

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

23 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 477

présenté par  
M. Pinte et M. Daubresse

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant :**

« Il est institué à titre expérimental un dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par occupation par des résidents temporaires.

« Les opérations conduites à ce titre sont soumises à l'agrément de l'État et font l'objet d'une convention entre le propriétaire et un organisme public ou privé qui s'engage à protéger et préserver les locaux qui sont mis à sa disposition et à les rendre au propriétaire libres de toute occupation à l'échéance ou lors de la survenue d'un événement définis par la convention.

« L'organisme cité au deuxième alinéa peut loger des résidents temporaires dans les locaux mis à sa disposition. Les engagements réciproques de l'organisme et de chaque résident figurent dans un contrat de résidence temporaire, dont la forme et les stipulations sont définies et encadrées par décret.

« Le contrat de résidence temporaire est conclu ou renouvelé pour une durée minimale fixée par décret. Il donne lieu au versement, par le résident à l'organisme qui a reçu la disposition des locaux, d'une redevance dont le montant maximal est fixé par décret. La rupture anticipée du contrat par l'organisme précité est soumise à des règles de préavis, de notification et de motivation définies par décret ; cette rupture ne peut être opérée que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le résident de l'une des obligations lui incombant ou le terme de la convention mentionnée au deuxième alinéa survenu dans les conditions fixées par cet alinéa. L'arrivée à terme du contrat de résidence temporaire ou sa rupture dans les conditions susmentionnées déchoit le résident de tout titre d'occupation, nonobstant toutes dispositions en vigueur, notamment celles du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« L'agrément de l'État peut être subordonné à des engagements de l'organisme qui a reçu la disposition des locaux quant aux caractéristiques des résidents temporaires.

---

« Les conventions et contrats de résidence temporaire passés en application du présent article ne peuvent porter effet au-delà du 31 décembre 2013. Le présent dispositif expérimental est suivi et évalué par les services de l'État chargés d'agréer les opérations. Un rapport de suivi et d'évaluation est déposé annuellement au Parlement à partir de 2010. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement propose d'expérimenter un mode novateur de résidence : la résidence temporaire assurant la protection et la préservation de locaux vacants.

Cette proposition répond à un double constat :

– Les bâtiments que l'État, les collectivités publiques ou certaines grandes entreprises souhaitent réaffecter ou céder restent souvent vides pendant des années durant lesquelles ils se dégradent tout en entraînant des coûts importants de gardiennage.

– La demande de formules nouvelles de logement temporaire est forte compte tenu des difficultés d'accès au logement et des évolutions sociétales (développement de la mobilité et décohabitation, recherche de formules permettant la convivialité...).

L'occupation des bâtiments vides par des résidents temporaires, qui acceptent la perspective d'un départ rapide quand l'organisme propriétaire réalise finalement la vente envisagée, constitue une solution qui évite la dégradation et l'occupation sans titre (squat) des locaux. En contrepartie du caractère temporaire de leur présence, les résidents ne versent qu'une redevance très inférieure à un loyer, tandis que le propriétaire économise des frais de gardiennage. Cette solution fonctionne aux Pays-Bas, en Grande Bretagne, en Irlande et en Belgique, avec l'intervention d'entreprises privées assurant l'intermédiation entre les propriétaires et les résidents. Ce dispositif permet d'héberger 16 000 résidents temporaires aux Pays-Bas, ce qui réduit d'autant les tensions du marché locatif. Ce chiffre extrapolé à la France représenterait 70 000 résidents.

Des opérations de cette nature sont d'ailleurs engagées dans notre pays, où elles attirent de nombreux résidents, généralement de jeunes actifs (âge moyen : 29 ans), pour lesquels la modicité des redevances demandées (150 euros par mois au plus) compense la précarité du droit d'occupation. Cependant, des risques juridiques existent quant à la possibilité d'obtenir le départ des résidents quand le propriétaire, vendant ou réaffectant enfin ses locaux, le demande. C'est pourquoi le présent amendement instaure un cadre juridique spécifique hors du droit commun des rapports locatifs. Compte tenu du caractère dérogoratoire de ce cadre, plusieurs garde-fous sont prévus :

– le dispositif, expérimental, est institué à titre temporaire et sera évalué avant qu'une éventuelle généralisation ne soit envisagée ;

– chaque opération devra être agréée par les services de l'État, qui pourront imposer l'accueil de publics particuliers (personnes en difficulté) ;

– des règles protectrices seront précisées par décret : durée minimale du contrat de résidence, plafonnement de la redevance versée par les résidents, obligation de préavis et de motivation en cas de rupture, rupture autorisée seulement pour un motif légitime et sérieux...