



MOTION COMMISSION LOGEMENT

CONGRES SAF 10 ET 11 NOVEMBRE 2023

Garantir l'effectivité du droit au logement et lutter contre l'habitat indigne

Le SAF rappelle que le droit fondamental au logement résulte des textes suivants actuellement en vigueur :

- **Loi du 31 mai 1990** « *Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir* »..
- **Décision du 19 janvier 1995 du Conseil Constitutionnel** : « *La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle .* »
- **Loi du 29 juillet 1998 qui** « *tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.*»
- **Loi du 7 mars 2007** « *Le droit à un logement décent et indépendant, mentionné à l'article 1er de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.* »

Des droits fondamentaux condamnés à rester virtuels ?

- **Le droit à l'hébergement est un droit inconditionnel** qui est pourtant condamné à rester trop souvent virtuel. La France compte aujourd'hui 330.000 personnes sans domicile (en hausse de 130 % par rapport à 2012) et seulement 205.000 places d'hébergement. On estime que chaque jour 6.000 personnes, dont 1.800 enfants, dorment dans la rue malgré un appel au 115, faute de places disponibles.

- **Le droit au logement opposable** institué par la loi est simultanément sous utilisé et saturé. Alors même qu'il est établi que ce mécanisme est sous-utilisé et que nombre de ménages qui pourraient être déclarés prioritaires n'en font pas la demande, 93 116 ménages reconnus prioritaires sont toujours en attente d'un logement (dont 90 % en dehors des délais légaux).

- **Le parc social** apparaît particulièrement déconnecté des besoins réels : fin 2022, 2.400.000 ménages étaient en attente d'un logement social, soit une hausse de 7% par rapport à 2021.

- **La garantie de jouissance d'un logement décent** n'est pas respectée et la crise du logement fait le lit de l'habitat indigne et indécent. Selon la Fondation Abbé Pierre, 4.148.000 personnes sont mal-logées aujourd'hui en France, dont plus de deux millions vivent dans un logement ayant au moins l'une des caractéristiques suivantes : absence d'eau courante, de douche, de WC intérieurs, d'un coin cuisine, ou d'un moyen de chauffage ou une façade très dégradée.

- **Le coût du logement en France** : 2.713.000 ménages sont en situation d'effort financier excessif au regard de leurs revenus. La situation du marché locatif est particulièrement tendue dans de nombreuses zones et aggravée par l'augmentation des locations touristiques, dont le rendement est beaucoup plus attractif pour les propriétaires.

Administration, police, justice : en manque de moyens et d'ambition

La police administrative paraît souvent dépassée : ainsi, les services communaux d'hygiène et de salubrité ont souvent du mal à traiter convenablement et dans des délais raisonnables les signalements qui leur sont adressés. Cette situation est particulièrement visible dans les territoires les plus touchés par le mal-logement.

Les caisses d'allocations familiales qui pourraient constituer un levier efficace dans la lutte contre les logements indécents, et a fortiori contre les logements indignes, sont loin de remplir leur mission en la matière. Non seulement, de trop nombreux taudis continuent à être subventionnés par des allocations de logement en dépit des dispositifs existants, mais l'absence de transparence et de procédure contradictoire aboutit à priver illégalement de nombreux ménages de leurs prestations, les mettant par là-même en difficulté par rapport à leurs bailleurs et augmentant artificiellement les expulsions locatives.

La réponse pénale contre les marchands de sommeil reste exceptionnelle, non seulement par manque de moyens humains et financiers, mais aussi par manque de formation interne et de mobilisation des services, notamment dans les services de police.

La justice civile, les Juges des Contentieux de la Protection pâtissent en première ligne du délabrement du service public de la justice. Il en résulte des délais excessivement longs, et un traitement expéditif des dossiers qui s'accompagne trop souvent d'une exigence probatoire démesurée pour les locataires victimes de mal-logement qui sont les plus précaires.

L'indemnisation des préjudices résultant du mal logement est manifestement mal appréciée et sous-estimée par les juridictions. Les juridictions semblent trop souvent occulter les conséquences entraînées par un logement contraire à la dignité humaine ou par l'absence de logement (emploi, éducation des enfants, santé, vie privée...)

La barémisation de référence de l'indemnisation par les tribunaux administratifs, en cas de carence de l'Etat à proposer un logement aux personnes reconnues prioritaires pour être logées en matière de DALO, à raison de 250 € par an et par personne est absolument choquant et inadmissible.

Une action publique à contre-courant

Le Président de la République a affirmé en 2017 : « *La première bataille est de loger tout le monde dignement et il n'y aura plus une personne dans la rue à la fin de l'année* ».

Le SAF constate que cet engagement n'a jamais été tenu dès le début du premier quinquennat et par la suite.

La baisse immédiate des APL dès le premier trimestre 2018 était un signal révélateur de la réelle volonté du gouvernement.

Depuis 2017, le silence et l'inaction du gouvernement contre le mal-logement sont tristement notables. Pire, l'action publique vient aggraver la crise du logement.

Loin d'augmenter les dispositifs d'hébergement d'urgence à la hauteur des besoins, ceux-ci ne font que stagner, et ce n'est qu'in extremis que le gouvernement a renoncé à fermer des places d'hébergement en 2023.

L'action publique semble moins se soucier des personnes à la rue que de veiller à ne pas les rendre trop visibles, au point que les sans-abris sont aujourd'hui éloignés d'Île-de-France à l'approche des Jeux Olympiques et Paralympiques.

De même, les bailleurs sociaux ne cessent de voir leurs ressources amputées et diminuées, depuis ces 6 dernières années, ce qui non seulement freine la construction de nouveaux logements, mais vient également limiter l'entretien du parc existant alors même que celui-ci compte des exemples flagrants d'indécence et d'habitat indigne.

Mais le gouvernement et la majorité sont allés encore plus loin en adoptant, avec le soutien de la droite et de l'extrême droite, la loi Kasbarian-Bergé, visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite loi anti-squat, dont les dispositions déséquilibrent gravement les rapports locatifs et le droit à la protection du domicile.

Ce texte poursuit une double logique : criminaliser la pauvreté et restreindre le contrôle du juge, ce qui a été dénoncé le 30 mars 2023, dans une note adressée au ministre des affaires étrangères par les rapporteurs spéciaux de l'ONU sur le logement convenable, l'extrême pauvreté et les droits de l'homme

Il s'agit tout d'abord de faire des occupants sans droit ni titre de véritables délinquants, y compris pour les locataires contraints, faute de relogement, de se maintenir après une ordonnance d'expulsion pour dette locative.

Il s'agit ensuite de faciliter les procédures d'expulsions extra-judiciaires et de limiter l'office du juge qui ne peut plus, si le locataire ne le demande pas expressément à l'audience, accorder d'office des délais de paiements et suspendre la résiliation du bail, comme le prévoyait la loi du 6 juillet 1989, lorsqu'il s'agit de prendre en compte les droits fondamentaux des occupants.

De telles dispositions vont non seulement aggraver la crise du logement en augmentant fortement les expulsions domiciliaires dans un contexte où la puissance publique n'arrive déjà pas à répondre à ses obligations en termes de logement social et d'hébergement, mais elle va aussi aggraver le déséquilibre des rapports locatifs entre locataires et bailleurs, faisant ainsi le lit de l'habitat indigne, de l'exploitation de l'indécence et l'augmentation des marchands de sommeil.

En conséquence le SAF demande :

A titre préalable :

- L'abrogation de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

Pour lutter contre la crise du logement :

- Un renforcement du contrôle et des sanctions à l'encontre des communes ne respectant pas leurs obligations en matière de logement sociaux issues de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Une politique volontariste des collectivités publiques contre les logements vacants et les locations touristiques dans les zones tendues
- L'interdiction d'expulsion pour dette locative sans possibilité de relogement
- L'interdiction d'expulser des personnes prioritaires au DALO en attente de proposition de logement
- L'augmentation immédiate de places en hébergement correspondant aux besoins et leur attribution sans discrimination, notamment au regard de la situation administrative des personnes

Pour lutter contre l'habitat indigne et indécent :

- La possibilité pour les maires d'assortir leur mise en demeure en matière d'hygiène et de santé d'une astreinte administrative
- Le contrôle systématique de la salubrité des logements après la main levée d'un arrêté de mise en sécurité et avant réintégration des locataires
- L'instauration d'un contrôle régulier de la décence des logements à l'image du contrôle technique des véhicules
- Un mécanisme de conservation des APL en cas de non-décence des logements du parc social à l'image de ce qui existe aujourd'hui pour ceux du parc privé.