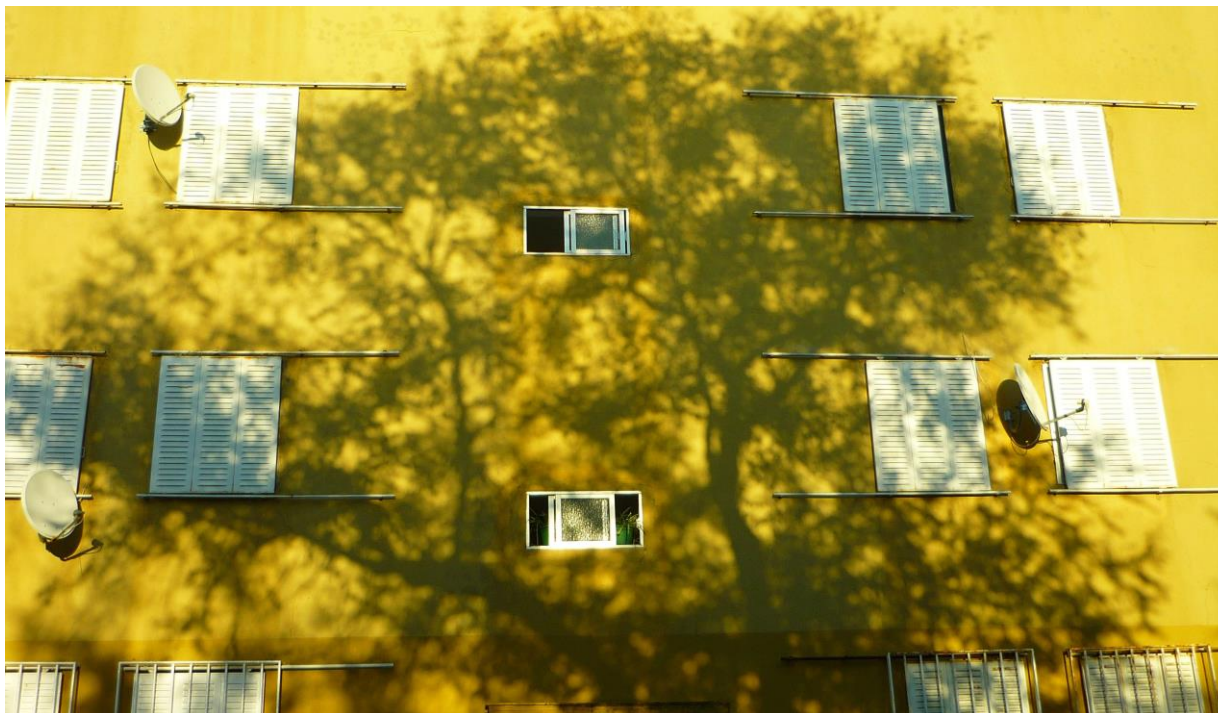

HABITAT SOCIAL ET SÉCURITÉ

UN CHAMP D'ACTION INNOVANT?

Petit déjeuner décideurs – chercheurs / Jeudi 07 juillet 2016

Camille Gosselin & Virginie Malochet / IAU Île-de-France



Une mobilisation accrue des bailleurs sociaux

Une triple incitation à agir en matière de tranquillité/sécurité

- comme **employeur** : garantir la sécurité des salariés (Code du travail)
 - comme **prestataire de services** : satisfaire les locataires-clients (qualité de service, attractivité des sites)
 - comme **propriétaire et gestionnaire** : assurer la jouissance paisible de la chose louée (Code civil)
- ➔ pression conjuguée des personnels, des locataires et des pouvoirs publics

« Aujourd'hui, il n'y aura plus aucun bailleur social qui vous dira que la tranquillité ne fait pas partie de son champ d'action. » (Réfèrent sûreté, ESH)



Cadre juridique: quelques points de repère

- **art. 1719 du Code civil**
garantir au preneur la jouissance paisible de la chose louée pendant la durée du bail
- **art. 6-1 de la loi du 06 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs**
prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les troubles de voisinage
- **art. L271-1, R271-1 à R271-8, L614-1 à L614-5 du Code de la sécurité intérieure**
 - obligation de gardiennage et de surveillance et possibilité de se doter d'un service interne à cet effet
 - obligation en matière de prévention situationnelle (éclairage, contrôle d'accès)
- **art. L126-1 à L126-3 du Code de la construction et de l'habitation**
incitation à collaborer avec les forces de l'ordre :
 - transmission des images de vidéosurveillance
 - autorisations permanentes de pénétrer dans les parties communes des immeubles
 - sollicitations en cas d'occupations abusives



Un slogan fédérateur, des positionnements divers



- **une question de fond(s) :**
où placer le curseur?

« Les bailleurs s'interrogent sur leur place dans la coproduction de tranquillité et de sécurité. (...) Ils se demandent comment s'approprier ou ne pas s'approprier cet objet. Jusqu'où ne pas aller trop loin. » (Président, bureau d'étude sûreté)

- **une doctrine consensuelle :**
« acteurs de la tranquillité résidentielle, partenaires de la sécurité publique » (USH)
- **des politiques diverses :**
entre investissement *a minima* et interprétation extensive, un rôle à dimension variable



Quelle implication sur le terrain?

- **des registres d'action pluriels** (gestion de proximité, référents sûreté, sécurisation passive, médiation sociale, observatoires, formations, etc.)
- **un élargissement du cœur de métier** : impact sur l'organisation, la politique et les métiers du bailleur dans leur ensemble
- la place des bailleurs dans la gouvernance et la production de la sécurité quotidienne : **complémentarité ou substitution?**



« Face aux problématiques rencontrées sur le terrain, c'est un peu la patate chaude que tout le monde essaie de se renvoyer. (...) Il y a des glissements de responsabilités de l'Etat mais aussi des collectivités. » (Chargé de mission, association régionale HLM)

« Je ne ressens pas de transfert de charges (...). Je vois plutôt une prise de conscience des bailleurs de leur rôle en matière de sécurité et de tranquillité. (...) Je préfère parler de partenariat, chacun selon ses prérogatives. » (Directeur, OPH)

Merci de votre attention!



© Paco/ Pixabay-CC