

Albert Patience KANGOT

Diplôme Universitaire « Sécurité et Vie Urbaine »



**LA PREVENTION DES OCCUPATIONS
DES HALLS ET PARTIES COMMUNES DES IMMEUBLES
DANS LE PARC SOCIAL D'HABITAT**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
LES OCCUPATIONS DES HALLS ET PARTIES COMMUNES	3
LES JEUNES ET GROUPES DE JEUNES	9
LES RELATIONS ENTRE LES JEUNES DES QUARTIERS SENSIBLES ET LES FORCES DE L'ORDRE	11
LES BAILLEURS SOCIAUX	13
COMMENT LUTTER CONTRE LES OCCUPATIONS ILLICITES DES HALLS ET PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLE	19
LE TRAITEMENT DES OCCUPATIONS DES HALLS ET PARTIES COMMUNES	25
CONCLUSION	29
ANNEXES	30
BIBLIOGRAPHIE	63

INTRODUCTION

Je suis dirigeant d'une entreprise de sécurité spécialisée dans la sécurité urbaine. Notre entreprise intervient uniquement dans les quartiers dits sensibles pour le compte des Bailleurs Sociaux pour le rétablissement de la sécurité, la lutte contre les incivilités et la tranquillité.

J'ai été très intéressé par le programme du diplôme universitaire « Sécurité et Vie Urbaine » proposé par le Forum Français à la sécurité urbaine en collaboration avec l'Université de Versailles en Yvelines. En effet, il s'agit pour moi de favoriser les échanges avec d'autres professionnels et d'enrichir mes connaissances professionnelles dans la sécurité.

La problématique des occupations des halls et parties communes est liée à la question du vivre ensemble :

Vivre ensemble...une nécessité

C'est une question qui n'est pas sans intérêt au 21^{ème} siècle. Tout d'abord qu'est-ce que « vivre ensemble » ? Pour moi, vivre ensemble, c'est s'accepter, communiquer malgré ses différences, sans se juger, sans se mépriser. Pour vivre ensemble, sans doute devons-nous respecter un code de bonne conduite, les règles du jeu social, mais cela est loin de suffire. Sinon, nous ne pourrions vivre ensemble, c'est-à-dire, combiner l'unité d'une société avec la diversité des personnalités et des cultures.

A l'heure de la mondialisation, à l'heure du multiculturel et des échanges entre les peuples, aborder la question du vivre ensemble est une manière de préserver les états nations tout en les rendant ouverts. En France, depuis ces dernières années, le « vivre ensemble » a pris un grand coup. La France change, évolue, se diversifie et pour certains, le sentiment de peur apparaît. Peur de quoi, de l'autre ? Peur de la différence. En ce qui concerne l'insécurité, les actes de vandalisme et les incivilités ne sont pas une fatalité, ils sont socialement construits.

Vivre ensemble c'est s'accepter, communiquer malgré ses différences, sans se juger et sans juger l'autre.

Qu'est-ce que c'est ?

Le regroupement d'individus dans les halls et les parties communes d'ensembles d'habitats collectifs, les attroupements et rassemblements dans les halls, cages d'escaliers, caves par plusieurs personnes qui entravent délibérément la libre circulation des occupants ou locataires.

L'occupation des halls et parties communes par des jeunes est un vrai problème. C'est l'essentiel des réclamations adressées aux Maires par les locataires résidents dans les quartiers sensibles, avant tout pour des motifs de tranquillité publique, mais cela concerne aussi les incivilités, dégradations, consommations et le trafic de stupéfiants.

Dans les barres d'immeubles et les tours, le rapport de force n'est plus en faveur des adultes. C'est bien d'une confrontation permanente dont il s'agit entre le monde des adultes (les appartements) et le monde des jeunes (les cages d'escaliers). Les entrées des immeubles sont le plus souvent occupées par une dizaine de jeunes parfois plus. Avec le nombre, des dérives sont facilitées. Le rapport de force impressionne les adultes qui finissent par renoncer à faire la médiation. Ils s'en remettent aux forces de l'ordre.

Ces attroupements et rassemblements sont considérés comme des délits et peuvent être sanctionnés par des amendes voire des peines de prison.

Il existe une batterie de textes, qui ont vu le jour au cours des vingt dernières années. Tout d'abord, ils donnent la possibilité aux personnels de proximité des Bailleurs Sociaux de faire appel à la Police Nationale (1995), la Gendarmerie Nationale, et la Police Municipale (2001). Ils vont même permettre, avec la loi SARKOZY de Mars 2003 de créer un délit d'occupation illicite des halls d'immeuble, passible d'une peine d'emprisonnement de deux mois ferme et de 3750 € d'amende.

La loi de prévention de la délinquance du 5 Mars 2007 a étendu ce délit aux espaces communs et aux toits, et a durci les sanctions. Ainsi, lorsque cette infraction est accompagnée de voie de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et 7500 € d'amende. Toutes ces dispositions sont aujourd'hui consignées dans les articles L. 126-2 et L. 126-3 du code de la construction et de l'habitat.

L'article 6 de la loi a modifié la rédaction du premier alinéa de l'article L.126-3 du code de la construction et de l'habitation relatif au délit d'occupation abusive des halls d'immeubles.

Si, auparavant, le délit était constitué par le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en entravant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou en empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté, il est désormais reproché le fait d'occuper en réunion les espace communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et sûreté.

Cette modification, résultant d'un amendement parlementaire, a pour objet d'élargir le champ d'application de l'infraction. Ainsi que le rappelle le rapport de la commission des lois du Sénat, «le terme empêcher est moins fort que le terme entraver», qui suggère une attitude agressive. Ainsi l'infraction permettrait de viser les personnes qui occupent en réunion les parties communes des immeubles et empêchent, par leur attitude passive, la circulation des personnes.

En outre, l'article 7 de la loi a complété l'article L. 126-3 d'un nouvel alinéa qui prévoit que les personnes coupables des infractions prévues aux alinéas précédents encourent également, à titre de peine complémentaire, une peine de travail d'intérêt général.

Les Bailleurs Sociaux connaissent énormément de difficultés pour lutter contre les occupations des parties communes, les squats ou trafics au sein de leurs patrimoines. Les occupations abusives et illégales des espaces communs ne sont pas un phénomène récent. Mais ce phénomène est devenu au fil du temps la problématique majeure des Bailleurs Sociaux en matière d'atteinte aux personnes et aux biens.

Les Bailleurs Sociaux au niveau National ont obtenu au moins plus de 200 expulsions pour troubles de voisinage.

Dans l'agglomération Lyonnaise, les Bailleurs Sociaux ont obtenu un nombre important d'expulsions pour troubles de voisinage et un coût très élevé de frais dus aux dégradations.

Les Bailleurs Sociaux de la région Lyonnaise ont dépensé plus de 1.500.000 € en 2014 ⁽¹⁾ pour le financement d'un programme de Tranquillité lié directement aux problématiques des occupations des halls et parties communes d'immeubles.

Pour lutter efficacement contre ce phénomène des occupations illicites des parties communes, les Bailleurs Sociaux peuvent s'appuyer sur les articles du Code de la construction et de l'habitat et sur des lois qui prévoient des amendes et même des peines de prison contre les contrevenants.

La loi permet donc de punir ces comportements délictueux et de protéger le citoyen locataire. Mais le locataire victime et les Bailleurs Sociaux qui essaient d'agir sont rarement témoins d'une condamnation. Quand celle-ci a lieu, c'est généralement après des années de procédures ainsi l'efficacité pédagogique tombe.

Le traitement judiciaire de ces troubles s'avère dans les faits particulièrement délicat car sur le plan procédural, le texte de loi concernant ces phénomènes est inapplicable. Les éléments constitutifs de l'infraction sont très difficiles à réunir. On peut même constater que dans la plupart des cas, les forces de l'ordre renoncent à fonder leurs procédures sur ce texte. Ils ont recours le plus souvent aux infractions plus accessibles comme l'outrage, la rébellion, la consommation de stupéfiants.

D'un, ces troubles alimentent ce que l'on appelle les « contentieux de masse » face auquel la Justice a du mal à apporter des réponses systématiques ou adaptées. Le classement sans suite « SEC » c'est-à-dire sans l'inscription de l'affaire dans le traitement alternatif aux poursuites (médiation pénale, rappel à la loi, classement sous condition...) s'élève ainsi à peu près à 25% pour 4,6 millions d'affaires saisies annuellement par la Justice. ⁽¹⁾

Or ces classements concernent essentiellement les affaires de petite délinquance, les litiges conjugaux et familiaux et les litiges locatifs. De ce fait, les troubles souvent observés sont difficilement punissables pénalement du fait de la difficulté à juger favorablement de leur poursuite.

De deux, pour engager des poursuites judiciaires, les auteurs doivent être précisément reconnus, ce qui suppose des investigations relativement lourdes et plus adaptées aux affaires graves.

⁽¹⁾ Source OPAC du Rhône

Enfin, la plupart de ces troubles peut tout simplement ne pas être signalé aux forces de l'ordre public, notamment à cause de craintes de représailles. En effet, la sollicitation d'une intervention de police suppose la rencontre avec la plaignante qui peut alors être identifiée par les contrevenants.

La problématique très négative est vécue par une grande partie des locataires résident dans les 3,5 millions de logements sociaux que compte la France. Il existe la même chose dans d'autres pays d'Europe et partout dans le monde.

Les locataires sont également condamnés à subir ces atteintes à leur vie quotidienne, qui s'ajoutent aux conséquences que produisent ces mêmes faits commis envers les personnels des autres services publics.

Ainsi lorsque les chauffeurs de bus, qui desservent souvent les quartiers sensibles, utilisent leur droit de retrait pour protester contre l'agression d'un de leurs collègues, ce sont ces mêmes habitants locataires qui marchent à pieds après l'arrêt des transports en commun. De plus, lorsque la distribution du courrier est stoppée à cause des boîtes aux lettres souvent dégradés, ce sont encore eux qui doivent aller à la poste pour retirer les courriers et les colis.

Pour illustrer la difficulté d'application de la loi et le traitement de ce phénomène par les forces de l'ordre : en 2013, une quinzaine de locataires d'une résidence de Nanterre dans les Hauts-de-Seine ont dissuadé des dealers de se livrer à leur trafic dans un hall d'immeuble en s'y rassemblant le soir pendant plusieurs jours. Ils se sont organisés pendant deux semaines pour empêcher les jeunes de se livrer à leur trafic dans les halls et parties communes. L'opération a permis de déloger trafiquants et consommateurs. L'idée est de ne pas se substituer aux forces de l'ordre mais de tenir tête aux jeunes qui utilisent les halls pour vendre par une occupation citoyenne. En agissant de la sorte, les locataires montrent que socialement ils représentent une force et qu'ils ne permettent pas que l'on dégrade leur habitat.

Les gênes sont causées par la présence de groupes de jeunes à proximité des entrées d'immeubles, à l'intérieur des halls d'entrées ou dans les montées d'escaliers accueillant des groupes de jeunes ou de moins jeunes. Ces réunions sont généralement l'occasion de consommer des boissons et le plus souvent même de consommer des substances illicites. A l'issue de la soirée, les emballages vont joncher le sol, les locataires qui travaillent tôt ont été dérangés

dans leur sommeil et vont devoir enjamber ces déchets lors de leur sortie matinale. La fumée qui envahit les halls pénètre dans les logements voisins avec l'appel d'air sous les portes palières. Ces « strips » comme elles se nomment parfois sont l'occasion de causeries, de cris. L'absorption des boissons engendre des besoins naturels d'élimination... les recoins et ascenseurs servent de WC sauvages. Le gardien, le matin, devra également ramasser les excréments issus du mélange de bière et de joints. En plus des nuisances sonores et des salissures, les locataires prennent peur lorsque les altercations s'amplifient. Ils craignent de voir leur porte d'entrée défoncée.

Que dire de ceux qui sont obligés de rentrer seuls dans leur logement au milieu de la nuit, notamment les filles qui n'osent plus s'inscrire à un club en soirée, de peur du retour à leur domicile, même si heureusement on ne constate que rarement des agressions physiques.

Ces situations sont récurrentes et conduisent des personnes vulnérables et les personnes âgées notamment à adapter leurs horaires de sorties pour ne pas se frayer un chemin au milieu de ces groupes perçus comme menaçants.

Ces troubles peuvent devenir la principale source d'inquiétude des locataires résidents en alimentant un sentiment d'insécurité au quotidien, particulièrement marqué. Leur espace d'habitat leur apparaît hostile, et cela s'exprime par différents comportements comme les craintes pour sortir le soir ou pour garer leur véhicule dans certains endroits.

Un sondage IPSOS paru en 2001 déjà et effectué auprès d'un échantillon national de résidents en logement social indique ainsi que la propreté (60%), la sécurité (55%) et le bruit (44%) sont leurs premières sources de préoccupation.

Ce phénomène est particulièrement marqué dans le cadre des logements sociaux puisque ses habitants s'avèrent plus exposés que le reste de la population à ces troubles.

Il ressort d'une étude de l'INSEE publiée en 2003 que ce sont les populations qui habitent dans le tissu urbain composé d'immeubles collectifs, de cités et de grands ensembles qui sont les plus exposées aux violences subies ou mutuelles.

La plupart de ces atteintes sont punissables par la loi :

FAITS DELICTUEUX	SANCTIONS ENCOURUES
Utilisation des locaux loués contraire à la Tranquillité (art : 1726 du CODE CIVIL)	Le contrat de bail peut être résilié
Entrave à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité dans les PC	2 ans d'emprisonnement et 3 750€ d'amende (loi 2003-239 du 18/03/2003)
Injure non publique	Contravention de 1 ^{ère} classe (r 623-1 du code pénal)
Menaces	Contravention de 3 ^{ème} classe (r 623-1 du code pénal)
Jet de détritrus	Contravention de 2 ^{ème} classe (r 631-1 du code pénal)
Violences sans ITT	Contravention de 5 ^{ème} classe, 3 ans d'emprisonnement et 4 500€ d'amende
Bruits et tapages	Contravention 3 ^{ème} classe (art R48-1 à 5 du CSP)
Destructions et dégradations	2 ans d'emprisonnement et 30 000€ d'amende (art 322-1 du code pénal)
Graffitis	3750€ d'amende (art 322-1 du code pénal)
Usage de stupéfiants	7 ans d'emprisonnement et 100 000€ d'amende (L 3423-1 de la santé publique)
Acquisition, détention, transport de produits stupéfiants	5 ans d'emprisonnement et 75 000€ d'amende
Le délaissement de mineurs en lieu quelconque	7 ans d'emprisonnement et 100 000€ d'amende (R227-1 du code pénal)

Nous pouvons constater que la loi permet donc de punir ces comportements délictueux et de protéger le citoyen locataire.

LES JEUNES ET GROUPES DE JEUNES

Je ne peux parler de la problématique des Occupations des halls d'immeuble sans parler des différents groupes de jeunes qui sont souvent à l'origine de ce phénomène.

Les bandes ou groupes de jeunes, d'un pays à un autre, ainsi que les vocables diffèrent de même que l'entendement que nous pouvons avoir d'un même terme. D'après les experts dans EU Street Violence

La bande est définie par :

- Un groupe de jeunes (plus de 3 personnes)
- Des comportements déviants, même si la violence n'est pas l'objectif premier de la formation de la bande.

Cette définition est celle qui est la plus communément acceptée et qui a fait consensus.

Comme écrit dans la définition, la violence si elle n'est pas l'essence de la bande, reste un de ses modes d'expression privilégiés.

Les groupes de jeunes ne datent pas d'aujourd'hui, ce n'est pas un phénomène nouveau, ce sont seulement leurs modes d'expression qui diffèrent d'une époque à l'autre. Cependant certains traits typiques résistent : les comportements déviants, le culte de la solidarité, des parcours scolaires effrités et des trajectoires familiales et sociales ébranlées.

Les groupes de jeunes qui occupent l'espace public, les halls d'immeuble ou qui « tiennent les murs » comme ils le disent eux-mêmes, sont au cœur des préoccupations d'ordre public et de sécurité. Ces jeunes en groupe posent problème, mais pour autant, il ne faut pas considérer tous les jeunes dans les quartiers sensibles comme dangereux.

Le groupe est pour les jeunes (déjà les adolescents) un espace naturel de socialisation. Il permet de faire l'expérience à distance des adultes, passer des moments conviviaux hors des lieux imposés socialement (se retrouver dans les squares, dans les halls d'immeuble) tard le soir ou vivre la nuit. Ils exploitent à travers ces relations en groupe différentes possibilités de trouver une identité sociale et personnelle. Le plus souvent, dans ces groupes, on retrouve des jeunes issus d'une famille mono parentale. En effet, ils n'ont pas pu avoir des éléments éducatifs nécessaires et parfois, ils n'ont pas même de références.

Les parents adultes n'ont souvent pas la possibilité d'apporter aux jeunes les éléments éducatifs nécessaires compte tenu des conditions économiques et sociales de la famille.

La configuration des regroupements de jeunes sur un territoire ou quartier est multiple et variée. Ils correspondent à un phénomène naturel de socialisation adolescente dont il faut pouvoir comprendre la diversité des organisations, du nombre, des participants et de leurs activités. Ils ne peuvent pas être assimilés d'emblée à des groupes dangereux ou délinquants.

Un groupe de jeunes n'est jamais identique à un autre, et tous les groupes ne peuvent être amalgamés.

Le traitement médiatique concernant le regroupement des jeunes à l'occasion des faits divers dans les quartiers présente trop souvent une confusion entre ces divers regroupements.

LES RELATIONS ENTRE LES JEUNES DES QUARTIERS SENSIBLES ET LES FORCES DE L'ORDRE

Comme pour les habitants des quartiers sensibles, trop d'à priori circulent, trop d'amalgames. De plus, les comportements inacceptables de certains fonctionnaires (quelques bavures ou manques de considération pour les jeunes des quartiers sensibles) comme les tensions avec certains citoyens peuvent s'expliquer en partie par des causes structurelles, organisationnelles et politiques.

Le jugement le plus souvent moral est simpliste. Par exemple, la majorité des jeunes considère que tous les policiers sont des racistes, ceci est tout aussi infondé qu'inutile. Pas plus que les jeunes des banlieues ne sont tous des casseurs ou délinquants, tous les policiers ne sont pas des racistes harcelant les jeunes. D'ailleurs le syndicat se réclame de l'extrême droite, la FPIP (Fédération Professionnelle Indépendante de la Police), n'a obtenu que 5,48% des voix dans le corps de maîtrise et d'application aux dernières élections professionnelles de 2003 d'après la revue nouveau millénaire

Pourtant, les relations entre jeunes des quartiers et policiers restent souvent marquées par une tension plus ou moins latente suivant les périodes. Des deux côtés, il y a une catégorisation de l'autre, des amalgames qui entretiennent rumeurs et mécontentements. Nous avons constaté que des émeutes, comme celles que nous avons connues dernièrement, ont éclaté suite à des rumeurs d'implication des forces de l'ordre. Que la rumeur soit fondée ou non, le résultat semble le même, comme si la culpabilité des forces de l'ordre était acquise d'emblée pour les jeunes.

Le contrôle le plus souvent systématique des jeunes en groupe dans les quartiers sensibles (où les jeunes font souvent objet de réquisition permanente du parquet) n'arrange pas du tout les relations. D'autant plus que la plupart des jeunes contrôlés sont souvent impliqués dans des affaires délictueuses, le contrôle lui-même peut être source de tension, d'outrage, voire de rébellion.

Chaque groupe nourrit à l'égard de l'autre des a priori qui pèsent d'emblée sur la relation en imposant une méfiance réciproque.

Les forces de l'ordre, plus particulièrement la police en France comme ailleurs, entretiennent avec l'ensemble de la population et pas seulement les jeunes, une relation complexe. D'une part, les citoyens attendent de la part de la police assistance et protection, tout en rejetant généralement, d'être l'objet de contrôles et de sanctions policières.

D'autre part, les policiers attendent aussi soutien et respect de la part de la population, tout en étant conduit, par habitude et expérience professionnelle à se méfier des citoyens.

Enfin, nous pouvons également constater que la montée de la petite délinquance, depuis plus de 50 ans, a affaibli la légitimité de l'action policière.

CONTEXTE

Les Bailleurs Sociaux sont propriétaires en moyenne du quart des logements en France, et de 100% même dans certains secteurs. En plus des immeubles, ils sont souvent également propriétaires d'une part importante du foncier :

- Espaces verts
- Parkings aériens et souterrains

Parfois, la gestion difficile de certains patrimoines fait la une de l'actualité et contribue à dégrader l'image du logement social, des habitants qui y vivent, et rend délicate l'activité des professionnels.

CADRE JURIDIQUE

Les espaces relèvent juridiquement de la propriété privée pour la totalité des immeubles dont les halls et parties communes ainsi que pour la majorité des parkings où le code de la route ne s'applique pas.

Les Bailleurs Sociaux doivent la tranquillité aux locataires. En effet, le législateur a inscrit des obligations légales en matière de tranquillité et de qualité de cadre de vie.

OBLIGATIONS DES BAILLEURS SOCIAUX (OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE)

Cadre légal de son intervention

La constitution garantit la liberté d'aller et venir : être sur un pallier du 12^{ème} étage d'un immeuble n'est pas un délit.

Le droit de réunion est une liberté fondamentale : on peut discuter dans un hall d'immeuble.

Le bail garantit au locataire la liberté d'accueillir des visiteurs.

OBLIGATION DE JOUISSANCE PAISIBLE DUE PAR LE BAILLEUR

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur s'oblige à :

- Délivrer un logement décent
- Entretien la chose louée en état d'usage.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du logement.
- Assurer également la qualité et la permanence des espaces extérieurs.

OBLIGATION DE SECURITE DUE PAR LE BAILLEUR

Article R 127-5 du code de la construction : « afin d'éviter les risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux, le bailleur installe et entretient :

- Un éclairage assurant une bonne visibilité de l'entrée des immeubles et de leurs parties communes, notamment des parcs de stationnement.
- Des systèmes permettant de limiter l'accès des parties communes d'immeuble aux résidents et aux personnes autorisées par eux ainsi que des systèmes limitant l'accès des caves et parcs de stationnement intérieurs aux résidents qui en bénéficient et aux personnes habilitées ».

OBLIGATION DE GARDIENNAGE

Selon l'article R 127-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur doit assurer le gardiennage ou la surveillance de ses immeubles et prendre les mesures permettant d'éviter des risques manifestes pour la sécurité et la tranquillité des locaux.

UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE CONTRADICTOIRE

- Le bailleur a beaucoup d'obligations envers les locataires.
- Il doit faire face à des difficultés sociétales, dues notamment à l'utilisation illicite des parties communes d'immeuble
- La constitution qui garantit la liberté d'aller et venir, le droit de réunion, le secret de la vie privée est un « obstacle » pour agir.

Pour contourner cette contradiction, le Règlement Intérieur de l'immeuble est une pièce maîtresse.

LA COOPERATION ENTRE LES BAILLEURS SOCIAUX ET LES FORCES DE L'ORDRE (LA POLICE NATIONALE, LA GENDARMERIE NATIONALE, LA POLICE MUNICIPALE)

Les Bailleurs Sociaux dans le cadre de la lutte pour la tranquillité, travaillent en étroite collaboration avec les forces de l'ordre.

A la demande des bailleurs, les forces de l'ordre organisent régulièrement des SLIC (Section Locale d'Intervention et de Contrôle). C'est un dispositif de lutte contre la délinquance sur la voie publique dans les quartiers dits sensibles, et s'accompagne de la Visite des halls et parties communes des Bats.

L'objectif prioritaire d'une telle action est de sécuriser les habitations sociales où les rassemblements perturbateurs de jeunes à l'entrée des immeubles sont fréquents.

Lorsque l'inspection des parties communes de chaque allée s'accompagne de contrôles aux alentours, il s'agit d'une opération généralisée. Le quadrillage sur un périmètre déterminé permet de verrouiller rapidement le secteur en cas de débordements.

Dans les zones de sécurité prioritaires, les bailleurs sociaux en coopération avec les forces de l'ordre organisent au moins une SLIC chaque semaine avec la présence obligatoire du représentant des bailleurs sociaux. C'est le représentant des bailleurs sociaux qui doit détenir les clés et badges d'accès. En cas de découverte ou interpellation, c'est la présence du représentant bailleur qui légitime l'action des forces de l'ordre. Il participe au briefing et débriefing avec les forces et peut déposer plainte au nom du bailleur.

Les SLIC permettent de lutter contre les regroupements des jeunes, qui en général se produisent en fin d'après-midi et en début de soirée. Il s'agit de rendez-vous pour échanger/vendre de la drogue ou de la marchandise volée.

Les SLIC sont toujours organisées en présence d'un représentant bailleur pour vérifier les halls, les parties communes, les gaines techniques, caves et garages.

Il faut cependant faire la différence entre l'autorisation permanente que les bailleurs sociaux donnent aux forces de l'ordre pour une année et la SLIC organisée pour faire la visite des parties communes.

Cette autorisation des bailleurs sociaux, le droit de suite permet aux forces de l'ordre d'intervenir dans les parties communes seulement pour une interpellation sur instruction d'un juge ou par le droit de poursuite.

L'article L 126-1 du code de la construction et de l'habitation donne la possibilité aux bailleurs sociaux d'accorder aux forces de l'ordre une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles.

Mais, dès lors que l'accès est clos et quel que soit le dispositif (clés, digicode, passe magnétique etc. ...) ils ne doivent y pénétrer qu'en présence d'un représentant agréé du bailleur social ou du gestionnaire de l'immeuble qui alors les accompagne jusqu'à la fin de leur démarche. Il n'appartient pas aux forces de l'ordre de détenir les clés ou autre moyen d'accès dans les immeubles ou parties communes.

Les bailleurs et les forces de l'ordre travaillent ensemble car la loi sur la sécurité intérieure donne la possibilité aux bailleurs de faire intervenir la police. Les interventions des forces de l'ordre accompagnent une série d'actions de sécurité mise en place par les Bailleurs Sociaux : règlement intérieur, numéro d'appel.

L'important, c'est de désamorcer les problèmes dès qu'ils apparaissent et de ne pas laisser les perturbations s'installer.

LE CADRE D'INTERVENTION DES FORCES DE L'ORDRE

Les services de la police Nationale et de la gendarmerie Nationale sont en mesure d'intervenir pour la tranquillité dans le logement social du fait :

- De leur mission républicaine « d'assurer la sécurité et la paix publique, consistant à prévenir les troubles à l'ordre public et à la tranquillité publique ainsi que la délinquance » (LOP relative à la sécurité de Janvier 1995, confirmée par la LOP pour la sécurité intérieure d'Août 2002)
- De la disposition spécifique prévue par l'article L 126-2 du code de la construction et de l'urbanisme : les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâtiment par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie Nationale pour rétablir la jouissance paisible des lieux.

Ce cadre juridique leur permet de mettre en œuvre leurs prérogatives face aux atteintes à la tranquillité dans le parc locatif privé, et notamment des contrôles et/ou vérifications d'identité, régis par trois textes de loi, et qui possèdent un caractère dissuasif important. Voici différents contrôles d'identité :

Le contrôle d'identité « réactif » (article 78-2.2 du code de procédure pénale) : le contrôle d'identité est effectué lorsqu'il existe un indice laissant présumer que la personne a commis ou tenté de commettre une infraction ; la personne est susceptible de fournir des renseignements utiles à l'enquête en cas de crime ou délit ; la personne fait l'objet de recherches coordonnées par une autorité judiciaire.

Le contrôle d'identité « préventif » (article 78-2. 1 du code de procédures pénales) : le contrôle d'identité est effectué sur réquisition écrite du procureur de la république et demandé par un officier de police judiciaire qui doit préciser les infractions recherchées, les lieux et la période de temps. Ce type de contrôle est dit préventif et s'effectue en dehors de toute infraction. Son fondement est de prévenir toute atteinte à l'ordre public, notamment à la sécurité des personnes ou des biens et cela quel que soit le comportement de la personne. C'est le cadre légal de la SLIC (Section Locale d'Intervention et de Contrôle).

La vérification d'identité (article 78-2.3 du CPP) : si la personne contrôlée est dans l'impossibilité de justifier de son identité, elle peut être retenue sur place ou conduite dans un local de police pour une procédure de vérification d'identité. Les représentants légaux doivent assister la personne si elle est mineure, et ainsi se rendre au commissariat où la personne est retenue.

Cet article de loi permet, dans le cadre d'une SLIC, de convoquer sur le champ au commissariat les parents d'un mineur défaillant, et d'enclencher une relation d'aide avec eux. Même si elle n'aboutit que rarement à des procédures pénales (et ce n'est pas forcément le but recherché par les bailleurs), la mise en œuvre de ces textes par la police sous le contrôle du procureur complète, conforte et sécurise l'action de reprise en main de chaque résidence engagée par le bailleur.

COMMENT LUTTER CONTRE LES OCCUPATIONS ILLICITES DES HALLS ET PARTIES COMMUNES D'IMMEUBLE

Créer une coopération vertueuse entre le bailleur et ses personnels, les locataires, les forces de l'ordre, la justice, les élus et les travailleurs sociaux.

C'est une responsabilité partagée :

- Le bailleur, acteur principal lié au locataire par contrat, le bail
- Le Maire, acteur clé de la prévention de la délinquance
- L'état : pilote des forces de l'ordre, sous le contrôle du parquet.

Il faut tout d'abord, créer les conditions internes au bailleur :

- Bonne perception par la direction et les collaborateurs qu'il incombe au bailleur de garantir la jouissance paisible des lieux.
- Reprise en main par le bailleur des espaces : contrôle d'accès des parties communes, des caves, des garages souterrains pour limiter les possibilités de recels et de caches.
- Se doter d'un règlement intérieur adapté à l'objectif.
- S'organiser en interne pour faire respecter le règlement intérieur (journée, soirée, fin de semaine) et avoir un cadre apte à réquisitionner les forces de l'ordre en cas de nécessité la journée et le soir, et de suivre les procédures judiciaires qui en découlent.
- Créer le partenariat sur cet objectif avec les forces de l'ordre, la justice et les élus.

Il faut impliquer les locataires :

- Réunir les locataires sur chaque site difficile et écouter leurs doléances.
- Proposer un plan d'action porté par le bailleur : travaux de sécurisation, règlement intérieur, numéro d'appel d'urgence en journée et en soirée pour joindre le bailleur s'ils constatent une atteinte au règlement intérieur.
- Engagement du bailleur à intervenir jusqu'à 23 heures y compris le samedi pour faire immédiatement cesser le trouble.
- Faire adopter ce plan d'action sous forme d'un accord collectif local.
- Mettre en place avec les locataires des modalités de suivi du plan d'actions.

Il faut une présence le soir :

- Première mission : représenter le bailleur le soir à partir de 17 heures, recevoir les appels locataires, vérifier les informations, réquisitionner les forces de l'ordre et déposer plainte si la situation l'exige.
- Deuxième mission : assurer une présence visible et dissuasive sur les sites victimes d'occupations de parties communes récurrentes.
- Chaque fin de soirée, réaliser un rapport qui pourra être exploité dès la prise de service le matin.

La protection des personnels

- Les peines sont aggravées en cas d'agression ou menace sur un gardien assermenté d'immeuble ou un agent exerçant pour le compte d'un bailleur des fonctions de gardiennage en application de l'article L 127 -1 du code de la construction, dans l'exercice ou du fait de ses fonctions, lorsque la qualité de la victime est apparente ou connue de l'auteur.
- Ces dispositions s'appliquent en cas de menaces proférées à l'encontre et du fait de ces mêmes fonctions, du conjoint, des ascendants et descendants en ligne directe, ou de toute personne vivant régulièrement au domicile.
- La réitération de la menace n'est pas nécessaire pour que la plainte soit recevable.

Pour ce qui est du bailleur, la loi met le bailleur au centre de l'action permettant de garantir aux locataires la jouissance paisible des lieux. Mais il ne peut agir seul, la coopération avec les forces de l'ordre est un impératif d'efficacité pour les personnels intervenants, et la justice garantit la sécurité de ces personnels.

Le Maire est l'acteur indispensable. Si les faits qui empoisonnent la vie quotidienne des locataires sont théoriquement pénalisables, la réalité quotidienne est tout autre. Sans l'implication du Maire, le bailleur est vite dans l'impasse.

Le Maire est responsable de la prévention de la délinquance sur son territoire

Selon l'article 39-1 loi du 5 Mars 2007 :

Le Maire doit assurer le pilotage administratif de la prévention de la délinquance sur le territoire de sa commune.

Le Maire est informé des infractions commises dans la commune et ayant causées des troubles à l'ordre public.

Le Maire doit développer des actions pour éviter la réitération et favoriser la réinsertion des détenus, il peut procéder à des rappels à l'ordre, décider de créer un conseil des droits et devoirs de familles qui devra être informé de la conclusion d'un contrat de responsabilité parentale ou d'une mesure d'assistance éducative.

Pour le pilotage de l'action sur un territoire :

Le Bailleur social doit :

- Etablir un diagnostic des résidences victimes d'occupations illicites de parties communes et de troubles de voisinage.
- Concevoir un plan d'action global qui se traduira par un planning quotidien d'interventions.
- Assurer les relations partenariales notamment les forces de l'ordre, la Justice et les élus pour obtenir leur implication escomptée selon la législation en vigueur dans ce cadre, et permettre la pérennité de l'action.
- Impliquer les locataires concernés.
- Entrer en relation avec les locataires auteurs de troubles et mettre en œuvre le rappel du bail et des engagements correctifs.
- Mettre en place un tableau de bord pour suivre les incidents et les solutions apportées.

Le Maire doit :

- Mettre en place des tableaux de bord permettant de cerner et mieux agir sur les zones victimes de délinquance.
- Centraliser les informations sur les auteurs de troubles et formaliser pour chacun un plan d'action correctif.
- Initier des actions correctives sur les perturbations ne relevant pas du pénal (conflits de voisinage, incivilités sur les espaces publics et privés accessibles au public)
- Coordonner les actions des partenaires sur leur champ de compétences (notamment au travers de la cellule de veille)
- Mettre en œuvre des actions de prévention à la réitération (rappels à l'ordre, conseil des droits et devoirs, aide à la parentalité, à la réinsertion des détenus, etc.)

Dans le cadre de la prévention des occupations des halls et parties communes qui découlent généralement sur les incivilités et dégradations, il faut généraliser et appliquer < la théorie de la vitre brisée > : c'est le concept beaucoup développé aux USA. Le but étant que les petites détériorations que subit l'espace public suscitent nécessairement un délabrement général des cadres de vie et des situations humaines qui en relèvent. Ce principe est fondé sur l'exemple d'un Edifice dont une vitre brisée n'est pas immédiatement remplacée. Ainsi, toutes les autres seront cassées peu de temps après parce que la première laisse entendre que le bâtiment est abandonné, ce qui constitue l'amorce d'un cercle vicieux. C'est l'absence de réactions de la société aux incivilités et dégradations qui engendre un délabrement généralisé du lien social.

La région Lyonnaise, comme toutes les autres régions de France, a connu et continue de connaître une problématique liée au phénomène des occupations des halls et parties communes.

Pour la prévention de ces occupations des halls et parties communes, un dispositif nommé Partenariat pour la Tranquillité a été mis en place par quelques bailleurs sociaux dans les années 2000.

Ce dispositif a été porté dès le départ par une association de réinsertion des bailleurs sociaux ARRADEP (Association Rhône Alpes pour le Développement des Emplois de Proximité).

C'est avec la volonté de répondre au besoin d'une amélioration de la qualité de vie des locataires que les bailleurs sociaux de l'agglomération lyonnaise ont initié cette démarche expérimentale pour contribuer à ramener la tranquillité au sein des résidences.

Les bailleurs sociaux ont confié à l'ARRADEP la mise en œuvre de cette démarche dénommée Partenariat pour la Tranquillité.

Le dispositif étend la présence des personnels sur les quartiers en soirée après la fin du service de proximité assuré par les bailleurs sociaux, et tout ceci afin d'éviter les rassemblements dans les halls et parties communes et les nuisances qui en découlent. Il permet de faire le rappel du règlement intérieur pour éviter certains débordements.

C'est parce que cette expérimentation a obtenu des résultats positifs que les bailleurs ont procédé au transfert en 2007 pour la professionnalisation. Ce sont les mêmes bailleurs sociaux qui se sont constitués en Groupement de commande et qui ont organisé un appel d'offre pour retenir deux prestataires pour la continuité du dispositif et faire évoluer le mode opératoire.

Ces deux prestataires sont des entreprises de Sécurité Privée.

Le nouveau dispositif qui est devenu Dispositif Présence Tranquillité a débuté avec trois bailleurs sociaux et aujourd'hui en 2015, le groupement de commande des bailleurs sociaux compte maintenant 13 bailleurs sociaux. La coordination du dispositif est assurée par l'OPAC du Rhône, tous les jours du lundi au samedi, de 17h à 23h. La coordination prépare et transmet les bons de commande au premier prestataire pour le déploiement des agents sur le terrain.

Les agents interviennent en équipe de deux (veille résidentielle) ou en équipe de trois (reprise en main). Les veilles résidentielles concernent les résidences et secteurs plus ou moins calmes alors que les reprises en main concernent les secteurs sensibles.

La mission des agents du Dispositif Présence Tranquillité est d'intervenir au sein des patrimoines des bailleurs sociaux faisant partie du Groupement de commande. Lors de leurs interventions, s'ils constatent la présence d'individus dans les halls ou parties communes, ils font d'abord dans un premier temps le rappel du règlement intérieur aux contrevenants et leur demandent de quitter les lieux. En cas de refus d'obtempérer, ils informent leur coordonnateur, qui à son tour informe le cadre d'astreinte du dispositif pour faire intervenir les forces de l'ordre.

La mission du cadre d'astreinte du Dispositif Présence Tranquillité est de manager les agents sur le terrain, de faire le lien entre eux et les forces de l'ordre, et également entre la permanence téléphonique des bailleurs sociaux. C'est également le cadre d'astreinte qui assure l'astreinte téléphonique et la coordination du dispositif le soir entre 17H et 23h et les weekends.

En 2014, le même Dispositif Présence Tranquillité a été mis en place sur le département de la CAPI en Isère avec un groupe de 6 bailleurs sociaux.

LE TRAITEMENT DES OCCUPATIONS DE PARTIES COMMUNES

LE CAS D'UN IMMEUBLE SUR LA REGION LYONNAISE

Les modalités d'intervention proposées dans cette note se situent dans le cadre de la gestion de proximité du bailleur permettant de garantir la jouissance paisible des lieux. Elles visent avant tout à diminuer le nombre de perturbateurs, en se centrant sur les plus faciles. Elles ne se substituent pas aux actions pénales visant les leaders, auteurs des trafics, qui ne sont pas du ressort du bailleur.

L'allée est située dans un renforcement, elle jouxte un bureau de tabac, propriété privée, mais qui fait partie du même ensemble immobilier.

Seule la Tour est une propriété du bailleur social, le cheminement piéton qui conduit à l'immeuble et au bureau de tabac est public.

Un groupe d'une dizaine de personnes a accaparé ce lieu, utilisant le hall comme fumoir et lieu d'échange. L'occupation permanente allait de 12 heures à tard dans la nuit.

Il y a deux locataires chez qui elles se réfugient ;

Lorsque le bailleur intervient pour demander de quitter le hall, ils s'exécutent plus ou moins facilement, mais à ce moment naviguent entre l'espace public devant le bureau de tabac ou le bureau de tabac lui-même. Dès que le bailleur a quitté les lieux, ils s'installent de nouveau dans l'allée.

LE CADRE REGLEMENTAIRE DE TRAITEMENT DE LA SITUATION POUR LE BAILLEUR

Obligation du bailleur d'assurer la sécurité de son personnel : Code du travail

Protection des personnels des bailleurs en cas de menace ou d'agression visant à les empêcher d'exercer leur fonction prévue par l'art. 127-1 du CCH : loi N° 2007-297 du 5 Mars 2007 –ART 44

Obligation du bailleur d'assurer à ses locataires la jouissance paisible des lieux : Loi N° 89-462 du 6 Juillet 1989 – art 6

Obligation de gardiennage et de surveillance des immeubles : CCH- artR.127 et suivants

Obligation de prévention situationnelle (éclairage, contrôle d'accès : CCH – article R.127-5

Pénalisation de l'occupation illicite des parties communes ou des toits d'immeubles : CCH – article 126-3

Possibilité de faire appel à la gendarmerie ou à la police nationale pour rétablir la jouissance paisible des lieux en cas d'occupation des parties communes : CCH – article 126-2

Le bailleur a réalisé avant le début des opérations :

- Le contrôle d'accès
- Un règlement intérieur permettant aux gardiens d'intervenir auprès des contrevenants
- Le gardiennage de jour associé au nettoyage et à l'accueil locataires
- Un gardiennage en soirée (de 17 à 23 heures du lundi au samedi) dans le cadre de l'article 126-2 du CCH avec la mise en place du Dispositif Présence Tranquillité.
- Les procédures de rappel au bail et les procédures contentieuses envers les titulaires de baux.
- Le bailleur participe aux dispositifs de prévention de la délinquance pilotés par le maire.

Pour obtenir la fin des attitudes perturbatrices, le bailleur a décidé le déploiement du Dispositif Présence Tranquillité sur le secteur.

Une équipe de trois agents de sécurité et de médiation interviennent 4 jours dans la semaine du lundi au samedi de 17H à 23H avec pour mission :

- De faire le rappel du règlement intérieur en cas d'occupation et de trouble dans les halls et parties communes.
- En cas de refus d'obtempérer des perturbateurs, les agents demandent immédiatement l'intervention des forces de l'ordre, via le cadre d'astreinte du Dispositif Présence Tranquillité.

Une réunion a été organisée avant le début du déploiement du dispositif, entre le bailleur social, les locataires, les élus et les forces de l'ordre. Le numéro du téléphone du service d'astreinte du dispositif a été communiqué aux locataires

afin qu'ils sollicitent directement le dispositif, en cas de présence et d'occupation des halls et parties communes.

Les élus ont donné leurs accords pour organiser et participer aux convocations des jeunes qui squattent les halls et parties communes, s'ils sont contrôlés par les forces de l'ordre.

Les forces de l'ordre ont également donné leurs accords pour intervenir en priorité sur le secteur s'ils sont sollicités par l'astreinte du dispositif concernant l'occupation des halls et parties communes.

Un mois après le déploiement du Dispositif Présence Tranquillité sur le secteur, le bailleur social a organisé une réunion d'évaluation avec les locataires en présence des élus et forces de l'ordre.

Les locataires en majorité ont été très satisfaits du dispositif et du résultat obtenu, ils ont sollicité le dispositif à 15 reprises pour une occupation des halls. Les forces de l'ordre ont été sollicitées par l'astreinte du dispositif et sont intervenues une dizaine de fois et ont contrôlé et identifié un groupe de 5/7 jeunes.

Les agents du dispositif, en l'espace d'un mois, ont procédé à 15 rappels du règlement intérieur. Un dépôt de plainte pour menace de mort et insultes a été déposé par les agents à la gendarmerie du secteur.

Le problème a été résolu, les jeunes ont quitté le secteur qui est redevenu calme.

Les points permettant de rendre efficace l'action partenariale

1. Faire en sorte que le témoignage du représentant bailleur requérant, présent sur les lieux, soit pris en compte pour permettre aux forces de l'ordre d'identifier les auteurs des perturbations et faire un procès-verbal de la situation.
2. Permettre au bailleur de déposer plainte pour occupation illicite de parties communes et d'accéder à l'identité des auteurs de perturbations.
3. A ce moment, il peut convoquer les personnes dans le cadre du bail, faire un rappel au bail et solliciter un engagement écrit du respect du règlement intérieur. Si cet engagement n'est pas tenu, le maire peut procéder à un rappel à l'ordre.

4. Le contrôle d'identité préventif (art 78-2.1 du code de procédure pénale) permet sur une période limitée de reprise en main de faire pression sur un territoire limité dans le temps et l'espace.
5. Faire des SLIC (Section Légère d'Intervention et de Contrôle) d'une manière régulière sur une période donnée.

L'intérêt de cette approche :

- Elle rétablit l'autorité des acteurs locaux (bailleurs et élus notamment, mais aussi les forces de l'ordre) sur les situations qui empoisonnent la vie quotidienne des habitants et qui font qu'ils se sentent fort justement abandonnés.
- Elle n'embouteille pas la justice pour des faits unitairement difficiles à traiter
- Elle permet d'éviter que les jeunes perturbateurs s'inscrivent dans la délinquance.
- Elle aide à rétablir l'autorité parentale.
- Elle évite la ghettoïsation : en effet, ces situations non traitées sont source de départ des locataires qui en ont les moyens financiers et sociaux.
- Elle ne coûte rien financièrement.

CONCLUSION

La problématique des occupations des halls d'immeuble et de rétablissement de la sécurité dans les quartiers sensibles :

L'évolution de la société permet d'admettre que la sécurité est un outil de liberté et que la sécurité est un combat de tous les jours.

Les tendances :

La société est devenue très vulnérable par rapport à avant avec pour cause la création de flux.

La plus grande vulnérabilité des populations, également une grande interprétation entre ce qui est intérieur et ce qui est extérieur, les problèmes urbains, la jeunesse en perte de repère, le poids de la toxicomanie dans notre société, une société virtuelle.

Les sources d'insécurité :

Les risques majeurs, les troubles à l'ordre public comme la délinquance, l'incivilité, la situation d'insécurité. Les incivilités peuvent avoir des conséquences directes sur la vie des personnes.

Nous ne pouvons pas laisser les problématiques de gestion de l'insécurité dans le logement social uniquement entre deux protagonistes que sont les perturbateurs et les forces de l'ordre.

La prévention et le traitement des Occupations des halls et parties communes peuvent être très efficaces, seulement si le Maire qui est un acteur indispensable se place au centre du dispositif, ainsi que le bailleur social qui doit aux locataires la jouissance paisible des lieux.

Le bailleur social doit servir de médiateur dans un univers où la gestion des relations interpersonnelles ne peut être appréhendée uniquement en termes de délit.

ANNEXE 1 : LES ENTRETIENS

LES LOCATAIRES

Les locataires dont nous parlons ici sont ceux qui habitent dans des résidences situées dans les quartiers dits sensibles, donc victimes de trafics et d'insécurité.

Un fort sentiment d'abandon et de relégation les habite :

Nous, on a des gosses qui passent devant nous, et ils ne nous calculent pas ...Ils font des nuisances, et si on leur fait remarquer, ils font le bras d'honneur. Ils font du bruit, des dégradations, urinent dans les halls, personne ne les interpelle.

Je les entends courir juste devant ma porte, c'est comme si c'était tout ouvert. C'est jusqu'à quatre heures du matin.

Mon retro a été cassé ; dès qu'on va aux boîtes aux lettres, c'est l'horreur : on retrouve notre nom par terre, de la pisse, des cartons de macdo...

Ma famille ne veut plus venir nous voir, même pour manger, car ils ont peur pour leur véhicule.

Ma fille, elle est toute petite ; je ne peux même pas la laisser gambader de peur qu'elle tombe sur les bouts de canettes cassées.

Ils ont le sentiment que les institutions ne sont pas faites pour les protéger, et la tentation de l'autodéfense est réelle :

Lorsqu'on fait le 17, les gendarmes viennent, mais quand ils repartent, les perturbateurs reviennent. Ceux qui nous dérangent sont connus des forces de l'ordre, mais il ne se passe rien.

C'est vrai que ce sont les trafiquants qui maintiennent l'insécurité ; mais ils sont toujours là, il serait bien qu'ils soient pris en flag.

Je ne me vois pas appeler la police quand ils sont devant ma porte. Le lendemain ils vont me casser la gueule !

Ce sont des gens de notre immeuble ; on les connaît bien. Un jour, ça va mal tourner car c'est nous qui allons intervenir.

Ils ont une grande difficulté à comprendre les lois qui ne semblent pas faites pour les protéger.

Quelques exemples d'un dialogue difficile avec les autorités :

Les locataires :

Il y a un arrêté municipal qui interdit la consommation d'alcool à l'extérieur, alors pourquoi vous ne les verbalisez pas quand ils boivent des bières devant notre porte ?

Les perturbateurs extérieurs se garent sur la placette piétonne ; pourquoi vous ne les verbalisez pas ?

Les forces de l'ordre :

On a des patrouilles toutes les nuits, mais la loi organise notre cadre d'intervention, on ne peut contrôler les gens sans motifs.

Les forces de l'ordre ne peuvent pas tout faire. Votre résidence est un domaine privé. Mais on ne peut empêcher les gens de rentrer car on n'a pas le droit de contrôler les visiteurs des locataires.

LES COLLABORATEURS DES BAILLEURS SOCIAUX

Quand les locataires se plaignent, on ne peut rien faire. Et c'est la réalité chez beaucoup de bailleurs et dans beaucoup de communes. La situation n'est pas confortable pour les dirigeants d'organismes HLM, et la plupart semble penser que ces difficultés sont du ressort de l'Etat et des élus. Ce dénie justifiait l'immobilisme.

Les personnels se mettent le plus souvent du côté des locataires car ils sont aussi victimes de cette insécurité et en assument les conséquences (nettoyage, réparations, agressivité des locataires victimes, arrogance des perturbateurs)

Ce qui pénalise et insécurise les locataires, ce sont les trafics de stupéfiants qui s'installent dans les halls avec les conséquences que l'on sait.

La situation devient de plus en plus tendue dans nos résidences qui se trouvent dans les quartiers sensibles. On peut constater des moments jusqu'à une dizaine de vacants, des demandes énormes de mutations. On compte un coût moyen de 1500 € par mutation, sans prendre en compte les pertes de loyers.

ANNEXE 2 : MODELE DE REGLEMENT INTERIEUR DES BAILLEURS

Le règlement intérieur est l'explicitation de l'article 7-2 inclus au bail signé entre chaque locataire et le bailleur. Il ne se substitue pas aux lois en vigueur sur le territoire de la République Française.

Pour accompagner les travaux d'amélioration et permettre à chacun de mieux vivre ensemble, les signataires s'engagent à appliquer le règlement intérieur suivant :

Dans les logements

- Ne pas faire de bruit de nature à déranger les voisins (chaînes hi-fi, télévision, discussions, déplacements de meubles et utilisations d'appareils sonores).
- Veiller à ce que les allées et venues des visiteurs ne dérangent pas les voisins en générant du bruit (discussions dans les parties communes, fermetures de portes, etc...).
- Dialoguer avec ses voisins en cas de difficulté.

Dans les parties communes (halls d'entrée et abords, paliers, sous-sols)

- Veiller à ce que les différentes portes d'accès soient fermées en permanence et ne rien produire qui nuise au contrôle d'accès.
- Ne pas déposer d'ordures ou d'encombrants, respecter les règles en matière de tri sélectif.
- Ne pas avoir de discussions bruyantes, d'altercations, ne pas faire fonctionner des appareils de musique.
- Ne pas laisser les enfants jouer ni prendre l'ascenseur seuls.
- Ne pas fumer, manger, ni consommer de boissons.
- Ne pas gêner le passage en stationnant indument. L'article 126-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé « les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation peuvent, en cas d'occupation des espaces communs par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et sureté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police nationale ou la gendarmerie nationale pour rétablir la jouissance paisible des lieux.

L'article 126-3 précise que les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne ou l'entrave apportée, de manière délibérée, à l'accès et à la libre circulation des personnes ou au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et sureté, lorsqu'elles sont commises en réunion de plusieurs auteurs ou complices, dans les entrées, cages d'escaliers ou autres parties communes d'immeubles collectifs d'habitation, sont punies de deux mois d'emprisonnement et de 3750€ d'amende.

Sont punies des mêmes peines les voies de fait ou la menace de commettre des violences contre une personne, ou l'entrave apportée, de manière délibérée, au bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sureté sur les toits des immeubles collectifs d'habitation.

- Avoir des animaux tenus en laisse et muselés lorsqu'il s'agit de chiens de type molosse ou ayant tendance à aboyer.
- Ne pas faire de graffitis ou de dégradations sur les murs.

Sur les parkings

- Garer les voitures dans les emplacements réservés à cet effet.
- Eteindre les autoradios lorsque les véhicules sont arrêtés.
- Ne pas laisser d'épaves ou d'éléments de véhicules démontés. L'article L.325-12 du code de la route sera appliqué (peuvent, à la demande du maître des lieux et sous sa responsabilité, être mis en fourrière et éventuellement être livrés à la destruction les véhicules laissés, sans droit, dans les lieux publics ou privés où ne s'applique pas le code de la route). Les éléments d'épaves seront immédiatement enlevés au frais de la personne qui les a introduits sur le parking.
- Ne loger dans les garages que des véhicules appartenant au titulaire du bail ou aux occupants déclarés du logement.
- Les travaux de réparation sont tolérés sur les véhicules appartenant au titulaire du bail et aux occupants habituels du logement. Le titulaire du bail doit veiller à ce que ces travaux n'occasionnent ni salissures, ni pollution, et à ne pas laisser de pièces entreposées après intervention.

Sur les espaces extérieurs

- Tenir les chiens en laisse ; ramasser les déjections.
- Ne pas rouler avec des engins à moteur en dehors des voiries ouvertes à la circulation.
- Ne pas consommer d'alcool ou de stupéfiants.
- Ne pas salir.
- Ne pas écouter de la musique de manière dérangeante.
- Ne pas jouer au ballon contre les façades d'immeubles.

1. Le règlement intérieur s'applique aux locataires et aux visiteurs

Le titulaire du bail est responsable de son respect par lui-même, par les personnes déclarées vivant à son domicile et par ses visiteurs, en particulier ceux accompagnant ses enfants.

Les parents sont juridiquement responsables de la gêne occasionnée par leurs enfants et en outre financièrement responsables des dégradations qu'ils commettent.

2. En cas de non-respect, le bailleur se réserve le droit :

- De poursuites pénales pouvant conduire à l'expulsion du logement
- De facturer à l'auteur des dégradations les frais de remise en état (notamment travaux de nettoyage, de réparation, travaux d'enlèvement d'encombrants, d'épaves ou pièces de voiture, d'ordures ménagères déposées en dehors des aires prévues à cet effet).

Afin de permettre au bailleur de faire respecter ce règlement intérieur, les locataires préviendront le bailleur lorsqu'ils seront victimes de gênes, selon les modalités précisées par note.

ANNEXE 3 : FICHE ACCORD COLLECTIF LOCAL

Conclu entre :

- Le bailleur social d'une part,
- Les locataires de la résidence concernée d'autre part

1 : OBJET

2 : VALIDITE DE L'ACCORD COLLECTIF

3 : CONDITIONS D'APPROBATION PAR LES LOCATAIRES

4 : DESCRIPTION DU PROGRAMME D'INTERVENTIONS

5 : ECHEANCIER DE REALISATION DES TRAVAUX

6 : COUT D'OPERATION

7 : MODIFICATION DES LOYERS

8 : CHARGES LOCATIVES

9 : LA SURFACE CORRIGEE

10 : APPLICATION DU NOUVEAU LOYER

11 : PRISE D'EFFET DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

12 : CONDITIONS SUSPENSIVES

13 : DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

14 : RENOUVELLEMENT EVENTUEL

ANNEXE 4 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : règlement intérieur et communication

Objectifs :

Communiquer avec les locataires sur les règles à respecter et sur le traitement des incidents par les acteurs du CLSPD (Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance)

Procédures :

Afficher le règlement intérieur ; dans un certain nombre de cas, intégration de ce règlement intérieur dans un accord collectif local tranquillité.

Moyens :

- Envoi individuel aux locataires
- Affichage dans chaque allée
- Journal de chaque bailleur

Suivi action :

- Mairie
- Bailleur
- Coordonnateur CLSPD

ANNEXE 5 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : permettre au bailleur de faire respecter le règlement intérieur

Objectifs :

Garantir aux locataires le respect du règlement intérieur par l'ensemble des personnes présentes dans l'immeuble (garantir la jouissance paisible des lieux)

Procédures :

- Intervenir auprès des personnes qui ne respectent pas le règlement intérieur
- Engagement d'interventions partenariales en cas d'impossibilité pour le bailleur d'atteindre le résultat

Moyens :

- Contrôles préventifs des zones repérées comme criminogènes (allées, garages, sous-sols, etc ...)
- Communication d'un numéro de téléphone d'urgence permettant aux locataires de joindre le bailleur 24h/24 si possible, et à minima dans la tranche horaire 8 heures-23 heures.
- Sollicitation du bailleur par les locataires
- Première intervention réalisée par le bailleur sur la plage 8 heures-23 heures hors dimanches et jours fériés : constat, rappel du règlement intérieur, demande ferme de le respecter ; en cas de non aboutissement, sollicitation des forces de l'ordre. Le personnel mandaté par le bailleur intervient pour le compte du bailleur de 16h30 à 23 heures.
- Procédures contentieuses au civil dans le cadre du bail engagées par le bailleur envers les auteurs d'infractions.

Partenariat :

- Police Nationale, Police Municipale et Gendarmerie Nationale
- Mairie
- Locataires

Suivi action :

- Mairie
- Bailleur
- Coordinateur CLSPD

ANNEXE 6 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : coproduire la tranquillité avec les locataires

Objectifs :

Impliquer les locataires dans la mise en place de l'action tranquillité pour casser le sentiment d'impunité et de non dénonciation des perturbateurs.

Procédures :

Voter un accord collectif local « tranquillité » comprenant :

- Le règlement intérieur de la résidence
- Les moyens mis en œuvre par le bailleur pour faire respecter ce règlement intérieur (dispositif de gestion de proximité et personnel de soirée)
- L'engagement des locataires à saisir le bailleur en cas de difficulté subite (fiche incident, appel téléphonique)
- La concertation structurée entre le bailleur et les locataires pour garantir la tranquillité.

Moyens :

Réunions avec les locataires par résidence pour :

- Faire un état des lieux des difficultés propres à la résidence
- Présenter les stratégies partenariales permettant de contenir ces situations.
- Organiser le vote d'un accord collectif local par résidence.

Réunions de suivi de la mise en œuvre de cet accord collectif local (régulières, ou de crises si nécessaire).

Partenariat :

- Mairie
- Bailleur
- Coordinateur CLSPD

ANNEXE 7 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : occupation des parties communes

Objectifs :

Prémunir les locataires contre les occupations des parties communes (halls d'entrées, escaliers, paliers d'étages).

Procédures :

- Intervention du bailleur chez les auteurs du trouble (voir fiches communication et application du règlement intérieur)
- Rappel au bail « en cas de trouble »
- Article 126-2 du code de la construction et de l'habitat qui permet au bailleur de faire appel aux forces de l'ordre.
- Loi de lutte contre le bruit du 18 avril 1995, article R48-2 du code de la santé publique (amende pour contravention de 3^{ème} classe)
- Article 41-1 du code de procédure pénale permettant au procureur, préalablement à une décision, d'engager une médiation, de demander à l'auteur des faits une mise en conformité avec la loi ou de réparer un dommage.

Moyens :

- Déclenchement des procédures d'intervention de la police nationale après constat en comité de suivi de l'impuissance du bailleur à obtenir seul le résultat.
- Le bailleur prévient la police nationale au moment où se produisent les faits ; celle-ci déclenche une intervention.

ANNEXE 8 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : épaves

Objectifs :

Empêcher le stockage d'épaves sur les parkings. Assurer la propreté des parkings

Procédures :

- Identification du propriétaire du véhicule par la police municipale
- Intervention du bailleur chez les auteurs des troubles
- Rappel au bail et demande d'enlèvement « en cas de poursuite du trouble »
- Article 325-12 du code de la route (peuvent être mis en fourrière ou livrés à la destruction par le maître des lieux les véhicules laissés sans droit dans des lieux où ne s'applique pas le code de la route)
- Loi de lutte contre la pollution pour les déchets d'huile.
- Enlèvement du véhicule en présence d'un OPJ (Officier de police judiciaire) ; refacturation au propriétaire par le bailleur.

Moyens :

Le bailleur communique le numéro d'immatriculation du véhicule à la police municipale.

Le bailleur réalise les démarches légales auprès des propriétaires et communique le dossier complet à la police municipale.

L'enlèvement est fixé conjointement entre la fourrière et la police municipale.

Le bailleur paie et refacture.

Si nombre important, mis en place d'un budget abondé par ville et bailleurs

ANNEXE 9 : FICHE ACTION BAILLEURS SOCIAUX

Titre : le bruit

Objectifs :

Prémunir les locataires contre les bruits en parties communes et intérieurs aux logements.

Procédures :

- Intervention du bailleur chez l'auteur du trouble
- Rappel au bail « en cas de poursuite du trouble »
- Loi de lutte contre le bruit du 18 avril 1995, article R48-2 du code de la santé publique (amende pour contravention de 3^{ème} classe)
- Article 41-1 du code de procédure pénale permettant au procureur, préalablement à une décision, d'engager une médiation, de demander à l'auteur des faits une mise en conformité avec la loi ou de réparer un dommage.

Moyens :

Déclenchement des procédures d'amende ou de justice en direction des personnes identifiées après dépôt d'un dossier par le bailleur auprès du coordonnateur CLSPD faisant apparaître le non aboutissement de ses procédures dans le cadre du bail.

Le bailleur prévient les forces de l'ordre au moment où se produisent les faits.

ANNEXE 10 : FICHE MEDIATION

Procédures de médiation mises en œuvre dans le cadre du bail (alternative aux poursuites)

1. Point de départ : des occupations illicites des parties communes sont constatées par le bailleur.
 - Le bailleur réquisitionne les forces de l'ordre, qui constatent les occupations illicites de parties communes et identifient les auteurs de l'infraction.
 - Le bailleur porte plainte pour occupation de parties communes, ce qui lui donne l'accès à l'identité des contrevenants.

2. Etude de la situation de la famille du mis en cause
 - De par sa mission, le bailleur a accès aux informations sur la situation du locataire : composition, revenus, emploi ou chômage, incidents éventuels liés à l'exécution du bail. Cela permet au bailleur de réfléchir à une stratégie quant aux actions à mener. Cette stratégie peut être discutée avec les travailleurs sociaux, partenaires professionnels.
 - Ainsi le bailleur va pouvoir, avant de rencontrer la famille, diagnostiquer les points de faiblesse et envisager les actions réalisables qui pourraient faire l'objet d'un engagement contractuel alternatif aux poursuites.

3. Rencontre avec le titulaire de bail, généralement parent du mis en cause. Le titulaire de bail est convoqué au titre d'un incident contraire au contrat qui le lie au bailleur.
 - L'objectif de cette convocation est de l'informer de la situation en lui donnant les éléments factuels qui provoquent l'action judiciaire du bailleur et de lui rappeler ses responsabilités en tant que titulaire du bail. Cette intervention est une forme de « rappel au bail ».
 - Dans un deuxième temps, si les faits sont reconnus, il est possible d'engager une discussion sur les alternatives aux poursuites. Ainsi le bailleur pourra proposer à partir de cette rencontre un protocole d'engagement pour le titulaire du bail et son enfant. Cela aura pour effet de suspendre les poursuites pour une période limitée, permettant de vérifier si les engagements sont mis en œuvre.

4. PROTOCOLE D'ENGAGEMENTS CONTRACTUALISES

- Une nouvelle convocation réunit le parent, le jeune mis en cause et le bailleur. L'objectif est de faire adhérer le mis en cause à la reconnaissance des faits et à la situation juridique dans laquelle il se trouve.
- S'il adhère, un accord est rédigé et conclu entre toutes les parties. Sont inscrits les engagements que prennent le mis en cause et/ou le parent.
- La nature des engagements de chacun est discutée lors de cette rencontre, préalable à la signature.

5. PILOTAGE DE LA TENUE DES ENGAGEMENTS

- La contribution du bailleur à l'action de réinsertion sociale s'arrête là. Il n'est pas en mesure, tant dans ses compétences institutionnelles que dans ses moyens humains de suivre la réinsertion de ce plan d'actions. Il faut déterminer qui le pourrait.

ANNEXE 11 : FICHE BAILLEUR CONSTAT D'ENGAGEMENT

Le

A

Nous Bailleur :, recevons ce jour,

Titulaire de bail :

Adresse :

Cette rencontre concerne une infraction au règlement intérieur des résidences de :, par une personne résidant chez le titulaire de bail ou son visiteur :

Elle a pour but d'informer le titulaire du bail précité, sur ses responsabilités civiles et pénales et de permettre un échange pour mettre fin au trouble résultant de l'infraction commise.

Après discussion, un accord est conclu entre toutes les parties présentes, avec les engagements suivants :

S'engage à respecter le règlement intérieur des résidences du bailleur

Il s'engage à ne plus troubler la tranquillité.

Fait en trois exemplaires

Nom et signature de chaque participant

ANNEXE 12: STATISTIQUE DU DISPOSITIF PARTENARIAT POUR LA TRANQUILLITE LYON

Géolocalisation des interventions du dispositif

12 Bailleurs:

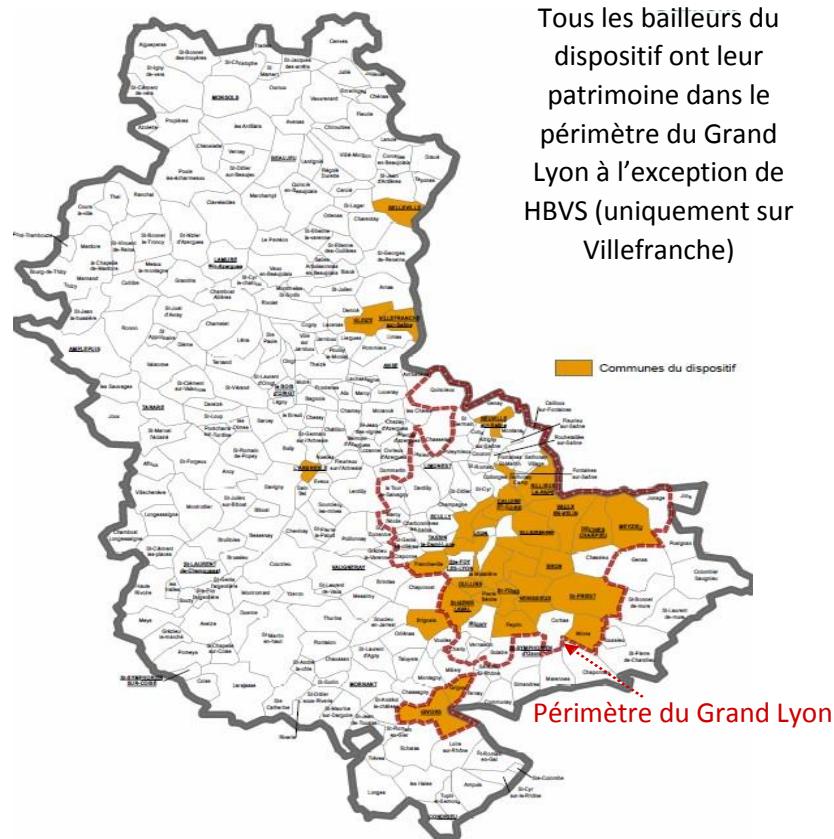
- Alliade Habitat (1 754 logements)
- Dynacité (4 400 logements)
- Erilia (4 400 logements)
- Grand Lyon Habitat (6 345 logements)
- IRA 3F (157 logements)
- Opac du Rhône (9 126 logements dont 88% Metropole)
- Est Metropole Habitat (3 092 logements)
- SA HLM Habitat Beaujolais Val-de-Saône (760 logements)
- SA HLM ICF Sud-Est-Méditerranée (773 logements)
- Sacoviv (1 104 logements)
- SACVL (3800 logements)
- Semcoda (999 logements)

Cadre intervention:

De 17h00 à 23h00, tous les jours sauf dimanches et jours fériés

- VRA (Veille Résidentielle Active): équipe de 2 personnes. Coût: 333, 01 € HT
- RM (Reprise en Main): équipage de 3 personnes. Coût: 499, 52 € HT
- HS-RM (Heures Supplémentaires – Reprise en Main): prolongation de la RM de 23h00 à 2h00 du matin. Coût: 68, 26 € HT de l'heure

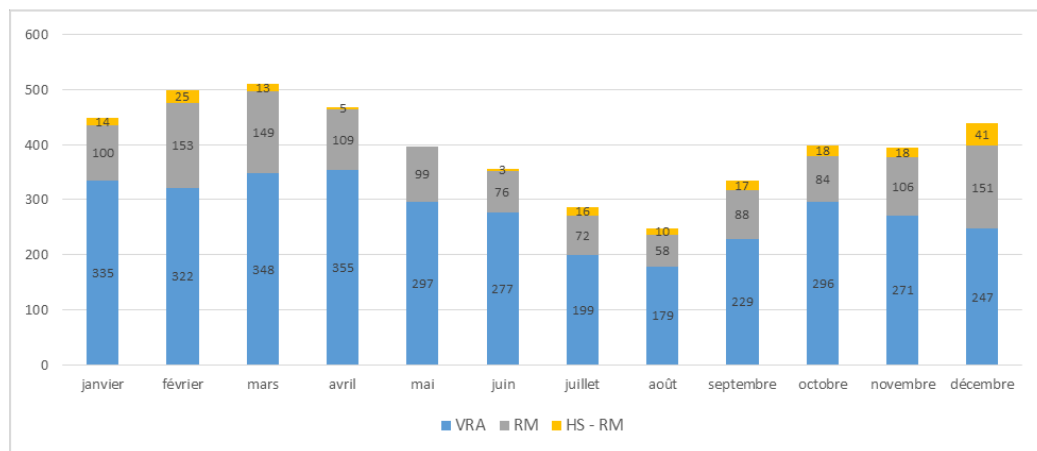
Couverture géographique 2014:



Bilan quantitatif

Commandes mensuelles 2014 tous sites / tous bailleurs

Commandes mensuelles 2014



Données brutes 2014

Mois	Commandes Métropole	Commandes Département
janvier	433	16
février	480	20
mars	489	22
avril	453	16
mai	384	12
juin	345	11
juillet	280	7
août	239	8
septembre	322	12
octobre	382	16
novembre	382	13
décembre	422	17
Total commandes	4611	170

Comparatif N-1 et N-2

📄 2014: 4 781 commandes 📄 2013: 5 367 commandes 📄 2012: 4 887 commandes

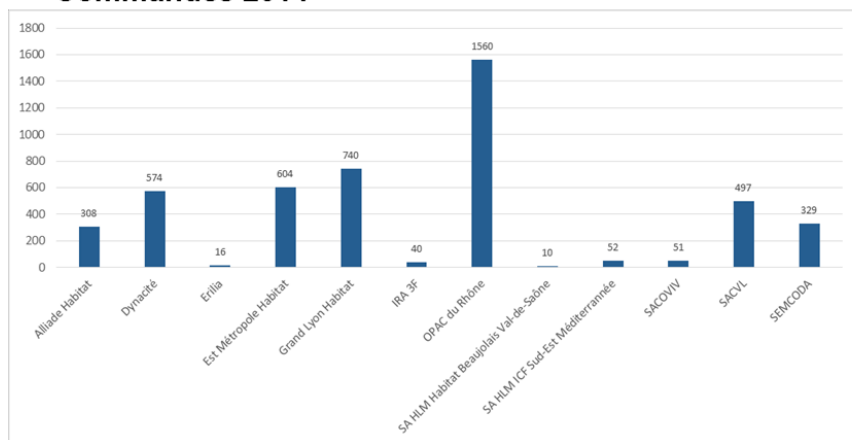
En 2014, le nombre de commandes diminue d'environ 10% par rapport à l'année précédente.

Ce qui équivaut au même nombre de commandes qu'en 2012.

Rappelons qu'en 2013, nous avons eu une hausse des interventions notamment du fait de Château Lyon 9^{ème}

Commandes 2014 par bailleur

Commandes 2014



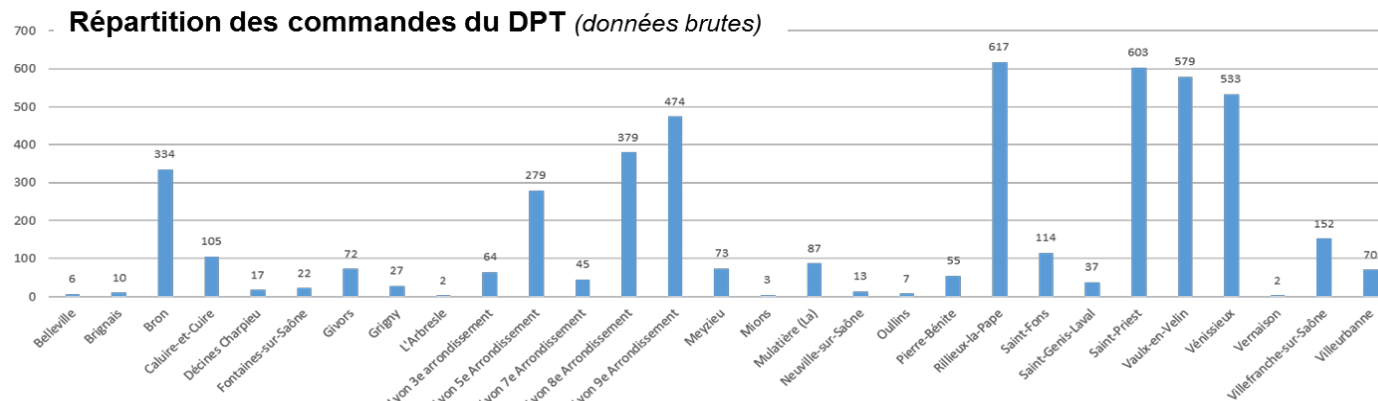
Données brutes et % 2014

Bailleurs	Total commandes	% du nombre de commandes
Alliade Habitat	308	6%
Dynacité	574	12%
Erillia	16	0%
Est Métropole Habitat	604	13%
Grand Lyon Habitat	740	15%
IRA 3F	40	1%
OPAC du Rhône	1560	33%
SA HLM Habitat Beaujolais Val-de-Saône	10	0%
SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée	52	1%
SACOVIV	51	1%
SACVL	497	10%
SEMCODA	329	7%
Total commandes 2014	4781	100%

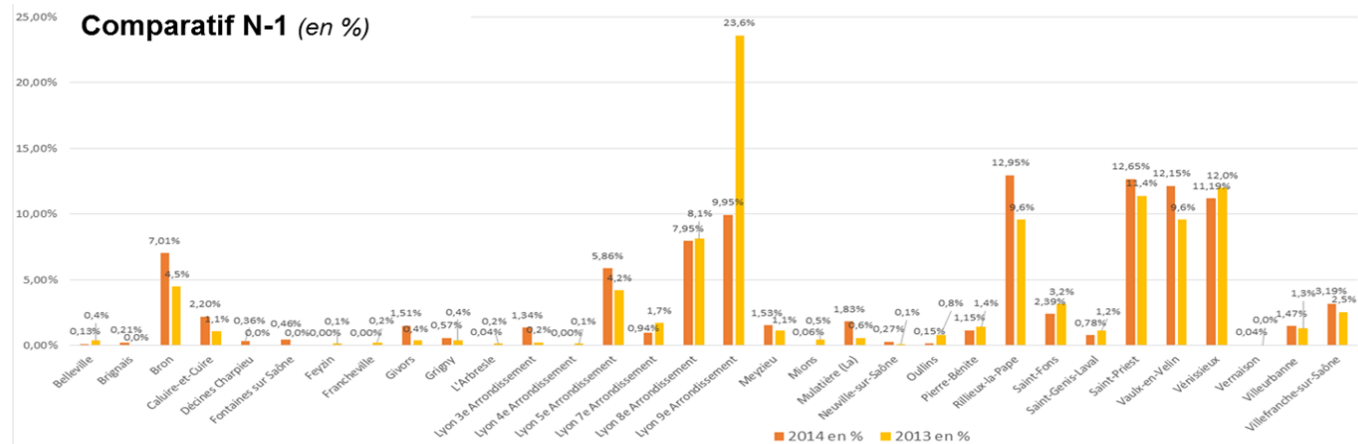
Comparatif N-4

Bailleurs	2014	2013	2012	2011	2010
Alliade Habitat	308	498	336	336	451
Dynacité	574	558	650	342	612
Erillia	16	42	50	11	79
Est Métropole Habitat	604	679	729	581	524
Grand Lyon Habitat	740	1112	824	735	667
IRA 3F	40	42	3	13	0
Opac du Rhône	1560	2227	1462	1350	1258
SA HLM Habitat Beaujolais Val-de-Saône	10	12	16	14	23
SA HLM ICF Sud-Est Méditerranée	52	86	68	57	28
Sacoviv	51	27	40	36	59
SACVL	497	391	283	0	0
SEMCODA	329	316	422	357	342
Total commandes	4781	5989	4883	3832	4043

Commandes 2014 par secteur



96% des commandes sont passées sur la Métropole et 4% sur le Département

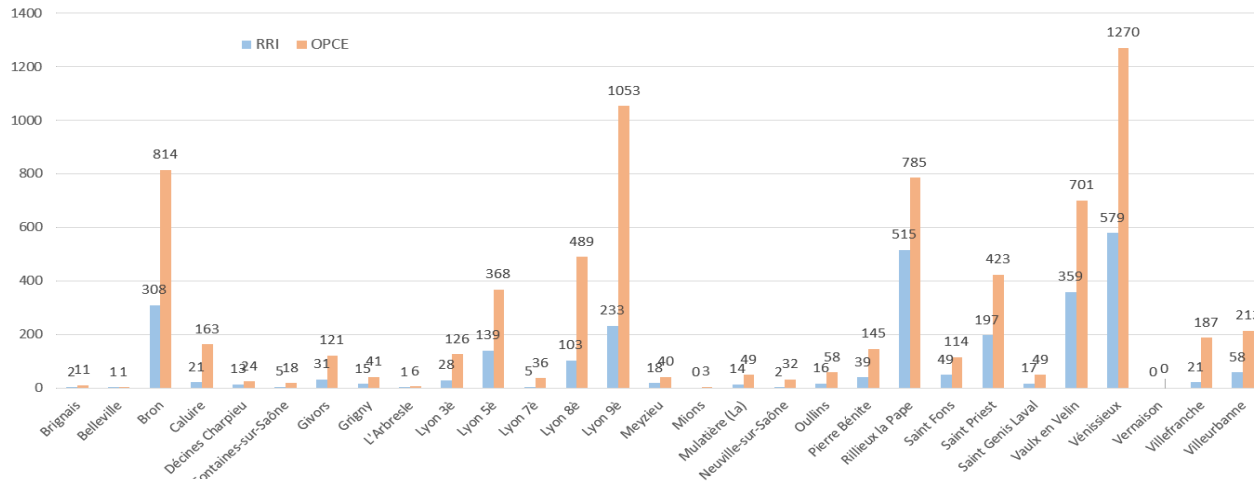


Bilan RRI* et OPCE** (*Rappel au Règlement Intérieur et **Occupation des Parties Communes Extérieures)

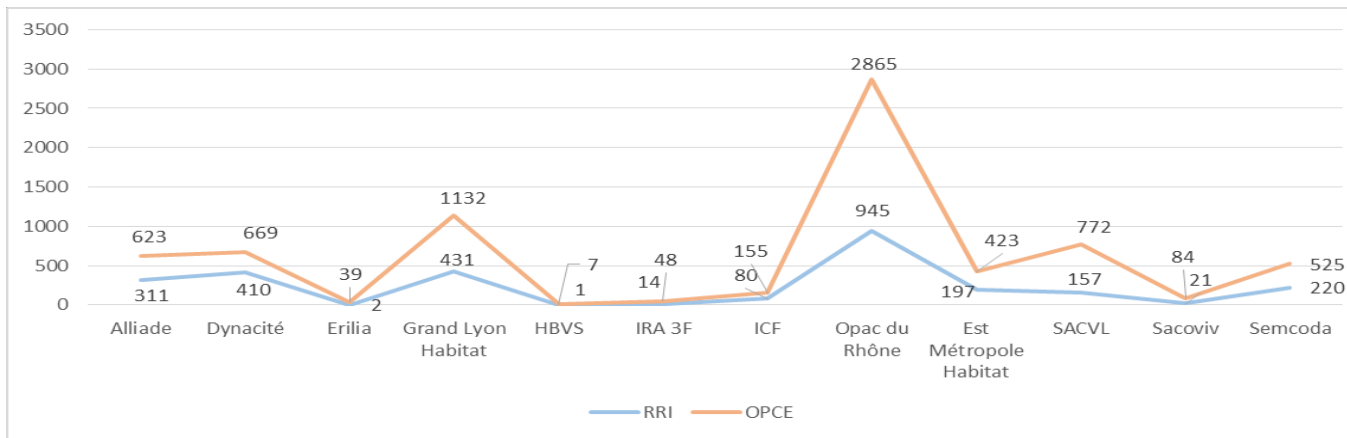
Répartition RRI et OPCE tous secteurs confondus

Total 2014 : 2 767 RRI et 7 170 OPCE

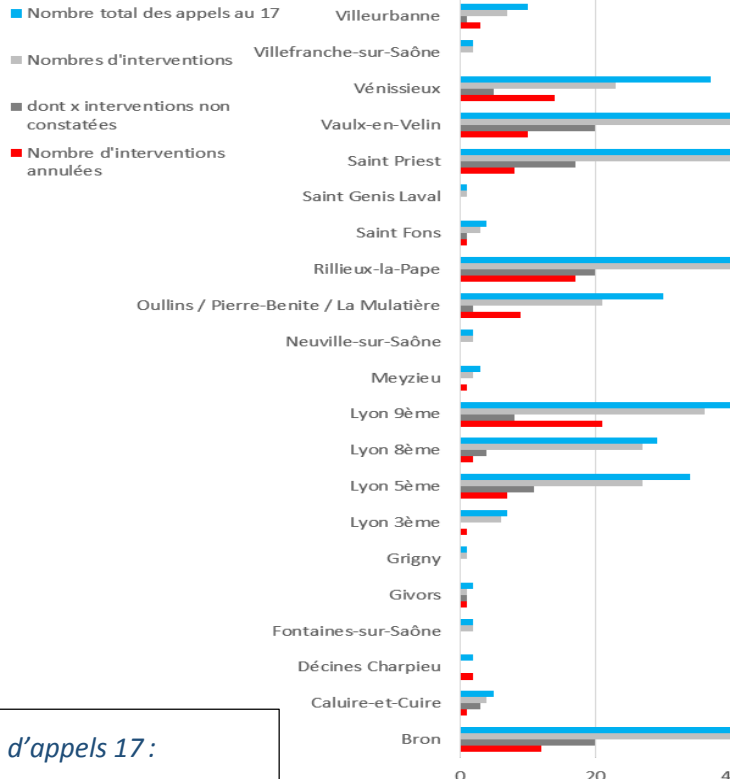
Total 2013 : 3 621 RRI et 4 487 OPCE



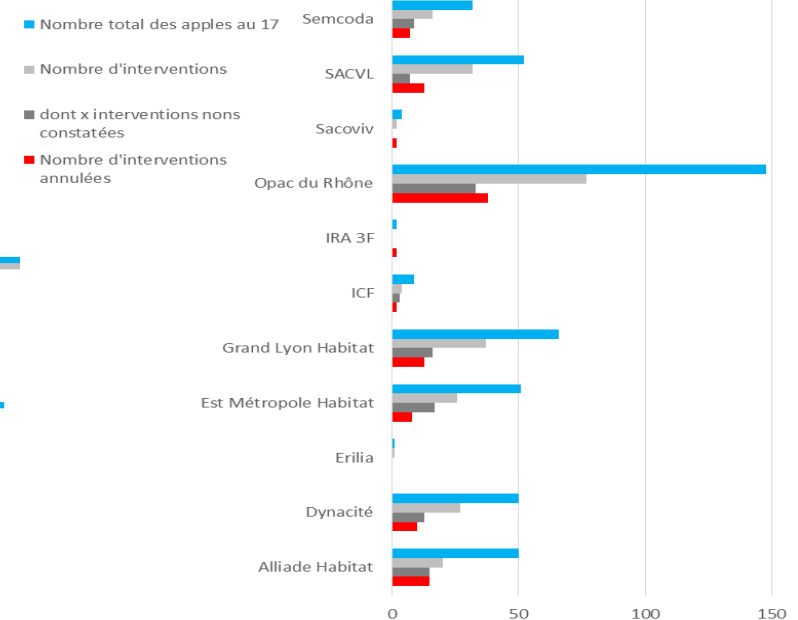
Répartition par bailleurs



Bilan des appels Police et Gendarmerie



Nombre d'appels 17 :
 📄 2014 : 465 appels 17,
 dont 355 maintenus
 📄 2013 : 296 appels 17,
 dont 262 maintenus

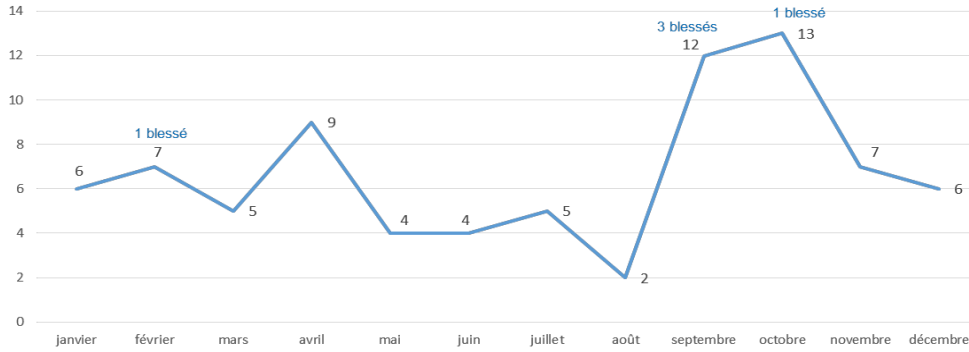


Le nombre d'interventions police suite à appels 17 maintenus est en très nette augmentation par rapport à 2013 :

📄 2014 : 68% d'interventions de la police constatées par le DPT
 📄 2013 : 48% d'interventions de la police constatées par le DPT

Bilan des agressions des agents du DPT (avec ou sans dépôt de plainte)

Nombre d'agressions par mois



Types d'agressions :

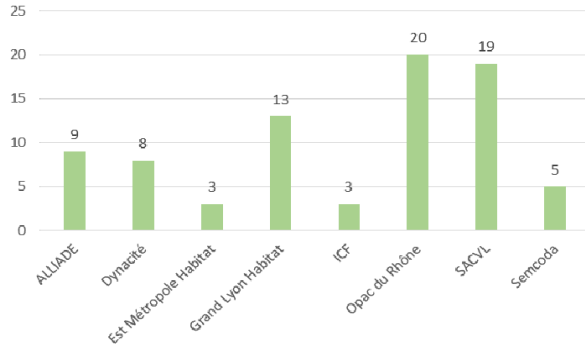
- Injures à caractère racial
- Menaces de mort
- Jets de projectiles
- Violence (avec ou sans arme)

Comparatif N-1 :

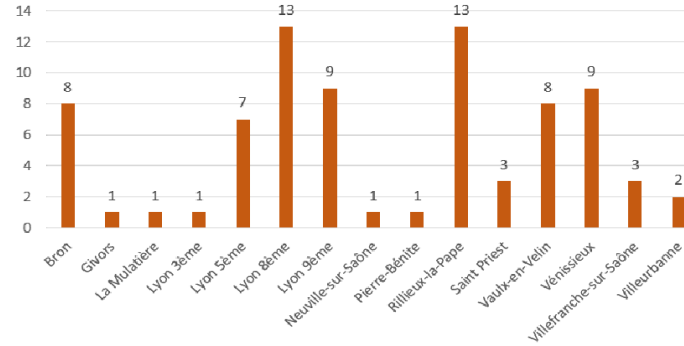
📄 2014 : 80 agressions et 5 agents blessés

📄 2013 : 65 agressions et 9 agents blessés

Aggressions par bailleur



Aggressions par secteur



Plaintes suite à agressions des agents du DPT


Rappel, il y a dépôt de plainte lorsque les faits suivants sont constatés :

- Menaces de mort
- Insultes raciales
- Agressions physiques
- Agressions verbales avec plainte contre personnes dénommées
- Jets de projectiles portant atteinte physique aux agents

Ces modalités de saisine du 17 sont adaptées ponctuellement dans le cadre d'un plan d'actions défini avec les partenaires (Police Nationale / Police Municipale / bailleur concerné), en lien avec la coordination du DPT

Comparatif N-1:

 **2014:48 plaintes**

 **2013:29 plaintes**

Les plaintes les plus courantes sont:

- Violence en réunion (8 plaintes)
- Injures à caractère racial et menaces de mort (8 plaintes)

Le/les secteurs les plus représentatifs sont:

- Rillieux la Pape (9 plaintes)
- Saint Priest (7 plaintes)

Bilan qualitatif

Points forts 2014 et axes d'amélioration

	Points forts	Axes d'amélioration
Pilotage du dispositif	<p>Gestion administrative et coordination du DPT</p> <p>Compte rendu journalier : Recentrage de la veille technique sur les éléments relevant de la sécurité avec définition commune aux dysfonctionnements constatés</p> <p>Bilans mensuels</p>	<p>Poursuivre l'optimisation des données recueillies par le DPT</p> <p>L'outil informatique de gestion du DPT est en cours d'évolution : 2 maquettes seront bientôt présentées pour faciliter la saisie des compte-rendus et le traitement des constats terrain (RRI, OPCE, Veille technique...) au jour le jour.</p>
Partenariats	<p>Lien Police nationale et Police municipale (développé en 2014)</p>	<p>Développer sur des secteurs définis par les bailleurs la complémentarité du DPT avec la médiation sociale portée par l'ALTM (formalisation des actions conjointes possibles)</p>
Appel 17 (CIC)	<p>Début 2014 : renforcement du partenariat avec l'Etat major</p> <p>Nombre d'intervention de patrouilles suite aux appels police est en très nette hausse</p> <p>Très bonne reconnaissance du dispositif</p>	<p>Pérenniser ce résultat</p>
Plaintes	<p>Uniformisation et harmonisation du cadre des dépôts de plainte</p> <p>Mise en place d'un tableau de bord de suivi des Plaintes</p>	<p>En cas de suites judiciaires données aux plaintes des agents du DPT, systématiser la constitution de partie civile du bailleur concerné par la prestation.</p> <p>Objectifs : conforter la position du bailleur au niveau du Parquet et des juges du fond, accès au dossier pénal utilisable dans le cadre de procédure de résiliation de bail.</p>
Outil du dispositif	<p>Production de la plaquette de communication</p>	<p>Création d'un nom de marque</p>

Bilan financier

Coût 2014 tous sites / tous bailleurs

Coût mensuel 2014



Données brutes 2014

Mois	Coût Métropole	Coût Département
janvier	156 722,66 €	5 318,72 €
février	181 042,19 €	6 648,40 €
mars	185 382,11 €	6 980,82 €
avril	167 948,52 €	5 433,35 €
mai	144 104,07 €	3 989,04 €
juin	126 592,16 €	3 656,62 €
juillet	102 928,58 €	2 326,94 €
août	87 263,44 €	2 659,36 €
septembre	118 535,76 €	3 989,04 €
octobre	138 369,52 €	5 318,72 €
novembre	141 072,18 €	4 321,46 €
décembre	158 223,03 €	5 651,14 €
Total année 2014	1 708 184,22 €	56 293,61 €

Total : 1 764 523 € HT

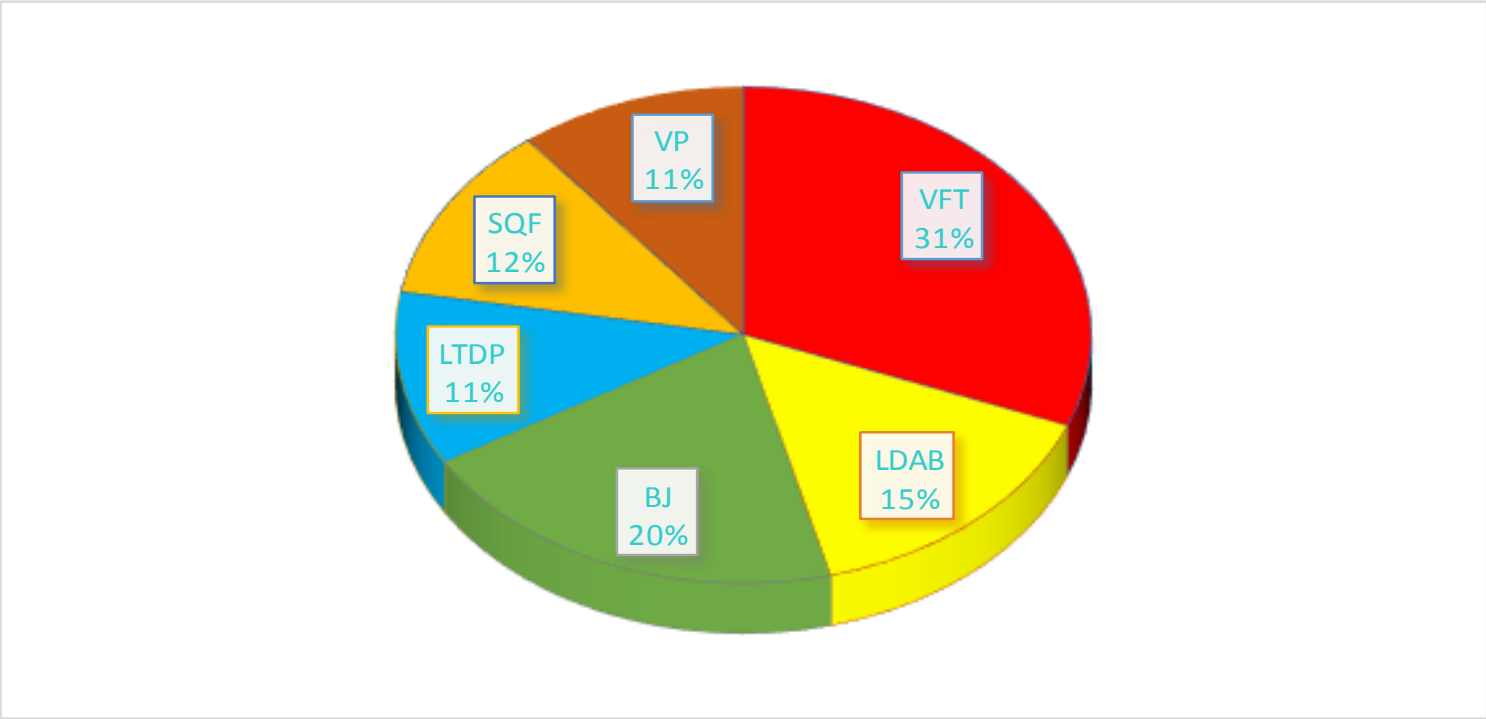
ANNEXE 13: STATISTIQUE DU DISPOSITIF PRESENCE TRANQUILLITE CAPI – LA TOUR DU PIN

Bilan quantitatif

STATISTIQUE DES INTERVENTIONS DU 1 SEPTEMBRE 2014 AU 30 SEPTEMBRE 2015

SECTEURS	INTERVENTIONS	%
VILFONTAINE	326	31
L'ISLE D'ABEAU	158	15
BOURGOIN-JAILLIEU	215	20
LA TOUR DU PIN	120	11
SAINT QUENTIN FALLAVIER	122	12
LA VERPILLIERE	112	11
TOTAL	1053	100

GRAPHIQUE DES INTERVENTIONS EN POURCENTAGE

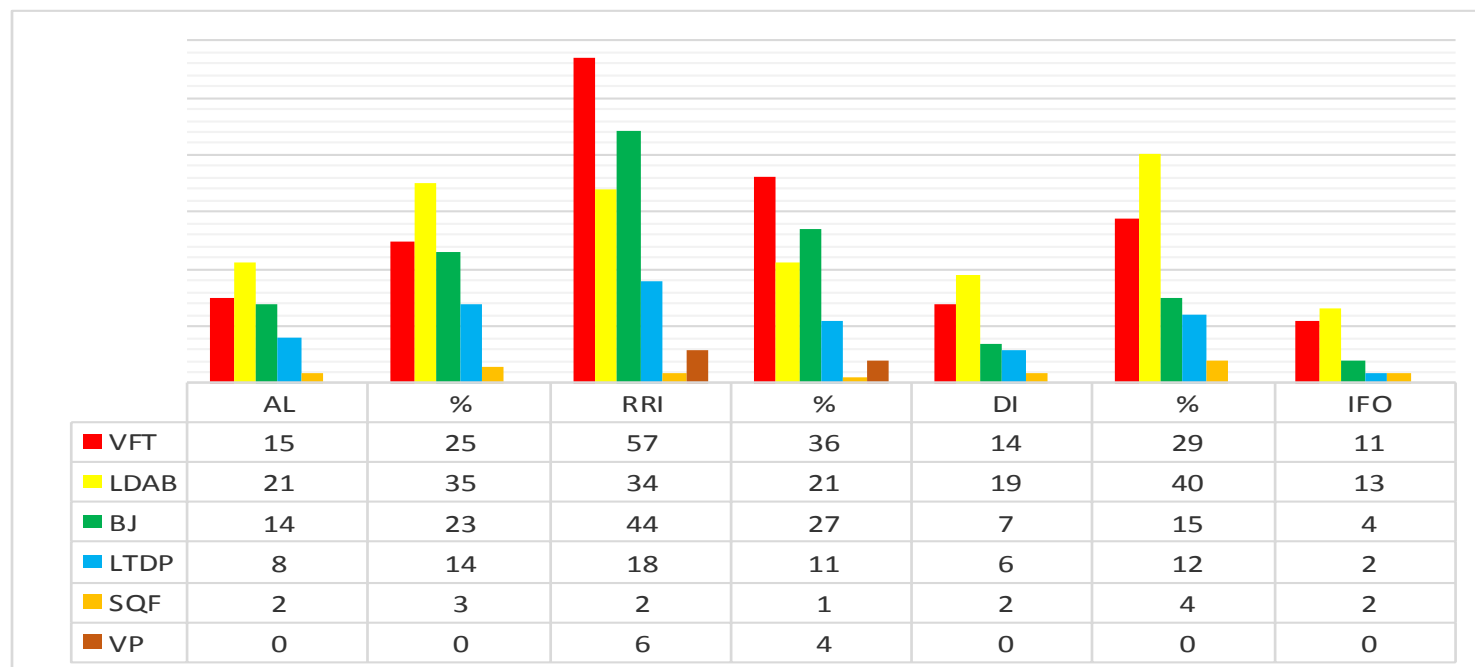


STATISTIQUE DES ACTIONS DU 1 SEPTEMBRE 2014 AU 30 SEPTEMBRE 2015

AL : appel locataires; RRI : rappel règlement intérieur; DI : demande intervention des forces de l'ordre; MSP : médiations, prévention; DP: dépôt de plaintes; IFO : interventions forces de l'ordre

ACTIONS	AL	%	RRI	%	DI	%	MSP	%	DP	%	IFO	%
VFT	15	25	57	36	14	29	15	37	1	10	11	34
LDAB	21	35	34	21	19	40	6	15	4	45	13	40
BJ	14	23	44	27	7	15	13	33	4	45	4	12
LTDP	8	14	18	11	6	12	6	15	0	0	2	7
SQF	2	3	2	1	2	4	0	0	0	0	2	7
VP	0	0	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAUX	60	100	161	100	48	100	40	100	9	100	32	100

GRAPHIQUE DES ACTIONS EN POURCENTAGE



Quelques commentaires sur ce bilan :

- La localisation des interventions correspond aux commandes des bailleurs, pondérées par les appels locataires.
- 60 appels locataires en 13 mois, soit une moyenne de 4,6 par mois. En fait le dispositif d'appel sert à mobiliser les locataires dans des situations de crises (ex : les Remparts à l'Isle d'Abeau fin 2014 (35% des appels) ou à objectiver des situations (aucun appel ZAC du Pré Pommier à BJ depuis la réunion du 15/9/2014)
- Sur 1053 interventions, seules 48 demandes d'interventions des forces de l'ordre (95% des situations sont résolues directement par les équipages d'ACTU-SECURITY)
- Une bonne réactivité des forces de l'ordre (32 interventions sur 48 demandes, sachant que certains appels provoquant le départ des perturbateurs sont annulés).

LE RENFORCEMENT DU DISPOSITIF EN 2015

- La convention signée lors du comité de pilotage du 19 mai 2015 en présence de Monsieur le Sous-Préfet de la Tour du Pin a acté l'entrée de la SDH au 1er janvier 2015. Un seul bailleur social est resté extérieur au programme.
- Le budget 2015 s'établit à 192 000 €, contre 110 000 € en 2014.
- Les politiques de préventions de la délinquance pilotées par les maires contribuent à améliorer l'efficacité du programme des bailleurs.

Bilan qualitatif

Un programme qui s'adapte géographiquement aux problématiques :

- Lors du lancement du programme en 2014, seules 4 communes étaient concernées : Villefontaine, l'Isle d'Abeau, Bourgoin-Jallieu, La Tour du Pin.
- Les résidences de deux communes ont été intégrées par les bailleurs au programme : Riente Plaine à la Verpillière (OPAC 38 et IRA 3F) ; les Moines à Saint Quentin-Fallavier (OPAC 38, IRA 3F et Alliade).
- L'augmentation des interventions à l'Isle d'Abeau s'explique par l'entrée de SDH avec notamment le 4 allée du Triforium !
- Les baisses sur Villefontaine, Bourgoin-Jallieu, La Tour du Pin s'expliquent par des améliorations notoires ou totales sur certaines résidences.
- A noter que le périmètre s'est élargi un peu partout.

EVOLUTION EN POURCENTAGE DES INTERVENTIONS 2014/2015

	% interventions en 2014	% des intereventions en 2015
Villefontaine	44	31
Isle d'Abeau	13	15
Bourgoin-Jallieu	29	20
La Tour du Pin	14	11
La Verpillière	-	11
Saint Quentin-Fallavier	-	12

Un partenariat optimisé :

- L'évaluation qualitative conduite fin 2014 a montré que chaque partenaire était renforcé dans ses prérogatives au profit de l'intérêt public.
- A noter que les dépôts de plaintes pour « acte d'intimidation envers un chargé de mission de service public pour qu'il accomplisse ou s'abstienne d'acte de sa mission » débouchent sur des condamnations.
- La mise en place par les maires du rappel à l'ordre, sous l'autorité du procureur, permet d'agir rapidement après la commission d'infractions.
- La coordination par les maires du traitement des points sensibles permet d'optimiser les actions des bailleurs, des polices municipales et de la gendarmerie ou la police nationale.

LES MARGES DU PROGRES

Faire des plans d'action mensuels sur les territoires en difficulté :

- Les traitements mis en place aux Remparts à l'Isle d'Abeau, en impliquant les locataires, a conduit à des résultats au bout d'un mois. Il en a été de même en 2014 à la Pinède.
- Plusieurs territoires gagneraient à bénéficier de cette méthodologie : Champaret où l'OPAC 38 a mis en place un programme avec les locataires, Champfleuri, les Charpennes, Pivoley-la Comète entre autres. La démarche est en cours au Triforium.
- La seule façon d'obtenir des résultats sur un site est d'assurer une continuité de présence entre les bailleurs, les polices municipales, la gendarmerie ou la police nationale pour dissuader les perturbateurs et leurs clients de s'approprier les lieux

Ne laisser aucun acte contraire au règlement intérieur des résidences ou arrêté municipal sans convocation :

- A Villefontaine, une quarantaine de personnes perturbe la vie quotidienne des locataires-habitants.
- Les constats de ces perturbations sont faits quotidiennement par la police municipale, la gendarmerie ou les bailleurs.
- A chaque constat, une convocation « pour explication » doit marquer ces faits.
- Le rappel à l'ordre intervient ultérieurement en cas de récidives.

Se mobiliser pour le traitement social :

- Sur 40 perturbateurs repérés à Villefontaine, 19 sont dans des situations familiales «complexes » dont des mineurs.
- Ils n'ont pas réellement de place chez eux.
- La possibilité donnée aux maires de mettre en place un conseil de droits et devoirs des familles est un outil à saisir.
- Ces familles sont toutes suivies.
- Il importe de gérer les sorties de prison...

Une coordination entre les 6 communes et les bailleurs concernés par ce programme ?

- Les perturbateurs circulent entre ces communes
- L'organisation et la gestion de l'ensemble des tâches nécessaires à l'efficacité de ce programme supposent du temps et de la compétence.
- Une mutualisation entre les communes et les bailleurs permettrait de diminuer les coûts et d'assurer la cohérence d'intervention au profit du territoire et des familles.

BIBLIOGRAPHIE

- Charles ROMIEUX, *Logement social et traitement de l'insécurité*, L'harmattan, 2007
- EU Street Violence (Forum Européen pour la Sécurité Urbaine), *Groupes de jeunes et violence dans l'espace public*, 2013
- Alain BAUER, *Violences et insécurité urbaines*, Presses universitaires de France, 2010
- Marc LORIOL, Valérie BOUSSARD et Sandrine CAROLY, *La police et les jeunes des banlieues*, 2006
- OPAC du Rhône