

# La experiencia del derecho “oponible” de acceso a la vivienda DALO en Francia

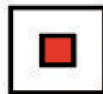


LA LEY VASCA  
DE VIVIENDA:



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE  
POLITIKETAKO SAILA  
Etxebizitza Salburuordetza  
DEPARTAMENTO DE EMPLEO  
Y POLÍTICAS SOCIALES  
Viceconsejería de Vivienda



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

cnv conseil  
national  
des villes



JP Schaefer  
Conseil National des Villes  
Consejo Nacional para las Políticas Urbanas  
abril 2016

Consejo Nacional para las Políticas Urbanas

abril 2016

# La noción de derecho oponible

- Una noción jurídica que no es reciente
  - Para la educación
  - Para la salud
- Un reconocimiento progresivo del derecho a la vivienda desde 1982
- Artículo 31 de la Carta social del Consejo de Europa

# La noción de derecho oponible

- Contrapartida de los límites impuestos por el Estado a la libertad de construir y de habitar:
  - Reglas de urbanismo, de higiene, de habitabilidad, de fiscalidad ...
- Un derecho necesario frente
  - Al número de personas sin vivienda o mal alojadas
  - A pesar del aumento global de
    - la oferta de vivienda: 33 millones de viviendas
    - de la calidad de las viviendas

# Tres (cuatro) niveles administrativos responsables

- Estado
  - Ayudas a la solicitud, a la oferta y ayudas fiscales
  - Derecho de reserva de viviendas sociales
- Departamento (101 departamentos)
  - Acción social
  - PDALPD Plan departamental de acceso a la vivienda de las personas sin recursos
- Municipios
  - Alojamiento por motivos urgentes
  - Reservas de viviendas de alquiler social
- Mancomunidades (EPCI) un poder creciente

# ¿Cómo acceder al DALO ?

Ley del 5 de marzo de 2007

- No es un dispositivo de acceso a la vivienda
- Es un derecho, un recurso cuando los mecanismos usuales no permiten acceder o permanecer
  - en una vivienda
  - en un alojamiento de acogida

Derecho a la vivienda oponible DALO

Derecho al alojamiento de acogida oponible  
DAHO

# 7 requisitos para tener derecho al DALO

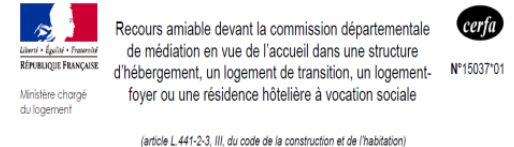
- No tener domicilio
- Estar amenazado de expulsión sin realojamiento
- Estar alojado temporalmente en una estructura social desde hace más de 6 meses o 18 meses
- Estar en un local insalubre o peligroso
- Vivir con un menor o una persona minusválida en una vivienda sin confort
- Vivir en condiciones de hacinamiento (24m<sup>2</sup> para una pareja +1 niño)
- Llevar mucho tiempo esperando una vivienda social (duración variable según las regiones)

# El derecho al alojamiento DAHO

- Es necesaria una solicitud previa de acogida en una estructura de alojamiento
    - Vivienda-hogar
    - Residencia hostelera
    - Vivienda de transición
  - Hay que contactar con el Service intégré d'accompagnement et d'orientation SIAO (Servicio integrado de acompañamiento y de orientación SIAO)
- 
- El acceso al alojamiento de acogida no depende de la posesión del permiso de residencia
  - Los requisitos son menos precisos que para la vivienda : sin domicilio, alojado en hotel o en vivienda de terceros, etc.

# Conseguir el DALO

- Petición a la Comisión de mediación
  - Formulario a cumplimentar
- La Comisión solicita información
  - Al arrendador anterior del solicitante
  - A servicios sociales del municipio
  - A responsables del PDALPD
- Dictamen de la Comisión
  - Vínculo con la familia (y ayudas eventuales de los descendientes)
  - Posibilidad de realojamiento si la vivienda es insalubre
  - En caso de expulsión, naturaleza de la decisión de justicia ordenando la expulsión
  - Análisis del hacinamiento o del deterioro de la vivienda



Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.  
Il ne peut y avoir qu'un requérant par foyer.  
Attention : les renseignements demandés et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs.

**1 - Identité du requérant**

Civilité : Monsieur  Madame

Nom du requérant : \_\_\_\_\_

Nom de jeune fille : \_\_\_\_\_

Prénom(s) : \_\_\_\_\_

Date de naissance : \_\_\_\_\_

Situation familiale : Célibataire  Marié(e)  Divorcé(e)  Séparé(e)   
PACS  Concubin(e)  Veuf/veuve

**2 - Nationalité du requérant**



# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue d'une offre de logement

(article L. 441-2-3, II, du code de la construction et de l'habitation)

- Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.
- **Attention** : le requérant qui adresse à la commission de médiation le présent recours amiable doit être le demandeur figurant sur la demande de logement social préalablement déposée. Il ne peut y avoir qu'un requérant par foyer.
- **Attention** : les renseignements demandés et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs.

## 1. Identité du requérant

Civilité : Monsieur  Madame

Nom du requérant :

Nom de jeune fille :

Prénom(s) :

Date de naissance :

► Joignez une copie d'une pièce justifiant de votre identité.

Exemples : carte nationale d'identité, passeport, livret de circulation, carte de séjour, carte de résident

Situation familiale : Célibataire  Marié(e)  Divorcé(e)  Séparé(e)   
PACS  Concubin(e)  Veuf/Veuve

# Recours amiable devant la commission départementale de médiation en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement- foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale

*(article L.441-2-3, III, du code de la construction et de l'habitation)*

- Reportez-vous à la notice avant de remplir le formulaire.
- Il ne peut y avoir qu'un requérant par foyer.
- **Attention** : les renseignements demandés et les pièces justificatives citées sont obligatoires sauf quand il est indiqué qu'ils sont facultatifs.

## 1 - Identité du requérant

Civilité :	Monsieur <input type="checkbox"/>	Madame <input type="checkbox"/>		
Nom du requérant:	<input type="text"/>			
Nom de jeune fille :	<input type="text"/>			
Prénom(s) :	<input type="text"/>			
Date de naissance :	<input type="text"/>			
Situation familiale :	Célibataire <input type="checkbox"/>	Marié(e) <input type="checkbox"/>	Divorcé(e) <input type="checkbox"/>	Séparé(e) <input type="checkbox"/>
	PACS <input type="checkbox"/>	Concubin(e) <input type="checkbox"/>	Veuf/Veuve <input type="checkbox"/>	

## 2 - Nationalité du requérant

# Cinco decisiones posibles para la Comisión

- Conceder el DALO / DAHO
  - Pérdida del DALO en caso de rechazo de una propuesta de realojamiento
- Denegar
  - El rechazo debe estar motivado
  - Posibilidad de recurso para el solicitante
- DALO reorientado hacia DAHO
- DAHO reorientado hacia DALO
- Sin objeto

# Realojamiento de los beneficiarios del DALO / DAHO

- DALO : El Estado tiene 3 meses para hacer una propuesta de vivienda
  - En un parque de viviendas de alquiler social
  - En una de las viviendas que tiene reservadas
  - En el departamento (o en los alrededores para la región de Île de France)
- Duración de 6 meses
  - En las grandes aglomeraciones
  - Ultramar
- DAHO
  - Duración de 6 meses para alojamiento de acogida
  - Gestionado por SIAO Service Intégré d'Accueil et d'Orientation para identificar el prestatario del servicio de alojamiento de acogida

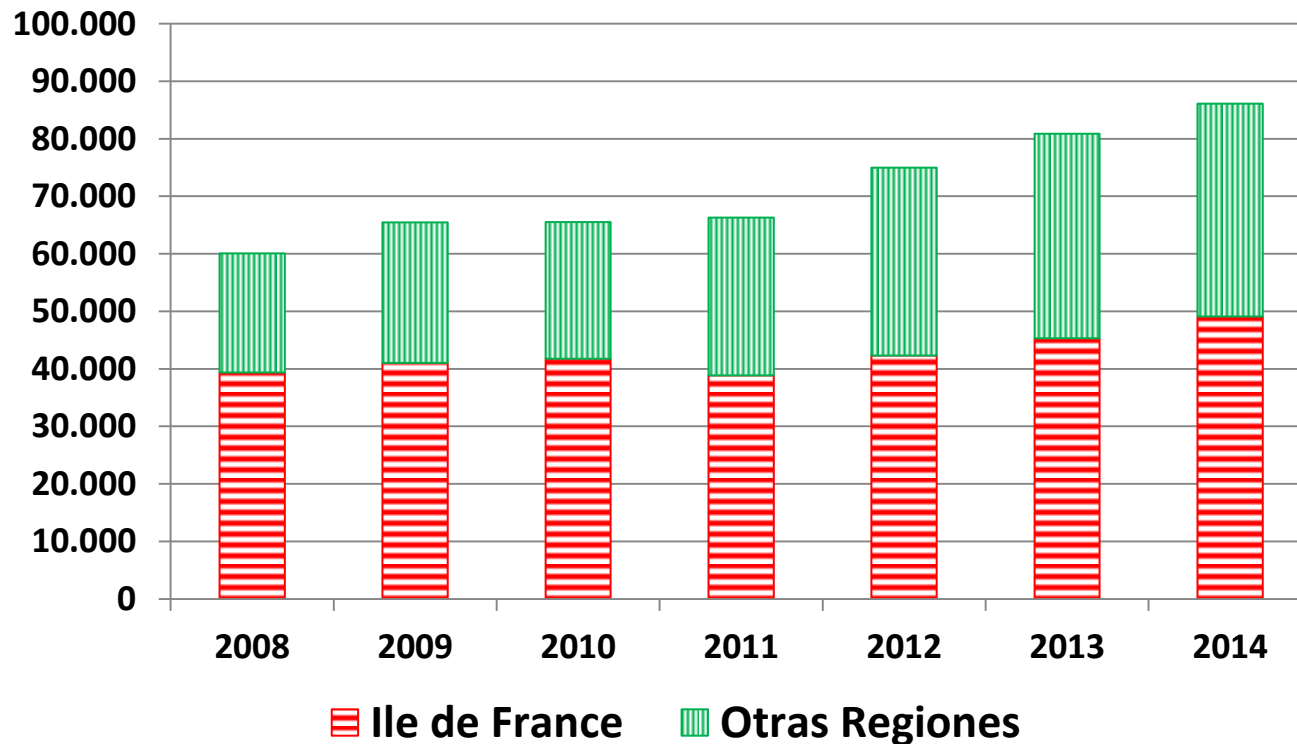
# Sin domicilio : ¿para qué sirve el DALO?

- Recurso contencioso ante el tribunal administrativo
  - Plazo de 2 meses para ordenar al Estado que suministre una vivienda
  - El tribunal determina el importe de la sanción pecuniaria
  - La sanción (# alquiler social) es abonada a un Fondo específico  
*(Fonds National d'accompagnement vers et dans le logement)*
- Recurso de indemnización
  - Solicitud de indemnización por daños y perjuicios al Estado, abonada al demandante (*raro*)

# Balance 2008-2014

- Crecimiento de las solicitudes de 2008 a 2014 :
  - 60% de las solicitudes en Île de France
  - 25% en Provenza Costa Azul + 5 grandes ciudades
  - 15% en el resto del territorio

## Peticiones DALO

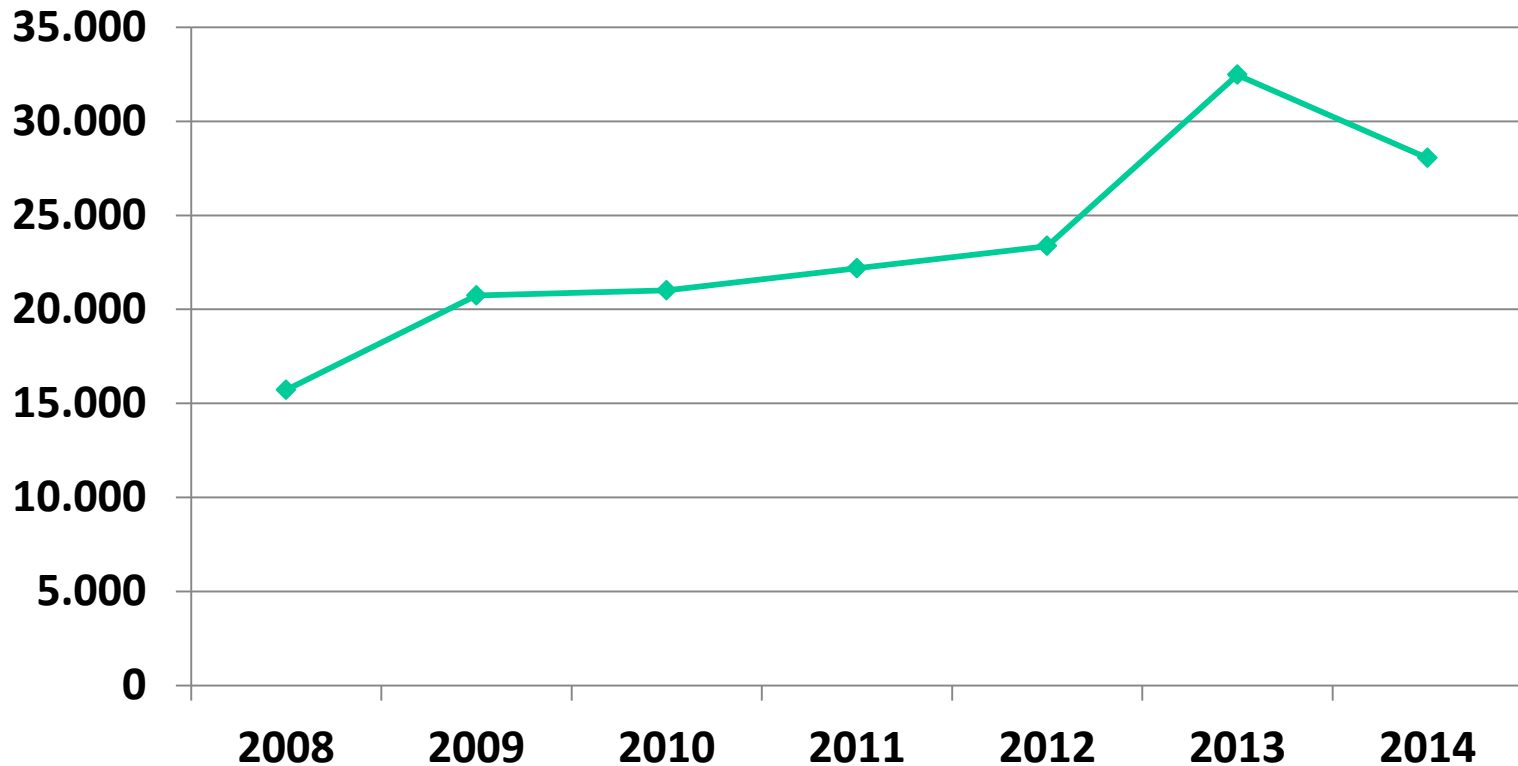


# ¿Quien solicita el DALO ?

- Ingresos con respecto al SMI (*salario minimum interprofesional*)
  - 13% < 0,5 SMIC (gran pobreza)
  - 0,5 < 35% < 1 SMI
  - 1 SMI < 47%)
- Estructuras familiares
  - Un tercio de personas solas
  - 39% de familias monoparentales
  - 21% de parejas con niños
- 82% entre 24 y 55 años
- 14% familias numerosas ( (5 y más)
-

# ¿Cuántos DALO concedidos ?

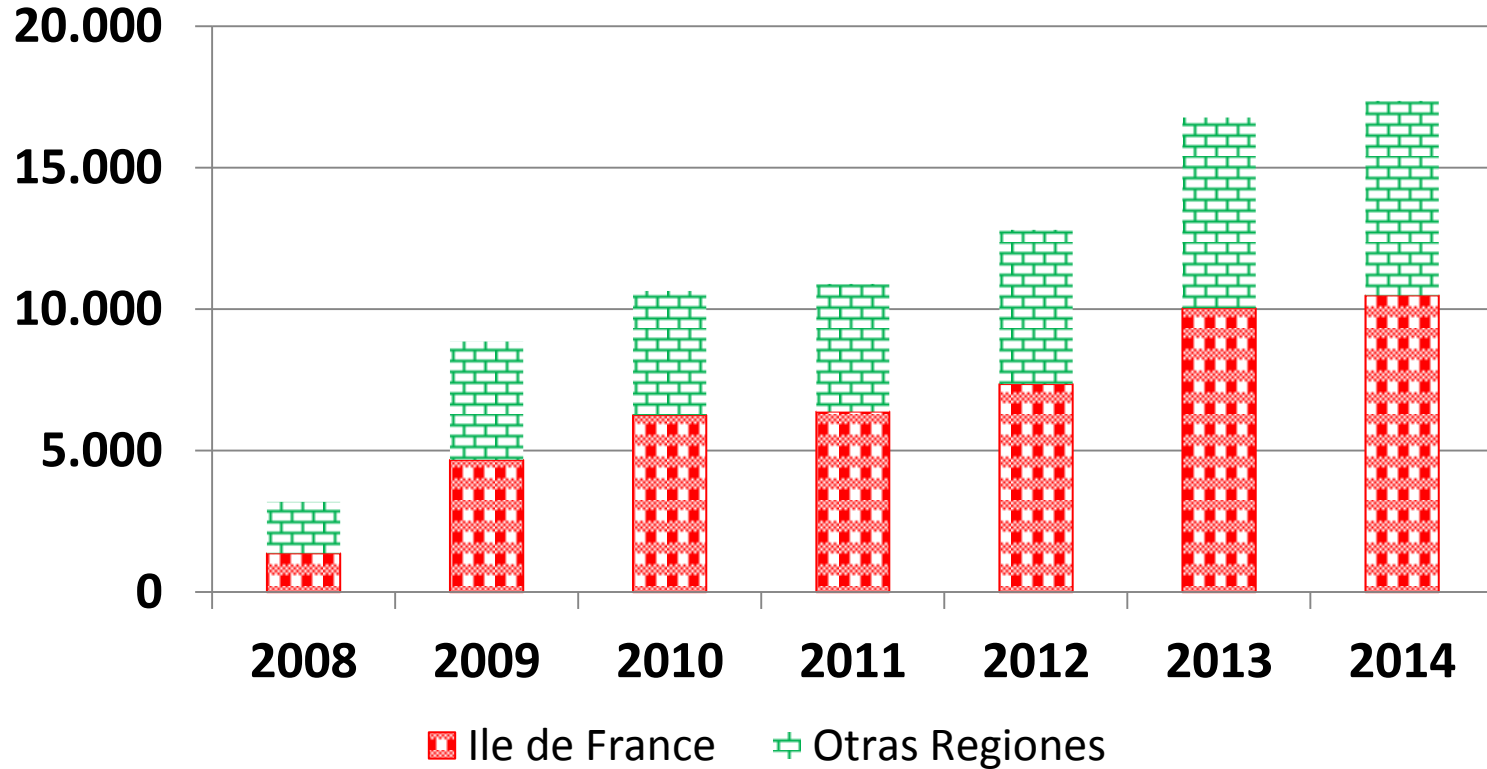
**163 000 Aprobaciones DALO**





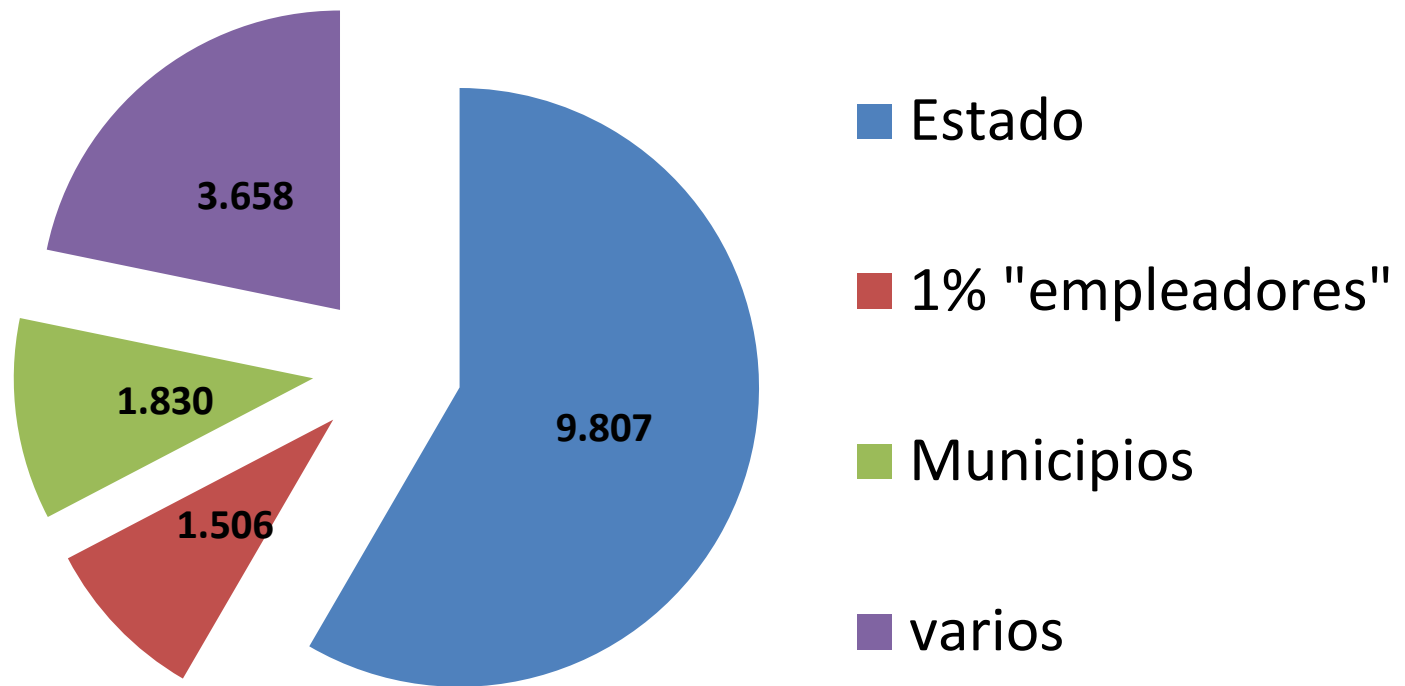
# 80 541 unidades familiares realojadas en 7 años

Unidades familiares DALO



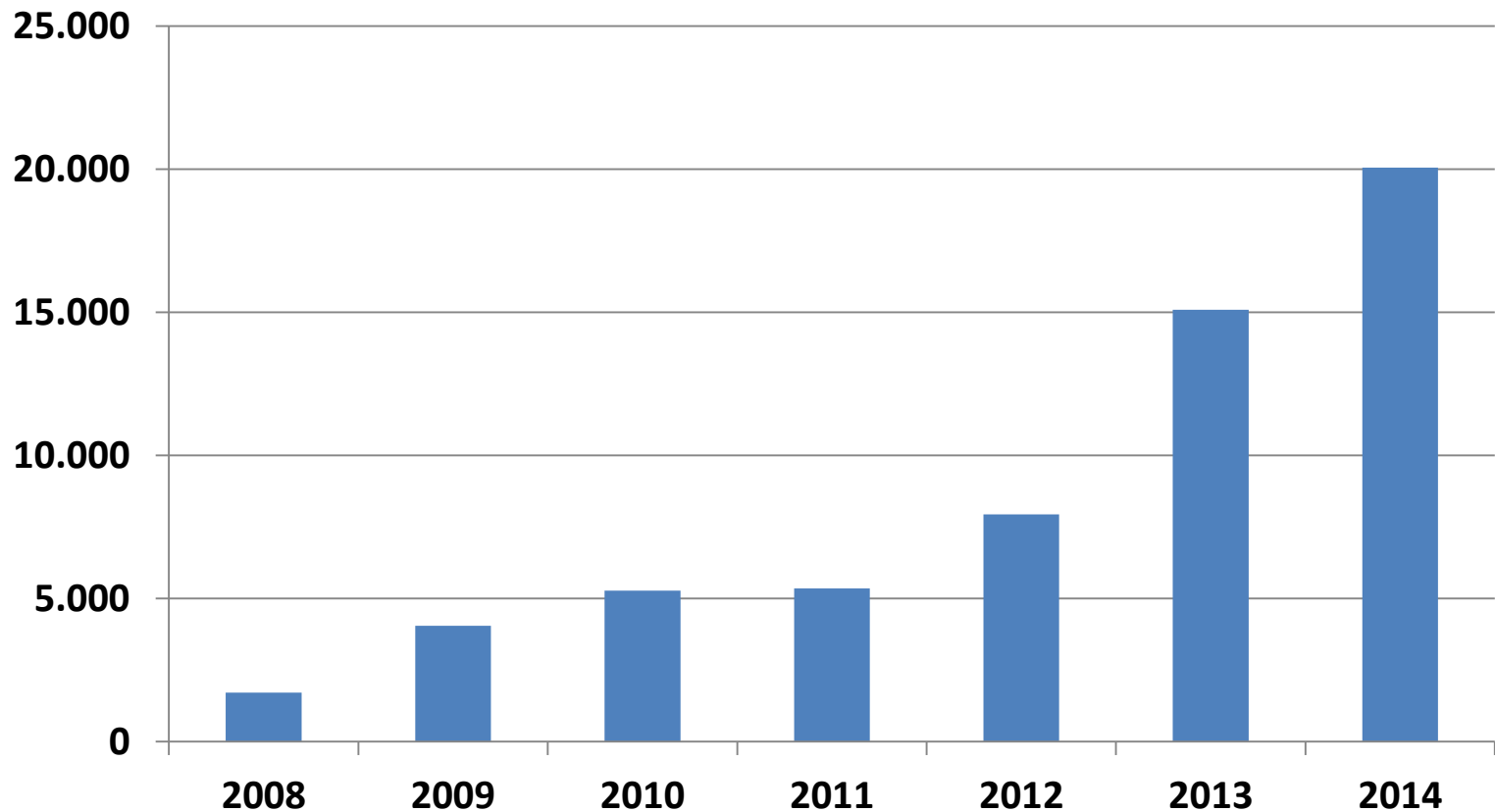
# ¿Qué soluciones de realojamiento ?

## Realojos 2014



# 59 502 DALO a la espera de viviendas ...

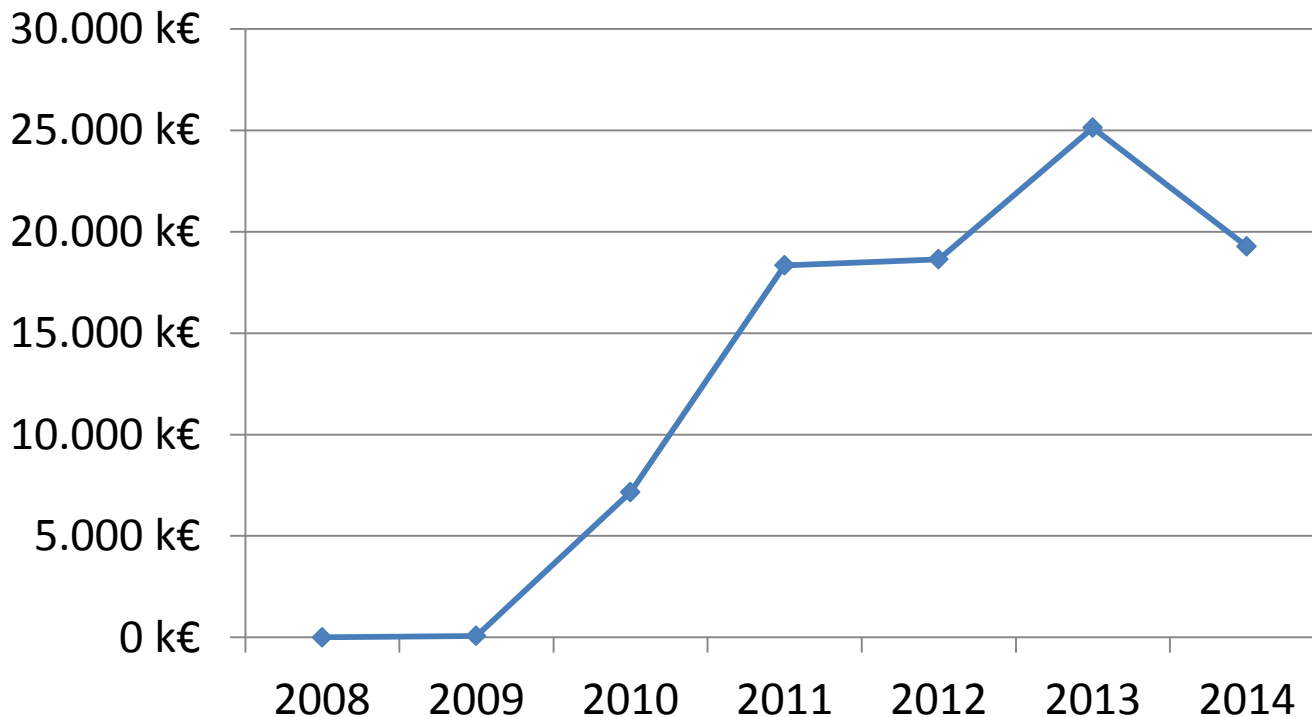
## Unidades familiares DALO sin alojamiento



# Recurso y contencioso

- 13 000 recursos al tribunal administrativo en 2014
- 8377 condenas al Estado en 2014

**Astreintes / Multas k €**



# Un mecanismo de aceleración de las respuestas a las solicitudes de familias en situación difícil

- Muy utilizado en los mercados « tensos »
  - Oferta limitada en alquiler social, alquiler privado caro (Île de France, Costa Azul)
- Poco utilizado
  - En las ciudades que tienen una oferta equilibrada en alquiler social y otros productos
- Funciona gracias a
  - Dinamismo de la producción de alquiler social (+ 80 000 /año)
  - Las reglas de atribución con reservas para el Estado y las colectividades locales **18% del parque de viviendas en alquiler social en Francia**

# ¿Una herramienta que descansa en el alquiler social a reorientar hacia la oferta privada?

*EIDALO, una herramienta de gestión de crisis en Île de France*

*Un acelerador de oferta en los mercados equilibrados que disponen de una oferta de viviendas diversificada*

	Francia	Incluida Île de France	
Solicitudes recibidas	476 706	297 873	62%
Solicitudes estudiadas	436 503	263 842	60%
DALO concedidos	159 474	95 924	60%
<b>Unidades familiares realojadas</b>	<b>82 028</b>	<b>47 648</b>	<b>58%</b>
Son objeto unidades familiares	17 944	4 263	24%