



LA LOI DE RÉQUISITION DES BÂTIMENTS VIDES



Le guide pratique 2025

FORMULAIRE DE DÉCLARATION VALANT DEMANDE DE RÉQUISITION

(article L.641-3 du code de la construction et de l'habitation)

Nom:

Prénom:

Nombre de personnes composant le ménage:

SITUATION DE LOGEMENT

- dépourvu de logement
- très mal-logé
- menacé d'expulsion

Association accompagnatrice:

Déclare en vertu de l'article L 641-3 du code de la construction et de l'habitation que ma situation vérifie les conditions prévue par l'article L.641-2 du code de la construction et de l'habitation en vue de l'attribution d'un logement réquisitionné.

À cet égard, j'ai l'honneur de solliciter la réquisition d'office d'un logement de l'immeuble situé:

Je vous informe que cet immeuble est un local vacant et peut faire l'objet de la procédure de réquisition prévu par les dispositions L.641-1 et suivant du code de la construction et de l'habitation.

Fait à :

Signature du demandeur:

Date:

Exemple de formulaire de demande de réquisition du Droit au Logement (DAL)

C'EST QUOI LA RÉQUISITION?

C'est une mesure temporaire, prévue par la loi, qui oblige les propriétaires de logements ou locaux vides depuis au minimum six mois à les mettre à disposition de personnes sans-abri, menacées d'expulsion ou mal-logées.

Le propriétaire est indemnisé et le bien est entretenu pendant la durée de la réquisition (de un an à plusieurs années). À la fin, le logement ou le local lui est rendu.

Il ne s'agit ni d'une expropriation, ni d'une confiscation, mais d'une limitation du droit d'usage et d'une solution d'urgence face à la grave crise du logement que nous traversons.

La réquisition de logements ou de locaux vacants est prévue par plusieurs textes du droit français, notamment l'ordonnance du 11 octobre 1945.

Pensée pour répondre aux pénuries de logements de l'après-guerre, elle reste aujourd'hui un outil légal et efficace en période de crise.

Réquisitionner, c'est agir pour pousser les propriétaires à remplir ces

3 millions de logements laissés vides

c'est loger les

330.00 personnes sans-domicile, les victimes de marchand de sommeil, les habitants de taudis.

**RÉQUISITIONNER C'EST METTRE UN TERME
À UNE ABSURDITÉ SOCIALE ET MORALE**

POURQUOI RÉQUISITIONNER ?

RÉQUISITIONNER: UNE MESURE D'URGENCE

En 2017, Emmanuel Macron promettait qu'il n'y aurait plus personne à la rue avant la fin de l'année. Huit ans plus tard, c'est l'inverse: son gouvernement a même fait voter la loi Kasbarian, qui organise une justice expéditive et criminalise celles et ceux qui n'ont d'autre choix que d'occuper des locaux vides, ainsi que les locataires en difficulté.



Le nombre de sans-abri est passé de 143.000 à 350.000 en dix ans. Des femmes, des enfants, des bébés, des mineurs isolés, des personnes âgées ou en situation de handicap, des hommes seuls se retrouvent à la rue — une situation inimaginable il y a vingt ans.

Le logement est devenu inaccessible : les prix et les loyers ont explosé, tandis que les salaires ont stagné. Cette situation profite aux grandes fortunes, qui accumulent des revenus grâce à la rente immobilière et locative, sur le dos des ménages modestes.

En 1973, les locataires consacraient 10% de leur revenu au loyer ; maintenant c'est près de 30%, et beaucoup plus pour les plus modestes. Avant les années 2000, même les familles aux faibles revenus pouvaient encore se loger dans le parc privé. Aujourd'hui, se loger convenablement devient un luxe.

Cette crise a touché dès lors toute la société avec des conséquences dramatiques :

- ✗ 24.556 expulsions par la police ont eu lieu en 2024, 3 fois plus depuis 20 ans, 7 fois plus depuis 40 ans.
- ✗ Multiplication partout des campements et bidonvilles.



Exemple d'arrêté municipal de réquisition (Saint-Denis)

Considérant qu'il convient de créer d'urgence une situation moins précaire et plus favorable à la recherche immédiate d'une solution au grave problème auquel ces personnes sont confrontées ;

Considérant qu'une errance s'est glissée dans l'arrêté du 23 février 2009 susvisé au niveau de l'adresse des appartements réquisitionnés ;

ARRÈTE :

ARTICLE 1: Les locaux appartenant à la société La Poste IMMO, situés 12, rue Jean Mermoz à Saint-Denis sont réquisitionnés à fin d'y héberger les personnes susnommées le temps qu'il sera nécessaire pour pourvoir à leur logement.

ARTICLE 2: Le présent arrêté est notifié à Monsieur le responsable de la société propriétaire des locaux occupés et sera applicable dès cette notification.

ARTICLE 3: Le commissaire de police est chargé de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 4: Le délai de recours auprès du Tribunal Administratif compétent est de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 5: Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté en date du 23 février 2009 sus-visé.

Fait à Saint-Denis, le 5 mars 2009



Le Maire
Didier PAILLARD

✖ Des milliers d'enfants et de familles, également des personnes seules et isolées dorment dehors ou parfois dans des écoles.

✖ La rue tue à petit feu, les sans-abri décèdent à l'âge moyen de 47 ans, au bout de 15 ans de vie dans la rue. En 2024, au moins 912 personnes sans chez-soi sont décédées, selon le collectif « Les Morts de la Rue ».

Pourtant, l'article L.345-2-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles est clair :

« Toute personne sans-abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence. »

ANNEXES

Réquisitionner des locaux vacants est une mesure d'urgence, car elle permet de:

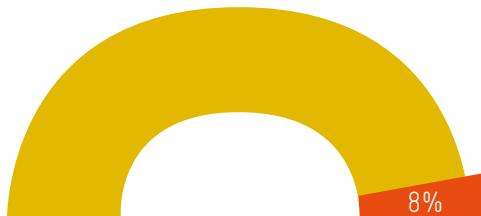
→ Sortir immédiatement de la rue les sans-logis, et par cette mesure sauver des vies

→ Trouver des solutions de relogement pour les personnes menacées d'expulsion

→ Sortir des taudis et des griffes des marchands de sommeil les personnes très mal-logées

RÉQUISITIONNER, UNE MESURE DE JUSTICE SOCIALE

En France, il y a 3 millions de logements vacants



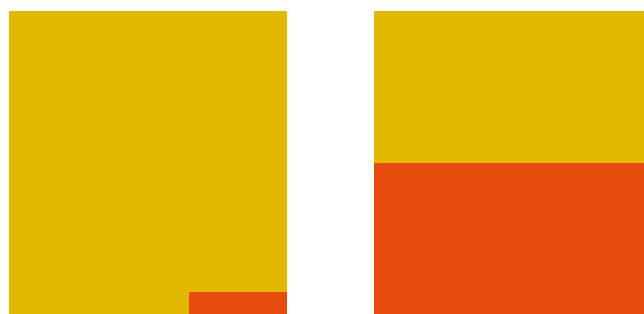
Soit près de 8% du parc total contre 6,6% en 2002, selon l'INSEE. La moitié de ces logements sont vides depuis plus d'un an, un quart depuis deux ans ou plus.

Contrairement au mythe du « petit propriétaire », ces logements appartiennent en grande partie à des multipropriétaires.

La moitié du parc locatif privé est détenue par seulement 3,5% de la population, ceux qui possèdent cinq logements ou plus.

Parmi eux, une part importante appartient aux 0,1% les plus riches, qui préfèrent spéculer sur l'immobilier plutôt que de produire de la richesse réelle. En vingt ans, la valeur de l'immobilier a bondi de 141%, dopée par des politiques ultra-libérales favorisant les rentiers et les grands propriétaires.

Qui possède les biens immobiliers en location en France ?



3,5% des ménages possèdent **50% du parc locatif**

- ◊ L'application de la procédure de réquisition d'office sur les logements ou bâtiments vacants par l'État et la délégation de cette procédure aux collectivités territoriales (maires, métropoles, EPCI)
- ◊ Le transfert de la compétence de réquisition avec attributaire aux métropoles et EPCI
- ◊ La reconstitution d'un service logement dédié à la réquisition et l'ouverture d'un guichet pour enregistrer les demandes des bénéficiaires et les signalements de logements vacants
- ◊ L'interdiction des expulsions sans relogement

POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE

- ◊ Une forte augmentation des taxes sur la vacance de logement
- ◊ Une forte augmentation de la taxe foncière pour les multi-propriétaires de logements vacants
- ◊ Plan massif de réhabilitation thermique en garantissant une non augmentation de loyers

Il sera ensuite temps d'encadrer les loyers à la baisse dans le privé, de produire massivement des logements sociaux à bas loyers, juguler la spéculation immobilière et foncière, de faire respecter les droits des locataires, des mal-logées, des sans-logis.



Pendant ce temps, les classes populaires ne parviennent plus à se loger décemment :

- ✖ Les loyers et les charges explosent, notamment dans les grandes villes.
- ✖ Le «taux d'effort» pour se loger atteint jusqu'à 45% du revenu mensuel pour les ménages modestes.
- ✖ Des files d'attente interminables pour un logement social.
- ✖ A l'heure du dérèglement climatique et de la flambée des prix de l'énergie, les passoires thermiques sont des frigos en hiver et des fours en été.

Historiquement, la loi de réquisition servait de garde-fou : quand elle était appliquée jusque dans les années 60, les propriétaires louaient, par peur d'être réquisitionnés. Depuis, si elle a été appliquée sur 1000 logements à Paris et proche banlieue en 1995 après l'occupation de la rue du Dragon par le DAL, son application est devenue marginale et le nombre de logements vides s'est envolé, au mépris de la crise sociale.

Pourtant, réquisitionner, ce n'est ni préempter, ni confisquer, ni exproprier : le droit de propriété n'est pas remis en cause.

La réquisition des locaux et logements vides est une mesure de justice sociale, car elle permet de:

→ Mettre immédiatement des logements possédés par des multi-propriétaires à disposition de ceux qui en ont besoin

→ Inciter les propriétaires à remettre leurs logements vides en location

→ Remettre les priorités à l'endroit: «Le logement c'est pour les gens, pas pour l'argent !»

RÉQUISITIONNER, UNE MESURE ÉCOLOGIQUE

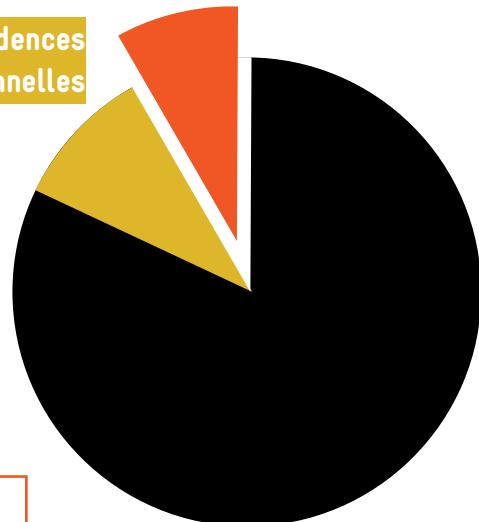
Chaque année, des dizaines de milliers d'hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers disparaissent en France, grignotés par l'étalement urbain, la construction d'infrastructures et la bétonisation des sols.

Cette artificialisation entraîne des conséquences dramatiques :

- ✗ Disparition de terres agricoles et appauvrissement des sols.
- ✗ Effondrement de la biodiversité.
- ✗ Augmentation du risque d'inondations, comme l'ont tragiquement montré les récentes catastrophes en Espagne ou en France.
- ✗ Pollution des sols et des sous-sols.
- ✗ Émissions de CO₂ massives liées au béton et à l'asphalte.

3 116 000 de logements vacants

3 650 000 de résidences secondaires et occasionnelles



NOMBRE DE LOGEMENTS

36 997 000

30 231 000 résidences principales

- ou existence d'alternatives de relogement dans le parc communal.

Un maire peut donc user de ce pouvoir en cas d'incapacité à reloger une famille, à condition de justifier d'une crise du logement sur sa commune.

La réquisition ne réglera pas seule l'ensemble de la crise du logement, qui est plutôt liée au prix du logement qu'à sa disponibilité.

Elle ne mettra pas non plus fin à la vacance des logements, qui doit être combattue par des mesures coercitives et anti-spéculatives. Rappelons néanmoins que la vacance a diminué lorsque l'Etat a appliqué la loi de réquisition, entre 1945 et le début des années soixante.

L'application de la loi de réquisition est donc à la fois un combat face à l'urgence et l'injustice sociale, et un combat politique, qui passe par des actes forts compris de toutes et tous.

LA REQUISITION PAR ARRETE DU MAIRE L'ESSENTIEL

L'essentiel

Le maire a des pouvoirs généraux de police qui l'autorisent, afin de protéger ses administrés en situation d'urgence, de prendre des arrêtés de réquisition sur des locaux ou logements vacants. Ces arrêtés sont le plus souvent annulés par le juge administratif, mais permettent de mettre à l'abri des personnes pendant plusieurs mois en attendant une solution de relogement stable.

Il faut en effet en premier lieu que le préfet obtienne auprès du tribunal administratif l'annulation de l'arrêté municipal de réquisition, puis que le propriétaire lance une procédure d'expulsion contre les occupants.

EN SAVOIR +

Les articles L2212-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales confèrent au maire un pouvoir de police administrative. Ce pouvoir inclut notamment l'obligation de prendre toutes mesures d'assistance et de secours en urgence pour prévenir les troubles à l'ordre public.

Dans ce cadre, le maire peut exceptionnellement réquisitionner des logements vacants, notamment en cas de catastrophe naturelle, de sinistre, de mise en péril, ou lorsque des personnes vulnérables (enfants, personnes âgées, sans-abri exposés au froid) se retrouvent à la rue. Ce pouvoir, reconnu depuis 1938 par une jurisprudence constante, n'est pas écrit dans la loi mais régulièrement validé par les juridictions administratives.

Ces dernières années, certains maires ont exercé ce pouvoir dans des situations d'urgence. Les juridictions (Conseil d'État, tribunaux administratifs) ont reconnu la légitimité du principe, mais ont souvent annulé les arrêtés municipaux pour les motifs suivants :
- absence de demande préalable au préfet (conformément à l'article L.641-1 du CCH)

Face à cela, la loi Climat et Résilience de 2021 a fixé un objectif : atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Mais cet objectif est impossible à atteindre sans mieux utiliser les logements existants.

Or, près d'un logement sur douze est vacant en France, soit plus de 3 millions, un chiffre en forte hausse depuis 23 ans selon l'INSEE

C'est une aberration sociale et environnementale :

✗ Construire toujours plus, alors que des millions de logements sont vacants, alimente l'étalement urbain, détruit les écosystèmes et gaspille des ressources

✗ Un logement inoccupé fait perdre de l'énergie: les appartements voisins perdent en isolation, ce qui augmente la consommation énergétique globale

✗ À l'inverse, en période caniculaire, un logement vide, non-aéré, crée une bulle de chaleur et élève la température générale des logements voisins et situés au-dessus

✗ Un appartement ou une maison vide se détériore plus vite, faute d'entretien ou de chauffage, favorisant l'humidité, les moisissures et, à terme, sa démolition

La réquisition des locaux et logements vides est une mesure écologique, car elle permet de :

→ Éviter la destruction inutile de terres naturelles ou agricoles

→ Optimiser l'usage du bâti existant, en réponse à la crise climatique

→ Limiter les émissions de CO₂ et préserver les ressources

PETITE HISTOIRE DE LA RÉQUISITION

L'ORDONNANCE DE 1945

1945

La réquisition trouve son origine dans l'ordonnance du 11 octobre 1945, instaurée par le Général de Gaulle à la sortie de la Seconde Guerre mondiale.

À l'époque, la France est en ruines :

- des centaines de milliers de logements détruits ou inhabitables
- des prisonniers de guerre de retour sans solution de logement
- de nombreuses familles ayant perdu leur logement font face à une pénurie massive d'habitations dans les villes

Face à cette urgence sociale, la réquisition d'office, dite « ordonnance de 1945 » est promulguée pour permettre aux autorités de réquisitionner des locaux vacants et les attribuer à ceux qui en ont besoin. Partout dans le pays, des services municipaux du logement sont mis en place : ils identifient les logements vacants, récoltent les demandes et organisent les réquisitions.

En un an, 76 600 logements sont réquisitionnés, répondant à une situation dramatique.

1960

La procédure est réactivée à plusieurs reprises, notamment pour reloger les rapatriés d'Algérie dans les années 1960. En tout, environ 110 000 réquisitions ont été ordonnées par les préfets.

1970

Mais à partir des années 1970, avec les grandes politiques d'urbanisme et la construction de logements sociaux, l'usage de la réquisition décline.

→ Mais il déduit aussi le coût des travaux réalisés pour rendre le logement conforme ainsi que les frais de gestion.

→ Si le coût des travaux et de gestion dépasse le montant du loyer, aucune indemnité n'est versée.

FIN DE RÉQUISITION ET RELOGEMENT

→ 3 mois avant la fin, si le bénéficiaire n'a pas signé de bail avec le propriétaire, l'attributaire peut proposer un relogement HLM adapté.

→ Si ce n'est pas fait, le préfet a l'obligation de proposer un logement.

Si le bénéficiaire qui n'a pas conclu de bail avec le propriétaire ou n'a pas accepté le relogement proposé sans raison, il perd son droit d'occupation à l'issue de la réquisition.

LES BASES LÉGALES

Code de la Construction et de l'Habitation : articles L.642-1 à L.642-28 et R.641-1 à D.641-12

Code de l'action sociale et des familles : article L.345-2-2

Loi : n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Décrets :

- ❖ Décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts

- ❖ Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location

DURÉE DE LA RÉQUISITION

→ Lorsqu'elle vise à héberger en urgence des personnes sans-abri, la réquisition peut aller jusqu'à deux ans, et peut être prolongée jusqu'à quatre ans si des travaux importants sont nécessaires.

→ Elle dure entre un an et six ans pour la procédure classique. Elle peut être prolongée jusqu'à douze ans si des travaux importants sont nécessaires.

NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

→ Le préfet informe le propriétaire des motifs ou de la durée envisagée. Ce dernier a deux mois pour donner son accord ou s'engager à :
- Mettre fin à la vacance sous 3 mois, ou
- Réaliser des travaux nécessaires pour mettre fin à la vacance, dans un délai maximal de 24 mois. Un échéancier de réalisation des travaux et de mise en location est soumis à l'approbation du préfet.

DÉCISION DU PRÉFET

→ Dans les 4 mois, le préfet peut :

- Soit prendre un arrêté de réquisition avec choix d'un attribution
- Soit accepter l'échéancier. Dans ce cas, le propriétaire doit justifier de l'avancement de son plan à la demande du préfet, sans quoi le préfet peut reprendre la procédure
- Soit abandonner la procédure.

LE CONTRAT ENTRE L'ATTRIBUTAIRO ET LA PERSONNE LOGÉE OU HÉBERGÉE DANS LE LOCAL RÉQUISITIONNÉ

→ Signature d'un bail classique régi par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, mais la durée est d'un an renouvelable. Aucun dépôt de garantie, ni caution simple ou solidaire ne peut être demandé.

→ Il paye un loyer à l'attributaire, dont le montant est fixé par décret.

→ Les personnes sans-abri sont hébergées dans le cadre normal de l'hébergement d'urgence.

LES INDEMNITÉS VERSÉES AU PROPRIÉTAIRE

→ L'attributaire reverse chaque mois une indemnité financière au propriétaire, égale (procédure classique) ou équivalente (procédure d'hébergement d'urgence) au loyer déterminé en fonction du prix de base au m² de surface, fixé par décret.

1980
Pourtant, en 1980, le Conseil d'État confirme que la loi de réquisition reste applicable, car la « grave crise du logement » persiste, alimentée par la spéculation immobilière et la montée des inégalités.

1990

C'est dans les années 1990 que la question revient sur le devant de la scène, portée par le mouvement social :

En décembre 1994, le DAL (Droit Au Logement) occupe un immeuble vide au 7 rue du Dragon à Saint-Germain-des-Prés, à Paris, en plein quartier bourgeois. L'occupation, très médiatisée, révèle l'absurdité de la crise du logement au cœur même des villes riches.

Sous la pression de la mobilisation, Jacques Chirac, alors maire de Paris et candidat à la présidentielle, lance deux campagnes de réquisition.

1019 logements appartenant à des compagnies d'assurance et à des banques sont alors saisis en région parisienne.

LES ARRÊTÉS DE RÉQUISITION DES MAIRES

1990

À partir du milieu des années 90, quelques maires, face à l'inaction de l'État, prennent à leur tour des arrêtés de réquisition, au titre de leur pouvoir de police.

2009

Pour les plus récents, citons le maire de Saint-Denis en 2009, prenant un arrêté de réquisition sur des logements appartenant à la Poste suite à l'occupation par des familles membres de Droit Au Logement.

Plus récemment, le maire de Montreuil en 2018 réquisitionne les locaux vacants de l'AFPA, pour loger les résidents d'un foyer de travailleurs migrants dans lequel des gros travaux doivent être entrepris. Si les résidents réguliers retournent dans le foyer Barras une fois les travaux achevés, les surnuméraires, souvent sans papiers, sont expulsés 13 mois plus tard.

Des arrêtés de réquisition avaient aussi été pris par les maires de Vitry en 1994, de Limeil Brévanne pour les expulsés du Crous de Cachan en 2006, et de St Menton – Ardèche – en 2008.

À chaque fois, les tribunaux administratifs invalident les arrêtés pris par les maires, mais cela a permis aux bénéficiaires d'être logés le temps que la justice suive son cours.

LA LOI DE 1998 ET SES SUITES

Issue de la loi de « lutte contre les exclusions », qui a prétendu moderniser le droit de réquisition, la « procédure de réquisition avec attributaire » voit le jour avec la loi du 29 juillet 1998 (Articles L.642-1 et suivants du code la Construction et de l'Habitation-CCH), à côté du droit de réquisition d'office (L.641-1 et suivants du CCH).

La nouvelle législation vise les locaux appartenant à des personnes morales, vacants depuis plus de douze mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande, au bénéfice de personnes aux revenus modestes et personnes défavorisées. La durée de la réquisition est portée à 12 ans en cas de gros travaux, engagés par l'attributaire.

Elle ne se concrétise plus à la demande d'un bénéficiaire, mais par la désignation d'un intermédiaire social, « l'attributaire » chargé de gérer la réquisition, pour le compte de l'Etat qui l'a prononcée.

La procédure initiale, mal rédigée, n'a jamais aboutie, car elle permettait aux grands propriétaires d'y échapper facilement : il leur suffisait de promettre des travaux ou une remise en location, sans aucune contrainte de délai. La loi Duflot du 18 janvier 2013 a légèrement corrigé ce défaut en limitant la possibilité d'échappatoire. Les propriétaires institutionnels se sont vus accorder un délai maximal de deux ans pour réaliser les travaux et relouer les

et de personnes défavorisées. Plus précisément, il s'agit des communes figurant à la liste annexée au décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code général des impôts.

→ Si les locaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), le préfet doit obtenir l'accord du maire.

QUI PEUT ETRE LOGÉ DANS LE LOCAL REQUISITIONNÉ ?

→ Toute personne justifiant de ressources inférieures à 60% du plafond de ressources exigé pour l'attribution d'un logement HLM et désigné par le préfet, en raison de ses mauvaises conditions de logement.

QUI PEUT ETRE HÉBERGÉ DANS LE LOCAL REQUISITIONNÉ ?

→ Toute personne sans-abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale (dans le cadre de la procédure « hébergement d'urgence »).

QUI EST L'ATTRIBUTAIRe ?

→ Le préfet désigne un intermédiaire nommé « attributaire ».

→ L'attributaire peut être l'Etat, une collectivité, un organisme HLM, une Société d'Economie Mixte (SEM), dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ou de celui de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

→ Pour l'hébergement d'urgence, l'attributaire est un organisme conventionné par l'Etat à cette fin.

→ Lorsque l'attributaire n'est pas l'Etat lui-même, une convention est faite entre lui et l'attributaire.

LES TRAVAUX

→ L'attributaire peut réaliser des travaux pour rendre le logement habitable : soit selon les critères de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité fixé par décret, soit selon les conditions à la dignité de la personne humaine, garantissant la sécurité des biens et des personnes et permettant de le faire bénéficier de prestation assurant le gîte, le couvert et l'hygiène conformément aux dispositions de l'article L.345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles.

LA PROCÉDURE AVEC « ATTRIBUTAIRES »

L'essentiel

En parallèle de la réquisition de droit commun, un nouveau régime de réquisition avec attributaire prononcée par le préfet est institué par la loi du 29 juillet 1998, revu par la loi du 18 janvier 2013, puis par la loi du 23 novembre 2018.

Cette procédure vise exclusivement les biens appartenant à des personnes morales, en dehors des SCI familiales, et instaure un intermédiaire entre le propriétaire des locaux réquisitionnés et le bénéficiaire : c'est « l'attributaire », qui assure les travaux nécessaires, récolte les loyers et verse directement une indemnité au propriétaire.

Elle peut-être utilisée pour conclure des contrats de location classique à bas loyer (procédure classique) ou pour faire de l'hébergement d'urgence.

Le texte, mal rédigé, n'a pas permis à la procédure d'aboutir car il laisse trop d'échappatoires aux propriétaires désireux d'éviter une réquisition.

Cette procédure de réquisition peut devenir une compétence des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire, et des métropoles – à l'exception de la métropole du Grand Paris – à leur demande, ce qui permettrait d'exercer un contrôle local plus strict sur les propriétaires souhaitant se soustraire à la mesure.

EN SAVOIR +

QUELS LOCAUX PEUVENT ETRE RÉQUISITIONNÉS ?

→ Après avis du maire, le préfet peut réquisitionner tout local vacant depuis au moins un an, propriété d'une personne morale (entreprise, banque, mutuelle, etc.)

Exclus : propriétaires individuels, SCI familiales.

→ Dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes

logements, et doivent soumettre leur échéancier de travaux au préfet pour approbation.

Néanmoins, faute de contrôle et de persistance dans la volonté de réquisitionner, les personnes morales (banques, compagnies d'assurance, grandes entreprises), seules concernées par la réquisition, ont pu continuer à spéculer sur le logement.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, sous prétexte de permettre la réquisition des logements à des fins d'hébergement d'urgence de personnes sans-abri, instaure une procédure de plus courte durée : la réquisition ne peut aller que jusqu'à deux ans lorsque le logement est destiné à de l'hébergement d'urgence, portée jusqu'à quatre ans en cas de travaux importants.

LA REQUISITION UNE MESURE LÉGALE

Trois procédures légales encadrent le droit de réquisition des logements vacants, d'une efficacité variable de l'une à l'autre.

LA PROCÉDURE D'ATTRIBUTION D'OFFICE ou ordonnance « 1945 »

L'essentiel

La plus ancienne des procédures, créée le 11 octobre 1945, est aussi la plus efficace puisqu'elle a conduit à la réquisition de plus 110.000 logements vacants depuis sa création.

Elle est conduite par le préfet, en réponse à une demande de personnes mal-logées, sans-logis ou menacées d'expulsion. Le propriétaire est indemnisé par le bénéficiaire durant toute la durée de la réquisition : de un à sept ans maximum.

Les services municipaux du logement, jouaient un rôle central d'enquête et d'expertise qu'il conviendrait aujourd'hui de réhabiliter.

EN SAVOIR +

QUELS LOCAUX PEUVENT ÊTRE RÉQUISITIONNÉS ?

- Après avoir demandé l'avis du maire, le préfet peut réquisitionner tout local vacant, y compris publics, privés, les locaux professionnels, ainsi que les résidences secondaires, hôtels, pensions de familles et locaux similaires (sauf hôtels et pensions dédiés au tourisme). Les caractéristiques sont fixées par les articles R 641-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le bien peut appartenir à des personnes morales (entreprises, banques, assurances, etc.) ou à des personnes physiques.
- Dans toutes les communes où sévit une crise du logement.

QUI PEUT ÊTRE LOGÉ DANS LE LOCAL RÉQUISITIONNÉ ?

- Toute personne dépourvue de logement ou logée dans des conditions manifestement insuffisantes ou ayant reçu un jugement d'expulsion.
- La personne doit également déposer une demande auprès du préfet, en indiquant son identité, sa domiciliation, le nombre de personnes à sa charge et une déclaration indiquant qu'elle appartient à l'une des catégories précédentes ainsi que les difficultés rencontrées.

QUI CHOISIT LES PERSONNES LOGÉES DANS LE LOCAL ?

- Le préfet peut donner suite à la demande et attribuer d'office le logement.

DURÉE DE LA RÉQUISITION

- L'arrêté de réquisition est d'une durée d'un an renouvelable. La durée totale ne peut excéder cinq ans, plus deux ans supplémentaires à titre exceptionnel et sous conditions, soit un maximum de sept ans.
- Le préfet peut mettre fin à tout moment à la réquisition.
- Il est obligé de la faire lorsque l'occupant n'occupe pas les lieux paisiblement et raisonnablement.

LE CONTRAT

- Le bénéficiaire signe une convention d'occupation précaire et personnelle des lieux.
- Il doit occuper les lieux paisiblement et raisonnablement. Dans le cas contraire le préfet a l'obligation de lever immédiatement la réquisition.

LES INDEMNITÉS VERSÉES AU PROPRIÉTAIRE

- Le bénéficiaire verse une indemnité d'occupation au propriétaire, fixée par décret.
- En cas de non-paiement, l'État doit se substituer et régler l'indemnité au propriétaire, mais peut se retourner contre le bénéficiaire pour se faire rembourser les sommes dues et lever la mesure de réquisition.

LES TRAVAUX

- Des travaux strictement indispensables pour les lieux propres à l'habitation peuvent être effectués, aux frais du bénéficiaire. Il s'agit, par exemple, de l'alimentation en eau, en électricité et en gaz.
- Le propriétaire reste responsable de l'entretien structurel du bien (gros œuvre).

LES BASES LÉGALES

Code de la Construction et de l'Habitation :

- ◊ articles L 641-1 à L 641-14, et R 641-1 à R 641-25.
- ◊ articles L 621-1 à L 621-6, et R 621-1 à R 621-3 pour la réglementation relative au « service municipal du logement »
- ◊ Les sanctions sont exposées dans les articles L 651-1 à L 651-6, et R 651-1