



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SECRETARIAT GÉNÉRAL
DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL DE PRÉVENTION DE LA DÉLINQUANCE

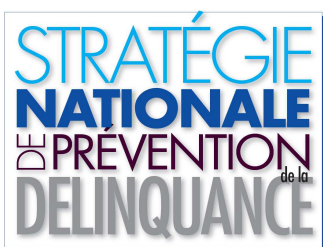


Approche globale de la tranquillité publique

Rôle et moyens des partenaires dans le domaine de l'habitat

Mai 2014





SOMMAIRE

Introduction

A. LES PRINCIPAUX ACTEURS DE LA PREVENTION DE LA DELINQUANCE ET LEUR ROLE RESPECTIF EN LA MATIERE.....	5
1. Le préfet.....	7
2. Le procureur de la République.....	7
3. Le maire.....	9
4. Le président du Conseil général.....	10
5. Le bailleur.....	10
B. DISPOSITIFS PREVENTIFS D'INTERVENTION POUR PRESERVER LA TRANQUILLITE.....	12
1. La médiation sociale.....	12
1.1. <i>La médiation sociale en matière de tranquillité publique.....</i>	<i>12</i>
1.2. <i>La place de la médiation dans la gestion urbaine de proximité.....</i>	<i>13</i>
2. La tranquillité résidentielle et le vivre ensemble dans les résidences....	15
2.1. <i>La sécurisation passive.....</i>	<i>15</i>
2.2. <i>La gestion de proximité.....</i>	<i>16</i>
2.3. <i>La présence des personnels de proximité.....</i>	<i>17</i>
2.4. <i>La gestion des troubles de jouissance.....</i>	<i>17</i>
2.5. <i>La contribution au « bien vivre ensemble ».....</i>	<i>19</i>
2.6. <i>Une veille sur la tranquillité résidentielle.....</i>	<i>19</i>
2.7. <i>L'observation des troubles à la tranquillité.....</i>	<i>20</i>
3. La prévention-insertion sociale.....	20
3.1. <i>La prévention spécialisée.....</i>	<i>20</i>
3.2. <i>La mise en œuvre des mesures de justice.....</i>	<i>21</i>
3.3. <i>Les troubles du comportement.....</i>	<i>21</i>
4. Partenariat en ZSP pour le « mieux vivre ensemble ».....	23

C. BOITE A OUTILS D'INTERVENTION POUR REpondre AUX ACTES S'INCIVILTES ET DE DELINQUANCE.....	25
1. Les atteintes à la tranquillité publique : Environnement et propreté.....	29
▪ Salissures, abandon d'objets et encombrants, jets de détrit.....	31
▪ Véhicules en stationnement abusif, véhicule abandonné, travaux sauvages de mécanique.....	33
2. Les atteintes à la tranquillité publique : Relations de voisinage.....	37
▪ Nuisances sonores.....	39
▪ Nuisances liées aux animaux.....	41
3. Les squats.....	45
▪ Squat de logements.....	47
4. Le détournement d'usage.....	49
▪ Dépôt d'armes, de produits stupéfiants et d'objets dangereux.....	51
5. L'occupation des parties communes d'immeubles.....	53
▪ Occupation abusive des parties communes d'immeubles.....	55
6. Les atteintes aux biens.....	59
▪ Graffitis sur immeuble et sur patrimoine.....	61
▪ Dégradations, destruction, détérioration à caractère volontaire, vandalisme.....	63
▪ Incendies volontaires, involontaires, sinistres.....	65
▪ Vol dans les parties communes et privatives.....	67
7. Les atteintes aux personnes.....	69
▪ Agressions verbales.....	71
▪ Agressions physiques.....	73

Introduction

Au quotidien, les conditions de vie des habitants dans certains territoires sont troublées et soumises à rude épreuve. Des nuisances récurrentes perturbent la tranquillité résidentielle et publique et polluent le « bien vivre ensemble ». Les situations critiques qui altèrent la qualité de vie sont à l'origine de tensions et de difficultés tant pour les habitants que pour les personnels de proximité des bailleurs qui en subissent directement les conséquences. L'usage abusif des espaces collectifs, la multiplication des agressions, les comportements malveillants, le bruit de voisinage et autres nuisances remettent en cause les règles de la vie collective, alimentent le sentiment d'insécurité et ne permettent pas de cohabiter en bonne intelligence.

Le présent guide méthodologique a pour objet d'aider le préfet, le parquet, le maire et autres élus locaux, les forces de sécurité intérieure, le bailleur, le médiateur ou autres intervenants associatifs à prévenir ces désagréments ou à rétablir la jouissance paisible des lieux, avant de recourir à la phase contentieuse. Il s'inscrit dans le cadre de la stratégie nationale de prévention de la délinquance 2013-2017 et vise à favoriser la mise en œuvre du programme d'actions pour améliorer la tranquillité publique.

Fruit d'une concertation entre les partenaires opérationnels qui travaillent en complémentarité et se rassemblent au sein d'instances locales, ce guide est destiné aux membres des CLSPD.

Il est l'occasion de souligner le rôle de chacun et de reconstituer les étapes d'interventions destinées à prévenir les risques, à tenter de résoudre à l'amiable les différends et conflits de voisinage, avant de s'engager dans un traitement judiciaire.

D'ores et déjà, il convient de rappeler que :

- L'État est garant de la sûreté et de la sécurité publique dans le cadre de sa mission régalienne.
- Le maire est garant de la tranquillité publique au sein de sa collectivité dans le cadre de ses prérogatives en matière de police administrative générale et spéciales, aussi bien à l'échelon communal qu'intercommunal.
- Le bailleur est garant de la tranquillité résidentielle, à ce titre, il est acteur de la tranquillité résidentielle et partenaire de la sécurité.

Leurs interventions reposent sur des pratiques, des outils et des procédures spécifiques mis en œuvre, conformément à la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, par un partenariat opérationnel, dont la complémentarité est essentielle.

L'enjeu étant d'adopter une démarche globale pour veiller à la tranquillité publique et résidentielle, ce guide apporte, sous un angle opérationnel, les précisions nécessaires pour faciliter la marche à suivre en cas de nuisances de voisinage réitérées.

En s'appuyant sur des exemples concrets et des initiatives locales susceptibles d'être adaptées, il s'agit d'explicitier le rôle respectif des acteurs locaux et de présenter les moyens d'action et la méthode dont chacun peut disposer, en amont, dans le champ de la prévention, avant de recourir à la voie judiciaire.

C'est l'occasion de rappeler les droits et obligations des bailleurs et des locataires, et surtout d'insister sur l'importance de la coopération entre les représentants de l'État, des collectivités territoriales, des bailleurs et des autres acteurs de proximité, dont le travail en synergie est fondamental et déterminant.

A. - LES PRINCIPAUX ACTEURS DE LA PREVENTION DE LA DELINQUANCE ET LEUR ROLE RESPECTIF EN LA MATIERE

Il s'avère opportun de rappeler brièvement les prérogatives des partenaires locaux de la prévention de la délinquance dont la complémentarité des compétences est essentielle. A cet égard, la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance privilégie une approche pragmatique. Elle place le maire au cœur du dispositif et renforce le rôle des acteurs opérationnels en leur proposant des outils au service d'une politique globale qui repose sur un partenariat dynamique.

1. Le préfet

Le préfet est l'autorité de police générale dans le département. C'est lui qui organise à l'échelon départemental la politique de sécurité. Il détient des pouvoirs de police administrative, c'est-à-dire l'ensemble des moyens juridiques, matériels et humains permettant le maintien de la tranquillité, de la sécurité et de la salubrité publiques. Il doit veiller au maintien de l'ordre public et à la sécurité des personnes et des biens.

Il a donc une compétence exclusive pour prendre les mesures relatives au bon ordre, à la sûreté et à la sécurité publiques dont le champ d'application dépasse celui de la commune. Il peut requérir la force publique à cet effet.

Dans le cadre des dispositions de la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, le préfet s'assure de la compatibilité des actions proposées et mises en œuvre par les collectivités territoriales et leurs établissements publics avec les orientations de la stratégie nationale et les actions du plan départemental de prévention de la délinquance, qu'il a arrêté à l'issue d'une concertation avec tous les acteurs locaux.

Sous l'autorité du **préfet**, garant du maintien de l'ordre et de la sécurité des personnes et des biens par ses pouvoirs de police administrative, et du **procureur de la République** par ses pouvoirs de police judiciaire, la **police et la gendarmerie** nationales doivent éviter les affrontements de jeunes et adultes perturbateurs entre eux. La lutte contre l'insécurité, contre les incivilités et les troubles à la tranquillité publique repose, en effet, sur la présence des forces de sécurité intérieure, dont le caractère dissuasif est fondamental. Elles s'impliquent au quotidien dans différents dispositifs (diagnostics de sûreté, prévention de la toxicomanie, information auprès des jeunes, aide aux victimes...) généralement adossés à un solide partenariat au niveau local.

Il revient à la police et à la gendarmerie nationales :

- d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- de prévenir les infractions.
- d'arrêter les auteurs d'infractions et les mettre à disposition de la justice.

Les responsables de la Police et de la Gendarmerie doivent informer les maires de toutes les infractions causant un trouble à l'ordre public commises sur le territoire de la commune. Cette information doit être donnée « sans délai ».

2. Le procureur de la République

L'autorité judiciaire occupe une place importante dans la prévention de la délinquance. Les parquets sont en premier lieu les animateurs et les coordinateurs de cette politique dans sa composante judiciaire. L'article 39-2 du code de procédure pénale dispose :

« Dans le cadre de ses attributions en matière d'alternative aux poursuites, de mise en mouvement et d'exercice de l'action publique, de direction de la police judiciaire, de contrôle d'identité et d'exécution des peines, le procureur de la République veille à la prévention des infractions à la loi pénale.

A cette fin, il anime et coordonne dans le ressort du tribunal de grande instance la politique de prévention de la délinquance dans sa composante judiciaire, conformément aux orientations nationales de cette politique déterminée par l'État, telles que précisées par le procureur général en application de l'article 35.

Il est également consulté par le représentant de l'État dans le département avant que ce dernier n'arrête le plan de prévention de la délinquance. »

Le procureur de la République participe donc aux dispositifs locaux de prévention de la délinquance. Il anime et coordonne sur son ressort le volet judiciaire de la politique de prévention de la délinquance conformément aux orientations nationales imposées par l'État. Il est en relation régulière avec les maires de son ressort et peut mener avec eux une action partenariale.

Le procureur doit informer le maire, à sa demande, des classements sans suite, des mesures alternatives aux poursuites ou des poursuites relatives aux infractions ayant troublé l'ordre public local. Il est également informé, à sa demande, des jugements devenus définitifs ou des appels interjetés concernant ces infractions (article L.132-3 du Code de la sécurité intérieure).

Le maire doit également être informé des suites données aux infractions qu'il a dénoncées sur le fondement de l'article 40 du Code de procédure pénale (article 40-2). Il est informé, à sa demande, des jugements devenus définitifs ou des appels interjetés concernant ces infractions (article L.132-2 du Code de la sécurité intérieure).

Le procureur de la République peut porter à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale toutes les mesures ou décisions de justice, civiles ou pénales, dont la communication paraît nécessaire à la mise en œuvre d'actions de prévention, de suivi et de soutien, engagées ou coordonnées par l'autorité municipale ou intercommunale (article L.132-2 du Code de la sécurité intérieure).

Par ailleurs, placées sous l'autorité du procureur de la République et du président du Tribunal de grande instance où elles sont implantées, les **maisons de justice et du droit (MJD)** sont destinées à favoriser le partenariat entre magistrats, élus, policiers, gendarmes, associations et travailleurs sociaux. Développées dans le cadre des CLS, elles assurent dans les quartiers des grandes agglomérations une présence judiciaire de proximité, concourent à la prévention de la délinquance et à l'aide aux victimes, et garantissent aux citoyens un accès au droit.

En matière civile, elles contribuent à régler les litiges du quotidien en mettant en place des procédures de règlement amiable des conflits.

Leur rôle peut être déterminant dans le cadre des problèmes de cohabitation conflictuelle au sein de l'habitat collectif.

3. Le maire

Comme le rappelle le « livret du maire », actualisé en 2013, le maire pilote la politique locale de prévention de la délinquance, est responsable de l'animation et de la coordination sur le territoire de sa commune de cette politique.

Il dispose d'une compétence propre en matière de prévention de la délinquance liée notamment à ses pouvoirs de police. Face à l'évolution des problématiques sociétales, auxquelles il est confronté, il joue un rôle actif d'intervenant de proximité dans de nouveaux champs d'action (lutte contre les incivilités et les troubles à la tranquillité publique, responsabilisation des parents, etc.).

Il peut ainsi intervenir dans des domaines jusqu'alors réservés à d'autres autorités partenaires :

- dans le champ du respect des règles ;
- dans le domaine de l'action sociale et éducative.

Ses pouvoirs sont de trois ordres :

- de police générale, avec pour objet l'exécution des lois et des règlements ainsi que les mesures de sûreté générales. Le maire agit en tant qu'agent d'État, sous l'autorité du préfet qui peut se substituer à lui.
- de polices spéciales, incluant la police municipale, avec pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique.
- d'officier de police judiciaire et officier d'état-civil, exercés sous la surveillance du procureur de la République.

Rappelons que les compétences, l'organisation et le fonctionnement de la **police municipale** trouvent leur base légale dans la loi n°99-291 du 15 avril 1999, codifiée dans le code des communes (articles L.412-49 et suivants) et dans le Code général des collectivités territoriales (articles L.2212-5 et suivants, articles R.2212-11 et suivants).

La doctrine d'emploi du service de police municipale relève du maire. L'article L.511-1 du code de la sécurité intérieure dispose à ce titre :

« Sans préjudice de la compétence générale de la police nationale et de la gendarmerie nationale, les agents de police municipale exécutent, dans la limite de leurs attributions et sous son autorité, les tâches relevant de la compétence du maire que celui-ci leur confie en matière de prévention et de surveillance du bon ordre, de la tranquillité, de la sécurité et de la salubrité publiques. (...) ».

Des conventions de coordination entre les forces de sécurité intérieure de l'État (police et gendarmerie nationales) et le service de police municipale peuvent être conclues localement, qui déterminent la nature et les lieux d'intervention de la police municipale. Ainsi, des missions d'ilotage et de prévention de proximité sont parfois effectuées en étroite liaison avec la police nationale ou la gendarmerie.

En outre, pivot du dispositif de prévention de la délinquance au niveau local, le maire dispose d'un accès à des informations dans les champs policier et judiciaire, en matière d'action sociale et éducative, et dans le domaine scolaire.

Pour exercer ses missions de prévention de la délinquance, le maire doit entretenir des relations étroites avec les services de l'État et les autres collectivités territoriales, tout

particulièrement le préfet, qui préside¹ le conseil départemental de prévention de la délinquance, d'aide aux victimes et de lutte contre la drogue, les dérives sectaires et les violences faites aux femmes.

4. Le président du Conseil général

Dans le cadre des missions sociales dévolues au conseil général, le président du conseil général a des prérogatives spécifiques en matière de protection de l'enfance. Il lui revient de traiter l'ensemble des situations d'enfants en danger depuis la loi du 5 mars 2007 portant réforme de la protection de l'enfance. L'évaluation de certaines situations ne peut se faire qu'avec l'aide des bailleurs sociaux parfois les mieux à même d'identifier les familles en grande détresse. Il met en place des dispositifs de prévention spécialisée dans son département.

A cette fin, des protocoles sont établis entre le président du Conseil Général, le représentant de l'État dans le département, les partenaires institutionnels concernés et l'autorité judiciaire en vue de centraliser le recueil des informations préoccupantes au sein d'une cellule de recueil, de traitement et d'évaluation de ces informations.

Son rôle est, par ailleurs, essentiel pour participer au déploiement du dispositif des intervenants sociaux en commissariat et en gendarmerie.

En outre, placé sous la responsabilité conjointe du préfet et du président du Conseil Général, le Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) décline et coordonne les différentes mesures et dispositifs contribuant à la mise en œuvre du droit au logement.

Enfin, toujours dans le domaine de l'habitat social, signalons la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) créée souvent par arrêté conjoint du préfet et du président du Conseil général. Elle fonctionne en commission plénière ou en groupes techniques d'arrondissement. Ces derniers sont compétents pour examiner toute situation concernant des ménages menacés d'expulsion pour lesquels le travail partenarial n'a pu aboutir.

5. Le bailleur

Bien que non mentionné spécifiquement dans la loi, le bailleur fait partie des acteurs non institutionnels dont le rôle est fondamental pour garantir le bien vivre ensemble qui repose sur un respect mutuel de règles formalisant les rapports locatifs.

La recrudescence des actes de malveillance et des incivilités et l'augmentation des tensions se traduisent par une préoccupation sécuritaire des habitants mais aussi des personnels de proximité. Ces faits perturbateurs au quotidien amènent les bailleurs sociaux à s'organiser et à suivre les conséquences sur leur personnel et sur leur patrimoine. C'est toute la question du « vivre ensemble » qui est interpellée.

S'il est directement concerné par la sécurité de ses ensembles immobiliers, le bailleur a pour mission d'assurer la jouissance paisible et d'éviter les risques portant atteinte à la tranquillité et la sécurité des personnes et des biens.

A cet égard, la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 contient les principales dispositions régissant les droits et obligations du bailleur mais également du locataire.

¹ Le président du conseil général et le procureur de la république en sont vice-présidents

Le contrat de bail permet de formaliser ces relations bailleurs-locataires et le règlement intérieur en complète les dispositions.

Ainsi, le **bailleur** est-il tenu de satisfaire aux obligations suivantes :

- délivrer au locataire un logement décent et en bon état d'usage
- assurer au locataire la jouissance paisible des lieux
- entretenir les parties communes de l'immeuble
- communiquer le contrat de location actualisé
- remettre au locataire le règlement intérieur annexé au contrat de bail signé et l'afficher dans les entrées d'immeubles
- informer (par voie d'affichage notamment) les résidents de l'installation et de l'équipement de dispositifs de sécurité et/ou de protection dans l'immeuble (vidéoprotection des parties communes, portes coupe-feu, détecteurs de fumées...)

En vertu de l'article L271-1 du Code de la sécurité intérieure, les bailleurs ont une obligation de « *prendre les mesures permettant d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux* », en l'occurrence :

- un éclairage permettant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et leurs parties communes, en particulier des parcs de stationnement intérieurs
- un système permettant de réserver l'accès aux parties communes aux résidents et aux personnes habilitées ou autorisées
- un dispositif spécifique permettant de limiter l'accès aux caves et aux parcs de stationnement intérieurs à leurs usagers et aux personnes habilitées

Le **locataire**, quant à lui, est soumis à des obligations, notamment :

- payer le loyer et les charges
- jouir paisiblement des lieux, se comporter raisonnablement et s'abstenir de toute nuisance sonore ou autre susceptible de gêner ses voisins
- respecter l'usage du logement et des parties communes, prévu dans le contrat de location, et en conformité avec le règlement intérieur et tout accord collectif
- souscrire une assurance contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et remettre au bailleur tous les ans une attestation de l'assureur
- restituer les lieux en bon état en fin de bail, ou en l'état où il l'a reçu
- réparer les dégradations résultant des dommages causés par un tiers qu'il a introduit et dont il est responsable

Le règlement intérieur complète le contrat de bail et son non-respect constitue un élément supplémentaire pour le bailleur pour entamer les procédures amiables, précontentieuses et contentieuses.

Au-delà de ces obligations légales, réglementaires et contractuelles, des **chartes de bon voisinage**, peuvent être mises en œuvre pour favoriser le « mieux vivre ensemble ».

Étant amené à assurer la jouissance paisible des lieux dans les immeubles (parties privatives et parties communes), le bailleur joue un rôle décisif en tant qu'acteur de proximité. Il est ainsi inséré dans un maillage de responsabilités aux côtés de ses partenaires.

L'habitat social fait l'objet d'une attention particulière au sein des CLSPD/CISPD ou des groupes de travail dédiés, des contrats de ville et autres dispositifs.

B. – DISPOSITIFS PREVENTIFS D'INTERVENTION POUR PRESERVER LA TRANQUILLITE

Avant d'engager l'ensemble des acteurs dans une procédure civile et/ou pénale et afin d'anticiper toute situation de tension voire de crise, il importe pour ces acteurs de terrain d'être présents, d'user du dialogue, de persuasion et des outils existants.

1. La médiation sociale

1.1 La médiation sociale en matière de tranquillité publique

La **médiation sociale en matière de tranquillité publique**² occupe aujourd'hui une place importante dans les politiques locales de prévention de la délinquance. En plein essor, elle constitue un outil de « déminage des conflits ». Elle est largement reconnue comme un mode alternatif et efficace de résolution des tensions entre concitoyens et de mise en relation entre les populations des quartiers et les institutions. Elle est un moyen parmi d'autres de lutte contre les incivilités et le sentiment d'insécurité.

Elle entre en jeu et ne peut être mise en place qu'à condition d'être portée soit par la collectivité locale, soit par le bailleur, notamment dans le cadre de projet de territoire.

La circulaire conjointe des Secrétariats généraux du Comité interministériel des villes et du Comité interministériel de prévention de la délinquance du 20 mars 2012 fait de la médiation sociale l'un des moyens d'intervention prioritaires de la prévention de la délinquance dans les quartiers de la politique de la ville et préconise le renforcement de la qualification des agents de médiation.

En effet, les médiateurs en charge de la tranquillité publique et résidentielle interviennent à un niveau infra-pénal, de manière préventive et sans pouvoir coercitif ce qui les distingue notamment des agents de sécurité publique ou privée. Ils ont vocation à désamorcer et à apaiser les situations conflictuelles par le dialogue.

Leur présence favorise le sentiment de sécurité. Les médiateurs vont à la rencontre des habitants, se font connaître et reconnaître des populations en général, plus particulièrement des publics fragilisés ou isolés afin d'aller au devant des besoins latents à révéler ou exprimés. Cette démarche rassure les habitants, prévient les incivilités par une présence préventive sur l'espace public, permet d'informer et d'orienter les habitants vers les différents services.

Ils rappellent aussi et font vivre les règles du bien vivre ensemble et avertissent les personnes des conséquences d'un manquement aux règles de vie collectives.

Programme Adultes-relais

La médiation sociale en lien avec le champ de la tranquillité publique et résidentielle s'inscrit aussi parmi les priorités du programme Adultes-relais qui concourt ainsi à la prévention de la délinquance.

L'**interface** jouée par les adultes-relais, entre les jeunes, leurs parents, les éducateurs et les institutionnels concernés (bailleurs, municipalités) peut faciliter la remobilisation de ces jeunes. L'espace de médiation, et le lien de confiance progressivement créé permettent notamment de connaître ces jeunes, de mieux répondre à leurs préoccupations en leur proposant des possibilités d'accompagnement spécifiques (insertion professionnelle, formation, lutte contre le décrochage scolaire, chantier éducatif, programme de réussite éducative...).

² Cf. Guide sur « la médiation sociale en matière de tranquillité publique » de juin 2012, élaboré conjointement par les Secrétariats généraux du Comité interministériel de prévention de la délinquance et du Comité interministériel des villes, disponible sur le site <http://www.prevention-delinquance.interieur.gouv.fr>, dans la rubrique « Les outils du maire ».

1.2 La place de la médiation dans la gestion urbaine de proximité

La médiation dans l'espace public a vocation à s'inscrire pleinement dans les démarches de gestion urbaine de proximité, dont la tranquillité publique et résidentielle fait partie intégrante. Les équipes de médiation sociale doivent avoir toute leur place dans la gestion urbaine de proximité qui comprend un volet tranquillité publique. En ce sens, il est fortement recommandé que les médiateurs participent aux « diagnostics en marchant », aux « marches exploratoires de femmes » dont le principe de généralisation a été décidé dans les quartiers de la politique de la ville par les comités interministériels des villes et de l'égalité entre les femmes et les hommes.

Dans cet esprit partenarial qui prend en compte largement la parole des résidents, le bailleur social peut également inscrire cette approche participative dans la stratégie de gestion de son parc immobilier dans un objectif de « tranquillisation » des espaces collectifs.

Les champs de la médiation dans les espaces ouverts au public et dans l'habitat social sont étroitement liés et peuvent faire l'objet d'une approche globale territorialisée avec les autres acteurs de terrain (gardiens d'immeubles, agents techniques...).

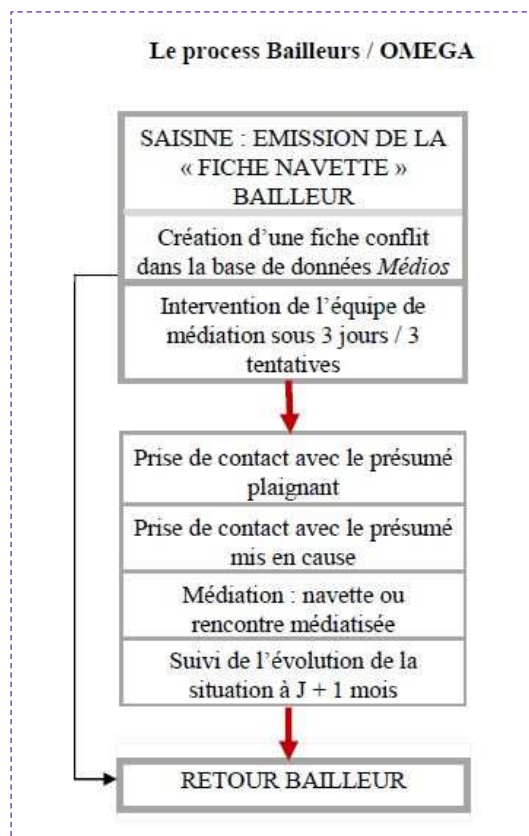
Incontestablement, la médiation contribue à la restauration du lien entre locataires et bailleurs. Elle concourt à la résolution des certains dysfonctionnements dans la gestion du parc social et permet de renouer le dialogue entre les résidents.

3 bailleurs sociaux de la Charente, mandatent un tiers indépendant, OMEGA, qui assure les missions de gestion de conflit par des processus de médiation directe ou indirecte.³



Angoulême

Depuis 10 ans, le Groupement d'Employeurs OMEGA travaille en étroite collaboration avec les 3 bailleurs sociaux du département de la Charente (*Logélia Charente, OPH de l'Angoumois et Vilogia le Foyer*).



³ Fiche en annexe

L'action des médiateurs sur le terrain peut d'autant plus être décisive qu'ils interviennent en amont pour désamorcer et résoudre les conflits et les troubles de voisinage⁴. Ils agissent tant sur les conflits observés sur les espaces ouverts au public, que sur sollicitation directe d'un habitant ou d'un partenaire. Dans ce dernier cas, ils interviennent soit en rencontrant séparément chacun des protagonistes, soit en organisant une rencontre directe entre les habitants.

En restaurant le dialogue et en repérant les dégradations, le médiateur exerce une fonction de veille et joue un rôle d'apaisement qui sécurise les habitants. Il travaille avec les services compétents pour trouver une solution adaptée aux difficultés rencontrées et sa pratique de terrain s'inscrit dans le cadre des démarches de gestion urbaine de proximité, dont la tranquillité publique fait partie intégrante. Il peut en outre intervenir de façon spécifique durant la nuit.

Il importe donc que les médiateurs soient connus des autres partenaires et que leurs missions soient parfaitement coordonnées avec celles des autres acteurs de proximité tels que les gardiens d'immeubles, agents techniques, les forces de sécurité intérieure, les équipes de prévention spécialisée, les travailleurs sociaux, les délégués du préfet ou encore les services municipaux.

Depuis près de 20 ans, la médiation sociale s'est développée, structurée, professionnalisée. Sur la base d'une approche active, les médiateurs sociaux sont autant de relais qui effectuent un travail de cohésion sociale.

Il est important de rappeler les prérequis nécessaires à une médiation sociale de qualité :

- **Intégrer la médiation sociale dans un projet de territoire** : par la mise en place d'une gouvernance partagée incluant l'ensemble des acteurs, dont les bailleurs sociaux, y compris avec leurs propres dispositifs interne ou inter-organismes. Cette logique territoriale doit permettre à l'ensemble des acteurs locaux qui le souhaitent de s'engager dans un processus de reconnaissance mutuelle, d'échanges, de coopération. Elle favorise une mutualisation des moyens et une optimisation des ressources, assurant ainsi la mise en œuvre cohérente des actions développées sur un même territoire.
- **Professionnaliser les acteurs** : La qualification est un enjeu majeur des structures de médiation sociale. La qualité des interventions dépend de la capacité des médiateurs à apporter, dans les champs d'activités dévolues à la médiation sociale, une réponse pertinente et évolutive. Cette professionnalisation⁵ permet aussi de bien fixer le cadre des interventions des médiateurs, ses limites au regard des autres acteurs (police, éducateurs spécialisés, ...).
- **Rendre visible la médiation sociale** : Un nombre limité de médiateurs sur un territoire ne rend pas visible la médiation sociale et souvent la dessert. Les médiateurs sociaux doivent intervenir en binôme⁶, voire trinôme suivant les territoires. Les acteurs locaux, comme les élus et les bailleurs sociaux participeront au cofinancement de la médiation sociale si le service rendu est réellement efficace et apporte une plus-value au territoire. C'est tout l'enjeu de l'évaluation, partagée, de l'utilité sociale de la médiation sociale.

⁴ En annexe : schéma de procédure expérimentale de gestion des conflits de voisinage de l'OPAC du Rhône Saint-Fons

⁵ Cette professionnalisation s'est concrétisée depuis 2004 par la création de diplômes généralistes de niveau V et IV. D'autres diplômes universitaires (licences professionnelles de médiation sociale, master de droit mention médiation, par exemple) existent aussi et une filière se profile progressivement.

⁶ Couvrir l'ensemble des besoins d'un territoire, nécessite l'intervention d'un binôme pour 5000 habitants.

- **Un partenariat étroit entre médiateurs sociaux et autres acteurs de terrain :** Les structures de médiation travaillent en réseau avec les différents partenaires de proximité. Leur action est efficace si elle s'articule avec celle d'autres acteurs, dont les bailleurs sociaux. A la différence de nombreux autres acteurs, la médiation sociale a une entrée territoriale et non sectorielle ou par public. Son expertise généraliste permet une réorientation adaptée vers les spécialistes.

Les médiateurs constituent l'un des maillons de la chaîne de tous les acteurs. Ils contribuent à décroiser les secteurs d'activités et facilitent les relations entre interlocuteurs.

La médiation ne peut régler à elle seule l'ensemble des problématiques, elle inscrit son action dans une démarche de co-construction permettant aux autres acteurs de prendre le relais lorsqu'elle n'a pu aboutir.

2. La tranquillité résidentielle et le vivre ensemble dans les résidences

Le métier de bailleur social est amené aujourd'hui à intégrer diverses questions liées à la sécurité dans son organisation globale. Il ne s'agit pas, pour le bailleur, d'entrer dans le champ de la sécurité qui appartient aux missions régaliennes de l'État, mais de participer d'une part aux différents dispositifs mis en place (CISPD, contrat de cohésion sociale, cellule de veille...), d'autre part de travailler en partenariat avec les différents acteurs de la sûreté sur les questions de tranquillité publique et résidentielle.

Les bailleurs assurent la tranquillité résidentielle de leurs locataires par leurs actions de proximité et de gestion sociale.

Lorsque leurs interventions peuvent s'inscrire dans le cadre d'une stratégie partenariale de tranquillité/sécurité, elles concourent au renforcement de l'action coordonnée entre des partenaires opérationnels complémentaires.

Au sein de ces partenariats de proximité, les bailleurs sociaux contribuent à la prévention de la délinquance, à la tranquillité et à la sécurité par leurs actions conduites dans le champ de leurs responsabilités de gestionnaire et acteur social.

[2.1 La sécurisation passive](#)

Une démarche de prévention situationnelle vise à contribuer par des aménagements adaptés à réduire le risque du « passage à l'acte ». Dans les travaux patrimoniaux, les bailleurs prennent en compte la dimension sécurité. Pour les opérations faisant l'objet d'une étude de sécurité publique (ESP), les bailleurs veillent à la mise en œuvre des préconisations des sous-commissions chargées d'arbitrer les projets.

Dans certains sites les bailleurs sociaux sollicitent les référents sûreté de la police et de la gendarmerie nationales et s'appuient sur leur diagnostic afin de recueillir des conseils éclairés en ce domaine.

Des travaux de sécurisation d'immeuble accompagnent les résidentialisations et les réhabilitations. Dans certains lieux la vidéoprotection ciblée ou en lien avec les actions des collectivités locales peut conforter la sécurisation des lieux.

2.2 La gestion de proximité

La gestion de proximité contribue à prévenir les atteintes aux personnes et aux biens et de lutter contre le sentiment d'insécurité.

Par ailleurs, les aménagements techniques concourent à une pérennisation des équipements. Les services internes, notamment la maintenance, doivent être informés des dégradations afin d'apporter des réponses techniques réactives et adaptées (nature des matériaux employés, niveau de résistance des éléments techniques, etc...).

des règles sont à respecter
“Pour mieux vivre ensemble”
routerois des tolérances sont possibles...

La convivialité :

- Je salue et respecte mes voisins ;
- Je suis solidaire, je propose mes services aux voisins ;
- Je respecte la tranquillité des voisins :
 - en modérant le son de la télévision et de la musique ;
 - en ne claquant pas les portes dans les parties communes ;
 - en évitant chez moi les chaussures à talons ;
 - en veillant à ce que mes enfants ne causent aucun dérangement.
- Je ne stationne pas sur les places réservées aux personnes en situation de handicap ni sur celles qui ne me sont pas attribuées ;
- Je ne fume pas dans les halls, escaliers et ascenseurs.

“Un sourire, ça ne coûte rien !”

La propreté et l'environnement :

- Je respecte le travail de mon gardien et de mes voisins car ils prennent soin de ma résidence ;
- Je veille à la propreté des parties communes et des halls que je n'encombre pas ;
- Je dépose, en les triant, mes déchets dans les bacs à disposition ;
- Je respecte les fleurs, les arbres et massifs ;
- Je suis sensible aux actions pouvant me faire économiser des charges ;
- Je ne jette rien par la fenêtre ;
- Je ne touche pas aux étiquettes des portes et des boîtes aux lettres.

“Le tri sélectif, c'est l'affaire de tous !”

La sécurité :

- Je reste vigilant envers ceux à qui je donne accès à la résidence ;
- Je circule lentement dans les parkings ;
- Je veille à ce que mes enfants ne jouent pas près ou sur les parkings ;
- Je ne bloque pas les issues de secours, ni les autres voies de circulation ;
- Je ne stationne pas sur les trottoirs ;
- Je n'endommage pas les installations placées pour ma sécurité.

“La sécurité, c'est l'affaire de tous !”

Mais vivre en bon voisin, c'est :

- Tolérer quelques sonorités verbales et musicales lors de réceptions familiales ou amicales, cela sans exagération ;
- Accepter l'ouverture temporaire de la porte d'entrée de la résidence en cas de déménagement ou de situations exceptionnelles (secours, accès aux personnes à mobilité réduite) ;
- Comprendre que des enfants puissent se réunir et jouer à proximité de la résidence ;
- Accepter que des travaux soient réalisés dans la journée (hors soirées, Dimanche et Jours fériés).

“Le respect se cultive au quotidien !”

Les animaux :

- Je veille à ce que les animaux domestiques :
 - n'importunent pas mes voisins, de jour comme de nuit ;
 - ne salissent ni la résidence ni les alentours ;
- Je ramasse les déjections de mon animal ;
- J'essuie ses pattes dès qu'il franchit le seuil de la résidence ;
- Je le tiens en laisse afin qu'il n'erre pas seul et lui mets, si nécessaire, sa muselière.

“Tout animal est le reflet de son maître !”

OPH DE CALAIS

2.3 La présence des personnels de proximité

Gardiens, agents de nettoyage, agents d'accueil, et autres personnels de proximité veillent au bien-être et aux bonnes conditions d'accueil et de propreté des immeubles. Ils participent de la lutte contre le sentiment d'insécurité.

Ces personnels de proximité peuvent :

- d'une part, subir des actes liés à l'insécurité et être directement victimes d'agressions verbales et physiques
- d'autre part être confrontés à une surcharge de travail pour réparer les conséquences des infractions et actes de malveillance (incendies, tags, salissures...). Il peut aussi en résulter un sentiment d'irrespect de leur travail.

Certains bailleurs mettent à disposition de leurs personnels des dispositifs de gestion des conflits, de gestion de crise ainsi que des formations⁷ à la « *gestion du stress et de compréhension des troubles comportementaux* » dans les situations difficiles.

2.4 La gestion des troubles de jouissance

Lorsque la jouissance paisible des lieux fait l'objet de troubles et/ou nuisances, le bailleur dispose de différents moyens d'intervention :

- Le bailleur :

- reçoit le locataire en titre, dans le cadre d'une action amiable
- l'informe du comportement perturbateur des personnes dont il a la responsabilité
- lui rappelle ses obligations légales, réglementaires et contractuelles
- tente de trouver avec lui des solutions pour que les troubles cessent et/ou lui propose d'assumer la réparation du préjudice subi
- formalise cet entretien sous forme de protocole
- entame les procédures pour troubles de jouissance

Lorsque la phase amiable a échoué et que le trouble perdure, le bailleur engage une action judiciaire qui peut être, selon les situations, de nature civile ou pénale.



Il peut s'appuyer sur les locataires ou leurs représentants, constitués en association reconnue par la loi, pour construire le vivre ensemble, et les amener à être acteurs citoyens de leur cadre de vie (petits déjeuners locataires, fête des voisins...).

⁷ En annexe : fiche « Gestion de proximité » d'AFPOLS

LA SEMAINE de LA COURTOISIE

9 au 13 Décembre 2013



ARDEUILLEDES
AB-Habitat

COuRTOISIE



Engagement N°1
Pour mieux nous comprendre,
restons courtois.



Engagement N°2
Pour mieux vous répondre,
écoutons-nous.



Engagement N°3
Pour une relation de confiance,
respectons la confidentialité.



Engagement N°4
Pour une plus grande efficacité,
faites confiance
à nos compétences.

2.5 La contribution au « bien vivre ensemble »

Le bailleur peut apporter des contributions complémentaires au bien vivre ensemble :

- matérielles (mise à disposition de locaux et d'équipement)
- financières (subventions aux associations ou aux activités de proximité concernant le patrimoine qu'il gère)
- culturelles (participation à des visites de musées, à des sorties, des spectacles... proposées par les associations représentatives)
- éducatives (stages, chantiers, programme ville-vie-vacances)
- insertion (chantier-école, chantier d'insertion, clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux...)

2.6 Une veille sur la tranquillité résidentielle

La prégnance des problèmes de sécurité/tranquillité dans certains ensembles immobiliers amène les organismes concernés à organiser une veille sur la tranquillité résidentielle qui se traduit de quatre manières :

- Une veille patrimoniale et technique en lien avec les enjeux de prévention situationnelle et d'atteinte à leur patrimoine
- Une veille sur les personnels afin de diffuser des recommandations sur les politiques de sécurité auprès des agents de l'organisme, garantir leur protection et celle des habitants
- Une contribution active au sein des cellules de veille du CLSPD afin de sensibiliser les acteurs de la prévention, maire, préfet, commissariats de police ou brigades de gendarmerie et les procureurs sur la situation du quartier
- Une implication au sein du contrat lié à la politique de la ville afin de mettre en œuvre les outils de prévention de la délinquance

Pour assurer ces différentes fonctions de veille, les bailleurs mettent en place une organisation pouvant prendre différentes formes :

- soit une répartition des différents champs de la veille entre les services et directions concernés avec des outils de coordination (maîtrise d'ouvrage, gestion locative, DRH, contentieux, service juridique...)
- soit la création d'une mission dédiée regroupant les différents volets de la veille, confiée à une personne/service – référent. Selon les enjeux de sécurité et la taille du patrimoine, le temps consacré à cette mission varie : elle peut être portée par un référent-tranquillité entièrement ou partiellement dédié à ces questions. Dans ce cas la personne/service - référent assure au sein de l'organisme une fonction de transversalité entre les services concernés (coordination, appui, sensibilisation, outillage méthodologique...) gère en direct certains problèmes (troubles de jouissance...) et est l'interlocuteur privilégié des partenaires.

Par ailleurs, dans le cadre de leur partenariat avec les forces de sécurité de l'État, les bailleurs sociaux peuvent participer à l'**opération tranquillité vacances** destinée à prévenir les cambriolages, en particulier durant les périodes de vacances, en incitant les locataires à s'inscrire auprès des services de police ou unités de gendarmerie⁸.

⁸ En annexe : Argenteuil-Bezons Habitat « Vacances, partez tranquilles »

L'implication des organismes dans la gestion partenariale des questions de tranquillité/sécurité nécessite quelques précautions concernant le partage d'informations : les données personnelles détenues par les organismes et leur personnel ne peuvent être transmises que dans le cadre du respect de la norme simplifiée 20 de la CNIL. En dehors du cadre fixé par la CNIL, l'échange d'informations doit faire l'objet de définition de principes et règles du jeu, contractualisé avec les autres acteurs de la prévention afin d'éviter toute mise en porte-à-faux des personnels lors des investigations judiciaires menées par les services de police et unités de gendarmerie.

2.7 L'observation des troubles à la tranquillité

Pour adapter leurs interventions, anticiper les situations, et organiser leur réactivité, les bailleurs ont mis en place des outils d'observations des faits d'incivilités⁹ dans leur patrimoine.

Les faits liés aux troubles de la tranquillité relevés par les agents de terrain sont reportés soit par fiches incidents¹⁰ soit dans un **observatoire**¹¹ qui fournit une vue d'ensemble des faits répertoriés. Le bailleur identifie ainsi les zones d'insécurité et met en œuvre des actions concrètes en collaboration avec ses services internes et les partenaires externes. Les conclusions de ces observatoires¹² peuvent contribuer à alimenter les cellules de veille du CLSPD.

La mise en place d'outils d'observation permet de :

- réaliser avec les directions opérationnelles des diagnostics de sûreté
- définir et mettre en œuvre une politique de sûreté et une stratégie d'intervention déclinée en plans d'actions prioritaires
- développer des outils d'observation et de suivi des faits d'incivilités ou pénaux (en vue de formaliser et d'homogénéiser les procédures de traitement des situations)
- instaurer, dans le cadre de conventions ou d'instances locales (CLSPD, GTLD), une relation de confiance avec les acteurs de la prévention de la délinquance et de la sécurité pour contribuer à la stratégie globale à l'échelle du quartier et de la ville
- exercer une mission technique, à partir du repérage des actes de vandalismes sur le patrimoine, en matière de prévention situationnelle, et accompagner la gestion des nouveaux programmes de logements lors de leur mise en service.

3. La prévention-insertion sociale

3.1 La prévention spécialisée

S'agissant des publics jeunes relevant des politiques menées par les départements au titre de la prévention spécialisée, leur accompagnement éducatif dans la durée est assuré par les **éducateurs de prévention spécialisée**.

L'action de suivi éducatif personnalisé de jeunes menée par les équipes de prévention spécialisée ne se confond nullement avec celle des médiateurs. Elle est, en revanche, tout à fait complémentaire, surtout lorsque leurs interventions respectives sont bien articulées.

⁹ En annexe : Observatoire des incivilités dans le parc HLM : faits enregistrés en 2012

¹⁰ En annexe : Fiche d'incident bailleur d'AB-Habitat

¹¹ En annexe : Présentation de l'Observatoire des troubles à la tranquillité (O2T) – association régionale Habitat Nord-Pas-de-Calais

¹² En annexe : Dispositif de paisibilité Habitat 13 – cité La Marie

C'est notamment le cas des **correspondants de nuit** et des **éducateurs de prévention spécialisée** qui conjuguent leurs interventions pour mieux couvrir les espaces en journée et de nuit, qui se passent le relais sur 24 heures, touchent davantage de populations et veillent par leur présence de proximité au respect de la tranquillité publique et résidentielle.

Ainsi, le bailleur peut offrir la possibilité de mettre en place, dans le cadre de la prévention spécialisée, des chantiers éducatifs en lien avec les interventions sur l'amélioration du cadre de vie : travaux d'entretien et d'amélioration des parties communes, participation à la lutte contre le décrochage scolaire...

3.2 La mise en œuvre des mesures de justice

En lien avec le service pénitentiaire d'insertion et de probation – SPIP - (pour les majeurs) ou la protection judiciaire de la jeunesse – PJJ - (pour les mineurs), le bailleur¹³ peut accueillir aux fins d'exécution d'une peine de travail d'intérêt général (TIG) ou en alternative aux poursuites des personnes condamnées ou soumises à une mesure de réparation.

Mineures ou adultes, ces personnes condamnées peuvent travailler aux côtés des gardiens et accomplir des tâches d'entretien ou de remise en état (nettoyage des halls, sortie des poubelles, travaux de rénovation de bâtiments...). Le TIG ou la réparation pénale peut être l'occasion, pour les plus jeunes notamment, de découvrir un métier et susciter un projet d'orientation. Tout en apportant une réponse judiciaire, ces mesures offrent une opportunité de faire œuvre utile à l'égard de la collectivité et favorisent une démarche de formation et d'insertion.

Le saviez-vous ?

Les bailleurs sociaux constitués en sociétés anonymes (les ESH) sont bien chargés de mission de service public. A ce titre, comme les offices HLM (les OPH), ils remplissent les critères nécessaires pour proposer des TIG. Leur rôle peut d'autant plus être décisif qu'ils représentent presque la moitié des 4 millions de l'ensemble des logements sociaux.

3.3 Les troubles du comportement

Lorsque le bailleur est confronté à des personnes présentant des troubles du comportement, il doit alerter, selon les situations, les partenaires locaux (pompiers, police, préfet, maire...)¹⁴. En effet, pour les bailleurs sociaux, une jurisprudence de la cour d'appel de Paris (6^e chambre - 2005) énonce :

« Si un bailleur social remplit à l'évidence une mission sociale, il ne peut lui être demandé d'assurer la prise en charge de personne dont le comportement relève à l'évidence d'un traitement psychiatrique ».

CHARTRE DE PARTENARIAT

SANTÉ MENTALE ET LOGEMENT

EN ISÈRE

DDASS, Centres Hospitaliers, Conseil Général de l'Isère, UDCCAS, Ville de Grenoble, Un Toit Pour Tous, REHPI, ABSISE, CHRS, UNAFAM, Mandataires à la protection judiciaire

La DDASS de l'Isère, les Centres Hospitaliers, le Conseil Général de l'Isère, l'UDCCAS⁽¹⁾, la Ville de Grenoble, Un Toit Pour Tous, les REHPI⁽²⁾, ABSISE⁽³⁾, les CHRS⁽⁴⁾, l'UNAFAM⁽⁵⁾, les Mandataires à la protection judiciaire⁽⁶⁾ adoptent la présente charte pour atteindre les objectifs définis ensemble. Ils s'engagent à établir des coopérations dans le respect de leurs compétences et les limites de leurs interventions. Cette charte vise à améliorer l'accès à un logement autonome et à favoriser le maintien dans le logement, pour les personnes souffrant de troubles psychiques, ayant besoin d'un accompagnement.

Cette charte définit les modalités du partenariat, en vue d'harmoniser les pratiques sur le département.


Elle a été élaborée dans le cadre des travaux du groupe « Santé mentale/Logement ». Elle fait suite à la finalisation du guide santé mentale et logement en Isère paru en décembre 2007.

Ces partenaires s'engagent, pour leur part, à mobiliser les moyens dont ils disposent en vue de la mise en œuvre de cette présente charte et à se réunir annuellement afin d'évaluer les actions engagées. Par ailleurs, ils proposent aux autres acteurs concernés, de manifester leur adhésion à cette démarche et à signer cette charte.

(1) Union Départementale des Services Centraux et Intercommunaux
(2) Réseau Intercom Partenaire de l'Isère
(3) Association des Bailleurs Sociaux de l'Isère - ACTIS, GRIS de ISÈRE, UDCCAS, PULVARS, AZEVIC, UPI, Société Habitat 600
(4) Réseau CHRS de l'Isère
(5) Centre Départemental de Recherche Sociale
(6) Centre Départemental de Recherche Sociale
(7) Centre Départemental de Recherche Sociale
(8) Centre de l'Isère

¹³ Convention de partenariat de AB-Habitat avec la DDPJJ du Val d'Oise

¹⁴ Charte « santé mentale et logement » de l'Isère, en annexe


 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale
de la Cohésion Sociale

Charte de partenariat « Santé Mentale et Logement en Isère »
Contrat d'objectif

Modèle à utiliser pour une personne locataire d'un logement social.

Dans le cadre de l'objectif 2 de la Charte Santé Mentale Logement signée le 17 juin 2009, un contrat est établi entre les soussignés

Madame, Monsieur Le représentant légal
Adresse (si existant)

Le Bailleur Social, représenté par
Équipe de soins du CHAI représentée par

Les parties ont convenu et arrêté ce qui suit.

OBJECTIF 1
Madame, Monsieur s'engage(ent) dans le projet de soins et d'accompagnement social proposé par l'équipe médicale et sociale du CHAI représentée par

OBJECTIF 2
Madame, Monsieur s'engage(ent) à reprendre le paiement de son loyer résiduel ou une participation (dans le cas où le locataire n'a plus de droits ouverts) soit euros par mois. Le travailleur social du CHAI proposera, le cas échéant un accompagnement pour la régularisation de sa situation.

OBJECTIF 3
Madame, Monsieur s'engage(ent) à fournir au bailleur social les documents administratifs suivants :

OBJECTIF 4
État des lieux du logement et actions à entreprendre :
(À lister avec chacune des parties)

OBJECTIF 5
Engagement liés à la détention d'un ou plusieurs animaux domestiques :

OBJECTIF 6
Pour les besoins des présentes, chaque partenaire s'engage à ne communiquer que les éléments utiles et nécessaires à la mise en œuvre du dispositif.

OBJECTIF 7
Le présent contrat a une durée de validité de


Des points réguliers entre les signataires des présentes sont prévus pour suivre l'évolution des actions engagées et, le cas échéant, réajuster le plan d'action défini. (préciser les dates de rencontres)

Fait en originaux
A Grenoble, le

Modèle à utiliser dans le cadre de la mise en place d'un bail glissant dans département de l'Isère

Personnes souffrant de troubles mentaux

15



Description

→ Tous les troubles mentaux (déficiences et déviances, maladies psychiatriques et troubles liés au stress ou aux dépendances) quel que soit leur niveau de gravité, sont susceptibles d'entraîner des dysfonctionnements dans les relations sociales. L'habitat constituant très souvent le premier cercle de la relation sociale, il est fréquent que la souffrance psychique induise des difficultés dans le logement et son environnement immédiat. Ces difficultés se traduisent le plus souvent par un manque d'entretien du logement, par des nuisances locatives ou par une agressivité verbale et/ou physique à l'égard du voisinage.

La loi

En l'espèce, le cadre juridique ne concerne nullement la nature des faits commis mais plutôt la qualité de leurs auteurs. En effet, l'article 122-1 du code pénal prévoit les cas d'irresponsabilité pénale ou d'atténuation de la responsabilité pour les personnes souffrant de troubles psychiques ou neuropsychiques. Sur le plan civil, le code civil prévoit les différents régimes de protection susceptibles d'être mis en place à l'égard d'une personne souffrant de troubles mentaux (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle). Par ailleurs, en cas de péril imminent pour la santé du malade ou de troubles mentaux compromettant l'ordre public et la sécurité des personnes, des procédures contraignantes d'hospitalisation peuvent être mises en œuvre à l'encontre de la personne hospitalisée à la demande d'un tiers, hospitalisation d'office.

La marche à suivre

- En cas de trouble supposé, faire une recherche sommaire d'informations auprès du voisinage pour qualifier la nature exacte des troubles
- Etablir un état circonstancié des faits et transmettre à sa hiérarchie
- En cas de danger imminent (risques d'incendie, menaces de suicide...):
 - Prendre les dispositions d'urgence nécessaires (fermeture du gaz)
 - Avertir les services de secours (pompiers, police municipale et/ou nationale)

La liberté est la règle, l'hospitalisation sans conclusion est l'exception.

L'organisme s'engage à ...


Parallèlement au traitement normal des faits commis par ces personnes, l'organisme pourra mettre en œuvre des procédures spécifiques tendant à leur accompagnement et prise en charge par des structures spécialisées.

L'organisme pourra notamment :

- Prendre attache avec l'unité médico-psychologique (UMP) de secteur pour signaler une situation.
- Alerter le gérant de tutelle sur l'évolution préoccupante d'une personne déjà placée sous protection.
- Alerter d'éventuels membres de la famille de la personne présentant les troubles afin d'envoyer avec eux les modalités de prise en charge du problème.
- Signaler la situation au Procureur de la République afin qu'il sollicite le juge des tutelles en vue d'une mesure de protection juridique.
- Prendre attache avec les éventuelles structures ou personnes qui figurent au dossier locataire comme ayant accompagné la demande.
- Enfin, en l'absence de solutions permettant durablement de résoudre la difficulté, une procédure contentieuse pourra être mise en œuvre visant à obtenir la résiliation judiciaire du bail.

Guide pratique de pratique - 06/09

3^{ème} édition d'un guide
 produit conjointement
 par Lille Métropole dans
 le cadre des
 orientations de son
 Programme local de
 l'Habitat et par
 l'Agence Régionale de
 Santé





GUIDE

Logement,
hébergement,
accompagnement
des personnes
en difficulté psychique

Habitat
Santé Mentale
Lille Métropole

Septembre 2013 - 3^e édition

4. Partenariat en ZSP pour le « mieux vivre ensemble »

Créées en juillet 2012, les zones de sécurité prioritaires¹⁵ concentrent tous les efforts des acteurs de proximité au bénéfice de la population. L'action conjointe des services permet à chacun d'apporter son savoir-faire et sa « valeur ajoutée » au dispositif global.

Mise au service d'objectifs partagés, ciblés, évolutifs et adaptés aux particularités des territoires et de la délinquance, cette action collective contribue à préserver ou à rétablir la tranquillité publique.

Il s'agit de faire baisser la délinquance et d'améliorer concrètement les conditions de vie des habitants des quartiers concernés. Ils doivent non seulement être parfaitement informés mais aussi être régulièrement consultés afin d'y adhérer et d'y participer.



La ZSP Bordeaux Rive Droite

La Zone de Sécurité prioritaire Bordeaux Rive Droite a été créée le 10 février 2013

La participation de la Direction Départementale de la Sécurité Publique de la Gironde se concrétisera par un renforcement de la présence policière sur le territoire déterminé afin de recueillir et satisfaire les attentes de la population en particulier dans la lutte contre certaines formes de délinquance particulièrement actives, troublant gravement la tranquillité des habitants

Territoire de la ZSP

Pour une circonscription de Police de 32 346 habitants

5 communes
Bordeaux, Cenon, Lormont, Floirac, Bassens

11 Quartiers

A Bordeaux : Benauges et avenue Thiers
A Cenon : Palmer et la Marègue
A Lormont : Carriet et Génicart
A Floirac : Libération
A Bassens : Prévert, Beauval et Bousquet

Stratégie développée

La lutte contre les formes locales de délinquance

La délinquance de voie publique, les atteintes graves à la tranquillité publique, l'économie souterraine, par le renforcement de la présence policière et le suivi particulier des enquêtes judiciaires par des unités dédiées

La résolution des problèmes comme mode d'action

- Identifier les problèmes qui se posent aux habitants
- Les analyser
- Mettre en œuvre une action en déployant les moyens nécessaires
- Et enfin établir un bilan

Le renforcement du partenariat et la valorisation du renseignement

Partenariat avec les différents services de la Police Nationale, avec les communes, avec les acteurs économiques et sociaux, avec les bailleurs, avec l'Education Nationale, avec la population et le milieu associatif, avec les sociétés privées de surveillance et sécurité

La mise en œuvre d'actions de formation et de communication

Formation en interne pour les policiers et en externe à destination des partenaires

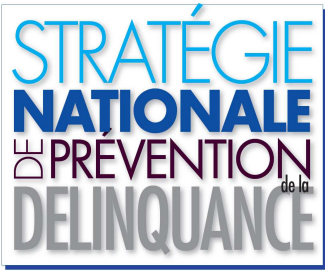
L'évaluation des actions menées

Notamment par la mise en place de groupes d'évaluation au sein de la population

¹⁵ 80 ZSP ont été mises en place : 64 au cours de l'année 2012 et 16 à la fin de l'année 2013.

C. BOITE A OUTILS D'INTERVENTION

**POUR REpondre AUX ACTES D'INCIVILITES
ET DE DELINQUANCE**



Liste des fiches

1. Les atteintes à la tranquillité publique : Environnement et propreté

- Salissures, abandon d'objets et encombrants, jets de détritrus
- Véhicules en stationnement abusif, véhicule abandonné, travaux sauvages de mécanique

2. Les atteintes à la tranquillité publique : Relations de voisinage

- Nuisances sonores
- Nuisances liées aux animaux

3. Les squats

- Squat de logements

4. Le détournement d'usage

- Dépôt d'armes, de produits stupéfiants et d'objets dangereux

5. L'occupation des parties communes d'immeubles

- Occupation abusive des parties communes d'immeubles

6. Les atteintes aux biens

- Graffitis sur immeuble et sur patrimoine
- Dégradations, destruction, détérioration à caractère volontaire, vandalisme
- Incendies volontaires, involontaires, sinistres
- Vol dans les parties communes et privatives

7. Les atteintes aux personnes

- Agressions verbales
- Agressions physiques

Les atteintes à la tranquillité publique Environnement et propreté

- **Salissures, abandon d'objets et encombrants, jets de détrit**
- **Véhicules en stationnement abusif, véhicule abandonné, travaux sauvages de mécanique**

Les atteintes à la tranquillité publique Environnement et propreté

▪ Salissures, abandon d'objets et encombrants, jets de détrit

Description :

Les dépôts d'objets comprennent les dépôts de déchets, de matériaux et encombrants en dehors des espaces réservés et/ou en dehors des jours d'enlèvements. Ce type de matériaux ou de détrit peut provoquer des problèmes d'hygiène, d'odeur, de toxicité, de prolifération d'insectes et nuisibles. Il peut être à l'origine d'un risque encouru pour autrui et en cas d'incendie compromettre l'intervention des services de secours. Si un sinistre matériel trouve sa cause dans un tel type de manquement, la responsabilité civile, voire pénale, de l'auteur du dépôt litigieux pourra être engagée.

Que dit la loi ?

Le fait de « déposer, d'abandonner, de jeter ou de déverser, en lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet [...] des ordures, déchets, déjections, matériaux, liquides insalubres ou tout autre objet de quelque nature qu'il soit [...] » constitue une contravention de 2^e classe (pouvant aller jusqu'à 150 € d'amende). « Est puni de la même peine le fait de ne pas respecter les conditions de collecte (jours et heures fixés par l'autorité compétente) » **Article R.632-1 du Code pénal.**

S'il en résulte un dommage aux tiers, la responsabilité civile de l'auteur peut être engagée sur le fondement de l'**article 1384 du Code civil.**

Quelle est la marche à suivre ?

Le traitement de ces faits varie selon les circonstances et la nature des objets déposés. Le bailleur s'engage à informer les locataires sur les locaux et les modalités de traitement des déchets, ordures ménagères et encombrants. Il veille, en lien avec les collectivités locales et les prestataires en charge de l'enlèvement, à optimiser les modalités de collecte. Il s'engage à adapter et à sécuriser les locaux dédiés. Les locataires doivent respecter les obligations inscrites dans le bail et le règlement intérieur de l'immeuble, notamment user paisiblement des lieux loués, selon leur destination.

En cas de manquement, le bailleur :

- prend les dispositions d'enlèvement pour garantir la sécurité des lieux,
- prévient les services compétents si les détrit ou objets sont déposés sur la voie publique,

- met en œuvre des actions ciblées de communication sur les sites particulièrement touchés,
- dans l'hypothèse où un locataire est clairement identifié :
 - met en œuvre des procédures graduées de rappel des obligations locatives,
 - si les faits sont répétitifs, le bailleur porte plainte contre le locataire auprès des services de police ou des unités de gendarmerie.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : visite immédiate des lieux en cas de matières ou d'objets dangereux, enquête
- les pompiers : intervention en cas de matières ou d'objets dangereux
- la justice : le parquet décide de poursuites si une infraction pénale est caractérisée
- l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou la mairie : intervention du service d'hygiène et sécurité, des services de ramassage des ordures, des encombrants

Les atteintes à la tranquillité publique Environnement et propreté

- **Véhicules en stationnement abusif, véhicule abandonné, travaux sauvages de mécanique**

Description :

Un véhicule est gênant lorsqu'il est arrêté, stationné ou abandonné sur un emplacement non autorisé ou lorsqu'il est stationné pendant plus de 7 jours consécutifs sans être déplacé. L'abandon ou le stationnement gênant et durable dégrade le cadre de vie, perturbe le trafic et peut occasionner des incendies ou des accidents.

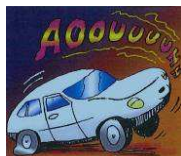


Le **véhicule ventouse** ou en stationnement est un véhicule identifiable qui stationne sur le domaine public ou privé, à la même place depuis plus de 7 jours. Il peut être ou ne pas être en stationnement dangereux ou gênant.

Le véhicule dangereux ou gênant doit entraver le cheminement des piétons, le passage des véhicules de secours, l'accès à des locaux de service (local poubelle, lieu de stockage, etc.) ou à des emplacements de stationnement (parkings aériens, souterrains, boxes...).



Le **véhicule épave** est un véhicule non identifiable dont tout laisse à penser qu'il est abandonné et qui ne peut plus être utilisé pour sa destination d'origine (absence de plaque d'immatriculation, de roues, de portières, de moteur, de tableau de bord, etc.). Les véhicules épaves sont assimilés à des déchets. Ils ne correspondent plus à la définition d'un véhicule au sens du code de la route et sont voués à la destruction.



Le **véhicule en voie d'épavisation** n'est pas susceptible de réparation immédiate mais demeure encore identifiable (immatriculation, numéro de moteur ou de série). La procédure d'enlèvement relève du **Code de la route** au même titre que les véhicules « ventouses ».

Que dit la loi ?

Le fait « de déposer, d'abandonner ou de jeter, en un lieu public ou privé, à l'exception des emplacements désignés à cet effet par l'autorité administrative compétente, [...] une épave de véhicule » constitue une contravention de 5^e classe. **Article R 635-8 du Code pénal.**

Par ailleurs, l'article 3 de la loi du 31/12/1970 complété par la loi du 15/11/2001 définit les conditions de mise en fourrière. Ainsi, les véhicules ne disposant plus des éléments indispensables nécessaires à leur bon fonctionnement peuvent être placés en fourrière avant identification.

L'enlèvement des véhicules réduits à l'état d'épave sur la voie publique relève des pouvoirs de police du maire. Sa compétence s'étend à l'ensemble des voies publiques ainsi que les voies privées ouvertes à la circulation publique, et leurs abords (parkings notamment).

Quelle est la marche à suivre ?

Le bailleur :

- porte à la connaissance du public le statut des espaces et les modalités de stationnement (affichage de la domanialité, marquage au sol, signalétique...),
- opère une veille régulière sur les espaces de stationnement et de circulation qu'il gère (veille technique sur les dispositifs de contrôle d'accès et repérage des véhicules gênants),
- lorsque le constat d'un véhicule épave est avéré, il fait une demande d'enlèvement du véhicule auprès des services compétents (fourrière municipale ou, à défaut, service de l'État),
- en cas de manquement au code de la route (défaut d'assurance, stationnement illicite ou dangereux, véhicule en voie d'épavisation...), le bailleur se rapproche des services compétents – police municipale ou nationale ou gendarmerie – pour le signaler et faire mettre en place les procédures appropriées (identification des propriétaires, enlèvement des véhicules...),
- lorsque le propriétaire du véhicule est connu, le bailleur le met en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, lui demandant d'enlever son véhicule dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la mise en demeure.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : identification du propriétaire du véhicule, accompagnement de la fourrière pour l'enlèvement
- la police municipale : enlèvement du véhicule et organisation de l'opération d'enlèvement
- la justice : le parquet décide de poursuites si une infraction pénale est caractérisée

Dans le cas des **véhicules à l'état d'épave** :

La procédure applicable aux **véhicules à l'état d'épaves** ne relève pas du Code de la route mais du **Code de l'environnement**, notamment les articles **L.541-1 et suivants**.

Procédure à suivre

- Si une épave se trouve sur une voie privée ou ses abords (box de parking, stationnement en sous-sol, voie privée fermée par une barrière ou une chaîne...) c'est au **maître des lieux**, notamment le **bailleur social**, de procéder à son enlèvement.

- Si une épave se trouve sur la voie publique ou sur une voie ouverte à la circulation publique, il revient au maire de procéder à son enlèvement.

La prise en charge financière de l'enlèvement de l'épave incombe au propriétaire du véhicule. En revanche, si ce dernier ne peut être identifié, il revient au maire d'indemniser l'entreprise ayant procédé à l'enlèvement de l'épave sur une voie ouverte à la circulation publique ou au maître des lieux, le bailleur social, quand l'épave est située sur une voie privée ou ses abords.

Cas particuliers :

À défaut d'intervention du maire au titre de son pouvoir de police municipale, le préfet peut se substituer à lui, conformément à **l'article L. 2215-1 (1^o) du Code général des collectivités territoriales** et « (...) *prendre (...) dans les cas où il n y aurait pas été pourvu par les autorités municipales, toutes mesures relatives au maintien de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques* ».

En cas d'urgence, le représentant de l'État dans le département peut également « (...) *réquisitionner tout bien ou service, requérir toute personne (...) et prescrire toute mesure utile jusqu'à ce que l'atteinte à l'ordre public ait pris fin ou que les conditions de son maintien soient assurées* » quand « *l'atteinte constatée ou prévisible au bon ordre, à la salubrité, à la tranquillité et à la sécurité publiques l'exige* » (**article L. 2215-1 [4^o] du même code**).

Dans cette configuration, la prise en charge financière de l'enlèvement incombe alors aux services de l'État.

Les atteintes à la tranquillité publique

Relations de voisinage

- **Nuisances sonores**
- **Nuisances liées aux animaux**

Les atteintes à la tranquillité publique Relations de voisinage

Être locataire c'est respecter les règles de vie en communauté : cet engagement consiste à « Jouir des lieux 'raisonnablement' c'est-à-dire user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. S'abstenir de troubler la tranquillité ou le repos des voisins par tous bruits causés sans nécessité ou dus à un défaut de précaution »

- **Nuisances sonores**

Description :

Le bruit est l'une des causes principales des réclamations des locataires. La « pollution sonore » nuit à la tranquillité et détériore la qualité de vie. Diurnes ou nocturnes, les nuisances sonores excessives constituent des faits répréhensibles punis par la loi, puisque « La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui ».

Toutefois, le caractère excessif du bruit est une notion subjective qui dépend de la qualité de l'isolation phonique et des seuils de tolérance ou modes de vie différenciés des locataires.

Que dit la loi ?

Le caractère nocif des nuisances sonores sur la santé publique est reconnu par le Code de la santé publique. « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* » (article R 1334-31 du Code de la santé publique).

« *Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 3e classe* » (article R 623-2 du Code pénal).

Le caractère « anomal » du trouble est laissé à la libre appréciation du juge. Sont pris en compte l'intensité, la durée et les horaires du trouble.

Les **appels téléphoniques malveillants** réitérés ou les agressions sonores en vue de troubler la tranquillité d'autrui sont punis d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende (article 222-16 du Code pénal). Cette infraction se distingue de celle de tapages prévue par l'article R623-2 du Code pénal, dont la gravité et l'impact nuisible pour les riverains sont plus limités.

La **caractérisation de l'infraction** est fondée sur des éléments matériels (excès et persistance de bruit) et intentionnels.

Si les faits sont suffisamment caractérisés, si le caractère durable et le niveau d'intensité particulièrement élevé des nuisances est démontré, la réitération n'est pas requise.

Des agressions sonores peuvent être démontrées par :

- des témoignages enregistrés en main courante ou par procès-verbal
- des constats et signalements des bailleurs
- des verbalisations pour tapages (**R 623-2 du Code pénal**) ou des comptes rendus d'intervention des forces de sécurité intérieure...

Peu importe la nature du bruit : éclats de voix, chahuts, bruits de musiques, d'animaux, de pétards, de machines, de véhicules...

Peu importe le lieu de commission de l'infraction et ses horaires. Les faits commis dans les parties communes des immeubles sont punissables.

L'élément intentionnel doit être caractérisée par :

- la conscience du ou des auteurs d'avoir troublé la tranquillité du voisinage tout en ayant délibérément rien entrepris pour faire cesser les agressions sonores
- la volonté de troubler la tranquillité d'autrui

Quelle est la marche à suivre ?

Le bailleur informe les locataires sur les modes de résolution amiables (médiation, conciliation...) de ces conflits ou troubles générés. Il doit procéder à la vérification de la réalité et l'étendue des nuisances.

Lorsque ces démarches (entre locataires ou entre locataires et bailleurs) n'ont pas abouti, et que le trouble subsiste, le locataire subissant le dommage contacte les services de police ou unités de gendarmerie, seuls habilités à constater l'infraction.

Selon l'importance et la répétition des nuisances sonores, le bailleur peut enclencher une procédure de résiliation de bail.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : déplacement, enquête, constatation des troubles (flagrant délit), convocation
- la justice : le parquet décide de poursuites ou de mesures alternatives (médiation pénale, rappel à la loi...) si une infraction pénale est caractérisée
- la mairie : intervention de la police municipale, du service prévention sécurité, médiation sociale

Les atteintes à la tranquillité publique Relations de voisinage

- **Nuisances liées aux animaux**

Description :

Aujourd'hui, un foyer sur deux possède au moins un animal de compagnie (chiens, chats, oiseaux ou autres). Ces animaux domestiques peuvent être à l'origine de troubles dans l'habitat collectif. Leurs propriétaires doivent respecter des règles pour favoriser le « bien vivre ensemble » et ne pas perturber le voisinage.

Par ailleurs, certains animaux sont susceptibles de provoquer des nuisances particulières et/ou sont soumis à des régimes juridiques spécifiques.

Que dit la loi ?

La détention d'un animal « familial » est autorisée dans les immeubles collectifs, à condition qu'il ne cause « *aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci* » (abolements intempestifs, déjections et dégradations dans les parties communes...). **Article 10 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970**

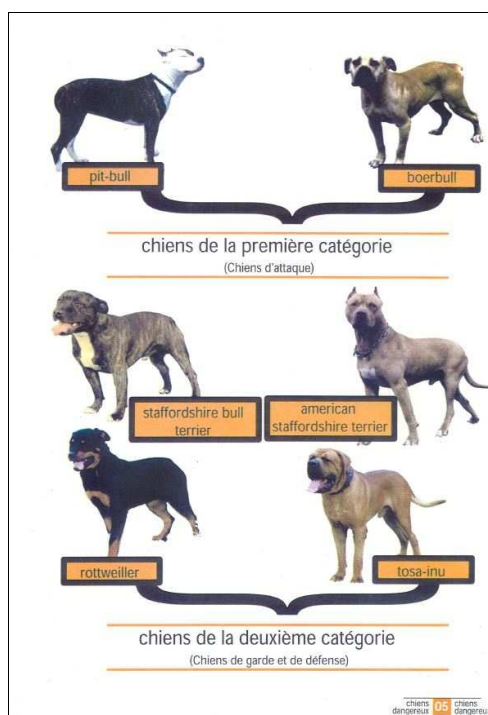
La seule détention d'un animal non domestique constitue un élevage d'agrément soumis aux dispositions de **l'arrêté du 10 août 2004, complété par la circulaire du 17 mai 2005**.

Certaines catégories de chiens sont soumises à un traitement plus contraignant. Il existe deux catégories de chiens dits « dangereux » :

- les chiens d'attaque et les chiens de garde et de défense.

Leur détention est réglementée dans l'intérêt commun et pour la sécurité de tous par les **articles L.211-13 et L.215-1** du Code rural qui interdisent notamment la détention d'un chien relevant de la 1^{ère} ou de la 2^{ème} catégorie par un mineur ou une personne ayant fait l'objet d'une condamnation pour crime ou à une peine d'emprisonnement inscrite sur le bulletin n°2 de son casier judiciaire.

Le bailleur peut interdire la possession d'un animal de 1^{ère} catégorie dans son patrimoine d'habitation en le stipulant dans le bail ou le règlement intérieur.



La loi 2008-582 du 20 juin 2008 renforce les mesures de protection des personnes contre les chiens dangereux.

Elle crée des obligations nouvelles pour les propriétaires et détenteurs de chiens relevant de la 1^{ère} ou de la 2^e catégorie mentionnées aux articles L.211-13-1 et L.211-14 du Code rural :

- Obligation d'être titulaire d'une attestation d'aptitude
- Obligation de soumettre le chien âgé de plus de huit mois et de moins de 12 mois à une évaluation corporelle
- Obligation d'avoir un permis de détention délivré par le maire de la commune où réside le propriétaire ou le détenteur de l'animal

En cas de morsure, la loi impose également au propriétaire, détenteur du chien ou professionnel (éducateur canin, vétérinaire...) ayant connaissance des faits à le déclarer à la mairie de la commune de résidence du propriétaire de l'animal (article L.211-14-2 du Code rural).

Le détenteur du chien est alors tenu de le soumettre à une évaluation comportementale, à l'issue de laquelle le maire peut rendre obligatoire une période de formation et l'obtention d'une attestation d'aptitude.

A défaut de se soumettre à ces obligations, l'animal peut être placé dans un lieu adapté. Il peut, en cas de dangerosité immédiate et après avis d'un vétérinaire désigné par la direction des services vétérinaires, être euthanasié (article L.211-14-2 du Code rural).

L'article L.211-16 du Code rural dispose en outre : « I. - L'accès des chiens de la première catégorie aux transports en commun, aux lieux publics à l'exception de la voie publique et aux locaux ouverts au public est interdit. Leur stationnement dans les parties communes des immeubles collectifs est également interdit.

II. - Sur la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, les chiens de la première et de la deuxième catégorie doivent être muselés et tenus en laisse par une personne majeure. Il en est de même pour les chiens de la deuxième catégorie dans les lieux publics, les locaux ouverts au public et les transports en commun.

III. - Un bailleur ou un copropriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien résidant dans un des logements dont il est propriétaire. Le maire peut alors procéder, s'il le juge nécessaire, à l'application des mesures prévues à l'article L. 211-11. »

En cas d'agression commise par un chien, le propriétaire détenteur encourt des peines de 2 ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende à 7 ans et 100 000€ d'amende (articles 222-19-2 et 222-20-2 du Code pénal).

Quelle est la marche à suivre ?

Le locataire est tenu de :

- surveiller son animal et ne pas le laisser divaguer¹⁶ en dehors du logement (parties communes intérieures et extérieures)
- nettoyer ou enlever les excréments produits par les animaux dans les parties communes et espaces extérieurs
- s'assurer que son animal ne génère pas de nuisances et troubles locatifs en sa présence et en son absence

¹⁶ S'il s'agit de chiens : les maintenir en laisse et muselés pour les chiens de 1^{ère} et 2^e catégories

- s'agissant des chiens de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, de déclarer l'animal auprès de la mairie

Lorsque la nuisance est avérée, le bailleur :

- met en œuvre les procédures de rappel des obligations locatives
- procède, si nécessaire, à un constat d'huissier quant au non-respect des conditions d'hygiène et de sécurité, notamment en cas de détention d'un nombre important d'animaux dans un même logement
- saisit les autorités compétentes (mairie, services vétérinaires, SPA)
- peut enclencher une procédure de résiliation de bail

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : intervention immédiate selon l'urgence
- la justice : le parquet décide de poursuites en cas d'infraction caractérisée
- la mairie : les lois de 1999, 2001 et 2008 ont considérablement renforcé les pouvoirs de police du maire en matière de chiens dangereux. Pour cette raison, le maire doit être avisé de la présence de chiens supposés de 1^{ère} ou 2^{ème} catégorie sur le territoire de sa commune pour opérer les vérifications nécessaires sur le bon respect de la réglementation en vigueur¹⁷.

¹⁷ En annexe : plaquette d'information « Chiens dangereux », à destination du maire, Ministère de l'Intérieur – Novembre 2012

Les squats

- Squat de logements

Les squats

▪ Squat de logements

Description :

Le squat désigne l'occupation d'un lieu destiné à l'habitation dans lequel une ou plusieurs personnes se sont introduites le plus souvent par la force (bris de porte ou volet...). Les squatters occupent donc illégalement un logement ou local vide, voire le domicile d'un citoyen contre son gré. Il s'agit d'occupants sans droit ni titre.

En revanche, l'hébergement, la sous-location ou le maintien dans les lieux après une décision d'expulsion ne sont pas qualifiables de squat.

La difficulté pour le bailleur est de connaître l'identité du squatter.

Que dit la loi ?

Le squat ne peut être assimilé à la notion de violation de domicile prévue à l'[article 226-4 du Code pénal](#) que lorsque le bien squatté était occupé au moment de l'installation du squatter. En effet, la Cour de cassation a estimé qu'un immeuble vacant et inoccupé au jour de l'intrusion des squatters ne pouvait être considéré comme un domicile ([Crim, 22 janvier 1997](#)).

Dés lors, il faut différencier deux cas de figure :

- En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. L'intervention du préfet n'est possible que si le propriétaire ou le locataire, **après avoir déposé la plainte, apporte la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire**. La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Lorsqu'elle n'est pas suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement ([article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007](#)).
- Si le logement squatté n'est pas le domicile du propriétaire ou du locataire, l'expulsion ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ([article L.411-1 du Code des procédures civiles d'exécution](#)).

L'[article L.412-1](#) de ce code permet au juge de réduire ou supprimer les délais d'expulsion.

La trêve hivernale (article **L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution**) ne s'applique pas lorsque les personnes sont entrées dans les locaux par voie de fait.

Les dégradations ou le vandalisme accompagnant l'intrusion constituent une infraction pénale (cf. **fiche dédiée**).

En matière de squat d'immeubles bâtis, les forces de sécurité intérieure peuvent interpellé le contrevenant, avant l'expiration d'un délai de 48 heures, dans la mesure où il s'agit de flagrant délit de violation de domicile ou de dégradations graves (serrure fracturée, carreaux cassés, volets arrachés...). Passé le délai de 48 heures, il est nécessaire de saisir le juge compétent afin d'obtenir une décision de justice.

Quelle est la marche à suivre ?

Le bailleur opère une veille régulière sur l'ensemble de son patrimoine bâti et foncier. Une veille renforcée s'impose sur les bâtiments concernés par les opérations de relogement liées à des restructurations urbaines lourdes. En la matière, la réactivité du signalement est primordiale.

Lorsque le squatter est présent depuis moins de 48 heures, le bailleur peut requérir l'intervention des services de police ou d'unités de gendarmerie, qui peuvent :

- d'une part, constater les éventuelles infractions commises, notamment les dégradations effectuées pour pénétrer dans le local
- d'autre part, dans l'hypothèse où le délit est caractérisé, placer les mis en cause en garde-à-vue, ou leur demander de les suivre au commissariat ou à la brigade de gendarmerie.

Si des dégradations sont constatées au-delà de 48 heures, le bailleur conserve néanmoins la possibilité de déposer plainte pour ces faits¹⁸.

Au-delà de 48 heures, il revient au bailleur de saisir le juge seul habilité à délivrer une ordonnance permettant l'expulsion des occupants.

A l'issue de l'expulsion, le bailleur doit veiller à la sécurisation des lieux pour éviter toute réitération.

¹⁸ Mais l'enquête pénale serait diligentée en préliminaire : ce qui a pour conséquence de limiter les pouvoirs de contrainte des forces de sécurité intérieure

Le détournement d'usage

- **Dépôt d'armes, de produits stupéfiants et d'objets dangereux**

Le détournement d'usage

▪ Dépôt d'armes, de produits stupéfiants et d'objets dangereux

Description :

Les parties communes des immeubles sont parfois détournées de leur usage normal et utilisées comme lieux de stockage, cession ou consommation de produits stupéfiants et objets dangereux.

La présence d'armes et de produits stupéfiants ou de matériels associés (seringues, stéribox, ammoniac...) constitue des risques pour autrui et provoque des problèmes d'hygiène, d'odeurs, de dangerosité, de toxicité qui impliquent vigilance et réactivité de la part du bailleur.

Que dit la loi ?

En cas d'absence de réactivité dans l'enlèvement de matières explosives ou inflammables, la responsabilité pénale du bailleur peut être engagée. [Article L129-4-1 du Code de la construction et de l'habitation](#)

Les [articles 222-34 et suivants du Code pénal](#) et [L.3421-1 du Code de la santé publique](#) prévoient les modalités de répressions de :

- la production, la fabrication
- l'importation, l'exportation ou le transport
- la détention, l'offre, la cession, l'acquisition
- l'emploi illicite
- l'usage

des produits stupéfiants. Les peines encourues varient de 1 an d'emprisonnement et 3 750 € d'amende à la réclusion criminelle à perpétuité pour les faits les plus graves.

Quelle est la marche à suivre ?

La découverte de seringue ou de tout autre produit dangereux doit faire l'objet d'un enlèvement immédiat dans le respect des conditions d'hygiène et de sécurité requises, préalablement validées dans le CHSCT de l'organisme bailleur. Il peut être fait appel à toute association ou service spécialisé.

S'agissant de la découverte de produits stupéfiants ou d'armes, le bailleur alerte immédiatement les services de police ou d'unités de gendarmerie. Il ne doit en aucun cas manipuler et transporter les produits mais il doit assurer la mise en sécurité des lieux et des occupants.

S'agissant des trafics de stupéfiants, le bailleur ne peut déposer plainte pour ces faits mais il doit les signaler auprès des services compétents.

Si la participation de locataires à ces trafics est formellement avérée et qu'ils génèrent un trouble dans l'usage du logement ou des parties communes, le bailleur peut engager à leur encontre une procédure de résiliation de bail.

L'occupation des parties communes d'immeubles

- **Occupation abusive des parties communes d'immeubles**

L'occupation des parties communes d'immeubles

- Occupation abusive des parties communes d'immeubles

Description :

Le regroupement d'individus dans les parties communes d'ensembles d'habitat collectif peut être à l'origine de troubles envers les locataires et engendrer pour les bailleurs un nombre important de difficultés (dégradations, souillures, trafics, agressions verbales et/ou physique, sentiment d'insécurité). Ces faits ne constituent pas systématiquement une infraction pénale et il convient de rappeler le principe à valeur constitutionnelle d'aller et de venir, et de liberté de réunion.

Faits pouvant donner lieu à poursuites ?

Dès lors qu'ils sont commis par 2 personnes au moins :

- **le fait d'entraver de manière délibérée le passage des locataires** est nécessaire pour caractériser le délit, que ce soit dans le hall de l'immeuble, dans les escaliers ou les étages, mais aussi aux abords immédiats de l'immeuble. « Tous les espaces communs ou les toits d'immeubles » sont concernés. Les habitants doivent éprouver une réelle difficulté à emprunter les parties communes.

Exemples : locataires contraints d'enjamber des jeunes allongés dans le hall, refus d'accès au local poubelle. En revanche, les nuisances sonores seules n'entrent pas dans le champ de la répression.

- **le fait de gêner de manière délibérée le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté.**

Exemples : désactivation de la sécurisation des accès, blocage en mode ouverture de la porte munie d'un code électronique...

- **les dégradations et voies de fait**

Exemples : jeunes brûlant l'interrupteur électrique et le câble d'alimentation de la TV, insultes, pressions, menaces directes ou indirectes à l'encontre des locataires.

Que dit la loi ?

L'article L126-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit les modalités d'intervention des services de police nationale ou unités de gendarmerie et la police municipale dans les parties communes des résidences pour rétablir la jouissance paisible des occupants lorsque ces lieux sont occupés par des personnes qui :

- entravent l'accès ou la libre circulation des locataires ;
- empêchent le bon fonctionnement des différents systèmes de sécurité et de sûreté ;

- nuisent à la tranquillité des lieux.

L'article L 126-3 du Code de la construction et de l'habitation réprime le fait d'empêcher en réunion l'accès ou la libre circulation dans les parties communes et sur les toits ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté d'une peine de 2 mois d'emprisonnement et 3 750 € d'amende. Lorsque ces faits sont accompagnés de menaces ou de voies de fait, les peines sont portées à 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende.

Quelle est la marche à suivre ?

Eu égard au nombre important d'occupations, les modalités de traitement varient en fonction de la nature des nuisances et de leur gravité.

Le bailleur :

- informe les locataires sur les mesures de prévention visant à limiter ces problématiques, sur la nécessité de réappropriation des parties communes (locataires-citoyens), et si besoin de requérir les services de police ou unités de gendarmerie ou la police municipale pour constater ces infractions
- assure une veille technique permanente sur la qualité et le bon fonctionnement des dispositifs de contrôles d'accès dans les parties communes
- sensibilise les locataires aux règles élémentaires d'utilisation desdits dispositifs
- met à disposition des services de police ou unités de gendarmerie l'ensemble des moyens juridiques et techniques leur permettant d'exercer leur mission dans les parties communes.

Lorsque les faits sont générés par des locataires, le bailleur met en œuvre les procédures de rappel des obligations locatives.

Selon l'importance et la répétition des faits, le bailleur peut enclencher une procédure de résiliation de bail.

Le bailleur recueille les doléances et les transmet.

Argenteuil – Bezons Habitat

TROUBLES EN CAS D'OCCUPATION DE PARTIES COMMUNES

MODALITES OPERATIONNELLES SUCCINCTES RESULTANT DE NOS DIVERSES PROCEDURES

Outre les procédures usuellement applicables en cas de dégradations, de tapages de menaces sur les agents ..., les occupations de parties communes avec ou non entrave ou empêchement à la circulation dans ces parties communes sont un phénomène difficile à combattre dans la mesure où :

- d'une part les mesures de sécurité passive (renforcement des accès tels que système Vigik, résidentialisation, éclairage, réduction de la taille des halls, limitation des heures d'accès aux caves et autres locaux techniques, cloisonnement des couloirs de caves,...) offrent des résultats limités,
- d'autre part, les textes juridiques (cf. les principaux textes en pièces jointes) ne sont pas aisés à mettre en œuvre, leur efficacité est contestable en raison des preuves devant être produites devant le juge et qui sont difficiles à réunir : procès-verbaux des forces de l'ordre, témoignages et plaintes de locataires, lien de causalité entre les dégradations, tapages, éléments constitutifs du délit d'occupation de parties communes avec l'entrave... et les auteurs des faits qui sont très rarement pris en flagrant délit...

Toutefois, il importe pour les agents d'utiliser des outils existants et de mettre en œuvre les modalités opérationnelles résumées ci-dessous :

- 1 – Le gardien devra essayer de raisonner les personnes qui occupent les parties communes en les invitant poliment mais fermement à évacuer les lieux. Il leur montrera le règlement intérieur qui est affiché dans tous les halls et leur précisera qu'à défaut, il se verra contraint d'en aviser sa hiérarchie et de faire appel aux forces de l'ordre conformément à ses consignes. Il établira une fiche incident transmise à l'agence territoriale et au directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique.
- 2 – Si les perturbateurs persistent à rester dans les parties communes, le gardien fera appel (en composant impérativement le 17) aux forces de l'ordre en se fondant sur la réquisition permanente (qui est en fait renouvelée chaque année) et il rédigera un rapport précis et détaillé sur les faits qui est communiqué à l'agence territoriale et au directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique.
- 3 – Le gardien rédige ensuite un rapport faisant état de l'évolution de la situation, de l'intervention ou non des forces de l'ordre suite à son appel 17, rapport transmis par mail à l'agence territoriale et au directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique.
- 4 – Si les faits persistent, l'agence territoriale adresse une fiche navette aux forces de l'ordre avec copie au directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique.

Modalités opérationnelles à Argenteuil-Bezons Habitat

5 – En cas de persistance des occupations, le directeur d'agence en avise le directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique qui établira une réquisition ponctuelle aux forces de police et en traitera lors des réunions hebdomadaires ou mensuelles partenariales (Ville, Police, acteurs du CLSPD, cellules de veille.) Ces interventions de la police permettent, au-delà de l'évacuation des individus et de leur éventuelle verbalisation (pour tapages, jets de détritus, dégradations, non-respect de l'interdiction de fumer,...), d'obtenir l'identité des mis en cause et d'actionner les procédures internes soit au civil, soit au pénal, soit au civil et au pénal.

6 – Si l'auteur ou les auteurs des faits sont connus et sont des locataires ou leurs ayants-droit, l'agence appliquera les procédures usuelles pour tapages, dégradations (cf. procédure en pièce jointe), menaces contre un agent,... Bien entendu, la procédure civile d'expulsion locative sera actionnée en même temps que la procédure pénale.

7 - Les éléments du dossier contentieux comporteront outre l'ensemble des pièces usuelles (bail, règlement intérieur, rapport, plaintes, lettres de locataires et pétition, courriers des élus signalant les troubles, compte rendus des réunions faisant état des troubles, compte rendus de(s) réception(s) des familles des mis en cause et de leurs engagements, sommations d'huissier...) la ou les réquisitions ponctuelles, les demandes de communication de pièces formulées par le directeur délégué aux affaires juridiques et à la tranquillité publique à la police et leur retour d'informations (rapport circonstancié faisant état des faits reprochés aux locataires mis en cause dans leur ensemble immobilier ...)

Ces éléments succincts de la procédure ne sont efficaces que si notamment :

- le patrimoine est bien entretenu avec une remise en état rapide des locaux en cas de dégradations,
- les outils juridiques (bail, règlement intérieur...) et les procédures sont régulièrement formalisées et actualisées (cf. *procuration pour dépôt de plainte en pièce jointe*),
- les agents sensibilisés et formés avec des retours d'informations réguliers,
- les acteurs et partenaires mobilisés et tenus au courant des évolutions et suites du dossier,
- les locataires mis en face de leurs responsabilités (acteur-citoyen et non pas simple consommateur de tranquillité et de sécurité, responsabilité de parents ou de locataires, ...)

et si le bailleur joue pleinement son rôle d'acteur de la tranquillité résidentielle et de partenaire de la sécurité.

Brahim TERKI
Directeur Délégué aux Affaires Juridiques
et à la Tranquillité publique



Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : organisation de rondes régulières, recherche de flagrants délits, de témoignages, contrôles d'identité sur réquisition écrite du procureur de la République ou d'initiative à l'encontre de toute personne à l'égard de laquelle existe des raisons plausibles de soupçonner qu'elle a commis ou tenté de commettre une infraction ou se prépare à commettre un crime ou un délit, qu'elle est susceptible de fournir des renseignements utiles à une enquête ou pour prévenir une atteinte à l'ordre public.
- la justice : réquisition écrite du procureur de la République pour contrôles d'identité aux fins d'actions dissuasives, décision de poursuites ou de mesures alternatives si une infraction pénale est caractérisée.
- la mairie : intervention de la police municipale, du service prévention sécurité, médiation sociale, traitement du cas dans le cadre d'une cellule de veille.
- l'association de médiation sociale et les éducateurs spécialisés.

Les atteintes aux biens

- **Graffitis sur immeuble et sur patrimoine**
- **Dégradations, destruction, détérioration à caractère volontaire, vandalisme**
- **Incendies volontaires, involontaires, sinistres**
- **Vol dans les parties communes et privatives**

Les atteintes aux biens

- **Graffitis sur immeuble et sur patrimoine**

Description :

Les graffitis ou tags sont des inscriptions ou dessins sur des supports non destinés à cet effet (façades, mobilier urbain...). Ces faits sont pénalement qualifiés de dégradations volontaires. Les tribunaux apprécient leur gravité en fonction du coût de remise en état et de l'affectation du bien dégradé (utilité publique).

Que dit la loi ? :

« La destruction, la dégradation ou la détérioration volontaire d'un bien appartenant à autrui, dont il ne résulte qu'un dommage léger, est punie de l'amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe ». **Article R 635-1 du Code pénal**

« Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain » est un délit « puni de 3 750 € d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger. **Article 322-1 du Code pénal**

Quelle est la marche à suivre ? :

Le bailleur :

- contacte les services de police ou unités de gendarmerie afin de faire constater les faits
- effectue un dépôt de plainte auprès des services de police ou unités de gendarmerie ou du Parquet
- assure dans les meilleurs délais le nettoyage des inscriptions. L'enlèvement doit être particulièrement rapide en cas d'inscriptions de nature injurieuse, raciale ou mettant en cause les institutions publiques. Si la police ou la gendarmerie ne peut se déplacer dans un délai rapide et en accord avec cette dernière, le bailleur social doit, avant nettoyage, photographier les inscriptions et remettre ces photographies lors de son dépôt de plainte
- s'il s'agit de propos racistes ou de menaces nominatives, il est important de procéder à leur enlèvement après signalement et accord de la police ou de la gendarmerie

Dans certaines villes, des conventions ou des accords prévoient le nettoyage par des services spécialisés.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : déplacement et constat des dégradations, enquête, interpellation(s)

- la justice : le parquet décide de poursuites ou de mesures alternatives (médiation pénale, rappel à la loi...) si une infraction pénale est caractérisée.

Les atteintes aux biens

- **Dégradations, destruction, détérioration à caractère volontaire, vandalisme**

Description :

Toute dégradation ou destruction volontaire d'un bien (mobilier ou immobilier) constitue une infraction pénale. Les dégradations concernent l'ensemble des faits commis à l'encontre du patrimoine des bailleurs, installations techniques (local vélo, poussette et poubelle, aire de jeux est espaces extérieurs) et véhicules.

Les tribunaux apprécient la gravité des faits en fonction de l'affectation du bien dégradé (utilité publique) et de l'importance du dommage (léger ou grave).
Dégradations et vandalisme détériorent le cadre de vie et coûtent cher.

Que dit la loi ? :

« La destruction, la dégradation ou la détérioration volontaire d'un bien appartenant à autrui dont il n'est résulté qu'un dommage léger est punie d'une amende pour les contraventions de 5^e classe ». **Article R 635-1 du Code pénal**

« Les dégradations causant un dommage grave peuvent être qualifiées de délit puni de deux ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende ». **Article 322-1 du Code pénal**

La qualification du dommage est laissée à l'appréciation souveraine de l'autorité judiciaire.

Quelle est la marche à suivre ?

Le bailleur :

- organise dans les meilleurs délais l'intervention technique de réparation du dommage
- dépose plainte auprès des services de police ou unités de gendarmerie en joignant un devis des réparations ou a minima une estimation des coûts de ces réparations
- une fiche « alerte » peut être adressée aux autorités hiérarchiques policières et au procureur de la République pour les faits les plus graves et/ou récurrents.

Que l'auteur soit identifié ou non, les faits doivent faire l'objet d'un dépôt de plainte auprès des services de police ou unités de gendarmerie ou d'un compte rendu d'évènement adressé au parquet

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : déplacement et constat des dégradations, enquête, interpellation(s)
- la justice : le parquet décide de poursuites ou de mesures alternatives (médiation pénale, rappel à la loi...) si une infraction pénale est caractérisée.

Les atteintes aux biens

- **Incendies volontaires, involontaires, sinistres**

Description :

L'incendie peut toucher les parties communes, les logements, les véhicules stationnés sur les parkings ou des biens appartenant au bailleur (containers) ou aux locataires. Selon l'origine (volontaire ou involontaire), les réponses à apporter varient.

Que dit la loi ? :

Les incendies sont pénalement qualifiés suivant les circonstances volontaires ou involontaires, la nature des biens incendiés, les risques causés aux personnes et la gravité des dommages qui en résultent. Article 322-5 à 322-11 du Code pénal.

Les peines encourues vont d'un an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende à la réclusion criminelle à perpétuité et 150 000 € (en cas de mort). Les tentatives d'incendie sont systématiquement punissables.

Concernant les risques de sinistres, le locataire a obligation « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant » (article 7 loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – art 1^{er}-10^e g)

Quelle est la marche à suivre ?

- si l'incendie dans les parties communes de l'immeuble est volontaire ou lié à un manquement délibéré à une obligation contractuelle de prudence, le bailleur dépose plainte
- le bailleur doit aussi obtenir l'accord des services de police ou unités de gendarmerie et/ou des experts d'assurance avant toute intervention technique ou de nettoyage afin de ne pas entraver le cours de l'enquête et les possibilités de recours
- si l'incendie est involontaire, le locataire doit déclarer le sinistre à son assurance
- si l'incendie concerne un véhicule stationné, c'est au propriétaire du véhicule de déposer plainte

Que l'incendie soit volontaire ou non, le dépôt de plainte est nécessaire. Sa localisation détermine QUI – locataire ou bailleur - dépose plainte.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : intervention immédiate
- les pompiers : intervention immédiate
- la justice : engagement de poursuites si une infraction pénale est caractérisée.

Les atteintes aux biens

- **Vol dans les parties communes et privatives**

Description :

Un vol est un délit consistant à s'approprier le bien d'autrui avec ou sans violence contre la volonté de son propriétaire. L'acquisition frauduleuse peut concerner des biens appartenant aux locataires (dans les appartements, dépendances ou véhicules) ou au bailleur (matériel, équipements...). Il peut s'accompagner d'effraction, de violence, de dégradations, les peines encourues sont alors aggravées.

Que dit la loi ? :

Les peines encourues sont variables suivant les circonstances de commission du vol (simple, avec arme, en bande organisée...). Elles varient de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende à la réclusion criminelle à perpétuité et 150 000 € d'amende. **Articles 311-1 à 311-11 du Code pénal**

Quelle est la marche à suivre ?

C'est au propriétaire du bien volé de déposer plainte, que l'auteur soit identifié ou non, afin de demander l'indemnisation du préjudice subi.

Si le vol est accompagné de dégradations, et après le dépôt de plainte, le sinistre doit être déclaré aux assureurs du locataire et du bailleur afin d'obtenir la réparation des dommages subis.

Vigilance et réactivité s'imposent

- pour le locataire qui doit :
 - veiller à refermer les accès (au logement, à l'entrée de l'immeuble, au parking)
 - tenir verrouillés les caves et/ou grenier et être responsable de ce qu'il entrepose
- pour le bailleur qui doit :
 - vérifier le bon fonctionnement des éléments de sécurité
 - se réserver la possibilité d'engager une procédure de résiliation du bail du locataire, si celui-ci est l'auteur du vol

Les atteintes aux personnes

- **Agressions verbales**
- **Agressions physiques**

Les atteintes aux personnes

Les atteintes à la personne sont classiquement divisées en deux catégories, d'une part, les atteintes à l'intégrité physique, d'autre part les atteintes à l'intégrité psychique de la personne. Selon la qualité de la victime et les circonstances de commission des faits, le Code pénal réprime distinctement les atteintes volontaires et les atteintes involontaires à la vie.

Quelle que soit la nature de ces atteintes, seule la victime est habilitée à déposer plainte. Par ailleurs, il convient de distinguer les victimes locataires des victimes salariées.

- **Agressions verbales**

Description :

Ce type d'agression renvoie à différents comportements (cris, impolitesse, injures, insultes, intimidations, menaces, diffamation...) pouvant être dirigés contre les bailleurs ou ses personnels ou contre les locataires. Ils ne relèvent pas nécessairement d'une qualification pénale même s'ils sont perçus par les victimes comme une agression. Une insulte, une menace, même si elle n'est pas physique, est considérée comme une agression.

Que dit la loi ?

Les agressions verbales sont diversement sanctionnées selon leur nature et le contexte dans lequel elles ont été commises.

On peut citer parmi les plus fréquentes :

- les injures non publiques : contravention de 1^{ère} classe punie d'une peine d'amende maximum de 38 € (**article R 621-1, R621-2 du Code pénal**)
- les injures non publiques à caractère racial : contravention de 4^e classe punie d'une peine d'amende maximum de 750 € (**article R 624-3, R624-4 du Code pénal**)
- les injures publiques envers un particulier : délit puni d'une peine maximum de 12 000 € (**article 33 alinéa 2 de la loi du 19 juillet 1881**)
- les injures publiques envers un particulier à raison de son origine ou de son appartenance religieuse, raciale, ethnique, de son sexe ou de son handicap : délit puni d'une peine maximum de 6 mois d'emprisonnement et 22 500 € d'amende (**article article 33 alinéa 2, 3 et 4 de la loi du 19 juillet 1881**)
- les menaces de violences légères : contravention de 3^e classe punie d'une peine d'amende maximum de 450 € (**article R 623-1 du Code pénal**)
- les menaces de mort ou de crime ou délit contre les personnes : délit puni d'une peine de 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende, peine pouvant être aggravée jusqu'à 5 ans d'emprisonnement et 75 000 € d'amende en cas de circonstances aggravantes (caractère racial ou discriminatoire) ; (**articles 222-17, 222-18-1 du Code pénal**)

- les menaces sous condition de mort ou de crime ou délit contre les personnes : délit puni d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende, peine pouvant être aggravée jusqu'à 7 ans d'emprisonnement et 100 000 € d'amende en cas de circonstances aggravantes (caractère racial ou discriminatoire); (articles 222-18, 222-18-1 du Code pénal)
- les menaces et intimidations visant une victime : délit puni d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende (article 434-5 du Code pénal)

En matière d'injures, à l'exception des injures publiques présentant un caractère racial ou discriminatoire, l'action publique ne peut être engagée par le parquet que sur une plainte préalable de la victime, dont le désistement mettra fin aux poursuites. Le délai de prescription est de trois mois, il est porté à un an pour les injures publiques présentant un caractère racial ou discriminatoire.

S'agissant des menaces, celles de nature contraventionnelle se prescrivent par un an, et celles de nature délictuelle par trois ans.

Quelle est la marche à suivre ?

Concernant les locataires, le bailleur :

- invite les locataires victimes d'agressions à déposer plainte auprès des services de police ou unités de gendarmerie,
- si l'auteur des faits est locataire, et que les faits sont avérés, un courrier de rappel au règlement intérieur est adressé au mis en cause.

Concernant les victimes salariées, l'employeur :

- incite la victime à déposer plainte,
- en cas de dépôt de plainte, il met à sa disposition un accompagnement personnalisé et en cas de poursuites devant le tribunal, il se constitue partie civile à ses côtés. Si l'auteur des faits est un locataire, un courrier d'avertissement lui est adressé.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : déplacement sur le site, interpellation(s), enregistrement de la plainte
- la justice : le parquet décide de poursuites ou de mesures alternatives (médiation pénale, rappel à la loi...) si une infraction pénale est caractérisée.

Les atteintes aux personnes

Les atteintes à la personne sont classiquement divisées en deux catégories, d'une part, les atteintes à l'intégrité physique, d'autre part les atteintes à l'intégrité psychique de la personne. Selon la qualité de la victime et les circonstances de commission des faits, le Code pénal réprime distinctement les atteintes volontaires et les atteintes involontaires à la vie.

Quelle que soit la nature de ces atteintes, seule la victime est habilitée à déposer plainte. Par ailleurs, il convient de distinguer les victimes locataires des victimes salariées.

- **Agressions physiques**

Description :

L'agression physique est un acte violent destiné à blesser volontairement une personne physiquement. La qualification pénale des faits varie en fonction de la gravité du préjudice évaluée en jours d'incapacité totale de travail (ITT) constatés par un certificat médical et correspondant à la durée pendant laquelle une victime éprouve une gêne notable dans les actes de la vie courante. La plainte constitue le premier recours à la disposition de la victime.

Qualification :

Les violences sans ITT et inférieures ou égales à 8 jours constituent des contraventions de 4^e et 5^e classes. **Articles R624-1 et R625-1 du Code pénal.**

Les violences avec ITT supérieure à 8 jours sont punies de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende. **Article 222-11 du Code pénal.**

Les personnels chargés d'une mission de service public, y compris ceux des organismes HLM et les médiateurs, relèvent de la catégorie des personnes protégées en raison de leur statut professionnel (à l'instar des pompiers ou des transporteurs en commun). Dans ce cas, les violences, quel que soit le niveau d'ITT, constituent un délit et leurs auteurs encourent des peines aggravées.

Quelle est la marche à suivre ?

Concernant les locataires, le bailleur les invite à déposer plainte auprès des services de police ou unités de gendarmerie. Si l'auteur des faits est également locataire, et que les faits sont avérés, un courrier de rappel au règlement intérieur pourra être envoyé à la personne mise en cause.

Trois cas de figure se distinguent :

- La victime ne souhaite pas déposer plainte. Le bailleur s'engage à proposer à son salarié un soutien et un accompagnement personnalisé (psychologique) par des professionnels.

- La victime souhaite déposer plainte. Le bailleur s'engage à mettre à sa disposition un accompagnement personnalisé et en cas de poursuites devant le tribunal se constitue partie civile à ses côtés.
- Si l'agresseur est locataire, un courrier lui est adressé lui signalant que la société s'est portée partie civile auprès de son collaborateur dans le cadre de la procédure pénale et l'informe que le bailleur se réserve la possibilité d'engager à son encontre une procédure judiciaire de résiliation de son bail.

Quelle que soit la décision du salarié victime, l'organisme adresse au locataire ou demandeur de logement auteur des faits un courrier d'avertissement. En fonction de la gravité ou de la réitération des faits, le bailleur se réserve la possibilité d'envisager des solutions plus coercitives (procédure de résiliation judiciaire du bail, radiation ou ajournement du dossier de demande de logement ou du dossier de mutation...).

Le bailleur ne remplace pas la victime en tant que plaignant mais peut intervenir à l'encontre de l'agresseur si ce dernier est locataire.

Il est recommandé au bailleur d'intégrer dans son règlement intérieur une clause relative au respect des personnels.

Que peuvent faire les autres interlocuteurs de proximité ?

- la police ou la gendarmerie : déplacement sur le site, réquisition de la médecine légale ou de l'unité médico judiciaire lorsqu'elle existe, interpellation(s), enregistrement de la plainte
- les pompiers : déplacement en fonction de la gravité des blessures
- la justice : le parquet décide de poursuites ou de mesures alternatives (médiation pénale, rappel à la loi...) si une infraction pénale est caractérisée



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SECRETARIAT GENERAL DU COMITE INTERMINISTRIEL DE PREVENTION DE LA DELINQUANCE

27, rue Oudinot 75007 PARIS

Adresse postale : place Beauvau 75800 PARIS CEDEX 08

Adresse mèl : cipd.siat@interieur.gouv.fr

Site internet : www.prevention-delinquance.interieur.gouv.fr

La parution de ce nouveau guide méthodologique, qui s'intègre dans une série de plusieurs publications, me procure l'opportunité de rappeler combien la prévention de la délinquance s'est vue consacrée comme une politique publique à part entière depuis l'adoption de la stratégie nationale par le Premier Ministre le 4 juillet 2013, et d'en souligner ainsi sa nécessaire valorisation.

En se situant au confluent des champs éducatif, social, de l'insertion professionnelle, de la sécurité et de la justice, elle implique naturellement des acteurs d'origine diverse qui sont autant de partenaires à la fois contributeurs et intéressés à sa pleine réussite.

Il est dans la mission essentielle du comité interministériel de prévention de la délinquance d'œuvrer dans ce sens en favorisant l'animation de ces réseaux qui agissent à l'échelon national et local au moyen d'initiatives et d'outils dont l'adaptation et le renouvellement constituent un facteur d'efficacité.

C'est dans cet esprit que se sont développés les travaux issus des groupes de réflexion qui rassemblent au sein de notre structure des représentants de l'univers institutionnel ainsi que du secteur associatif et privé. Résultat d'une collaboration étroite qui s'appuie sur la compétence mais aussi l'expérience de terrain, les guides ainsi produits visent à faciliter l'initiative en livrant l'état du droit en la matière mais également les possibilités offertes par la créativité et la force de l'engagement de certains des acteurs, parfois avec peu de moyens.

Vous pourrez disposer de ces documents, sous forme traditionnelle en support papier mais également téléchargeables sur notre site www.prevention-delinquance.interieur.gouv.fr, qui sont destinés à paraître au cours de l'année 2014, et qui traiteront successivement de thèmes concernant les trois axes de la stratégie à la fois en réunissant les éléments de doctrine et en fournissant un recueil de bonnes pratiques.

Ces livrets feront l'objet, en tenant compte des retours, d'actualisations et d'enrichissement dans les éditions futures.

Pierre N'Gahane, préfet
Secrétaire général du C.I.P.D.