

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 ...
- Dès lors que sont constatés des désordres, des risques, l'autorité administrative a l'obligation d'intervenir, sous peine d'engager sa responsabilité (+ collectivité)
- 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 pt de
l'EPCI ou du préfet (CCH, CSP)
fondées sur des textes spécifiques (1)

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

(1) Pour plus de détails voir le document LA REFORME DES POLICES RELATIVES à L'HABITAT INDIGNE

La police générale du maire et la police de l'hygiène publique

- **Art L2212-2 du CGCT**

Contenu général en matière de sécurité et de salubrité

- **Art L 1421 du CSP** Contrôle des règles d'hygiène *application du RSD/ RSHH (1) :*

- *Arrêté du maire : libellé comme une injonction de mettre fin aux désordres*

- *Prescrire une mesure précise de travaux à faire, sur le fondement du RSD/RSHH*

- **Police du maire, non transférée au président de l'EPCI**

- Police exercée au nom de la commune (responsabilité)

(1) *Règlement sanitaire départemental et règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation – décret du 29/07/2023*

- Actes individuels adressés à une personne particulière (arrêtés ou mises en demeure)
- En RSD/RSHH, au propriétaire ou à l'occupant, au bailleur ou au locataire, à l'hôtelier, au syndicat de copropriétaires, aux commerçants...
- 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, par ex sur base du RSD/RSHH;*

La police générale du maire - 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*
- En cas d'évacuation et d'hébergement à assurer en urgence : saisir le préfet de financements sur le FARU...
- Guère de sanctions pénales spécifiques (*sauf PV contraventionnel sur l'application du RSD/RHSH, aux effets limités*). (*tribunal de simple police*)
- *Utilité en cas d'urgence*
L'urgence permet toutes les mesures appropriées : intervenir en attendant une mesure de police spéciale : évacuer, fermer, interdire, démolir, ...
- *Précaution : l'urgence doit être justifiée*

Du bon usage du RSD/RHSH

- Effets limités des injonctions du maire sur le fondement du RSD/RHSH 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/RHSH sont quasi identiques (sauf les exceptions de hauteur et de volume des logements) à celles du décret « décence » : les infractions au RSD/RHSH vont donc souvent 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 : CCH et CSP**
 - Plomb accessible dans les logements
 - Locaux impropres à l'habitation, suroccupation
 - et autres logements insalubres
 - *définis aux L1331-22 et L1331-23 du CSP – base RSD/RHSH*
 - Danger sanitaire ponctuel (CSP) : art L1311-4 du CSP

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

Principes communs de procédure

- Procédures s'appliquant à des propriétaires, exploitants ou syndicats de copro
- Respect du droit de propriété : une procédure contradictoire, allégée depuis 2020 (péril, insécurité et insalubrité)
- Une information concomitante des occupants (2024)
- La prise en compte de la copropriété (lire le règlement de copro)
- Des justifications techniques :
 - Rapport de l'ARS/SCHS en insalubrité
 - Rapport d'un expert judiciaire ou services communaux/EPCI en insécurité
 - Communicable aux intéressés
- Une procédure d'urgence, une procédure ordinaire, sans instruction contradictoire
- Une prescription de travaux à réaliser dans un délai fixé
- En secteur protégé (abords des MH, sites, SPR) : avis de l'ABF sur l'arrêté « ordinaire »; informé en procédure d'urgence
- Publication des arrêtés au fichier immobilier
- Arrêté de mainlevée (sans formalisme) après réalisation des travaux

Effets de droit communs à toutes ces polices spéciales

- Une prescription de travaux définie à réaliser dans un délai précisé
- Ou une ordonnance de démolition /interdiction définitive d'utiliser, tenant compte du montant des travaux à réaliser, cout de démolition inclus)
- Selon le cas, interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser les lieux
- Interdiction de toute location ou usage des locaux vacants
- Interdiction de diviser un immeuble sous arrêté
- Arretés s'imposant aux acquéreurs successifs d'un immeuble (servitude)
- Si défaillance du propriétaire : exécution d'office par la collectivité des travaux aux frais du propriétaire
 - Une créance publique garantie (hypothèque légale)
- Depuis les lois ALUR et ELAN : un système d'astreinte pour faire accélérer les travaux ...
- Des aides de l'Anah aux travaux d'office
- Une protection spécifique des occupants (loyers suspendus, bail suspendu et prolongé, droit à hébergement ou relogement)
 - Si défaillance du logeur : responsabilité de la collectivité/relogement définitif ou temporaire/créance publique garantie
- Une expropriation facilitée et simplifiée
- 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 par 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***