

JUIN 2022

LOIS DE RÉQUISITION DES LOGEMENTS VIDES POUR LES NUL.LE.S

COMMENT ÇA MARCHE ?
COMMENT LA FAIRE APPLIQUER ?



DAL38@DROITAULOGEMENT.ORG
06 41 30 55 18

CONSTAT

Les chiffres sont terribles : tout le monde peut constater qu'avec les prix des loyers et des charges actuels, il devient de plus en plus dur de se loger décemment, et très long d'obtenir un logement social. En cause, le prix du logement a augmenté de 154% en 20 ans selon la fondation Abbé Pierre. Mais pour être plus précis :

- 4 millions de personnes sont privées de logement ou mal-logées.
- 14,6 millions de personnes sont fragilisées par la crise du logement (22% de la population).
- Concernant les sans-logis, leur nombre a doublé en 10 ans jusqu'à atteindre 400.000 personnes sans-abris, chiffre auquel s'ajoute presque 650.000 personnes hébergées par contrainte chez un tiers, une situation qui concerne particulièrement les plus jeunes.
- Les centres d'hébergement sont complètement saturés et une grande partie sont indignes alors qu'un.e demandeur.se d'asile sur deux n'est pas logé.e.
- En sept ans, la demande de logement social a progressé deux fois plus vite que le nombre de logements sociaux, pour atteindre 2,2 millions de ménages en attente d'un HLM, contre 340.000 attributions par an. L'accès au logement social est plus difficile pour les populations les plus défavorisées économiquement.
- Concernant les locataires, on dénombre 500.000 foyers en situation d'impayés de loyers et une menace de 30.000 expulsions locatives pour 2022 (niveaux jamais atteints en France).



Source : Fondation Abbé Pierre, 27e rapport sur l'état du mal logement en France, 24/01/2022

LES POLITIQUES DU LOGEMENT ALIMENTENT LA CRISE : CELLES DE MACRON L'ONT AMPLIFIÉ ET ONT RENFORCÉ LES INÉGALITÉS SOCIALES

Le credo de la politique de Macron en terme de logement a été de remplir les caisses de l'état grâce à la spéculation immobilière et de réduire les aides sociales. Il a rabaissé les Aides Personnalisées au Logement (APL) de 10MM depuis 2017, rendant plus difficile encore le quotidien des foyers modestes, l'accès au logement et s'y maintenir. Il a soutenu sans limite le secteur privé, qui réalise pourtant des profits inimaginables depuis 30 ans, bien supérieurs aux autres secteurs de l'économie. Il a favorisé les politiques de rénovation urbaine dans les quartiers historiques et les quartiers populaires, ouvrant ainsi de nouveaux marchés juteux aux démolisseurs et bétonneurs. Avec la complicité des maires qui en profitent largement, les classes populaires sont chassées de chez elles vers les périphéries ou l'arrière pays. Il a attaqué le secteur HLM en privant partiellement les bailleurs sociaux de leurs ressources, et les ont poussé à la concentration afin de mieux le livrer aux investisseurs et actionnaires privés, précarisant ici les conditions de vie des locataires.



Source : Ministère de la transition écologique, Rapport du compte logement 2020, DATALAB, Septembre 2021

Sous son mandat, la production de logements sociaux n'a cessé de diminuer, conséquences certes de la crise sanitaire mais aussi de la baisse des aides de l'état à la construction et au manque de sanction contre les communes qui ne construisent pas. Les recettes liées au logement sont au plus haut avec 78MM grâce à la hausse des prix immobiliers et fonciers, des transactions, des taxes foncières, et n'a consacré que 37MM d'aide au logement.

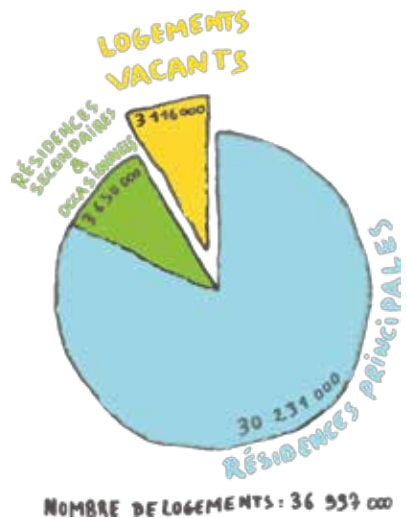
Conséquence de cette politique de baisse des aides de l'état et de soutien au logement cher, les droits sont attaqués :

- Les droits des sans-logis et mal-logé.e.s, jamais accueilli.e.s ou dans des conditions indignes, livré.e.s aux taudis et aux marchands de sommeil.
- Les droits des demandeur.ses de logement prioritaires, dont 72.000 attendent toujours un relogement !
- Les droits des locataires, floués par leurs propriétaires sur le non-respect des lois sur le logement décent et l'interdiction d'augmenter les loyers entre deux locations.

LA VACANCE

Scandale chaque année : 3,3 M de logements sont vides en France dans le parc privé, c'est à dire sans compter les logements sociaux (environ 300.00 !) ni les résidences secondaires.

C'est évidemment un record, qui continue d'augmenter année après année. On voit par exemple que le nombre de nouvelles résidences principales diminue, tandis que le nombre de logements vides explose.

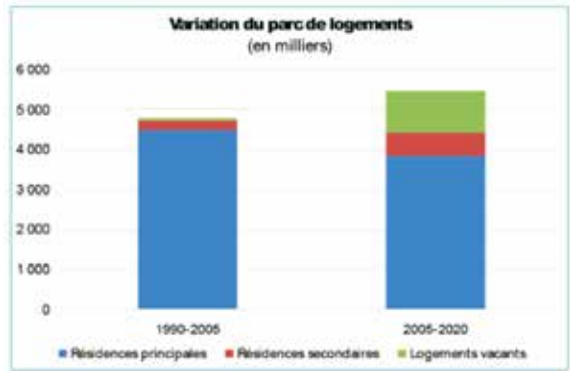


C'est évidemment indécent, même s'il faut regarder la situation de plus près : environ la moitié de ces logements sont vides depuis plus d'un an, et 1/3 depuis plus de deux ans. Certains sont dégradés et nécessitent de gros travaux qui ne peuvent pas être assurés par le propriétaire, tandis que d'autres appartiennent à des grands groupes privés, à des banques, à des fonds d'investissement et n'ont aucune raison, à part celui de spéculer, de rester vides. De plus ce sont chez les multipropriétaires que le taux de

vacance est le plus élevé (20% de taux de vacances chez les propriétaires ayant au moins 10 logements).

Pourtant il existe des moyens politiques de lutter contre ces incohérences et de faire en sorte que les logements soient bel et bien occupés, mais ils sont malheureusement sous-utilisés. On peut penser par exemple : aux taxes sur les logements vacants qui ne sont clairement pas

assez élevées pour dissuader les multipropriétaires de spéculer ; aux aides aux travaux qui sont pas suffisantes pour les inciter à la rénovation ; à l'aide à la relocation via des intermédiaires qui est encore mal appliquée ; et bien sûr à la loi de réquisition qui n'est pas utilisée.



QUELQUES CHIFFRES :

Au 1er Janvier 2019, selon la base de donnée LOVAC

Pour l'Isère :

- 579 878 logements privés
Dont 47 531 logements vacants
Dont 32 270 de moins de 2 ans et **15 261** de plus de 2 ans

Pour la Métro :

- 197 029 logements privés
Dont 17 270 logements vacants (**x2 en 15 ans !**)
Dont **3 303** vacants depuis + de 2 ans

CRIMINALISATION DES SQUATS

Le gouvernement Macron préfère laisser la crise du logement cher et ses conséquences déferler sur la population, et pire, s'attaque à ses victimes en les criminalisant.

Il s'est attaqué aux personnes qui occupent un logement vide par nécessité, qui est pourtant une pratique légitime, de survie, lorsqu'on est privé de logement. Evidemment au DAL nous privilégions, lorsque nous occupons, des bâtiments appartenant aux groupes privés ou aux collectivités, mais nous soutenons toute personne agissant pour sa survie car c'est légalement bien l'Etat qui est en charge de l'héberger et de la loger si elle ne peut le faire par elle-même.

Le gouvernement Macron a notamment facilité les expulsions par mesure administrative et a criminalisé par des peines de prison les victimes de la crise du logement cher qui cherchent à se mettre à l'abri. Non content de non ou de mal-logé sa population, le gouvernement poursuit, harcèle, expulse celles et ceux qui se mettent à l'abri par leurs propres moyens.

L'année 2021 a été une année record des expulsions de squat et campements: 1 330 expulsions ont été recensées en France métropolitaine (472 personnes expulsées chaque jour), dont plus de la moitié pendant la trêve hivernale.

Marseille : évacuation d'un squat ayant hébergé près de 200 migrants

Paris-Méditerranée / **Police** est le journal d'actualité / **Mé** pour le web

LA PROTECTION - AFP



Evacuation d'un squat, le 8 octobre 2018 à Marseille

Une centaine de migrants ont été évacués depuis plusieurs mois par des policiers, à l'été dernier, dans le quartier de Marseille.

Une centaine de migrants ont été évacués depuis plusieurs mois par des policiers, à l'été dernier, dans le quartier de Marseille. Les migrants ont été évacués dans des centres d'hébergement temporaire, à Marseille, et certains ont été transférés dans des centres de rétention de l'Etat, à Marseille, et certains ont été transférés dans des centres de rétention de l'Etat, à Marseille, et certains ont été transférés dans des centres de rétention de l'Etat, à Marseille.

Une centaine de migrants ont été évacués depuis plusieurs mois par des policiers, à l'été dernier, dans le quartier de Marseille. Les migrants ont été évacués dans des centres d'hébergement temporaire, à Marseille, et certains ont été transférés dans des centres de rétention de l'Etat, à Marseille, et certains ont été transférés dans des centres de rétention de l'Etat, à Marseille.

"Mais après on ira où ? On ne sait pas"

A Gap, un squat abritant des migrants évacué par les forces de l'ordre



Cette expulsion intervient au lendemain de la prise de possession du rapporteur spécial de l'ONU sur le droit au logement, appelant à la suspension des expulsions tant que la pandémie de Covid-19 dure.

Un squat abritant une centaine de migrants, dont plusieurs migrants, a été évacué mercredi à Gap (Hautes-Alpes), où a été appelé auprès de la préfecture, conformément aux instructions des médias locaux.

I. LA RÉQUISITION DES BATIMENTS VIDES C'EST QUOI, ET POURQUOI ?

La réquisition, c'est une loi qui oblige les propriétaires de logements vides à les mettre temporairement à disposition pour des personnes qui en ont besoin (personnes sans logis, mal-logées, en difficulté financière) tout en étant indemnisés. On ne confisque pas le logement à son propriétaire (expropriation), ni son titre de propriété, on ne lui achète pas non plus : l'usage d'un logement c'est de loger des gens, et c'est à ça qu'on contraint le propriétaire temporairement et en le dédomageant !

Il existe trois procédures juridiques qui permettent de réquisitionner, que nous allons détailler plus loin, permettant de produire rapidement du logement à bas loyer, voire gratuit si c'est pour de l'hébergement, et donc à destination de personnes avec ou sans papier. On rappelle à cette occasion que la loi française oblige l'état à héberger toute personne le nécessitant, quelle que soit sa situation administrative. Le fameux article L-345 stipule à cet effet que « *toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence* ».

1) RÉQUISITIONNER EST UNE URGENGE SOCIALE

Réquisitionner, c'est non seulement reloger immédiatement des milliers de personnes, mais c'est aussi faire comprendre aux propriétaires concernés qu'un logement c'est fait pour loger les gens, pas pour faire de l'argent, et les obliger à louer leur bien, si besoin en baissant le loyer proposé.



On verra qu'historiquement, la fin de l'utilisation de la loi de réquisition a coïncidé avec le décollage du nombre de logements laissés vides par des propriétaires peu soucieux de la crise du logement qui frappe autour d'eux. Cette loi permet donc aussi de réduire la pénurie de logement et donc d'agir sur le prix des loyers.

Nous sommes lucides sur le fait que réquisitionner ne va pas régler seule la question de la crise du logement, mais c'est une mesure qui a montré son efficacité et sa rapidité pour qui voudrait bien s'attaquer aux conséquences de cette crise.

2) CIRCULATION DU VIRUS ET RELOGEMENT DES PERSONNES SANS-ABRIS ET MAL-LOGÉES : RÉQUISITIONNER EST UNE URGENCE SANITAIRE !

Presque 5 millions de personnes sont dans une situation surpeuplement. La crise sanitaire a mis en lumière et amplifié ce phénomène, avec une surrexposition au COVID de ces derniers, sans oublier les conséquences en terme de scolarité, de santé mentale et physique... On l'a vu au plus fort de la crise du COVID, la situation vis-à-vis du logement a eu un impact très important sur la circulation du virus et le risque de transmission: les personnes SDF, celles vivant dans des taudis insalubres et/ou suroccupés, le plus souvent dans les quartiers populaires qui abritent les fameuses "premières lignes", ont été surrexposés au virus, et en ont été les premières victimes.

Avec l'impossibilité ou de grandes difficultés à se reposer et à se soigner, comment espérer vaincre un virus si l'ensemble de la population n'est pas en mesure de se protéger (ce qui vaut pour l'ensemble de la population mondiale) ? Le confinement a eu de plus des conséquences très graves sur le développement des enfants et leur scolarité.



3) RÉQUISITIONNER EST UNE URGENCE ÉCOLOGIQUE !

On ne compte plus non plus le nombre de constructions nouvelles, là sur d'anciens jardins, ici à la place d'un parc ou sur des terres arables. Les décideurs affirment qu'il faut bien construire pour répondre à la demande de logements, et donc bétonisent toujours plus de sols. Pourtant les logements qui sortent du sol ne sont pas accessibles à nos porte-monnaies!

A Grenoble et alentours particulièrement, on nous raconte que la géographie particulière des montagnes et de la cuvette ne favorise pas la construction de logements, et provoquerait donc une pénurie, en plus d'une forte spéculation foncière qui empêche de construire des logements bons marchés...En effet, la bétonnisation des sols provoque évidemment la disparition des terres agricoles et des espaces naturels entraînant une perte de capacité agricole et d'effondrement de la biodiversité, mais aussi une augmentation du risque d'inondation, de la pollutions de sols et des sous sols...

Mais si on commençait par l'existant ? 17.000 logements vides dans l'agglomération, c'est comme si tout les logements de la commune d'Échirolles étaient vides !



17 000 logements vides dans l'agglomération

Echirolles = 17 130 logements



9 000 logements vides dans Grenoble

Scyssins + Scyssinet-Pariset = 9 406 logements

Rien que pour la commune de Grenoble, c'est 9000 logements vides. Ça veut dire qu'il y a plus de logement vide dans la commune de Grenoble, qu'il n'y a de logement existant dans les communes de Seyssins et Seyssinet-Pariset réunis...

Par ailleurs, un logement vide, c'est un logement pas chauffé, qui entraîne une déperdition thermique dans les appartements situés au dessus et au dessous d'eux! (enfin parfois certains logements vides sont chauffés; ceux des volets verts par exemple!). Un logement vacant c'est aussi un logement qui se détériore plus rapidement, du fait de l'absence de chauffage (apparition de champignons, moisissures...) ou de l'absence de passage...

Les efforts politiques doivent être dirigés vers un plan massif de réhabilitation thermiques des logements vacants le nécessitant !

II. THÉORIE ET PRATIQUE DE L'APPLICATION DES LOIS DE RÉQUISITION

Trois types de procédures encadrent aujourd'hui la réquisition : l'ordonnance de 1945, la loi de réquisition de 1998 et les arrêtés municipaux pour troubles à l'ordre public.

1) L'ORDONNANCE DE 1945

Le 11 octobre 1945, le Général de Gaulle promulgue l'ordonnance qui introduit la "procédure d'attribution d'office" (en même temps que la création de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat), permettant de loger en temps de paix les populations civiles en difficulté, et de répartir plus justement l'offre de logement. Après la seconde guerre mondiale, on manquait cruellement de logement (bombardements, rapatriés, etc.) avant de relancer une politique de construction à l'échelle du territoire, l'État préférerait la loi de réquisition, plus juste que de recourir aux baraquements qui coûtaient très chers ! A l'issue de la seconde guerre mondiale, on dénombre 400 000 immeubles détruits et 600 000 inhabitables.

Les bénéficiaires sont essentiellement les rapatriés, les prisonniers de guerre de retour, les sinistrés de la guerre, les étudiants, les familles très mal-logées. La préfecture dans les territoires exerce le droit de réquisition mais telle que définie en 1945, c'est sous proposition d'un service municipal du logement, qui est à la fois chargé de faire appliquer les différentes mesures énoncées dans l'ordonnance, de dresser un fichier général des locaux d'habitation afin de répertorier les locaux vacants, inoccupés, ou insuffisamment occupés et de récolter les demandes de réquisition des potentiels bénéficiaires.

Aujourd'hui, les services municipaux du logement ont disparu et avec eux l'expertise du pouvoir de réquisition. Un an après la parution de l'ordonnance, le 31 décembre 1946 (la majorité des réquisitions ont principalement été exécutées entre 46 et 48) on constate que :

- 156 villes se sont dotées d'un service municipal du logement.
- 76 600 logements ont été réquisitionnés sur tout le territoire (110 000 au total en 1953).

Ce nombre va baisser de façon drastique dans les années 50 puis la réquisition sera remise sur la table dans les années 60 pour loger les rapatriés d'Algérie. En tout, 1 600 réquisitions ont été prononcées à Paris entre 1962 et 1967. Les réquisitions tombent progressivement en désuétude, remplacées par la construction massive de HLM, de ZUP, de cités de transit ou pavillonnaires.

En 1980 et suite à une affaire qui fera jurisprudence, le Conseil d'État juge que la loi de réquisition est toujours d'actualité à cause de la "grave crise du logement", qui pouvait aussi être dûe aux tensions du marché immobilier et à "d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logements au détriment de certaines catégories sociales ". Les communes en question sont celles qui figurent dans une liste annexée au décret relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, Grenoble et sa proche banlieue en font évidemment partie.

Mais c'est surtout suite à une vague d'occupation de places et de bâtiments vides très médiatisée, notamment d'un immeuble du 7 rue du Dragon, (18 décembre 94), à St Germain des Prés par le DAL fin 1994, avec l'appui du mouvement social et de l'Abbé Pierre, que deux campagnes de réquisition ont été lancées par Jacques Chirac (alors maire de Paris et candidat à l'élection présidentielle) : 811 logements appartenant à des banques et des compagnies d'assurance ont alors été réquisitionnés en région parisienne.



Source : Photo de la réquisition d'un immeuble rue du Dragon, Laurent SAZY, 1995

Le régime juridique de la réquisition repose toujours sur les articles L. 641-1 à L. 641-14 du code de la construction et de l'habitation issus de l'ordonnance n° 45-2394 du 11 octobre 1945 et permet aux préfets de prendre temporairement possession des locaux vacants (d'habitation ou d'activités) appartenant à des personnes morales ou physiques (personnes ou société privée par exemple) afin d'y loger des personnes sans domicile, mal-logées ou expulsables. Cette loi force en fait les propriétaires à conclure une convention d'occupation précaire avec le bénéficiaire, en échange d'un loyer modique fixé par décret.

La durée de réquisition est courte, un an renouvelable quatre fois, ce qui porte la durée maximale à cinq ans. Elle peut toutefois être prolongée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus et « indéfiniment », à titre dérogatoire, dans le cas des personnes âgées sous un certain plafond de ressources.

Cette loi a à de nombreuses reprises montré son efficacité, et son importance dans la lutte contre la vacance. Il est intéressant de noter que dès qu'elle a cessé d'être utilisée, la vacance est repartie à la hausse : les propriétaires, sans crainte de voir leurs logements réquisitionnés, n'ont pas eu de scrupule à laisser leurs logements vacants...

COMMENT ÇA SE PASSE CONCRÈTEMENT ?

Le préfet demande l'avis du maire puis désigne par un arrêté de réquisition le logement vide ainsi que les bénéficiaires après que ceux-ci aient déclaré être bel et bien en situation de sans-abrisme, de mal-logement ou expulsables. A noter que le maire peut également demander au préfet de réquisitionner tel ou tel logement vacant.

L'arrêté de réquisition est affiché sur la porte du propriétaire, qui dispose de 10 jours pour contester. La convention d'occupation précaire est ensuite conclue entre le propriétaire et le bénéficiaire, et l'Etat est en charge de gérer la réquisition (prolongation, levée de la réquisition, mais aussi procède au règlement de l'indemnité du propriétaire en cas d'impayés).

Le propriétaire reste en charge de l'entretien de l'immeuble, mais c'est au bénéficiaire de faire les travaux nécessaires : d'où l'importance d'un plan massif de réhabilitation et de travaux assurés par l'Etat.

2) PROCÉDURE DE RÉQUISITION AVEC ATTRIBUTAIRE : LA LOI DE 1998

En 1998, Martine Aubry (ministre de l'emploi et des solidarités) présente un projet de loi contre l'exclusion pour lutter contre la pauvreté et la marginalisation de certain.e.s citoyen.ne.s français.es. Cette loi est l'occasion de "moderniser" l'ordonnance de 1945 et de proposer une nouvelle loi de réquisition, appelée réquisition avec attributaire, à la disposition des préfets. La lecture des débats parlementaires met en évidence la volonté de mettre fin aux « scandales » d'immeubles laissés vacants par des sociétés privées, de compléter la procédure prévue par l'ordonnance du 11 octobre 1945, dont la mise en œuvre aurait montré ses limites en matière d'accompagnement des publics relogés et de financement des travaux de réhabilitation et à leur amortissement.

Cette nouvelle loi vise explicitement les locaux appartenant à des personnes morales vides depuis plus d'un an, dans les communes où sévit une grave crise du logement. Elle doit bénéficier aux personnes à revenus modestes et défavorisées, ayant des difficultés à se loger, et depuis 2018 à toute personne demandant un hébergement d'urgence. Cette loi concerne donc aussi les personnes sans-papier qui peuvent bénéficier d'une réquisition.

La modification la plus importante est la possibilité pour le préfet de nommer une structure intermédiaire, appelée "attributaire", en charge de gérer la réquisition : prise en charge des travaux, désignation du bénéficiaire, elle perçoit un loyer des occupants ou est directement financée par l'état et verse une indemnité au détenteur du bien. Cette structure peut-être l'État lui-même, une collectivité territoriale, un organisme HLM ou une SEM, ou une association agréée pour faire de l'intermédiation locative ou de l'hébergement d'urgence. A Grenoble, cela pourrait être Un Toit pour Tous ou la Relève par exemple. La saisie peut alors durer au maximum six ans, ou même jusqu'à douze ans en cas de travaux de rénovation lourds.

Concernant le loyer, il est fixé par un prix de base mensuel au mètre carré de surface:

- 5,96 € / m² à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ;
 - 5,10 € / m² dans le reste de l'agglomération parisienne ;
 - 4,25 € / m² sur le reste du territoire ;
- En HLM, c'est 6 € / m² en moyenne !

COMMENT ÇA SE PASSE CONCRÈTEMENT ?

1. Sur demande du préfet, les services fiscaux procèdent à un repérage des locaux vides

2. Le préfet adresse au propriétaire son intention de réquisitionner

3. Le propriétaire a deux mois pour contester, remettre en location ou prévoir des travaux afin de relouer

4. Si le propriétaire n'a pas agi, la préfecture nomme la structure intermédiaire et les futurs bénéficiaires

5. Les bénéficiaires sont logées, signent un bail classique et versent un loyer (sauf en cas d'hébergement d'urgence) à la structure intermédiaire qui indemnise le propriétaire

Ce que l'on constate, c'est que cette loi a finalement lourdement compliqué les choses :

- Les locaux réquisitionnés sont donnés en jouissance à un attributaire, à la charge d'y loger et d'accompagner des personnes défavorisées mais le temps de la procédure est considérablement rallongé.
- La nouvelle procédure de réquisition créée en 1998 n'a jamais pu être mise en œuvre car les sociétés visées par les procédures peuvent présenter des projets de rénovation pour y échapper. Les bailleurs

ont notamment sorti, voire inventé, des projets de rénovation pour neutraliser le processus. Cette loi même revue en 2012, à la différence de l'ordonnance de 1945 (qui s'avère finalement plus rapide et plus efficace) offre en effet deux mois aux propriétaires pour engager des travaux de rénovation voire prévoit même l'octroi d'un délai "maximum" de 2 ans pour les réaliser

- La procédure de 1998 ne vise que les biens possédés par des personnes morales (entreprises ou collectivités), qui ne présentent qu'une faible part du parc de logements (moins de 5% du marché locatif privé).

Cette loi n'est pas appliquée par l'Etat. Néanmoins depuis 2014, les EPCI, dont Grenoble Alpes Métropole, ont la possibilité de demander le transfert de cette compétence pour obtenir le droit de réquisitionner ! Pour qui en aurait la volonté politique, ce serait un signe important que d'appliquer cette loi !

3) LES RÉQUISITIONS AU TITRE DU POUVOIR GÉNÉRAL DE POLICE ADMINISTRATIVE (PAR LES MAIRES)

L'EXEMPLE DE MONTREUIL :

La maire de Montreuil (PCF) a utilisé ses pouvoirs de police en 2018 en déposant un arrêté municipal de réquisition pour "trouble à l'ordre public" pour réquisitionner un bâtiment appartenant à l'Etat et le transformer en lieu d'hébergement. Son arrêté a tenu 1 mois avant d'être cassé par la préfecture, mais les occupants ont tenu un an avant d'être relogés.

Le maire tient en effet de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales un pouvoir général de police administrative, qui dispose que « *la police municipale a pour finalité d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique* », ce qui inclut notamment le soin de « *pourvoir l'urgence à toutes les mesures d'assistance et de secours* » et de lutter contre le grave trouble à l'ordre public, qui inclue l'atteinte à la dignité des personnes. Une personne à la rue est, par essence, une atteinte à sa dignité.

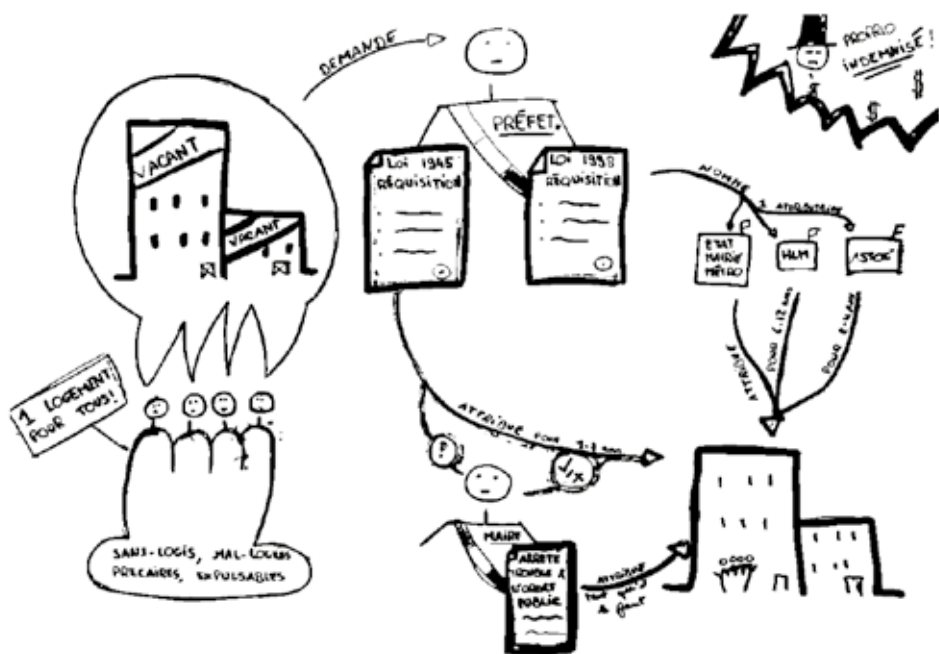
Les réquisitions municipales sont soumises à des conditions strictes qui tiennent à l'existence :

- D'une situation d'urgence. Cette procédure est, par exemple, adaptée pour répondre au besoin de relogement temporaire de personnes suite à une catastrophe naturelle ;
- D'un trouble grave à l'ordre public lié au manque de logement.

En outre, la jurisprudence a strictement encadré l'exercice de ce pouvoir. Le maire doit d'abord saisir le préfet pour lui demander d'agir dans le cadre du droit, en justifiant de l'urgence de la situation. Ce n'est qu'en cas d'absence de réponse du préfet qu'il peut prendre un arrêté.

Le maire peut prononcer la réquisition sans fixer un terme à la mesure mais il doit décider sa levée aussitôt que les circonstances l'ayant justifiée ont disparu. La réquisition au titre des pouvoirs généraux de police du maire répond donc à des situations d'urgence comme le vivent des milliers de familles et de personnes dans l'agglomération grenobloise.

RÉSUMÉ DES TROIS PROCÉDURES EN SCHÉMA :



CONCLUSION

Trois procédures existent actuellement pour réquisitionner les logements vacants : l'ordonnance de 1945, la loi de réquisition de 1998 et la réquisition au titre du pouvoir de police administrative des maires. La réquisition (qui pour rappel, n'est pas une expropriation) est donc inscrite à plusieurs titres dans le droit français, notamment parce qu'elle a déjà fait ses preuves pour lutter contre la crise du logement à grande échelle et qu'elle permet de trouver des solutions rapides et stables aux familles et personnes menacées par la rue, les expulsions ou l'indignité de leur lieu de vie. Pourquoi ces lois ne sont-elles pas mise en application ?

Nous déplorons qu'une infime minorité de responsables politiques ne s'en soit saisi ces dernières années, alors même que les loyers n'ont jamais été aussi élevés et que le nombre de personnes sans abri ne fait qu'augmenter. Pour l'association Droit Au Logement, seul le rapport de force engageant les personnes mal-logées et sans-abris vis-à-vis des décideurs politiques permettra sa mise en application concrète ! Forçons les décideurs à prendre des mesures efficaces permettant de lutter contre la vacance et contre le mal-logement !

Selon nous, un certain nombre de mesures (détaillées ci-contre) doivent être prises ensembles pour former une politique cohérente et lutter efficacement contre la crise du logement. Nous rappelons par ailleurs que si le gouvernement Macron récemment réélu brille déjà par son désintérêt pour la question, en supprimant notamment le ministère dédié au logement, les collectivités locales ont aussi leur part de responsabilité dans ce combat.

UN TOIT, C'EST UN DROIT !

UN TOIT, C'EST LA LOI !



LES PISTES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

L'ouverture d'un guichet à la préfecture pour enregistrer les demandes des bénéficiaires et les signalements de logements vacants

+

Transfert de compétence de réquisition par attributaire à la Métro

+

Reconstitution d'un « service logement » dédié à la réquisition à l'échelle de la Métro

+

Plan massif de réhabilitation thermique sans augmentation de loyer

+

Décriminalisation des squatteurs.euses et personnes qui se logent par leur propre moyen

+

Augmenter fortement les taxes sur la vacance de logement

+

Faciliter la sous-location via des « intermédiaires »

+

Favoriser la production de logements sociaux à très bas loyers

KIT-RÉQUISITION EN ANNEXES :

- Résumé des lois de réquisitions (annexe 1)
- Formulaire de demande de réquisition à déposer en préfecture (annexe 2)
- Arrêté municipal de réquisition de la mairie de Saint-Denis (2009) (annexe 3)

POUR TOUTES CES RAISONS...



ANNEXE 1 - RÉSUMÉS DES LOIS DE RÉQUISITION :

ORDONNANCE DE 1945

Territoire concerné	Ensemble du territoire + dispositions particulières sur les communes où sévit une crise de logement
Bâtiments concernés	Locaux vacants à l'exception des hôtels et pensions de famille destinés au tourisme + locaux vacants ou insuffisamment occupé (tout ou partie) commerciaux, industriels, à usage professionnel ou artisanal
Bénéficiaires	toute personne dépourvue de logement ou logée dans des conditions manifestement insuffisantes Ou expulsable après décision de justice définitive
Atributaire	Préfecture de département
Durée	1 an renouvelable, 5 ans max + 2 ans à titre exceptionnel
type de bail	convention d'occupation précaire avec le propriétaire loyer payé par le bénéficiaire, à hauteur de : 5,96 €/m ² à Paris et dans les communes limitrophes de Paris ; - 5,10 €/m ² dans le reste de l'agglomération parisienne ; - 4,25 €/m ² sur le reste du territoire.
Indemnisation des prop	En cas de non paiement, pris en charge par l'État qui se retourne contre le bénéficiaire à charge du bénéficiaire, ne pouvant être refusés par le propriétaire si strictement indispensables
Travaux	Pour rendre les lieux propres à l'habitation après avis du maire, notification par le préfet au propriétaire puis affichage sur la porte du bien réquisitionné. Au préalable, les demandeurs doivent adresser une demande à la préfecture en déclarant que leur situation est conforme (sans logis, mal logé.e, expulsable)
Procédure	
Référence légale	Article 641-1 et suite du CCH

LOI DE 1998

Territoire concerné	Communes où sévit une grave crise de logement (= essentiel des grandes agglomérations en France) Locaux vacants depuis plus de 12 mois appartenant à une personne morale (hors SCI familiale),
Bâtiments concernés	soit seulement 5 % des logements privés
Bénéficiaires	Personnes justifiant de ressources inférieures à un plafond fixé par décret et désignées par le préfet en raison de leurs mauvaises conditions de logement. Personnes sans-abris relevant de l'hébergement d'urgence
Atributaire	Etat, Mairie, Métro ou société HLM/SEM ou asso d'intermédiation locative/en charge de l'hébergement
Durée	1 an renouvelable jusqu'à 6 ans, 12 ans max. en cas de travaux lourds. 2 ans seulement renouvelable une fois pour de l'hébergement
type de bail	bail classique régi par la loi de 1989 ou contrat d'hébergement
Indemnisation des propriétaires	Pour l'hébergement d'urgence, pas de loyer pour le bénéficiaire mais propriétaire indemnisé
Travaux	à charge de l'attributaire, qui peut le répercuter sur l'indemnisation faite au propriétaire Initiative préfectorale, qui prévient par courrier le propriétaire de son intention. Ce dernier a deux mois pour contester ou mettre fin à la vacance ou justifier de travaux. Le préfet nomme un attributaire et désigne le bénéficiaire.
Procédure	
Référence légale	Article 642-1 et suite du CCH

ARRÊTÉ DE RÉQUISITION DU MAIRE

Territoire concerné	territoire de la commune du maire prenant l'arrêté
Bâtiments concernés	tout local susceptible de mettre un terme au trouble à l'ordre public
Bénéficiaires	personnes dont la dignité humaine est atteinte : généralement personnes à la rue
Atributaire	Maire
Durée	défini par l'arrêté
type de bail	défini par l'arrêté
Indemnisation des propriétaires	défini par l'arrêté
Travaux	défini par l'arrêté
	le maire prend un arrêté municipal justifiant de l'urgence et du type de trouble à l'ordre public lié au manque de logement. Les occupants peuvent être immédiatement mis à l'abri après la signature de l'arrêté, Et même si l'arrêté est cassé, une autre procédure doit être lancée afin d'obtenir l'expulsion des occupants
Procédure	
Référence légale	article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales

ANNEXE 2 - FORMULAIRE DE DEMANDE DE RÉQUISITION :

<p>Demande de réquisition, en vertu des articles L 641 et L 642 et suites, et R 641 et R 642 et suites du code de la Construction et de l'habitation</p>

Préfecture de :

En situation de grande précarité de logement, ayant fait une demande d'hébergement, ou/et de logement social restée sans suite, je vous demande d'appliquer la procédure de réquisition, prévue et codifiée dans le code de la construction et de l'habitation, dans les articles L641 et suites, R 641 et suites, ou L 642 et suites et R 642 et suite, afin de me reloger :

Nom :

Prénom :

Adresse courrier :

Situation familiale :

Nombre d'enfants :

Si disponible :

Numéro de demande HLM :

Numéro DALO :

Situation logement :

Mal-logé

Sans logis

En instance d'expulsion

Remarques complémentaires :

Fait à

le

Signature du requérant :

Signature de l'administration :

ANNEXE 3 - ARRÊTÉ DE RÉQUISITION DU MAIRE DE SAINT-DENIS :

Saint 
Denis

ARRETE DU MAIRE

*Objet : Arrêté de réquisition de logement
Immeuble 12, rue Jean Mermoz à Saint-Denis – 93200
(modification de l'arrêté du 23 février 2009)*

Le Maire de la Ville de Saint-Denis ;

Mairie
de Saint-Denis

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en ses articles L2212-1 et L2212-2;

Vu l'arrêté du Maire de réquisition de logement dans l'immeuble situé 2-6, rue Jean Mermoz à Saint-Denis 93200, en date du 23 février 2009 ;

Considérant que de nombreuses familles, souvent composées d'enfants, se retrouvent sans abri sur le territoire de la commune et que ce fait constitue une situation d'urgence ;

Considérant que les demandes de plus en plus nombreuses d'hébergement d'urgence auprès des services municipaux compétents ne peuvent pas être satisfaites en raison de la saturation des capacités d'accueil et que cela entraîne une montée des tensions et de l'agressivité sur le territoire de la commune ;

Considérant que la menace de troubles graves à l'ordre public est ainsi caractérisée ;

Considérant que Madame Soraya Benchiha-Belgherbi, mère de deux enfants nés en 1998 et 2006, a été expulsée le 5 août 2008 de la résidence sociale dans laquelle elle vivait depuis février 2002 à Saint-Denis ; qu'après avoir sollicité son réseau amical et social pour bénéficier d'un hébergement, elle a été contrainte de faire appel au 115 à la fin du mois de janvier 2009, ne pouvant plus être hébergée ; qu'en l'espace de dix jours elle a été hébergée dans trois hôtels différents à Cergy, au Blanc-Mesnil et à Aubervilliers ; que ces changements d'hôtel sont particulièrement perturbants pour les enfants qui sont scolarisés à Saint-Denis et engendrent des frais de déplacement très élevés ; que Madame Benchiha-Belgherbi est inscrite depuis octobre 2001 sur la liste des demandeurs de logement en Seine-Saint-Denis mais n'a jamais reçu de proposition de logement ; que Madame Benchiha-Belgherbi a effectué, sans succès, un recours devant la commission de médiation de la Seine-Saint-Denis en janvier 2008 dans le cadre de la loi sur le droit au logement opposable ; que la Mairie de Saint-Denis a saisi le Préfet de la Seine-Saint-Denis du cas de la famille Benchiha-Belgherbi par un courrier en date du 27 janvier 2009, mais qu'aucune solution n'a été proposée à son égard ;

Boîte postale 209

93205 Saint-Denis

codex

TELEPHONE :

01 49 33 66 66

TELECOPIE :

01 49 33 69 69

SITE INTERNET :

www.ville-saint-denis.fr

Tous les courriers doivent être
adressés impersonnellement
à Monsieur le Maire.



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'arrêté 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 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



DAL38@DROITAULOGEMENT.ORG
06 41 30 55 18



CETTE BROCHURE EST TIRÉE DE L'ORGANISATION D'UN ÉVÉNEMENT SUR LA RÉQUISITION QUI S'EST TENU À LA MAISON DES ASSOCIATIONS DE GRENOBLE LE 11 FÉVRIER 2022. ELLE A ÉTÉ MISE EN FORME DANS LE CADRE D'UNE MOBILISATION RASSEMBLANT 80 FAMILLES MAL-LOGÉES (MENACÉES D'EXPULSION, À LA RUE OU HÉBERGÉES DANS DES CONDITIONS INDIGNES) QUI MILITENT POUR LE RESPECT DE LEUR DROIT AU LOGEMENT, NOTAMMENT PAR L'APPLICATION DE LA LOI DE RÉQUISITION. CES FAMILLES SE MOBILISENT PAR LE BIENS DE LA MANIFESTATION STATIQUE PERMANENTE À ESPLANADE ALAIN LE RAY DEPUIS LE 5 JUIN 2022.

