

CONCOURS INTERNE SPÉCIAL DE CONTRÔLEUR DE L'INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES

ANNÉE 2023

**ÉPREUVE DE RÉPONSES A DES QUESTIONS
PORTANT SUR UN OU PLUSIEURS TEXTES A CARACTÈRE ADMINISTRATIF**

*Décembre 2022
Durée : 3 heures
Le sujet comporte 30 pages (y compris celle-ci)*

Textes à étudier :

1 – Référé de la cour des comptes concernant la mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat indigne - Rapport du Premier président à Monsieur Jean Castex - Premier Ministre - Réf S2021-119 – juin 2021 (6 pages)

2 – Lutter contre l'habitat indigne : Le pouvoir des maires - Extrait de la brochure pratique à l'usage des élus - Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal) – Octobre 2014 (6 pages)

3 – Protocole d'accord partenarial relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Haute-Marne – Octobre 2020 – (5 pages)

4 – Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne - NOR JUSD1904204C - (10 pages)

Questions :

Vous pouvez répondre aux questions dans l'ordre que vous souhaitez en précisant à chaque fois le numéro de la question. Il sera tenu compte de la présentation, de la qualité de la rédaction et de l'orthographe.

Partie A (12 points sur 20)

Vous préciserez le numéro du document servant de référence à la rédaction de votre réponse et, chaque fois que nécessaire, le ou les article(s) des textes.

- Q1. Quelle a été l'augmentation du nombre des mesures de police prises par les préfets entre 2012 et 2018 pour repérer les logements insalubres ?
- Q2. Qui est seul à rendre compte devant la représentation nationale des résultats atteints en matière de lutte contre l'habitat indigne ?
- Q3. Ces dernières décennies, quels ont été les instruments mis à la disposition de l'état et des collectivités territoriales, qui ont contribué à résorber l'habitat indigne dans le parc privé ?
- Q4. Quelle structure est rattachée à la délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement, jusqu'au 1^{er} janvier 2021 ?
- Q5. Après de quels organismes, le maire a-t-il la possibilité de signaler des problèmes de « décence » de logements loués ?
- Q6. Quelles sont les obligations d'un propriétaire dont le bâtiment à usage d'habitation fait l'objet d'un arrêté de péril ?
- Q7. Quelle structure le maire doit-il saisir lorsqu'une situation d'insalubrité est suspectée, et que sa commune n'est pas dotée d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) ?
- Q8. Citer 2 dispositifs d'expropriation rendus possibles pour des immeubles dangereux ou insalubres.
- Q9. Quels organismes s'engagent à aider le pôle haut-marnais de lutte contre l'habitat indigne à mettre en place des sessions de formations des élus ?
- Q10. Quelle est la définition d'un « habitat indigne » tel que précisé dans l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ?
- Q11. Dans le cadre de la politique départementale de lutte contre l'habitat indigne, que doit faire l'acteur de terrain, dans tous les cas, lorsqu'une situation relevant de la non décence ou de l'indignité a été repérée ?
- Q12. Quels sont les objectifs visés par les mesures introduites dans la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ?
- Q13. Quels sont les territoires particulièrement confrontés aux problématiques des habitats indignes et des marchands de sommeil ?
- Q14. Pour quel fait peut-on être condamné à 10 ans d'emprisonnement et à une amende de 300 000 euros ?
- Q15. Dans quels cas, l'infraction de mise en danger d'autrui est de plus en plus retenue par un juge ?
- Q16. En vertu de quelle loi les syndics de copropriété ont l'obligation de signaler les potentielles situations d'habitat indigne au procureur de la République ?
- Q17. Donner une définition des mots soulignés dans le texte de la cour des comptes concernant la mise en œuvre des politiques de lutte contre l'habitat indigne (texte 1) : carence, coercitive, prérogative, infraction.

Partie B (8 points sur 20)

Selon vous, quelles sont les solutions qui peuvent être mises en œuvre pour réduire le nombre de personnes sans-abri ?

Vous rédigerez une réponse structurée en une trentaine de lignes maximum.

TEXTE 1

RÉFÉRÉ DE LA COUR DES COMPTES CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Rapport du Premier président à Monsieur Jean Castex – Premier Ministre

Réf S2021-119 – juin 2021

En application des dispositions de l'article L. 111-3 du code des juridictions financières, la Cour a examiné la mise en oeuvre de la politique de lutte contre l'habitat indigne au cours des années 2015 à 2020. À l'issue de son contrôle, elle m'a demandé, en application des dispositions de l'article R. 143-11 du même code, d'appeler votre attention sur les observations et recommandations suivantes.

Loin d'être seulement une marque du passé, l'habitat indigne, tel que défini par la loi¹, est une réalité, qui subsiste de façon plus ou moins concentrée dans des contextes urbains comme ruraux. Dans de nombreux territoires, les tensions pour accéder à un logement ou, au contraire, les effets de la déprise démographique, la carence de certains propriétaires impécunieux, négligents voire malveillants, ainsi que les conditions particulières d'occupation contribuent au maintien d'un parc privé de logements indignes, assimilés parfois à des « logements très sociaux de fait ». La persistance de ce phénomène et l'insuffisance des initiatives privées pour y remédier imposent souvent à l'État et aux collectivités concernées de s'engager fortement, sur les plans juridique, opérationnel et budgétaire, pour accompagner ou se substituer aux propriétaires privés.

Ces dernières décennies, de grandes actions de résorption de l'habitat indigne dans le parc privé ont été conduites dans certains territoires, parfois avec un succès remarquable, grâce à l'action conjuguée de l'État et des collectivités territoriales. La diversification et le renforcement des instruments mis à la disposition des acteurs en matière de police administrative (astreintes, travaux d'office), d'accompagnement à la réhabilitation du parc privé (guichet unique, n° vert) et de répression pénale (renforcement des sanctions introduit par les articles 190 et 191 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018²), y ont assurément contribué. La récente simplification des dispositions de police administrative par l'ordonnance du 16 septembre 2020 est l'exemple le plus récent de ces mesures qui facilitent l'action des pouvoirs publics.

Cependant, malgré l'engagement des acteurs et l'existence d'une « boîte à outils » étoffée, la Cour constate que les résultats obtenus sont encore insuffisants au regard de l'ampleur estimée du phénomène.

Pour renforcer l'efficacité de la lutte, il importe d'intensifier les démarches visant à caractériser l'habitat indigne, d'optimiser la coordination des acteurs concernés, de développer une approche stratégique et de renforcer les moyens de l'action pénale.

1. UNE CONNAISSANCE DES SITUATIONS D'INDIGNITÉ À PARFAIRE

La seule estimation nationale du phénomène date de 2013 et a été établie par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), à partir du croisement de diverses sources, et a permis de mettre en évidence un « parc privé potentiellement indigne » (PPPI) de 420 000 logements. Cette estimation n'a pas été actualisée depuis.

L'habitat indigne dans le parc privé est une réalité difficile à appréhender, hors la survenue d'événements dramatiques. Les propriétaires ou les locataires qui occupent ces logements peuvent être confrontés à une absence d'alternative, faute d'offre, de revenus suffisants ou du fait de leur situation

1 Notamment la loi du 31 juillet 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

2 Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

juridique. Ils n'ont pas nécessairement conscience de la situation dans laquelle ils se trouvent ; c'est souvent le cas pour les propriétaires occupants.

L'activité de police administrative ne saurait, à elle seule, restituer l'ensemble des actions menées, mais c'est un indicateur pertinent pour mesurer la réalité de l'action des pouvoirs publics. Or, seule la partie de cette activité correspondant à l'intervention de l'État au titre de la lutte contre l'insalubrité, est connue. L'activité des maires agissant en qualité d'autorité de police ne fait l'objet que d'un recensement partiel au niveau départemental. Une sensibilisation renforcée des élus et l'exploitation plus systématique des actes qui sont transmis par ces derniers au contrôle de légalité, contribueraient à améliorer cette connaissance de l'indignité.

S'agissant de la police de la salubrité, l'enquête annuelle réalisée par les ministères chargés du logement et de la santé et par la délégation interministérielle à l'hébergement et au logement met en évidence une légère augmentation du nombre des mesures de police prises par les préfets (2 893 en 2018, soit + 9,7 % depuis 2012). La part des procédures d'insalubrité instruites par les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), pour le compte des préfets, est importante et croissante : 43 % en 2016 contre 37 % en 2014, cette part dépassant les 50 % pour certaines procédures.

Ces données, non exhaustives, mettent en lumière que cette activité (2 898 mesures de police) ne concernerait que 0,7 %, à l'échelle nationale, du parc des 420 000 logements susceptibles d'être indignes selon l'estimation de 2013.

Cette activité varie en outre fortement selon les départements. En 2016, aucun arrêté n'a été pris au titre du code de la santé publique dans trois départements et, dans 24 d'entre eux, le nombre de mesures ne dépassait pas quatre. Si des disparités territoriales existent certes en matière d'indignité, ces faibles résultats mettent en lumière l'importance majeure de la mobilisation et des capacités d'action des acteurs locaux.

Identifier les logements indignes constitue un enjeu essentiel. Si à l'échelle des grandes unités urbaines, des observatoires locaux ont été créés, ce type d'organisme n'est pas encore généralisé.

Au niveau national, les imperfections de l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (Orthi) prévu par la loi, non encore complètement opérationnel malgré un déploiement de plus de dix ans, participe de cette méconnaissance. Son interfaçage partiel avec les applicatifs de gestion utilisés par les acteurs de la salubrité (agences régionales de santé, SCHS) ou les organismes payeurs des aides personnelles au logement n'autorise pas une intégration véritable des données. Cet outil méconnu qui ne permet pas aux acteurs locaux de gérer les situations, de leur identification jusqu'à leur traitement, demeure sous-utilisé.

Les collectivités du bloc communal jouent un rôle central dans la mise en oeuvre de démarches de repérage pour affiner et actualiser les données estimatives de l'outil statistique et cartographique de repérage du parc privé potentiellement indigne (PPPI). Ces démarches sont en principe le préalable aux phases de planification et de requalification urbaine et de revitalisation (opérations programmées de l'habitat, programmes d'intérêt général, renouvellement urbain, opérations de revitalisation du territoire, etc.). Le programme national *Action Coeur de ville* a ainsi permis, dans près de 40 % des villes concernées, d'initier, pour la première fois, une opération programmée de l'habitat précédée d'un diagnostic. La Cour relève cependant que le nombre des études de repérage visant spécifiquement le sujet de l'habitat indigne demeure limité, cette question n'étant souvent abordée que de façon incidente.

Il conviendrait d'engager un repérage plus poussé des situations d'indignité en partant des zones à risque, identifiées par le PPPI. Des initiatives spécifiques, communes à l'État et aux collectivités, ont été prises dans certains territoires : elles ciblent des zones déterminées et donnent lieu, immeuble par immeuble, à des visites systématiques des services de l'État et de la collectivité concernée. Ces démarches, qui ne peuvent chaque fois concerner qu'un nombre limité de logements, gagneraient à être étendues aux zones à risques élevés.

2. UNE POLITIQUE PARTENARIALE À RENFORCER

La lutte contre le logement indigne relève d'une action locale qui mobilise de très nombreux partenaires : maires, présidents d'EPCI et préfets de département en qualité d'autorités de police administrative ; collectivités du bloc communal en qualité de maîtres d'ouvrage des politiques d'aménagement et de rénovation urbains, avec l'appui de l'État, voire à son initiative, dans le cadre des opérations d'intérêt national ; opérateurs publics et privés accompagnant les propriétaires ou les pouvoirs publics dans les travaux de remise en état des logements ; acteurs du champ social ; institutions judiciaires pour la répression de la mise en danger d'autrui et de l'exploitation des vulnérabilités...

Alors que ces partenariats multiples sont nécessaires, ils se heurtent, à l'échelle nationale, à un déficit de coordination et, au plan local, à l'absence d'outils de suivi des actions menées.

2.1. Une intervention publique incontournable

Ciblée sur les pathologies les plus graves du parc privé, la politique de lutte contre l'habitat indigne présente la particularité de conduire les pouvoirs publics à s'immiscer dans l'exercice du droit de propriété privée pour des motifs fondés d'ordre public.

Composante à part entière des politiques du logement et de l'habitat, cette action doit dépasser le traitement des situations d'urgence pour s'inscrire dans un horizon de moyen et long terme. Du signalement d'une situation d'indignité jusqu'à son traitement complet, plusieurs années peuvent en effet s'écouler. Dans les zones où l'accès au logement est difficile, le seul relogement des ménages qui habitent un logement indigne peut prendre plusieurs mois. Des actions visant à la requalification durable de quartiers anciens dégradés imposent un cadre pluriannuel.

C'est pourquoi il est essentiel de bien articuler les diverses dimensions (sanitaire, sociale, bâtementaire, juridique, ...) jusqu'à l'intervention de la puissance publique dans l'exercice du droit de propriété. À cette fin, le renforcement du caractère opérationnel et contraignant des plans pluriannuels départementaux de lutte contre l'habitat indigne devrait être envisagé.

La lutte contre l'habitat indigne vise d'abord à inciter les propriétaires des immeubles présentant des désordres à procéder aux travaux de rénovation nécessaires. Cette dimension incitative est au coeur des dispositifs d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat ou des programmes d'intérêt général.

Le soutien financier de l'État aux propriétaires concernés passe principalement par l'intermédiaire des aides versées par l'Anah (136 M € en 2019 pour 10 218 logements). Les objectifs fixés à l'agence en matière de logements indignes rénovés (32 850 logements aidés dans le dernier contrat d'objectifs et de performances 2015-2017) ne sont pas en rapport avec l'ampleur estimée du phénomène. L'effet-levier de ces aides financières peut en outre être insuffisant pour convaincre des propriétaires, souvent démunis ou mal armés, de conduire les opérations nécessaires. La situation des propriétaires occupants, particulièrement délicate, exige un accompagnement spécifique. L'intervention des pouvoirs publics devient dès lors souvent incontournable. Face aux propriétaires malveillants ou aux marchands de sommeil, elle est même impérative.

2.2. Le besoin d'un pilotage national de cette politique

Avec le renforcement des outils de lutte contre l'habitat indigne, la dimension partenariale de cette politique n'a cessé de se développer, induisant des besoins de coordination, déterminants pour son efficacité.

Concomitamment à la refondation de la politique de lutte contre l'habitat indigne à compter du début des années 2000, le renforcement de la coordination des acteurs a été engagé à l'échelle nationale, avec la mise en place d'un pôle national et de pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne

(PNLHI et PDLHI). En vingt ans, ces structures sont devenues les cadres de référence des acteurs concernés. Ainsi les objectifs d'actions partagées sont arrêtés à l'échelle des PDLHI.

À l'échelon central, le PNLHI, rattaché jusqu'au 1er janvier 2021 à la délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL), exerce une fonction d'impulsion et d'animation du réseau et d'appui aux acteurs locaux, sans avoir pour autant d'autorité sur les pôles départementaux. Son intervention se concentre sur la mise en oeuvre des outils de police administrative et des instruments répressifs. Il n'aborde qu'à titre secondaire les dispositifs opérationnels (opérations programmés, programmes nationaux, etc.) qui demeurent gérés et suivis par le ministère chargé du logement et l'Anah. La prochaine intégration du pôle au sein de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère chargé du logement devrait lui permettre d'élargir son champ d'action et ses fonctions d'animation, de synthèse, de suivi et d'évaluation à l'ensemble des outils d'action mobilisés en matière d'habitat indigne, sans porter atteinte au caractère interministériel de ses travaux.

Il manque toutefois à la politique de lutte contre l'habitat indigne une instance de concertation et de pilotage au sein de laquelle l'État et les collectivités territoriales échangeraient et arrêteraient des orientations stratégiques communes. En effet, seul le ministre du logement rend compte devant la représentation nationale des résultats atteints alors qu'il ne dispose que d'une connaissance partielle. En effet, certains programmes et dispositifs nationaux incluant des actions de traitement de l'habitat ancien dégradé (Action Coeur de ville, PNRU et NPNRU, etc.) disposent de leur propre structure de dialogue nationale.

En matière d'habitat indigne, cette instance unique de pilotage permettrait de bien inscrire la lutte contre l'habitat indigne au sein de l'ensemble des actions menées par les pouvoirs publics visant à améliorer le parc privé ancien et à traiter ses pathologies (rénovation énergétique, copropriétés dégradées, etc.).

Enfin, pour associer et mettre en cohérence l'ensemble des dispositifs spécifiques mobilisés, la Cour recommande qu'une stratégie nationale soit formalisée, à l'instar de la démarche du plan « Initiative copropriétés », applicable aux copropriétés dégradées.

2.3. La nécessité d'un système d'information commun à tous les acteurs

Les acteurs publics locaux souffrent de ne pouvoir disposer d'un outil commun pour gérer les situations signalées d'habitat indigne. En effet, le système Orthi n'a qu'une fonction d'observation des situations mais cet outil, non interfacé avec les applications existantes (Ariane pour les agences régionales de santé, Cristal pour les caisses d'allocations familiales, ...), ne permet pas de collationner l'ensemble des actions mises en oeuvre pour résoudre les désordres constatés.

À défaut, la centralisation des signalements et des plaintes et celle des actions mises en oeuvre pour traiter les situations, s'effectue dans le cadre d'initiatives locales sous l'égide des PDLHI, et sous des formes variables : guichets uniques (plus de 67 départements en 2021...), tableaux de bord plus ou moins adaptés, etc. Chronophage, la gestion de ces outils de suivi se fait en ordre dispersé, sans garantir un niveau d'exhaustivité satisfaisant, ni permettre de consolidations. Ils sont rarement interfacés avec les systèmes d'information propres à chacun des acteurs.

La perspective du déploiement programmé par la direction générale de la santé, dans le courant de l'année 2021, d'un système d'information santé-habitat commun aux agences régionales de santé (ARS) et aux services communaux (SCHS), déjà nombreux à l'utiliser, pourrait améliorer le travail collaboratif pour nombre d'acteurs. Mais cet outil traite des sujets de salubrité dans l'habitat, sans intégrer la dimension du péril ni prendre en compte les besoins des autres acteurs.

Il importe donc de développer un système d'information accessible et partagé par tous les acteurs, qui permettrait, sur l'ensemble du territoire, un suivi fin de chaque situation. S'agissant d'une politique partagée, un tel outil doit être accessible à l'État et aux collectivités.

3. UN REDIMENSIONNEMENT NÉCESSAIRE DES MOYENS

Les outils de lutte contre l'habitat indigne ont été considérablement renforcés ces vingt dernières années. Dans les dimensions préventive, coercitive, opérationnelle et répressive, de nouveaux dispositifs d'intervention et de nouvelles procédures contribuant à son efficacité ont été créés. Ces améliorations n'ont toutefois pas été accompagnées d'un ajustement et d'une réorganisation des moyens disponibles.

3.1. Des moyens publics limités, inégalement répartis sur le territoire national et encore insuffisamment mutualisés

Le développement continu et la sophistication croissante des instruments juridiques à la disposition des acteurs pour traiter l'habitat indigne posent la question des moyens nécessaires pour les mobiliser et mettre en oeuvre des actions résolues et efficaces.

Selon les données très partielles établies par la Cour, la lutte contre l'habitat indigne mobilise de l'ordre de 630 ETP répartis entre l'État (un tiers environ en ARS, un tiers environ dans les directions départementales interministérielles) et les SCHS (pour le dernier tiers). Les effectifs mobilisés par les collectivités qui ne disposent pas d'un service communal d'hygiène et de santé, ne sont pas connus. Ces moyens atteignent parfois un niveau critique (dans certains départements, les ARS ne peuvent compter que sur un ou deux agents) au risque d'obérer la capacité d'action des pouvoirs publics. À cet enjeu d'effectifs s'ajoutent dans plusieurs territoires des difficultés de recrutement et de fidélisation des agents concernés, notamment pour les techniciens de salubrité.

Les maires, qui, en leur qualité d'autorité de police administrative, sont tous susceptibles d'agir en matière d'habitat indigne, ne disposent pas toujours des moyens d'expertise technique nécessaires. Or, les exigences et le formalisme des mesures de police administrative sont les mêmes, quelle que soit la taille de la commune concernée. Les réformes successives de l'ingénierie publique apportée par l'État aux collectivités réduisent davantage la possibilité de les accompagner dans la durée. Dans ces circonstances, certains élus peuvent privilégier des tentatives de solution à l'amiable, alors que la loi leur fait obligation de prendre sans délai des mesures de police.

Dans les collectivités du bloc communal, l'organisation de l'expertise est très variable. Les 208 communes dotées d'un SCHS s'appuient sur un service dont l'action est souvent de qualité, même si tous les services n'ont pas la même implication en matière de lutte contre l'indignité ni les mêmes résultats. Agissant également pour le compte du préfet de département au titre de la police de la salubrité, leur positionnement est souvent source d'ambiguïté et de confusion des responsabilités. Une réflexion plus large sur leur devenir est nécessaire.

Dans le même temps, la volonté du législateur de renforcer l'échelon intercommunal, en incitant au transfert des pouvoirs de police spéciale des maires vers les présidents d'EPCI, ne s'accompagne pas encore d'une réorganisation notable des moyens. Les stratégies pour constituer une ingénierie mutualisée à l'échelle intercommunale sont contrastées. Elles dépendent en pratique, pour une large part, du degré d'intégration de l'EPCI, des équilibres entre l'échelon intercommunal et des communes parfois solidement dotées, de l'antériorité des communes dans le pilotage de politiques d'amélioration de l'habitat privé et de l'existence de lieux de partage de l'expertise (agences techniques départementales notamment).

Les initiatives prises par certaines collectivités départementales ou intercommunales sous la forme de sociétés publiques locales (SPL) et l'action des structures créées par l'État pour mener des actions de grande ampleur dans les territoires à forts enjeux (établissements publics d'aménagement, établissements publics fonciers) peuvent, s'il existe une volonté politique locale effective, donner des résultats intéressants.

Pour renforcer et amplifier la lutte contre l'habitat indigne, il importe de réorganiser les moyens et les expertises autour de pôles mutualisés à l'échelle intercommunale, avec ou sans transfert associé des pouvoirs de police municipaux.

3.2. Le nécessaire renforcement des moyens d'enquête en matière pénale

Les réformes législatives successives jusqu'à la loi Élan du 23 novembre 2018, ont très nettement renforcé la panoplie de sanctions pénales mobilisables pour réprimer les situations d'habitat indigne, contraindre au respect des règles de droit et sanctionner les propriétaires négligents ou malveillants.

Pour les parquets, la lutte contre l'habitat indigne reste cependant un domaine d'action publique particulièrement complexe à appréhender, dès lors qu'à l'exception de quelques départements où une action significative est conduite, elle n'intervient que très ponctuellement dans leur champ d'activité, faute de signalements suffisants. Le très faible nombre de procédures traitées (moins d'une dizaine par an) ne permet pas aux magistrats référents d'investir pleinement ce contentieux ni même de constituer un vivier suffisant d'enquêteurs maîtrisant ce contentieux spécialisé. L'élaboration d'une véritable politique pénale est donc difficile et reste largement dépendante des spécificités de chaque ressort (zones rurales ou urbaines notamment).

Le nombre de sanctions pénales n'enregistre pas de progression significative malgré l'enrichissement de l'arsenal disponible et une forte mobilisation depuis 2019. Si la diversité des instruments permet d'ajuster une réponse pénale plus contraignante et adaptée, celle-ci se heurte à la technicité des mesures et à l'organisation des acteurs qui en sont chargés.

Dans ces circonstances, l'action pénale trouverait avantage à ce que les pouvoirs de police judiciaire des agents assermentés des services administratifs spécialisés évoluent pour renforcer leurs moyens d'instruction des infractions. S'ils disposaient de prérogatives élargies pour constater une infraction, procéder à des auditions, obtenir une information ou un document ou vérifier l'identité des personnes présumées responsables d'infraction, il serait possible d'engager plus rapidement des procédures pénales sous l'autorité du parquet et de pallier en partie le déficit actuel d'agents et d'enquêteurs.

La Cour formule donc les recommandations suivantes :

Recommandation n° 1 : développer un système d'information performant, adossé sur l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne (Orthi) et interfacé avec les différents applicatifs existants ;

Recommandation n° 2 : donner aux plans pluriannuels départementaux de lutte contre l'habitat indigne une dimension opérationnelle (orientations et objectifs chiffrés) et une force contractuelle ;

Recommandation n° 3 : mettre en place, au niveau national, un organe de concertation et d'orientation stratégique associant les principales parties prenantes de la lutte contre l'habitat indigne ;

Recommandation n° 4 : renforcer les prérogatives de police judiciaire des agents assermentés des services intervenant en matière d'habitat indigne.

[...]

Signé le Premier président

Pierre Moscovici

TEXTE 2

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE : LE POUVOIR DES MAIRES

Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

Extrait de la brochure pratique à l'usage des élus: connaître, repérer, agir (édition octobre 2014)

[...]

I – CONNAÎTRE ET REPÉRER

« les mauvais logements » : où et combien sont-ils ?

Les maires peuvent obtenir dans les DDT, DREAL et délégations de l'Anah des données chiffrées et cartographiées sur le logement dans leurs communes et tout particulièrement sur les logements de qualité médiocre habités par leurs propriétaires ou par des locataires. Sont régulièrement mises à jour les bases de données suivantes :

- les cédéroms « habitat privé » avec des informations sur le confort des logements, sur le poids du locatif privé et de celui des propriétaires occupants, sur la vacance, sur les taux d'effort, etc.

- les cédéroms « PPPI » (Parc privé potentiellement indigne) portent sur les résidences principales des propriétaires occupants et des locataires les plus modestes. Ces cédéroms permettent de repérer les territoires les plus concernés par l'habitat indigne grâce à une méthode basée sur le croisement de fichiers fiscaux.

Dès lors que ces données sont nécessaires pour établir un Programme local de l'habitat (PLH) ou préparer une action opérationnelle – opération programmée d'amélioration de l'habitat par exemple – elles peuvent être fournies par les services cités ci-dessus. Sur cette base, il devient possible de poursuivre le travail de repérage sur le terrain pour mener l'action opérationnelle.

II – AGIR : LE POUVOIR DE POLICE DES MAIRES

De l'application du Règlement sanitaire départemental (RSD) aux cas graves d'habitat insalubre ou dangereux, le maire est appelé à gérer les plaintes qu'il reçoit et à donner les suites nécessaires, en lien avec les services de l'État concernés.

Cette « boîte à outils » permet aux maires d'agir en premier lieu en fonction de l'urgence de la situation à traiter. La « police générale » du maire permet, par exemple, d'évacuer sans attendre un immeuble exposé à un danger immédiat. Les « polices spéciales » à la disposition du maire ou du préfet permettent d'agir dans une urgence, face à la nécessité d'une intervention rapide, le cas échéant avec travaux d'office aux frais avancés des propriétaires. D'autres dispositifs des polices spéciales permettent, face à un risque avéré mais nécessitant moins de célérité dans l'action, de prescrire les mesures nécessaires dans un délai plus important, avec la même capacité, en cas d'inaction des propriétaires, d'agir en leurs lieu et place, et à leurs frais avancés.

Ci-dessous sont résumés les principaux outils à la disposition des maires pour traiter l'habitat indigne du point de vue de la santé et de la sécurité et, notamment, pour lutter contre les « marchands de sommeil ».

Le maire est l'autorité de police de droit commun au niveau local. La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public qu'il appartient au maire de faire respecter sur le fondement de son pouvoir propre de police (le conseil municipal n'intervient pas).

1- La police générale du maire

Ce pouvoir de police générale est très large. Il permet au maire d'édicter toute mesure adaptée aux circonstances, notamment en cas de menace avérée pour la salubrité ou la santé ou en présence d'un danger grave et imminent. Par exemple, le maire peut dès que nécessaire faire évacuer un immeuble.

À ce titre il appartient au maire de :

- Rappeler aux administrés leurs obligations en matière de salubrité publique ou de sécurité et notamment celles contenues dans le Règlement sanitaire départemental (RSD).
- Prescrire les actions utiles à la disparition des causes d'insalubrité ou d'insécurité, soit par référence au RSD, soit, en cas de menace grave et imminente, en édictant toute mesure adaptée aux circonstances.

Le maire a encore la possibilité d'agir sur les problèmes de « décence » des logements loués en signalant les cas à la caisse d'allocations familiales ou de mutualité sociale agricole, qui ont un pouvoir de contrôle au titre du versement des allocations logement. Dans nombre de cas, les désordres constatés au titre de la non décence relèvent aussi du RSD, permettant injonction du maire pour y mettre fin.

De la même manière, le maire peut à tout moment se retourner vers les services de l'État pour déclencher leur action en vertu de leurs propres pouvoirs de police concernant l'habitat indigne.

2- Les polices spéciales du maire

Le maire dispose de plusieurs polices spéciales ou analogues qui lui permettent d'intervenir dans les questions de sécurité de l'habitat ou encore de salubrité (notamment pour les déchets).

Les déchets :

Le maire a en charge de faire appliquer le principe selon lequel toute personne produisant ou détenant des déchets (y compris dans une propriété privée, dans un logement, etc.) pouvant porter atteinte à la santé de l'homme ou à l'environnement est tenue d'en assumer ou d'en faire assurer l'élimination. Le maire peut, après mise en demeure, assurer d'office l'élimination desdits déchets aux frais du responsable.

La sécurité publique, les arrêtés de péril :

Le maire est historiquement l'autorité de police chargée des mesures de sécurité nécessaires lorsque tout ou partie d'un bâtiment menace ruine.

Relèvent de cette procédure les désordres portant atteinte à la solidité de l'édifice ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créent un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. Ils doivent trouver leur origine dans une déficience de l'édifice lui-même ou d'un

immeuble voisin ou encore dans toute construction telle que des éléments de voirie ou de réseaux.

Dans le cas contraire, dès lors que l'origine des désordres est extérieure au bâtiment (facteurs naturels, catastrophe technologique, état des sous-sols...), c'est le pouvoir de police générale du maire qui s'appliquera, lequel permet de prescrire toutes mesures utiles à la préservation de la sécurité publique, dont, en cas de nécessité, l'évacuation des lieux.

Le bâtiment concerné par une procédure de péril peut être vide d'occupants mais créer un risque pour les usagers des voies, les voisins ou pour toute personne susceptible d'y pénétrer. Contrairement à une idée reçue, point n'est besoin qu'un immeuble donne sur le domaine public pour être concerné par cette procédure.

Le péril peut être qualifié d'« imminent » ou de « non imminent ». Les procédures respectives qui en découlent répondent à un formalisme spécifique. La procédure de péril non imminent constitue la procédure normale pour prescrire les travaux permettant de mettre fin au péril constaté. Ce n'est que dans l'hypothèse d'un danger imminent que des mesures provisoires de sécurité pourront être au préalable prescrites par un arrêté de péril imminent, sur rapport d'un expert désigné par le tribunal administratif.

Lorsqu'un arrêté de péril concerne un bâtiment à usage d'habitation, les droits des occupants sont protégés, les baux et loyers sont suspendus. Le propriétaire aura à sa charge, outre les travaux prescrits, les frais éventuels d'hébergement ou de relogement des occupants.

La sécurité publique : les équipements communs des immeubles collectifs à usage d'habitation

Les équipements visés sont les équipements et installations relatifs à : la ventilation, l'éclairage, la distribution d'eau chaude et d'eau froide, le chauffage collectif, l'alimentation en énergie (installations électriques, gaz...), les canalisations et réseaux divers (eaux usées, eaux pluviales), les systèmes de sécurité contre l'incendie, les ascenseurs, etc.

Les équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation font l'objet d'une procédure spécifique relevant de la compétence du maire exercée au nom de l'État, procédure distincte de celle touchant au péril.

Le maire peut, en effet, prescrire des mesures au titre de la sécurité sans que l'état de solidité du bâtiment ou sa salubrité soient en cause lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, ils présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants, ou de nature à compromettre gravement leurs conditions d'habitation.

Ce dispositif vise tous immeubles collectifs à usage principal d'habitation, qu'ils soient sous le statut de la copropriété ou pas. Un ou plusieurs de ces équipements communs doit présenter un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation.

Cette police permet, comme celle concernant le péril imminent, d'agir face à l'urgence. L'exécution d'office est là aussi prévue.

Les établissements d'hébergement – les « hôtels meublés »

Indépendamment des procédures d'insalubrité ou de péril qui leur sont, par ailleurs, applicables, les Établissements recevant du public (ERP) à usage d'hébergement, qui comprennent notamment les hôtels ou « hôtels meublés », sont soumis au règlement général de sécurité relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique.

Le maire peut contraindre l'exploitant de ces établissements à réaliser des travaux de mise en sécurité et, au besoin, à les exécuter d'office les occupants qui y ont leur résidence principale bénéficient des mêmes protections qu'en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Il revient au maire de faire procéder à des visites de contrôle de ces établissements par la commission de sécurité afin de vérifier le respect des règles de sécurité applicables.

Après visite des lieux, celle-ci établit un procès-verbal sur la conformité de l'établissement, ou non, aux règles de sécurité en matière de prévention des risques d'incendie et de panique et sur les mesures devant être prescrites, le cas échéant avec avis défavorable à la poursuite de l'exploitation.

Sur ce fondement le maire prend un arrêté mettant en demeure l'exploitant de réaliser les travaux indiqués dans un délai précis. En cas de nécessité, l'arrêté peut interdire les lieux à l'habitation jusqu'à la réalisation des mesures prescrites, ce qui entraîne pour l'exploitant l'obligation d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants.

Cet arrêté doit également être notifié au propriétaire des murs (s'il n'est pas l'exploitant) pour faire jouer la solidarité entre celui-ci et l'exploitant.

L'exécution d'office est là aussi prévue.

3- Le rôle du maire en matière d'insalubrité

Même si la prise des arrêtés d'insalubrité relève de la compétence de l'État (ils sont signés par les préfets), les maires et les services communaux ont un rôle essentiel à jouer en la matière.

De façon générale, même en l'absence de Service communal d'hygiène et de santé (SCHS), de par la proximité des élus avec leurs concitoyens, les communes sont les mieux placées pour intervenir en premier niveau face aux situations d'insalubrité. Leur implication est déterminante pour permettre aux services de l'État d'avoir une meilleure connaissance des situations existantes.

En effet, outre leurs pouvoirs de police générale, les maires ont une mission de contrôle des règles générales d'hygiène en matière d'habitat.

À ce titre, les communes sont amenées à apporter une réponse aux plaintes des habitants concernant leurs logements.

Ainsi, en s'assurant du respect du RSD, les services communaux peuvent être confrontés à des situations relevant de l'insalubrité. Ils peuvent également repérer des locaux habités bien qu'impropres à l'habitation ou bien faisant apparaître un danger sanitaire.

Si la commune est dotée d'un SCHS, il appartient à ce service d'instruire les différentes procédures d'insalubrité en tant que de besoin. Dans les autres cas, le maire ou le président d'un établissement public à caractère intercommunal (EPCI) peut saisir l'Agence régionale de santé

(ARS) pour lui demander d'établir un rapport sur l'insalubrité suspectée et enclencher la procédure. L'ARS est alors tenue d'instruire le dossier. L'ARS et le SCHS sont tenus de donner suite aux plaintes des occupants.

Selon l'état physique du bâtiment, il peut être pris un arrêté d'insalubrité remédiable, avec ou sans interdiction d'habiter, ou irrémédiable qui entraîne une interdiction définitive d'habiter.

Des dispositions permettent d'intervenir dans l'urgence pour traiter un danger immédiat. Travaux et hébergement provisoire, ou relogement définitif, sont à la charge du propriétaire. Dans tous les cas évoqués ci-dessus, les droits des occupants sont protégés comme en matière de péril.

III – INTERVENIR D'OFFICE

Malgré les injonctions de l'autorité publique, des propriétaires n'appliquent pas les obligations qui leur sont faites en matière de travaux ou encore d'hébergement ou de relogement.

Dans cette situation, l'autorité administrative - maire ou préfet selon les cas - est amenée à se substituer aux propriétaires en question.

1- Conduire des travaux d'office

Dans tous les cas qui ont été cités plus haut (péril, insalubrité, équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, sécurité des hôtels meublés...), à défaut d'exécution dans le délai précisé dans l'arrêté de mise en demeure, le maire peut être amené à procéder d'office aux travaux prescrits. Les frais consécutifs sont recouverts contre le propriétaire ou l'exploitant.

Dans les cas où l'immeuble d'habitation est en copropriété, afin d'accélérer les travaux sans pénaliser les propriétaires de bonne foi, la commune, sur décision du maire, peut se substituer aux seuls propriétaires défaillants.

Les frais avancés par la commune sont récupérables sur les propriétaires.

Cette créance publique, outre le fait qu'elle est recouvrée comme une contribution directe, bénéficie de garanties propres, à savoir un privilège spécial immobilier, outre la solidarité instituée par la loi entre propriétaires successifs.

Les risques encourus sont limités : pour les cas de substitution, la commune peut bénéficier d'une subvention de l'Anah de 50 % du montant des travaux pour effectuer des travaux d'office (à l'exception des travaux d'urgence).

2- Héberger et reloger

La commune peut demander au préfet de bénéficier des subventions du Fonds d'aide au relogement d'urgence (Faru). Ce fonds apporte un financement aux communes qui prennent en charge soit le relogement d'urgence de personnes occupant des locaux présentant un danger pour leur santé ou leur sécurité, soit la réalisation de travaux interdisant l'accès à ces locaux.

L'état des immeubles frappés par des arrêtés d'insalubrité, de péril ou encore concernant la sécurité des hôtels meublés, peut nécessiter que, dans l'attente de l'exécution des travaux prescrits

ou pendant la durée de ces travaux, il faille héberger les locataires. Cette charge incombe au propriétaire ou à l'exploitant. En cas d'inaction de ceux-ci, le maire est amené à se substituer à eux pour assurer cet hébergement. Puis il recouvre auprès d'eux les dépenses engagées.

Cette responsabilité incombe au maire dans tous les cas où il est autorité de police compétente; en cas d'insalubrité, cette responsabilité est partagée avec le préfet.

Si l'état des immeubles concernés les rend définitivement inhabitables, le relogement définitif est également à la charge des propriétaires et exploitants et, de la même façon que précédemment, le maire peut être amené à se substituer à eux.

Le coût de l'hébergement provisoire ou l'évaluation forfaitaire du coût du relogement définitif sont une créance publique récupérable sur les propriétaires dans les mêmes conditions que celles des travaux.

IV- EXPROPRIER

Dès lors que des immeubles concernés par un arrêté d'insalubrité ou de péril sont frappés d'une interdiction définitive d'habiter, les communes ainsi que les EPCI compétents, ou leurs concessionnaires, peuvent bénéficier d'un régime dérogatoire au droit commun pour exproprier.

Différents dispositifs d'expropriation sont rendus possibles pour des immeubles dangereux ou insalubres, notamment le dispositif « Vivien » ou encore le dispositif plus récent « d'état de carence » pour des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

[...]

TEXTE 3

PROTOCOLE D'ACCORD PARTENARIAL RELATIF A LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

- Octobre 2020 -

Entre :

L'État représenté par la Préfète de la Haute-Marne,

Le Conseil départemental de la Haute-Marne représenté par son Président,

L'Agence régional de Santé (ARS) représentée par son délégué territorial en Haute-Marne,

La Caisse d'Allocation Familiales (CAF) de Haute-Marne représentée par son Directeur Général,

La Mutualité Sociale Agricole (MSA) représentée par son directeur général,

L'Association des maires de Haute-Marne représentée par sa Présidente,

Le Parquet près du Tribunal de Grande Instance représenté par Monsieur le Procureur de la République,

Le Président de la Communauté de communes d'Auberive Vingeanne et Montsaugonnais,

La Présidente de la Communauté de communes du Grand Langres,

La Présidente de la Communauté d'agglomération de Chaumont du Bassin Nogentais et du Bassin de Bologne Vignory Froncles,

Le Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Dizier, Der & Blaise,

Le Directeur général de l'OPH de Chaumont-Habitat,

Le Directeur général de l'OPH d'Hamaris,

À ce jour, 420 000 logements en métropole sont susceptibles de présenter un risque pour la santé, ou la sécurité, de leurs occupants ou de tiers. En Haute-Marne, avec plus de 50 % de logements anciens (construits avant 1949) et une population aux ressources plus modestes que la situation nationale, le parc potentiellement indigne est estimé à plus de 3 000 logements. Si ce chiffre apparaît faible dans la comparaison nationale, il est considérable à l'échelle du département et fait de la lutte contre l'habitat indigne une priorité en matière de politiques locales de l'habitat.

Le présent protocole a pour objet de formaliser l'organisation de la lutte contre l'habitat indigne dans le département. Il formalise notamment l'engagement de chaque partenaire à poursuivre les objectifs définis par le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, à mener à bien les actions dans le champ de compétence du pôle et à valoriser le travail en partenariat.

Le pôle départemental s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

Article 1 : Le Champ d'intervention du pôle

Le champ d'action du pôle est celui de l'habitat indigne tel que défini à l'article 84 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 : « *constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Par ailleurs, il s'étend aussi à l'habitat non décent, qui s'appuie sur un positionnement juridique différent (*article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et décret du 30 janvier 2002*), mais dont les désordres repérés peuvent constituer des situations d'habitat indigne.

Le périmètre porte sur l'ensemble du département de la Haute-Marne. Toutefois, des actions peuvent se concentrer sur certains territoires ciblés dans lesquels les collectivités souhaiteraient s'investir.

Article 2 : Organisation du Pôle

Le fonctionnement du pôle est assuré par :

- Le Sous-Préfet référent habitat indigne, en charge de piloter le pôle et de coordonner l'action des différents partenaires,
- Un comité de pilotage qui se réunit, dans le cadre du Comité responsable du PDALHPD, une fois par an, avec pour missions d'examiner le bilan de l'année écoulée et donner les orientations futures,
- Un guichet unique assuré par les services de l'État (DDT) en charge de tenir à jour l'observatoire du logement indigne, de préparer les séances du comité technique et de préparer l'ordre du jour, d'assurer une veille juridique, et de suivre les signalements en concertation avec les partenaires.
- Un comité technique composé des différents représentants des partenaires, en charge d'étudier les dossiers et de coordonner le traitement des cas à l'ordre du jour au travers du dispositif le mieux adapté. Il se réunit tous les deux mois.

Article 3 : Les axes prioritaires

Dans le cadre de la mise en place d'un partenariat structuré permettant de mutualiser les compétences et une mise en commun des données et outils de chacun, les axes à développer sont les suivants :

- l'élaboration d'une stratégie de repérage de l'habitat indigne et non décent,
- la formalisation et la mise en œuvre d'une procédure d'intervention et de traitement des dossiers,
- l'organisation d'actions de sensibilisation des élus et travailleurs de « terrain ».

Article 4 : Les objectifs du pôle

L'objectif principal du pôle est de piloter et d'animer la politique de lutte contre l'habitat indigne dans le département à partir du repérage des situations et de la définition de l'intervention adaptée à chaque situation, en fonction du type de cas et du suivi des situations. Cela se traduit par la déclinaison d'objectifs servant de base à l'action du pôle :

1. Renforcer la connaissance de l'existence du pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne dans son rôle de guichet unique, et ainsi mieux orienter les personnes, et notamment les maires, vers les procédures administratives adaptées.
2. Mobiliser les collectivités pour une meilleure prise en compte de la lutte contre l'habitat indigne dans leur politique de planification et d'habitat.
3. Améliorer le repérage et le traitement de chaque situation, en travaillant sur l'accompagnement social des personnes afin d'améliorer les situations individuelles sur le long terme, et en coordonnant les actions des acteurs de la LHI, notamment sur les possibilités de financement.

Article 5 : Modalités de fonctionnement du pôle

- **Repérage**

Une fiche type appelée « Relevé d'observation du logement (Rol) » élaborée par le pôle, est mise à disposition sur le site de la préfecture, et doit faciliter le recensement des situations et leur évaluation par le comité technique.

Chaque membre du pôle au sein de ses réseaux professionnels promeut l'utilisation de cette fiche, afin de systématiser et d'homogénéiser les signalements

- **Le dispositif de transmission des signalements et de traitement :**

Lorsqu'un acteur de terrain a repéré une situation relevant de la non décence ou de l'indignité, une des trois procédures suivantes doit être mise en œuvre :

1. Il est en mesure de traiter seul la situation : il transmet alors la fiche de signalement (Rol) au guichet unique pour information et précise les mesures engagées ou à venir.
2. Il n'est pas en capacité d'apporter une solution à la situation repérée mais a identifié le service compétent : il communique à celui-ci le dossier pour traitement et transmet la fiche de signalement au guichet unique pour information.
3. Il n'est pas en capacité d'apporter seul une solution à une situation complexe qui lui semble nécessiter l'intervention de plusieurs services : il transmet la fiche de signalement au guichet unique pour examen du dossier en comité technique.

- **Le dispositif de traitement et de suivi des cas signalés :**

1. **Cas de non décence manifeste :**

La Caf et la Msa assurent le traitement et le suivi du dossier. Si le locataire ne relève pas de ces organismes, il sera orienté vers la commission de conciliation des rapports locatifs et/ou le tribunal d'instance.

2. **Cas d'insalubrité manifeste :**

La délégation territoriale de Haute-Marne de l'Agence régionale de Santé Grand Est est en charge de l'examen et de la gestion des situations de logements présentant des risques pour la santé des occupants devant être déclarés insalubres, des risques sanitaires imminents et des risques d'intoxication au plomb. Elle assure également la préparation des arrêtés préfectoraux, ainsi que le suivi de leur application, et notamment dans les cas de :

- Danger sanitaire ponctuel : art L 1311-4 du CSP
- Locaux inhabitables par nature : art L 1331-22 du CSP
- Locaux sur-occupés du fait du logeur : art L 1331-23 du CSP
- Locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite : art L 1331-24 du CSP
- Déclaration d'insalubrité réparable ou irréparable : art L 1331-26 à L 1331-29 du CSP
- Traitement d'urgence de situations d'insalubrité présentant un danger ponctuel imminent : art L 1331-26-1 du CSP
- Traitement des risques de saturnisme infantile : art L 1334-1 et suivants du CSP

3. **Cas des logements ou immeubles présentant des désordres importants relevant de la police du maire ou du président d'Epci :**

Le dossier est transmis à l'autorité compétente pour les situations relevant de la police générale maire, du péril; de manquements au règlement sanitaire départemental, ou pour les situations pouvant entrer dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

En cas de difficulté pour caractériser la situation, l'autorité compétente peut s'appuyer sur l'opérateur de l'opération programmée le cas échéant, ou la DDT.

La collectivité concernée peut éventuellement faire part de la situation au Pôle pour déterminer l'intervention la plus adaptée.

Article 6 : Les engagements des partenaires

L'État s'engage à :

- Assurer le pilotage du pôle et renforcer la coordination des partenaires,
- Assurer l'animation du pôle et la préparation des comités technique, comités de pilotage,
- Tenir à jour l'observatoire du logement indigne et assurer le guichet unique, centralisant une copie de l'ensemble des dossiers, et participant à l'orientation des signalements en cas de besoin,
- Initier des actions de communication auprès des élus et des partenaires de terrains sur l'application de la réglementation et la connaissance des procédures à mettre en œuvre,
- Soutenir et conseiller les élus tout au long de la mise en œuvre de leurs compétences en matière d'habitat dégradé. À ce titre, en fonction de leur disponibilité, les services de l'État (DDT, préfecture) pourront réaliser des pré-visites ayant pour objet de réaliser un examen visuel de l'ensemble des locaux (bâtiment et logement) afin d'accompagner les élus dans l'orientation des cas,
- Mobiliser les dispositifs relevant de sa compétence pour le relogement des ménages quand celui-ci ne relève pas d'une obligation du propriétaire ou en substitution en cas de défaillance de celui-ci,
- Mobiliser les financements disponibles en matière de diagnostic, d'accompagnement social et de travaux d'amélioration de l'habitat (Anah, crédits État) pour le traitement de l'habitat indigne,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'informations, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

Le conseil départemental s'engage à :

- Informer et sensibiliser les travailleurs sociaux et médico-sociaux du Conseil départemental de l'action du pôle départemental et des procédures de signalement et de gestion des dossiers,
- Participer au repérage des situations d'habitat indigne par la transmission de la fiche de signalement au secrétariat du pôle, avec l'accord des familles,
- Proposer, autant que de besoin, un accompagnement social aux familles confrontées à une situation d'indignité dans le logement (soutien dans les démarches et accès aux droits, accompagnement social lié au logement..),
- Veiller à coordonner ses interventions avec les autres professionnels et intervenants concernés,
- Participer aux comités techniques et tenir informés les membres du pôle de l'évolution des situations suivies par le Conseil départemental,
- Mobiliser les aides disponibles pour accompagner le traitement des situations d'incurie et d'habitat indigne concernant les propriétaires occupants et locataires en précarité financière, ne pouvant assumer la charge des travaux de traitement de la situation d'indignité,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

L'Association des maires de France s'engage à :

- Participer au pôle départemental et aux différentes réunions de travail,
- Informer les élus des actions menées par le pôle et être le relais auprès du pôle des difficultés et besoins des élus dans la mise en œuvre des mesures de police leur incombant (Rsd, péril..),
- Aider le pôle à mettre en place des sessions de formation des élus,
- Participer au repérage et traitement des situations en partenariat avec le pôle,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

L'Ars s'engage à :

- Transmettre aux partenaires concernés les situations identifiées comme ne relevant pas des procédures d'insalubrité des immeubles au titre du code de la santé publique (manquements à l'hygiène de l'habitat, péril, non décence..),
- Procéder aux inspections des logements potentiellement insalubres au titre du code de la santé publique, résultant des situations repérées par les partenaires,
- Participer aux actions d'information et de sensibilisation des collectivités, des acteurs de terrain et de tout autre public potentiellement concerné par la thématique du logement indigne,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

Le Parquet s'engage à :

- Prendre en compte les situations signalées par le pôle
- Informer le pôle des suites données aux dossiers partagés

La Caisse d'allocations familiales s'engage à :

- Participer au repérage et contrôle des logements signalés dégradés,
- Prendre en compte les situations signalées par le pôle dans le versement des aides au logement,
- Informer le pôle des suites à donner aux contrôles effectués par ses soins,
- Sensibiliser les travailleurs sociaux de la Caf au repérage des situations,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

La Mutualité sociale agricole s'engage à :

- Participer au repérage des logements signalés dégradés,
- Prendre en compte les situations signalées par le pôle dans le versement des aides au logement,
- Informer le pôle des suites à donner aux signalements transmis à la Msa,
- Sensibiliser les travailleurs sociaux de la Msa au repérage des situations,
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

Les Communautés d'agglomération et Communautés de communes s'engagent à :

- Participer au pôle départemental et aux différentes réunions de travail,
- Informer les élus des actions menées par le pôle et être le relais auprès du pôle des difficultés et besoins des élus dans la mise en œuvre des mesures de police leur incombant (RSD, péril, notamment),
- Aider le pôle à mettre en place des sessions de formation des élus,
- Participer au repérage et traitement des situations en partenariat avec le pôle,
- Intégrer les enjeux de lutte contre l'habitat indigne dans les politiques locales de l'habitat et leurs traductions opérationnelles
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

Les organismes de logement social s'engagent à :

- Participer au pôle départemental et aux différentes réunions de travail,
- Participer au repérage et traitement des situations en partenariat avec le pôle,
- Initier des actions de communication vers les locataires (prévention incurie, nuisibles..)
- Participer à la résolution des cas complexes (partage d'information, mobilisation des moyens, coordination des actions de conseil, d'accompagnement, de suivi des procédures coercitives).

Article 7 : modification du protocole :

Le protocole d'accord partenarial relatif à la lutte contre l'habitat indigne dans le département de la Haute-Marne pourra être modifié ou complété au besoin par avenant.

TEXTE 4

Circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne - NOR JUSD1904204C (hors annexes 3 à 6)

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité de l'action gouvernementale qui s'attache à protéger les personnes les plus vulnérables et à offrir à chacun un logement respectueux de la dignité humaine. Cette priorité s'inscrit en particulier dans le cadre du programme Action cœur de ville, du plan Initiative copropriétés, ainsi que du plan Santé-Environnement. La protection de la santé et du cadre de vie est également un des axes prioritaires de la politique pénale fixée par la garde des sceaux, déclinée notamment dans la circulaire de politique pénale du 21 mars 2018.

C'est dans cette perspective que le dispositif législatif a fait l'objet de modifications importantes contenues dans la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN). Les mesures introduites visent à améliorer le fonctionnement des copropriétés et à renforcer et simplifier les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, notamment en exerçant une pression financière importante sur les bailleurs indécents et en favorisant leur repérage. Elles ont également pour objet de durcir l'arsenal répressif en la matière.

La lutte contre l'habitat indigne s'articule d'une part autour d'actions de prévention et de résorption de ces situations. Ce sont les procédures administratives issues du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation, respectivement engagées par les préfets, les maires ou les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), qui constituent les premiers outils d'intervention dans la lutte contre l'habitat indigne.

D'autre part, la lutte contre l'habitat indigne doit demeurer une préoccupation constante des parquets qui sont invités, sur leur ressort, à assurer la poursuite et la répression des infractions en la matière avec une particulière fermeté dès lors qu'elles sont de nature à porter atteinte à la santé ou à l'intégrité physique des occupants et à causer un trouble important à l'ordre public.

La présente circulaire a pour objet d'améliorer la coordination de l'action des services de l'Etat et de renforcer l'efficacité de la réponse pénale. Pour ce faire, elle insiste sur l'importance d'associer étroitement les parquets à l'action des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et incite à la mise en place de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne.

Titre I – Le renforcement de la coordination de l'action administrative et judiciaire

L'efficacité de la politique de lutte contre l'habitat indigne requiert la mise en œuvre d'une action coordonnée et étroite entre les autorités administrative et judiciaire.

Cette coordination, gage de la cohérence d'une politique publique, doit se renforcer au sein des PDLHI, instances privilégiées de dialogue entre tous les partenaires impliqués dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

La mise en place de plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne avec tous les partenaires des PDLHI est une des conditions de cette efficacité.

1.1 – L'association étroite du parquet à l'action des PDLHI

Les PDLHI ont pour mission d'améliorer la connaissance réciproque des compétences et activités respectives des services de l'Etat et des parquets dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne, de permettre une meilleure identification des besoins et actions à mener. Ils ont également pour mission d'élaborer et mettre en œuvre des plans départementaux de lutte contre l'habitat indigne tout en favorisant la coordination des actions administratives et judiciaires.

La nomination d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, est essentielle pour assurer la présidence et l'animation des PDLHI. Dans la suite de l'instruction gouvernementale du 15 mars 2017, il vous est demandé de procéder à cette nomination lorsqu'elle n'a pas encore eu lieu.

La collaboration, gage de la cohérence des politiques publiques, doit être renforcée entre le parquet et les autres membres du PDLHI.

Les magistrats référents en matière d'habitat indigne désignés au sein des parquets ont vocation à être les interlocuteurs privilégiés des PDLHI et à être étroitement associés aux travaux menés en leur sein.

Cette coopération doit permettre de faciliter le repérage des logements indignes et l'identification de potentiels marchands de sommeil afin de permettre au parquet d'envisager l'opportunité d'engager des actions pénales.

1.2 – Le renforcement des actions menées notamment concernant les copropriétés

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée a renforcé des dispositifs créés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, en particulier en systématisant les astreintes administratives imposées aux propriétaires afin de les amener à exécuter les prescriptions de travaux demandées par le maire, le président de l'EPCI ou le préfet.

De plus désormais, en vertu de cette loi, les syndics de copropriété et les agents immobiliers ont l'obligation de signaler au procureur de la République les potentielles situations d'habitat indigne.

Parmi les situations d'habitat indigne les plus manifestes, des difficultés de mise en œuvre de l'action administrative sont régulièrement constatées du fait de l'absence de syndics dans les copropriétés, de copropriétés dépourvues des pièces et documents permettant leur fonctionnement, ou encore de copropriétés ayant des syndics défaillants.

Les copropriétés en difficulté sont les cibles favorites de marchands de sommeil. La présence de propriétaires indécents est un facteur de dégradation de la situation financière des copropriétés, puis par conséquent, de détérioration de l'état du bâti risquant de porter atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et des tiers.

Les PDLHI devront repérer et traiter ces situations avec une particulière vigilance.

A l'occasion des réunions de cette instance, pourra être examinée l'opportunité de procéder à la saisine des présidents des TGI par les maires, les préfets et présidents d'EPCI et le ministère public dans certains cas¹, pour procéder à la nomination d'administrateurs provisoires afin d'engager un processus de redressement de ces copropriétés et de disposer d'un représentant légal de la copropriété interlocuteur de l'administration, tout particulièrement pour la conduite d'arrêtés issus du code de la santé publique et du code de la construction et de l'habitation visant à mettre fin à des risques pour les occupants ou des tiers.

1.3 – La mise en place d'un plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne

Afin de renforcer l'action coordonnée de tous les partenaires, il est attendu des PDLHI qu'ils établissent, d'ici le 30 avril 2019, un plan départemental pluriannuel 2019-2021 de lutte contre l'habitat indigne impliquant au mieux l'ensemble des parties prenantes.

Ce plan exposera les actions prioritaires et déclinera des objectifs annuels portant notamment sur le traitement des arrêtés en vigueur, les travaux d'office en cas de défaillance, le relogement et la coordination des actions et les moyens consacrés en matière de lutte contre les marchands de sommeil. Il tiendra compte des plans lancés au niveau national qui contribuent à l'amélioration de l'habitat, notamment le plan Initiatives copropriété, le programme national pour la rénovation urbaine et le programme Action cœur de ville.

Titre II – Le renforcement de l'efficacité du traitement judiciaire des situations d'habitat indigne

Lorsque les enjeux locaux le justifient, les procureurs de la République peuvent utilement orienter l'action de structures partenariales opérationnelles dédiées, telles que les groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI), en y associant les partenaires administratifs dont le concours s'avèrerait nécessaire.

2.1 – La mise en place de groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI)

Afin de répondre à ces enjeux et en fonction de problématiques identifiées dans des secteurs géographiques déterminés, les procureurs de la République sont invités à mettre en place des structures opérationnelles pouvant prendre la forme d'un GLTD dédié² ayant pour objet la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. Le besoin de disposer d'une telle structure apparaît particulièrement pertinent dans les territoires les plus exposés à cette problématique que sont la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne, l'Essonne, le Nord, les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône.

¹ Dans les copropriétés qui ne répondent pas aux critères de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, faute de convocation d'une assemblée générale pour en désigner un (article 17 alinéa 4 de la loi de 1965), le président du TGI, statuant par ordonnance sur requête, peut être saisi aux fins de désignation d'un "administrateur provisoire" à la demande "de tout intéressé", donc également à la requête du procureur de la République, en application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967. En revanche, le procureur de la République n'est pas compétent pour saisir le président du TGI lorsque la copropriété est dépourvue de syndic, faute pour l'assemblée générale convoquée à cet effet, d'en avoir désigné un (article 17 alinéa 3 de la loi de 1965), en application de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. Dans les copropriétés en difficulté au sens de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ou que le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du TGI peut être saisi aux fins de désignation d'un administrateur provisoire, notamment par le procureur de la République.

² Les GLTD ont été définis par les circulaires des 26 juin 1996 et 9 mai 2001.

Le GLTD-LHI constitue un lieu d'échanges opérationnels avec les services administratifs et les services d'enquête, qui a pour objectif d'identifier et d'assurer le traitement des situations relevant d'une réponse judiciaire en coordination avec l'action des services administratifs.

Sous la présidence du procureur de la République, il a vocation à réunir, outre les représentants des services d'enquête, les représentants des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne, tels que les communes ou des EPCI, l'Agence régionale de santé, la Direction départementale des territoires et, en fonction de l'ordre du jour, la Caisse d'allocations familiales, l'Agence départementale pour l'information sur le logement, la Brigade de contrôle et de recherche de l'administration fiscale ou tout autre acteur de la lutte contre l'habitat indigne que le procureur de la République jugera utile de convier.

Il pourra notamment organiser des contrôles conjoints réguliers. A ce titre, les procureurs veilleront à ce que les agents habilités et assermentés des administrations, détenteurs de pouvoirs de police judiciaire en matière de recherche et de constatation des infractions³, exercent l'ensemble de leurs prérogatives dans le respect des directives de politique pénale arrêtées par le parquet.

Dans le cadre de la direction d'enquête, il y a lieu d'examiner l'opportunité de co-saisir les groupes d'intervention régionaux (GIR) dont la mission d'identification et de saisie des avoirs criminels et l'expertise en matière de détection de circuits de blanchiment peuvent constituer un outil décisif dans la lutte contre les marchands de sommeil.

2.2 – La mise en œuvre d'une politique pénale ferme et adaptée

La réponse pénale doit être adaptée à la variété et à la gravité des situations susceptibles de relever des qualifications pénales applicables en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Les faits les moins graves pourront donner lieu à une mesure de composition pénale, dès lors qu'une régularisation sera intervenue. Des classements sans suite sous condition de régularisation peuvent être éventuellement considérés dès lors que la réalisation des travaux sollicités par arrêtés et/ou le relogement des occupants sont intervenus durant l'enquête, témoignant ainsi de la bonne volonté du mis en cause.

Les faits les plus graves ou permettant de mettre en évidence une mauvaise foi manifeste du propriétaire ou une exploitation de la vulnérabilité d'autrui, notamment la location de biens insalubres ou dangereux à des personnes en difficulté sociale ou économique, dans des immeubles par ailleurs largement divisés de manière à accroître le nombre de locataires et à générer le plus de revenus possibles, appellent la mise en œuvre de poursuites.

Lors de l'audience, les magistrats du ministère public pourront utilement solliciter la présence des agents ayant procédé aux opérations de constatations afin d'éclairer le tribunal correctionnel sur les cas les plus complexes.

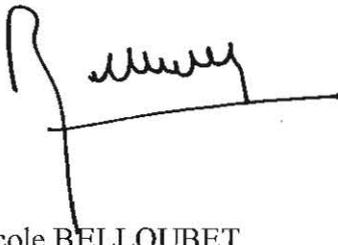
Ils veilleront à requérir les peines complémentaires utiles, notamment au regard des modifications issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée, qui comprend plusieurs dispositions pénales en matière de lutte contre l'habitat indigne, développées en annexe.

³ Une liste de ces agents et de leurs pouvoirs figure en annexe.

Enfin, il conviendra de veiller à ce que les victimes bénéficient pleinement des droits qui sont attachés à leur qualité à toutes les étapes de la chaîne pénale.

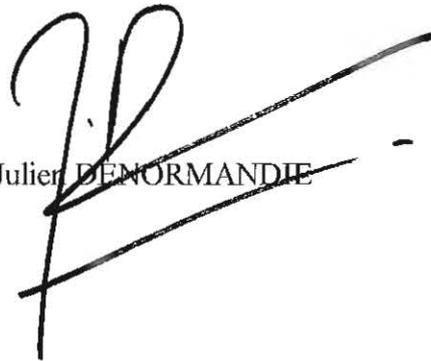
Il vous est demandé de bien vouloir veiller à la diffusion de la présente circulaire et de tenir informés la direction des affaires criminelles et des grâces (DACG), sous le timbre du bureau du droit économique, financier et social, de l'environnement et de la santé publique, la direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages (DHUP) sous le timbre du bureau du parc privé et la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL) des éventuelles difficultés susceptibles de résulter de sa mise en œuvre.

La garde des sceaux,
ministre de la justice



Nicole BELLOUBET

Le ministre auprès de la ministre
de la Cohésion des territoires et
des relations avec les collectivités
territoriales, chargé de la ville et
du logement



Julien DENORMANDIE

Annexe 1
Les principales dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

I – Dispositions administratives

L'astreinte administrative applicable aux propriétaires défaillants dans leurs obligations de réalisation des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de police est généralisée à toutes les procédures de police administrative spéciale et appliquée automatiquement (article 194 de la loi ELAN).

Le droit de visite administratif reconnu aux agents aux fins de constatation des infractions prévues par le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation s'exerce désormais entre 6 heures et 21 heures, dans les locaux et les conditions fixées par les textes (article 77 de la loi ELAN)¹.

L'article 25-1 A de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations (article 195 de la loi ELAN) impose désormais à l'agent ayant procédé à la visite de communiquer au maire, au président de l'EPCI ou au préfet, ainsi qu'à toute personne intéressée, le procès-verbal de constat dressé lors de l'opération, dans un délai de trois mois.

II – Disposition fiscale

L'article 1649 quater-0 B bis du code général des impôts (article 185 de la loi ELAN) permet désormais à l'administration fiscale d'imposer les revenus que les personnes sont présumées avoir tirés de la mise à disposition de logements indignes, dès lors qu'il résulte des constatations opérées dans le cadre d'une enquête préliminaire ou de flagrance, ou encore d'une information judiciaire, que celles-ci ont eu la libre disposition d'une somme d'argent qui constitue le produit direct d'une des infractions visées par le texte².

III – Dispositions pénales

L'article 18-1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et **l'article 8-2-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970** réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce (tous deux créés par l'article 193 de la loi ELAN) imposent respectivement aux syndicats de copropriété et aux agents immobiliers de signaler au procureur de la République les faits susceptibles de caractériser une situation d'habitat indigne³.

L'article 225-26 du code pénal (créé par l'article 190 de la loi ELAN) prévoit désormais, pour l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, les peines complémentaires de confiscation obligatoire des biens ayant servi à commettre l'infraction et d'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son usage personnel, pour une durée de 10 ans. Ces peines complémentaires peuvent également être prononcées pour certaines infractions prévues et réprimées par le code de la santé publique et le code de la construction et de l'habitation. Les peines principales et complémentaires sont décrites dans les annexes 2 et 3.

¹ Articles L. 461-2 et s, L. 462-2, L. 480-17 du code de l'urbanisme, L. 151-2 et s., L. 152-13 du code de la construction et de l'habitation.

² Les délits visés sont ceux prévus à l'article L. 1337-4 du code de la santé publique, aux IV et VI de l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation, aux I et II de l'article L. 511-6 du même code et au I de l'article L. 521-4 dudit code.

³ Les infractions visées sont celles prévues aux articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique et L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

IV – Dispositions diverses

L'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation (article 189 de la loi ELAN) dispose désormais que le maire d'une commune sur le territoire de laquelle est situé un bien immobilier à vendre, doit être informé par le notaire dès lors qu'un particulier ou qu'un des associés ou mandataires sociaux d'une société civile immobilière ou en nom collectif, condamné à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, a tenté de s'en porter acquéreur.

Par ailleurs, l'article 198 de la loi ELAN habilite le gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi destinée à améliorer et renforcer la lutte contre l'habitat indigne, notamment pour harmoniser et simplifier les polices administratives du code de la construction et de l'habitation et du code de la santé publique, mieux articuler l'action mise en œuvre par le maire au travers de sa police générale avec les polices spéciales de la lutte contre l'habitat indigne et favoriser l'organisation au niveau intercommunal des outils et moyens de la lutte contre l'habitat indigne.

Annexe 2 Les infractions pénales applicables en matière d'habitat indigne
--

I – Les infractions générales du code pénal

Les infractions prévues par le code pénal permettent de poursuivre les mis en cause indépendamment de la violation d'un arrêté préfectoral ou municipal.

A. La soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes

L'article 225-14 du code pénal punit de de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité¹ ou l'état de dépendance² sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Des circonstances aggravantes sont prévues à l'article 225-15 du code pénal :

- Lorsque les faits sont commis à l'égard de plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur, les peines encourues sont de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende.
- Lorsque les faits sont commis à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs, les peines encourues sont de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende.

Les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits décrits par les articles 225-14 et 225-15 du code pénal à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance (article 225-15-1 du code pénal).

B. La mise en danger d'autrui

L'article 223-1 du code pénal punit d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement.

Cette infraction est de plus en plus fréquemment retenue par le juge répressif dans les cas suivants : risque d'incendie et d'électrocution en raison de l'installation électrique défectueuse d'un logement, risque saturnin³.

C. Les autres infractions

Les infractions suivantes sont également susceptibles d'être caractérisées :

- homicide ou blessures involontaires,
- omission de porter secours,

¹ L'article 225-14 du code pénal ne limite pas les hypothèses de vulnérabilité au seul **état physique ou psychique** de la personne (état de grossesse, maladie, handicap) ; il vise également les hypothèses de **vulnérabilité économique, sociale ou culturelle**.

² **La dépendance peut être économique** et concerner les personnes sans emploi et les personnes sans domicile, mais également les personnes disposant d'un emploi précaire, ainsi que les personnes disposant de très faibles revenus. Elle peut également résulter du fait que le bailleur soit également l'employeur du locataire. La dépendance peut être également une **dépendance morale**, résultant de l'ascendant ou de l'autorité de la personne mettant à disposition le logement.

³ Cass. Crim. 20 novembre 2012 : dans une affaire d'intoxication d'un enfant au plomb et d'exposition au risque de saturnisme, la Cour a affirmé, en se fondant sur l'article 223-1 du Code pénal, que le bailleur était tenu, depuis l'origine du bail, d'une obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé. CA Paris, 11^o ch. correctionnelle, 1er avril 2008 : la Cour estime que le risque d'incendie était indiscutable en raison de l'état déplorable des installations électriques et exposait autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures graves, conformément au rapport explicite et complet du service communal d'hygiène et de santé.

- mais également abus de faiblesse, recel, extorsion de fonds, non justification de ressource, blanchiment, ou encore obtention indues de prestations publiques.

II – Les infractions spéciales

Les infractions prévues par le code de la santé publique ont pour objet de sanctionner le non-respect des prescriptions édictées par les arrêtés d’insalubrité pris par les autorités préfectorales, tandis que les infractions prévues par le code de la construction et de l’habitation ont pour objet de sanctionner le non-respect des prescriptions édictées par les arrêtés de péril pris par les autorités municipales.

A. Les infractions du code de la santé publique

L’article **L. 1337-4 du code de la santé publique** punit d’un emprisonnement d’un an et d’une amende de 50 000 euros :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article **L. 1331-24** : locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants,
- le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article **L. 1331-28** : insalubrité remédiable,

Il punit par ailleurs de deux ans d’emprisonnement et d’une amende de 75 000 euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article **L. 1331-23** : sur-occupation.

Est puni d’un emprisonnement de trois ans et d’une amende de 100 000 euros :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article **L. 1331-22** : caves et autres locaux impropres par nature à l’habitation,
- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L. 1331-27 ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L. 1331-22 (voir supra), L. 1331-23 (voir supra), L. 1331-24 (voir supra), L. 1331-25 (locaux inclus dans un périmètre d’insalubrité) et L. 1331-26-1,
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux,
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L. 1331-22 (voir supra), L. 1331-23 (voir supra) et L. 1331-24 (voir supra) ou déclarés insalubres en application des articles L. 1331-25 (voir supra) et L. 1331-28 (voir supra).

B. Les infractions du code de la construction et de l’habitation

L’article **L. 511-6 du code de la construction et de l’habitation** punit d’un an d’emprisonnement et d’une amende de 50 000 euros, le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L. 511-2 (péril simple) et L. 511-3 (péril imminent).

Il punit par ailleurs d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril,
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux et l'interdiction de les louer ou les mettre à disposition.

L'article L. 521-4 code de la construction et de l'habitation punit de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe,
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, affecté d'une mise en demeure en raison de son caractère impropre à l'usage d'habitation,
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation punit d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 euros les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article⁴.

Dans le cadre de la réglementation des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement, tels que, notamment hôtels et hôtels meublés, campings et parcs résidentiels de loisirs, établissements pour personnes âgées, l'article L. 123-3 du code de la construction et de l'habitation réprime :

- le refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux,
- le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation,
- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement dans le but d'en faire partir les occupants,
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux.

Il convient de ne pas omettre de poursuivre les éventuelles infractions de menaces, d'outrages ou de rébellion envers les agents de constatations (articles 433-3, 433-5, 433-6 du code pénal).

L'article L. 1312-2 du code de la santé publique punit de trois mois d'emprisonnement et d'une amende de 3750 euros le fait de faire obstacle à l'accomplissement des fonctions des agents assermentés prévus à l'article L. 1312-1 du même code⁵.

⁴ Immeubles frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou déclarés insalubres ; mise à disposition de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante et risque de saturnisme.

⁵ pharmaciens et médecins inspecteurs de santé publique, inspecteurs de l'action sanitaire et sociale, ingénieurs du génie sanitaire, ingénieurs d'études sanitaires, techniciens sanitaires, inspecteur et contrôleur des ARS, agents des collectivités territoriales habilités et