

Logement : le nouveau projet de loi ne garantit pas l'effectivité du droit au logement pour tous.

Dans l'avis adopté le 28 mars 2024 « [Rendre effectif le droit au logement pour tous](#) »¹, la Commission nationale consultative des droits de l'homme (CNCDH) explique que des leviers normatifs existent en France pour organiser une solidarité nationale efficace et garantir l'effectivité du droit au logement pour toutes et tous, notamment les personnes les plus précaires.

La CNCDH y réaffirme l'utilité de la loi SRU pour garantir l'accès au logement. Elle appelle le gouvernement à préserver l'esprit de la loi et sa définition du « logement social », et à mettre en place les contrôles et dispositifs nécessaires au niveau local pour la mettre en œuvre.

La CNCDH réitère de surcroît sa recommandation formulée dès 2016 de garantir aux Établissements public de coopération intercommunale (EPCI) le rôle central dans le processus d'attribution des logements, car ils sont moins susceptibles d'être sujets aux pressions que les maires.

Si la CNCDH salue l'objectif affiché du projet de loi *pour développer l'offre de logements abordables* de faire en sorte que « *chacun [puisse] trouver un logement en fonction de ses revenus et de ses projets de vie* », elle est particulièrement inquiète de plusieurs dispositions prévues par le texte.

1. L'accès au logement abordable ne semble paradoxalement pas au cœur du projet de loi

Certes le projet de loi en l'état devrait contribuer à accroître l'offre de logements sociaux, mais il n'a pas pour objet premier de garantir l'accès au logement pour toutes et tous. La CNCDH s'inquiète de la précarisation accrue des locataires de logements sociaux que pourrait générer ce texte, en modifiant les règles d'attribution et de calcul des loyers. Vouloir proposer des logements abordables ne peut se faire sans prendre en considération la situation des ménages les plus pauvres qui ne peuvent même pas accéder ou demeurer dans un logement social.

2. La modification de la définition du « logement social » est dangereuse.

Le logement social est un élément clé de la solidarité nationale. La catégorie des logements dits « logements sociaux » ne saurait être à géométrie et définition

variables en fonction des contraintes des bailleurs sociaux, de l'Etat et de la difficulté de construire suffisamment de logements.

La prise en compte de la catégorie des « logements intermédiaires » dans le décompte des obligations SRU prévue dans le projet de loi risque d'aggraver encore le fossé, voire d'opposer, la partie de la population aux revenus moyens à une autre partie dont les revenus sont plus limités et ne peuvent pas financer un loyer plus important. La CNCDH recommande de ne pas introduire les « logements intermédiaires » dans le décompte des obligations SRU, sous peine de dénaturer l'esprit de l'article 55 de la loi.

3. L'accroissement du rôle des maires est inquiétant. [Dès son précédent avis sur le droit au logement adopté en 2016](#),

la CNCDH avait recommandé de renforcer les compétences des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Progressivement, les EPCI, considérablement moins soumis aux pressions que les maires, se sont imposés comme des acteurs clés de la politique du logement local, contribuant à assurer le droit au logement, l'équité territoriale entre les habitants et une cohérence entre différentes politiques publiques locales. La CNCDH juge très préoccupantes les dispositions du projet de loi visant à redonner du pouvoir de décision aux maires, faisant craindre l'usage de critère de « préférence communale » ou l'instrumentalisation du droit au logement à des fins électorales ou politiques.

4. La réhabilitation des logements sociaux est le grand absent du projet de loi.

Dans son avis de 2024, la CNCDH a pointé l'insuffisance des moyens mobilisés pour lutter contre l'habitat indigne et très dégradé. Elle déplore que le projet de loi ne propose aucune action pour faciliter la réhabilitation et la rénovation du parc social existant, et qu'il se conclue par ailleurs sur la manne financière que pourrait constituer la vente d'une partie du parc.

¹ Avis A – 2024 – 3, paru au Journal officiel du 7 avril 2024 (JORF n°0082, texte 55)