

Note de synthèse (2ème concours)

Rédigez, à partir des documents joints, une note de synthèse de quatre pages environ, relative au droit au logement opposable.

LISTE DES DOCUMENTS

- Document n° 1 : Article paru dans l'Express du 12 février 2009 intitulé «Mal-logés : un toit, c'est la loi ! »*
- Document n°2 : Droit au logement opposable, acte II – Etudes parues dans AJDA - 23 mars 2009*
- Document n° 3 : Commentaires suite à une décision du tribunal administratif de Paris le 20 mai 2008 Revue loyers et copropriété juillet - août 2008*
- Document n°4 : Extraits de la loi n° 2007 - 290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale*
- Document n° 5 : Article paru dans la revue Loyers et copropriété « vers une effectivité du droit au logement opposable » décembre 2007*
- Document n°6 : Note relative au décret du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation
Revue Loyers et Copropriété février 2008*
- Document n°7 : Article concernant les conditions de permanence de la résidence des bénéficiaires du droit à un logement décent et indépendant paru dans la revue Loyers et Copropriété en novembre 2008*
- Document n°8 : Extraits de la circulaire en date du 4 mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale*
- Document n° 9 : Article paru dans Libération en date du 3 février 2009 intitulé « Le droit au logement opposable reste confiné »*
- Document n°10 : Article paru dans Libération du 15 mai 2009 intitulé « Don Quichotte qui doutent»*
- Document n°11 : Modèle de formulaire de recours devant la commission de médiation*

Note : 15/20

Le droit au logement opposable

Proclamé droit fondamental et objectif à valeur constitutionnelle, le droit à un logement décent et indépendant a été dénoncé par différentes associations comme étant ineffectif. La réalisation d'opérations médiatiques en 2006, telles que la mise en place de « villages de tentes » a abouti à la création d'un droit au logement opposable par le biais de la loi du 5 mars 2007, dite loi DALO. Cette loi garantit un droit à un logement décent et indépendant à toute personne résidant de façon régulière et permanente sur le territoire national et qui n'est pas en mesure d'y accéder ou de s'y maintenir par ses propres moyens.

Si la garantie juridique du droit opposable au logement offerte par ce dispositif est bien réelle (I), l'effectivité de ce droit n'en demeure pas moins encore fragile (II).

I – Le droit au logement : une opposabilité juridique réelle

La loi DALO met en place un dispositif juridique innovant en confiant la reconnaissance du droit au logement opposable, dans un premier temps, à une autorité non juridictionnelle (A), puis, dans un second temps, au juge administratif dans le cadre d'un recours contentieux (B).

A – L'opposabilité amiable devant la commission de médiation

La loi DALO crée une commission de médiation dans chaque département. Cette instance peut être saisie par tout demandeur d'un logement social ordinaire ou d'un accueil dans une structure d'urgence si ses moyens personnels ne lui permettent plus d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent et indépendant. La commission est saisie par le demandeur par le biais d'un formulaire type auquel tous les justificatifs utiles doivent être annexés. Le demandeur doit être dans une situation d'urgence ou n'avoir reçu aucune proposition adaptée à sa demande de logement social après un délai déterminé. Il peut bénéficier, tout au long de la procédure, de l'assistance d'une association agréée sur le plan départemental et œuvrant pour le logement des personnes défavorisées ou en situation d'exclusion.

La commission de médiation est composée de représentants de l'Etat, des communes et du département, des bailleurs et des responsables des structures d'hébergement du département, des associations de locataires et des associations agréées pour l'insertion ou le

logement des personnes défavorisées. La commission de médiation examine le dossier et établit le caractère urgent, prioritaire, ou non, de la situation. Elle rend une décision motivée qui est notifiée au requérant. Cette décision fait grief et est susceptible d'un recours pour excès de pouvoir. La décision est prise à la majorité simple des membres présents. Lorsque la commission rend une décision favorable, le préfet est tenu d'effectuer une proposition de logement dans un délai de six mois. A défaut, le requérant pourra saisir le juge administratif. Seul le recours pour excès de pouvoir est ouvert en cas de décision défavorable déclarant la demande non prioritaire.

B – L'opposabilité de plein contentieux devant le juge administratif

Seul le requérant ayant saisi la commission de médiation de son département, bénéficiant d'une décision favorable de cette instance et n'ayant fait l'objet d'aucune proposition de logement dans un délai de six mois à compter de la notification de cette décision, se voit ouvrir un délai de quatre mois pour saisir le juge administratif. La situation est alors examinée par un juge unique dans un délai de deux mois sans conclusion du rapporteur de la république. Toutefois, le juge peut décider d'écarter cette procédure simplifiée et de renvoyer devant la formation plénière. Le requérant bénéficie toujours du droit à l'assistance par une association agréée et le ministère d'avocat demeure facultatif. Le juge doit statuer rapidement et ne revient pas sur le dossier présenté à la commission de médiation. Il vérifie l'existence de la décision de la commission, apprécie le caractère continu de l'urgence de la situation ainsi que l'absence d'offre de relogement. Si les critères sont réunis, il va alors enjoindre l'Etat de reloger la personne et peut assortir sa décision d'une astreinte. Ce dispositif consacre donc une obligation de résultat pour l'Etat, le juge n'appréciant pas les contingences matérielles ayant empêché la proposition d'un logement adapté.

La décision du juge administratif n'est pas susceptible d'appel et peut seulement faire l'objet d'un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat. Elle a pour effet de contraindre l'Etat sans tenir compte de l'état réel des logements disponibles. Aussi, si la saisine amiable de la commission de médiation puis le recours juridictionnel devant le juge administratif garantissent une reconnaissance juridique de l'opposabilité du droit au logement décent et indépendant, l'effectivité de ce droit demeure aujourd'hui encore fragile.

II – Le droit au logement opposable : une effectivité fragile

Parallèlement aux garanties juridiques, la loi DALO met en place un comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable qui, par le biais de ses rapports annuels et de ses propositions, contribue à garantir l'effectivité de droit, en mettant notamment en exergue l'indispensable modification de la situation matérielle du logement en France (A), mais aussi la nécessité de revoir les méthodes de travail et d'intervention (B).

A – L'indispensable révision du parc immobilier disponible.

La loi DALO fixe des objectifs précis quant à l'augmentation des places d'hébergement d'urgence sur l'ensemble du territoire français et y alloue d'importants moyens financiers. Elle prévoit également des allègements de charge pour la création de logements sociaux. Elle impose également des prélèvements financiers aux communes qui ne respecteraient pas leurs obligations et affectent les sommes récupérées au titre des astreintes

prononcées par le juge à un fonds d'aménagement urbain. Ces dispositions visent à accroître l'offre de logements sociaux.

Toutefois, le comité de suivi ainsi que les associations soulignent la nécessité d'accentuer les efforts sur un travail de classification des besoins en logements sociaux. Ils notent des avancées importantes, mais regrettent notamment le manque d'entretien ou de rénovation du patrimoine existant ainsi que l'absence de dispositif spécifique pour la région Ile de France qui concentre à elle seule 40 % des personnes concernées par le droit au logement opposable. La création d'une autorité organisatrice du logement en Ile de France serait une avancée considérable, tout comme la modification des méthodes d'intervention.

B – La nécessaire modification des méthodes d'intervention

La proclamation du caractère opposable du droit au logement ne suffit pas à faire travailler en synergie l'Etat et les collectivités territoriales ainsi que l'Etat et les organismes privés. Malgré la création d'outils statistiques ou conventionnels devant rapprocher les différents acteurs et décideurs du droit au logement, les besoins ne semblent pas encore suffisamment identifiés. La gestion du logement est encore cantonnée au plan départemental et ne s'étend pas à une dimension régionale. Les procédures d'expulsion ne sont pas encore anticipées et donnent lieu, tout comme la fermeture des hébergements d'urgence en période estivale, à des situations d'exclusion importantes.

De même, on constate des inégalités importantes d'information sur le territoire quant au droit au logement opposable, seul un dixième des dossiers envisagés ayant été réellement déposé devant les commissions de médiation. Il apparaît nécessaire de faire apparaître ce droit comme un élément essentiel pour les personnes en charge de l'accompagnement social des exclus et d'accentuer les moyens humains afin de résoudre les lourdeurs administratives entraînant des disparités de traitement des requêtes sur le territoire.

Enfin, l'opinion publique s'étant désintéressée du « mal logement », on peut s'interroger sur la pérennisation du dispositif DALO et des ses concrétisations malgré un arsenal juridique innovant et conséquent.