

Charte partenariale de gestion des biens confisqués par l'AGRASC sur le territoire de la ville de Marseille

Partenaires signataires :



En collaboration avec :

- Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix Marseille Provence (SPLAIN),
- Établissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur (EPF PACA)
- Établissement Public d'Aménagement EuroMéditerranée (EPAEM)
- Service des Domaines, Direction régionale des finances publiques (DRFIP)
- Association Régionale des Organismes HLM (ARHLM),
- Associations disposant de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)

Pilotage :

La secrétaire générale de la mission interservices de lutte contre l'habitat indigne (MISLHI),
sous l'autorité de la préfète déléguée à l'égalité des chances (PDEC) des Bouches-du-Rhône

ARTICLE 1. CONTEXTE

La lutte contre l'habitat indigne constitue une des priorités d'action de la puissance publique. Dans sa décision du 19 janvier 1995, le conseil constitutionnel indique que «la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle ». Cette priorité constitue un véritable enjeu des politiques publiques en matière de santé, de sécurité et de droit à un logement décent.

Le département des Bouches-du-Rhône est particulièrement concerné par la problématique de l'habitat indigne avec des taux les plus élevés de France. 63 000 logements privés sont potentiellement indignes dans les Bouches-du-Rhône, soit 9,6 % des résidences principales à comparer aux 6,6 % en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA) et 4,7 % en région Île-de-France. Marseille concentre, à elle seule, 30 % du parc potentiellement indigne de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Ainsi 40 000 logements privés sont potentiellement indignes à Marseille, dont 10 000 nécessiteraient un traitement prioritaire.

Dans ce contexte, le renforcement du cadre réglementaire à l'encontre des marchands de sommeil conduit à une augmentation des saisies et des confiscations mises en œuvre par l'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC).

Les parties, signataires de cette charte, entendent formaliser un cadre de coopération précisant l'échange d'informations et la coordination opérationnelle entre acteurs. Ce cadre, établi sans créer de procédure nouvelle ni se substituer aux compétences de chacun, organise des flux d'information réguliers et sécurisés (dès que cela est juridiquement possible) et outille l'instruction en amont des situations.

La finalité commune est de protéger les occupants, prévenir la captation spéculative par des opérateurs indéliques et favoriser la cession ou la mise à disposition des biens à des fins d'intérêt général, notamment la lutte contre l'habitat indigne et la production de logements abordables.

ARTICLE 2. OBJET DE LA CHARTE

La présente charte instaure un cadre de coopération opérationnel entre les parties :

Elle facilite la circulation sécurisée d'informations sur les biens concernés, qu'ils procèdent ou non d'infractions liées à l'habitat indigne, et à instruire en amont l'intérêt et les modalités de leur sortie vers un objectif de production de logements abordables (diagnostics techniques et sociaux même sommaires, éléments d'opportunité et de faisabilité).

En effet, il est prévu que le partage d'information intervienne dès la connaissance de saisie des biens (lors de condamnation de marchands de sommeil ou dans d'autres procédures pour diverses infractions), et permette d'anticiper l'intérêt et les modalités de cession des biens, soit vis-à-vis d'opérateurs publics ou assimilés avec un intérêt de lutte contre l'habitat indigne (LHI) (collectivités territoriales, établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), opérateurs concessionnaires, associations agréées maîtrise d'ouvrage insertion (MOI), bailleurs sociaux...), soit vers des porteurs privés accompagnés par les opérateurs publics dans la définition de projets sociaux conventionnés.

Elle permettra de mieux identifier les biens confisqués (état du bâti, occupation du bien, coût des travaux de sécurisation/réhabilitation ou démolition, emplacement dans une zone prioritaire d'intervention de l'action publique, etc.) en vue de préparer, le cas échéant, une cession, une mise à disposition ou l'accompagnement de projets à finalité sociale.

Enfin, elle vise également à coordonner les volets juridiques, fonciers, sociaux et opérationnels et à limiter les pertes de temps dans un enchaînement par nature long et complexe (saisie, confiscation, sécurisation, acquisition, éventuelle intégration à une opération d'aménagement, recherche de l'équilibre économique, relogement ou hébergement des occupants, travaux) sans préjuger des décisions d'affectation, ni des procédures de vente relevant de l'autorité judiciaire et de l'AGRASC.

3.1) IDENTIFIER LE PLUS RAPIDEMENT POSSIBLE LES BIENS QUI POURRAIENT ETRE SAISIS DANS LE CADRE DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Sous réserve des règles de procédure pénale et avec l'accord du parquet, les informations relatives aux procédures susceptibles d'aboutir à une saisie peuvent être partagées avec les partenaires via le groupe local de traitement de la délinquance, spécifique à la lutte contre l'habitat indigne (GLTD-LHI). Les services du procureur s'engagent à tenir à jour un relevé des adresses concernées, pour assurer la traçabilité des échanges et du suivi, et le partager avec les signataires. À cette liste, se rajoutent les autres biens saisis, dont la liste sera transmise directement par l'AGRASC.

La saisie pénale (détaillée en annexe 3 «saisies et confiscations des biens par l'AGRASC»), mesure provisoire ne transférant pas la propriété à l'État, rend le bien juridiquement indisponible (interdiction de tout acte de disposition, notamment vente et constitution de droits réels). En conséquence, tant qu'aucune confiscation définitive n'est intervenue, les mesures de police administrative demeurent, le cas échéant, adressées au propriétaire en titre (qui n'est pas encore l'État). Il est important de rappeler que la saisie peut faire l'objet d'un contentieux assez long avec les propriétaires, avant d'aboutir à une confiscation.

Ainsi, lors de la phase de saisie, l'hébergement des occupants titrés est effectué par la ville de Marseille, au frais avancé du propriétaire.

L'État prend à sa charge les occupants non titrés pour les situations d'interdiction définitive d'habiter (IDH) ou temporaire d'habiter (ITH).

S'agissant de la phase de confiscation, le process est décrit dans ce document sous l'appellation « Libérer les lieux des occupants pour favoriser la vente ou cession rapide des biens » (article 3.4).

Pour assurer la meilleure transmission possible des informations et définir des modalités de prise en charge d'une partie des biens détenus par l'AGRASC, une cellule de coordination, sous pilotage de la préfecture est créée. Elle comprend des référents de l'AGRASC, la métropole AMP, la ville de Marseille, la DDTM, la DDETS, des services de la préfète déléguée pour l'égalité des chances, ainsi que tout partenaire que les parties trouveront utiles d'inclure. Elle se réunira à occurrence régulière (2 à 3 fois par an) pour faire le point sur l'inventaire des saisies et confiscations.

3.2) PARFAIRE LA CONNAISSANCE DES BIENS CONFISQUES (OCCUPANTS ET ETAT DU BATI)

L'État et la Métropole, s'engagent à œuvrer pour améliorer la connaissance du bien, en collaboration avec les services de l'AGRASC.

Pour définir les suites à donner, une connaissance consolidée de chaque bien est recherchée (état du bâti, sécurisation, occupation, premiers ordres de grandeur de coûts). Le cas échéant, un opérateur local peut être mobilisé comme relai de terrain pour une fiche de synthèse technique et, si nécessaire, un diagnostic social sommaire. Ces diligences sont facultatives, décidées au cas par cas par chaque partie, après accord exprès de ses organes compétents, dans la limite de ses moyens et crédits disponibles, et ne valent ni mandat, ni transfert de compétence, ni exclusivité.

Il est rappelé que l'AGRASC ne réalise que des travaux indispensables à la conservation et à l'aliénation (mesures de sécurisation), sans viser l'habitabilité. Lorsque la situation d'occupation l'exige, un diagnostic social sommaire peut être conduit à des fins d'orientation, en priorité pour les biens confisqués faisant l'objet d'un projet public d'acquisition ou de portage. Les modalités de toute intervention sont définies préalablement, sans préjuger des décisions à intervenir.

L'AGRASC ne peut faire que les travaux indispensables tendant à la vente. En cette matière, pour vendre, il faut parfois sécuriser le bien, une situation de squat est un obstacle à la vente. Cela éclaire sur l'opportunité à agir sur des travaux d'office de sécurisation, qui ne permettent que la mise en sécurité du bien (et non l'habitabilité du bien).

Tout opérateur public/assimilé peut être associé pour l'appui-diagnostic et l'accompagnement opérationnel, sous réserve de ses périmètres d'intervention et décisions internes. Les interventions de travaux sont renvoyées à l'article relatif à la finalité et au portage des biens (cf article 3.6 « Vers quelle finalité du bien saisi ? »).

3.3) DIFFUSER LA LISTE DES BIENS CONFISQUES

Les collectivités/EPCI sont informés de l'existence de biens immobiliers confisqués, mis en vente par les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) adressées par l'AGRASC via ses notaires. Afin d'anticiper utilement ces échéances, un flux d'information amont peut être organisé entre les parties, sans préjudice des DIA.

L'AGRASC transmet au pilote du suivi de la convention (la coordinatrice de la MISLHI) à une fréquence trimestrielle, une liste synthétique des biens définitivement confisqués (pas seulement aux marchands de sommeil) situés sur le territoire concerné (adresse, nature du bien, statut procédural de la confiscation, éléments sommaires d'occupation et de sécurisation, contraintes techniques connues), dans la limite des informations disponibles. Ces informations trimestrielles sont partagées aux partenaires à titre d'anticipation et ne valent ni publicité de vente, ni priorité, ni exclusivité.

S'agissant des biens simplement saisis, toute communication d'information demeure subordonnée au respect du secret de l'enquête et de l'instruction, et requiert l'accord exprès du parquet. Le cas échéant, l'AGRASC peut diffuser une information minimale et strictement nécessaire (identification sommaire du bien et stade procédural générique), à un cercle restreint de destinataires dès lors que l'information puisse être intéressante pour l'une des parties. Cette information ne préjuge d'aucune décision ultérieure.

Le partage d'information n'emporte ni droit de priorité, ni promesse de vente, ni obligation d'acquérir ou de porter les biens ; il vise exclusivement à permettre une coordination amont et une mobilisation proportionnée des moyens.

3.4) LIBERER LES LIEUX DES OCCUPANTS POUR FAVORISER LA VENTE OU CESSION RAPIDE DES BIENS

Les situations d'occupation sont appréciées au cas par cas, dans le respect des droits des occupants et des procédures applicables (polices spéciales, procédure judiciaire d'expulsion, secret de l'enquête, charte locale de relogement).

Dans une situation non urgente, la procédure utilisée est celle convenue dans la charte du relogement des évacués marseillais (cf annexe 5).

En cas d'urgence, pour une insalubrité ou mise en sécurité d'un bien immobilier confisqué par l'AGRASC (dont l'État serait de fait propriétaire), la ville de Marseille procédera à l'évacuation et à la prise en charge temporaire des occupants dont le logement serait interdit d'occupation. Cette prise en charge se fera sans recouvrement des frais auprès de l'AGRASC, la collectivité sollicitant pour cela le Fonds d'aide pour le relogement d'urgence (FARU), mais pour une durée ne pourra pas excéder six mois conformément à la réglementation, le temps pour la DDETS de rechercher une solution de relogement définitif adapté à la famille. Les services de l'État peuvent être amenés à prendre le relai et à assurer eux-mêmes de l'hébergement temporaire du ménage au-delà de cette période de six mois, si un relogement définitif n'a pu être opéré dans ce délai.

La ville de Marseille ne lancera pas de travaux d'office sur des biens immobiliers propriétés de l'AGRASC. Si l'AGRASC n'est pas en capacité de les exécuter dans les délais prescrits, elle procédera exclusivement aux travaux indispensables de sécurisation d'urgence, et de condamnation des accès, pour éviter les risques d'intrusion.

Les dispositions du présent 3.4, propres à la Ville, sont sans incidence sur les compétences et procédures de la Métropole (CCH, art. L. 303-1 ; C. urb., art. L. 300-1) et ne préjugent pas des régimes de substitution (CCH, art. L. 521-3-1 et L. 521-3-2).

3.5) ARRIVER A UNE JUSTE REPARTITION PAR L'AGRASC DES BIENS PROPOSES EN VUE DE CREATION DE LOGEMENTS

L'AGRASC doit à la fois alimenter le budget de l'État, mais également participer à la contribution sociétale (logements sociaux). Ainsi, la répartition des biens proposés relève de l'AGRASC, dans le respect de ses missions, des contraintes juridiques et des objectifs d'intérêt général. À titre indicatif, trois catégories opérationnelles sont distinguées, sans préjuger des décisions au cas par cas. Le choix de l'affectation sera décidé par l'AGRASC :

- Biens présentant des désordres caractérisés (indécence, insalubrité, péril ou mise en sécurité).
Priorité d'examen pour une orientation vers des partenaires publics ou assimilés (collectivités, EPCI, EPF, opérateurs d'aménagement/concessionnaires, bailleurs sociaux, opérateurs associatifs agréés), lorsque cette option permet un traitement adapté (sécurisation, réhabilitation, démolition/reconstruction) et s'inscrit dans un cadre d'intérêt général.
- Affectations sociales légales :
Biens susceptibles d'entrer dans les affectations sociales (cf annexe 6 « Cession des biens immobiliers confisqués ») prévues par les textes applicables. Leur répartition obéit à des critères légaux stricts; l'AGRASC procède conformément à ses règles (périmètre des bénéficiaires, affectations possibles, modalités). Les partenaires en sont informés à titre de coordination.
- Autres biens ne relevant pas de l'indignité :
Biens en état compatible avec une valorisation de marché. Une part seulement peut entrer dans les périmètres d'intervention d'opérateurs publics (projets d'intérêt général, périmètres d'aménagement, objectifs de mixité), les autres suivent des circuits de vente adaptés (publicité/concurrence ou exceptions prévues par le code général de la propriété des personnes publiques), sans exclusivité ni priorité automatique.

Dispositions communes :

Les orientations ci-dessus n'emportent ni droit de priorité, ni promesse de vente au profit d'un partenaire. Toute proposition de cession amiable éventuellement fondée sur les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) est appréciée par l'AGRASC au cas par cas, au regard de l'intérêt général, de la soutenabilité économique (coûts de sécurisation/réhabilitation) et du respect des règles de publicité et de concurrence lorsqu'elles s'appliquent.

Les partenaires peuvent être sollicités pour des avis techniques sommaires (faisabilité, coûts d'ordre de grandeur, insertion dans une opération publique), sans engagement d'acquérir. Toute opération éventuelle suppose une décision formelle de l'organisme concerné et l'identification de son financement.

3.6) VERS QUELLE FINALITE DU BIEN SAISI ?

Certaines opérations ne seront pas budgétairement équilibrées (coût de la démolition, dépollution, reconstruction). De plus, la passation d'appel à candidature pour chaque logement est chronophage.

L'AGRASC est disposée à proposer des « packs » de logements pour assurer un équilibre global des opérations.

Il est probable que pour certaines opérations, il ne sera pas aisé de trouver des preneurs, compte tenu de la difficulté à équilibrer l'opération. Certaines opérations pourraient cependant bénéficier de financements de logement social majorés dans le cadre réglementaire des aides à la pierre.

En l'état, aucun schéma unique de portage en diffus n'est arrêté ; des réponses opérationnelles peuvent toutefois être construites selon la localisation du bien et l'articulation avec des opérations déjà en cours. Le traitement des biens diffus, repose aujourd'hui sur des dispositifs existants et des interventions au cas par cas ; lorsqu'ils sont situés dans un périmètre d'intervention d'opérateurs foncier ou concessionnaires, des solutions adaptées peuvent être étudiées.

Les signataires de la présente charte, réunis en commission (cf article 3.1 « Identifier le plus rapidement possible les biens qui pourraient être saisis dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ») pourront proposer à l'AGRASC d'orienter le bien, selon la particularité de biens et des diagnostics préalablement posés particularité de l'opération vers :

- des bailleurs sociaux ;
- des opérateurs associatifs agréés MOI ;
- des opérateurs publics ou assimilés (collectivités, concessionnaires) ;
- des opérateurs privés pour des opérations mixtes, lorsque cela est pertinent et encadré.

Même en l'absence d'intégration dans une opération d'aménagement, la métropole peut, si cela est utile et sans engagement d'acquérir, mettre à disposition une expertise ponctuelle (cahier des charges, exigences urbaines et sociales, modalités de consultation) afin de sécuriser l'objectif d'intérêt général et prévenir toute captation spéculative par des opérateurs indéliçats.

Lorsque la cession intervient avec publicité et concurrence, les partenaires peuvent formuler des recommandations (clauses d'usage, délais de réalisation, objectifs de programme) que l'AGRASC apprécie librement au regard du cadre juridique applicable et des contraintes de valorisation.

Aucune priorité ni exclusivité n'est instituée par la présente. Toute intervention (portage, travaux, acquisition) suppose une décision expresse de l'entité concernée et l'identification du financement. Les échanges d'informations au stade de la saisie, demeurent conditionnés aux règles de procédure pénale et à l'accord du parquet.

ARTICLE 4. VOLET COMMUNICATION

Les parties conviennent de valoriser, de manière coordonnée, les actions conduites au titre de la présente convention (conversion de biens confisqués en projets à vocation sociale, prévention de la captation spéculative, sécurisation des occupants). Les choix de communication seront validés en commission (cf article 3.1 « Identifier le plus rapidement possible les biens qui pourraient être saisis dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne »).

ARTICLE 5. PROTECTION DES DONNEES

Certaines données peuvent s'avérer sensibles. Les partenaires s'engagent à transmettre les fichiers par interface sécurisée. Le site «francetransfert.numerique.gouv.fr» permet d'assurer cette transmission.

ANNEXES RÉGLEMENTAIRES

ANNEXE 01. RENFORCEMENT DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La lutte contre les marchands de sommeil s'est progressivement renforcée par plusieurs réformes majeures :

- Instruction du Gouvernement du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (ELAN) : renforce la répression des infractions liées à l'habitat indigne, notamment la confiscation obligatoire des biens ayant servi à loger des personnes dans des conditions indécentes.
- Circulaire du 8 février 2019 : renforcement et coordination de la lutte contre l'habitat indigne.
- Loi 2024-322 du 9 avril 2024 (art. 28, 29 et 30) : les peines pouvant être prononcées contre les marchands de sommeil sont durcies.
- Circulaire du 02 juin 2025 : mobilisation renforcée dans la lutte contre l'habitat indigne.

ANNEXE 02. POURSUITES A L'ENCONTRE DES MARCHANDS DE SOMMEIL

La loi utilise la terminologie de «marchands de sommeil» sans toutefois préciser le terme dans un cadre réglementaire. La doctrine propose les deux définitions suivantes :

- bailleurs qui louent sciemment un logement insalubre ou indigne à des personnes vulnérables, dans le but d'en tirer un profit anormal
- bailleurs qui abusent de leurs locataires en louant très cher un logement indigne, les mettant directement en danger (insalubrité, suroccupation organisée, division abusive de pavillons).

Ils peuvent être poursuivis pour :

CODE PÉNAL

Soumission de personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement indignes :

- * commise à l'égard de plusieurs personnes
- * commise à l'égard d'un mineur
- * commise à l'égard de plusieurs personnes dont au moins un mineur

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les mesures ou travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté de traitement de l'insalubrité

Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les mesures ou travaux prescrits dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité

Refus de déférer à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article relatif à la sur-occupation

Fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de traitement de l'insalubrité

Fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité

Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux faisant l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité

Non-respect, de mauvaise foi, d'une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité

Présentation de l'AGRASC

L'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) a été créée par la loi n°2010-768 du 9 juillet 2010. C'est un établissement public administratif placé sous la tutelle conjointe du ministère de la Justice et du ministère du Budget. Elle gère certains biens saisis et assure l'aliénation ou l'usage social des biens confisqués à l'issue de procédures pénales (ex : biens issus ou liés à des d'activités criminelles, blanchiment, fraude, etc.). En matière immobilière, sa mission est la suivante :

- gérer et aliéner les biens définitivement confisqués / ou organiser leur affectation sociale, conformément à l'article 706-160 du code de procédure pénale;
- par dérogation, procéder à leur cession avant jugement définitif, en application de l'article 706-152 du code de procédure pénale.

La cession des biens par l'AGRASC s'inscrit ainsi dans une logique double :

- économique, via la valorisation et la redistribution des avoirs criminels,
- sociétale, via la réaffectation à des usages d'intérêt public.

La gestion de biens confisqués à des marchands de sommeil, représente une proportion faible de l'activité immobilière globale.

Différencier saisies et confiscations

La saisie : **mesure temporaire** qui consiste à rendre un bien juridiquement indisponible, pour en garantir la confiscation ultérieure... **Elle empêche le marchand de sommeil de vendre ou donner le bien immobilier.** En cas de saisie pénale immobilière, il n'y a pas de transfert de propriété au profit de l'État (par AGRASC). Le propriétaire saisi peut toujours l'occuper, le louer et percevoir les loyers afférents.

Les saisies peuvent avoir lieu au cours de l'enquête préliminaire (conduite par le procureur de la République) ou pendant l'instruction (conduite par le juge d'instruction). **La saisie intervient avant le jugement. Elle est donc réversible**, ce qui signifie que le bien peut être restitué à son propriétaire si les conditions requises sont remplies. Il existe cependant une exception permettant une vente par anticipation des biens saisis. Effectivement, l'article 706-152 alinéa 2 du code de procédure pénale permet la vente par anticipation de biens saisis pénalement. Ainsi, lorsque les frais de conservation de l'immeuble saisi sont disproportionnés par rapport à sa valeur en l'état, le procureur de la République, peut autoriser l'Agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués à l'aliéner par anticipation.

La confiscation est une peine, prononcée par un tribunal. Elle donne lieu à **la perte du bien par son propriétaire au profit de l'État**. Lorsque la confiscation devient définitive (tous les recours purgés), l'AGRASC est chargée de la gestion du bien, pour le compte de l'État. Il peut être vendu ou affecté à une collectivité locale, une association d'intérêt général, une association ou fondation d'utilité publique, une foncière solidaire (dans les conditions prévues à l'article 706-160 du code de procédure pénale, complété par le décret du 2 novembre 2021, modifié par le décret du 17 novembre 2025).

	Biens saisis	Biens confisqués
Nature juridique	Mesure conservatoire	Peine complémentaire
Autorité compétente	Juge d'instruction, Procureur	Tribunal correctionnel / Cour d'appel / Cour d'assises
Rôle de l'AGRASC	(non sauf article 706-152 al 2 CPP)	Vente du bien ou affectation sociale
Effet sur propriété	Gel du bien	Transfert définitif à l'État
Finalité	Permettre une confiscation future	Supprimer le profit du délit

Notion d'habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat portant atteinte à la dignité humaine et s'applique :

- aux logements, immeubles et locaux insalubres
- aux locaux où le plomb est accessible (saturnisme)
- aux immeubles menaçant ruine
- aux hôtels meublés dangereux
- aux habitats précaires.

Si l'on se tient strictement au cadre réglementaire, l'habitat indigne ne recouvre que l'insalubrité et la mise en sécurité. Néanmoins, il apparaît souvent que l'indécence peut évoluer rapidement vers l'indignité si aucune mesure n'est mise en œuvre.

* l'indécence : c'est le code civil et les lois relatives aux rapports locatifs qui s'appliquent. L'indécence associe la dégradation du bâti à une insuffisance du confort minimum que l'on est en droit d'exiger. Lorsqu'il s'agit d'une habitation principale, le propriétaire a l'obligation de louer un logement décent.

Ainsi, la non décence relève strictement du droit privé.

* application du décret RSHS :

Le décret du 29 juillet 2023 portant sur les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation (RSHS) fixe les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation. Il détaille les conditions de salubrité à respecter ainsi que les règles d'utilisation et d'entretien, et durcit les sanctions en cas de manquement aux règles sanitaires et d'hygiène.

Outre les dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD), le maire fait appliquer les dispositions du code de la santé publique et les dispositions RSHS.

* l'insalubrité (police spéciale du préfet) : c'est le code de la santé publique qui s'applique. L'insalubrité associe la dégradation du bâti à un danger pour la santé et la sécurité des personnes (à ne pas confondre avec le risque en matière de solidité du bâti, qui renvoie au pouvoir de police spéciale du maire, exposé ci-dessous).

* la mise en sécurité (police spéciale du maire) : concerne les immeubles ou parties d'immeubles présentant un danger pour la sécurité des occupants et / ou des passants. La mise en sécurité et les pouvoirs de police qui en découlent sont justifiés par plusieurs faits : risque lié à la solidité du bâti, risque lié aux équipements communs défectueux, et risque lié à l'entreposage de matière inflammable ou explosive.

La police des immeubles menaçant ruine relève de la compétence du maire, au titre de ses pouvoirs de police générale (art. L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, CGCT) ou au titre de ses pouvoirs de police spéciale (art. L. 2213-24 du CGCT et code de la construction et de l'habitation, CCH).

Dispositions relatives aux mesures de police spéciale concernant le droit des occupants

Le maire (au titre de la mise en sécurité) ou le préfet (au titre de l'insalubrité) peuvent prononcer une interdiction temporaire d'habiter jusqu'à la réalisation des mesures prescrites. L'état de l'habitation peut aussi générer une interdiction définitive d'habiter. Dans ce cas, une obligation de relogement s'impose.

– Suspension des loyers

Le loyer en principal (hors charges) cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté jusqu'au premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation conforme des mesures prescrites.

– Prolongation du bail

La durée des contrats d'occupation est prorogée d'une période équivalente à celle qui a couru du 1^{er} jour du mois suivant la date de notification de l'arrêté jusqu'au 1^{er} jour du mois suivant la notification de l'arrêté de mainlevée de l'arrêté ou du constat de la réalisation des mesures prescrites.

– Obligation d'hébergement ou de relogement des occupants par le propriétaire

Si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'assurer un hébergement temporaire et décent des occupants, y ayant leur résidence principale. Le coût de cet hébergement est à sa charge. Si le logement fait l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement des occupants en proposant un nouveau logement décent et correspondant aux besoins et possibilités des occupants.

– Substitution par l'autorité publique

En cas de défaillance du propriétaire, l'autorité publique qui a signé l'arrêté doit prendre les dispositions utiles pour assurer cet hébergement ou ce relogement. Le coût de cette mesure sera ensuite recouvré auprès du propriétaire ou de l'exploitant.

– Refus d'une offre adaptée

Si à l'expiration du délai imparti par l'arrêté pour le départ des occupants, les locaux ne sont pas libérés, faute pour le propriétaire ou l'exploitant qui a satisfait à l'obligation de présenter l'offre de relogement d'avoir engagé une action aux fins d'expulsion, le préfet peut exercer cette action aux frais du propriétaire. Le préfet peut également engager une procédure d'évacuation.

– Indemnisation en cas de relogement définitif

En cas de relogement, lié à une interdiction définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est également tenu de payer aux occupants relogés, une indemnité forfaitaire d'un montant égal à trois mois de leur nouveau loyer et destinée à couvrir leurs frais de réinstallation.

En complément, l'organisme qui a assuré le relogement, perçoit une indemnité forfaitaire égale à douze mois du nouveau loyer de l'occupant, à la charge du propriétaire.

ANNEXE 05. LES CHARTES DE RELOGEMENT

Deux cadres locaux peuvent, selon les situations, compléter le droit commun.

À la suite des effondrements du 5 novembre 2018, la Ville de Marseille a élaboré, avec l'État et les associations, une « charte de relogement des ménages évacués » qui encadre les mises à l'abri d'urgence, l'hébergement et, le cas échéant, le relogement lorsque le propriétaire est défaillant. Ce document relève du périmètre de la Ville ; la Métropole n'en est pas signataire et la présente convention n'en emporte pas adhésion implicite. Les dispositions de cette charte s'appliquent aux seules situations d'évacuation faisant suite à des arrêtés de police spéciaux assortis d'une interdiction d'habiter ou pris au titre de la police générale.

En parallèle, une Charte du relogement de Marseille fixe, pour les opérations de renouvellement urbain validées par l'ANRU, les principes d'accompagnement vers un relogement définitif, la gouvernance de suivi et les modalités d'éligibilité des ménages. Elle s'applique aux opérations effectivement intégrées à ce cadre, notamment les actions de recyclage conduites par la SPLA-IN validées par l'ANRU.

Dans le cadre de la présente convention, ces références ne créent ni automaticité d'éligibilité, ni engagement, au-delà du champ opérationnel validé.

ANNEXE 06. CESSION DES BIENS IMMOBILIERS CONFISQUES

Ventes des biens

Les biens gérés par l'AGRASC sont vendus afin d'abonder le budget général de l'État, de rembourser les créanciers, de dédommager les parties civiles ou de financer des actions spécifiques (programme de lutte contre les addictions, protection des témoins...). Ainsi l'AGRASC vend habituellement les biens confisqués selon des procédures ouvertes : enchères en ligne, appels d'offres...

Réaffectation sociale des biens immobiliers confisqués

Depuis la loi du 8 avril 2021, améliorant l'efficacité de la justice de proximité et de la réponse pénale, l'AGRASC peut mettre à disposition des biens immobiliers confisqués à des fins sociales, notamment pour le logement social ou l'insertion. Le contrat de mise à disposition peut prendre la forme d'un bail civil, d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation. et peut servir des projets de réinsertion ou d'hébergement de personnes vulnérables. Ainsi, les associations et fondations reconnues d'utilité publique peuvent bénéficier temporairement des biens mal-acquis ayant fait l'objet d'une décision de confiscation définitive par les tribunaux. Effectivement, les dispositions du dernier alinéa de l'article 706-160 du Code de procédure pénale, permettent à l'AGRASC de mettre à disposition, le cas échéant à titre gratuit, certains biens immobiliers (notamment confisqués aux marchands de sommeil) au bénéfice d'associations, de fondations reconnues d'utilité publique, d'organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH.

Cette mise à disposition a été étendue au bénéfice des collectivités territoriales, par la loi 2024-322 du 9 avril 2024, précisée par le décret 2025-1089 du 17 novembre 2025.

Vente rattachée à une opération d'aménagement ou à une mission de service public

Il est possible de procéder à une vente de gré à gré sans appel à concurrence, notamment dans des cas spécifiques comme celui des immeubles très dégradés ou à fort enjeu local.

Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) permet à l'État, sous certaines conditions, de céder à certains services de l'État (article L 2222-9) ou de céder sans mise en concurrence, un bien de son domaine privé, s'il est destiné à une opération d'intérêt général ou une mission de service public (art. L 3211-7). Or, la lutte contre l'habitat indigne, via les opérations d'aménagement, de requalification ou de recyclage foncier, est une mission de service public. Le Conseil d'État l'a reconnu à plusieurs reprises (CE n°355556 et 355557). La loi ELAN a renforcé ce mécanisme, en autorisant les cessions à l'amiable, au profit d'opérations d'aménagement, prévues par un projet partenarial d'aménagement (PPA) (CG3P ,article L. 3211-6). À Marseille, le PPA a été signé en 2019 pour un territoire couvrant une grande partie du centre-ville.