



Information PRO 2023 n°26 – 08082023 – Décret sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation

Le décret qui fixe les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés a été publié au Journal officiel du 30 juillet 2023 et **entrera en vigueur le 1er octobre** prochain. Il détaille les conditions de salubrité à respecter ainsi que les règles d'utilisation et d'entretien. Et durcit les sanctions en cas de manquement aux règles sanitaires et d'hygiène, qui passent d'une contravention de 3e classe à 4e classe. En revanche plusieurs sources expertes s'inquiètent de voir des logements de seulement 1m80 sous plafond considérés comme habitables.

Préparé par la Direction générale de la santé depuis 2019, présenté au HCSP en décembre 2021 puis soumis au Conseil d'État et au CNH en janvier 2023, le décret n° 2023-695 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés a finalement été publié au Journal officiel du 30 juillet 2023.

Le texte réagence la partie réglementaire du Code de la santé publique (article 1) avant d'y ajouter six sous-sections (article 2) pour préciser la définition des situations d'insalubrité et les critères fondant la qualification de locaux par nature impropres à l'habitation.

La première sous-section précise que ces règles sont applicables "aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs".

La seconde sous-section de l'article 2 indique 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 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent".

Le projet de décret présenté au CNH le 26 janvier 2023 indiquait également qu'en dessous de 2,20 mètres pour la pièce principale de 9 m² - ou d'un volume habitable au moins égal à 20 m³ dont la hauteur est au minimum égale à 1,80 m – et de 2 m pour les autres parties du logement, la hauteur sous plafond constitue une impropriété. Cette phrase inquiétait plusieurs connaisseurs du dossier car elle laissait entendre qu'une hauteur d'1,80 m pour une pièce de vie serait suffisante pour qualifier le local de propre à l'habitation, dès lors qu'il mesurerait au moins 20 m³. Ce passage a été retiré de la rédaction finale du décret.

L'une des pièces de vie doit mesurer au moins 9 m² ou présenter un volume habitable d'au moins 20 m³ et les autres pièces doivent mesurer au moins 7 m², indique par ailleurs le décret publié. Les pièces de vie doivent comporter une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, et on doit pouvoir *lire par temps clair et en pleine journée* dans au moins une des pièces. Les caves demeurent impropres à l'habitation, quels

que soient les aménagements qui ont pu y être apportés. Et le décret indique sous quelles conditions les sous-sols et les combles peuvent être considérés comme habitables.

La sous-section suivante précise les conditions de salubrité inhérentes aux locaux d'habitation. Attention par exemple aux concentrations de plomb, aux infiltrations d'eau et d'air, et à la stagnation d'eau. Elle liste les équipements relatifs à l'eau (potable, chaude, toilettes, évacuation), l'énergie et l'air (électricité, chauffage, régulation de la chaleur, renouvellement de l'air) ou encore la lumière (occultable dans les chambres) qui doivent être compris dans un logement.

Les règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des locaux d'habitation, qui sont développées dans la quatrième sous-section, précisent notamment qu'un logement est considéré comme suroccupé – et donc insalubre – *lorsqu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie* ou lorsqu'il ne répond pas aux conditions d'éligibilité aux aides aux logements prévues par l'article R822-25 du CCH. Le décret prévoit cependant une exception pour Mayotte.

Les moteurs dégageant des gaz à combustion sans ventilation adaptée, les odeurs et les bruits excessifs, les animaux dangereux, l'obstruction de l'air ou les amas de débris doivent être proscrits. Bien entretenir un logement consiste à surveiller et traiter les traces d'humidité ou encore les infections de nuisibles comme les punaises de lit, selon ce décret.

La cinquième sous-section liste les règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des bâtiments (terrasses, murs, fenêtres, grilles, toits végétalisés, pigeons...), des parties communes (prise d'eau dans la cour, stockage des déchets loin des portes et fenêtres) et des abords du logement (pas d'animaux domestiques dans les aires de jeu, pas de plantes toxiques dans les jardins, interdit d'attirer ou nourrir les pigeons et les chats...). Les hébergements touristiques font l'objet d'une sous-section à part, la sixième, qui précise leur taille, les installations sanitaires et la sécurité exigées.

L'article 3 du décret ajoute des règles spécifiques à l'Outre-mer dans le Code de la santé publique, notamment concernant Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

Les sanctions administratives ou pénales infligées en cas de manquements aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité sont renforcées. Alors qu'elles relevaient précédemment des contraventions de 3e classe, elles sont désormais considérées comme des contraventions de 4e classe, pouvant atteindre jusqu'à 750 euros d'amende, prévoit l'article 4 du décret. Le cinquième article rend possible la mise en œuvre d'amende forfaitaire pour ces infractions, par le préfet de département ou le maire.

Ce décret entrera en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication, soit le 1er octobre 2023. Sauf pour les "maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs", qui doivent faire l'objet d'un décret d'ici le 30 juillet 2024.

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

JORF n°0175 du 30 juillet 2023

Texte n° 42

Publics concernés : communes, services de l'Etat, agences régionales de santé,

directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement, directions départementales des territoires, particuliers, professionnels de l'aménagement et de la construction.

Objet : règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

Entrée en vigueur : le décret entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication, à l'exception des dispositions des sous-sections 2 et 3 mentionnées à l'article 2 qui s'appliqueront aux installations mentionnées au second alinéa de l'article R. 1331-15 qu'à compter de la publication d'un décret pris dans un délai de 24 mois et prévoyant les adaptations nécessaires.

Notice : ce décret fixe des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés dans la partie réglementaire du code de la santé publique. Il précise la définition des situations d'insalubrité et les critères fondant la qualification de locaux par nature impropres à l'habitation. Il prévoit en outre, la sanction du non-respect de ces règles par une contravention dont le quantum a été élevé à la 4ème classe ; Il prévoit enfin de rendre possible la mise en œuvre de l'amende forfaitaire pour ces infractions.

Références : le décret, ainsi que les dispositions du code de la santé publique et du code de procédure pénale qu'il modifie, peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la santé et de la prévention,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2212-2 ;

Vu le code de procédure pénale, notamment son article 48-1 ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1311-1, L. 1331-22 et L. 1331-23 ;

Vu le code du tourisme ;

Vu l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans le Département de Mayotte ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu l'avis du Haut Conseil de la santé publique en date du 21 janvier 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 15 décembre 2022 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 14 février 2023 ;

Vu l'avis du conseil régional de La Réunion en date du 24 mars 2023 ;

Vu la saisine du conseil départemental de Guadeloupe en date du 22 décembre 2022 ;

Vu la saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 22 décembre 2022 ;

Vu la saisine de l'assemblée de Martinique en date du 22 décembre 2022 ;
Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 22 décembre 2022 ;
Vu la saisine du conseil territorial de Saint-Martin en date du 22 décembre 2022 ;
Vu la saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 23 décembre 2022 ;
Vu la saisine de l'assemblée de Guyane en date du 27 décembre 2022 ;
Vu la saisine du conseil départemental de Mayotte en date du 27 décembre 2022 ;
Le Conseil d'Etat (section sociale) entendu,
Décrète :

Article 1

La section 3 du chapitre Ier du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique (partie réglementaire), déplacée après l'article R. 1331-65 créé par l'article 2, devient la sous-section 7 de la section 3 du chapitre Ier du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique intitulée « Salubrité et hygiène des locaux d'habitation » et est ainsi modifiée :

1° Les sous-sections deviennent des paragraphes ;
2° Les articles R. 1331-14, R. 1331-15, R. 1331-16, R. 1331-17, R. 1331-18, R. 1331-19, R. 1331-20, R. 1331-21, R. 1331-22, R. 1331-23, R. 1331-24 R. 1331-25 et R. 1331-26 deviennent respectivement les articles R. 1331-66, R. 1331-67, R. 1331-68, R. 1331-69, R. 1331-70, R. 1331-71, R. 1331-72, R. 1331-73, R. 1331-74, R. 1331-75, R. 1331-76, R. 1331-77 et R. 1331-78 ;
3° Les références aux articles R. 1331-14 à R. 1331-26 sont respectivement remplacées par les références aux articles R. 1331-66 à R. 1331-78 ainsi qu'il est précisé au 2°.

Article 2

Avant la sous-section 7 de la section 3 du chapitre Ier du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique, telle qu'elle résulte de l'article 1er, sont insérées les six sous-sections suivantes :

« Sous-section 1

« Dispositions générales

« Art. R. 1331-14.-Au sens et pour l'application de la présente section, on entend par :

« 1° Abords : espaces situés à proximité immédiate du local d'habitation et aménagements qu'ils comportent ;

« 2° Caves : locaux généralement enterrés conçus et construits pour être utilisés à des fins de conservation et d'entreposage ;

« 3° Combles : locaux constitués par la partie de l'espace intérieur d'un bâtiment situé sous les pentes du toit et séparés des autres parties de celui-ci par un plancher

;

« 4° Dépendances : parties d'un local d'habitation autres qu'une pièce de vie ou qu'une pièce de service, telles que terrasses, loggias, vérandas, volumes vitrés, balcons, remises, cagibis, espaces occupés par des chauffe-eau et garages ;

« 5° Hébergements touristiques : hôtels, auberges collectives, résidences de tourisme, meublés de tourisme, chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant, locaux communs des terrains de camping et de caravanage, locaux communs des parcs résidentiels de loisirs sous régime hôtelier, hébergements individuels et collectifs des villages de vacances, au sens du livre III du code du tourisme ;

« 6° Logement : local d'habitation comprenant une ou plusieurs pièces de vie et de service ainsi que, le cas échéant, des dépendances ;

« 7° Local affecté à l'hébergement collectif : local affecté par toute personne à un hébergement, gratuit ou non, organisé et fourni, le cas échéant avec des prestations annexes, en vue d'une utilisation collective excédant le cadre familial et ne constituant pas un hébergement touristique ;

« 8° Logement garni : logement meublé pour lequel sont fournies en outre des prestations de service telles que le linge, le nettoyage et l'entretien ;

« 9° Logement meublé : logement équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante ;

« 10° Parties à usage commun : espaces utilisés par les occupants de plusieurs locaux d'habitation ou assimilés tels que cours, courettes, allées, vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, locaux pour vélos, locaux de gardiennage, dessertes de garages, locaux poubelles et, le cas échéant, cabinets d'aisances et salles d'eau ;

« 11° Pièces de vie d'un local d'habitation : pièces principales destinées au séjour et au sommeil ;

« 12° Pièces de service d'un local d'habitation : pièces autres que les pièces de vie et dégagements ou espaces de circulations, notamment cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies.

« Art. R. 1331-15.-Les règles d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

« Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs. Toutefois, pour ces installations, un décret prévoit l'adaptation des règles énoncées par les sous-sections 2 et 3 de la présente section.

« Art. R. 1331-16.-La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section est constitutive d'infractions recherchées et constatées conformément à l'article L. 1312-1 et sanctionnées conformément à l'article R. 1312-14.

« Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou

leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer :

- « 1° une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires ;
- « 2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat prévu au 2° de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ;
- « 3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire en application de l'article L. 1421-4 du présent code et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales.

« Sous-section 2

« Caractéristiques des locaux propres à l'habitation

« Art. R. 1331-17.-Sont par nature impropres à l'habitation et ne peuvent en conséquence être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, par application de l'article L. 1331-23 :

« 1° Les caves, quels que soient les aménagements et transformations qui leur sont apportés ;

« 2° Les sous-sols, les combles, les pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, les pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, ou celles dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R. 1331-18 à R. 1331-23.

« Art. R. 1331-18.-Un sous-sol peut être mis à disposition aux fins d'habitation si ses caractéristiques ne constituent pas un risque pour la santé de l'occupant et s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

«-il satisfait aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage et de configuration posées respectivement par les articles R. 1331-20 à R. 1331-23 ;

«-les ouvertures sur l'extérieur n'exposent pas les occupants à des sources de pollution, notamment, à des émissions des gaz d'échappement de véhicules à moteurs thermiques ;

«-il est aménagé à usage d'habitation.

« Les rez-de-chaussée ou les rez-de-jardin de maisons implantées sur des terrains d'une pente égale ou supérieure à 10 degrés ne sont pas des sous-sols.

« Art. R. 1331-19.-Les combles peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation s'ils répondent aux conditions cumulatives suivantes :

«-la solidité du plancher garantit la sécurité de l'occupation ;

«-ils satisfont aux exigences de hauteur sous-plafond, d'ouverture sur l'extérieur, d'éclairage et de configuration posées respectivement par les articles R. 1331-20 à R. 1331-23 ;

«-ils sont aménagés à usage d'habitation.

« Art. R. 1331-20.-Les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante. 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 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

« Art. R. 1331-21.-Les pièces de vie d'un local sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante.

Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum à un prospect permettant un éclairage naturel suffisant tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22.

« Art. R. 1331-22.-L'éclairage naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque l'éclairage au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.

« Art. R. 1331-23.-La configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exigüe lorsque sont satisfaites les conditions cumulatives suivantes :

« 1° L'une de ces pièces de vie a une surface au moins égale à neuf mètres carrés ou présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ;

« 2° Les autres ont une surface au moins égale à sept mètres carrés ;

« 3° Un occupant peut se mouvoir sans risque et circuler aisément dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

« Sous-section 3

« Conditions de salubrité inhérentes aux locaux d'habitation

« Art. R. 1331-24.-Les locaux d'habitation ne présentent pas de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils et aux conditions mentionnés à l'article L. 1334-2.

« Art. R. 1331-25.-Le bâti (sol, toiture, murs, ouvertures), les gros ouvrages, au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, assurent la protection, prévue par l'article R. 151-2 du même code, des locaux d'habitation contre les remontées d'eau, les infiltrations et l'humidité, ainsi que contre les infiltrations d'air parasite.

« En outre, pour éviter toute stagnation d'eau dans les bâtiments et leurs abords, les cours, courettes, terrasses, balcons, coursives, toits-terrasses, chapes, perrons, marches, espaces vides entre deux murs d'habitation, ruelles mitoyennes et sols des voies privées :

« 1° Présentent une pente convenablement réglée et, s'il y a lieu, orientée à l'opposé des façades ;

« 2° Comportent les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux, tant pluviales que de lavage, vers un dispositif capable de s'opposer au passage des rongeurs et de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements ; ces aménagements comportent en nombre suffisant des regards facilitant les opérations de désengorgement.

« Art. R. 1331-26.-Tout logement est muni :

« 1° D'une installation intérieure d'alimentation en eau potable ;

« 2° D'une évacuation des eaux usées ;

« 3° D'un point d'eau chaude ;

« 4° D'une salle d'eau ;

« 5° D'un cabinet d'aisances ;

« 6° D'une installation électrique ;

« 7° D'une installation de chauffage ;

« 8° D'un système naturel ou mécanique de régulation de la chaleur ;

« 9° D'un dispositif de renouvellement de l'air ;

« 10° D'un dispositif d'occultation de la lumière.

« Sans préjudice de la réglementation qui leur est applicable, ces installations, équipements et dispositifs répondent aux conditions fixées respectivement pour chacun d'eux par les articles R. 1331-27 à R. 1331-35.

« Les logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution ne sont pas soumis aux 3° et 7°. »

« Par dérogation, à Mayotte, la salle d'eau et le cabinet d'aisances d'un logement peuvent être situés dans un autre bâtiment, à condition que celui-ci soit facilement accessible, et ce jusqu'à la date fixée à l'article 6 bis du décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

« Art. R. 1331-27.-L'alimentation en eau potable provient d'un réseau de distribution publique, d'une source ou d'un puits privé dans les conditions prévues aux articles L. 1321-4 et L. 1321-7.

« Art. R. 1331-28.-L'évacuation des eaux usées est en bon état de fonctionnement, parfaitement étanche et ne présente aucun désordre ni risque pour la santé et l'environnement.

« Art. R. 1331-29.-Le point d'eau chaude est convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit. Cette obligation ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

« Art. R. 1331-30.-I.-La salle d'eau comporte un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche. Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau.

« Les matériaux des sols, murs et plafonds de la salle d'eau et du cabinet d'aisances ainsi que leurs équipements sanitaires sont d'un entretien aisé et les sols sont imperméables.

« La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent d'eau en permanence, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau. L'obligation de disposer d'eau chaude ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

« Les équipements du cabinet d'aisances raccordés à un système d'assainissement collectif ou individuel assurent une évacuation sans risque de pollution par retour d'eau et l'absence de remontée d'odeur. La cuvette du cabinet d'aisances est équipée d'un dispositif d'occlusion tel un abattant muni d'un couvercle.

« Le cabinet d'aisances ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.

« Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire.

« Des toilettes sèches peuvent être installées, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations.

« II.-Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs salles d'eau communes ou par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum.

« Les salles d'eau communes et cabinets d'aisance communs sont dotés de portes fermant de l'intérieur mais pouvant être ouvertes de l'extérieur en cas de nécessité.

« La salle d'eau ou le cabinet ne peut être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale.

« Un poste ou point d'eau potable avec évacuation permettant le lavage des mains est placé à proximité immédiate de tout cabinet d'aisances à usage commun.

« Art. R. 1331-31.-L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement.

« Art. R. 1331-32.-L'installation de chauffage est fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et à ses aménagements, et elle assure le confort de ses occupants vis-à-vis du froid. Cette obligation ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

« Les équipements tels les barbecues, réchauds à gaz mobiles, braseros, ne peuvent être utilisés comme modes de chauffage d'appoint.

« Art. R. 1331-33.-Le logement est pourvu d'un système de régulation de la chaleur fonctionnel et suffisant, qui peut être assuré par différents moyens tels l'isolation thermique, la présence de volets, la possibilité de ventilation nocturne, l'existence d'un puits provençal, ainsi que par leur combinaison.

« Art. R. 1331-34.-Le renouvellement de l'air, qui comprend l'évacuation de l'air vicié et de l'humidité ainsi que l'apport d'air neuf, s'effectue au moyen de l'aération par les fenêtres et ouvrants ainsi que, le cas échéant, par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique ou tout autre dispositif.

« Les courants d'air éventuellement créés par ces dispositifs et systèmes et le rejet de l'air vicié n'emportent pas d'effets négatifs sur la santé des personnes.

« Les dispositifs de renouvellement de l'air sont maintenus en bon état d'usage. Les grilles et orifices de ventilation ne sont pas obturés, le détalonnage des portes intérieures est respecté.

« Art. R. 1331-35.-L'occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil ou comportant un couchage habituel est assurée par les volets ou persiennes ou par un dispositif d'effet équivalent.

« Art. R. 1331-36.-Lorsque des installations, des équipements et des dispositifs du logement ou des parties communes sont modifiés, remplacés ou ajoutés, ils sont choisis et installés de façon à réduire à leur valeur minimale les bruits et les vibrations qu'ils sont susceptibles de causer.

« Sous-section 4

« Règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des locaux d'habitation

« Paragraphe 1

« Utilisation des locaux d'habitation

« Art. R. 1331-37.-I.-Un local d'habitation est utilisé dans des conditions qui conduisent manifestement à sa sur-occupation conformément à l'article L. 1331-23 et est en conséquence insalubre au sens de l'article L. 1331-22 :

«-lorsqu'il est occupé par plus de deux personnes par pièce de vie ;
«-ou lorsqu'il ne respecte pas les conditions prévues par l'article R. 822-25 du code de la construction et de l'habitation pour ouvrir droit à l'aide personnelle au logement.

« II.-Par dérogation au I, les locaux d'habitation situés à Mayotte sont considérés comme sur-occupés lorsque, en cas d'arrivée au domicile d'un conjoint ou d'un enfant à charge au sens de l'ordonnance n° 2002-149 du 7 février 2002 relative à l'extension et la généralisation des prestations familiales et à la protection sociale dans le Département de Mayotte, la surface habitable moyenne par occupant est inférieure à 13 mètres carrés pour deux occupants, augmentée de 6 mètres carrés par occupant supplémentaire jusqu'à huit occupants, et inférieure à 54 mètres carrés pour neuf personnes et plus. »

« Art. R. 1331-38.-Les locaux d'habitation et leurs dépendances, y compris les garages, ne peuvent être utilisés pour des activités, appareils ou moteurs dégagant des gaz de combustion, lorsqu'ils fonctionnent, que s'ils sont aménagés pour préserver la santé et la sécurité des personnes, notamment par une ventilation adaptée.

« Tout dépôt de liquides inflammables est interdit dans les locaux d'habitation et leurs dépendances. Des réserves de ces liquides destinées à l'usage domestique peuvent toutefois y être conservées, à condition de ne pas excéder la quantité totale de vingt litres et d'être placées dans des récipients parfaitement étanches dans des pièces ne comprenant aucun foyer ni appareil de chauffage ou d'éclairage à flamme nue.

« Art. R. 1331-39.-Les odeurs, éclairages, illuminations ou bruits, qu'une personne en soit à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne ou d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité, ne peuvent, par leur intensité, leur durée ou leur répétition, porter atteinte à la qualité de l'air, à la tranquillité du voisinage ou à la tranquillité et la santé des occupants des locaux d'habitation.

« Art. R. 1331-40.-Il n'est pas créé d'obstacle permanent à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les locaux à usage d'habitation. A cette fin notamment, les arbres situés à proximité des fenêtres font l'objet d'un élagage, lequel doit cependant permettre une protection contre la chaleur extérieure excessive.

« Art. R. 1331-41.-Aucun objet ou débris n'est projeté à l'extérieur des locaux d'habitation ni à leurs abords.

« L'entreposage ou l'accumulation de débris, objets ou substances diverses susceptibles de causer une insalubrité, un accident ou un risque d'épidémie, notamment en attirant et favorisant la prolifération des animaux causes de nuisances pour la santé humaine, est interdit.

« Les dispositifs de compostage domestique des bio-déchets sont admis, sous réserve qu'ils ne soient pas une cause d'insalubrité, notamment en favorisant la prolifération de rongeurs.

« Art. R. 1331-42.-Il est interdit d'élever et d'entretenir à l'intérieur des locaux d'habitation, y compris leurs dépendances, des animaux de toutes espèces qui, par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, sont susceptibles d'emporter des effets négatifs sur la santé ou la sécurité des personnes ou de nuire à la salubrité des lieux.

« Paragraphe 2

« Entretien des locaux d'habitation

« Art. R. 1331-43.-Les locaux d'habitation sont, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, propres et bien entretenus.

« Art. R. 1331-44.-L'étanchéité des parois, équipements, canalisations, chéneaux, gouttières, menuiseries est vérifiée et la ventilation des caves et des greniers est assurée de façon permanente. Les causes d'humidité et les moisissures sont recherchées pour y remédier dans les plus brefs délais.

« Art. R. 1331-45.-Toutes mesures nécessaires sont prises pour prévenir la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine, notamment les punaises de lit, dans les locaux d'habitation et, s'il y a lieu et en urgence, pour y remédier, notamment par déblaiement, nettoyage, désinfection, dératisation et désinsectisation des locaux par des procédés biologiques ou physiques.

« Le traitement des locaux d'habitation en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés introduisant dans l'air des produits nocifs ou toxiques, notamment le formol ou l'ozone, ou émettant des rayonnements notamment des rayonnements ultra-violets, ne peut être réalisé lorsque ces locaux sont occupés et doit être suivi de leur aération avant une nouvelle occupation.

« Sous-section 5

« Règles d'hygiène pour l'utilisation et l'entretien des bâtiments, des parties à usage commun et des abords des locaux d'habitation

« Art. R. 1331-46.-Les bâtiments accueillant des locaux d'habitation et leurs abords ainsi que les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs font l'objet d'un entretien satisfaisant, assuré notamment par la réalisation périodique des mesures et travaux nécessaires, à la charge des personnes auxquelles cette obligation incombe.

« Toute détérioration imprévue susceptible d'emporter des effets négatifs pour la santé et la sécurité des personnes fait sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire.

« Paragraphe 1

« Bâtiments

« Art. R. 1331-47.-Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, les plafonds, les sols, les planchers, les fenêtres, les vasistas, les portes, les emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des réseaux sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou des émanations, tout en respectant les dispositifs de ventilation indispensables.

« Les grillages, les grilles et les lanterneaux sont nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence leur fonction.

« Art. R. 1331-48.-Les murs et toits végétalisés sont conçus afin d'éviter la chute de végétaux et de leur contenant, l'encombrement des ouvertures et tout excès d'humidité pouvant créer des risques de court-circuit ou favoriser la prolifération d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine ainsi que l'apparition de moisissures. Ils font l'objet d'un nettoyage, d'un entretien et d'une inspection réguliers.

« Art. R. 1331-49.-La démolition d'un bâtiment est précédée d'une opération de dératissage et de dépeignonnage.

« Si cette démolition révèle la présence de produits dangereux, solides ou liquides, notamment des cuves ou réservoirs contenant des liquides inflammables ou toxiques, elle est interrompue jusqu'à ce que ces produits soient enlevés et que ces installations soient neutralisées par dépollution ou déposées.

« Paragraphe 2

« Parties à usage commun

« Art. R. 1331-50.-Les parties à usage commun d'un bâtiment d'habitation collectif sont accessibles et maintenues en bon état de propreté, de fonctionnement et d'entretien.

« Chaque cour ou courette est accessible depuis une partie à usage commun et est munie d'une prise d'eau.

« Art. R. 1331-51.-La gestion des divers conteneurs de déchets ménagers est faite de façon à minimiser les nuisances pour le proche voisinage. Les poubelles sont sorties ou disposées le plus loin possible des portes et fenêtres.

« Paragraphe 3

« Jardins et abords

« Art. R. 1331-52.-Les jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de façon à ne pas compromettre la salubrité et l'hygiène de ces locaux. Lorsque des conteneurs de déchets ménagers et des poubelles y sont entreposés, l'article R. 1331-51 est applicable.

« L'accès des aires de jeux et bacs à sable collectifs est interdit aux animaux domestiques.

« Art. R. 1331-53.-La plantation d'espèces végétales dont la prolifération est susceptible d'emporter des effets négatifs sur la santé, notamment celles dont la liste est fixée par l'article D. 1338-1, est interdite.

« Les jardins et les abords des locaux d'habitation sont entretenus de manière à ne pas laisser proliférer les animaux causes de nuisances pour la santé humaine.

« Art. R. 1331-54.-Il est interdit d'élever et d'entretenir dans les parties à usage commun des bâtiments d'habitation collectifs, les abords et les jardins des habitations, des animaux de quelque espèce que ce soit, qui par leur nombre, leur comportement ou leur état de santé, sont susceptibles de constituer un danger ou un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ou la salubrité des lieux.

« Le nombre des animaux élevés peut être limité et la distance des lieux d'enclos et d'abri peut être définie, compte-tenu de la nature de l'élevage ou de la proximité d'habitations occupées par des tiers, dans les conditions prévues par le premier alinéa de l'article L. 1311-2.

« Dans tous les cas, les installations renfermant des animaux, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, sont maintenues constamment en bon état de propreté et d'entretien, désinfectées et désinsectisées. Les fumiers sont évacués aussi souvent qu'il est nécessaire pour ne pas incommoder le voisinage.

« Il est interdit d'attirer ou de nourrir systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité.

« Sous-section 6

« Dispositions particulières aux logements meublés ou garnis, aux locaux affectés à l'hébergement collectif et aux hébergements touristiques

« Art. R. 1331-55.-Les logements meublés ou garnis, les locaux affectés à l'hébergement collectif ainsi que les hébergements touristiques sont soumis aux dispositions de la présente section, sous réserve des prescriptions qui leur sont particulières édictées par la présente sous-section et sans préjudice des dispositions applicables à certains de ces locaux en vertu de législations spéciales.

« Paragraphe 1

« Dimensions

« Art. R. 1331-56.-Dans les chambres, dortoirs ou autres pièces destinées au sommeil des locaux affectés à l'hébergement collectif occupés par plus de cinq

personnes :

« 1° La plus petite dimension au sol est au moins égale à 2 mètres pour les chambres à une personne et à 2,20 mètres pour les autres ;

« 2° La surface au sol est au moins égale à 5 mètres carrés par personne ;

« 3° Le volume d'air est au moins égal à 12 mètres cubes par personne.

« Art. R. 1331-57.-La surface minimale au sol et la hauteur sous plafond minimale des chambres des hébergements touristiques, hors installations sanitaires, correspondent à celles fixées pour la première catégorie par le tableau de classement prévu aux articles L. 311-6, L. 321-1, L. 324-1, L. 325-1 et D. 312-3 du code du tourisme, que les hébergements soient classés ou non au sens de ce code.

« Pour les chambres d'hôtes et chambres chez l'habitant :

« 1° La surface minimale au sol des chambres, hors installations sanitaires, est de :

«-7 mètres carrés pour une personne ;

«-9 mètres carrés deux personnes ;

«-14 mètres carrés pour trois personnes ;

«-18 mètres carrés pour quatre personnes.

« 2° Au-delà de quatre personnes, la surface minimale est de 18 mètres carrés majorée de 5 mètres carrés par personne et le volume d'air ne peut être inférieur à 11 mètres cubes par personne.

« 3° Des dérogations individuelles aux conditions de surface et de volume posées par les alinéas précédents peuvent être accordées en raison de la configuration des lieux lorsque les hébergements sont situés dans des bâtiments classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel ou lorsque leur respect se heurterait à des difficultés techniques importantes, à condition d'établir l'absence d'incidence sur la santé et la sécurité sanitaire des occupants. Elles sont délivrées par l'autorité compétente en matière de surveillance et de salubrité dans le département.

« Paragraphe 2

« Eaux et installations sanitaires

« Art. R. 1331-59.-Toute pièce d'un hébergement collectif occupée isolément ou affectée à un usage individuel et tout hébergement touristique dispose d'un point d'eau courante potable, dont la température peut être réglée pour l'eau chaude, alimenté en permanence et installé au-dessus d'un dispositif réglementaire pour l'évacuation des eaux usées.

« Par dérogation à l'alinéa précédent, dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, l'alimentation en eau chaude n'est pas exigée.

« Art. R. 1331-60.-I.-Les hébergements collectifs et les hébergements touristiques disposent d'installations sanitaires alimentées en permanence tant en eau froide qu'en eau chaude et dont le débit et la pression sont suffisants.

« L'obligation de disposer d'eau chaude ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

« II.-Le nombre de lavabos, salles d'eau et cabinets d'aisance des hébergements touristiques correspond à celui fixé pour la première catégorie par le tableau de classement prévu aux articles L. 311-6, L. 321-1, L. 324-1, L. 325-1, L. 332-1, L. 333-1 et D. 312-3 du code du tourisme, que les hébergements soient classés ou non au sens de ce code.

« III.-Pour les hébergements collectifs et les hébergements touristiques qui ne relèvent pas du II, les installations sanitaires comprennent au moins :

« 1° Des lavabos à raison d'au moins un pour trois personnes ;

« 2° Des salles d'eau, comportant une baignoire ou une douche, à raison d'au moins une pour cinq personnes ;

« 3° Des cabinets d'aisances à raison d'au moins un pour cinq personnes.

« IV.-Si les installations comportent des urinoirs, ceux-ci sont établis hors de la vue des usagers des autres cabinets d'aisances.

« Les cabinets d'aisances ne communiquent pas directement avec les salles de restaurant, cuisines ou réserves de comestibles.

« L'exploitant ne peut, de sa propre initiative, suspendre le service de l'eau dans les installations et l'usage des cabinets d'aisances sauf pour des raisons impérieuses de sécurité.

« Paragraphe 3

« Sécurité

« Art. R. 1331-61.-Dans les hébergements touristiques, chaque unité d'hébergement a une porte indépendante qui est pourvue d'un dispositif de sécurisation, tel qu'un verrou ou une serrure.

« Dans le cas d'une entrée collective, l'accès aux chambres est indépendant du débit de boissons.

« Paragraphe 4

« Equipements

« Art. R. 1331-62.-Les logements meublés ou garnis, les hébergements collectifs et les hébergements touristiques disposent d'équipements et de meubles propres et en bon état.

« Paragraphe 5

« Usage et entretien

« Art. R. 1331-63.-Les logements meublés ou garnis, les locaux affectés à l'hébergement collectif et les hébergements touristiques, et en particulier leurs installations sanitaires, ainsi que leurs parties à usage commun sont en bon état, propres et bien entretenus.

« Art. R. 1331-64.-Les occupants et les exploitants des logements meublés ou garnis, des locaux affectés à l'hébergement collectif et des hébergements touristiques prennent toutes précautions en vue d'éviter l'apparition et le développement d'animaux causes de nuisances pour la santé humaine.

« Lorsque ce développement n'a pu être évité et afin d'empêcher toute prolifération, les exploitants des logements meublés ou garnis, des locaux affectés à l'hébergement collectif et des hébergements touristiques font procéder à la désinfection ou la désinsectisation de la literie et du mobilier et à la dératisation des locaux.

« Paragraphe 6

« Autres hébergements touristiques

« Art. R. 1331-65.-Les hébergements touristiques non mentionnés au 5° de l'article R. 1331-14 peuvent être mis à disposition d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois dans les conditions suivantes :

« 1° Avoir une hauteur minimale sous plafond permettant pour l'occupant de se mouvoir sans risque, et circuler librement et aisément dans l'hébergement ;

« 2° Être propre et en bon état ainsi que son mobilier.

« Les conditions d'occupation assurent l'absence de danger ou de risque pour la sécurité physique ou la santé des personnes. »

Article 3

Le livre V de la première partie réglementaire du code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Dans l'intitulé de ce livre, après les mots : « Mayotte, Saint-Barthélemy, » sont insérés les mots : « Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, » ;

2° L'article 1519-1, qui devient l'article R. 1519-1, est ainsi modifié :

« Art. R. 1519-1.-I.-Pour l'application de la section III du chapitre Ier du titre III du livre III de la présente partie à Saint-Barthélemy :

« 1° Les dispositions prévues aux 3° et 7° de l'article R. 1331-26, à l'article R. 1331-29 et au premier alinéa de l'article R. 1331-32 ne sont pas applicables ;

« 2° Au troisième alinéa du I de l'article R. 1331-30, les mots : “, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau ” sont supprimés ;

« 3° A l'article R. 1331-59, les mots : “ dont la température peut être réglée pour l'eau chaude ” sont supprimés ;

« 4° Au premier alinéa du I de l'article R. 1331-60, les mots : “ alimentées en permanence tant d'eau froide que d'eau chaude ” sont remplacés par les mots : “ alimentées en permanence en eau ”.

« II.-En l'absence d'adaptation, les références faites, par des dispositions de la section III du chapitre Ier du titre III du livre III de la présente partie applicable à Saint-Barthélemy, à des dispositions qui n'y sont pas applicables, sont remplacées

par les références aux dispositions ayant le même objet applicables localement.
« III.-En l'absence d'adaptation, les références faites, par des dispositions du chapitre III du titre III du livre III de la présente partie applicable à Saint-Barthélemy, à des dispositions, qui n'y sont pas applicables, sont remplacées par les références aux dispositions ayant le même objet applicables localement. » ;

3° Après le titre IV bis, il est ajouté deux titres ainsi rédigés :

« Titre V
« SAINT-MARTIN

« Chapitre III
« Protection de la santé et environnement

« Art. R. 1553-1.-I.-Pour l'application de la section III du chapitre Ier du titre III de la présente partie à Saint-Martin :

« 1° Les dispositions prévues aux 3° et 7° de l'article R. 1331-26, à l'article R. 1331-29 et au premier alinéa de l'article R. 1331-32 ne sont pas applicables ;

« 2° Au troisième alinéa du I de l'article R. 1331-30, les mots : “, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau ” sont supprimés ;

« 3° A l'article R. 1331-59, les mots : “ dont la température peut être réglée pour l'eau chaude ” sont supprimés ;

« 4° Au premier alinéa du I de l'article R. 1331-60, les mots : “ alimentées en permanence tant d'eau froide que d'eau chaude ” sont remplacés par les mots : “ alimentées en permanence en eau ”.

« II.-En l'absence d'adaptation, les références faites, par des dispositions de la section III du chapitre Ier du titre III du livre III de la présente partie applicable à Saint-Martin, à des dispositions qui n'y sont pas applicables, sont remplacées par les références aux dispositions ayant le même objet applicables localement.

« Titre VI
« SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON

« Chapitre III
« Protection de la santé et environnement

« Art. R. 1563-1.-En l'absence d'adaptation, les références faites, par des dispositions de la section III du chapitre Ier du titre III du livre III de la présente partie applicable à Saint-Pierre-et-Miquelon, à des dispositions qui n'y sont pas applicables sont remplacées par les références aux dispositions ayant le même objet applicables localement. »

Article 4

I.-La section 2 du chapitre II du titre Ier du livre III de la première partie du code de la santé publique est complétée par un article R. 1312-14 ainsi rédigé :

« Art. R. 1312-14.-La violation des interdictions ou le manquement aux obligations édictées par les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés prévues à la section III du chapitre Ier du titre III du présent livre ainsi que par les arrêtés du représentant de l'Etat dans le département ou du maire, ayant pour objet d'édicter des dispositions particulières en vue d'assurer la protection de la santé publique dans le département ou la commune pris en application du premier alinéa de l'article L. 1311-2, sont punis de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. »

II.-A l'article R. 1337-7 du code de la santé publique, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième ».

Article 5

Le 6° de l'article R. 48-1 du code de procédure pénale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Contraventions en matière de règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés et de dispositions particulières d'arrêtés du représentant de l'Etat dans le département et d'arrêtés du maire ayant pour objet d'assurer la protection de la santé publique, prévues et réprimées par l'article R. 1312-14 du code de la santé publique. »

Article 6

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le premier jour du troisième mois suivant sa publication.

Les dispositions des sous-sections 2 et 3 de la section 3 du chapitre Ier du titre III du livre III de la première partie du code de la santé publique, créées par l'article 2 du présent décret, ne s'appliquent aux installations mentionnées au second alinéa de l'article R. 1331-15 dans sa rédaction issue du présent décret qu'à compter de la publication du décret prévu par ce même alinéa. Ce décret sera publié dans les vingt-quatre mois suivant la publication du présent décret.

Article 7

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de l'intérieur et des outre-mer, le garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre de la santé et de la prévention sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 29 juillet 2023.

Élisabeth Borne
Par la Première ministre :

Le ministre de la santé et de la prévention,
Aurélien Rousseau

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et
numérique,
Bruno Le Maire

Le ministre de l'intérieur et des outre-mer,
Gérald Darmanin

Le garde des sceaux, ministre de la justice,
Éric Dupond-Moretti

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
Christophe Béchu