



## MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

LE MINISTRE

Paris, le 14 NOV. 2007

A

MESDAMES ET MESSIEURS LES PREFETS

MONSIEUR LE PREFET DE POLICE DE PARIS

### **Objet : Plan d'action d'urgence contre les « marchands de sommeil »**

L'année 2008 verra la mise en œuvre effective de la loi sur le droit au logement opposable, votée par le Parlement en mars 2007, et qui permettra, par l'impulsion qu'elle donnera à la politique du logement dans notre pays, d'améliorer sensiblement la situation des mal-logés. Mais, parallèlement, je souhaite qu'une action complémentaire soit menée avec détermination contre les immeubles en état d'insalubrité, dans lesquels sont trop souvent hébergés dans des conditions innommables des personnes à la recherche d'un logement.

Il n'est pas acceptable que de telles situations subsistent alors même que les arrêtés de police frappant ces immeubles ont pour objet d'obliger les propriétaires – ou les exploitants d'hôtels meublés – à effectuer les travaux prescrits, et héberger ou reloger les occupants. Il serait particulièrement choquant que l'Etat assure un relogement des occupants du seul fait de la non exécution des arrêtés de police, en déchargeant les propriétaires, ou les exploitants, de toute responsabilité, au risque de conforter leur impunité.

Or, depuis les ordonnances des 15 décembre 2005 et 11 janvier 2007, relatives à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, tous les outils juridiques et opérationnels ont été mis en place pour traiter cette question : travaux d'office par la collectivité publique ou substitution aux copropriétaires défaillants, simplification de la procédure de péril, travaux d'office sur les hôtels meublés suite à l'avis de la commission de sécurité, obligations de relogement temporaire ou définitif des occupants et dispositifs de garanties de la créance publique

En parallèle les financements adéquats ont été mis en place pour faciliter les travaux de salubrité et de sécurité dans les immeubles insalubres ou dangereux : les propriétaires de bonne foi trouvent ainsi une aide précieuse auprès de l'Agence nationale de l'habitat.

Ni l'opinion publique, ni les personnes ainsi reléguées dans un habitat dégradé alors même que l'arrêté qui frappe leur immeuble leur ouvre des droits, ne comprennent la persistance de ces situations de déni du droit et l'impunité dont jouissent, de fait, ces « marchands de sommeil ».

Dans ces conditions, il appartient à l'Etat, garant de la solidarité nationale, du droit à la sécurité et à la santé des personnes, et du droit à un logement décent, de recourir à toutes les voies de droit ouvertes pour assurer ou veiller à l'exécution des arrêtés de police : il en va de la crédibilité de l'action publique ainsi que du respect des personnes et d'un Etat de droit.

Tous les outils coercitifs existent pour faire respecter les arrêtés de police, que ce soit sur le plan civil ou sur le plan pénal. Or l'Etat paraît encore trop timoré dans l'exercice de ses responsabilités.

Le ministère de la Justice vient d'adresser aux Parquets une circulaire de politique pénale, dont vous avez eu copie, et nombre de procureurs ont déjà pris contact avec vous et vos services pour mettre en place les modes de coopération afin d'assurer l'exécution des arrêtés par leurs destinataires ou définir les axes de poursuite pénale.

Traiter l'habitat indigne, c'est s'obliger à des résultats.

La première obligation des autorités de police, préfets en matière d'insalubrité, maires en matière de sécurité des bâtiments et sécurité-incendie des hôtels meublés - c'est d'assurer l'exécution des arrêtés, c'est à dire de procéder aux travaux d'office et héberger ou reloger les occupants, en cas de défaillance des propriétaires ou exploitants d'hôtels meublés.

A Paris la police des bâtiments menaçant ruine et celle des hôtels meublés relèvent du préfet de Police de Paris, agissant comme autorité municipale.

Dans la majorité des cas la commune est maître d'ouvrage.

En cas d'insalubrité, d'urgence, comme en cas de risque saturnin, l'Etat est amené à procéder aux travaux d'office.

Beaucoup de communes sont réticentes à engager des travaux d'office, souvent par crainte de ne pas recouvrer leur créance, ou rebutées par les procédures.

Tous les outils mis en place facilitent cependant leur action : dispositions ad hoc du code des marchés publics, subventions de l'Agence nationale de l'habitat à la commune, subventions du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU) géré par le ministère de l'Intérieur, garanties et privilèges.

*Un vade-mecum* intitulé « Agir contre l'habitat insalubre ou dangereux » a été adressé à chacune des communes et communiqué à tous vos services, pour faciliter la maîtrise des procédures. Enfin, les directions départementales de l'équipement sont à votre disposition pour apporter l'aide nécessaire ou l'appui aux services des communes pour monter ces opérations.

Il vous appartient de rappeler aux maires concernés ces facilités pour remplir leurs obligations, en vous assurant que les arrêtés municipaux sont effectivement exécutés, y compris par les moyens de droit dont vous disposez, car les risques encourus par les occupants de locaux sous arrêté de péril ou d'hôtels meublés sous prescription de sécurité, peuvent mettre en cause la responsabilité, civile et pénale, de la commune, mais aussi celle de l'Etat.

Aussi je vous demande de préparer un plan d'urgence axé sur la réalisation de travaux d'office (communes et Etat)

A cette fin, vous ferez parvenir au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne un premier état, indicatif, des arrêtés de police pris dans votre département depuis 2001 et non levés, (insalubrité, péril frappant des bâtiments d'habitation occupés, sécurité des hôtels meublés) et, en liaison avec les principales communes de votre département, une première liste des dossiers prioritaires selon leur gravité et leur urgence, de façon à programmer les crédits nécessaires, notamment ceux de l'Agence nationale de l'habitat.

Cette première liste<sup>1</sup> vous est demandée d'ici un mois.

L'objectif est que dans chacun des départements soient effectivement engagés dès 2008, au minimum trois chantiers de travaux d'office et dans les départements les plus urbanisés, cinq au minimum.

Par ailleurs, je demande, notamment aux préfets des départements de la petite couronne francilienne, des Bouches du Rhône et du Rhône, dont les communes sont confrontées à la présence d'un important parc d'hôtels meublés souvent vétustes, ainsi qu'au préfet de police de Paris, de préparer un plan spécifique de travaux d'office en matière de sécurité et de salubrité des hôtels meublés.

Compte tenu de la difficulté spécifique de montage de ces opérations - auxquelles j'attache la plus grande importance - je vous demande d'apporter tout votre appui aux villes concernées, y compris en facilitant l'hébergement temporaire des occupants. Le FARU peut être sollicité par votre intermédiaire.

J'ai demandé au Pôle national de lutte contre l'habitat indigne de monter une cellule d'appui sur cette opération avec la direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction, l'Agence nationale de l'habitat et la délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logement à laquelle vos services ainsi que ceux des villes pourront s'adresser.

Vous voudrez bien rendre compte des éventuelles difficultés soulevées par ce plan d'action à mon cabinet avec copie pour information aux cabinets du ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales et du ministre de la santé, de la jeunesse et des sports.

signé

Christine BOUTIN

---

<sup>1</sup> Des tableaux de travail propres à faciliter votre travail vous seront adressés dans les prochains jours.