
Normalisation de l'habitat

Entre protection des occupants et uniformisation des « modes d'habiter »

Normalization of the habitat: between protection of the occupants and standardization of ways of occupying

Chantal Iorio

**Édition électronique**

URL : <http://journals.openedition.org/tc/5774>

DOI : 10.4000/tc.5774

ISBN : 1952-420X

ISSN : 1952-420X

Éditeur

Éditions de l'EHESS

Édition imprimée

Date de publication : 5 septembre 2011

Pagination : 166 - 177

ISBN : 978-2-7351-1410-8

ISSN : 0248-6016

Référence électronique

Chantal Iorio, « Normalisation de l'habitat », *Techniques & Culture* [En ligne], 56 | 2011, mis en ligne le 30 novembre 2011, consulté le 02 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/tc/5774> ; DOI : 10.4000/tc.5774



NORMALISATION DE L'HABITAT

Entre protection des occupants et uniformisation des « modes d'habiter »

Présenter les normes françaises en matière d'habitat constitue une tâche complexe face à l'ampleur du champ d'investigation et à son caractère rébarbatif. Cette mission s'avère difficile, et pour ainsi dire impossible si l'on veut éviter d'établir un catalogue de tout ce qu'on peut trouver dans notre système juridique, devant le nombre croissant de règles intervenant – de près ou de loin – dans le secteur de l'habitat et la diversité des domaines concernés (de la programmation à l'occupation effective des locaux). Aussi notre choix s'est-il porté sur la présentation de certaines normes à raison de leurs caractéristiques particulières : soit qu'elles poursuivent un objectif de protection des sujets de droit visés – en l'occurrence les occupants des logements – soit qu'elles édictent une réglementation sous la forme d'une police de l'occupation et de l'utilisation des sols dont la finalité semble tendre à une uniformisation des modes d'habiter.

Mais avant de présenter ces règles, encore faut-il s'entendre sur *ce qu'est la norme*. La norme, dans son acception générale se définit, selon les lexiques juridiques, comme l'équivalent de « règle de droit » et évoque la force obligatoire attachée à une règle de conduite. Selon Kelsen (1999 : 13), « le mot norme exprime l'idée que quelque chose doit être ou se produire, en particulier qu'un homme doit se conduire d'une certaine façon ». Il fait de la norme, la signification d'un acte juridique qui peut soit permettre, soit interdire, soit enfin obliger (devoir). Il est donc admis qu'une norme commande ou permet une conduite qu'elle détermine positivement ou négativement (Février 1998). Ainsi présentée, la norme c'est le droit, c'est-à-dire un « ensemble de règles de conduite socialement édictées et sanctionnées qui s'imposent aux membres de la société » (Cornu 2005). Sans entrer dans les débats doctrinaux qui agitent les cercles de chercheurs en Théorie du droit autour des notions

de normes impératives et normes permissives, toutes les règles édictées n'ont pas la même portée normative. Pour s'en convaincre nous pouvons nous pencher sur le rapport annuel du Conseil d'État (1991 : 32 et suiv.) qui voilà près de 20 ans dénonçait la multiplication de dispositions dépourvues de « tout contenu normatif » et la « dégradation de la norme » (Molfessis 1999). Ce constat, depuis lors largement repris en écho par nombre de juristes décrivant l'inflation législative, doit nous conduire à réfléchir aux enjeux de la « normalisation » de certains secteurs tel que celui qui nous intéresse aujourd'hui : l'habitat.

Né d'un décret du 26 juillet 1954, en réponse à l'appel poignant lancé par l'Abbé Pierre, le code de l'urbanisme et de l'habitation regroupe « les dispositions législatives concernant l'urbanisme, l'aménagement du territoire, l'habitation et les mesures exceptionnelles pour remédier à la crise du logement ». Toutefois, de nombreux inconvénients sont apparus à regrouper, au sein d'un même code, deux disciplines aussi différentes que le droit de la construction et celui de l'urbanisme. C'est pourquoi une loi du 30 juin 1972 crée-t-elle deux codes distincts : le code de l'urbanisme et celui de la construction et de l'habitation. Ce sont ceux-ci qui aujourd'hui encore constituent les deux principales sources de la réglementation en matière d'habitat, même si on trouve d'autres règles éparses dans d'autres textes (à titre d'exemple, la réglementation des rapports locatifs qui relève du code civil et le décret de 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ne figure pas dans le code de la construction et de l'habitation - CCH).

La différence majeure entre ces deux codes nous semble tenir à la finalité poursuivie par chacun. Le code de l'urbanisme relève du droit public et, à travers la réglementation et l'utilisation des sols qu'il régit, c'est le contrôle de la constructibilité qui s'opère induisant à notre sens une forme d'uniformisation des modes d'habiter. En effet, en amont de la construction, les éléments contenus dans le plan local d'urbanisme (PLU ou carte communale) imposent certains critères pour construire (les zones constructibles du territoire communal bien sûr, mais aussi des règles quant à l'aspect extérieur des constructions, la fixation de coefficients d'occupation des sols [COS] qui permet de gérer la densité...). En aval, la législation relative aux permis de construire offre la possibilité de s'assurer que les constructions respectent les caractéristiques locales inscrites au PLU, notamment au moyen de sanctions à l'égard du contrevenant.

Le CCH relève quant à lui davantage du droit privé et son contenu porte sur les conditions de réalisation de la construction. On y trouve ainsi diverses dispositions quant à l'amélioration de l'habitat et les aides financières existantes, la réglementation « HLM » (habitations à loyers modérés) ou encore le statut des constructeurs. Parmi toutes ces règles, nombreuses sont celles qui sont tournées vers l'occupant du logement et tendent à sa protection.

Il convient donc de présenter quelques règles issues de chacun de ces domaines du droit qui tendent à mettre en exergue ces deux finalités différentes de la « normalisation de l'habitat ».

Les règles en faveur de la protection des occupants

La protection des occupants d'un logement peut être indirectement le fait de plusieurs dispositions contenues dans les réglementations variées : ce sera le cas des dispositions tendant à la sécurité des immeubles ou encore de celles en faveur de l'aide au logement.

Mais il apparaît que le code de la construction contient des dispositions dont la vocation principale réside dans cette finalité particulière : c'est le cas du droit au logement ou des mesures de lutte contre l'habitat indigne.

Le droit au logement

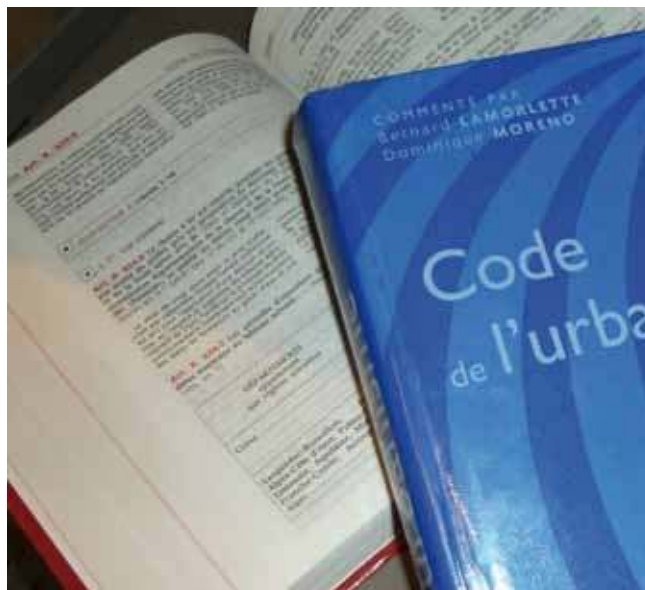
« Le droit au logement est un droit fondamental ». Ainsi débute la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Depuis, le droit au logement n'a cessé d'imprégner l'actualité, d'abord dès 1990 (n° 90-449 du 31 mai 1990 « dite loi Besson ») où la loi l'extrayait des rapports locatifs et le consacrait en tant que droit autonome, mais aussi tout au long de la décennie, soit au travers de la jurisprudence du Conseil Constitutionnel lui conférant le statut « d'objectif à valeur constitutionnelle » en 1995, ou d'autres lois qui, parfois de manière indirecte, se sont penchées sur cette question. Pourtant, la récurrence du « mal logement » a suscité l'engagement de certains acteurs. L'abbé Pierre a souhaité la création du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Les rapports successifs de ce comité n'ont cessé de mettre en exergue le souci d'aller plus loin dans la consécration du droit au logement essentiellement au travers de son opposabilité¹.

Près de 20 ans plus tard, le 5 mars 2007, la loi n° 2007-290 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale a été promulguée, après moins de deux mois de travaux parlementaires. Ce texte, initialement constitué de 9 articles, s'est considérablement enrichi au fil des débats pour aboutir à une loi de 75 articles regroupés en 2 chapitres, l'un consacré au droit au logement, l'autre à diverses dispositions en faveur de la cohésion sociale.

En vertu de l'article 1^{er} de la loi qui insère un chapitre intitulé « Droit au logement » dans le code de la construction et de l'habitation (article L 300-1 du CCH),

« le droit à un logement décent et indépendant [...] est garanti par l'État à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'État, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir ».

La particularité de cette norme qu'est le droit au logement tient à la place qu'il occupe dans notre système juridique. Issu d'un texte de loi, c'est sa consécration en tant qu'objectif à valeur constitutionnelle en 1995 qui le place sur le devant de la scène en lui apportant l'effectivité. Et pour y parvenir, le Conseil constitutionnel n'hésite pas à rappeler que « la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle »².



© I. Sénépart

« Outils juridiques »

Si cette référence à la dignité de la personne humaine pouvait légitimement être employée par les sages lors de l'examen des lois de bioéthique en 1994 dont l'objet menaçait de faire courir un risque effectif d'asservissement et de dégradation, sa transposition en matière de logement apparaît de prime abord moins évidente. Pourtant, ce principe de dignité a vocation à regrouper tous les droits sociaux comme l'avait remarqué François Luchaire (1980 : 217) et le droit au logement contribue au développement de la personnalité humaine. En y ajoutant son caractère opposable en 2007, le législateur achève en quelque sorte la construction de ce « nouveau droit de l'homme ». Le droit au logement ainsi conçu place l'humain et sa protection au cœur des politiques de l'habitat. Dès lors, la lutte contre l'habitat indigne constitue un second volet de la normalisation de l'habitat tendant à la protection des occupants.

La lutte contre l'habitat indigne

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat constituant un déni au droit au logement et qui portent atteinte à la dignité humaine. Si le concept est à la base plus politique que juridique, il n'en demeure pas moins que certaines mesures ont été prises pour le traduire dans la loi (ainsi le repérage des situations d'habitat indigne et leur résorption font partie des actions à conduire inscrites au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées [PDALPD] rendu obligatoire par la loi Besson).

L'article 84 de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi Molle » du 25 mars 2009 (J.O. 27 mars 2009) apporte désormais une définition de cette notion : « constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à

des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ». Il peut donc s'agir de logements et locaux insalubres, ou qui révèlent la présence de plomb, d'immeubles menaçant ruine, d'habitats précaires, d'hôtels meublés dangereux... En revanche, en sont exclus les locaux inconfortables ou qui ne répondent pas aux critères de décence définis par le décret du 30 janvier 2002³.

La première remarque quant à cette définition tient à la forme qu'elle revêt. Alors que le Livre V du CCH régit les bâtiments insalubres ou menaçant ruine, la notion

Construction éphémère et illégale de sans domicile fixe (SDF) sur des quais.



© S. Barbe « demeuresnomades »

d'habitat indigne est inscrite à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990, texte spécifique à la mise en œuvre du droit au logement (DAL). Peut-être aurait-il fallu la codifier afin d'accroître sa portée. Dès lors, insérée dans le code, la définition aurait imprégné l'ensemble de la matière.

La seconde remarque a trait quant à elle au fond. Cette définition met en avant deux hypothèses relevant de l'habitat indigne. D'une part, elle précise que les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage constituent un habitat indigne. Cette formulation reprend celle de l'article L. 1331-22 du code de santé publique dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, qui dispose que les caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur et autres locaux par nature impropres à l'habitation ne peuvent être mis à disposition à des fins d'habitation. Reste que l'expression « locaux et installations utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage » doit conduire à s'interroger sur ce qu'elle signifie exactement. En effet, certaines difficultés pourraient surgir quant à l'interprétation de ces critères. Ainsi peut-on se demander si des combles aménagés conformément aux critères de décence du logement, constituent toujours des locaux par nature impropres à l'habitation. Qu'en est-il aussi du détournement de conteneurs aménagés à des fins d'habitat? (Le Marchand dans ce volume). D'autre part la définition concerne les logements exposants les occupants « à des risques manifestes pour leur santé ou leur sécurité ». Il s'agit ici de l'ensemble des risques liés à la solidité et à la stabilité des structures, aux conditions de promiscuité, à la présence de plomb, d'humidité excessive, etc. et plus précisément de la question de l'insalubrité et du péril des immeubles.

La spécificité de la réglementation de l'insalubrité est d'être tournée vers la protection de l'occupant qui, par définition, est soumis à un risque s'il demeure dans des lieux exposés. C'est pourquoi, à côté du volet de police qui incombe au maire ou au préfet tenus de prendre les arrêtés pour faire cesser la situation (démolition ou remise en état), le CCH impose le relogement des occupants. C'est d'abord au propriétaire ou à l'exploitant de prendre en charge ce relogement (soit en nature, soit en contribuant aux frais) pendant la durée des travaux destinés à remédier à l'insalubrité. En parallèle, les loyers et sommes versés en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux visés par l'arrêté. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, le



© I. Sénépart

Bâtiment insalubre ou menaçant ruine
Quartier du Panier à Marseille, 2011

relogement est assuré par les pouvoirs publics et mis à la charge du bailleur. Mais au-delà de cette mesure de protection, on constate de nos jours que la législation française en matière de lutte contre l'insalubrité met davantage l'accent sur des mesures ponctuelles, plus ciblées, répondant à une démarche plus urbaine et plus humaine comme le note Nancy Bouché (2006 : 41). C'est pour cette raison que la nouvelle réglementation est désormais tournée vers la « remédiabilité » de l'insalubrité et l'intérêt à réhabiliter un habitat vétuste plutôt que de le démolir. De nos jours, c'est donc l'état du bâti, mais aussi les facteurs sociaux et urbains qui vont guider le remodelage des villes. Là encore, l'être humain vulnérable est placé au centre des préoccupations.

Une autre forme de « normalisation » de l'habitat prend appui sur la réglementation de l'usage des sols et, dans ce cas, la finalité semble bien moins tournée vers la protection de l'occupant des lieux que vers une certaine forme d'uniformisation des modes d'habiter.

La « normalisation » tendant à l'uniformisation des modes d'habiter

« La propriété n'est point un droit intangible et sacré, mais un droit continuellement changeant qui doit se modeler sur les besoins sociaux auxquels il vient répondre » (Duguit 1927-1930 : § 94).

De tout temps, le droit a imaginé des mécanismes permettant d'adapter la propriété à la société et aux besoins des individus qui la composent. Dans la pensée antique grecque, les philosophes s'affrontaient déjà quant à savoir s'il convenait d'encourager ou de bannir la propriété privée. Platon prônait un communisme intégral excluant la propriété privée ; l'homme libre ne devrait, selon lui, que s'occuper de politique, laissant les tâches dégradantes, c'est-à-dire économiques, aux classes inférieures. À l'inverse, Aristote considérait que l'on ne gérait correctement que ce qui appartient en propre, défendant ainsi la propriété privée⁴ (Naudet 2000). Quoiqu'il en soit, dès l'Antiquité, la propriété se caractérise à travers le pouvoir qu'exerce le *pater familias* sur les biens.

Outre sa consécration en tant que droit naturel et imprescriptible dans l'article 2 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789, la propriété est définie, article 544 du Code civil, comme le droit de « jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Cet absolutisme est au cœur de la définition de la propriété, mais on peut se demander s'il s'accorde avec les exigences de la société actuelle. En effet, à l'heure où le domaine de ce droit s'étend largement – d'abord par l'appropriation collective à travers la notion de patrimoine commun de la Nation, mais aussi par l'intégration dans son champ des biens immatériels – sa substance même semble altérée, démontrant ainsi les limites de cet absolutisme. Si celui-ci reconnaît théoriquement au propriétaire le droit d'exclure les autres de son bien et d'en faire librement usage, la société a aussi ses exigences qui imposent de tenir compte de l'intérêt d'autrui.

Il en résulte un caractère absolu du droit de propriété fortement battu en brèche par diverses réglementations telles que celles des troubles de voisinage. En ce sens, nul ne doit causer à autrui un trouble et à ce titre, l'installation d'un mode d'habitat

précaire – de type cabanon peu à peu aménagé – peut induire des troubles de voisinage, notamment en raison des conditions d’insalubrité des installations. Le juge a donc la faculté de demander au propriétaire de faire cesser les nuisances dans les plus brefs délais. De même, le droit de propriété peut entrer en conflit avec d’autres droits à vocation sociale comme le droit au logement que nous avons déjà cité et conduire alors le propriétaire à la perte de son usage exclusif de la chose. L’existence d’une police de l’urbanisme tendant à réglementer l’usage des sols constitue un autre exemple des limitations apportées au droit de la propriété. La police de l’urbanisme, en tant que police administrative spéciale repose sur des mécanismes de contrôle permettant de subordonner l’occupation des sols à l’obtention préalable d’une autorisation. Le régime des autorisations d’occupation du sol a fait l’objet d’une importante réforme, par voie d’ordonnance en 2005. Un des axes majeurs a été de regrouper les différentes autorisations et déclarations existantes et de redéfinir leur champ d’application dans l’objectif de simplifier les procédures.

Les pouvoirs publics au moyen de cette police d’usage des sols disposent d’un outil de contrôle et de détermination des types d’habitat autorisés sur le territoire communal. C’est d’abord à travers la nature même de l’habitat que va s’opérer le choix, mais c’est aussi à l’aide d’une réglementation indirecte comme celle du raccordement aux réseaux, que l’uniformisation peut intervenir.

La notion de construction comme instrument d’uniformisation

En vertu de l’article L. 421-1 du code de l’urbanisme, « les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d’un permis de construire ». Ce texte conduit d’abord à s’interroger sur la notion de construction sur laquelle le législateur n’a jamais donné de précision. Le seul élément déductible est le suivant : la construction peut être à usage d’habitation ou autre et comporter ou non des fondations. Si la notion recouvre celle de « bâtiment » figurant à l’article 518 du code civil⁵, elle demeure cependant plus large et concerne aussi des ouvrages techniques, des voies... Selon la jurisprudence, « l’affectation de la construction est sans effet sur sa qualification ». Peu importe donc qu’elle soit destinée à accueillir des personnes, des animaux ou des choses. Ainsi, des ouvrages techniques peuvent être assimilés à des constructions et entrer ainsi dans le champ d’application du permis de construire. Par ailleurs, la qualification de construction est indépendante de l’existence ou non de fondations, ou encore de la nature des matériaux utilisés pour la réalisation de celle-ci (tôle, bois, métal...). Le caractère temporaire et amovible de la construction ne l’exclut pas non plus du champ d’application du permis de construire. Il appartiendra alors au juge d’apprécier sa qualification en fonction de l’ancrage au sol, de la durée d’implantation ou encore du raccordement aux réseaux publics.

À partir de ces quelques éléments, on peut déduire sans difficulté que la plupart des constructions entrent dans le champ de la police de l’occupation du sol. Qu’en est-il, plus précisément, de certains types d’habitats dits alternatifs et qui correspondent bien souvent à des modes d’habiter répondant à des préoccupations environnementales ? Sont-ils soumis à cette réglementation et sous quelles conditions ?

Si l’on prend l’exemple des yourtes, des tipis ou des cabanes dans les arbres on sait depuis une réponse ministérielle de 2009⁶, que ces formes d’habitat lorsqu’elles comportent des équipements intérieurs (blocs sanitaires ou cuisine) sont assimilées

à des habitations légères de loisirs (HLL) et, à ce titre strictement réglementées par le code de l'urbanisme. Dès lors, leur implantation ne peut se faire que dans des parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme, des villages de vacances considérés comme hébergement léger ou encore des dépendances de maisons familiales de vacances agréées (art. R. 411-32 du code de l'urbanisme). Hors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions, à savoir à une déclaration préalable de travaux entre 2 et 20 m² de surface hors d'œuvre brute (SHOB) et au dépôt d'un permis de construire au-delà de 20 m² de SHOB.

Toutefois, l'assimilation de ces habitats aux HLL ne nous paraît pas satisfaisante dans la mesure où le code de l'urbanisme (art. R. 111-31) dispose que « doivent être regardées comme des HLL, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ». Cette définition est propre à un habitat de loisir, or il arrive que des individus ou des familles fassent le choix de vivre de façon permanente dans ce type d'habitat qui répond mieux selon eux à un mode de vie plus en phase avec la nature, et plus respectueux de l'environnement. Soumettre ces habitats alternatifs à la réglementation HLL semble bien illustrer la volonté des pouvoirs publics de définir le mode « normal » d'habiter.

La commune peut décider du mode d'habitat qu'elle souhaite voir se développer sur son territoire en utilisant un autre outil réglementaire : les règles de raccordement aux réseaux.

Le raccordement aux réseaux publics

Afin de lutter contre les propriétaires qui construisent sans autorisation d'urbanisme, le code prévoit un important arsenal répressif dont l'essentiel figure aux articles L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. Pourtant, en pratique, le dispositif reste peu utilisé et les chiffres ne font état pour 2002 que de 976 condamnations⁷. Ainsi, nombre d'infractions échappent à la répression et parmi elles se trouvent de petites installations comme les cabanons peu à peu équipés ou les caravanes progressivement sédentarisées.

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme présente, pour les élus, un moyen d'action efficace pour lutter contre la prolifération de ces constructions :

« les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 (permis de construire) ou L. 510-1 (agrément locaux d'activités), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été autorisée ou agréée en vertu des articles précités ».

Cette disposition constitue bien un moyen indirect de lutter contre les utilisations irrégulières du sol. Toutefois, il convient de noter que l'édile municipal ne peut empêcher que le raccordement définitif aux réseaux. Or, dans certains cas, il s'est avéré que le raccordement provisoire finit par devenir définitif (cas de populations nomades installées de façon permanente en zone non constructible). Interpellé à ce sujet, le Ministre de l'équipement, dans une réponse du 30 octobre 2008, (Rép.min. n° 4410 à J.-L. Masson, *J.O du Sénat*, 30 octobre 2008 : 2175) distingue raccordement provisoire et définitif :

« Un branchement peut être considéré comme provisoire lorsqu'il est demandé pour une raison particulière et une période limitée (saison froide, chantier...) bien que la durée de l'installation ne puisse être connue avec précision [...]. Le branchement est réputé définitif lorsque les services de l'EDF ont, après avoir procédé à la vérification de la conformité des installations, délivré l'attestation de conformité ».

Il y a donc deux critères pour le raccordement provisoire : la raison particulière (chantier, saison froide) et la durée limitée. Ce type de raccordement est de droit et le maire ne dispose pas du pouvoir de s'y opposer quand bien même constaterait-il que les critères ne sont pas remplis.

Cette mesure d'interdiction de raccordement aux réseaux des constructions irrégulières est clairement présentée par les juges comme une mesure de police de l'urbanisme destinée à assurer le respect des règles d'utilisation des sols⁸ et tend à démontrer le pouvoir de contrôle de la commune concernant l'installation sur son territoire. En ce sens, l'avis du Conseil d'État de 2004⁹ au terme duquel les caravanes sédentarisées ayant perdu leur mobilité doivent être regardées comme des maisons légères d'habitation et entrent dans le champ d'application du permis de construire et dans celui de l'article L. 111-6, confirme le pouvoir du maire de s'opposer au raccordement définitif aux réseaux et par là même la faculté de choisir quel mode d'habiter est conforme ou non.



S'il existe bien d'autres normes en matière d'habitat qui tendent à afficher clairement la finalité de l'action publique, qu'il s'agisse de protéger l'occupant ou de définir ce que doit être le mode d'habiter, ces quelques exemples permettent de mettre en évidence les enjeux de la « normalisation » de l'habitat. Bien entendu ces deux objectifs ne sont ni opposés, ni exclusifs l'un de l'autre et les normes se superposent dans l'analyse des situations. Ainsi, si la question des gens du voyage relève de la police d'urbanisme en raison de l'occupation de terrain en zone non constructible, elle fait aussi appel à la politique de lutte contre l'habitat indigne du fait de conditions de vie précaires induisant des problèmes de pauvreté, de promiscuité, d'hygiène (raccordement réseaux), de scolarisation... Dès lors, la volonté de sédentarisation de ces populations au moyen d'un mode d'habitat classique de type pavillonnaire et d'une réglementation d'urbanisme allant dans ce sens, a vocation à répondre à la fois à une finalité de protection des personnes tout en contribuant à « uniformiser » le mode d'habiter.

NOTES

Photo d'ouverture : Immeuble insalubre du Panier (Marseille) - Permis de démolir : « *Démolition partielle dans le cadre d'une réhabilitation. Démolition de 4 logements environ* », 2011.

1. L'opposabilité désigne l'aptitude d'un droit ou d'une situation juridique à voir ces effets reconnus par les tiers. La nature d'un droit est donc d'être opposable à tous, la notion d'opposabilité servant à distinguer les personnes engagées par un droit et les autres.
2. Conseil constitutionnel, Décision n° 94-359 du 19 janvier 1995, « Loi relative à la diversité de l'habitat », www.conseilconstitutionnel.fr.
3. La notion de décence s'apprécie par rapport à la conformité du logement à des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais aussi de salubrité et de sécurité. L'insalubrité est définie par la notion de danger pour les occupants ou pour les voisins. Elle implique une appréciation de fait qui associe une dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Alors que la décence relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire dans le cadre du contrat de location, la lutte contre l'insalubrité relève de l'action des autorités administratives au titre de la police de l'hygiène et de la santé publiques
4. Sur ces questions d'histoire résumée de la pensée économique depuis l'Antiquité, voir l'ouvrage de J.-Y. Naudet, *Économie politique*.
5. Article 518 du Code civil : « Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature ».
6. Rép. Min. n° 8573, *J.O Sénat Q*, 30 avril 2009, p. 1216.
7. Rép. Min. n° 11245, *J.O Sénat*, 6 mai 2004, p. 980.
8. CE, 23 juill. 1993, n° 125331, « époux Schafer », *JurisData* n° 1993-044636.
9. CE, avis, 7 juillet 2004, n° 266478, « Herlemann et a. », *JurisData* n° 2004-067150

RÉFÉRENCES

- Bouché, N. 2006 Remédier plutôt que démolir, Indignité de l'insalubrité, *Diagonal* n° 172, (2/2006) : 41.
- Conseil d'État, 1991 De la sécurité juridique, Rapport public 1991, *Études et documents du Conseil d'État*, n° 43. Paris : La documentation Française, 32 et suiv.
- Cornu, G. 2005 *Vocabulaire juridique*. Paris : Presses Universitaires de France (Quadrige).
- Duguit, L. 1927-1930 *Traité de droit constitutionnel*, Tome III *La théorie générale du droit*, 3^{ème} édition. Paris : E. de Boccard.
- Février, J.-M. 1998 Remarque sur la notion de norme permissive, *Recueil Dalloz* : 271.
- Kelsen, H. 1999 *Théorie pure du droit*. Paris, Bruxelles : Bruylant, L.G.D.J (la pensée juridique). Traduit par C. Eisenmann.
- Luchaire, F. 1980 *Le Conseil constitutionnel*. Paris : Economica.
- Molfessis, N. 1999 La distinction du normatif et du non-normatif, *Revue Trimestrielle de Droit Civil* 1999 : 729.
- Naudet, J.-Y. 2000 *Économie politique*, 4^{ème} édition. Aix-en-Provence : Presses Universitaires d'Aix-Marseille.

RÉSUMÉ

Normalisation de l'habitat : entre protection des occupants et uniformisation des modes d'habiter. La norme, dans son acception générale se définit, selon les lexiques juridiques, comme l'équivalent de « règle de droit » et évoque la force obligatoire attachée à une règle de conduite. Il est donc admis qu'une norme commande ou permet une conduite qu'elle détermine positivement ou négativement. Notre système juridique connaît depuis une vingtaine d'années un important mouvement de normalisation des grands secteurs du droit que nombre de juristes qualifient « d'inflation législative ». L'habitat n'échappe pas à cette tendance. Il existe ainsi une multitude de normes en ce domaine, et les répertoires s'avèrent une mission quasi impossible. En revanche, il peut être intéressant de rechercher quelle peut être la finalité de l'action publique à travers ce mouvement de normalisation. En effet, l'histoire de la codification moderne montre que l'essentiel de la réglementation en matière d'habitat est inscrit dans deux codes : celui de la construction et de l'habitation et celui de l'urbanisme. Cette différenciation n'est pas le fruit du hasard et on peut constater que certaines dispositions tendent à protéger l'occupant des lieux alors que d'autres ont vocation à définir ce que doit être le mode d'habiter. De plus, la question se pose de savoir si le droit de propriété, traditionnellement présenté comme un droit absolu dans notre pays, permet à son titulaire d'implanter librement le mode d'habitat qu'il désire. Ainsi, l'objectif de cette analyse est de tenter de mettre en évidence les enjeux de la « normalisation » de l'habitat menée par les pouvoirs publics à travers la finalité poursuivie par certaines réglementations en matière d'habitat.

ABSTRACT

Normalization of the habitat : between protection of the occupants and standardization of ways of occupying. Standard, in its general meaning is defined, according to legal glossaries, as a “legal rule” and refers to the binding effect attached to a rule of conduct. It is thus admitted that a standard orders or allows a behavior determined positively or negatively. Our legal system knows since about twenty years an important movement of normalization of many law fields, qualified by many jurists of “legislative inflation “. The housing environment does not escape this trend. There is so many standards in this domain, and to list them turns out an almost impossible task. On the other hand, it can be interesting to ask about the purpose of public action through this movement of normalization. Indeed, modern codification history shows that the main part of the housing environment regulations is registered in two codes : the construction and the house one and the town planning one. This differentiation is not due to hazard and it is worth noticing certain measures tend to protect the occupant of living place while others have vocation to define the way of living in. Furthermore, the question arises to know if property right, traditionally considered as an absolute right in our country, allows his holder to choose freely the way of living in. So, the objective of this analysis is to tend to bring to light the stakes in the “normalization” of the housing environment led by public authorities through the purpose of certain rules in housing environment.

MOTS CLÉS

Norme, habitat, protection des occupants, modes d'habiter, habitat indigne, propriété

KEYWORDS

Standard, housing environment, protection of the occupants, ways of occupying, shameful housing environment, property