



**PROTOCOLE DE PARTENARIAT RELATIF À LA LUTTE  
CONTRE L'HABITAT INDIGNE, INSALUBRE OU DANGEREUX  
DANS LES HAUTS-DE-SEINE**

**Préambule**

Dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance n° 2005-1566 du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre, indigne ou dangereux et de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ( Annexe 1), les services en charge de la mise en œuvre de ces politiques dans le département des Hauts de Seine ont défini dans ce présent protocole des procédures de collaboration afin de lutter plus efficacement contre :

- les propriétaires ne respectant pas leurs obligations en matière de salubrité ou de sécurité des logements envers les occupants, n'exécutant pas les décisions des autorités publiques leur imposant de procéder aux travaux prescrits ou de reloger temporairement ou définitivement les occupants ;
- le développement de filières d'exploitation de la pauvreté mises en œuvre par certains propriétaires (marchands de sommeil) qui louent sciemment des locaux dangereux, insalubres ou impropres par nature à l'habitation, ou des locaux en sur-occupation manifeste.

Le présent protocole vise à définir les modalités de traitement des procédures qui justifient une communication au Parquet de Nanterre en raison de la nature susceptible d'une qualification pénale des faits constatés :

- en formalisant la collaboration entre la Préfecture des Hauts-de-Seine, la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL), l'Agence régionale de santé IDF délégation départementale du 92 (ARS-IDF DD92), la Caisse d'allocations familiales (CAF) et le procureur de la République du Tribunal de grande instance de Nanterre ;
- en construisant une politique efficace de signalement à l'autorité judiciaire des faits susceptibles de caractériser des infractions pénales en matière de lutte contre l'habitat insalubre, indigne ou dangereux afin que les occupants d'immeubles et de logements insalubres, indignes ou dangereux puissent vivre dans des conditions normales de sécurité et de salubrité et de contraindre les propriétaires de logements frappés d'un arrêté d'insalubrité d'assurer le cas échéant le relogement des occupants qui leur incombe en application des dispositions réglementaires.

Cette démarche s'inscrit dans le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne qui, sous l'autorité du préfet des Hauts-de-Seine, a pour mission d'animer et coordonner les parties prenantes de la lutte contre l'habitat indigne dans le département.

## Article 1 : Champ d'application

Les principales procédures relevant des pouvoirs de police des maires et du préfet permettant de lutter contre l'habitat indigne, insalubre et dangereux sont fondées sur diverses sources législatives et réglementaires codifiées soit au Code de la santé publique (CSP), soit au Code de la construction et de l'habitation (CCH), soit au Code général des collectivités territoriales (CGCT).

La salubrité et la sécurité publique font partie de l'ordre public au sens de l'article L.2212-2 du CGCT. Des dispositifs réglementaires et incitatifs existent pour lutter contre la dégradation des logements, et il appartient le plus souvent au maire de les mettre en application. Ainsi, de nombreuses procédures relèvent de la pleine responsabilité des maires ou les impliquent sans pour autant relever de leur autorité.

La loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit une disposition permettant aux maires de transférer leur pouvoir de police spéciale aux Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) afin qu'ils deviennent les acteurs uniques de la lutte contre l'habitat indigne et a renforcé la place de la CAF dans le traitement de la non-décence. Ces dispositions ont été confirmées par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Dans la mesure où les compétences du maire n'ont pas été transférées, les intercommunalités peuvent néanmoins prendre connaissance des situations repérées et signalées sur leur territoire et participer au circuit de signalement.

Les acteurs publics du département des Hauts-de-Seine (le préfet et les collectivités locales, la DRIHL, la délégation départementale des Hauts-de-Seine de l'ARS d'Île-de-France, la Caisse d'allocations familiales) en charge de la politique de prévention et de lutte contre l'habitat indigne et dangereux ont souhaité définir des actions visant à renforcer l'identification des situations susceptibles de constituer un risque pour la santé et la sécurité des personnes et à mettre en œuvre des mesures de police administrative permettant de faire cesser ce danger, dans le parc privé, comme dans le parc social.

Toutefois, ces acteurs constatent que certaines situations justifient la saisine de l'autorité judiciaire et le recours à l'action répressive.

### 1-1. Les actions administratives en matière de lutte contre l'habitat indigne

Des mesures visant à renforcer la prévention, le repérage et l'amélioration du traitement des situations de logement indigne sont mises en œuvre par les services de l'État et ses partenaires, notamment par le biais de la diffusion de fiches de signalement et de l'organisation régulière de rencontres des acteurs locaux de première ligne : les 36 communes et les 4 établissements publics territoriaux (EPT).

Les signalements sont le fait des locataires, des travailleurs sociaux, des syndicats de copropriété et de tout partenaire signataire dudit protocole.

Un diagnostic de l'état du logement ou de l'immeuble effectué par les communes ou les intercommunalités, ou l'ARS IDF DD92 permet d'évaluer l'état général des lieux et d'orienter le traitement de la plainte.

Les situations d'insalubrité identifiées sont instruites par l'ARS IDF DD92 ou les SCHS dans les communes ou les intercommunalités des Hauts-de-Seine qui en sont dotées.

Les arrêtés d'insalubrité prescrivent les mesures nécessaires pour remédier aux désordres et notamment les obligations à la charge du propriétaire. Si l'insalubrité est jugée irrémédiable ou si le local est jugé impropre à l'habitation, l'arrêté entraîne l'impossibilité d'habiter.

En lien avec les communes ou les EPT, la DRIHL peut intervenir en cas de défaillance du propriétaire. Ainsi, lorsqu'elle est avertie de la carence du propriétaire sur des arrêtés prescrivant une interdiction à

l'habitation, elle peut organiser le relogement des ménages. En cas de défaillance du propriétaire concernant les obligations de travaux, elle peut appliquer des astreintes administratives prévoyant des pénalités financières ou réaliser d'office et aux frais de propriétaires les travaux pour remédier aux désordres.

### 1-2. Les actions de la CAF

Dans le cadre de la prévention du logement indigne, la CAF dispose d'un levier pour inciter les bailleurs louant des logements non décents à effectuer des travaux de mise en conformité.

Lorsqu'il est porté à sa connaissance, une situation pouvant relever de la non décence, la CAF saisit en fonction de la commune soit le SCHS, soit l'ARS IDF DD 92 afin que soit réalisé un diagnostic. Si celui-ci conclut à une situation :

- de non décence : la CAF met en œuvre une mesure de conservation de l'allocation logement. Pendant cette période, le propriétaire doit réaliser les travaux et le locataire s'acquitte uniquement de son loyer résiduel,
- d'insalubrité ou de péril : la CAF procède à la suspension de l'aide au logement.

### 1-3. Les actions judiciaires en matière de lutte contre l'habitat indigne : la politique pénale de Nanterre

Le parquet de Nanterre fait de cette lutte une priorité de politique pénale. Cette politique se traduit par la répression combinée des infractions de droit commun, notamment la mise en danger d'autrui, et des infractions spécifiques à l'habitat insalubre comme le non-respect des arrêtés préfectoraux d'insalubrité.

Une fiche a été établie à destination des services de police, afin de préciser les infractions à rechercher, les investigations à mener et les suites pénales envisagées. Il est également prévu une formation annuelle des officiers de police judiciaire, spécialisés dans ce contentieux.

## **Article 2 : Modalités de saisine du parquet**

### 2-1. Plaintes et procès-verbaux

Le parquet est destinataire des plaintes déposées par les particuliers auprès des services de police et des procédures établies par ces services, des signalements adressés par les syndicats de copropriétés professionnels, ainsi que des signalements adressés par les administrations au titre de l'article 40 du Code de procédure pénale ou au titre des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de la construction et de l'habitation.

Une fiche a été établie à destination des services de police, afin de préciser les infractions à rechercher, les investigations à mener et les suites pénales envisagées. Il est également prévu une formation annuelle des officiers de police judiciaire, spécialisés dans ce contentieux.

Les agents des collectivités territoriales et de l'État, assermentés et chargés de contrôler le respect des prescriptions en matière d'insalubrité et de péril sont habilités à établir des procès-verbaux en vertu des articles L.1312-1 et R.1312-1 du Code de la santé publique. Ces procès-verbaux font l'objet d'une communication systématique au procureur de la République.

### 2-2. Arrêtés d'insalubrité

L'article L.1331-28-1 du Code de la santé publique prévoit la transmission des arrêtés d'insalubrité au maire, au président de l'EPCI, au procureur de la République et à l'organisme payeur des allocations logement ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département.

Ces arrêtés sont envoyés par l'ARS IDF DD 92, par courrier, à la section économique et financière du parquet de Nanterre et après expiration du délai imparti au propriétaire par la décision préfectorale pour

procéder aux travaux et/ou au relogement des occupants. L'ARS IDF DD 92 fournira au Parquet, une fiche d'accompagnement lors de la transmission des arrêtés préfectoraux d'insalubrité non suivis d'effets (annexe 5).

Ils sont systématiquement accompagnés des rapports d'enquêtes, du signalement d'origine par lequel l'ARS IDF DD 92 a été informée de la situation, de la date de notification de l'arrêté au propriétaire ainsi que, le cas échéant, des clichés photographiques pris lors de la visite des lieux. Ils comprennent toujours l'état civil complet de la personne mise en cause, lorsque celui-ci sera connu de l'ARS IDF DD 92.

Tout renseignement complémentaire, et notamment la situation personnelle des locataires, l'attitude du propriétaire vis-à-vis des agents de l'ARS IDF DD 92 ou de la DRIHL, sera porté à la connaissance du parquet.

L'apparition d'éléments nouveaux dans un dossier déjà transmis fera l'objet d'un signalement complémentaire au parquet.

Par ailleurs, toute infraction incidente découverte à l'occasion de ces procédures pourra également être portée à la connaissance du parquet à l'occasion de ces signalements.

### 2-3. Situations d'urgence

Quand une situation de particulière urgence (danger imminent de mort ou de blessures graves) est découverte par l'ARS IDF DD 92, la CAF ou la DRIHL, un signalement est effectué directement par courriel à l'adresse fonctionnelle de la section économique et financière du parquet de Nanterre sur le fondement de l'article 40 du Code de procédure pénale : [permanence.gav2.pr.tgi-nanterre@justice.fr](mailto:permanence.gav2.pr.tgi-nanterre@justice.fr).

Ce signalement comporte un exposé synthétique des faits mettant en évidence la gravité et l'immédiateté du danger. Il précise l'adresse du logement en cause, l'état-civil complet du propriétaire, l'identité complète et les coordonnées des occupants, ainsi que tous les documents portés à la connaissance ou établis par l'auteur du signalement (courrier des occupants, photographies...). La copie de ce signalement doit être transmise par le parquet à l'ARS IDF DD 92 et la DRIHL lorsqu'il n'émane pas de ces services et qu'il vise une situation prévue par l'article L.1311-4 du Code de la santé publique.

#### **Article 3 : Enquête pénale**

Lorsqu'une situation d'urgence lui est signalée le parquet peut saisir immédiatement le service de police sur le ressort duquel se trouve l'immeuble insalubre, indigne ou dangereux d'une enquête de flagrance du chef de mise en danger d'autrui ou de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement contraires à la dignité.

La Direction départementale de la sécurité publique (DDSP) désigne un référent qui sera le correspondant du parquet en matière de logement indigne, insalubre ou dangereux.

Le service d'enquête effectue les constatations sur les lieux, entend les victimes et procède à l'enquête en exécutant les actes énumérés dans le guide d'enquête transmis aux services de police.

Lors de l'enquête pénale, il pourra être procédé par voie de réquisitions auprès de l'ARS IDF DD 92, de la DRIHL ou de la CAF afin d'obtenir tous les éléments complémentaires nécessaires avant d'engager les investigations. Les auteurs des procès-verbaux et signalements, quels qu'ils soient, seront entendus par les enquêteurs.

Si la complexité de la situation le justifie, après avis du magistrat, les agents de l'ARS IDF DD 92 ou des SCHS pourront être requis par les services de police, afin de les assister comme sachant lors de la visite des lieux ou à tout moment de l'enquête. S'ils ne sont pas déjà assermentés, les agents prêteront alors serment préalablement à leur intervention et seront entendus par les services d'enquête.

Lorsque l'enquête révèle que le mis en cause possède plusieurs biens immobiliers et que les montages

juridiques et financiers rendent difficile l'identification immédiate de l'auteur et du bénéficiaire de l'infraction, le Groupe d'intervention régional (GIR) pourra être saisi du volet financier de l'enquête afin d'identifier les avoirs du mis en cause pour permettre le cas échéant la saisie du patrimoine mobilier et/ou immobilier de l'auteur des infractions relevées.

#### **Article 4 : Orientations pénales**

Elles relèvent du pouvoir d'opportunité des poursuites du parquet et ne sont précisées ici qu'à titre indicatif. Le parquet privilégiera l'orientation des arrêtés d'insalubrité vers un délégué du procureur aux fins de régularisation sous contrainte des situations chaque fois qu'il l'estimera possible. Lorsque le relogement des locataires ou la réalisation des travaux par le propriétaire seront effectifs, le propriétaire fera l'objet d'un rappel à la loi et s'engagera à demander la levée de l'arrêté d'insalubrité frappant son immeuble à l'autorité préfectorale. L'ordonnance pénale, la composition pénale et la comparution sur reconnaissance préalable de culpabilité pourront être également utilisées.

Lorsque la gravité de la situation le justifiera, par la nature du danger couru par les occupants ou le comportement particulier du propriétaire refusant de mettre fin à la situation d'insalubrité, d'indignité ou de danger représentée par son immeuble, il pourra être cité devant le tribunal correctionnel.

Dans les cas les plus graves lorsque les investigations feront apparaître une situation de mise en danger délibéré de la personne, d'autrui ou de soumission des occupants à des conditions d'hébergement indignes (situations dites de « marchands de sommeil »), le propriétaire ou l'exploitant de l'immeuble pourra être déféré devant le procureur de la République pour se voir notifier une date d'audience. Il pourra alors être placé sous contrôle judiciaire avec obligation de verser un cautionnement et sera invité à s'engager devant le magistrat du parquet à régulariser la situation et à en justifier le jour de l'audience.

Lorsque des investigations complexes paraîtront nécessaires, l'ouverture d'une information judiciaire pourra être privilégiée et sera accompagnée de réquisitions aux fins de placement sous contrôle judiciaire et de versement d'un cautionnement ou aux fins de placement en détention provisoire.

La liste des principaux délits de droit commun et des délits spécifiques en matière d'insalubrité est présentée en annexe 2 et 3 et la circulaire de la Direction des affaires criminelles et des grâces (DACG) du 8 février 2019 présentant la réponse pénale à apporter aux situations d'habitat indigne en annexe 4.

#### **Article 5 : Échanges d'informations**

Un bordereau de suivi est utilisé par l'ARS IDF DD 92 pour signaler les situations au Parquet et pour que celui-ci donne ensuite à voir l'état d'avancement de chaque dossier (annexe 6).

Le parquet avise l'auteur du signalement des suites données, notamment en cas de classement sans suite.

Sur rapport du délégué du procureur, le parquet avise l'ARS IDF DD 92 et la DRIHL lorsque le propriétaire s'est avisé de son obligation de régularisation et a ainsi respecté les termes de l'arrêté d'insalubrité.

En cas de poursuites devant le tribunal correctionnel, l'auteur du signalement est avisé, ainsi que systématiquement l'ARS IDF DD 9 et la DRIHL ou l'autorité qui a pris en charge financièrement les travaux et le relogement des occupants du logement insalubre ou dangereux.

Lorsque l'enquête établit que les propriétaires ont perçu indûment des allocations en lien avec le logement reconnu indigne ou dangereux, la CAF en est immédiatement avisée afin de lui permettre de suspendre l'allocation logement versée en tiers payant ou non au bailleur.

## Article 6 : Coordination, durée et bilan

Chacune des parties signataires désigne et transmet l'identité ainsi que les coordonnées d'un référent à la DRIHL, qui assure le secrétariat du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, Tout changement de référent fera l'objet d'une communication aux autres parties signataires.

Les référents composeront un comité technique qui se réunira une fois par an. Son organisation en incombe à la DRIHL dans le cadre de sa mission de secrétariat du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne.

Le bilan annuel de la présente convention est présenté en comité de pilotage du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,

Le présent protocole prendra effet à compter de sa signature par les parties. Il est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction et pourra être ré- étudié après examen des bilans dressés en comité de pilotage.

Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée en respectant un préavis de 3 mois.

Fait en 5 exemplaires,

A Nanterre,

Le préfet des Hauts-de-Seine



Pierre SOUBELET

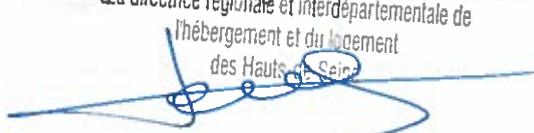
Le procureur de la République de Nanterre



La déléguée départementale des Hauts-de-Seine de  
l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France



La directrice régionale et interdépartementale de  
l'hébergement et du logement des Hauts-de-Seine



Pylvia DEWAS

La directrice de la CAF des Hauts-de-Seine

Pour le Directeur général  
et par délégation  
Marie VIGNES  
Sous-directeur

