

## LA CNL et le Droit au logement opposable

Il ne peut y avoir un droit au logement opposable sans un droit au logement pour tous réellement effectif et sans une rupture radicale opérée avec les politiques précédemment menées par les gouvernements successifs.

La CNL milite pour le droit au logement de qualité pour tous car elle considère que ce droit est de même nature que des droits existants comme le travail, la santé, l'éducation, etc. L'existence réelle du droit au logement est un élément déterminant de la protection sociale, de l'exercice réel de la solidarité nationale, de la lutte contre la ségrégation et les exclusions.

Si des dispositions comme la liberté de choix entre le locatif et l'accèsion à la propriété, l'individuel ou le collectif, la localisation, une dépense logement en rapport avec les revenus familiaux restent déterminants dans la mise en œuvre de ce droit, il reste que dans une situation de crise économique et sociale pesant lourdement plus particulièrement sur les exclus et les plus modestes, la possibilité pour chaque famille de satisfaire ce droit élémentaire se pose en termes différents.

Cette difficulté a son origine d'une part dans la crise profonde que connaît le logement, particulièrement son secteur social, d'autre part dans les choix économiques et sociaux privilégiant la rentabilité financière au détriment de la satisfaction des besoins. Le logement, le foncier sont devenus des éléments importants de la spéculation.

Des dispositifs ont été mis en place dans le processus d'attribution des logements sociaux, le numéro unique d'enregistrement de la demande, les plans départementaux pour le logement des plus défavorisés, pour autant les possibilités d'accéder à un logement locatif social sont devenues de plus en plus difficiles.

### État des lieux

La situation du mal logement a augmenté rapidement ces dernières années, comme en témoigne l'accroissement du nombre des sans domicile fixe (estimé à plus de 100 000), le développement de l'habitat précaire (camping, parking, hébergements en principe temporaires, logement indécents ou insalubre). Celui-ci concerne plusieurs centaines de milliers de personnes, le nombre croissant de demandeurs de logements sociaux estimés à 1 400 000. Cette exclusion d'un

logement pérenne concerne également aujourd'hui des travailleurs pauvres bénéficiaires d'un emploi et d'un salaire.

La tension sur le marché locatif est due au libéralisme économique appliqué au logement et au foncier. Depuis plus de 10 ans, le choix des gouvernements successifs de privilégier le secteur locatif privé au détriment du secteur social se traduit par une production de logements véritablement sociaux très insuffisante ; on estime le retard ainsi pris à plus de 900 000 logements de type HLM manquant. Cette situation risque de s'aggraver dans les prochaines années du fait de la montée en régime de la démolition des logements sociaux ainsi que du développement de la vente HLM.

Le secteur locatif privé est largement favorisé par l'octroi de subventions et d'exonérations fiscales, il ne produit pas pour autant des logements à loyers maîtrisés adaptés aux familles de conditions modestes ; bien au contraire ce patrimoine est, sauf exception, inaccessible aux populations exclues du droit au logement. Par ailleurs le développement de la ségrégation avant la conclusion du contrat constitue une véritable barrière pour exclure les plus pauvres, les plus fragiles, les immigrés.

C'est pour tenir compte de la situation de blocage persistant et de dégradation rapide de la qualité de l'offre locative pour les familles les plus en difficulté que le concept de droit au logement opposable a été porté par des associations oeuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement d'aide aux familles en difficulté. Pour les promoteurs de ce concept, il s'agissait d'une part de faire le constat que les mécanismes et l'offre existant ne répondaient pas à la situation d'urgence, d'autre part de franchir une étape dans la constitution d'un droit réel dont pourraient être bénéficiaires d'abord les familles en ayant le plus besoin (sans-logis, hébergés, familles monoparentales etc.)

### **Position de la CNL**

*La CNL milite activement pour un droit au logement pour tous effectif, dans ses propositions, elle insiste sur l'urgence de la nécessité de donner la priorité à la construction et l'attribution de logements sociaux, en priorité pour les plus défavorisés. Elle considère que le droit au logement opposable peut être un instrument efficace pour l'accès à un logement durable.*

*Nous développons une conception de la politique du logement et particulièrement du logement social qui nous conduit à considérer que le concept de logement opposable n'est pas une fin en soi mais un outil nécessaire à la mise en œuvre du droit au logement dans la définition que la CNL donne de celui-ci.*

*Pour la CNL, il est nécessaire d'éclaircir le contenu du droit au logement opposable par une série de postulats qui pour nous sont incontournables :*

- *Pour nous, le logement social doit être source de la diversité dans son occupation, nous ne partageons pas une vision réductrice qui réserverait ce patrimoine en exclusivité aux plus défavorisés. Nous militons pour plus de mixité dans l'occupation et les statuts d'habitation ; à cet égard, nous sommes favorables à une augmentation des plafonds de ressources.*

- *L'État doit être le garant de l'exercice de la solidarité nationale dans le domaine du logement, de l'habitat. La responsabilité du politique (gouvernement, parlement) est totalement engagée à partir des choix politiques, économiques et sociaux effectués. C'est ainsi qu'il est responsable de la mise en œuvre de la priorité au logement social, de la pérennité, de l'efficacité de son financement, du cadre législatif.*
- *Pour mettre en œuvre le droit au logement pour tous ainsi que le droit opposable dans le cadre d'une politique radicalement différente, il est nécessaire de créer un outil permettant à la puissance publique de jouer totalement son rôle. La CNL revendique la création d'un service public national et décentralisé du logement et de l'habitat et la constitution d'un pôle public de financement du logement social.*
- *L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains doit être rigoureusement appliqué par toutes les collectivités locales concernées. Il serait injuste que la mise en œuvre du droit au logement opposable ne concerne que les territoires ayant fait le choix du locatif social. Il faut être plus contraignant vis-à-vis des collectivités réticentes en créant des obligations de construire ou d'acquérir du logement social, par exemple le préfet pourrait imposer la construction de 25 % de logements sociaux dans tout programme immobilier comportant 10 logements à construire.*
- *Pour que le droit au logement opposable soit efficace, il doit être incompatible avec les saisies, les expulsions, les opérations de démolition, la vente HLM ainsi que la remise en cause, même partielle, des statuts d'occupation.*

*Pour sa part, la CNL considère que la mise en œuvre du droit au logement opposable ne peut se concevoir sans une relance importante de la construction locative réellement sociale (PLAI, PLUS) estimée à 180 000 logements par an pour les cinq années à venir.*

*Elle estime également que les secteurs locatifs concernés par ce droit nouveau sont le secteur social ainsi que le secteur privé quand celui-ci bénéficie de subvention, d'une exonération fiscale de l'État ou de tout autre établissement public. La gestion des attributions de logements à partir de plafonds de ressources et de loyers compatibles avec les revenus des demandeurs serait confiée au Service public décentralisé. Les droits des réservataires seraient respectés, le contingent préfectoral serait réintégré.*

*Avant d'entamer la phase judiciaire pour l'exercice de ce droit, il est indispensable d'assurer une information pleine et entière du demandeur sur le déroulement de la procédure, les voies de recours possibles. Il importe dans un premier temps de faire vivre les dispositifs existants : la saisine de l'autorité judiciaire serait engagée à l'encontre de l'Etat responsable de la politique du logement ; toutefois dans le cas du Service public national et décentralisé, l'Etat, dans des conditions à définir, pourrait se décharger de son obligation vers les collectivités territoriales délégataires.*