

AJDA 2007 p.57**Un droit au logement « opposable »****Yves Jégouzo**

A nouveau, voici le « droit au logement » sous les pleins feux de l'actualité. Il faut bien écrire « à nouveau » car le droit au logement est une vieille affaire : voilà plus de 25 ans que la loi du 6 juillet 1989 a proclamé que le « droit au logement est un droit fondamental » et plus de dix ans que le Conseil constitutionnel en a fait, dans une décision du 18 janvier 1995, « un objectif de valeur constitutionnelle ». Depuis, ce sont au moins sept lois, 1990 (loi Besson), 1991 (loi d'orientation sur la ville), 1995 (diversité sociale de l'habitat), 1996 (pacte de relance pour la ville), 1998 (lutte contre les exclusions), 2000 (loi SRU) et enfin 2006 (loi ENL) qui, d'une manière ou d'une autre, tournent autour de la question du droit au logement, de sa définition et de sa mise en oeuvre. Ce qui conduit à se demander si la solution du problème - et il est de taille - est dans la multiplication des lois ou s'il n'est pas plutôt dans leur application ! Peu importe : l'encre de la dernière loi est à peine sèche que l'on en annonce une huitième. Mais, il est vrai qu'il s'agira cette fois d'affirmer un droit au logement « opposable ».

Depuis cette annonce les questions affluent. On passera rapidement sur certaines. Sur celle de savoir qui seront les titulaires de ce droit ? Les sans-logis certes. Mais ceux qui vivent dans des conditions d'insalubrité reconnues, ceux qui sont logés dans des conditions « indécentes » d'éloignement de leur lieu de travail pour des raisons dues au dérèglement du marché immobilier pourront-ils prétendre exercer cette créance nouvelle ? On ne s'attardera pas non plus sur la question du logement auquel peut prétendre le titulaire du droit au logement, de sa taille, de sa localisation. On ne fera enfin qu'évoquer la question qui est pour l'instant au centre des débats, celle du débiteur que pourra actionner le titulaire de ce nouveau droit : l'Etat bien sûr qui est garant de la solidarité nationale et de la cohésion sociale mais aussi les collectivités territoriales seules capables de mettre en oeuvre une gestion de proximité de l'accès au logement.

Mais une question plus globale se pose qui concerne le statut du propriétaire des logements auxquels on pourra prétendre.

Si ce propriétaire est une personne privée l'accès au logement résultera normalement d'un accord du propriétaire quitte à ce que la puissance publique incite celui-ci à louer son bien par des moyens fiscaux ou financiers. Mais il n'y a ici aucune nouveauté, les mesures visant à créer un parc locatif social privé étant déjà légion. Ou bien faudra-t-il généraliser le recours à des techniques unilatérales telles que la réquisition ? Mais elles existent déjà et n'ont connu, en l'état du droit, qu'un succès très marginal ; leur extension, en dehors de circonstances aussi exceptionnelles que le dernier conflit mondial, poserait, à n'en pas douter de sérieux problèmes au regard du droit de propriété tel qu'il est actuellement garanti par le droit européen.

Le droit au logement ne peut donc être opposé de manière effective qu'aux personnes publiques et, notamment, aux organismes de logement social propriétaires de l'essentiel du parc de logements locatifs. Or, de multiples contradictions guettent ici le législateur. Peut-on dans le même temps proclamer ce droit au logement et annoncer l'objectif de vendre à leurs occupants les logements sociaux, ce qui en fait alors des propriétés privées auxquelles, par nature, le droit au logement sera difficilement opposable ? Peut-on poursuivre la politique par ailleurs légitime de rénovation urbaine qui conduit à détruire une bonne partie des logements sociaux les plus accessibles ? Peut-on affirmer conjointement un droit au logement opposable et l'objectif de mixité sociale qui conduit à sélectionner les accédants en fonction d'autres critères ? Que le législateur prenne donc garde à ne pas jouer au don Quichotte !

Mots clés :**DROIT ET LIBERTE FONDAMENTAUX** * Droit au logement

Copyright 2015 - Dalloz – Tous droits réservés