

Transfert des pouvoirs de police spéciale des maires en matière d'habitat

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ajoute les polices spéciales de l'habitat à la liste des transferts automatiques en l'absence d'opposition.

I-Les polices spéciales transférées

Lorsqu'un EPCI à fiscalité propre est compétent en matière d'habitat, les maires des communes membres transfèrent à son président leurs pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat.

Les 3 pouvoirs de police spéciale de l'habitat¹ transférés sont les suivants :

- **La police spéciale des établissements recevant du public (ERP) à usage total ou partiel d'hébergement** (article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation), exercée par le maire au nom de la commune ;
- **la police spéciale de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation** (articles L.129-1 à L.129-6 du code de la construction et de l'habitation), exercée par le maire au nom de l'Etat ;
- **la police spéciale des bâtiments menaçant ruine** (articles L.511-1 à L.511-4, L.511-5 et L.511-6 du code de la construction et de l'habitation), exercée par le maire au nom de la commune.

A la suite du transfert, le président de l'EPCI exerce l'ensemble des pouvoirs de police spéciale précités (cf. annexe) au nom de l'EPCI (ERP, bâtiments menaçant ruine) ou au nom de l'Etat (sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation)².

Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des polices spéciales de l'habitat sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées. Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement (VII de l'article L.5211-9-2 du CGCT).

¹ Le transfert des polices au président d'EPCI vaut également pour les immeubles qui ne sont pas à usage d'habitation : cas, par exemple, d'un immeuble commercial ou d'un immeuble de bureaux dont l'état justifierait l'usage de la police des édifices menaçant ruine.

² Lorsqu'une métropole délègue tout ou partie de ses compétences en matière d'habitat à un conseil de territoire, le président du conseil de la métropole délègue les polices spéciales de l'habitat au président du conseil de territoire.

II-Les modalités de transfert des polices spéciales de l'habitat : les dispositions transitoires

Le V de l'article 75 de la loi du 24 mars 2014 diffère l'entrée en vigueur du transfert des polices spéciales de l'habitat à l'expiration des délais d'opposition et de renonciation de droit commun qui suivent la prochaine élection du président de l'EPCI³.

Les délais d'opposition et de renonciation de droit commun mentionnés au III de l'article L.5211-9-2 du CGCT sont les suivants :

- Dans les six mois qui suivent l'élection du président de l'EPCI, les maires des communes membres peuvent notifier au président de l'EPCI leur opposition au transfert des pouvoirs de police spéciale ;
- En cas d'opposition d'un ou de plusieurs maires, le président de l'EPCI peut renoncer au transfert à son profit des polices spéciales pour l'ensemble des communes membres dans les six mois qui suivent la réception de la première notification d'opposition.

Deux cas de figure peuvent ainsi se présenter pour déterminer la date du transfert des polices spéciales de l'habitat :

- Soit aucun maire ne notifie son opposition : les polices spéciales de l'habitat sont transférées au président de l'EPCI à l'expiration des six mois qui suivent son élection ;
- Soit un ou plusieurs maires ont notifié leur opposition au transfert : le transfert des polices spéciales dans les autres communes intervient à l'expiration du délai de six mois qui suit la réception par le président de l'EPCI de la première notification d'opposition. Toutefois, le transfert n'aura pas lieu si dans ce délai le président de l'EPCI renonce au transfert à son profit des polices spéciales de l'habitat pour l'ensemble des communes membres.

NOTA BENE

Aucun formalisme n'est imposé pour la notification des oppositions des maires et des renonciations des présidents d'EPCI, qui peuvent prendre la forme de courriers ou d'arrêtés du maire ou du président de l'EPCI. Un envoi en recommandé avec accusé de réception constitue l'un des moyens d'apporter la preuve de la transmission de ces oppositions et renonciations.

S'agissant d'un acte réglementaire, une copie de l'opposition ou de la renonciation doit être adressée au préfet de département au titre du contrôle de légalité (article L.2131-2-3° du CGCT).

³ L'organe délibérant de l'EPCI se réunit au plus tard le vendredi de la quatrième semaine qui suit l'élection des maires (article L.5211-6 du CGCT).

III- La possibilité pour le préfet de déléguer l'exercice de la police spéciale des immeubles insalubres

L'article L.301-5-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit la **possibilité pour le préfet de déléguer au président de l'EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'habitat les pouvoirs de police spéciale des immeubles insalubres définis aux articles L.1331-22 à L.1331-30 du code de la santé publique.**

Cette délégation au président de l'EPCI est possible si les deux conditions suivantes sont réunies :

- L'EPCI a signé avec l'Etat une convention de délégation de compétence (article L.301-5-1 du CCH)⁴ ;
- Le président de l'EPCI s'est vu transférer les polices spéciales de l'habitat en vertu de l'article L.5211-9-2 du CGCT.

En tout état de cause, le préfet ne peut déléguer au président de l'EPCI l'exercice de la police spéciale des immeubles insalubres que sur le territoire des communes dont les maires ont transféré au président de l'EPCI les polices spéciales de l'habitat.

Les conditions dans lesquelles le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce les prérogatives qui lui ont été transférées et déléguées font l'objet d'une convention signée, d'une part, avec les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, avec le représentant de l'Etat dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé.

Le président de l'établissement public de coopération intercommunale exerce la police des immeubles insalubres déléguée par le préfet dans le cadre d'un service intercommunal d'hygiène et de santé dédié à la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux.

Dans le cadre d'une métropole, le président du conseil de la métropole peut subdéléguer l'exercice de la police spéciale des immeubles insalubres au président du conseil de territoire qui s'est vu déléguer l'exercice des polices spéciales de l'habitat.

NB : En vertu de l'article L.301-5-1-2 du CCH, dans les communes dans lesquelles le maire n'a pas transféré ses pouvoirs de police spéciale de l'habitat au président de l'EPCI, le préfet peut déléguer au maire la police spéciale des immeubles insalubres définies aux articles L.1322-1 à L.1331-30 du code de la santé publique. Cette délégation n'est possible que si la commune dispose d'un service communal d'hygiène et de santé au sens du dernier alinéa l'article L.1422-1 du code de la santé publique. Les conditions dans lesquelles le maire exerce ces prérogatives sont précisées par voie de convention signée avec le représentant de l'Etat dans le département et le directeur général de l'agence régionale de santé ou son délégué.

⁴ Les métropoles doivent avoir signé une convention de délégation de compétence en matière d'habitat en vertu du II ou du III de l'article L.5217-2 ou du VI de l'article L.5219-1 du CGCT.

ANNEXE

Les pouvoirs de police spéciale de l'habitat du maire transférés au président de l'EPCI

I- La police spéciale des ERP à usage total ou partiel d'hébergement (article L.123-3 du code de la construction et de l'habitation)

L'article L.123-3 du CCH définit certaines prérogatives du maire en matière de police spéciale des ERP qui sont spécifiques aux établissements à usage total ou partiel d'hébergement

Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

II- La police spéciale de la sécurité des équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation (articles L.129-1 à L.129-6 du code de la construction et de l'habitation)

Lorsque, du fait de la carence du ou des propriétaires, des équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation, le maire peut, par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement, en fixant le délai imparti pour l'exécution de ces mesures.

Le CCH distingue deux procédures :

- Une procédure ordinaire (article L.129-2 du CCH)
- Une procédure d'urgence (article L.129-3 du CCH)

Une procédure spécifique est également prévue pour les locaux attenants ou compris dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation au sein desquels sont entreposées des matières explosives ou inflammables (article L.129-4.1 du CCH).

III-La police des immeubles menaçant ruine (articles L.511-1 à L.511-4, L.511-5 et L.511-6 du code de la construction et de l'habitation)

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique (article L.511-1 du CCH).

Il convient de distinguer deux procédures :

- La procédure de péril ordinaire (article L.511-2 du CCH) ;
- La procédure de péril imminent (article L.511-3 du CCH).

Article L.5211-9-2 du CGCT

I.-A.-Sans préjudice de l'article L. 2212-2, du présent code et par dérogation à l'article L. 1311-2 et au deuxième alinéa de l'article L. 1331-1 du code de la santé publique lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière d'assainissement, les maires des communes membres de celui-ci transfèrent au président de cet établissement les attributions lui permettant de réglementer cette activité.

Sans préjudice de l'article L. 2212-2 et par dérogation à l'article L. 2224-16, lorsqu'un groupement de collectivités est compétent en matière de collecte des déchets ménagers, les maires des communes membres de celui-ci ou membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre membre du groupement de collectivités transfèrent au président de ce groupement les attributions lui permettant de réglementer cette activité.

Par dérogation à l'article 9 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, les maires des communes membres de celui-ci transfèrent au président de cet établissement leurs attributions dans ce domaine de compétences.

Sans préjudice de l'article L. 2212-2 et par dérogation aux articles L. 2213-1 à L. 2213-6-1, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de voirie, les maires des communes membres transfèrent au président de cet établissement leurs prérogatives en matière de police de la circulation et du stationnement.

Sans préjudice de l'article L. 2212-2 et par dérogation à l'article L. 2213-33, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de voirie, les maires des communes membres transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en matière de délivrance des autorisations de stationnement sur la voie publique aux exploitants de taxi. L'autorisation de stationnement peut être limitée à une ou plusieurs communes membres.

Sans préjudice de l'article L. 2212-2 du présent code, les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière d'habitat transfèrent au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application des articles L. 123-3, L. 129-1 à L. 129-6, L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation. Lorsqu'une métropole délègue tout ou partie de ses compétences en matière d'habitat à un conseil de territoire, le président du conseil de la métropole délègue les prérogatives précitées correspondantes au président du conseil de territoire, qui lui est substitué pour l'application des II, V, trois derniers alinéas du VI et VII du présent article dans le périmètre du territoire.

B.-Les maires des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent transférer au président de cet établissement les prérogatives qu'ils détiennent en application de l'article 23 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité pour assurer la sécurité des manifestations culturelles et sportives organisées dans des établissements communautaires.

Sans préjudice de l'article L. 2212-2 et par dérogation aux dispositions de l'article L. 2213-32, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de défense extérieure contre l'incendie, les maires des communes membres de celui-ci peuvent transférer au président de cet établissement des attributions lui permettant de réglementer cette activité..

II.-Lorsque le président de l'établissement public de coopération intercommunale prend un arrêté de police dans les cas prévus au I du présent article, il le transmet pour information aux maires des communes concernées dans les meilleurs délais.

III.-Dans un délai de six mois suivant la date de l'élection du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales ou suivant la date à laquelle les compétences mentionnées au A du I ont été transférées à l'établissement ou au groupement, un ou plusieurs maires peuvent s'opposer, dans chacun de ces domaines, au transfert des pouvoirs de police. A cette fin, ils notifient leur opposition au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales. Il est alors mis fin au transfert pour les communes dont les maires ont notifié leur opposition.

Si un ou plusieurs maires des communes concernées se sont opposés au transfert de leurs pouvoirs de police, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités territoriales peut renoncer, dans chacun des domaines mentionnés au A du I, à ce que les pouvoirs de police spéciale des maires des communes membres lui soient transférés de plein droit. Il notifie sa renonciation à chacun des maires des communes membres dans un délai de six mois à compter de la réception de la première notification d'opposition. Dans ce cas, le transfert des pouvoirs de police prend fin à compter de cette notification.

IV.-Dans les cas prévus au B du I, sur proposition d'un ou de plusieurs maires de communes intéressées, le transfert est décidé par arrêté du ou des représentants de l'Etat dans le ou les départements concernés, après accord de tous les maires des communes membres et du président de l'établissement public de coopération intercommunale. Il y est mis fin dans les mêmes conditions.

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale est une communauté urbaine, le transfert est décidé par arrêté du ou des représentants de l'Etat dans le ou les départements, après accord du président de la communauté urbaine et des deux tiers au moins des maires de communes membres dont la population représente plus de la moitié de la population totale, ou de la moitié des maires de communes membres dont la population représente plus des deux tiers de la population totale.

V.-Les agents de police municipale recrutés en application des articles L. 511-1 et L. 512-2 du code de la sécurité intérieure et les agents spécialement assermentés peuvent assurer, sous l'autorité du président de l'établissement public de coopération intercommunale, l'exécution des décisions prises conformément aux attributions transférées par les maires des communes membres en vertu du I du présent article.

VI.-Le représentant de l'Etat dans le département peut, dans le cas où il n'y aurait pas été pourvu par le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et après mise en demeure de ce dernier restée sans résultat, exercer les attributions

dévolues au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de police de la circulation et du stationnement.

En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies à l'article L. 123-3 et aux articles L. 511-1 à L. 511-4, L. 511-5 et L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'Etat dans le département peut se substituer à celui-ci.

Dans les cas mentionnés aux deux premiers alinéas du présent VI, le représentant de l'Etat dans le département se substitue au président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les conditions prévues à l'article L. 2215-1 du présent code. Les frais afférents aux mesures prises par le représentant de l'Etat dans le département sont à la charge de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

En cas de carence du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour l'exercice des attributions définies aux articles L. 129-1 à L. 129-6 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'Etat dans le département peut se substituer à celui-ci dans les conditions prévues à l'article L. 2122-34 du présent code.

VII.-Les services ou parties de services des communes qui participent à l'exercice des attributions mentionnées au dernier alinéa du A du I sont mis à disposition du président de l'établissement public de coopération intercommunale par les maires des communes membres pour l'exercice des polices transférées.

Une convention entre les maires ayant transféré leurs attributions et le président de l'établissement public de coopération intercommunale fixe les conditions dans lesquelles ces services sont mis à disposition du président de cet établissement.