

Paris, le 8 février 2019

**La garde des sceaux, ministre de la justice
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**

à

POUR ATTRIBUTION

**Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près les cours d'appel
Monsieur le procureur de la République près le tribunal supérieur d'appel
Mesdames et Messieurs les procureurs de la République
près les tribunaux de grande instance**

**Mesdames et Messieurs les préfets de région
Mesdames et Messieurs les préfets de département**

POUR INFORMATION

**Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cours d'appel
Monsieur le président du tribunal supérieur d'appel
Mesdames et Messieurs les présidents des tribunaux de grande instance**

N° NOR : JUSD1904204C

N° CIRCULAIRE : CRIM/2019-02/G3-08.02.2019

REFERENCES : 2019/F/0022/FF3BIS

TITRE DETAILLE : Circulaire relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne

ANNEXES : 6

MOTS CLES : Habitat indigne, habitat insalubre, habitat dangereux, immeuble d'habitation menaçant ruine, hôtel meublé dangereux, arrêté préfectoral, arrêté municipal, PDLHI, GLTD, magistrat référent, copropriété.

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.

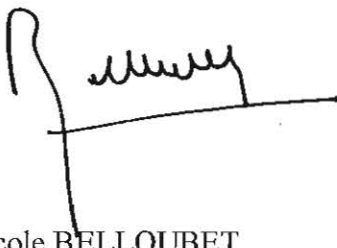
Ils veilleront à requérir les peines complémentaires utiles, notamment au regard des modifications issues de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée, qui comprend plusieurs dispositions pénales en matière de lutte contre l'habitat indigne, développées en annexe.

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.

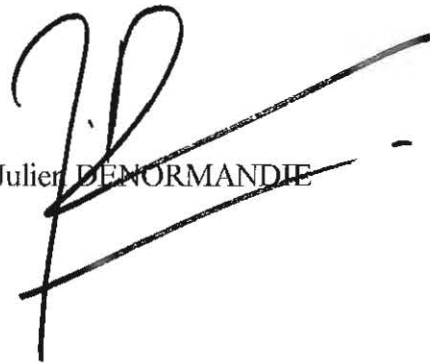
Il vous est demandé de bien vouloir veiller à la diffusion de la présente circulaire et de tenir informés la direction des affaires criminelles et des grâces (DACG), sous le timbre du bureau du droit économique, financier et social, de l'environnement et de la santé publique, la direction de l'habitat 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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'N' followed by a cursive name, positioned above a horizontal line.

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

A handwritten signature in black ink, featuring a stylized initial 'JD' followed by a cursive name, positioned above a horizontal line.

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

Codes NATINF applicables en matière d'habitat indigne

(articles 225-14 et 225-15 du code pénal, article L.1337-4 du code de la santé publique, articles L.511-6, L.521-4, L.123-3, L.123-4 et L.111-6-1 du code de la construction et de l'habitation)

Texte et Peines encourues	Comportement réprimé	Code NATINF personne physique	Code NATINF personne morale
CODE PENAL			
Article 225-14 (5 ans emprisonnement, 150000€amende)	Soumission de personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement indignes	11703	25006
Article 225-15 §I (7 ans emprisonnement, 200000€amende)	Infraction commise à l'égard de plusieurs personnes	11706	31818
Article 225-15 §II (7 ans emprisonnement, 200000€amende)	Infraction commise à l'égard d'un mineur	23787	31819
Article 225-15 §III (10 ans emprisonnement, 300000€amende)	Infraction commise à l'égard de plusieurs personnes dont au moins un mineur	23790	31820
CODE DE LA SANTE PUBLIQUE			
Article L.1337-4 §I AL.2 (1 an emprisonnement, 50000€amende)	Inexécution d'une injonction prise sur le fondement du 1 ^{er} alinéa de l'article L.1331-24 : locaux ou installations présentant un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants	3629	31828
Article L.1337-4 §I AL.3 (1 an emprisonnement, 50000€amende)	Refus, 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	26537	31830
Article L.1337-4 §II (2 ans emprisonnement, 75000€amende)	Refus de déférer dans le délai fixé à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article L.1331-23 : sur-occupation	26538	31831
Article L.1337-4 §III AL.2 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	Refus de 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	3628	31827
Article L.1337-4 §III AL.3 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	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 (article L.1331-27) ou à compter de la mise en demeure (prise sur le fondement des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-26-1 : insalubrité)	22994	31829
Article L.1337-4 §III AL.4 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux (prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-28)	3619	31826
Article L.1337-4 §III AL.5 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	Remise à disposition de locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 – ou déclarés insalubres en application des articles L.1331-25 et L.1331-28)	1599	31825

assermentés dans des conditions fixées par décret.

Texte et Peines encourues	Comportement réprimé	Code NATINF personne physique	Code NATINF personne morale
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION			
Article L.511-6 §I (1 an emprisonnement, 50000€amende)	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)	25875	31838
Article L.511-6 §II AL.2 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	Fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril	25621	31837
Article L.511-6 §II AL.3 (3 ans emprisonnement, 100000€amende)	Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux (prise en application de l'article L.511-2- péril)	25876	31839
Article L.511-6 §II AL.3 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction de louer des locaux ou de les mettre à disposition (prise en application de l'article L.511-5 - péril)	25620	31836
Article L.521-4 §I AL.2 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Menace ou acte d'intimidation 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 (droit au relogement ou à un hébergement décent de l'occupant d'un local insalubre)	25871	31832
Article L.521-4 §I AL.2 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Fait de rendre impropres à l'habitation des locaux 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 (droit au relogement ou à un hébergement décent de l'occupant d'un local insalubre)	25872	31833
Article L.521-4 §I AL.3 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Perception d'un loyer ou de toute autre somme en contrepartie de l'occupation d'un logement, y compris rétroactivement, affecté d'une mise en demeure en raison de son caractère impropre à l'usage d'habitation	25873	31834
Article L.521-4 §I AL.4 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Refus de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire	25874	31835
Article L.123-3 §IV (1 an emprisonnement, 50000 €amende)	Refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter des travaux (travaux prescrits pour raisons d'insécurité) - établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27550	31840
Article L.123-3 §V (2 ans emprisonnement, 75000 €amende)	Location de chambre ou local dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation - établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27551	31841
Article L.123-3 §VI AL.2 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement dans le but d'en faire partir les occupants (arrêté visant à faire cesser l'insécurité) - établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27552	31842
Article L.123-3 §VI AL.3 (3 ans emprisonnement, 100000 €amende)	Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux (interdiction temporaire par le maire article L.123-3 §I AL.3)- établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement	27553	31843
Article L.111-6-1 (2 ans emprisonnement, 75000 €amende)	Mise en vente, en location ou à la disposition d'autrui de locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies à cet article L.111-6-1	25862	-
Article L.123-4 (3750 €amende)	Refus de fermer un établissement recevant du public non conforme aux règles de sécurité malgré une mise en demeure du maire ou du représentant de l'Etat dans le département d'avoir à se conformer à l'arrêté pris en application de l'alinéa 1 de cet article L.123-4	23938	

Annexe 3 Les peines complémentaires

Les peines complémentaires suivantes sont applicables aux **personnes morales et aux personnes physiques** :

- la confiscation des biens ayant servi à commettre l'infraction pour les infractions prévues par les articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette peine devient **obligatoire** sauf motivation contraire du tribunal¹.
- l'interdiction d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou d'acquérir un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement pour les infractions prévues par les articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. Cette peine devient également **obligatoire**, sauf motivation contraire du tribunal² et peut désormais être prononcée pour une durée maximale de 10 ans (pour les faits postérieurs à l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

En raison de leur caractère désormais **obligatoire**, il conviendra de veiller à requérir ces peines avec discernement ou à expliquer les raisons pour lesquelles elles paraissent ne pas devoir être prononcées (dès lors que les faits ont été commis après l'entrée en vigueur de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique).

- la confiscation en valeur du montant de l'indemnité d'expropriation lorsque les biens immeubles qui appartenaient au condamné au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique. Cette peine complémentaire, applicable aux infractions prévues par les articles 225-14 du code pénal, L. 1337-4 du code de la santé publique, L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, et créée par la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n'est applicable qu'aux faits postérieurs à son entrée en vigueur ;
- la confiscation générale du patrimoine à l'encontre des personnes déclarées coupables de la seule infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. Cette peine complémentaire, créée par la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n'est applicable qu'aux faits postérieurs à son entrée en vigueur.
- les confiscations fondées sur l'article 131-21 du code pénal peuvent également trouver utilement application en ce domaine. Dans ce cadre, les loyers peuvent être saisis au titre du produit indirect de l'infraction ou d'un autre fondement visé à cet article (en valeur, origine injustifiée, confiscation de tout ou partie du patrimoine), selon les modalités prévues aux articles 706-153 et suivants du code de procédure pénale.

Par ailleurs, **à l'encontre des seules personnes physiques**, les peines complémentaires suivantes peuvent également être requises :

- l'obligation d'accomplir un stage de citoyenneté (article 225-14 du code pénal) ;
- l'affichage ou diffusion de la décision prononcée (article 225-14 du code pénal) ;

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

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

- la fermeture, pour une durée de cinq ans au plus, ou à titre définitif, de l'un, de plusieurs ou de l'ensemble des établissements de l'entreprise appartenant à la personne condamnée (article 225-14 du code pénal) ;
- l'exclusion des marchés publics à titre définitif ou pour une durée de cinq ans au plus (article 225-14 du code pénal) ;
- l'interdiction d'exercer une fonction publique ou d'exercer l'activité professionnelle ou sociale dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise (article 225-14 du code pénal) ;
- l'interdiction d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une entreprise commerciale ou industrielle, ou une société commerciale (article 225-14 du code pénal) ;
- l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction (articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, article L. 1337-4 du code de la santé publique) ;
- La confiscation au profit de l'Etat de l'usufruit de tout ou partie des biens ayant servi à commettre l'infraction (articles L. 123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation, article L.1337-4 du code de la santé publique)³.

Afin d'assurer l'effectivité des peines complémentaires de confiscation exposées ci-dessus, les magistrats du ministère public devront veiller, dès le stade de l'enquête, à faire procéder aux saisies préalables des biens dont la confiscation est susceptible d'être prononcée.

A ce titre, la saisie pénale immobilière prévue aux articles 706-150 et suivants du code pénal est destinée à garantir l'exécution de la confiscation ultérieure.

Au cours de l'enquête de flagrance ou de l'enquête préliminaire, le juge des libertés et de la détention, saisi par requête du procureur de la République, peut autoriser, par ordonnance motivée, la saisie des immeubles dont la confiscation est prévue par l'article 131-21 du code pénal. Le juge d'instruction peut, au cours de l'information, ordonner cette saisie dans les mêmes conditions.

L'ordonnance est notifiée au ministère public, au propriétaire du bien saisi et, s'ils sont connus, aux tiers ayant des droits sur ce bien, qui peuvent la déférer à la chambre de l'instruction par déclaration au greffe du tribunal dans un délai de dix jours à compter de la notification de l'ordonnance. Cet appel n'est pas suspensif.

Les titulaires d'une créance hypothécaire inscrits au fichier immobilier doivent être considérés comme des tiers ayant des droits sur le bien, et doivent en conséquence se voir notifier la décision de saisie pénale prise par le magistrat ordonnant la saisie.

³ En pratique, le parquet souhaitant requérir une telle peine complémentaire est vivement invité à prendre l'attache préalable de l'AGRASC pour une analyse factuelle et d'opportunité. En effet, le prononcé de cette peine de confiscation de l'usufruit implique de fortes contraintes de gestion. En effet, d'une part, l'État ne pourra pas céder le bien dont il n'a que l'usufruit sans l'accord du nu-propriétaire (en l'espèce le condamné) et d'autre part il devra, en tout état de cause, restituer l'usufruit au nu-propriétaire au bout de 30 ans (article 619 c. civ.).

L'article 706-151 du code de procédure pénale dispose expressément que les formalités de publication (au bureau des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble) sont réalisées par l'AGRASC au nom du procureur de la République ou du juge d'instruction. La décision de saisie pénale immobilière ne devient opposable aux tiers qu'à compter de cette date. L'inscription de la saisie pénale immobilière demeure valable jusqu'à ce que soit prise une décision de mainlevée ou de confiscation définitive.

Il est recommandé de contacter l'AGRASC afin d'éviter toute difficulté susceptible de survenir dans le cadre de la mise en œuvre des mesures de saisies et de confiscations.

Annexe 4 Les principaux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne fait intervenir de nombreux acteurs. Ces derniers sont en général membres des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

Le sous-préfet référent :

Depuis la circulaire du DIHAL du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, les PDLHI doivent être présidés par un sous-préfet référent. Sa mission est de piloter le PDLHI et d'améliorer la coordination des différents services de l'État (cf. infra), d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet.

Les agences régionales de santé (ARS) :

Les ARS disposent d'une délégation du préfet pour préparer les arrêtés de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne (cf. annexe n°5). A ce titre, les agents des ARS effectuent des visites sur place pour constater l'existence d'une situation de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou des tiers. Ces agents préparent ensuite les dossiers nécessaires à la signature par le préfet des arrêtés de police administrative spéciale. Elles travaillent notamment en lien étroit avec les DDT (voir infra) pour l'application des arrêtés.

La direction départementale des territoires (et de la mer) DDT(M) et la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL) :

La DDT(M), pilotée par la DREAL, intervient, aux côtés de l'ARS et en soutien des collectivités publiques locales, pour apporter son expertise dans la réalisation des travaux d'office en cas de non-respect des prescriptions des arrêtés de police administrative spéciale et pour mettre en œuvre le recouvrement des frais avancés par l'État.

La DDT et la DREAL apportent par ailleurs des moyens d'observation, de connaissance du territoire et d'analyse pour guider l'action du PDLHI, dont la DDT assure fréquemment le secrétariat.

En Ile-de-France et dans les DOM, l'organisation de ces services est un peu différente.

La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) :

Les arrêtés de police administrative spéciale peuvent prononcer des interdictions temporaires ou définitives d'habiter. En cas de carence du propriétaire dans son obligation d'hébergement ou de relogement, la puissance publique peut se substituer. C'est à ce titre qu'interviennent les DDCS. Ces directions recherchent par exemple des solutions de relogement au sein du contingent préfectoral.

Les services de police/gendarmerie :

Les services de police et de gendarmerie interviennent à plusieurs titres :

- soit à titre administratif, pour assister les services de l'État et des collectivités publiques pour pénétrer dans les logements et constater les conditions d'occupation qui peuvent nécessiter la prise d'un arrêté de police administrative spéciale,
- soit à titre judiciaire, pour constater des infractions et diligenter les investigations pour rechercher des éléments de preuve.

Les pompiers (service départemental d'incendie et de secours) :

Les pompiers peuvent au cours de leurs interventions participer aux actions de repérage de l'habitat indigne et ainsi signaler aux services de l'État des situations qui mériteraient un examen.

La direction départementale des Finances publiques (DDFIP) :

La DDFIP est chargée du recouvrement auprès du propriétaire du bien concerné de l'astreinte administrative, désormais systématique au titre de l'article 194 de la loi ELAN, ainsi que des frais avancés par l'État et les collectivités publiques locales au titre des travaux et mesures exécutées d'office.

De plus, depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, il est possible, lorsqu'une enquête pénale est en cours, d'engager des poursuites fiscales au titre des revenus présumés issus de la mise à disposition de logements indignes à des fins d'habitation¹.

Les collectivités publiques locales :

Le maire dispose d'un pouvoir de police administrative générale conformément à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui lui permet d'intervenir face à un risque immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers.

Il dispose également de pouvoirs de police administrative spéciale (cf. annexe n°5) qui peuvent être transférés aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Par ailleurs, 208 communes disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui exerce des missions variées et intervient notamment dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne en effectuant les mêmes missions que l'ARS sur le territoire de la commune (préparation des arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne à la signature du préfet).

Les caisses d'allocations familiales (CAF) et les mutualités sociales agricoles (MSA) :

Les CAF et les MSA interviennent sur le champ de la non-décence. En effet, en cas de constat de non-décence, les allocations logement, dans l'hypothèse où elles étaient directement versées aux bailleurs, sont conservées par la CAF ou la MSA jusqu'à réalisation des travaux pour mettre fin à la situation de non-décence.

Une situation de non-décence peut mettre en évidence la nécessité d'une action au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

Le parquet :

Au sein de chaque Parquet existe un magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne depuis la circulaire n°CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007 relative à la présentation des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Ce magistrat est l'interlocuteur privilégié des administrations en ce domaine.

¹ Article 1649 *quater*-0 B *bis* du code général des impôts (article 185 de la loi ELAN).

L'association départementale d'information sur le logement (ADIL) :

Les ADIL ont pour mission « *d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial* » conformément à l'article L366-1 du CCH.

La délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) :

L'Anah, conformément à l'article L321-1 du code de la construction et de l'habitation, a pour mission de « *promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés, en particulier en ce qui concerne les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle participe à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à la lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration des structures d'hébergement* ».

En matière d'habitat indigne, l'Anah intervient sur le volet incitatif via un ensemble d'aides financières versées aux propriétaires pour réaliser des travaux. Elle intervient également en soutien des collectivités locales pour les aider à financer la réalisation des travaux en substitution des propriétaires défaillants. Elle intervient aussi pour financer le déficit d'opération dans le cadre des procédures de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre réparable et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Il s'agit de procédures pour lesquelles un immeuble ou un ensemble d'immeubles faisant l'objet de mesures de police administrative de lutte contre l'habitat indigne est approprié par la puissance publique dans le but d'être détruit ou rénové pour la production de nouveaux logements dans un objectif de mixité sociale.

Annexe 5

Les pouvoirs de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne du préfet, du maire et du président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et le constat des infractions associées (pouvoirs de police judiciaire)

I - Les pouvoirs de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne

Les pouvoirs de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne permettent à l'autorité publique compétente de prescrire au destinataire de l'arrêté de police (propriétaire, copropriétaire, exploitant...) la réalisation de travaux et/ou mesures nécessaires (hébergement, relogement) pour mettre fin au risque d'atteinte à la santé ou la sécurité des occupants.

Les procédures relevant du préfet sont décrites dans le code de la santé publique (CSP) et celles relevant du maire dans le code de la construction et de l'habitation (CCH)

A. Les pouvoirs de police administrative spéciale du préfet

Le préfet intervient au titre des procédures suivantes :

- **La police des locaux impropres par nature à un usage à des fins d'habitation** (L. 1331-22 et s. du CSP). Cette procédure, qui ne s'applique pas au cas du propriétaire occupant, vise à mettre fin à la mise à disposition à des fins d'habitation de locaux tels que des caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouvertures vers l'extérieur ainsi que des installations impropres à cet usage comme des abris de jardin, des cabanes, etc.

- **La police des locaux manifestement suroccupés** (L. 1331-23 et s. du CSP) vise à faire cesser les situations de suroccupation du logement organisées par le bailleur.

- **La police des locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite** (L. 1331-24 du CSP) vise à mettre fin aux nuisances pour les occupants occasionnées par les conditions dans lesquelles le local est utilisé¹.

- **La police de l'insalubrité** (L. 1331-26 et s. du CSP) vise le traitement des désordres présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins que les locaux soient destinés ou non à l'habitation. Il peut également intégrer des désordres qui concernent la sécurité².

- **La police de la lutte contre le risque saturnin** (L1334-1 et s. du CSP) vise à supprimer le risque d'exposition au plomb. Pour ce faire, le préfet adresse au propriétaire, au syndicat de copropriétaires ou à l'exploitant selon le cas une injonction de réaliser les travaux sous 1 mois (qui peut être porté à 3 mois en cas d'hébergement des occupants). A l'expiration du délai, l'État a l'obligation de se substituer.

- **Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel** (L1311-4 du CSP). Indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer un immeuble insalubre, cette procédure permet au maire et au préfet d'intervenir conjointement pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels³.

¹ A titre d'exemple, cette procédure sera applicable dans l'hypothèse d'un local situé au-dessus d'un atelier ou d'un commerce loué aux fins d'habitation dans lequel des gaines de ventilation non isolées en provenance des locaux professionnels circulent dans le logement.

² Les désordres fréquemment relevés dans ce cadre sont le mauvais raccordement au réseau d'évacuation des eaux usées, les infiltrations (toiture, gouttière) ou encore le mauvais entretien des parties communes.

³ Ainsi, le préfet peut-il par exemple intervenir auprès d'un exploitant d'un hôtel meublé qui a coupé l'alimentation en eau des chambres.

B. Les pouvoirs de police administrative spéciale du maire et du président d'EPCI (en cas de délégation du maire)

Le maire ou le président de l'EPCI (en cas de délégation du maire) intervient au titre des procédures suivantes :

- **La sécurité des établissements recevant du public à des fins d'hébergement** (L. 123-3 et s. du CCH).

Cette procédure vise au respect des règles de protection contre les risques de panique et d'incendie auxquelles les hôtels meublés sont soumis.

- **La sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation** (L. 129-1 et s. du CCH).

Cette procédure permet d'intervenir auprès du ou des propriétaires quand un ou plusieurs éléments d'équipement communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation - dont la liste est fixée par l'article R 129-1 du CCH - présente 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 procédure est spécifique, et se distingue de celle du péril car elle ne nécessite pas une dégradation du bâti ou des logements.

- **La police des édifices menaçant ruine** (L. 511-1 et s. du CCH).

Cette procédure vise le traitement des désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou à certains de ces éléments intérieurs ou extérieurs et présentant un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Pour plus de précisions sur l'ensemble des procédures susmentionnées, il convient de se rapprocher du pôle national de lutte contre l'habitat indigne. Ce dernier élabore des guides pratiques qui détaillent l'ensemble de ces procédures.

II - Les pouvoirs de police judiciaire des administrations spécialisées : le constat des infractions liées au non-respect des mesures prescrites par les arrêtés de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne

A. Le constat des infractions en matière de lutte contre l'habitat indigne prévues au code de la santé publique

Le constat des infractions prévues à l'article L. 1337-4 du CSP peut être effectué par des agents habilités et assermentés. En effet, l'article L. 1312-1 du code de la santé publique accorde aux fonctionnaires et agents du ministère de la santé, des Agences régionales de santé et des collectivités territoriales habilités et assermentés un pouvoir de recherche et de constatation des infractions prévues par ledit code en matière d'habitat insalubre. Ils peuvent également saisir ou exiger la communication de documents de toute nature propres à faciliter leurs vérifications ou encore procéder à un recueil de déclarations sur place ou sur convocation⁴.

Les modalités d'assermentation sont fixées par les articles R. 1312-1 et suivants du CSP.

⁴ La circulaire du 20 mars 2017 relative à l'audition de personnes soupçonnées par les fonctionnaires et agents dotés de pouvoirs de police judiciaire en vertu de lois spéciales a rappelé la distinction entre l'audition libre de suspect et le simple recueil de déclaration.

B. Le constat des infractions en matière de lutte contre l'habitat indigne prévues au code de la construction et de l'habitation

L'article L. 651-6 du CCH fixe le régime d'assermentation des agents municipaux devant le juge du tribunal d'instance compétent. L'article L. 651-7 du CCH prévoit que lesdits agents constatent les conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent. Les agents assermentés bénéficient d'un droit de communication auprès des administrations publiques compétentes pour obtenir tous renseignements nécessaires à l'accomplissement de leur mission de recherche et de contrôle des conditions d'occupation d'un logement.

De plus, en application de l'article L. 511-1 du code de la sécurité intérieure, les agents de police municipale sont chargés du respect de l'exécution des arrêtés pris par le maire et de constater leur non-respect.

Annexe 6
Liste des administrateurs judiciaires inscrits au titre de la spécialité civile

	CA	Nom du professionnel	Prénom	spécialité	Type d'exercice : à titre individuel associé salarié	Structure d'exercice du professionnel : Etude ou société	Domicile professionnel	Code postal	Commune
1	AIX EN PROVENCE	AVAZERI	Frédéric	spécialité civile	A titre individuel	SCP DOUHAIRE- AVAZERI	3 place Félix Baret	13006	MARSEILLE cedex 06
2	PARIS	AVEZOU	Jean- Christophe	spécialité civile	associé	SELARL A & M AJ Associés	5 boulevard de l'Europe	91050	EVRY CEDEX
3	TOULOUSE	BARON	Jean	spécialité civile	associé	SCP CAVIGLIOLI BARON FOURQUIE - CBF	10 rue Alsace Lorraine	31000	TOULOUSE
4	LYON	BAULAND	Eric	spécialité civile	associé	SELARL BCM	40 Rue de Bonnel	69484	LYON CEDEX 03
5	ROUEN	BEILLARD	Eugène	spécialité civile	A titre individuel	Etude Eugène BEILLARD	23 rue Georges Heuillard BP 1188	76064	LE HAVRE CEDEX
6	NÎMES	BERTHOLET	Bruno	spécialité civile	associé	SELARL DE SAINT- RAPT-BERTHOLET	121 rue Jean Dausset BP 41250	84911	AVIGNON CEDEX 9
7	RENNES	BIDAN	Christophe	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	27 cours Raphaël Binet Le Chéphren - B.P. 80927	35009	RENNES CEDEX
8	AIX EN PROVENCE	BIENFAIT	Stéphanie	spécialité civile	associée	SELARL BG & ASSOCIES	7 rue Dellile	06000	NICE

9	NÎMES	BLANC	Jean François	spécialité civile	associé	SELARL FHB	Avenue du Lot	48500	LA CANOURGUE
10	VERSAILLES	BLERIoT	Philippe	spécialité civile	associé	SELARL BLERIoT & ASSOCIÉS	50 rue Victor Hugo	95300	PONTOISE
11	DOUAI	BONDROIT	Jean Jacques	spécialité civile	A titre individuel	Etude Jean-Jacques BONDROIT	119 rue Jacquemars Gielée	59041	LILLE
12	REIMS	BORTOLUS	Alexandre	spécialité civile	société	SELARL PH CONTANT-B CARDON	7 rue Pithou	10000	TROYES
13	VERSAILLES	BOURBOULOUX	Hélène	spécialité civile	associée	SELARL FHB	TOUR CB 21 - 16 place de l'Iris	92040	PARIS LA DEFENSE
14	ROUEN	BOURGOIN	Yves	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	103 rue Martinville	76000	ROUEN
15	DIJON	BOURTOURAUlT	Rémy	spécialité civile	A titre individuel	Etude Rémy BOURTOURAUlT	12 boulevard Thiers	21000	DIJON
16	ROUEN	BRANCHU	Guillaume	spécialité civile	A titre individuel	Etude Guillaume BRANCHU	60 avenue Gustave Flaubert	76000	ROUEN
17	PARIS	BRIGNIER	Patrice	spécialité civile	associé	SCP PATRICE BRIGNIER	18 rue de Lorraine	93000	BOBIGNY
18	PARIS	BRUNET	Frédéric	spécialité civile	A titre individuel	Etude Frédéric BRUNET	1 allée Jacques Prévert	77100	MEAUX

19	LYON	BUISINE	Olivier	spécialité civile	associé	SELARL AJ UP	107 rue Servient	69003	LYON
20	PARIS	CABOOTER	Jérôme	spécialité civile	associé	SELARL AJLINK LABIS-CABOOTER	18 rue de l'Abreuvoir	77100	MEAUX
21	VERSAILLES	CARBONI	Charles-Henri	spécialité civile	associé	SELARL BCM	35-37 avenue Sainte Foy CS 90043	92522	NEUILLY SUR SEINE CEDEX
22	PARIS	CARDON	Benjamin	spécialité civile	associé	SELARL PH. CONTANT - B. CARDON	8 rue des Cordeliers BP 251	77100	MEAUX
23	PARIS	CAUCHEMEZ-LAUBEUF	Hélène	spécialité civile	A titre individuel	Etude Hélène CAUCHEMEZ-LAUBEUF	37 rue de Lafayette	75009	PARIS
24	TOULOUSE	CAVIGLIOLI	Christian	spécialité civile	associé	SCP CAVIGLIOLI BARON FOURQUIE (CBF)	10 rue Alsace Lorraine	31000	TOULOUSE
25	METZ	CHANEL	Pascale	spécialité civile	associée	SCP CHANEL-BAYLE	153 rue André Bisiaux ZAC de Solvay - Plateau de Haye	54320	MAXEVILLE
26	AIX EN PROVENCE	COLLET	Thierry	spécialité civile	A titre individuel	Etude Thierry COLLET	700 avenue de Tournamy	06250	MOUGONS
27	PARIS	CONTANT	Philippe	spécialité civile	associé	SELARL PH. CONTANT - B. CARDON	8 rue des Cordeliers BP 251	77100	MEAUX
28	VERSAILLES	COUTURIER	Gaël	spécialité civile	associé	SELARL FHB	TOUR CB 21- 16 place de l'Iris	92040	PARIS LA DEFENSE

29	NIMES	DE SAINT RAPT	Charles	spécialité civile	associé	SELARL DE SAINT-RAPT-BERTHOLET	121 rue Jean Dausset - Site AGROPARC BP 41250	84911	AVIGNON CEDEX 09
30	AMIENS	DECLERCQ	Gilbert	spécialité civile	associé	SELARL Eric ROUVROY et Gilbert DECLERCQ	1 square Saint Jean Rue Saint Auber	62000	ARRAS
31	VERSAILLES	DESHAYES	Nicolas	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	10 allée Pierre de Coubertin BP 722	78000	VERSAILLES
32	PARIS	DIDIER	Isabelle	spécialité civile	associée	SELARL CID & Associés	67 boulevard Lannes	75116	PARIS
33	RENNES	DOLLEY	Armel	spécialité civile	associée	SELARL AJ UP	44 rue du Gigant	44100	NANTES
34	PARIS	DUNOGUE-GAFFIE	Béatrice	spécialité civile	A titre individuel	Etude Béatrice DUNOGUE-GAFFIE	23 rue d'Hauteville	75010	PARIS
35	LYON	ETIENNE-MARTIN	Eric	spécialité civile	associé	SELARL AJ UP	228 rue Paul Gidon	73000	CHAMBERY
36	TOULOUSE	FOURQUIE	Luc	spécialité civile	associé	SCP CAVIGLIOLI BARON FOURQUIE (CBF)	10 rue Alsace Lorraine	31000	TOULOUSE
37	AIX EN PROVENCE	GAUTHIER	Gilles	spécialité civile	associé	SELARL BG & ASSOCIES	7 rue Dellile	06000	NICE
38	RENNES	GAUTIER	Sophie	spécialité civile	A titre individuel	Etude Sophie GAUTIER	111 boulevard de Lattre de Tassigny	35000	RENNES

39	VERSAILLES	GAY	Francisque	spécialité civile	associé	SELARL AJRS	3 avenue de Madrid	92200	NEUILLY SUR SEINE
40	AIX EN PROVENCE	GILLIBERT	Vincent	spécialité civile	associé	SCP GILLIBERT & Associés	24 rue Lulli	13001	MARSEILLE
41	PARIS	GLADEL	Vincent	spécialité civile	associé	SELARL GLADEL & Associés	47 bis avenue Bosquet	75007	PARIS
42	PARIS	GORINS	Charles	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	48 rue Lafayette	75009	PARIS
43	COLMAR	GUYOMARD DIT LEDAN	Nathalie	spécialité civile	associée	SELAS C.M. WEIL ET N. GUYOMARD	28 rue De Lattre de Tassigny	67300	SCHILTIGHEIM
44	PARIS	HOTTE	Pascal	spécialité civile	A titre individuel	Etude Pascal HOTTE	Tour Maine Montparnasse 33 avenue du Maine BP 121	75755	PARIS Cedex 15
45	RENNES	HUBBEN	César	spécialité civile	associé	SELARL A.J.I.R.E	72 boulevard Aristide Briand CS 80013	85036	LA ROCHE SUR YON Cedex
46	AIX EN PROVENCE	HUERTAS	Xavier	spécialité civile	A titre individuel	Etude Xavier HUERTAS	4 rue de l'Opéra	06359	NICE CEDEX 4
47	VERSAILLES	JEANNEROT	Philippe	spécialité civile	associé	SELARL AJRS	7 rue Jean Mermoz	78000	VERSAILLES
48	DOUAI	LABIS	Vincent	spécialité civile	associé	SELARL AJILINK LABIS-CABOOTER	316 avenue de Dunkerque	59130	LAMBERSAT

49	PARIS	LEBOSSE	Michèle	spécialité civile	A titre individuel	Etude Michèle LEBOSSE	47 bis avenue Bosquet	75007	PARIS
50	ROUEN	LOBRE-LEBOUCHER	Nathalie	spécialité civile	associée	SELARL FHB	64000 PAU	27400	LOUVIERS
51	PARIS	MANCEL	François-Nicolas	spécialité civile	associé	SELARL A & M AJ Associés	5 boulevard de l'Europe	91050	EVRY Cedex
52	COLMAR	MASCHI	Céline	spécialité civile	associée	SELARL AJAssociés	4 place des Martyrs de la Résistance BP 50387	68018	COLMAR
53	TOULOUSE	MEQUINION	Vincent	spécialité civile	associé	SELARL MEQUINION Vincent	12, rue Saint Bernard	31000	TOULOUSE
54	RENNES	MERLY	Erwan	spécialité civile	associé	SELARL A.J.I.R.E	6 cours Raphaël Binet - CS 76531	35065	RENNES CEDEX
55	LYON	MEYNET	Robert	spécialité civile	A titre individuel	Etude Robert MEYNET	128 rue Pierre Corneille	69003	LYON
56	VERSAILLES	MICHEL	Franck	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	10-12 allée Pierre de Coubertin BP 722	78000	VERSAILLES
57	FORT DE FRANCE	MIROITE	Alain	spécialité civile	associé	SELARL AJAssociés	Centre d'Aff. Agora Zac de l'Etang Z'abricots	97200	FORT DE FRANCE
58	PARIS	PHILIPPOT	Gérard	spécialité civile	A titre individuel	Etude Gérard PHILIPPOT	7 rue de Caumartin	75009	PARIS

59	LYON	PICARD	Maurice	spécialité civile	associé	SELARL AJ PARTENAIRES	22 rue du cordier - BP 107	01003	BOURG EN BRESSE
60	VERSAILLES	PIERRAT	Guy	spécialité civile	A titre individuel	Etude Guy PIERRAT	24 rue de Chanzy CS 20299	28008	CHARTRES CEDEX
61	CAEN	PIOLLET	Gérard	spécialité civile	A titre individuel	Etude Gérard PIOLLET	Résidence du Duc Guillaume 8 place Gardin	14000	CAEN
62	VERSAILLES	PRIGENT	Patrick	spécialité civile	associé	SELARL PATRICK PRIGENT	2 rue de Marly le Roi	78150	LE CHESNAY
63	AMIENS	RONGEOT	Jean	spécialité civile	A titre individuel	Etude Jean RONGEOT	28 rue Sire Firmin Leroux	80003	AMIENS CEDEX 1
64	ANGERS	ROUSSEAU	Vincent	spécialité civile	associé	SELARL AJ UP	2 rue de Bel Air	49 000	ANGERS
65	DOUAI	ROUVROY	Eric	spécialité civile	associé	SELARL Eric ROUVROY et Gilbert DECLERCQ	1 square Saint Jean Rue Saint Auber	62000	ARRAS
66	TOULOUSE	SAVENIER	Jean Jacques	spécialité civile	associé	SELARL SAVENIER & ASSOCIES	10 rue de la Croix Blanche	81000	ALBI
67	AIX EN PROVENCE	THOMAS	Nathalie	spécialité civile	associée	SCP EZAVIN-THOMAS	1 rue Alexandre mari	06300	NICE
68	PARIS	TULIER-POLGE	Florence	spécialité civile	A titre individuel	Etude Florence TULIER-POLGE	Rue René Cassin Immeuble Le Mazière	91000	EVRY

69	VERSAILLES	VALDMAN	Daniel	spécialité civile	associé	SELARL V & V ASSOCIES	8 impasse Jean-Claude Chabanne - CS 10207	95302	PONTOISE
70	TOULOUSE	VIGREUX	Sébastien	spécialité civile	A titre individuel	Etude Sébastien VIGREUX	8 rue du Poids de l'Huile	31000	TOULOUSE
71	RIOM	WAUTOT	Grégory	spécialité civile	associé	SELARL AJ UP	9 place de Jaude	63000	CLERMONT FERRAND
72	COLMAR	WEIL	Claude Maxime	spécialité civile	associé	SELAS C.M. WEIL ET N. GUYOMARD	28 rue De Lattre de Tassigny	67300	SCHILTIGHEIM
