

BENOIST APPARU

Ancien Ministre du Logement

Député de la Marne

Adjoint au Maire de Châlons-en-Champagne

Madame Cécile DUFLOT
Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement
Hôtel de Castries
72, rue de Varenne
75007 Paris

Paris, le 31 octobre 2012

Lettre ouverte à l'attention de Madame la Ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement

Madame la Ministre,

Ce matin, sur RTL, vous avez à nouveau relancé l'idée de réquisitionner les logements vacants pour mieux lutter contre le mal logement.

Nous partageons la même idée de réduire la vacance dans les zones où la demande de logement est forte. Il me semble cependant que la réquisition est une bien mauvaise réponse à apporter à cette juste question.

- **C'est inefficace** : au-delà d'une simple opération de communication peu souhaitable sur ce type de sujet, si l'on veut mobiliser plusieurs milliers de logements vacants, la réquisition n'a jamais montré son efficacité. A titre d'exemple en 2000, le gouvernement de Lionel Jospin avait lancé un vaste plan de réquisition qui n'a donné aucun résultat (96 000 adresses identifiés sur Paris pour zéro réquisition et à peine 43 sur l'ensemble du territoire).

- **C'est contre-productif** : nous avons besoin à côté du parc locatif social, d'avoir un parc locatif privé. Ce sont les propriétaires de logements anciens qui occupent ce marché et ce sont aussi les investisseurs qui construisent des logements pour ce marché locatif privé. A force de vouloir contraindre, loi après loi, décret après décret les futurs investisseurs/ propriétaires (blocage des loyers, interdiction d'expulsion des DALO, bientôt réquisition possible) nous prenons le risque de les éloigner de leur investissement pourtant si nécessaire pour produire les logements dont notre pays a besoin.

- **C'est une atteinte lourde au droit de propriété.**

Il n'en demeure pas moins que pour faire face à la pénurie de logements dans les zones tendues la mobilisation des logements vacants est arme importante pour lutter contre le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement.

C'est la raison pour laquelle je suggère que les bailleurs sociaux parisiens lancent une campagne massive de rachat de logements vacants pour les 3 années qui viennent, et ce, sans surcoût pour les finances publiques.

Chaque année, 6 000 logements locatifs sociaux sont financés sur le territoire de la ville de Paris dont 2 000 logements sociaux neufs et 4 000 en acquisition-réhabilitation. Trop souvent ces opérations d'acquisition-réhabilitation consistent en l'achat d'un immeuble du secteur privé déjà occupé par des locataires privés. Ces logements ne deviendront des logements sociaux qu'une fois le départ des locataires en place (en moyenne 15 ans pour tous les logements d'un immeuble).

Je préconise qu'en lieu et place de ces acquisitions-réhabilitations, les bailleurs sociaux parisiens lancent un programme d'achat de 4 000 logements vacants par an dans le parc privé diffus. Après travaux, ces logements pourront accueillir des locataires sociaux dans des délais bien plus rapides que dans les opérations d'acquisition-réhabilitation actuelles.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Benoist APPARU

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by several vertical strokes and a horizontal line, representing the name Benoist Apparu.