



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## lutte contre l'exclusion

Question écrite n° 73889

### Texte de la question

Mme Martine Billard attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur la crise aiguë du logement que connaît actuellement la région Île-de-France et tout particulièrement Paris et sur la nécessité d'appliquer les instruments législatifs permettant les réquisitions de locaux. Les deux incendies meurtriers qui ont eu lieu dans des immeubles parisiens vétustes fin août 2005 (boulevard Vincent-Auriol (13e arrondissement) et rue du Roi-Doré (3e arrondissement), ont relancé le débat sur le manque de logements sociaux, en Île-de-France. En effet, il y a 340 000 demandeurs de logements sociaux en Île-de-France, dont 104 000, à Paris. Pourtant, la production (construction et acquisitions) de logements sociaux pour 2005 va chuter à 12 000 logements, alors que l'objectif pour la première année du plan de cohésion sociale devait être de 17 000, contre 16 000 en 2004 et 12 900 en 2003. Aujourd'hui, compte tenu de l'urgence, la solution la plus immédiate est la réquisition de locaux vacants. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (cf. articles L. 642-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) a créé un régime de « réquisition avec attributaire » qui s'ajoute au régime général des réquisitions prévu par l'ordonnance du 21 octobre 1945. La loi prévoit que dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées, le représentant de l'état dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux vacants depuis plus de dix-huit mois, afin de garantir l'effectivité du droit au logement. Les locaux ainsi réquisitionnés sont remis à un attributaire (État, collectivité territoriale, HLM, société d'économie mixte ou organismes dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées). La réquisition ouvre le droit pour l'attributaire de réaliser, à ses frais, les travaux de rénovation nécessaires, afin de le louer à des personnes à revenu modeste. La loi et le décret d'application n° 99-340 du 29 avril 1999 (article R. 642-2) prévoient expressément que les réquisitions puissent concerner des locaux affectés à un autre usage que l'habitation, des bureaux par exemple. Aussi, elle lui demande si, face à la crise du logement parisien, il compte faire appliquer à Paris la loi de réquisition, y compris pour les bureaux créés par transformation de logements dans les immeubles dits « hausmanniens », mais aujourd'hui vacants car peu fonctionnels.

### Texte de la réponse

Les deux régimes distincts réglementant la réquisition de locaux ont été conçus pour faire face à des situations différentes. Ainsi, la procédure de réquisition issue de l'ordonnance du 11 octobre 1945 s'applique aux locaux à usage d'habitation et assimilés, situés dans les communes dans lesquelles il existe une crise du logement et dont la vacance ou l'occupation insuffisante est confirmée après enquête. En sont bénéficiaires les personnes dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes ; ces personnes sont désignées par le préfet après consultation du maire et la durée de la réquisition est de cinq ans au plus. Un régime de réquisition complémentaire au premier a été créé par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998. Il s'applique aux locaux vacants depuis au moins dix huit mois et doivent se situer dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements. Ils doivent appartenir à une personne morale qui en donne la jouissance à un attributaire, ce dernier donnant à bail les locaux à des personnes à

revenus modestes ou défavorisés. Là aussi, c'est le préfet qui prend l'arrêté de réquisition dont la durée ne peut être supérieure à douze ans. La procédure liée à ces deux régimes requiert, entre l'intention de réquisitionner et la remise effective des locaux aux bénéficiaires concernés, des délais relativement longs en raison de la durée de l'enquête à mener pour le recensement des locaux susceptibles d'être vacants et des travaux à réaliser qui s'avèrent dans la plupart des locaux particulièrement lourds. Il ressort des expériences passées que l'opération menée en 1995 et 1996, dans un contexte immobilier particulier de vente et de location de nombreux immeubles vacants, a permis la réquisition de quelque 800 locaux à Paris. À l'inverse, la nouvelle campagne de réquisitions explorée en 2001 n'a pas donné de résultat significatif, compte tenu à cette période du faible nombre de locaux vacants. Il ressort en effet de l'exploitation des résultats de l'enquête « logement » de 2002 que la proportion de logements vacants est la plus faible depuis trente ans. Cette procédure ne répond donc pas à des situations d'urgence telles que celles faisant suite aux graves incendies survenus il y a quelques mois à Paris. Elle ne peut être qu'une solution très marginale face à la pénurie de logements constatée depuis plusieurs années. Les mesures proposées par le Gouvernement et votées récemment par le Parlement sont de nature à contribuer à la remise sur le marché de logements vacants, notamment en encourageant les propriétaires-bailleurs qui, confrontés à des risques locatifs, hésitent à redonner à la location leurs biens. C'est ainsi que le plan de cohésion sociale, sur les cinq années 2005-2009, prévoit des mesures visant à résorber la vacance des logements dans le parc privé grâce à des aides majorées de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) : ces aides permettront la remise sur le marché de 100 000 logements locatifs à loyers maîtrisés destinés à loger des familles en difficulté. De nouveaux avantages fiscaux sont actuellement soumis à l'examen du Parlement dans le cadre de la discussion du projet de loi portant « Engagement national pour le logement » : le Sénat a adopté le 25 novembre 2005 un amendement parlementaire instaurant une déduction de 30 % sur leurs revenus fonciers pendant deux ans pour les propriétaires d'un bien soumis à la taxe sur les logements vacants et qu'ils remettent sur le marché de la location avant le 31 décembre 2007.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Martine Billard](#)

**Circonscription :** Paris (1<sup>re</sup> circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 73889

**Rubrique :** Politique sociale

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 septembre 2005, page 8647

**Réponse publiée le :** 7 février 2006, page 1288