

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1976-1977

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 12 mai 1977.

## PROPOSITION DE LOI

*tendant à assurer l'utilisation des locaux d'habitation vacants ou inoccupés au profit des mal-logés.*

PRÉSENTÉE

Par MM. Léandre LÉTOQUART, Fernand CHATELAIN, Hector VIRON, Roger GAUDON, Mme Marie-Thérèse GOUTMANN, MM. André AUBRY, Raymond BROSSEAU,

et les membres du groupe communiste (1) et apparenté (2),

Sénateurs.

---

(Renvoyée à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

---

(1) *Ce groupe est composé de* : MM. André Aubry, Serge Boucheny, Raymond Brosseau, Fernand Chatelain, Georges Cogniot, Léon David, Jacques Eberhard, Mme Hélène Edeline, MM. Gérard Ehlers, Roger Gaudon, Mme Marie-Thérèse Goutmann, MM. Raymond Guyot, Paul Jargot, Mme Catherine Lagatu, MM. Fernand Lefort, Léandre Létoquart, James Marson, Guy Schmaus, Hector Viron.

(2) *Apparenté* : M. Marcel Gargar.

---

**Logement.** — *Baux de locaux d'habitation ou à usage professionnel - Maires.*

## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La situation du logement dans la France de 1977 est grave.

Il est scandaleux que dans un grand pays moderne comme le nôtre l'exercice de ce droit élémentaire — se loger — constitue encore un problème pour des millions de Français. Qualifier d'impéritie la politique menée en ce domaine par le Gouvernement ne serait pas exact. C'est, en effet, du point de vue du profit des puissances d'argent, une politique cohérente de désengagement financier de l'Etat, d'ouverture toujours plus large du marché de la construction neuve et ancienne aux capitaux privés, d'encouragement à la spéculation foncière et immobilière qui a été menée. La réforme du financement du logement mise au point par M. Raymond Barre parachève cette politique de liquidation à terme des H.L.M., de hausse généralisée des loyers et de subventionnement des promoteurs privés, c'est-à-dire des banques, par le biais de l'A.P.L., aux frais des contribuables et des allocations familiales.

Que les résultats de cette politique soient désastreux pour le niveau et les conditions de vie des travailleurs, il n'est besoin pour s'en convaincre que de citer le rapport du Commissariat général au VII<sup>e</sup> Plan :

« ...près de quatre ménages sur dix n'ont pas encore ce confort élémentaire (W.-C. intérieur et une installation sanitaire sommaire). Ce taux était, dès 1970, inférieur de moitié dans la plupart des pays européens. Nous dirons d'ailleurs plus loin ce qu'on peut penser de ces « normes » de confort qui n'ont guère évolué depuis vingt-cinq ans et datent d'une époque d'extrême pénurie.

« Du point de vue de la taille des logements, on doit constater que notre situation n'est pas des meilleures : avec 3,5 pièces par logement et une surface habitable moyenne de 72 mètres carrés, la France se situe encore loin derrière les autres pays européens...

« ...Avec des normes dont le moins qu'on puisse dire est qu'elles datent, les statistiques indiquent que près d'un Français sur quatre habite dans un logement « surpeuplé »...

« ... Avec des normes mieux adaptées, on constaterait qu'un logement sur deux est en état de surpeuplement... »

Non seulement les Français sont mal logés mais ils payent trop cher pour se loger.

Les loyers et les mensualités d'accession ont augmenté très vite ces dernières années. Les charges ont fait un bond depuis la prétendue crise du pétrole. Il y a un indice révélateur et très préoccupant de cette dégradation : c'est l'augmentation par rapport au revenu de la charge totale que représente le logement. Une étude du Ministère de l'Équipement montre que cette augmentation a été considérable entre 1970 et 1975.

Les travailleurs ou les retraités aux revenus les plus faibles sont les plus touchés. Mais ils ne sont pas les seuls, et l'on peut dire que la grande majorité des Français est ainsi atteinte dans son pouvoir d'achat et dans sa qualité de vie. Pour de nombreuses familles, contraintes de choisir entre le paiement du loyer dont leur dignité leur commande de s'acquitter ou nourrir et vêtir leurs enfants, cela est dramatique.

Cette situation est d'autant plus scandaleuse que de nombreux logements restent inoccupés, faute de trouver preneur en raison des loyers ou des mensualités d'accession trop élevés.

Selon le recensement de 1975, on dénombre actuellement 1.620.000 logements vacants en France. Dans la seule région parisienne, il y a 275.000 logements vides dont 60.000 neufs, offerts à la vente (plus de 18.000 à Paris). Le nombre de logements vacants s'est accru d'un tiers depuis le précédent recensement de 1968 pour l'ensemble de la France. Mais cette augmentation a été de plus de la moitié en région parisienne et dans les grandes villes de province.

Il convient, dès à présent et d'urgence, de mettre fin au scandale que constitue le voisinage d'immeubles neufs ou inoccupés, parce que trop chers, et des taudis où s'entassent des prioritaires en matière de relogement qui ne peuvent ni obtenir une H.L.M. ni payer le loyer exigé pour ces appartements offerts à la location.

La réquisition de ces logements inoccupés, en mettant fin à une situation qui est une provocation permanente envers les couches les plus défavorisées de la population, permettra de rendre disponibles pour le secteur social plusieurs dizaines de milliers de logements.

Le champ d'application de la présente proposition de loi est volontairement limité. Elle ne vise évidemment pas les résidences secondaires. S'agissant des locaux à usage de résidence principale, elle ne vise que ceux construits à des fins spéculatives par des promo-

teurs privés dépendant de groupes bancaires et financiers. Enfin, les logements insuffisamment ou partiellement occupés ne sont pas concernés.

Il est conforme à la tradition républicaine et aux principes les plus élémentaires de démocratie que ce soit le maire, et non le représentant du pouvoir central, qui ait pouvoir de procéder aux réquisitions. De par sa fonction, l'élu est plus à même de connaître ses administrés, leurs besoins et leurs problèmes, et d'y porter rapidement remède. Il se conforme ainsi à l'esprit des textes législatifs existants, qui par l'article 97, sixième alinéa, du Code de l'administration communale, font obligation au maire « de pourvoir d'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours ».

Nous estimons que les redevances d'occupation payées par les attributaires au propriétaire du local ne devraient pas dépasser le montant d'un loyer H.L.M. de même catégorie. Payer le montant du loyer réclamé par la société propriétaire équivaldrait, en effet, à vider de toute signification le relogement des attributaires par voie de réquisition puisque c'est généralement ce montant, trop élevé pour leurs ressources, qui empêchait jusqu'alors les intéressés d'y accéder. La société propriétaire ne peut arguer du fait que cela constitue pour elle un manque à gagner, voire un déficit si le montant de la redevance d'occupation n'atteint pas le loyer d'équilibre : cela constitue de toute façon pour elle une rentrée de fonds que la non-occupation de ses locaux ne lui procurait pas.

L'occupation d'un logement réquisitionné ne peut revêtir un caractère précaire pour l'attributaire. Celui-ci doit avoir l'assurance de pouvoir, lui et sa famille, jouir de plein droit du logement qu'il occupe. Il ne lui appartient pas de trouver lui-même la solution à un problème — la crise du logement — dont la responsabilité incombe à la politique menée par le pouvoir en place. L'attribution définitive à l'occupant d'un logement H.L.M. correspondant à ses besoins et ses ressources doit donc être la condition *sine qua non* de son départ du logement occupé.

Enfin, pour être efficace, l'application de la présente proposition de loi doit pouvoir reposer sur une connaissance précise du nombre et de la localisation des logements vides de la commune. A cet effet, les agents assermentés du service municipal du logement doivent être en nombre suffisant pour mener à bien leur tâche de visite des locaux à usage d'habitation. Nous proposons donc que leur nomination et la fixation de leur nombre relèvent exclusivement du maire.

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

Peuvent faire l'objet d'une procédure de réquisition, les locaux à usage d'habitation, vacants ou inoccupés depuis plus de six mois entrant dans les catégories suivantes :

- 1° Logements propriété du secteur public ;
- 2° Logements propriété d'organismes privés ayant bénéficié d'une aide directe ou indirecte de l'Etat ou des collectivités publiques ;
- 3° Logements construits au titre de la contribution des employeurs en faveur du logement ;
- 4° Logements neufs construits par des organismes privés dépendant de groupes bancaires ou financiers aux fins de vente en copropriété et n'ayant pas trouvé acquéreur.

### Art. 2.

La réquisition est opérée à l'initiative du maire.

### Art. 3.

Le maire attribue en principe les locaux réquisitionnés aux personnes inscrites sur la liste des demandeurs de logement dans l'ordre de priorité retenu pour l'attribution des H.L.M. Leur non-inscription sur ladite liste ne peut toutefois constituer une condition rédhitoire lorsque ces personnes sont dépourvues de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes.

### Art. 4.

Les redevances d'occupation des locaux faisant l'objet d'une réquisition sont fixées à la valeur du loyer moyen dans la commune ou le département d'un logement H.L.M. de même catégorie.

Art. 5.

Les personnes ainsi relogées occupent de plein droit le logement réquisitionné jusqu'à ce qu'un logement de type H.L.M. correspondant à leurs besoins et à leurs ressources leur soit définitivement accordé.

Art. 6.

Les agents assermentés du service municipal du logement sont nommés par le maire en nombre suffisant pour que soit mené à bonne fin le recensement des logements vides existant sur le territoire de la commune.

Art. 7.

Les dispositions des articles précédents sont d'ordre public et reçoivent application nonobstant toute convention contraire.

Les disposition législatives ou réglementaires contraires à la présente loi sont abrogées.