

## **Le droit humain à un logement convenable dans la loi 12/2023 du 24 mai sur le droit au logement en Espagne.**

### **Comparaison entre le texte finalement approuvé et les recommandations des Nations Unies.<sup>1</sup>**

María José Aldanas, coordinatrice de **Housing Rights Watch**  
Sonia Olea, chargée des droits de l'homme à **Caritas Espagne**.

#### **I. INTRODUCTION**

Il y a quelques mois, nous avons partagé, sur le site Web de Housing Rights Watch, une brève analyse de la communication que les *Rapporteurs spéciaux des Nations Unies (ONU) sur le logement convenable et sur l'extrême pauvreté et les droits de l'homme* ont envoyée au gouvernement espagnol en référence à son projet de loi sur le droit au logement.<sup>2</sup> La principale conclusion de cette consultation est qu'une réglementation longtemps attendue (la première dans la démocratie espagnole au niveau national) avait enfin vu le jour, mais qu'elle ne reflétait pas les éléments essentiels de l'application de la législation internationale en matière des droits de l'homme ratifiée par l'Espagne : élaborer et proposer des politiques de logement public avec une approche fondée sur les droits de l'homme (HRBA).

Nous tenons à souligner que l'approche fondée sur les droits de l'homme (HRBA)<sup>3</sup> est un cadre conceptuel pour le processus de développement humain qui se fonde sur les normes internationales en matière des droits de l'homme et qui vise spécifiquement à les promouvoir et à les protéger. Elle cherche à analyser les inégalités qui sont au cœur des problèmes de développement et à combattre les pratiques discriminatoires et les répartitions injustes du pouvoir qui entravent le développement et engendrent souvent la mise à l'écart de certains publics. En vertu de l'approche fondée sur les droits de l'homme, les plans, les politiques et les processus de développement sont ancrés dans un système de droits et d'obligations correspondantes établi par le droit international, s'agissant notamment des droits civils, culturels, économiques, politiques et sociaux, ainsi que du droit au développement. Cette approche englobe des principes relatifs aux droits de l'homme (universalité, indivisibilité, égalité et non-discrimination, participation, responsabilité) en mettant l'accent sur le renforcement des capacités des « détenteurs d'obligations » pour les aider à remplir leurs obligations et des « détenteurs de droits » pour leur permettre de faire valoir leurs droits fondamentaux.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> En janvier 2023, les mandats des Rapporteurs spéciaux des Nations Unies sur le logement convenable et sur la pauvreté extrême et les droits de l'homme ont fait une communication à l'État espagnol avec des recommandations concrètes pour le projet de loi sur le droit au logement. Ref: OL ESP 1/2023

<https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=27820>

<sup>2</sup> Espagne : Un projet de loi sur le droit au logement n'englobant pas d'approche fondée sur les droits de l'homme : <https://www.housingrightswatch.org/content/spain-draft-law-right-housing-without-human-rights-approach>

<sup>3</sup> Définition des Nations Unies : <https://unsdg.un.org/es/2030-agenda/universal-values/human-rights-based-approach>

<sup>4</sup> Note de l'auteur : pour plus d'informations sur le droit au logement sans approche fondée sur les droits de l'homme, voir Mazzucatto, M. y Farha L. (2023) "**The right to housing. A mission-oriented and human rights-based approach**"

[https://www.ucl.ac.uk/bartlett/publicpurpose/sites/bartlett\\_public\\_purpose/files/right\\_to\\_housing\\_missions\\_final\\_76.pdf](https://www.ucl.ac.uk/bartlett/publicpurpose/sites/bartlett_public_purpose/files/right_to_housing_missions_final_76.pdf)

Après des négociations parlementaires intenses et exhaustives, et dans les amendements approuvés par le Parlement espagnol, la majorité des recommandations élaborées par les Nations Unies n'ont pas été incluses ; par conséquent, ce qui était une conclusion initiale avant l'approbation du texte est maintenant une affirmation finale : *l'Espagne, une loi sur le droit au logement qui n'englobe pas d'approche fondée sur les droits de l'homme.*

Dans la section suivante, nous comparons, recommandation par recommandation, les articles du projet de loi et le texte qui a finalement été adopté. Nous avons divisé les recommandations formulées par l'ONU en sept tableaux afin de faciliter la compréhension et accélérer la visualisation de cette analyse.

## II. COMPARAISON DES PROPOSITIONS DES RAPPORTEURS ET LEUR REFLET DANS LE TEXTE FINAL APPROUVÉ PAR LE PARLEMENT ESPAGNOL

Tableau 1 : Inscription du droit au logement dans la législation en tant que droit de l'homme

Article	Recommandation de l'ONU	Texte législatif	Résultat
1	L'objectif de la loi est de réglementer... les obligations constitutionnelles <b>et les obligations internationales</b> en matière de droits de l'homme qui se rapportent au logement	L'objectif de cette loi est de réglementer, ... dans le respect des devoirs constitutionnels relatifs au logement et, en particulier, le droit d'accéder à un logement décent et convenable	<b>Pas include</b>
8	8 (4) <b>Nul ne peut être expulsé, être laissé sans abri ou vulnérable à la violation d'autres droits humains</b>  8 (5) <b>Nul ne doit vivre dans un hébergement d'urgence ou temporaire plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire jusqu'à ce qu'il puisse avoir accès à un logement décent et convenable à usage résidentiel permanent. Les autorités compétentes ne peuvent pas compter sur la mise à disposition d'un hébergement temporaire ou d'urgence lorsqu'elles disposent de logements vacants et peuvent facilement les mettre à leur disposition.</b>	a) Avoir un logement décent et convenable, dans les conditions établies par la présente loi, que ce soit dans le cadre de l'accès à la propriété, d'un bail, d'un transfert d'usage ou de tout autre régime d'occupation légal. b) Avoir accès aux informations mises à la disposition des administrations publiques sur les programmes de logements sociaux et les conditions d'accès à ceux-ci, dans des formats accessibles aux personnes handicapées, ainsi que sur les prestations, aides et ressources publiques disponibles pour garantir l'accès au logement des personnes et des familles en situation de vulnérabilité. c) Demander l'inscription aux registres des demandeurs de logements sociaux, établis à cet effet par les administrations publiques compétentes en la matière, ainsi qu'à différents programmes, prestations, aides et ressources publiques pour accéder au logement, en fonction de	<b>Pas include</b>  <b>Pas include</b>

		la situation sociale et économique, ainsi que de la situation personnelle et familiale. d) Participer aux programmes de logements sociaux et accéder aux prestations, aides et ressources publiques pour avoir accès à un logement, dans les conditions établies par les dispositions réglementaires.	
12	1. Les pouvoirs publics doivent protéger, respecter et appliquer le droit de toute personne d'accéder au logement conformément aux dispositions (...) 3. L'État, dans l'exercice de sa fonction d'assurer l'égalité de toutes les personnes dans l'exercice du droit au logement (...)	1. Dans le but de promouvoir l'exercice effectif du droit de tous les citoyens à un logement décent et convenable, et dans le cadre de ses compétences (...) 3. L'action de l'Etat en la matière, dans le cadre de ses compétences, doit privilégier l'attention et l'application des programmes d'aide aux individus, familles et groupes qui se trouvent dans les situations de plus grande vulnérabilité sociale et économique selon les services sociaux, et en situation d'urgence en matière de logement.	<b>Pas include</b>  <b>Partiellement include</b> Dans le texte du projet de loi : « égalité de tous les Espagnols »
24	2. (d) Mesures visant à promouvoir l'accès au logement social	2. d) La construction et la rénovation de logements sociaux	<b>Pas include</b>

Tableau 2: Principe d'égalité de traitement et de non-discrimination en matière de logement

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
6.1	Toute personne a droit à un logement convenable sans discrimination, quelle que soit sa nationalité, qu'elle soit mineure ou majeure, ou qu'elle soit en situation légale de séjour ou non. Nul ne peut faire l'objet de discrimination fondée sur la naissance, l'origine raciale ou ethnique, le sexe, la religion, les convictions ou les opinions, l'âge, le handicap, l'orientation ou l'identité sexuelle, l'expression de genre, la maladie ou l'état de santé, la situation sérologique et/ou la prédisposition génétique à une maladie ou à des troubles suivants, la langue, le statut socio-économique ou toute autre condition ou circonstance personnelle ou	Conformément au principe de l'égalité et de la non-discrimination en matière de logement, toute personne a le droit d'utiliser et de jouir d'un logement décent et adéquat, conformément aux exigences légales et contractuelles établies par les lois et règlements en vigueur, sans subir de discrimination, d'exclusion, de harcèlement ou de violence d'aucune sorte.	<b>Pas include</b>

	<p>sociale. [Reprend le libellé de l'article 2 de la loi 15/2022.]</p>		
6.2	<p>L'interdiction de la discrimination en matière de logement couvre toutes les formes de discrimination dans les secteurs public et privé, y compris la discrimination directe et indirecte en ce qui concerne l'accès, la fourniture et l'utilisation de logements et de services connexes, comme le prévoient la loi générale sur l'égalité de traitement et la loi sur la non-discrimination. (Basé sur le libellé des articles 1-3 et 20 de la loi 15/2022).</p> <p>Toute personne a droit à l'usage et à la jouissance d'un logement décent et convenable, conformément aux exigences légales et contractuelles établies par les lois et règlements en vigueur, sans être victime de harcèlement, d'abus ou de violence de quelque nature que ce soit.</p>	<p>2. Les administrations compétentes veillent au respect des dispositions du paragraphe 1 en adoptant les mesures de protection nécessaires pour prévenir et gérer spécifiquement les situations suivantes affectant l'utilisation et la jouissance du logement :</p>	
6.3	<p>Le harcèlement en matière de logement englobe tout acte ou omission, comportant un abus de droit, visant à entraver la jouissance paisible du domicile d'une personne et à créer un environnement hostile, qu'il soit matériel, personnel ou social, dans le but ultime de la forcer à prendre une décision indésirable concernant le droit qui la protège pour l'usage et la jouissance du logement.</p> <p>b. L'abus en matière de logement englobe une opération de vente, de location ou d'aliénation par tout titre, total ou partiel, d'un logement précaire ou surpeuplé ou de toute autre forme de logement illégal ou de propriété/patrimoine sur lequel il n'existe aucun droit légitime qui en autorise l'effet ou la représentation. Les administrations compétentes veillent au respect des dispositions des paragraphes 1 à 3 et adoptent les mesures de protection nécessaires pour éviter que les situations spécifiques suivantes n'affectent l'usage et la jouissance du logement :</p>	<p>(a) La discrimination directe, qui se produit lorsqu'une personne ou un groupe de personnes est traité, à certains égards en matière de logement, de manière différente d'une autre personne se trouvant dans une situation similaire, à condition que la différence de traitement n'ait pas de cause légitime qui la justifie objectivement et raisonnablement et que les moyens utilisés soient proportionnés, adéquats et nécessaires.</p> <p>(b) La discrimination indirecte, qui se produit lorsqu'une disposition normative, un plan, une clause contractuelle, un accord individuel, une décision unilatérale, un critère ou une pratique apparemment neutre désavantage particulièrement une</p>	<p>Déjà présent dans le texte 6.2 Une formulation différente a été proposée.</p>

6.4	<p>a. Discrimination directe et indirecte en matière de logement, comme stipulé dans la loi sur l'égalité de traitement et la non-discrimination,</p> <p>b. Harcèlement en matière de logement,</p> <p>c. Abus en matière de logement.</p>	<p>personne ou un groupe de personnes par rapport aux autres dans l'exercice du droit au logement. Il n'y a pas de discrimination indirecte si l'action poursuit un but légitime qui le justifie objectivement et raisonnablement et si les moyens utilisés pour atteindre cet objectif sont proportionnés, adéquats et nécessaires.</p> <p>c) Le harcèlement en matière de logement, entendu comme toute action ou omission avec abus de droit dans le but de déranger toute personne dans l'utilisation pacifique de son domicile et de créer un environnement hostile, qu'il soit matériel, personnel ou social, dans le but ultime de la forcer à adopter une décision non désirée sur le droit qui la protège afin d'utiliser et de jouir d'un logement.</p> <p>d) Les opérations de vente, de location ou de cession à quelque titre que ce soit, totale ou partielle, pour la résidence d'un logement insalubre, d'un logement surpeuplé et de toute autre forme de logement illégal, ou de biens sur lesquels il n'existe aucun droit légitime qui en autorise l'effet ou la représentation.</p>	<p>Déjà présent dans le texte 6.2 Une autre formulation a été proposée.</p>
2. (n)	<p>Inclure la réforme de l'article 20 de la loi sur la réhabilitation des terrains, à savoir le pourcentage de terrains consacrés à des logements protégés dans les zones urbaines, de 10 % à 30 %, ou à des niveaux similaires à ceux de toute nouvelle terre agricole devant faire l'objet d'un développement urbain, de sorte que le nombre de logements sociaux ou protégés soit augmenté dans toutes les zones et réparti géographiquement dans les villes et les établissements humains de façon équitable.</p>	<p>Adopter des mesures pour identifier et prévenir la rétention spéculative, la ségrégation résidentielle, la suroccupation, l'exclusion résidentielle grave telle que les bidonvilles ou le sans-abrisme et la dégradation des conditions du parc immobilier existant et de ses environs, afin de permettre le développement de sa fonction résidentielle et</p>	<p>Inclus en partie Quatrième disposition finale. Modification du texte consolidé de la loi sur la réhabilitation des terrains, approuvée par l'arrêté royal 7/2015</p>

		l'amélioration de la qualité de vie.	30,40% de terres rurales 20 % de terres urbanisées (Possibilité de réduction et d'exemption)
--	--	--------------------------------------	--

Tableau 3: **Personnes en situation de vulnérabilité spéciale ou de sans-abrisme**

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
14.1	Les politiques de logement doivent tenir compte des personnes vivant dans des zones et des quartiers très vulnérables et ségrégués, que ce soit dans des zones urbaines ou rurales ou qu'il s'agisse de personnes et de familles sans abri, sans logement, en logement précaire ou inadéquat, ou risquant de le devenir, de réfugiés, de demandeurs d'asile, de migrants et de personnes ayant besoin d'une protection internationale, de femmes et d'enfants exposés à la violence familiale ou sexiste, de victimes de la traite d'êtres humains, de personnes souffrant d'un handicap physique ou mental, de toxicomanes ou de personnes libérées de prison ou de centres de détention, de personnes sortant de l'hôpital ou d'une institution d'accueil ou de garde d'enfants ou de familles d'accueil.	Les politiques de logement doivent tenir compte des personnes, des familles et des colocataires vivant dans des zones et des quartiers très vulnérables et ségrégués, que ce soit en milieu urbain ou rural, des sans-abri, des personnes handicapées, des enfants menacés de pauvreté ou d'exclusion sociale, des mineurs sortant d'une institution de prise en charge et de toute autre personne vulnérable définie au moment de l'action.	<b>Pas inclus</b>
14.4	Les personnes menacées de sans-abrisme qui n'ont pas les capacités ou les moyens économiques suffisants pour trouver un logement pour elles-mêmes et les personnes à leur charge, quel que soit leur statut administratif, ont le droit d'accéder, sur demande, à un logement qui répond aux normes minimales d'adéquation, d'habitabilité et d'intimité.		<b>Pas inclus</b>
14.5	L'autorité compétente à laquelle une demande de logement a été introduite en vertu de l'article 4 est tenue de répondre à cette demande le plus rapidement possible et au moins dans un délai de deux mois, en fournissant a) un logement social, ou b) un logement géré par des services publics, sociaux ou de santé ou des organismes de protection sociale au nom de l'État, ou c) des allocations de logement permettant à la personne concernée et aux personnes à sa charge		<b>Not included</b>

	d'accéder à un logement sur le marché privé dans la communauté locale où la demande a été introduite ou à proximité de celle-ci.		
14.6	Si l'autorité compétente ne fournit pas de logement ou d'allocations de logement comme prévu par les paragraphes 4 et 5, le tribunal administratif compétent peut, à la demande du requérant, ordonner à l'autorité compétente de donner accès à un tel logement. Lorsqu'un tel logement n'est pas disponible, elle détermine le niveau de l'allocation de logement à verser par l'autorité compétente au requérant conformément à l'article 14, paragraphe 5, point c), jusqu'à ce que le requérant et les personnes à sa charge aient accès au logement comme prévu par l'article 14, paragraphe 5, point a) ou b), ou qu'ils ne remplissent plus les conditions requises pour bénéficier d'une aide parce qu'ils disposent de moyens suffisants pour se loger eux-mêmes.		<b>Pas inclus</b>
14.7	Les organismes d'intérêt public et les organismes de protection sociale peuvent introduire des demandes de logement au nom de personnes sans abri ou mal logées et engager, si nécessaire, une procédure en leur nom devant les tribunaux administratifs.		<b>Pas inclus</b>
14.8	L'État peut prendre des mesures supplémentaires si nécessaire.		<b>Pas inclus</b>

Tableau 4 : **Justiciabilité du droit fondamental à un logement convenable**

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
14.7	Les organismes d'intérêt public et les organismes de protection sociale peuvent introduire des demandes de logement au nom de personnes sans abri ou mal logées et engager, si nécessaire, une procédure en leur nom devant les tribunaux administratifs.		<b>Pas inclus</b>
14.8	L'État peut prendre des mesures supplémentaires si nécessaire.		<b>Pas inclus</b>

Tableau 5 : **Protection contre les expulsions forcées**

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
	Exiger des administrations compétentes qu'elles fournissent une solution de relogement adéquate à		<b>Pas inclus</b>

<p>441.6 LEC<sup>5</sup></p>	<p>la personne concernée, y compris dans les situations où la vulnérabilité du locataire concerné a été démontrée.</p> <p>Inclure l'interdiction d'expulser une personne qui se retrouvera sans abri.</p> <p>Prévoir que les tribunaux ordonnent aux autorités compétentes de fournir une aide financière aux personnes touchées pour couvrir tout ou partie des frais hypothécaires, des loyers ou des services publics, dans le but de maintenir les locataires vulnérables dans le logement qu'ils occupent.</p> <p>Prévoir l'obligation pour les tribunaux de veiller à ce qu'une ordonnance d'expulsion ne crée pas de difficultés ou de risques graves pour les droits de la ou des personnes concernées.</p>		<p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p>
<p>General articles of the LEC</p>	<p>1. Avant de rendre une ordonnance d'expulsion, le juge s'assure que la ou les personnes concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ont les moyens financiers et la capacité d'accéder à un autre logement convenable à une distance raisonnable ;</li> <li>b) ne sont pas en situation de vulnérabilité économique, sociale ou autre ;</li> <li>c) ne se retrouveront pas sans abri à la suite de l'expulsion ;</li> <li>d) ne sont exposées à aucun risque pour leur vie ou à un risque grave pour leur santé mentale ou physique du fait de l'expulsion ;</li> <li>e) ne risquent pas d'être séparées de leur famille, s'agissant notamment d'une séparation d'enfants et d'adolescents de leurs parents ou tuteurs.</li> </ul> <p>2. Lorsqu'elle rend sa décision, la Cour tient compte de la situation particulière de la ou des personnes concernées, y compris de leur âge, de leur santé mentale et physique, de tout handicap éventuel, des préoccupations relatives à la protection de l'enfance et de la famille ou de toute autre préoccupation pertinente en matière de protection.</p> <p>3. Lorsqu'un ménage se trouve dans une situation de vulnérabilité économique, sociale ou autre, la Cour doit établir que le propriétaire du logement, l'administration publique compétente ou toute autre organisme de logement lui a proposé un logement alternatif qui est adéquat, abordable, accessible, convenable et situé dans un quartier raisonnable. Le tribunal doit également accorder suffisamment de temps au ménage concerné pour qu'il s'installe dans le logement de remplacement</p>		<p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Présent dans la LEC avant la nouvelle loi</b></p> <p><b>Pas inclus</b> <b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p>

<sup>5</sup> Ley de Enjuiciamiento Civil. Loi relative à la procédure civile

	<p>proposé avant qu'une ordonnance d'expulsion puisse être exécutée.</p> <p>4. Le tribunal peut suspendre une expulsion pour une période de plus de 2 ou 4 mois s'il estime être tenu de le faire en vertu des paragraphes précédents du présent article. La suspension et sa durée sont suffisantes pour garantir au ménage concerné l'accès à un logement de remplacement ou, le cas échéant, un revenu suffisant pour rester dans le logement concerné.</p> <p>5. Une suspension d'expulsion peut également être accordée pour plus de deux ou quatre mois, selon le cas, lorsque le ménage faisant l'objet de la procédure d'expulsion est endeuillé par la perte d'un membre du ménage, ou est en cours de reconstitution à la suite d'une séparation ou d'un divorce, ou se trouve dans une situation similaire d'urgence personnelle ou familiale.</p> <p>6. La Cour fonde ses décisions sur les principes du caractère raisonnable et de la proportionnalité, en tenant compte des intérêts, droits et garanties légitimes de toutes les parties concernées, y compris le propriétaire du bien, en particulier lorsque celui-ci a demandé l'expulsion afin d'obtenir la récupération du logement pour son propre usage en tant que résidence principale ou pour l'usage d'un membre de sa famille à charge comme résidence principale.</p> <p>7. Si la Cour décide de suspendre une expulsion pendant plus de deux mois, elle peut ordonner, pour chaque mois supplémentaire de suspension de l'expulsion, que l'administration locale compétente verse soit une allocation de logement au locataire pour lui permettre de payer ses frais de logement, soit une indemnité au propriétaire du logement, à condition que le ménage soit en situation de vulnérabilité économique et ne puisse prendre en charge intégralement ses frais de logement. Si le ménage en question bénéficie d'allocations sociales, la cour peut ordonner que la partie destinée à couvrir les frais de logement soit versée directement par l'État au propriétaire du logement jusqu'à ce que le ménage en question quitte le logement ou soit en mesure de payer son loyer et ses frais de logement. Les aides au logement versées directement au propriétaire du logement se limitent à indemniser le propriétaire pour la perte de revenu mensuel à concurrence du loyer moyen de vingt et un logements de taille et de qualité comparables dans la zone du logement en question.</p>	<p>Article 440.5 de la LEC (nouveau paragraphe) : « Dans tous les cas d'expulsion</p>	<p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Pas inclus</b></p> <p><b>Inclus partiellement</b></p> <p><b>Inclus partiellement</b></p>
--	--	---	--

	<p>8. Tout ordre d'expulsion ou de suspension doit mentionner les raisons de l'expulsion ou de la suspension. Les ordres d'expulsion précisent la date et l'heure de leur exécution. Les expulsions ne peuvent avoir lieu que pendant la journée entre 8h00 et 18h00. Un délai suffisant doit être prévu entre l'ordre d'expulsion et son exécution pour permettre à toutes les parties concernées de quitter le logement avec leurs biens. Ce délai sera d'au moins 14 jours, sauf dans les cas où l'expulsion immédiate est nécessaire pour protéger le locataire ou le propriétaire d'un préjudice grave.</p> <p>9. Le ministère de la Justice et le ministère des Transports, de la Mobilité et de l'Agenda urbain recueillent et publient régulièrement des statistiques sur les procédures d'expulsion engagées, notamment des informations sur la ou les raisons de l'expulsion, le nombre de personnes et de ménages concernés, y compris la composition des ménages, ainsi que sur la démographie et le contexte social des ménages concernés. Les statistiques comprennent également des informations sur le nombre d'expulsions qui ont été évitées, suspendues ou exécutées, les raisons de leur suspension ou de leur prévention totale et les mesures prises par les autorités publiques compétentes pour éviter l'expulsion.</p>	<p>et dans tous les ordres ou décisions judiciaires concernant une expulsion, que celle-ci ait été tentée ou non auparavant, le jour et l'heure exacts auxquels elle aura lieu doivent être indiqués. »</p>	<p><b>Pas inclus</b></p>
--	---	---	--------------------------

Tableau 6 : Améliorer l'abordabilité et l'accessibilité des logements

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
16.3 et 17.5	<p>Dans tout le pays, le parc de logements sociaux qui englobe les logements abordables protégés et subventionnés <b>augmentera progressivement pour atteindre environ 15 % du parc total de logements d'ici à 2040</b>. Pour atteindre cet objectif, les autorités compétentes procéderont à <b>une évaluation complète des besoins en logements sociaux</b> aux niveaux national, régional et local, qui sera répétée tous les 5 ans, en fixant des <b>objectifs spécifiques</b> qui englobent la hausse du nombre de logements sociaux. Si l'évaluation indique une pénurie de logements sociaux dans une communauté autonome ou une municipalité donnée, les autorités compétentes présentent un plan pour élargir le parc de logements sociaux via l'acquisition ou la location de terrains et</p>	<p><b>Deuxième disposition transitoire</b> : objectifs relatifs au parc de logements sociaux. 1. En ce qui concerne l'établissement des objectifs visés à l'article 27, un an après l'entrée en vigueur de la présente loi sans que les administrations territoriales compétentes aient fixé des calendriers et des objectifs spécifiques, l'engagement d'atteindre les objectifs, dans un délai de 20 ans, est indiqué à titre de référence. Un parc minimum de logements sociaux représentant <b>20 % du nombre total de ménages résidant dans les municipalités dans lesquelles</b></p>	<p><b>Partiellement inclus</b></p>

<p>de logements sur le marché privé ou la construction de nouveaux logements sociaux ou via d'autres méthodes. Ce plan doit préciser la manière dont le logement social et son entretien seront financés par des ressources et des programmes locaux, régionaux ou nationaux.</p>	<p>le marché du logement est considéré comme tendu.</p>	
---	---	--

Tableau 7 : Mesures de maîtrise des loyers

Article	Recommandation ONU	Texte législatif	Résultat
<p>Générique</p>	<p>Dans les régions soumises au régime de maîtrise des loyers, les propriétaires doivent fournir, avant de conclure un nouveau bail, des renseignements sur le montant du loyer précédent et le montant du loyer futur applicable au logement visé par le bail.</p> <p>Les locataires peuvent également, après la signature d'un bail, demander aux propriétaires de réduire le loyer mensuel tel que spécifié dans le bail signé si le loyer n'est pas conforme au système de maîtrise des loyers. Les locataires peuvent soumettre ces demandes par écrit au cours des six premiers mois suivant l'entrée en vigueur d'un nouveau bail.</p> <p>Si le propriétaire refuse la réduction de loyer, le montant stipulé dans le bail peut être contesté devant les tribunaux, qui détermineront si le loyer est excessif ou non et préciseront le loyer maximum qui peut être appliqué pour le logement en question. Si le loyer est considéré comme excessif, les propriétaires sont tenus de restituer le loyer excédentaire au locataire depuis le début du bail.</p> <p>Les autorités compétentes peuvent également prévoir dans la réglementation que des amendes</p>	<p>Art. 31.3. Le propriétaire du logement locatif doit préciser, avant de conclure un nouveau bail, le montant du dernier loyer du bail en vigueur les 5 dernières années ou l'indice de référence correspondant des loyers. Il n'y a pas de référence sur le montant du loyer futur.</p>	<p><b>Inclus</b></p> <p><b>Pas inclus.</b> S'applique uniquement avant la signature de nouveaux baux.</p> <p><b>Pas inclus.</b> Comme il s'agit d'une question propre à chaque communauté autonome / conseil municipal, cela pourrait être le cas (loi catalane)</p> <p><b>Pas inclus</b></p>

	soient infligées aux propriétaires qui concluent des baux qui ne sont manifestement pas conformes au système de maîtrise des loyers.		
--	--	--	--

### III. CONCLUSIONS

Il va sans dire que l'existence d'un cadre juridique structurel de l'État pour soutenir les politiques de logement public en Espagne est plus qu'une bonne nouvelle. Ce cadre était extrêmement urgent et nécessaire pour les centaines de milliers de personnes et de familles en situation d'exclusion du logement qui n'avaient pas accès à ce droit fondamental ou à la garantie de justiciabilité. En outre, et sans entrer dans une analyse plus détaillée, nous pensons que deux questions importantes ont été omises du texte normatif :

- Intégrer les normes internationales concernant le droit humain à un logement convenable contenues dans les Observations générales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, ainsi que dans les avis<sup>6</sup> condamnant le gouvernement espagnol.
- Considérer le droit humain à un logement convenable comme un droit subjectif. Au moins comme un droit subjectif de nature administrative, comme c'est actuellement le cas dans les communautés autonomes de Valence, de Navarre et d'Euskadi.

---

<sup>6</sup> E/C.12/55/D/2/2014, E/C.12/61/D/5/2015, E/C.12/66/D/37/2018, E/C.12/67/D/52/2018, EC/12/69/D/54/2018, EC/12/69/D/85/2018, E/C.12/71/D/127/2019, E/C.12/72/D/26/2018