

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.

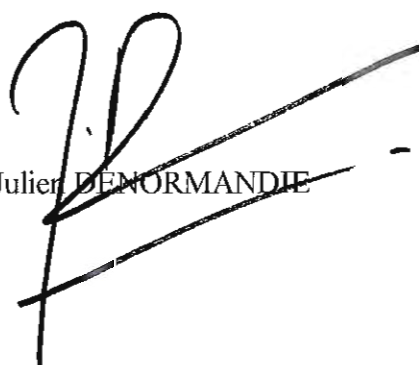
Il vous est demandé de bien vouloir veiller à la diffusion de la présente circulaire et de tenir informés la direction des affaires criminelles et des grâces (DACG), sous le timbre du bureau du droit économique, financier et social, de l'environnement et de la santé publique, la direction de l'habitat 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 large initial 'JD' followed by a cursive name, positioned above a horizontal line.

Julien DENORMANDIE