** : rend compte de l'accès au logement dans l'année, quelle que soit la date de la décision Dalo. Par exemple, un ménage reconnu en 2017 mais logé en 2020 est comptabilisé en 2020.

**Suivi en cohorte** : impute chaque accès au logement à l'année de reconnaissance Dalo. Par exemple, un ménage reconnu en 2017 mais logé en 2020 est comptabilisé dans la cohorte 2017.

OBSERVATIONS DU FONCTIONEMENT DE LA COMMISSION DE MEDIATION DES ALPES-MARITIMES  
PAR LE HAUT COMITE POUR LE DROIT AU LOGEMENT





▼  
**HAUT COMITÉ POUR LE DROIT AU LOGEMENT**  
La Grande Arche – Paroi Sud  
92055 La Défense cedex  
[www.hclpd.gouv.fr](http://www.hclpd.gouv.fr)

