

Les polices applicables à l'habitat

Définitions

Qu'est-ce qu'une police administrative ?

- Toutes les mesures règlementant des comportements portant atteinte à des composantes de **l'ordre public** : santé publique, sécurité publique, environnement, sécurité routière, protection du patrimoine et des sites
- Ou apportant des limites à des droits (de propriété, de jouissance ...) ou à des libertés (de circuler, du domicile, du commerce) encadrées par la loi
- S'exprimant par des actes individuels – arrêtés ou mises en demeure – fondés sur des textes généraux ou particuliers édictant des obligations ou limitant des droits ...
- Plusieurs polices intéressent le champ de l'habitat

On distingue **la police générale du maire**, fondée sur le CGCT
des **polices spéciales** du maire, du
président de l'EPCI ou du préfet

Fondées sur des textes différents

Sachant que : ***une police s'exprime par un acte fondé sur un texte (base juridique) et seulement sur celui-là : indépendamment de tous autres ...***

La police administrative générale du maire

- Fondée sur l'art L.2212-2 du CGCT
- *Contenu en matière de sécurité et de salubrité - Application du règlement sanitaire départemental (RSD)*
- ***Arrêté du maire : libellé comme une injonction de mettre fin aux désordres et non comme une prescription précise de travaux à faire;***
- Police générale exercée au nom de la commune (responsabilité)
- ***Police du maire, non transférée au président de l'EPCI***
- Actes individuels adressés à une personne particulière;
 - En RSD, au propriétaire ou à l'occupant, au bailleur ou au locataire, à l'hôtelier...
- Peu de procédure formalisée
- Doivent être motivés
- Pas de sanction civile (type travaux d'office)
- ***Mais autorisation du juge (TJ) possible pour faire exécuter les travaux d'office, y compris aux frais de la personne concernée;***

Police administrative générale - suite

- Police générale : l'exercice du pouvoir de police du maire est une obligation d'agir.
- En cas de défaillance: substitution du préfet après mise en demeure
- Si plusieurs communes sont concernées (type catastrophe naturelle) : police du préfet
- Guère de sanctions pénales spécifiques (*sauf PV contraventionnel sur l'application du RSD, aux effets limités*).
- *Utilité en cas d'urgence*
L'urgence permet toutes les mesures appropriées; permet d'intervenir en attendant une mesure de police spéciale : évacuer, délimiter un périmètre de sécurité, démolir ...

Du bon usage du RSD

- Effets limités des injonctions du maire sur le fondement du RSD si le propriétaire n'obtempère pas - *Mais le maire peut demander au TJ d'exécuter les travaux d'office et aux frais du propriétaire*

- Situations locatives

Les dispositions du RSD sont quasi identiques (sauf 2 exceptions) à celles du décret « décence » : les infractions au RSD vont donc démontrer la non décence du logement

- *Si le locataire bénéficie de l'allocation logement (ou le bailleur en tiers payant): transmission du rapport à la CAF, compétente pour vérifier la décence du logement;*
- *Le rapport remis au propriétaire et au locataire peut permettre à celui-ci de l'utiliser devant le juge judiciaire pour demander l'exécution des travaux de décence ..ou se défendre...ou des dommages et intérêts*

Les polices administratives spéciales

- **Polices spéciales du maire**
- **Ou au Pt de l'EPCI en cas de transfert de compétence**
 - L'insécurité portant sur tous éléments bâtis (ex péril) (CCH)
 - L'insécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH)
 - La sécurité incendie des ERP(CCH)
 - ERP de droit commun
 - ERP à usage d'hébergement
Dont hôtels meublés
- **Polices spéciales du préfet en matière de santé publique :**
 - Plomb accessible dans les logements (CCH et CSP)
 - Locaux impropres à l'habitation, suroccupation
 - et autres logements insalubres (CCH et CSP)

Sous instruction ARS ou SCHS pour le compte de l'Etat et sous la responsabilité de l'Etat

Effets de droit communs à toutes ces polices spéciales

- Une prescription de travaux définie à réaliser dans un délai précis
- Ou une ordonnance de démolition /interdiction définitive d'habiter
 - Si défaillance : exécution d'office par la collectivité des travaux aux frais du propriétaire
 - Des créances publiques garanties
- *Depuis les lois ALUR et ELAN : un système d'astreintes pour faire accélérer les travaux ...*
- Une protection spécifique des occupants (loyer suspendu, bail suspendu et prolongé, droit à hébergement ou relogement)
 - Si défaillance du logeur : responsabilité de la collectivité/relogement définitif ou temporaire/créance publique garantie
- Des sanctions pénales particulières

Le traitement de l'insalubrité

- Est défini, depuis 2021 par la combinaison :
 - Des article L.511-2 et s du CCH (procédure et effets de droit)
 - Dont le 4° vise les situations d'insalubrité, telles que définies au CSP
 - Et des articles L1331-22 et L1331-23 du CSP qui explicitent le champ de l'insalubrité :
 - ✓ Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes;
Les locaux où la présence de revêtements dégradés contient du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis;
 - ✓ Tous locaux impropres part nature à l'habitation, et notamment, les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe
 - ✓ Les locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation.
- Une procédure d'urgence et une procédure ordinaire, instruites par l'ARS ou le SCHS
- Prescription des travaux nécessaires, interdictions éventuelles d'habiter par le préfet; si défaillance : astreinte et travaux d'office

Les situations d'insécurité

- Sont définies par les articles L. 511-2 et s du CCH qui organisent la procédure et les effets de droit
- L'art L511-2 précise le champ d'application de la procédure :
 - 1° Les risques présentés par les bâtiments ou édifices quelconques (ex péril)
 - 2° les risques présentés par le dysfonctionnement des équipements communs d'un immeuble collectif à usage d'habitation;
- Sont exclus les désordres ne résultant pas de causes propres au bâtiment concerné (type risques naturels ou technologiques)
- Il y a une procédure d'urgence et une procédure ordinaire, laquelle est engagée par un processus contradictoire; une expertise judiciaire peut être demandée
 - Dans les 2 cas le maire prescrit les travaux de réparation à effectuer dans un délai précisé
 - ✓ Le cas échéant : Interdiction d'habiter ou d'utiliser les lieux
 - ✓ Interdiction de réutiliser les locaux vacants
 - La démolition peut être ordonnée sur un bâtiment
 - En cas de défaillance : astreinte et travaux d'office
 - En cas de bâtiment à usage d'habitation : protection des occupants

Les hôtels meublés (ERP)

- Sont visés comme établissements recevant du public aux fins d'hébergement : art L184-1 et s du CCH
- Après avis de la commission de sécurité, **au regard des risques d'incendie et de panique** : arrêté du maire prescrivant à l'exploitant les mesures et aménagements nécessaires dans un délai précisé :
 - En cas de défaillance : astreinte et travaux d'office à la charge de l'exploitant; *propriétaire et exploitant sont solidairement tenus*;
 - Si nécessaire : fermeture de l'établissement
- Les occupants y ayant leur résidence sont protégés
- **Pm : ces établissements/hôtels meublés peuvent aussi être frappés d'un arrêté d'insécurité ou d'insalubrité**

Habitat indigne et aménagement

- On peut/doit lutter contre l'habitat indigne :
 - Par les procédures de police
 - Par des actions d'aménagement – type OPAH
 - Par des opérations d'aménagement foncier à caractère coercitif :
 - Sous DUP, par expropriation – en droit commun
 - En expropriation sous « loi Vivien »
 - Par des opérations de restauration immobilière (ORI)
- On peut coupler les actions/opérations d'aménagement et les mesures de police
 - Pression sur les propriétaires : éviter de transférer leurs obligations (travaux, droit des occupants)
 - Faire baisser les prix
 - Traiter des immeubles entiers (réhabilitation et réparations) sans nécessairement exproprier