



## JURIDIQUE

### Salubrité des logements

**Le Conseil d'Etat vient d'annuler partiellement le Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.**

Pour rappel, le décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés était venu intégrer dans le code de la santé publique des règles jusqu'alors prévues par les règlements sanitaires départementaux.

Parmi celles-ci, un point relatif aux caractéristiques des locaux propres à l'habitation avait suscité une polémique. Il s'agissait de l'article R. 1331-20 du code de la santé publique qui précise que les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation **sauf s'ils respectent les dispositions de l'article 4 décret relatif au logement décent du 30 janvier 2002**. Selon certains commentaires, dont un de Manuel Domergue, directeur des études de la [Fondation Abbé Pierre](#), ce renvoi au décret décence permet ainsi de louer des logements ayant une hauteur sous plafond inférieure à 2,20 mètres mais présentant au moins 20 mètres cubes.

Le Conseil d'Etat, saisi par plusieurs associations de défense du droit au logement dont la Fondation Abbé Pierre, d'un recours en excès de pouvoir, vient d'annuler une partie des dispositions du Décret du 29 juillet 2023. L'article R1331-20 du code de la santé publique fait partie de celles-ci. Se basant sur un défaut de consultation du Haut conseil de la santé publique qu'il qualifie de vice de forme, le Conseil d'Etat rend un arrêt qui soulève une interrogation importante sur le retour à la solution intérieure posée par les règlements sanitaires départementaux. Ces derniers, qui n'avaient pas été abrogés en 2023, vont-ils retrouver application ? La règle des 2,20 mètres de hauteur sous plafond doit-elle de nouveau être respectée ?

Selon Maître Catherine HENNEQUIN, Avocat à la Cour et membre du Think tank du droit immobilier, nous devrions effectivement revenir aux règles posées par les règlements sanitaires départementaux. Vous trouverez ci-dessous son commentaire de l'arrêt du Conseil d'Etat.

Le site [service public](#), considère également que « *les règlements sanitaires départementaux s'appliquent donc sur ce sujet, pour l'instant* ».

**Commentaire rédigé par Maître Catherine HENNEQUIN, Avocat à la Cour et membre du Think tank du droit immobilier**

Annulation partielle du Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Le décret du 29 juillet 2023 (Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés) modifiait initialement le code de la santé publique pour établir de nouvelles règles sanitaires d'hygiène et de salubrité applicables aux locaux d'habitation et assimilés.

Le Conseil d'Etat vient de censurer ce Décret pour un motif de procédure, le Haut conseil de la santé publique n'ayant pas été consulté après une modification apportée aux règles de salubrité des locaux d'habitation postérieurement à la consultation du Haut Conseil de la Santé Publique.

Il y a donc lieu de faire application des anciennes dispositions du Code de la santé publique.

L'annulation touche notamment les nouvelles règles concernant la surface minimale habitable, les règles de hauteur sous plafond et l'harmonisation nationale à 9 mètres carrés résultant de ce décret et dont il était possible qu'elle prime sur les règlements sanitaires départementaux plus contraignants.

Les dispositions de ce texte pourront faire l'objet d'un nouveau texte, la censure du Conseil d'Etat portant sur un point de procédure et non sur le fond de ce dispositif.

➤ [Conseil d'Etat, 29 août 2024, n°488640](#)