

Md f!d f! i bc b! b c f

La lutte contre l'habitat insalubre vise résolument les marchands de sommeil, les « *Monsieur Vautour* » du 19<sup>e</sup> siècle, propriétaires enrichissant de locations-taudis comme un di b f!d ! !b ! d ! J f b b f! f!e d b <sup>1</sup>. U !e bd b !df f! lutte se traduit par des dispositions législatives de plus en plus contraignantes. La loi du 24 mars 2014 a ainsi prévu des peines complémentaires au dispositif pénal déjà existant, telles f! f e d !e bdi b!ef! fb !c f <sup>2</sup>.

Cette lutte est aussi f!bd ! c f!f! dd f df! f f! b!ef!b ! c f! chargées e f! !ef! df! be b f!Md df! be b f! b ! c f! le « *maintien de l'ordre par des actes d'autorité qui imposent l'obéissance aux citoyens* »<sup>3</sup>. Ici, f! b f !ef! e f! porte sur la salubrité publique, « *état sanitaire* » révélant une « *absence de maladies ou de risques de maladies* »<sup>4</sup>.

Avec les procédures de f! d f! i bc b! b c f prévues par le code de la santé publique,<sup>5</sup> lf! f f b !ef! b! f b f f !d f !)préfets de département ou le préfet de police à Paris) peut imposer au propriétaire e ! f c f! !e ! db suroccupé, f! ! i bc b ! ! f b !ef! e gb !e b c , f d !ef! f f! mettant un terme au danger pour la santé : par la réalisation de travaux, f e d !e i bc f ! f! db!d df

Md f!ef! action de prévention menée par les autorités de police depuis deux siècles<sup>6</sup> est toutefois relative. Les travaux prescrits ne sont pas toujours réalisés<sup>7</sup>!J! b !d b ! f !

<sup>1</sup> *Toi, la terreur du pauvre monde, Monsieur Vautour ! Monsieur Vautour ! Quittance en mains, tu fais ta ronde. Déjà le huit ! Déjà ton jour ! Vautour ! cet homme est propriétaire, Son terme vient tous les trois mois. [...]* Depuis dix ans, la vie afflue Dans son quartier de terrains nus [ !E. Pottier, le Huit, 1882.

<sup>2</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 77, modifiant les articles L. 1337-4 C. santé publ. et 225-19 du Code Pénal.

<sup>3</sup> E. Picard, La notion de police administrative, LGDJ Paris 1984, p. 87.

<sup>4</sup> P. Moreau, La sécurité sanitaire et ordre public, Thèse Nantes, 2004, p. 107.

<sup>5</sup> Art. L. 1331-22 et s. C. santé publ..

<sup>6</sup> Loi du 13 avril 1850 relative à l'assainissement des logements insalubre

<sup>7</sup> C. Gabolde, Fasc. 213 : Édifices menaçant ruine, JCl. Administratif, 08,1997, n°187.

2012, sur 2680 arrêtés préfectoraux f ! b f!e i bc b! b c f 1116 mainlevées<sup>8</sup> ont été f ! !53 !ef !e d !B !d b f!f! b g ! f c f!b !e ! ! ! b !b été retiré ou annulé, cela signifierait que 58% des arrêtés sont encore applicables et les travaux prescrits tardent à être mis en f<sup>9</sup>, ou même ne le sont jamais.

Cet état de faits interroge.

M ef!ef ! f f !applicables montre des défaillances procédurales expliquant, en partie, les causes de la désobéissance ! f d !e f! f f!ef! df!be b f.

Après présentation des causes observées dans les textes applicables expliquant la désobéissance (§ I), il f b !ef ! f !e b b !ef ! d e f . (§ II.)

---

<sup>8</sup> Décision qui prend acte de la réalisation des travaux par les personnes tenues de les réaliser.

<sup>9</sup> Etude e bd Projet de loi pour bdd au logement et un urbanisme rénové, 25 juin 2013, p. 235, [<http://www.legifrance.gouv.fr/affichLoiPreparation.do?idDocument=JORFDOLE000027617351&type=general>].



certain cas. Avec leur mi f! f! bdf! bd ! c f! f! b f! ef! b !ef f ! incohérente.

M c !ef! bd !face au danger imminent sera traitée dans un premier temps (1) pour dans un sec e! f !f d f! d i f df de bd ! c f (2).

### 1. Face au danger imminent : une action publique illisible

Ml f b df! f!e !eb hf! ! h b !e fl b! g! une compétence spéciale ! f f !eb ! i bc b ! B !f -ce le cas, b f !eb ! h b !e ! « *danger ponctuel imminent pour la santé publique* »<sup>14</sup>. Le maire est incompétent pour df! f! f e d ! e i bc b ! « *à l'encontre d'un locataire d'un logement insalubre* », c'est-à-e fl f f b !ef! b d f! M! 2442-26 C. santé publ.<sup>15</sup>, contrairement au préfet qui peut « *enjoindre aux occupants d'un logement privé de procéder aux mesures nécessaires* »<sup>16</sup>. Toutefois, le maire peut, lui aussi, prononcer des mesures de police générale en vue de supprimer un « *danger immédiat* », f! h f! ef! df! ef f! f ! b! précisément déterminé.

M!e ! f b f ! ! h df! h b f! e ! b f! f f ! fl e ! fd ! b d f ! au maire lorsque ce dernier, confronté à une urgence particulièrement grave, ne peut se b !ef! fl ef! d e f! f ! b! f! D ef! ef! h d d ! f! ef! i bc b ! f ! matière de péril imminent provoqué par un bâtiment menaçant ruine.<sup>17</sup> B ! ! h fl e ! df e fl f ! f! 37! b ! 2 : 4! ! ( f ! e ! f c f! fl b fl ef! h d fl ef! Badinières a ordonné, par arrêté du même jour, h e !ef! f c fl ! fl g ef f ! des articles L. 131-2 et L. 131- !e ! D ef! ef! d f ! d b ! f! d e ! e f d ! e gdf! e fl f fl ef! « *sûreté* » exigée par « *un danger grave et imminent* ». Le procès- ve cb! ef! hf eb f fl e f ! f! 37! b ! 2 : 4! b ! ! ! b b ! c f ! eb hf ! ef! di fl f fl ef! f c f! M! D f ! e b! d d ! fl ! fl b fl f ! f ! ef! fl h procédure de péril ou de péril imminent dans le cas où « *le danger provoqué par un immeuble provient à titre prépondérant de causes qui lui sont propres* »<sup>18</sup>, il peut toutefois toujours exercer ses missions de police générale dans « *une situation d'extrême urgence créant un péril grave et imminent* », voire dans le caractère immédiat du danger.

<sup>14</sup> Art. L. 1311-4 C. santé publ.

<sup>15</sup> CAA Nancy, 6 mai 2013, M. C. c/commune de Jarville-la-Malgrange, n°12NC01517, Logement insalubre : limite au pouvoir de police du maire, AJDA 2014, p. 140.

<sup>16</sup> CAA Bordeaux, 17 octobre 2006, n°03BX01503.

<sup>17</sup> Art. L. 511-1 et s. CCH

<sup>18</sup> CE, 10 octobre 2005, précité.

B ! bd !ef! df! ! b f! ! ! f !d df b ! ! f c fl di fle ! fgg e f f !f! ! e b f! df c fl!ef!gb fl!d ! ! fle fgg e f f ! b !ef! façon plus éloignée dans le temps, serait donc introduit le danger immédiat, « troisième étage » dans les procédures de péril, obscurcissant les frontières des pouvoirs de police générale ou spéciale du maire dans une habitation<sup>19</sup>.

De même, au regard de leur état, « les "bungalows" du village de vacances faisaient courir un danger immédiat à d'éventuels occupants ainsi qu'aux passants ». Dès lors, le maire de Calvi était fondé, en raison de l'urgence résultant de l'état des bâtiments, à faire usage des pouvoirs qu'il tient de l'article L. 131-2 du code des communes<sup>20</sup>.

Qb! fle d !e !7! f c fl!31 24! fl!D f !e b!d g fl!df fl !f! b f fl f! ! fl! g ef f !ef! b d fl! M! 622-3 CCH, le maire ne peut prononcer que des « mesures provisoires ». Dès lors, un arrêté ordonnant la démolition d'un immeuble sur ce fondement « est entaché d'une illégalité qui touche au champ d'application de la loi et doit, par suite, [ ] être relevée d'office »<sup>21</sup>.

Mf! d e f !f b f !b! b f f !e ! fl e b! f f f !! flb !e bh ! pour y mettre g ! M! e gg f df! ef! eb ! f! f ! !f! fl ! f! fl danger. Mais ces compétences multiples applicables à une même situation rendent illisibles bd ! c f

## 2. L'action publique incohérente

Avec la création des agences régionales ef! i b b en 1996! !ef! c fd g!ef! b! b !ef e g !f!ef! f flf! fl! h b fl!e( ggfl!ef! !i b f ! d'analyser et de coordonner l'activité des établissements de santé publics et privés et de déterminer leurs ressources<sup>22</sup>. J! bh b !b !ef! d f! fl! b !ef! e d ! ! remédierait à la dispersion des responsabilités, des moyens et des compétences entre les différents services de l'Etat et l'assurance maladie<sup>23</sup>.

<sup>19</sup> C. Landais, Une nouvelle assise pour la police des édifices menaçant ruine ?, AJDA 2006, p. 364.

<sup>20</sup> CE, 5 avril 1996, SARL Le Club Olympique et Marcu, n°147903.

<sup>21</sup> CE, 6 novembre 2013, Goin, n°349245 ; R. Grand, Echelle de gravité des périls et fondement légal à l'ordre de démolition de l'immeuble, AJDA 2013, p. 2228.

<sup>22</sup> Article L. 710-18 issu de l'ordonnance n°96-346 du 24 avril 1996 portant réforme de l'hospitalisation publique et privée, article 10, JO n°98 du 25 avril 1996 p. 6324.

<sup>23</sup> Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance no 96-346 du 24 avril 1996 portant réforme de l'hospitalisation publique et privée, JO n°98 du 25 avril 1996, p. 6320.

En 2009, le regroupement des administrations sanitaires déconcentrées et des organismes de santé au sein des ARS visait à créer une seule autorité agissant au service de la santé publique et des citoyens.<sup>24</sup>

Les compétences des ARS définies par l'article L. 1412-2 du Code de la santé publique, couvrent ainsi les champs suivants :

- La mise en œuvre de politiques de santé publique :  
A ce titre, elles définissent et financent des actions visant à promouvoir la santé, à informer et à éduquer la population à la santé et à prévenir les maladies, les handicaps et la perte d'autonomie, en veillant à leur évaluation ;
- Mettre en œuvre des actions de santé publique en concertation avec les professionnels de santé et les acteurs de la promotion de la santé, l'offre de services de santé, de manière à répondre aux besoins en matière de prévention, de promotion de la santé, de soins et de services médico-sociaux, et à garantir l'efficacité du système de santé.

La lutte contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, la prévention des maladies transmissibles, l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, la gestion des déchets, la lutte contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, la préparation, la distribution, le transport et la conservation des denrées alimentaires. Dans ces matières, seuls les maires et les préfets ont compétence décisionnaire.

Les ARS, en matière de contrôle de l'hygiène, ont pour mission de veiller au respect des règles d'hygiène, [...] en fonction des orientations retenues par le document visé à l'article L. 1434-1 et des priorités définies par le représentant de l'Etat territorialement compétent ».

En matière de lutte contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique, la commission compétente doit formuler un avis<sup>27</sup>. De façon générale, cette dernière doit être consultée par le préfet est tenu de déclarer

<sup>24</sup> Les Directions départementales et régionales des affaires sanitaires et sociales, les agences régionales de santé.

<sup>25</sup> Cl. Chauvet, La nature juridique de l'Agence régionale de santé, RDSS 2016 p.405.

<sup>26</sup> Art. L. 1331-26 C. santé publ.

<sup>27</sup> Le CODERST, ou Direction départementale des affaires sanitaires et sociales, doit être consulté par le préfet est tenu de déclarer

ibc b! b c f!f!e f!f! f f! df b f<sup>28</sup>!Q !ef! f ! ! dif! ggfl  
de san !f! i h f! b !e d b f!di b hf!M!d i f df!ef! bd !publique est  
donc mise en doute.

## B. La fragilité des procédures

E b ! f! d e f!e i b c b! b c f!f!b -delà des compétences déclinées par le Code de  
la santé publique, les autorités de police administrative se reposent, pour qualifier précisément  
les faits, sur des textes dont la force juridique est peu efficace.

M b c ! f f! ! ef gdb !ef! d f e f ! b! be b  
permettant de conclure ! b c !e ! f c f!e i b c b<sup>29</sup>. Cette prédétermination

b!b e i ui, aucune valeur juridique

E b f!e ! ! f! b f! e f!e d bc f!J! bh !ef! hf f ! b b f!  
départementaux, rédigés par les préfets, prévus par un décret-loi du 30 octobre 1935, RSD  
« applicable à toutes les communes de leur département »<sup>30</sup>. Le contenu du règlement devait  
porter, notamment, sur les « prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons et de  
leur dépendance ».

Il sera b !ef! b e f b !ef!d f!e b c ! b ! b f ! e f!)2! !ef!  
la valeur juridique discutable des RSD (2).

### 1. La prédétermination des critères d'insalubrité, sans valeur juridique

La liste de critères définie par les circulaires successives ne présente pas de caractère  
obligatoire.

E f! b !df!d d b f! ! b! ! c f!eb !f! b ! !c f ! ggdf ! f!  
rendant inopposables aux personnes qui y seraient soumises<sup>31</sup>. Le défaut de publication  
f f! b! e raison formelle. Antérieures au décret du 30 décembre 2005 qui prévoit

<sup>28</sup> M bhfle ! f ! fle f!Qb!f : « Lorsque la commission ] conclut à l'impossibilité de remédier à  
l'insalubrité, le représentant de l'Etat !déclare !prononce », art. L. 1331-28 C. santé publ.

<sup>29</sup> Circulaire interministérielle du 27 août 1971, annexe 2, JO du 25 septembre 1971, p. 9504-9521 ; Circulaire  
interministérielle du 11 juillet 1980, BO Ministère chargé du logement n°80/33 ter p. 91-137.

<sup>30</sup> Décret-loi du 30 octobre 1935 b ! le ! hf f ! b b fle b f f b ! P!e !42 d c e  
1935, p. 11622.

<sup>31</sup> Par exemple, CE, 24 octobre 2011 : Ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de  
l'immigration c/ Shala, n°345514 ; CE, 14 mars 1975, Berland, n°91082.

c hb !ef! c db !ef! d d b f <sup>32</sup>!! !b b! b! c hb ! !f! ebd f !ef!  
prévoir cette publication.

E b fl b ! b fl ef! d f! f fl! fl! fl! b f ebc le. La jurisprudence a ainsi refusé de  
donner à la circulaire de 1971 un caractère règlementaire, cette dernière se limitant à  
fd b ef! be !ef! « critères d'insalubrité » et à « proposer un mode d'évaluation de  
l'état d'insalubrité des locaux » b b! f!! b !f! fl! f b! f! b! !  
e b db !e! g<sup>33</sup>.

B ! b e g !ef! b c ! !fl! g ef f !de critères non règlementaires peut être  
revue par les juges administratifs, exerçant sur ces questions leurs missions eb ! fl! db fl e !  
plein contentieux<sup>34</sup>. L b c ! f c fl! fl! f f fl! fl! b! !f f c fl ef! d f! f! !  
! f ! B ! ! fl! f b fl! fl! b ! g b ! f! b b ! ef b e ! ! f d ! ef!  
f fl! ! f f ! d fl! f ! d f! ! ui seul, ne suffirait pas à motiver un arrêté  
e b c <sup>35</sup>. La seule présence de souris, de blattes dans le logement où réside la  
requérante et ses quatre enfants dont un handicapé « nécessitant des soins constants » ne suffit  
b!! b gf! fl! hf f !e b c f<sup>36</sup>.

B! f fl! f! d b ! f f ! b! f! hf! f f ! f! ! b! ef! !ef! b f!  
des planchers associé à des équipements défectueux tels que « l'installation électrique,  
l'alimentation en eau et les cheminées ... les installations sanitaires ... insuffisantes ». <sup>37</sup> De  
fl! b! fhb e! e ! f f c fl! ef! e g b ! fdf ! eb ! fl! b ! !e! f df!  
administratif compétent : « fissurations des murs et des plafonds ce qui, ajouté à l'absence de  
boiseries en état, entraînait des moisissures importantes ... insuffisances de chauffage  
électrique en mauvais état ... solidité de planchers ... douteuse ... l'état délabré des murs et  
escaliers communs à l'immeuble, le manque de carreaux aux fenêtres, le mauvais état des  
ouvrants, ... forte présence d'humidité avec odeurs et moisissures, le mauvais état de la  
toiture qui laissait passer le jour à certains endroits alors que certaines poutres étaient très  
humides et cassées, l'absence d'électricité dans le sous-sol d'où se dégageaient des odeurs

<sup>32</sup> Décret n°2005-1755 du 30 décembre 2005 relatif à la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques, pris pour l'application de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, JO du 31 décembre 2005, p. 20827, article 29.

<sup>33</sup> TA Lille, 8 juillet 1975, Sion, Recueil Lebon 1<sup>er</sup> septembre 1976 ; CE, 23 mars 1980, Ministre de la Santé, n°06575.

<sup>34</sup> CE, 11 mars 1983, Vanderschelden, n°23505 ; CE, 29 décembre 2000, Ministre de l'emploi et de la solidarité, n°198220 et 199062.

<sup>35</sup> CAA Marseille, 10 octobre 2011, Ministre de la santé et des sports, n°09MA00764.

<sup>36</sup> CAA Douai, 6 mai 2010, Mme Gweha A, n°09DA00628.

<sup>37</sup> CAA Nancy, 13 novembre 1990, Ministre de la solidarité, de la santé et de la protection sociale, n°89NC00716.

*nauséabondes provenant du mauvais état de la canalisation principale »<sup>38</sup>. Au contraire, pour e b f ! b b gdb ! e ! f ! b b f ! f ! ! f d te : « importante humidité et ... problèmes d'isolement et d'étanchéité de l'immeuble, ... mauvais état des murs, planchers et plafonds... dangerosité des installations électriques ... propagation de vecteurs de contamination »<sup>39</sup>*

## 2. Les RSD : valeur juridique discutable

Les articles L. 1 et L. 2 C. santé publ., issus de la loi du 15 février 1902, prévoyaient une obligation concomitante aux maires et aux préfets de prendre des règlements sanitaires. Ainsi, le décret-loi de 1935 donnait aux préfets compétence pour édicter un règlement sanitaire dans leurs départements, sans que les maires ne soient empêchés de prendre des dispositions de même objet pour leur commune.

Depuis la loi du 6 janvier 1986, il incombe désormais au Gouvernement de fixer par décret f ! D f ! e b ! « les règles générales d'hygiène et toutes autres mesures propres à préserver la santé de l'homme, notamment en matière [ ] de salubrité des habitations, des agglomérations et de tous les milieux de vie de l'homme ». <sup>40</sup>

Ainsi, tant que les décrets attendus ne sont pas pris, il est possible pour les autorités locales, préfets et maires, de prendre « des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune »<sup>41</sup> ! P ! f ! e d ! e ! D f ! e b ! du 2 juillet 1997 montre que cette possibilité est source de contentieux<sup>42</sup>. Les faits portaient sur un arrêté du maire de Villiers-Adam règlementant « l'usage en plein air des tondeuses et autre outils à moteur ». M ! f b ! e f b e b ! b b ! e f ! d f ! b ! f b ! ! décret du 5 mai 1988 relatif aux bruits de voisinage<sup>43</sup> b b ! ! ! f ! b db ! e f ! b d f ! L. 1 du C. santé publ., alors ap dbc f ! D f f ! f ! D f ! e b ! f f b ! f ! « les dispositions de ce décret ne privaient pas le maire de la possibilité d'user comme il l'a fait des pouvoirs de police générale qu'il tenait du code des communes ». Pour autant, il admettait, en complément

<sup>38</sup> CAA Nancy, 4 octobre 2001, Ministre de l'emploi et de la solidarité, n°97NC01425.

<sup>39</sup> CAA Paris, 6 décembre 2012, Syndicat des copropriétaires du ..., n°11PA02677.

<sup>40</sup> Loi n°86-17 du 6 janvier 1986 adaptant la législation sanitaire et sociale aux transferts de compétences en matière d'aide sociale et de santé, JO du 8 janvier 1986, p. 372.

<sup>41</sup> Article L. 1311-2 C. santé publ., ancien article L. 2 C. santé publ.

<sup>42</sup> CE, 2 juillet 1997, Bricq, n°161369.

<sup>43</sup> Décret n°88-523 du 5 mai 1988 pris pour l'application de l'article L. 1 du code de la santé publique et relatif aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinage, JO du 6 mai 1988, p. 6307.

du décret précité, « l'existence des pouvoirs de police spéciale attribués au maire par l'article L 2 précité du code de la santé publique ».

B d !e d f! !d !f d f! ! f b g b ! h f!ef! b c !ef!i bc b !B ! b  
jurisprudence reconnaît-f f! !d f f df!ef!STE!! b !e f! d e fle b c !  
détenue par le préfet<sup>44</sup>, sans que pour autant, le RSD ne puisse servir de fondement juridique à  
fle d !e b c <sup>45</sup>.

La fragilité des procédures et le caractère contestable des compétences sont les causes relevées dans les textes applicables. Afin de faciliter les missions dont dispose la police  
be b f! !f ! c fle f f! f f!

---

<sup>44</sup> CE, 31 janvier 1973, Touche, n°87557 ; CE, 4 janvier 1985, SCI « Résidence du port », n°47248.

<sup>45</sup> CE, 22 mars 1985, Syndicat des copropriétaires du 16-18 rue du Chevalier de la Barre, n°36032.

## § II. Les propositions d'amélioration des procédures

Face aux d'gb ! f b g ! ! b e f b ! e f ! d f ! e b c ! b ! b f ! e f ! ! des RSD contestables, il apparaît possible de réunir dans un décret b ! ! i b c b ! insalubre des dispositions appliquées de façon collective.

La police administ b f ! d f f ! h b h f b ! ! b f ! ! e f ! e g ! d f f ! ou contractuels, clarifiant les compétences.

J ! f b f ! f ! f ! e f ! e ! h f f b f ! b ! ! i b c b ! b c f ! ) B ! ! ! d f ! f ! b d f ! b e b f ! b f ! ! e f ! e g ! d b d f ! ) C

A. Les f ! e f ! e ! h f f b f ! b ! ! i b c b ! b c f

E f ! f ! e ! f ! e ! b f ! f ! e b ! f ! d b e f ! e ! e d f ! e f b ! les critères e b c é, soit en formalisant ces éléments sur la base des circulaires f b f ! ! f ! b ! e f ! S T E ! e ! d f b f ! e ! ! d f f ! identiques en France entière.

E b c e ! g b f ! e f ! d f ! d ! b ! e d f ! f b n t dans des circulaires apparaît possible et faisable. Au XIXe siècle, la ville de Paris mettait en place un questionnaire établissant « *une description précise des lieux : nombre d'habitants dans l'immeuble et par chambre, description de l'immeuble insistant particulièrement sur l'aération, la ventilation, l'état des sols, la description des chambres en termes d'éclairage, le mode d'écoulement des matières usées, la présence d'industrie...* »<sup>46</sup> ! d f ! ! b e ! e b ! b f f ! 3 ! e f ! b circulaire interministérielle du 27 août 1971<sup>47</sup>, il est établi une liste répartissant les critères par grands thèmes distinguant les critères essentiels de critères complémentaires. Les critères essentiels portent sur la disposition générale du bâtiment dans son environnement, la nature h b f ! e f ! b d d ! f ! e f ! b b ! b d i ! b b ! b f d f ! e f ! d i b g b h f ! b b ! e f ! d e ! e f ! g f ! b f d f ! e f ! e g ! e b b f f ! b ! e f ! d ! f ! b ! e f f f ! h b ! M ! d f ! d f b f ! f ! ! f ! b d f d ! e f ! b d d ! d f ! f ! b d f ! f ! f ! f f ! d ! e f b ! e f d d ! « *la présence d'un inconvénient grave pour l'habitation* », « *la présence de parasites ou de rongeurs* ». La liste a ensuite été reprise sans changement majeur dans une

<sup>46</sup> Y. Fijalkow, « *Taudis, habitat insalubre, logement indigne : évolution et enjeux des stratégies de désignation* », XIXe et XXe siècle, p. 9 ; [http://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00444059].

<sup>47</sup> JO du 25 septembre 1971, p. 9504-9521.

circulaire du 11 juillet 1980 relative au financement des travaux de suppression  
 e b c <sup>48</sup>. Par circulaire interministérielle du 23 juin 2003, les critères ont été revus,  
 prenant en compte des éléments plus nombreux et plus précis encore. Ainsi, est-il  
 expressément mentionné les termes « *risques sanitaires particuliers* » : radon ou autre  
 émanations toxiques, accessibilité au plomb par les peintures écaillées, amiante. Par  
 conséquent, le nombre de critères passe de 22 en 1971 à 64 en 2003. Mf ebd !e !e d f !  
 peut se fonder sur le travail mené dans ces circulaires.

La lecture des dispositions des RSD actuellement appliqués dans les départements amène à  
 d d f! f! b d f! 51-2 du RSD type est suivi par tous les départements : « *L'éclairage  
 naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour  
 permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de  
 la lumière artificielle* ». Aussi, des locaux disposant de portes vitrées donnant sur des  
 terrasses donnant, elles-mêmes, sur des puits de jour sont insuffisantes à éclairer les pièces<sup>49</sup>.  
 Dans un sens favorable, la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a retenu un éclairage  
 des pièces suffisant<sup>50</sup> ! T ! df f! ef f! b g b f! f! D f ! e b ! b e ! f! e g ! ef!  
 f f! ! f f ! ef b ! « *donner sur l'air libre et permettre une aération et un  
 éclairage suffisants pour prévenir toute atteinte à la santé des occupants* »<sup>51</sup>. Ici aussi, la  
 g b b ! e f! e ! eb ! ! e d f! f e b ! ! d b f! bd ! ef! b df!  
 administrative.

Mb d f! 51-3 e ! S TE! f! e f f! ! f! b! ! ef! df! d b f! e !  
 hf f ! f! g b d f! ! ef! : ! Mb d f! S ! 222-2 CCH donne une limite de surface  
 ef! hf f ! ef! 25! ! E d! ! f! hf f ! f ! d ! f! e f! f f! df! d b f! !  
 y a bien divergence dans les textes applicables, sauf si le préfet a fait converger les  
 dispositions du RSD avec le CCH. Ainsi, comme pour les hauteurs sous plafond, certains  
 RSD<sup>52</sup> g ! g f df! b ! e ! ef! b d f! S ! 222-2 du CCH. Mais la plupart des RSD  
 fixent une surface de 9 m<sup>2</sup> pour une pièce principale, citant, comme le RSD type, le décret de

<sup>48</sup> BO Ministère chargé du logement n°80/33 ter p. 91-137.

<sup>49</sup> CAA Marseille, 13 décembre 2010, Ministre de la santé, de la jeunesse et des sports, n°08MA04930.

<sup>50</sup> CAA Bordeaux, 19 juillet 2011, Mme Miren A, n°10BX01021.

<sup>51</sup> CE, 7 octobre 2013, Ministre du travail, de l'emploi et de la santé, n°352812, AJDA 2013 p. 2005, JCP A n°  
 43, 21 octobre 2013, act. 834.

<sup>52</sup> Par exemple :

RSD des Ardennes, [<http://www.ardennes.pref.gouv.fr/content/download/493/2852/file/1225903870.pdf>]

RSD du Calvados,

[[http://www.ars.basse-normandie.sante.fr/fileadmin/BASSE-NORMANDIE/Sante\\_environnement/RSD/RSD\\_14\\_mise\\_a\\_jour\\_-\\_mars\\_2011.pdf](http://www.ars.basse-normandie.sante.fr/fileadmin/BASSE-NORMANDIE/Sante_environnement/RSD/RSD_14_mise_a_jour_-_mars_2011.pdf)] ;

RSD de la Charente,

[[http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/fileadmin/POITOU-CHARENTES/Votre\\_Sante/votre\\_environnement/habitat/docs/habitat\\_degrade/RSD16\\_titreII.pdf](http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/fileadmin/POITOU-CHARENTES/Votre_Sante/votre_environnement/habitat/docs/habitat_degrade/RSD16_titreII.pdf)].

1969<sup>53</sup>. J!f !b ! c flef!gb flf f!df fle !eb ! !e df! b ! ! i bc b!  
insalubre.

Ml ebd !e !e df! f f b ! f !travaux préexistants dans les circulaires antérieures et les RSD apparait la solution idoine pour rendre à ces mesures de police une force plus importante.

Toutefois, il est aussi possible de rechercher des solutions négociées ou contractualisées.

## B. Les solutions négociées ou contractualisées

Ml d f b !ef! b b ! f d ! b! b !ef! df! be b fl f ! b f f!  
Autant la puissance publique a intérêt à obtenir des propriétaires la soumission totale à ses prescriptions, autant les propriétaires ont intérêt à discuter du fondement des travaux et même ! f b ef! di b df!ef! b b ! ! fl b ! c fl!d f fl b fl f! b b ! fl ! b b df!ef!gb ! fl ! f! b b ! f d ! f !f d !b !gb !ef! b fl ou de leurs ayant-droits. Il sera étudié les possibilités de mieux associer les propriétaires (1).

Les contrats locaux de santé sont un nouveau type de contrat réunissant les autorités publiques eb ! fle b flef! h b !J! f f ! b b bhf!ef! !eb ! ! f !e d f ! f! les problématiques sanitaires spécifiques à un territoire donné. Les contrats locaux de santé ! !ef! h flf! fle ! f! h b!ef! b !J! f ! b!d f ! b! ! b! h ! fl f!d fd ! dbf! f! db f !e! f! h b!ef! b Toutefois, certains contrats mettent en a b ! bd !ef!d f !Qb!f f f! h fl!ef! D h bd! h fl f!bd ! f fl! f!f! bdf! !b f! f f f <sup>54</sup>. Df b !d b ! ! ! bddf ! ! i bc b! b c f Ce point sera traité dans un deuxième temps. (2)

### 1. Mieux associer les propriétaires

Ce qui occupe ici porte sur les modes de contestation possibles des travaux par les b f ! ! b flef! f! b b f!eb ! i bc b ! h e d !e ! g! f ! b!

<sup>53</sup> Décret n°69-596 du 14 juin 1969 fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation, JO du 5 juin 1969, p. 5990.

<sup>54</sup> CLS Cognac, p. 80 et s., [<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/Les-Contrats-Locaux-de-Sante-e.141483.0.html>].

f! f! f! f! ! ! b ! e f f ! e ! b! f f f! f! DPE STU!

Toutefois, le CODERST est seulement considéré comme une « chambre d'enregistrement »<sup>55</sup>

e ! b ! e ! e h! b! f! f df! df ! Qb! f f f! f! b f! e b c ! f!

DPE STU f ! df ! f f! ! b ! ! b b ! f! db f! ef! b c ! f! db bd f!

f e bc f! ! ! ef! b c <sup>56</sup>. Or, le préfet est « saisi d'un rapport motivé » concluant

f! f c f! f ! db f! d f! « un danger pour la santé » ! J! ! b b ! d d f f ! ef!

e gg f df! f f! f! d b! ef! b c ! e ! f c f! f! f! d f! ef! b b ! e !

danger pour la santé. Mais le préfet doi ! f! b ! ef! b d

Avant 2005, en matière de bâtiment menaçant ruine<sup>57</sup> ! f! d f! ef! be b ! f f! f!

risques pour la sécurité était analysé grâce à une procédure contradictoire des experts de

chaque partie ! f f f! ef! be b ! e ! d ! f f f! e ! b f! ef! b f!

f! f! f f! f ! b! df b f! ! f! ef ! f f ! ! e bdd e! ! f f df!

du risque mais en désaccord sur les causes de la dégradation<sup>58</sup>, à condition que les causes

soient liées au bâtiment et non externes<sup>59</sup>. Une évolution de la position des juges du Conseil

e b! b f ! fg ! ef! e hf f! f! f! f f f! eb ! f! db! ! f f ! ef!

be b ! b ! b e ! ef! f c f! f! ! f f , nommé par le

propriétaire, préconisait des travaux de rénovation<sup>60</sup> ! Ef ! e b df! e ! 26! e df c f!

2005 rendue applicable le 1<sup>er</sup> octobre 2006<sup>61</sup> ! f f f! f ! ! d be d f! !

f b di f! d f! f! b f! e b c ! f! eb ! ! d! e bdd b ! ef! d dures<sup>62</sup>, le

propriétaire est appelé, avant toute décision du maire prise désormais en toute autonomie, sans

homologation du juge administratif, à adresser toutes ses observations. Aussi, le maire peut

parfois prescrire des mesures excessives, dont la démolition ! ef! f c f! b ! ! ! b

pas lieu de prescrire la démolition. Le maire peut, à tort, utiliser la procédure des bâtiments

menaçant ruine pour mettre un terme à une situation dangereuse mais dont la cause est externe

au bâtiment lui-même. Cela créé une incompréhension entre les propriétaires et

Be b <sup>63</sup>. Faire appel à des experts doit être une solution prévue par le Droit lorsque

les défauts sont discutables.

<sup>55</sup> P. de Monte, C f! e ! hf! ! h e d b b ! e b c ! e bc f! B EB! 31 22! ! 2 2!.

<sup>56</sup> Article L. 1331-26 C. santé publ.

<sup>57</sup> Art. L. 511-1 et s. CCH

<sup>58</sup> CE, 27 janvier 1899, Tarral, n°89445 ; CE, 21 juillet 1989, Mme A..., n°78034.

<sup>59</sup> CAA Paris, 19 novembre 1998, Mlle Laura B..., n°97PA01873

<sup>60</sup> CE, 21 avril 2000, Nghiem, n°198360.

<sup>61</sup> Ordonnance du 15 décembre 2005 précitée, article 5, JO du 16 décembre 2005, p. 19370.

<sup>62</sup> S b ! b ! Q ef ! ef! h S c f! f b g! e b df! ! 3116-1566 du 15 décembre 2005 relative à la f! d f! i bc b! b c f! ! eb hf f ! d ; S. Marmin, La préservation des intérêts du propriétaire dans le cadre de la police des édifices menaçant ruine, RLCT, 2010, étude, p. 75.

<sup>63</sup> CE, 10 octobre 2005, Commune de Badinières, n°259205.



handicapées<sup>71</sup> et les personnes âgées<sup>72</sup> sont parfois menées.

En France, la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la libre administration des collectivités territoriales, de principe de la CPOM où la loi précise la procédure de financement, les contrats locaux de santé ne sont pas définis par la loi comme conditions de financement des orientations sanitaires prises par les collectivités territoriales. Ces contrats sont donc des actes de gestion et non plus seulement source de financement. L'égalité de rapports entre les parties au contrat sont réunies, il pourrait être mis en place ce nouvel instrument contractuel en matière de santé publique. Certains CLS se situent précisément dans la suite des ateliers santé ville<sup>73</sup> ou leur adhésion aux réseaux villes santé<sup>74</sup> mis en place précédemment et leur donnant ainsi la lisibilité de leur action, déjà ancienne.

Ces mécanismes assez proches dans leur principe des contrats locaux de sécurité<sup>75</sup>, tendent à développer des collectivités territoriales en matière de santé. Ainsi, « l'État a fait rentrer la santé dans le domaine du choix et de l'offre politiques »<sup>76</sup>. Les CLS sont le réceptacle de toutes les politiques de santé, à la prévention en santé et à la fois pour créer les conditions pour le développement du bien-être des habitants.

---

Pompey, p. 52-55, [<http://www.ars.lorraine.sante.fr/Contrat-local-de-sante-Le-Ba.159245.0.html>]; CLS de Pontivy Communauté, [<http://www.ars.bretagne.sante.fr/Contrat-local-de-sante-CLS.152884.0.html>].

<sup>71</sup> CLS Evreux, p. 48, [<http://www.ars.haute-normandie.sante.fr/Contrat-Local-de-Sante.170802.0.html>].

<sup>72</sup> CLS du Grand Nancy, Qb le bd 13124-2014, fiche 5-2-1, [<http://www.ars.lorraine.sante.fr/L-ARS-signeson-premier-Contra.154838.0.html>]; CLS de Rouen, p. 30, CLS du Havre, p. 31, [<http://www.ars.haute-normandie.sante.fr/Contrat-Local-de-Sante.170802.0.html>]; DM B cf f ! !: !f ! !DM !Tb !R f ! en Yvelines, p. 59, CLS Poissy, p. 78, CLS Mureaux, p. 45, [<http://www.ars.iledefrance.sante.fr/Contrats-Locaux-de-Sante-signe.126747.0.html>].

<sup>73</sup> CLS de Soyaux, Cognac, La Rochelle, [<http://www.ars.poitou-charentes.sante.fr/Les-Contrats-Locaux-de-Sante-e.141483.0.html>];

CLS de Morlaix communauté, CLS de Rennes, [<http://www.ars.bretagne.sante.fr/Contrat-local-de-sante-CLS.152884.0.html>]; CLS de Rouen, [<http://www.ars.haute-normandie.sante.fr/Contrat-Local-de-Sante.170802.0.html>].

<sup>74</sup> CLS du Grand Nancy.

<sup>75</sup> Les deux contrats se différencient par leur élaboration. Alor ! f ! f !DM ! fle f ! b !e !dbi f !ef ! di b hf ! ! d ! bc b !ef !d b ! db !ef ! d ! ! de !e f ! ef !g e f ! ! !dbi f !ef ! charges déjà fixé par la circulaire du 4 décembre 2006 portant sur la politique de la prévention de la délinquance, à la préparation des contrats locaux de sécurité de nouvelle génération.

<sup>76</sup> L. Levoyer, précité.

<sup>77</sup> F. Demichel, Le droit public, un droit de solidarité pour la santé, RDGM, septembre 2013, p. 207.