



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logements vacants

Question écrite n° 68957

Texte de la question

Mme Danielle Bousquet attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les réquisitions de logements vides. En effet, touchés par la spéculation immobilière, la hausse des loyers, l'insuffisance de logements sociaux, de plus en plus de personnes modestes sont contraintes de se loger dans des centres d'hébergement, à l'hôtel, dans un logement de fortune ou encore chez des amis. Dans le même temps, le nombre de logements vacants augmente, car le logement est trop souvent un simple placement financier, destiné à être vendu au meilleur prix et au meilleur moment et donc gardé inoccupé. Ainsi, Paris comptait 20 000 logements vacants en 1962, alors que la ville compte aujourd'hui plus de 130 000 logements vacants. L'article 611-1 du code de la construction et de l'habitat prévoit que, dans les villes où il existe une crise grave du logement, des mesures exceptionnelles et temporaires peuvent être prises en vue de réaliser une meilleure répartition des locaux de manière que puisse être assurée l'installation de ceux qui, en raison de leur travail et de leur situation de famille, doivent impérativement être pourvus de logement. La loi offre ainsi aux maires, mais surtout aux préfets, un moyen d'action pour remédier à cette situation. Dès lors qu'une crise du logement sévit dans une commune, le préfet, qui coordonne les actions de l'État sur le plan de la politique du logement, de la politique de la ville et de celle de l'action sociale, peut exercer le droit de réquisition. Elle lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si le Gouvernement entend demander aux préfets d'utiliser la procédure de la réquisition qui, bien que peu employée, figure dans le dispositif législatif et fait l'objet de modernisations (loi du 29 juillet 1998, loi du 13 juillet 2006).

Texte de la réponse

La procédure de réquisition issue de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 et codifiée dans l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation est applicable dans les villes où sévit une grave crise du logement. Cette notion a été définie par un arrêt du Conseil d'État rendu en assemblée le 11 juillet 1980 comme étant « une dramatique discordance entre le niveau des loyers et les possibilités financières de certaines catégories de la population ». La procédure liée à ce régime 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. Cette procédure reste une solution très marginale et ne répond pas à des situations d'urgence ni à celles qui nécessitent un relogement rapide tel que celui des familles. La dernière campagne de réquisition en date de 2001 n'a pas donné de résultats significatifs. D'autres mesures destinées à répondre aux difficultés existent, notamment la poursuite du rythme de construction de logements. C'est ainsi qu'un effort considérable a été fait depuis plusieurs années pour relancer la production de logements sociaux puisque 120 000 logements ont été financés en 2009. Par ailleurs, le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme a décidé de mettre à l'étude l'extension du champ de la taxe sur les logements vacants, qui est une mesure d'incitation forte à la mise sur le marché de logements inoccupés. Le Gouvernement souhaite en outre travailler avec les organismes HLM à un vaste programme de rachat des logements vacants pour créer une offre diffuse et immédiatement disponible pour les plus modestes. Enfin, un

nouveau dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) a été présenté en conseil des ministres le 23 décembre 2009. Les textes réglementaires nécessaires à sa mise en oeuvre ont été publiés fin 2009. Il est dorénavant opérationnel et est diffusé par certaines sociétés d'assurances. Ce nouveau dispositif GRL permet dorénavant de couvrir les propriétaires contre les impayés de loyer des locataires ayant un taux d'effort (loyer rapporté au revenu) inférieur à 50 %. Loin de déséquilibrer les relations entre les bailleurs et les locataires, cette large couverture est de nature à répondre aux objectifs d'accès plus facile de tous les locataires au parc privé et de remise sur le marché de logements vacants. En effet, cette nouvelle GRL apporte des garanties fortes aux propriétaires, car ils sont, quels que soient les cas de figures rencontrés - locataires de bonne foi ou de mauvaise foi - assurés de toucher leurs loyers jusqu'à hauteur de 70 000 EUR. En outre, Action logement ou l'État, selon les publics, apportent une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir la sursinistralité (part des sinistres non couverts par les primes acquittées par les propriétaires) liée aux défaillances des locataires les plus modestes.

Données clés

Auteur : [Mme Danielle Bousquet](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68957

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 19 janvier 2010, page 494

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4090