

UNE CONSTRUCTION LÉGISLATIVE ORIGINALE

Sans doute parce qu'il n'a jamais été inscrit dans la Constitution française au rang des droits économiques, sociaux et culturels, le droit au logement a pu faire l'objet d'une construction législative originale, débarrassée de tout cadre formel préétabli. Né de la révélation de l'ampleur des exclusions dans et par le logement au cours de la décennie 1980-1990, il émerge au confluent du droit des baux et de la législation sociale. En fondant sa reconnaissance sur le principe de dignité de la personne humaine, le Conseil Constitutionnel (1) a contribué à émanciper cette « exigence d'intérêt national » du droit de propriété, avec lequel elle doit être conciliée, et à lui ouvrir un champ normatif beaucoup plus vaste que celui des rapports locatifs.

Initialement voué au rééquilibrage des relations entre bailleur et preneur (2), le droit au logement assure aux locataires et sous-locataires des droits à un minimum de stabilité, de confort, d'habitabilité et de décence. Mais l'aspiration à la dignité ne peut se satisfaire de la privation, pour une part non négligeable de la population, d'un logement décent ; la reconnaissance « du droit à une aide de la collectivité pour y accéder ou s'y maintenir » (3) ouvre donc la voie à une prise en compte de la diversité des situations liées au logement, indépendamment du statut des occupants et à un traitement prioritaire des demandes émanant des personnes ou des familles sans logement, mal logées ou éprouvant des difficultés économiques et sociales.

De ce fait, la responsabilité de la mise en œuvre de ce droit ne pouvait incomber aux seuls propriétaires : l'ensemble du corps social est appelé à se mobiliser, au nom d'un « devoir de solidarité nationale », afin d'assurer aux plus démunis « la possibilité de disposer d'un logement décent », qualifiée d'objectif constitutionnel. La compétence logement étant

fragmentée, cette mobilisation doit s'incarner dans des dispositifs partenariaux spécifiques (4) ou plus généraux, relatifs aux politiques locales de l'habitat (5), auxquelles sont assignés des objectifs d'accueil des personnes défavorisées, mais aussi de mixité. Cependant, lorsque, dans certains contextes de crise, ces objectifs s'avèrent inconciliables, les dispositifs reposant sur la mobilisation volontaire des acteurs révèlent alors leurs limites. Si l'État se départit de sa responsabilité en tant que garant de la mise en œuvre du droit au logement, comme le projet de réforme de la décentralisation semble l'annoncer, alors aucune instance de régulation ne sera en mesure d'opérer les arbitrages nécessaires en corrigeant les dysfonctionnements des marchés du logement.

Le droit au logement n'ayant pas été conçu comme un droit subjectif (6), ni les rares possibilités de recours juridictionnel (7), ni les non moins rares solutions de médiation (8) ouvertes à ses bénéficiaires, d'une portée pratique très limitée, ne seront alors à même d'assurer efficacement le respect de cette dignité élémentaire à laquelle tendait sa reconnaissance.

Françoise Zitouni,

*Maître de Conférences à la Faculté
de Droit d'Aix-Marseille*

(1) Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995.

(2) Loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

(3) Loi du 31 mai 1990 modifiée, relative au droit au logement.

(4) Les Plans départementaux et les Fonds de Solidarité pour le Logement qu'ils instituent.

(5) Programmes locaux de l'habitat, Conférences intercommunales du logement...

(6) Alors que le droit objectif désigne l'ensemble des règles qui régissent la vie en société, le droit subjectif renvoie à l'ensemble des prérogatives dont dispose l'individu dans le cadre du droit objectif.

(7) Pour faire respecter l'obligation de délivrance d'un logement décent, en particulier.

(8) Une commission de médiation vise à garantir l'égal traitement des demandeurs de logements locatifs sociaux.