



LA LOI DE RÉQUISITION DES BÂTIMENTS VIDES



Le guide pratique 2026

**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 prévues 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 prévue 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, désignées par le Préfet.

Le propriétaire est indemnisé et le bien est entretenu pendant la durée de la réquisition (de un an à plusieurs années). À la fin, les logements leur sont rendus à son propriétaire.

Il ne s'agit ni d'une expropriation, ni d'une confiscation, mais d'une limitation du droit d'usage et 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

3,1 millions de logements laissés vides

c'est loger

**330 000 personnes sans-domicile dorment dehors, les victimes
de marchands 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 fait voter la loi Kasbarian, qui organise une justice expéditive et criminalise celles et ceux qui n'ont d'autre choix que d'occuper un logement vide, ainsi que les locataires en difficulté.

143 000 sans-abris

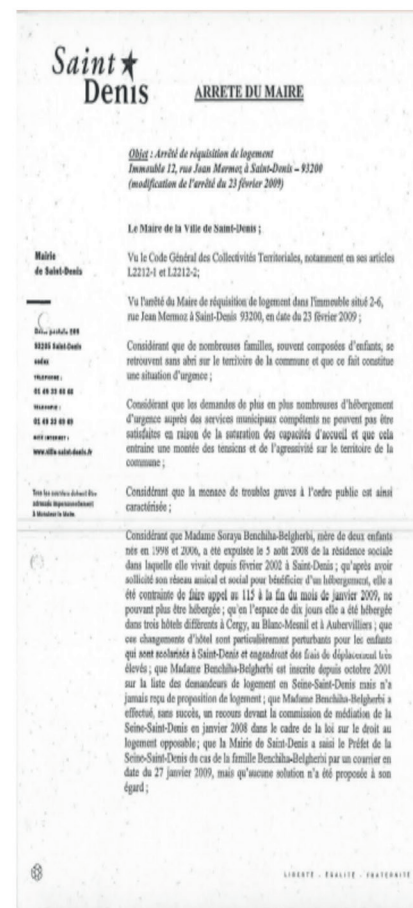
330 000 sans-abris

Le nombre de sans-abri est passé de 143 000 à 330 000 en dix ans. Des femmes, des enfants, des bébés, des mineurs isolés, des personnes âgées ou en situation de handicap se retrouvent à la rue — une situation inimaginable il y a vingt ans.

140 000 personnes supplémentaires
sont menacées d'expulsion en 2024

un chiffre qui a plus que doublé en dix ans.

La cause principale ? Le logement est devenu inaccessible : les prix et les loyers ont explosé, sans aucun rapport avec l'évolution des salaires. Le logement est devenu le 1er poste de dépense des ménages. Cette situation profite aux grandes fortunes, qui accumulent des revenus grâce à la rente immobilière et locative, au détriment ou sur le dos des ménages modestes.



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 erreur s'est glissée dans l'arrêt du 23 février 2009 sus-visé au niveau de l'adresse des appartements réquisitionnés ;

ARRETE :

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 nommées 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'arrêt en date du 23 février 2009 sus-visé.

Fait à Saint-Denis, le 5 mars 2009

Le Maire
Didier PAILLARD

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

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 est devenu un luxe.

Mais cette crise touche désormais toute la société :

- ✗ Loyer et charges en hausse, files d'attente interminables pour un logement social
- ✗ 7 fois plus d'expulsions depuis 40 ans
- ✗ Multiplication partout des campements et bidonvilles
- ✗ Des milliers d'enfants et de familles dorment dehors ou parfois dans des écoles
- ✗ La rue tue à petit feu, l'espérance de vie n'y dépasse pas 49 ans. En 2024, 826 personnes sans-abris sont décédées, selon le collectif « Les Morts de la Rue »
- ✗ À l'heure du dérèglement climatique et de la flambée des prix de l'énergie, les passoires thermiques sont des frigos en hiver et des four en été

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

«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 logements vacants est une mesure d'urgence, car elle permet de :

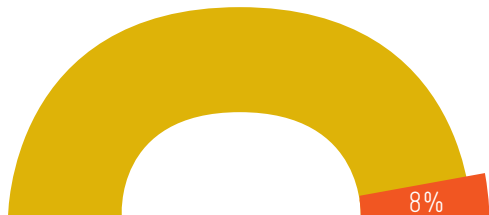
→ Sortir immédiatement de la rue les sans-logis, et par cette mesure sauver des vies

→ 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 3,1 millions de logements vacants



Soit près de 8% du parc total alors qu'il était de 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 une poignée de très riches :

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

Source: franceinfo.

NOUS EXIGEONS

EN URGENCE !

La réquisition des biens vacants appartenant à de grands propriétaires :

Par l'État qui peut appliquer immédiatement les deux procédures de réquisitions prévues par la loi

Par les maires, en vertu de leur pouvoirs de police et à titre exceptionnel

Par les EPCI et les métropoles, qui doivent au préalable demander le transfert de compétence à l'État

IL SERA ENSUITE TEMPS DE

- ◇ De produire une loi permettant le transfert des deux procédures de réquisition détenues par l'État aux collectivités territoriales (maires, EPCI, Métropoles)
- ◇ D'augmenter fortement les taxes sur les logements vacants et la taxe foncière pour les multipropriétaires de logements vacants
- ◇ D'encadrer les loyers à la baisse dans le privé et d'augmenter les APL
- ◇ De produire massivement des logements sociaux à bas loyer
- ◇ De mettre fin aux expulsions sans relogement
- ◇ De faire respecter les droits des locataires, des mal logés et des sans logis
- ◇ De financer un plan massif de réhabilitation thermique sans hausse de loyer

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 des motifs de forme :

- absence de demande préalable au Préfet (conformément à l'article L641-1 du Code de la construction et de l'habitation)
- ou existence d'alternatives de relogement dans le parc communal

Ces annulations sont en général symboliques, car elles interviennent longtemps après les faits et les indemnisations sont minimales.

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. Pour limiter les risques de contentieux, il est recommandé de :

- Adresser une demande de réquisition au Préfet, comme prévu par le CCH
- Attendre une réponse, dont le délai légal est d'un mois

En cas d'urgence extrême (mise à la rue soudaine, sinistre, vague de froid), un délai de 24 heures peut suffire avant de réquisitionner, faute de réponse du Préfet.

En l'absence d'urgence comme dans le cas d'une expulsion locative programmée, ou conditions de logement dangereuses pour la santé, il est préférable d'attendre un mois avant d'agir.

La réquisition ne règlera 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.

Néanmoins l'application de la loi de réquisition est un combat politique, qui passe par des actes forts compris de toutes et tous, et la vacance a diminué lorsque l'état a appliqué la loi de réquisition, entre 1945 et le début des années soixante.

Pendant ce temps, les classes populaires s'enfoncent dans la crise :

- ✗ Les loyers 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 centaines de milliers de personnes dorment à la rue ou vivent dans des conditions indignes.

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, même 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 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

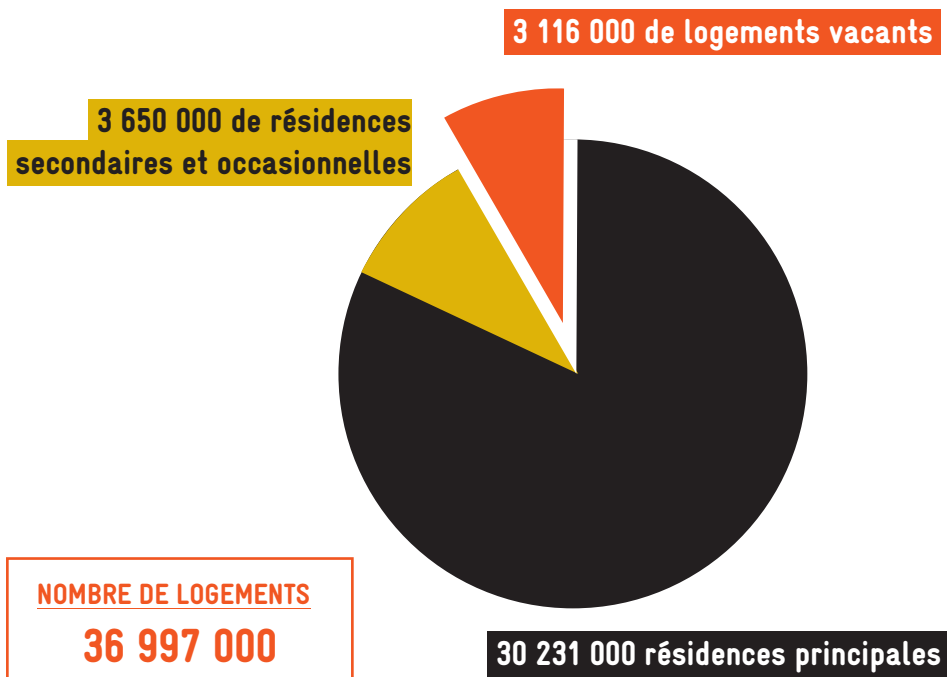
→ Remettre les priorités à l'endroit : « Le logement c'est pour les gens, pas pour l'argent ! »

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.



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 administré-es 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 des motifs de forme : 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.

LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

1) L'initiative du préfet

Nomme des agents assermentés qui identifient les logements vacants et leurs propriétaires, les causes et la durée (via EDF, impôts, etc.)
Visite avec l'accord du propriétaire, ou sur autorisation du juge.

2) L'information du maire

Le préfet informe le maire au moins un mois avant, son accord est obligatoire pour de l'hébergement d'urgence en quartier prioritaire (QPV)

3) Notification au propriétaire

Le Préfet informe le propriétaire des motifs et 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 dans un délai maximal de 24 mois, via un échéancier soumis à l'approbation du préfet. Le propriétaire a un mois pour soumettre son échéancier, et le préfet un mois pour le valider ou non.

4) Décision du préfet

Dans les 4 mois, le préfet peut soit:

- prendre un arrêté de réquisition avec choix d'un attributaire,
- accepter le plan proposé. 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.

5) Notification et entrée dans les lieux

Si le propriétaire ne répond pas dans les 10 jours suivant la réception de la notification, le préfet peut afficher la décision à la porte du local et demander le concours de la force publique après 10 jours

6) Installation !

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 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 de logements 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
- des sinistrés de la guerre et des familles mal-logées
- une pénurie massive de logements 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 logements 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.

- 6€/m dans le reste de l'agglomération parisienne
- 5€/m sur le reste du territoire

→ Pour les personnes sans-abris, ils sont hébergés 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 au loyer de référence (voir ci-dessus)

→ 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 refuse le relogement sans raison, il perd son droit d'occupation à l'issue de la réquisition.

→ L'attributaire doit demander au préfet le renouvellement de la réquisition six mois avant la fin de cette dernière.

LES BASES LÉGALES

CCH : L.642-1 à L.642-28 et R.641-1 à R.641-12 /

Loi du 29.7.98 : art. 52 / décrets n° 99-340 et n° 99-341 du 29.4.99 / décret n° 2006-1652 du 21.12.06 / loi du 27.5.09 : art. 33 / loi du 18.1.13 : art. 7 et art. 8 / loi du 23.12.18 décret n° 2019-635 du 24.6.19

→ Désigné prioritaire en raison de ses mauvaises conditions de logement (dans le cadre de la procédure classique).

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

→ Ils sont choisis par l'attributaire désigné par le Préfet.

QUI CHOISIT LES PERSONNES RELOGÉES ?

→ Le Préfet désigne un intermédiaire nommé « attributaire » et lui précise également le profil des personnes qui doivent en bénéficier.

→ L'attributaire peut-être une collectivité, un organisme HLM ou un organisme agréé pour l'intermédiation locative ou l'hébergement d'urgence.

DURÉE DE LA RÉQUISITION

→ Lorsqu'elle vise à héberger en urgence des personnes sans abri la réquisition dure 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.

LES TRAVAUX

→ L'attributaire réalise les travaux pour rendre le logement habitable : soit selon les critères d'un logement décent, soit selon les exigences minimales de sécurité et de dignité pour un hébergement d'urgence.

→ C'est le propriétaire qui supporte le coût des travaux, étalé sur toute la période de réquisition : chaque mois, une partie de ce coût est retirée de l'indemnité qui lui est versée.

LE CONTRAT

→ Signature un bail classique régi par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, d'une durée d'un an renouvelable tant qu'il n'a pas reçu ou refusé une proposition de relogement.

→ Il paye un loyer à l'attributaire, dont le montant est fixé par décret. Vu le dernier décret (2013), le prix du loyer révisé aujourd'hui serait d'environ :
- 7€/m a Paris et dans les communes limitrophes de Paris

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.

2018

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 Bar-ras une fois les travaux achevés, les surnuméraires, souvent sans papier sans papier 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 logées 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 le 29 juillet 1998 (Articles L 642 et suites du code de la Construction et de l'habitation-CCH), à côté du droit de réquisition d'office (L 641 et suites du CCH).

La nouvelle législation vise les locaux appartenant à des personnes morales, vacants depuis plus de douze mois, au bénéfice de personnes aux revenus modestes. 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 prononcé.

Le texte, mal rédigé, n'a jamais été appliqué, car il offre trop de possibilités aux grands propriétaires d'échapper à cette procédure.

Cette procédure est revue par la loi Duflot, du 18 janvier 2013, qui avait comme volonté de « supprimer la possibilité qu'avaient les propriétaires de se soustraire à une réquisition en présentant un devis de travaux d'aménagement du logement », sans fixer de délai. Mais en pratique, ces annonces se sont accompagnées de nouvelles dérogations qui ont vidé la mesure de son efficacité.

LA PROCEDURE AVEC « ATTRIBUTAIRE »

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 (article 8) puis par la loi ELAN de 2018. Elle vise exclusivement les biens appartenant à des personnes morales, en dehors des SCI familiales.

Cette procédure instaure un intermédiaire entre le propriétaire des locaux réquisitionnés et le bénéficiaire : "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 très bas loyer ou pour faire de l'hébergement d'urgence.

Mal rédigé, le texte n'a jamais été appliqué car laisse trop d'échappatoires aux propriétaires désireux d'éviter une réquisition.

Cette procédure de réquisition peut devenir une compétence des EPCI et des métropoles 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 LOGEMENTS PEUVENT ETRE RÉQUISITIONNÉS ?

→ Tout local vacant depuis au moins un an, propriété d'une personne morale (entreprise, banque, mutuelle, etc.)

Exclus : propriétaires individuels, SCI familiales.

→ Dans une commune de plus de 50 000 habitants en « zone tendue » à cause de la crise du logement.

QUI PEUT ETRE RELOGÉ ?

→ Tout ménage dont les ressources sont être inférieures ou égales à 60% du seuil maximal normalement applicable pour un logement social.

LA PROCEDURE PAR ÉTAPES

1) Demande de réquisition par les bénéficiaires

Les potentiels bénéficiaires déposent auprès du Préfet une demande indiquant qu'ils sont sans-logis, très mal-logés ou menacés d'une expulsion (article L. 641-2) ainsi que le nombre de personnes à leur charge.

2) Enquête et décision du préfet

- Le préfet étudie la demande et décide d'y donner suite ou non
- Une enquête est menée par un agent assermenté par le maire : L'enquête porte sur la validité de la demande, les raisons de la vacance, sa durée, la taille du logement et l'identité du propriétaire.
- Le maire fait afficher les résultats de l'enquête à la porte du bâtiment vide et le propriétaire dispose de huit jours pour les contester. À l'issue de ce délais, le le préfet est saisi par le maire d'une proposition de réquisition.
- Après affichage des résultats de l'enquête, le Préfet a un mois pour prendre un ordre de réquisition et désigner le futur occupant. Il en informe le propriétaire par courrier recommandé et/ou par voie d'affichage sur le logement concerné.
- Le propriétaire dispose ensuite d'un mois pour abandonner le logement ou pour y loger des personnes potentiellement bénéficiaires d'une réquisition.

3) Prise de possession du logement

- Le maire indique un jour de prise de possession à l'amiable du logement, dix jours minimum après l'ordre de réquisition pris le préfet. La tentative amiable de prise de possession est effectuée en présence du maire ou de son représentant.
- En cas d'opposition ou de contestation sérieuse, le maire saisit le Préfet qui doit choisir d'abandonner la mesure ou d'en poursuivre l'exécution : dans ce cas, une seconde tentative – dite forcée, a lieu dix jours plus tard, en présence d'un commissaire de police. Il peut demander à cette occasion le concours des forces publiques afin d'expulser les occupants du local réquisitionné.

4) Installation des bénéficiaires

- Signature d'une convention d'occupation précaire par les bénéficiaires.

La loi a en effet instauré un délai maximum de 2 ans, accordé aux grands propriétaires institutionnels pour engager des travaux et louer.

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 de durée : la réquisition ne peut aller que jusqu'à deux ans lorsque le logement est destiné à de l'hébergement d'urgence, et peut être portée 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 PROCEDURE D'ATTRIBUTION D'OFFICE ou ordonnance « 1945 »

L'essentiel

La plus ancienne des procédures, créée le 11 octobre 1945, mais 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 la demande de personnes mal-logées après qu'ils aient repéré des logements vacants. Le propriétaire est indemnisé par le bénéficiaire durant toute la durée de la réquisition.

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

EN SAVOIR +

QUELS LOGEMENTS PEUVENT ÊTRE RÉQUISITIONNÉS ?

→ Tout local vacant et tout local inoccupé (même partiellement) depuis plus de 6 mois, y compris les logements sociaux, publics, privés, les locaux professionnels, ainsi que les résidences secondaires (sauf hôtels et pensions dédiés au tourisme). Les caractéristiques sont fixées par les articles R641-1 et 2 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 RELOGÉ DANS LE LOGEMENT REQUISITIONNÉ ?

→ Toute personne ayant reçu un jugement d'expulsion, dépourvue de logement ou logées dans des conditions manifestement insuffisantes

→ Qui a déposé une demande auprès du Préfet, en indiquant son identité, son adresse, le nombre de personnes à sa charge et ses difficultés du demandeur-se.

QUI CHOISIT LES PERSONNES RELOGÉES ?

→ Le Préfet attribue d'office le logement, après avoir décidé de donner suite à la demande

DURÉE DE LA RÉQUISITION

→ L'arrêté de réquisition est initialement valable un an, renouvelable, pour une durée totale pouvant aller jusqu'à cinq ans, et maximum jusqu'à sept ans sous certaines conditions.

LES TRAVAUX

→ Des travaux indispensables peuvent être effectués, aux frais du bénéficiaire. Il s'agit de l'alimentation en eau, en électricité et en gaz.

→ Le propriétaire reste responsable de l'entretien structurel du bien (gros œuvre).

LE CONTRAT

→ Le bénéficiaire signe une convention d'occupation précaire et personnelle.

→ 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 à l'amiable ou par décret.

Vu le dernier décret (2013), le prix du loyer révisé aujourd'hui serait d'environ :

- 7€/m a Paris et dans les communes limitrophes de Paris;
- 6€/m dans le reste de l'agglomération parisienne;
- 5€/m sur le reste du territoire.

→ 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 sans délai.

FIN DE REQUISITION ET RELOGEMENT

→ Le bénéficiaire doit demander au préfet le renouvellement de la réquisition six mois avant la fin de cette dernière.

→ Au terme final de la réquisition, si le bénéficiaire n'a pas été relogé par le Préfet en logement social, ou s'il n'a pas trouvé à se reloger, ni conclut un bail avec le propriétaire, il peut déposer une demande de réquisition sur un nouveau local.

LES BASES LÉGALES

- ◇ La procédure définitive est exposée dans le Code de la Construction et de l'Habitation, Livre sixième, dans les articles L-641-1 à L-641-14, et R641-1 à R641-25.
- ◇ La réglementation relative au «service municipal du logement» est exposée dans le même Code, livre sixième, articles L 621-1 à L 621-6, et R 621-1 à R 621-3
- ◇ Les sanctions sont exposées dans les articles L 651-1 à L 651- 6, et R 651-1