

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 ...

Principe d'autonomie des législations : une police s'exprime par un acte fondé sur un texte (base juridique) et seulement sur celui-là : indépendamment de tous autres ...

Polices administratives générales, polices spéciales

Du maire : art L.2212-2 du
CGCT

*Contenu en matière de sécurité
et de salubrité*

Application du 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)

- 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 (TGI) possible pour faire exécuter les travaux d'office, y compris aux frais de la personne concernée;***

Polices administratives générales, polices spéciales (*SUITE*)

- Police générale : rôle du préfet
l'exercice du pouvoir de police du maire est une obligation d'agir. Si défaillance: substitution du préfet (responsabilité)
- Police du préfet si plusieurs communes sont concernées;
- Guère de sanctions pénales spécifiques (*sauf PV contraventionnel 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 (40% des cas?) - *Mais le maire peut demander au TGI d'exécuter d'office aux frais du propriétaire*
- Situations locatives
 - Les dispositions du RSD sont quasi identiques à celle 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 d'instance pour demander des travaux de décence ..ou se défendre*

Les polices administratives spéciales

- **Polices spéciales du maire/ Pt de l'EPCI compétent en habitat, en matière de sécurité publique (ALUR) :**
 - Péril (IMR) (CCH)
 - Sécurité incendie des ERP(CCH)
 - ERP de droit commun
 - ERP à usage d'hébergement

Sous responsabilité de la commune/EPCI
 - Sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation (CCH) : **pour le compte de l'Etat (Garantie de paiement)**
- **Polices spéciales du préfet en matière de santé publique :**
 - Plomb accessible dans les logements (CSP)
 - Locaux impropres à l'habitation; suroccupation;
 - et autres logements insalubres (CSP)

Sous responsabilité de l'Etat

Effets de droit communs à toutes ces polices spéciales

- Une prescription de travaux précisée
 - Si défaillance : exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire
 - Des créances publiques garanties
- *Depuis ALUR renforcé par ELAN : un système d'astreintes pour faire accélérer les travaux ...*
- Une protection spécifique des occupants (loyer, bail, relogement) *sauf exception*
 - Si défaillance du logeur : responsabilité de la collectivité/relogement définitif ou temporaire
- Des sanctions pénales particulières (*sauf exception*)

Qui qualifie quoi ?

- **Qui qualifie la décence ou la non décence ?**
 - Le juge d'instance, saisi par le locataire ou le propriétaire ...
 - La commission de conciliation (loi de 1989) saisie par le locataire ou le propriétaire dans le cadre des litiges locatifs
 - Les CAF et CMSA car la décence du logement est une condition du versement de l'allocation logement
- **Qui qualifie l'indigne ?** Toute autorité, tout opérateur (OPAH) soit dans le cadre d'un repérage, d'une étude, de plaintes ou de signalement : obligation professionnelle de signaler ... ce qui entraîne pour l'autorité administrative l'obligation d'agir, c'est-à-dire de mettre en marche la procédure adéquate ...
- **Qui qualifie l'insalubre ?** L'ARS ou le SCHS ...
- **Qui qualifie l'ensemble des risques touchant à la sécurité publique ?** Les services des communes ...
 - Ou des EPCI pour les procédures de sécurité intéressant l'habitat lorsqu'il y a eu transfert (ALUR)

L'INSALUBRITE

- Est définie par l'article L.1331-26 du code de la santé publique :

« Lorsqu'un immeuble, bâti ou non, vacant ou non, attenant ou non à la voie publique, un groupe d'immeubles, un îlot ou un groupe d'îlots constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé ou exploité, un danger pour la santé des occupants ou des voisins(...) »

- S'ajoutent d'autres articles du même code : L1331-22 sur les locaux impropres par nature à l'habitation, L1331-23 sur la suroccupation ...

Compétence du préfet, sur instruction de services sanitaires (SCHS et ARS)/

La notion d'insalubrité concerne les risques pour la santé, entendue au sens de l'OMS : physique, mentale et sociale, liés à la configuration ou à l'état des locaux à usage d'habitation;

LE PERIL

- Est défini par les articles L. 511-1 et suiv. du CCH (bâtiments menaçant ruine)

La procédure de péril concerne tout élément bâti (mur, bâtiment, occupé ou non, partie d'immeuble) et les désordres constatés doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice, ou de certains de ses éléments, intérieurs ou extérieurs, et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

Compétence du maire

C'est une police de la sécurité publique, applicable à tous éléments bâtis, donc aussi aux locaux occupés ou vacants (escaliers, garde-corps, balcons, plafonds et planchers, poutraison, toitures ...)

C'est la sécurité physique des occupants, passants, visiteursqui est en cause du fait du risque de chute d'éléments bâtis

ALUR : transfert au président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, sauf opposition des communes.

En cas de risques naturels ou technologiques ayant des effets sur les batiments : arrêtés en police générale et non en police spéciale

Habitat indigne et aménagement

- **On peut/doit lutter contre l'habitat indigne :**
 - par les procédures de police
 - par des actions d'aménagement – type OPAH
 - des opérations d'aménagement foncier à caractère coercitif
 - Sous DUP, par expropriation – en droit commun
 - En expropriation sous loi Vivien
 - Par 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