



## Sécurité et Tranquillité des résidents du parc de logements sociaux Trouville-sur-Mer (14-Calvados)

### CONVENTION DE PARTENARIAT

**Entre Monsieur le Préfet du Calvados, Madame la Procureure de la République  
au Tribunal Judiciaire de Lisieux, Monsieur le Directeur de la Direction Interdépartementale de la  
Police Nationale 14, Madame le Maire de Trouville-sur-Mer,  
Mesdames et Messieurs les Représentants des Bailleurs sociaux  
(Inolya, CDC Habitat Social, Partélios Habitat) et de l'Union pour l'Habitat Social de Normandie**

Chaque habitant doit pouvoir bénéficier de la tranquillité résidentielle, qu'il s'agisse du logement dont il a la jouissance, des parties communes ou des espaces résidentialisés, propriétés des bailleurs. Toutefois, des nuisances récurrentes peuvent entacher les règles de « bien vivre ensemble » telles qu'exposées notamment dans le règlement intérieur dont chaque locataire est signataire, et qui doivent présider au mode de vie de chacun.

L'accroissement et la récurrence des phénomènes d'incivilités, de nuisances de voisinage et de délinquance dans certains territoires conduisent la préfecture du Calvados, Madame la Procureure de la République au Tribunal Judiciaire de Lisieux et les bailleurs sociaux à établir par la présente convention un plan d'action en vertu duquel ils s'engagent, dans le cadre de leurs responsabilités respectives, à agir de manière coordonnée afin d'apporter, sur la base d'un diagnostic partagé, les réponses adaptées à toute situation mettant en cause la tranquillité et la sécurité publique.

Cette convention répond également à la demande des habitants, en attente de sécurité et de tranquillité.

Les partenaires signataires de la présente convention s'engagent, dans leur champ de compétence respectif, par des actions partenariales conduites dans la durée, à prévenir et réduire les troubles, les nuisances de voisinage, les atteintes à la tranquillité publique, la délinquance et les violences dans les secteurs d'habitat social. Les domaines d'intervention concernés sont :

- La tranquillité résidentielle pour les bailleurs sociaux : troubles de jouissance, atteintes aux biens ou aux personnels de l'organisme ;
- La tranquillité publique pour la municipalité et l'État.

Les dispositions de la présente convention s'appliquent à l'échelle de la commune de Trouville-sur-Mer, sur tout le parc social immobilier des bailleurs signataires. La convention établit un protocole de prévention et de répression des infractions commises à l'encontre des personnes et des biens, afin de garantir la tranquillité et la sécurité des résidents, des personnels des bailleurs, mais aussi des tiers privés et intervenants institutionnels.

## OBJECTIFS ET ENJEUX MUTUELS

Les objectifs et les enjeux mutuels entre les parties s'entendent comme suit :

- Renforcer le partenariat existant et générer un cadre de bonnes pratiques ;
- Coordonner et harmoniser entre l'ensemble des signataires les différentes initiatives existantes ;
- Développer la coproduction d'actions pertinentes favorisant la tranquillité, comme la mise en place d'actions préventives mutualisées à l'échelle d'un territoire (médiation, prévention des squats, prévention de la radicalisation, etc.) ;
- Renforcer l'échange d'informations ;
- Améliorer la sécurité et la tranquillité des sites considérés comme étant les plus vulnérables.

### Article 1 : Engagements réciproques

#### Engagements conjoints des partenaires

Les partenaires désignent chacun un correspondant qui assurera le lien avec les autres parties prenantes et qui sera leur interlocuteur de référence.

Les bailleurs et les forces de l'ordre se concertent pour convenir d'interventions ciblées dans les parties communes (halls d'entrée, couloirs, caves, cours, parkings...).

**Les personnes susceptibles d'être destinataires d'informations sensibles seront liées par la signature d'une Charte de Confidentialité.**

#### Engagements des bailleurs sociaux

Les bailleurs s'engagent à garantir la stricte application du règlement intérieur et du contrat de bail en intervenant sans délai via les outils administratifs et juridiques dont ils disposent, et en particulier à :

- Mettre en œuvre toute mesure permettant de garantir la stricte application du contrat de bail et du règlement intérieur des résidences (lettre de relance, mise en demeure, médiation et résiliation le cas échéant), dans le respect du cadre requis (obligation d'attestations de témoignages – Cerfa dédiés...).
- Envisager l'assermentation de gardes particuliers au sein de leur personnel, sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles 29 et 29-1 du *Code de procédure pénale*.
- Mettre en place un registre (papier ou numérique – application) de recensement des incivilités constatées ; ce registre facilitera le suivi des plaintes déposées auprès du Commissariat de Deauville.

Les bailleurs s'engagent à prendre toute mesure utile et nécessaire visant à maintenir et assurer :

- L'entretien de leur patrimoine, en application du *Code de la construction et de l'habitation* et des autres textes en vigueur, notamment les dispositions des articles L. 126-1 et suivants du *Code de la construction et de l'habitation* ;
- La jouissance paisible du bien au preneur pendant toute la durée du bail, conformément à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article 1719 du *Code civil* ;
- La protection contre les atteintes à la propriété de leur parc immobilier.

À cet effet, le référent sûreté de la Police nationale peut intervenir sur demande des bailleurs afin de les faire bénéficier d'un diagnostic de sûreté et de conseils d'aménagements ou d'actions.

#### Engagements de l'État

Compte-tenu de la diversité des faits recensés par les bailleurs dans le cadre de leurs activités quotidiennes et du nombre de plaintes déposées, des conditions sont aménagées pour faciliter la procédure de dépôt de plainte.

Ainsi, pour les agressions sur le personnel ou les dégradations les plus importantes (incendies, ascenseurs, équipements de sécurité, etc.), un rendez-vous personnalisé pour établir la plainte sera fixé sans délai sur demande expresse du Correspondant « tranquillité-sécurité », adressée au Commissaire de Police, Chef de la Circonscription de Police Nationale (CPN) de Trouville-Deauville, ou par délégation à son adjoint.

Les meilleures conditions de confidentialité et de rapidité seront recherchées. En ce sens, la domiciliation de la victime ou du signalant, s'il est personnel du bailleur, sera le siège ou les locaux professionnels de l'organisme concerné.

Le Correspondant « *baillleurs-tranquillité-sécurité* », désigné par la Direction Interdépartementale de la Police Nationale (DIPN14), sera chargé notamment :

- D'évaluer avec les bailleurs concernés l'opportunité de déposer une plainte si les éléments caractéristiques de l'infraction sont constitués (main courante dans le cas contraire), et d'en faciliter la démarche et l'accueil ;
- D'assurer le suivi opérationnel des informations et renseignements collectés par les bailleurs ;
- D'assurer au bailleur plaignant le suivi de ses propres mains courantes ou plaintes, avec l'accord du Parquet.

L'État s'engage également à :

- Adapter la présence policière dans les secteurs d'habitat social de la Commune de Trouville-sur-Mer, en fonction de ses moyens et des priorités déterminées ;
- Assurer le suivi de la convention via la mise en place d'un comité de pilotage qui réunira *a minima* une fois l'an : le Préfet du Calvados, le Procureur de la République, le Maire de Trouville-sur-Mer, le Directeur de la DIPN14, le Commissaire de police de Deauville, les Bailleurs sociaux, la Présidente de l'Union pour l'habitat social de Normandie (UHSN), ou leurs Représentants dûment désignés.

Ce comité de pilotage assurera le suivi de la convention et pourra organiser en tant que de besoin des groupes de travail pour résoudre des problématiques spécifiques.

### **Engagement du Parquet**

Une fois les enquêtes terminées, le Parquet s'engage à communiquer aux bailleurs sociaux qui devront en exprimer la demande, toute copie de décision définitive utile aux procédures de résiliation de bail et d'expulsion des locataires pour troubles de jouissance du fait de leurs agissements ou de ceux des personnes dont ils doivent répondre (comme leurs enfants ou les tiers qu'ils hébergent). Pour les enquêtes toujours en cours, les bailleurs devront s'adresser auprès des commissariats compétents.

Le Parquet s'engage également à :

- Informer l'organisme d'habitations à loyer modéré (HLM) sur les suites réservées aux plaintes visées à l'article 1, sur la base des demandes préalables qui lui seront transmises à l'adresse de courriel dédiée\* ;
- Associer les représentants des organismes HLM aux instances du Comité intercommunale de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD), autant que nécessaire.

L'alinéa 1 de l'article L. 272-4 du Code de la sécurité intérieure caractérise l'infraction d'occupation en réunion des espaces communs ou des toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté. L'alinéa 4 prévoit que l'action publique, pour ce délit, peut être éteinte, dans les conditions prévues aux articles 495-17 à 495-25 du Code de procédure pénale, par le versement d'une amende forfaitaire. La mise en œuvre de ces nouvelles dispositions tiendra compte du diagnostic partagé visé à l'article 2 de la présente convention et des préconisations du COPIL.

\* Les questions relatives aux suites réservées aux plaintes pénales visées à l'article 1 de la présente convention (et dont les bailleurs sont parties prenantes), seront transmises au Parquet de Lisieux sur l'adresse électronique du Bureau d'Ordre à : [bo.pr.tj-lisieux@justice.fr](mailto:bo.pr.tj-lisieux@justice.fr).

Pour toute question générale d'ordre pénal, un courriel pourra être adressé à :

[permanence.pr.tj-lisieux@justice.fr](mailto:permanence.pr.tj-lisieux@justice.fr).

Toutes les interrogations portant sur les décisions civiles seront adressées par courriel au Service Civil via : [civil.pr.tj-lisieux@justice.fr](mailto:civil.pr.tj-lisieux@justice.fr).

### **Engagement de la commune**

La commune de Trouville-sur-Mer s'engage à adapter la présence de la Police Municipale dans les secteurs d'habitat social, en fonction de ses moyens et des priorités déterminées.

Elle s'engage également à assurer au bailleur plaignant la remontée d'informations contenues dans les rapports d'intervention dressés par la Police Municipale, en cas de nuisance au sein de leur parc locatif, avec l'accord du Parquet.

## **Article 2 : Atteintes aux personnes et aux biens**

Les bailleurs mettront en place en lien avec la commune de Trouville-sur-Mer, la DIPN14 et la préfecture un « Observatoire de la tranquillité » afin d'évaluer la nature des incivilités et atteintes aux biens ou personnes dûment constatées, leur récurrence, ou encore les lieux de tensions. Cet observatoire servira d'outil stratégique aux partenaires et pourra alimenter les décisions du COPIL. Il sera adressé à l'ensemble des partenaires signataires de la présente convention.

En complément de cet observatoire, les bailleurs pourront transmettre la liste des immeubles constituant le patrimoine communal avec une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes, tout en identifiant les adresses les plus problématiques. Les bailleurs pourront aussi transmettre aux services de police tous moyens pour faciliter leur entrée dans les lieux.

Sur la base de ces informations, la DIPN14 peut établir un diagnostic de la physionomie sécuritaire des sites concernés. Les services de police communiquent aux référents sécurité, désignés par les bailleurs, les résultats des opérations de sécurisation menées dans leur parc sous forme de statistiques.

Lorsqu'un bailleur est confronté à une personne présentant des troubles du comportement qui génère des nuisances de voisinage, il doit prioritairement se diriger vers les services sociaux et les services de santé pour une prise en charge voire en vue d'une mise sous protection.

Le Centre Communal d'Action Sociale de Trouville-sur-Mer peut être mobilisé pour appuyer ce type de demande. Le bailleur peut, à tout moment, si nécessaire, engager une procédure judiciaire civile.

### **Article 3 : Procédures d'expulsion**

Le Parquet s'engage à communiquer aux bailleurs sociaux :

- Toute copie de décision pénale utile aux procédures de résiliation de bail et d'expulsion des locataires pour troubles de jouissance du fait de leurs agissements ou de ceux des personnes dont ils doivent répondre (comme leurs enfants ou les tiers qu'ils hébergent).
- Les troubles à l'ordre public conduisant aux procédures de résiliation de bail et d'expulsion des locataires constituent un facteur de priorisation dans l'étude par la Préfecture des demandes de concours de la force publique.

### **Article 4 : Échanges d'informations**

Lorsqu'une intervention est effectuée par les forces de l'ordre pour nuisances au sein du parc d'un bailleur, ce dernier peut obtenir, sur demande et sous réserve de l'accord du Parquet, les mains courantes et rapports d'interventions dressés par les forces de l'ordre.

À la demande d'un bailleur ou de leur propre initiative, les services de Police Nationale avec l'accord de la Préfecture ou les services de Police Municipale avec l'accord de la Mairie peuvent transmettre un rapport administratif permettant au bailleur de caractériser les troubles de jouissance dans le cadre d'une procédure civile d'expulsion.

Les organismes de logement social portent à la connaissance des services de police toute information susceptible d'aider au bon déroulement des enquêtes. En retour, les services de police portent à la connaissance des mêmes organismes toute analyse pertinente permettant d'améliorer la connaissance et la prévention des problématiques affectant leur parc.

Afin d'éviter de mettre en difficulté les agents de proximité des bailleurs, notamment les gardiens, les rencontres entre ces derniers et les policiers s'effectuent en toute discrétion, notamment dans les locaux administratifs des bailleurs (antenne, agence) ou par téléphone, et en aucun cas dans les loges ou dans les résidences.

Tous les intervenants s'engagent à assurer la confidentialité des informations partagées, dans les limites résultant de la réglementation du secret professionnel ou d'enquête.

Les services de police peuvent contribuer à la formation des collaborateurs des bailleurs sociaux afin de les sensibiliser sur leur organisation et leur fonctionnement.

Les bailleurs sociaux sont associés de manière permanente ou ponctuelle aux travaux des groupes de partenariat opérationnel (GPO) de leur territoire.

### **Article 5 : Interventions des forces de l'ordre**

Conformément aux dispositions du *Code de la sécurité intérieure*, les bailleurs sociaux peuvent solliciter – le cas échéant – l'intervention immédiate des forces de l'ordre sur le fondement des images captées par des caméras de vidéoprotection dans les parties communes des immeubles lorsque les circonstances leur font redouter l'imminence d'une atteinte grave à l'intégrité physique des personnes. Les images captées sont transmises aux forces de l'ordre sur réquisition judiciaire lorsqu'il

s'agit de documenter une enquête judiciaire. Il en va de même si un représentant du bailleur est témoin d'un fait similaire.

En dehors de l'hypothèse de la réquisition dans le cadre d'une enquête en cours, la transmission aux services de police des images captées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation doit être réalisée conformément aux dispositions prévues à l'article L. 272-2 du *Code de la sécurité intérieure* qui prévoit notamment que :

- La transmission est autorisée sur décision de la majorité des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, dans les immeubles sociaux, du gestionnaire ;
- Les images susceptibles d'être transmises ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées, ni la voie publique ;
- La transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de la police ou de la gendarmerie nationales ou des agents de la police municipale ;
- Il doit être procédé à un affichage sur place de l'existence du système de prise d'images et la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre.

La présente convention sera transmise à la commission départementale de vidéoprotection mentionnée au chapitre III du titre II et du titre V du livre II du *Code de la sécurité intérieure*, qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au préfet de département.

Afin de faciliter l'intervention des forces de l'ordre dans les parties communes du patrimoine immobilier concerné, la présente convention vaut autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes des immeubles du parc social pour l'ensemble des résidences des bailleurs sociaux signataires de la présente convention.

Les bailleurs sociaux s'engagent à communiquer aux services de police nationale et municipale, la liste exhaustive des adresses du parc immobilier concernées par la présente charte, ainsi que les mises à jour de ces adresses le cas échéant.

Lors d'opération de débarrasage dans des zones particulièrement sensibles (encombrants, véhicules-épaves...servant de lieux de stockage), les services de police nationale ou municipale (selon la nature de l'intervention) peuvent prêter leur concours aux bailleurs si la situation sécuritaire le nécessite.

Conformément à l'article L. 272-3 du *Code de la sécurité intérieure*, les bailleurs peuvent faire appel aux services de police pour rétablir la jouissance paisible des lieux lorsque la situation le nécessite.

Dès lors que des rassemblements dans les communes présentent un caractère chronique, cette problématique peut être traitée au sein du GPO.

#### **Article 6 : Gardes particuliers assermentés des bailleurs sociaux**

La création de corps d'agents assermentés habilités à dresser des procès-verbaux de constat d'infraction-relève d'une politique interne aux bailleurs. En cas d'assermentation, les bailleurs sociaux et le Parquet conviendront d'une liste d'infractions pouvant être constatées par le personnel assermenté.

Leur action est subordonnée à l'échec des processus de concertation et de résolution amiable qui restent à privilégier.

Ainsi, lorsqu'ils rencontrent une situation de nature à nuire au bon fonctionnement de la résidence et aux règles du « bien vivre ensemble », les bailleurs doivent procéder à un rappel aux bonnes règles du voisinage et s'engagent à encourager le règlement des litiges à l'amiable.

Chaque habitant est informé des conditions requises pour adopter le comportement adéquat et nécessaire au « bien vivre ensemble ». Les bailleurs s'engagent donc à utiliser tous les supports de communication nécessaires pour dispenser de larges campagnes d'information (bail, règlement intérieur, affichage...).

Chaque agent habilité à dresser un procès-verbal a suivi préalablement une formation juridique de base ainsi qu'une formation spécifiquement centrée sur les procès-verbaux, leur formalisme, leurs conséquences, leurs conditions de transmission et de recevabilité. Cette formation est prise en charge par les bailleurs et le processus d'assermentation est géré par le greffe du Tribunal Judiciaire de Lisieux.

Conformément à l'article 29 du Code de procédure pénale : « les gardes assermentés constatent par procès-verbaux tous délits et contraventions portant atteinte aux propriétés dont ils ont la garde ». Leurs déclarations feront foi, en tant que gardes particuliers assermentés, dans le seul cadre des contraventions. Pour les délits il est préconisé de faire un dépôt de plainte.

Les bailleurs s'attachent, dès lors que cela est possible, à informer le contrevenant de l'établissement d'un procès-verbal de constat d'infractions, selon le principe du contradictoire.

Un procès-verbal ne peut être établi que lorsque les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Une infraction pénale a été commise ;
- Elle a été commise sur le patrimoine dont le garde particulier assermenté a la garde ;
- Il existe une relation de cause à effet entre l'infraction commise et le préjudice subi ;
- L'auteur est identifié ou identifiable et son domicile relève du périmètre de la présente convention.

Dans tous les autres cas, seule une plainte auprès du commissariat de police ou de la brigade de gendarmerie est susceptible de recevoir des suites.

Dans leurs procès-verbaux, les gardes particuliers assermentés relatent de manière exhaustive leurs constatations, en y joignant, dans la mesure du possible, des photographies.

Les procès-verbaux sont ainsi remis ou envoyés directement au procureur de la République par lettre recommandée, au bureau d'ordre. Cet envoi doit avoir lieu, sous peine de nullité, dans les cinq jours suivant celui de la constatation du fait, objet de leur procès-verbal. Les bailleurs partie prenante, peuvent s'informer en retour des suites données au procès-verbal à l'adresse électronique suivante : [bo.pr.tj-lisieux@justice.fr](mailto:bo.pr.tj-lisieux@justice.fr).

PROJET

## Article 7 : Évaluation de la convention

La présente convention entre en vigueur au lendemain de la date de sa signature pour une période de 3 ans, renouvelable par l'ensemble des signataires. La présente convention peut être modifiée ou révisée sans attendre la période triennale, notamment dans le cas où une convention partenariale serait signée dans un cadre plus large (par exemple dans le cadre d'un contrat ville ou à l'échelon départemental).

Les conditions de sa mise en œuvre sont évaluées et commentées dans le cadre du COPIL via une réunion annuelle devant intervenir au moins 30 jours avant la date d'anniversaire de la signature.

Une information sera faite dans le cadre du CISPd de la Communauté de Communes Cœur Côte Fleurie.

D'autres bailleurs sociaux sont susceptibles de rejoindre ce dispositif par voie d'avenant à la présente convention de partenariat en faisant acte d'adhésion auprès des signataires.

Sur accord des signataires, le bilan annuel peut être rendu public.

Fait à Trouville-sur-Mer, le ..... 2024

En ..... exemplaires,

**Guy FITZER**

**Delphine MIENNIEL**

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Sous-Préfet de  
l'arrondissement de Lisieux

Procureure de la République  
Près le Tribunal Judiciaire de  
Lisieux

**Guillaume MAUGER**

**Sylvie de GAETANO**

Directeur de la Direction  
Interdépartementale de la  
Police Nationale 14

Maire de Trouville-sur-Mer  
Vice-Présidente de la CCCCCF

**Christophe BUREAU**

**Benoît GANDIN**

Directeur général  
INOLIA

Directeur général  
PARTELIOS Habitat

**Camille BONIN**

Directeur interrégional  
CDC Habitat Grand Ouest

PROJET