

Est-ce que tu viens pour la vacance ?

Faut-il réquisitionner les logements vacants pour les sans-abris ?

GUILLAUME POUYANNE

Nicolas Sarkozy en avait fait un de ses slogans de campagne : le « zéro SDF » en deux ans. Emmanuel Macron, en 2017, avait surenchéri : « plus personne ne dormira à la rue d'ici à la fin de l'année ». Ces déclarations généreuses étaient en avance au rendez-vous de leurs promesses. La situation s'est même sensiblement aggravée : en 2023, il y avait près de 330 000 sans-logis en France, soit 30 000 de plus que l'année précédente – un doublement en 10 ans.

La « bombe sociale » des sans-logis

Bien que sans-logis, la plupart de ces personnes dorment tout de même sous un toit : centres d'hébergement et lieux d'accueil pour demandeurs d'asile en abritent la majorité. Il en reste tout de même 16 000 vivant dans des bidonvilles, et 27 000 sans-abris (c'est-à-dire « à la rue »). Cette situation soulève l'indignation : « On ne peut pas continuer comme ça dans un pays riche comme le nôtre ! », s'emporte Christophe Robert, le délégué général de la Fondation Abbé-Pierre¹. Et de souligner les insuffisances de la politique du logement, que ce soit dans le domaine de la construction de logements sociaux ou des aides au logement.

Si l'hébergement d'urgence relève de la responsabilité de l'État, ce sont bien souvent les élus locaux qui sont en première ligne. L'évacuation d'un bidon-

ville ordonnée par le préfet se traduit par la formation d'un autre bidonville un peu plus loin, charge aux collectivités de gérer la situation. Le dialogue avec l'État a fini par être rompu : le 15 février 2024, cinq maires de grandes villes françaises (dont Bordeaux) ont déposé un recours devant le tribunal administratif pour être indemnisés des dépenses engagées pour l'hébergement des sans-abris.

Resurgit alors une idée déjà ancienne : la mobilisation des logements vides pour héberger les sans-abris. En janvier 2024, au cœur de l'hiver, Ian Brossat, ancien adjoint au logement de la Ville de Paris, lance une pétition « pour la réquisition des bâtiments vides ». Le raisonnement semble assez convaincant. D'un côté, des gens qui dorment à la rue, de l'autre des logements vacants : pourquoi ne pas mettre les uns dans les autres ? Mais il faut se méfier des idées trop simples : le rapprochement « personnes sans logement » et « logements sans personne » est-il vraiment pertinent ?

Comment réquisitionner les logements vacants ?

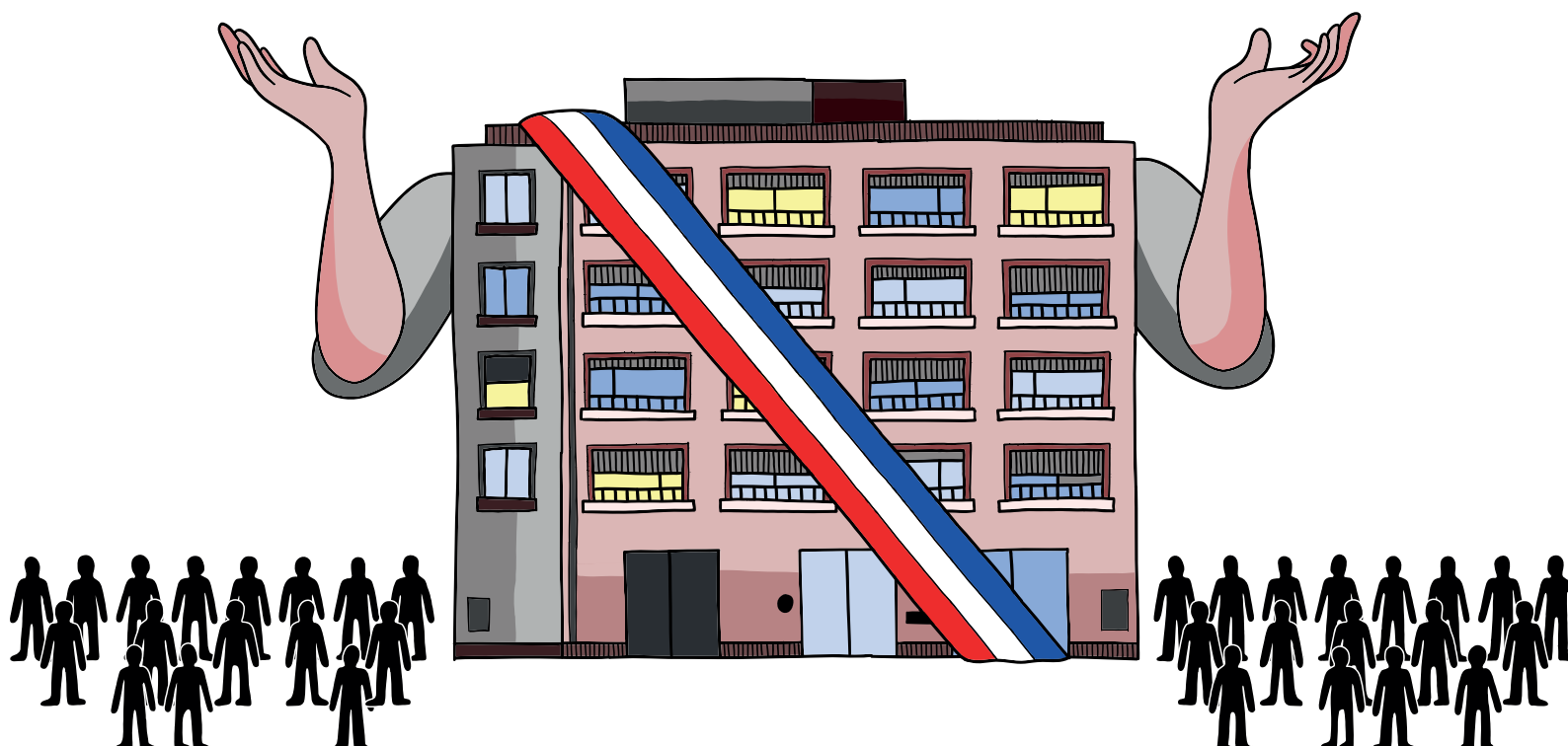
Parlons chiffres tout d'abord. L'Insee comptabilise trois millions de logements vacants en France, pour un parc de 37 millions. Mais tous ne sont pas mobilisables, soit parce qu'ils sont inhabitables, soit parce qu'ils ne sont que temporairement inoccupés. C'est le cas notamment de la vacance frictionnelle (logement temporairement

inoccupé entre deux locations, ou en attente d'être vendu), de la vacance de transformation (logement inoccupé le temps d'y effectuer des travaux) ou de la vacance d'obsolescence (logement en attente de destruction).

Il faut donc connaître les raisons de la vacance, ce qui demande une étude approfondie du parc immobilier vacant. La vérité oblige à dire qu'aucune étude n'est capable de comptabiliser précisément les logements vacants susceptibles d'être occupés. Faute de mieux, on désigne la « vacance de longue durée » (logement vacant depuis plus de deux ans) comme étant un réservoir de logements mobilisables. La correction est souvent importante : sur les 117 000 logements vacants comptabilisés par l'Insee à Paris (soit 8,5 % du parc en 2017), seuls 18 600 sont vacants depuis plus de deux ans. Même ordre de grandeur dans la métropole bordelaise : sur plus de 27 000 logements vacants au sens de l'Insee (6,1 % du parc en 2019), on n'en retient que 5 186.

Réquisitionner ces logements vides peut être ordonné par le préfet au titre de l'ordonnance de 1945. La procédure est légale, et s'applique dans les villes où sévit une grave crise du logement – c'est-à-dire « une dramatique discordance entre le niveau de loyer et les possibilités financières de certaines catégories de la population » selon le Conseil d'État. Mais elle est longue et coûteuse : il faut mener une enquête pour recenser les locaux vacants,

1 | *Le Journal du Dimanche*, 14/11/2020.



leur habitabilité, et indemniser les propriétaires à hauteur du loyer non perçu. La réquisition légale n'est donc pas adaptée à une situation d'urgence, même si elle a déjà été utilisée, par le gouvernement Juppé en 1995 puis par le gouvernement Jospin en 2001.

Le logement entre besoin fondamental et capital immobilier

La double nature du logement, à la fois réponse à un besoin fondamental et élément du capital immobilier, fait de la réquisition des logements vacants une question très clivante idéologiquement.

Le libéralisme : respect de la propriété privée et de la rentabilité du capital.

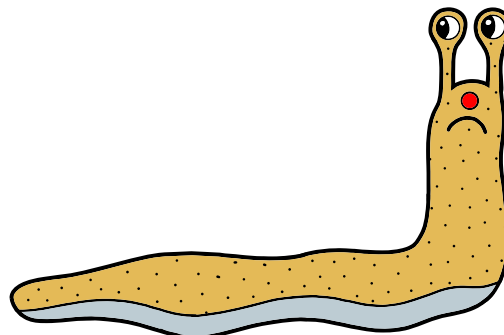
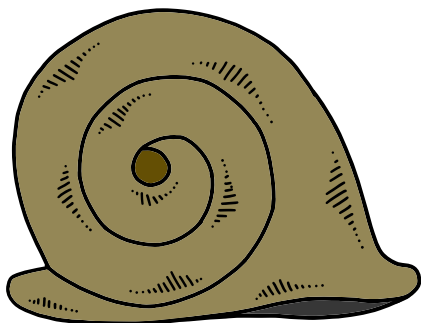
Les libéraux et les conservateurs, qui s'y opposent, avancent deux séries d'arguments. Le premier est économique : la réquisition obère la rentabilité du capital immobilier, puisqu'elle contraint les propriétaires à louer leur bien à bas prix. C'est un très mauvais signal envoyé aux investisseurs qui,

dans un contexte de mondialisation des marchés immobiliers, pourraient se tourner vers d'autres pays plus respectueux de la propriété privée. La conséquence est connue : un ralentissement de la construction neuve et de la réhabilitation de l'ancien, qui peut se traduire à terme par une pénurie de logements, c'est-à-dire une aggravation de la situation initiale.

Le deuxième argument libéral est plus philosophique : la réquisition est vue comme une violation insupportable du droit de propriété. Reconnu par la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen comme « inviolable et sacré », il est un élément fondamental de la liberté individuelle. Confisquer la propriété, c'est prétendre que l'individu ne travaille pas pour satisfaire ses propres besoins, mais ceux des autres ; c'est, en deux mots, en faire un esclave – c'est pourquoi même les plus libéraux acceptent que l'État, par l'exercice de sa « violence légitime », assure le respect de la propriété à travers la bonne exécution des contrats

privés. Ainsi la loi Kasbarian-Bergé du 4 avril 2023 (dite « anti-squat ») alourdit-elle sensiblement les sanctions contre les occupants illégaux d'un logement vacant, dans l'optique très libérale de sécuriser l'achat de bien immobilier à but locatif.

Évidemment, l'argument du lien propriété-liberté est un peu trop pur, et rencontre en pratique plusieurs limites. D'abord parce que l'État collectivise continuellement, par ses prélèvements, une partie substantielle du revenu des individus. Ensuite, parce que travailler et produire non pour soi mais pour la société peut aussi, lorsque c'est un choix personnel, être un vecteur d'émancipation. Enfin, parce que si le respect de la propriété met des gens à la rue, n'est-il pas au contraire une entrave sérieuse à leur liberté ? Les rédacteurs de la Déclaration l'avaient compris dans leur sagesse inspirée des Lumières : la propriété est un droit « inviolable et sacré » et « nul ne peut en être privé », mais ce n'est pas le cas « lorsque la nécessité publique,



légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité » [art. 17]. La puissance publique est donc légitime à poser des limites à la propriété si la situation le justifie – tout est dans le niveau d'exigence que l'on choisit d'adopter.

Le progressisme : le logement comme besoin fondamental et le propriétaire

C'est par ce bout que les idéologies progressistes¹¹ prennent la question : la réquisition de logements vacants est fondée dès lors qu'elle empêche certains de mourir de froid dans la rue, voire lorsqu'elle leur évite d'être piégés dans une trappe à pauvreté, comme les expulsions pour dettes de loyer. L'argument économique est retourné : un logement vacant ne rapporte rien, alors que l'État indemnise les propriétaires des logements réquisitionnés, ce qui signifie un apport net de revenu pour le propriétaire. La réquisition n'est pas une spoliation,

mais une simple privation temporaire du droit de jouissance.

La réquisition immobilière est une tradition socialiste bien ancrée : au lendemain de la guerre, Albert Ouzoulias (« Colonel André » dans la Résistance), élu au Conseil de Paris, préconisait déjà « le recensement des logements vacants » pour « reloger les mal-logés ». Le sujet permet de fédérer les indignations. Du landlordisme en Angleterre à *La question du logement* de F. Engels, le coupable est tout désigné : le propriétaire immobilier, rentier improductif qui attend tranquillement que les loyers tombent et accapare indûment, par son « revenu non gagné », le fruit des efforts des travailleurs. Depuis, la position de la gauche s'est précisée : ainsi, pour la France Insoumise, il ne s'agit plus « d'euthanasier les rentiers » sans distinction, mais de réquisitionner les logements vides « détenus par des riches propriétaires ou des rentiers du Airbnb ».

La solution à ce problème politiquement très sensible pourrait finalement être institutionnelle : dans la délégation, même partielle, de la compétence « hébergement des sans-logis »

aux collectivités locales, en première ligne et plus à même de recenser la population de sans-logis sur leur territoire – et à condition, bien sûr, que cela s'accompagne du transfert des moyens nécessaires pour assurer cette compétence. Plus largement, cela soulève aussi la question des principes fondateurs de la politique de logement en France, voire de la place de la propriété privée dans notre système de valeurs. Large programme ! _

POUR ALLER PLUS LOIN

- Fondation Abbé-Pierre, *29^e rapport sur l'état du mal-logement en France*, 2024.
- APUR, *18 600 logements durablement vacants à Paris*, 2021.
- a'urba, *La vacance de longue durée à Bordeaux Métropole*, 2021.
- C. François, *De gré et de force. Comment l'État expulse les pauvres*, La Découverte, L'envers des faits, 2023.

11 | Nous opposons ici, faute de termes plus précis, les idéologies libérales-conservatrices, qui appréhendent le logement d'abord comme un élément du capital immobilier des individus, et les idéologies progressistes, qui considèrent le logement d'abord comme la réponse à un besoin humain fondamental.