Juillet 2018

Guide d'évaluation

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Que vous soyez propriétaire ou locataire

Quelques éléments de réponse

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
www.ecologique-solidaire.gouv.fr

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Tout logement loué doit être décent

Aujourd'hui, tout logement occupé par un locataire ou un sous-locataire pour son habitation principale doit être conforme à des caractéristiques de décence*.

4 principes permettent d'évaluer la conformité aux caractéristiques de décence :

- le logement ne présente pas de risques manifestes pour **la sécurité physique** des occupants
- le logement ne présente pas de risques manifestes pour la **santé** des occupants
- le logement ne présente pas de défauts manifestes de **performance énergétique**
- il doit être pourvu des **équipements habituels** permettant d'habiter normalement le logement

Le caractère manifeste des risques et des défauts signifie qu'ils sont visibles et détectables par toute personne à l'occasion d'une visite attentive, **sans l'aide d'un professionnel**. Dans certains cas, seuls des signes laissant supposer l'existence d'un risque ou d'un défaut pourront être établis.
Si vous le souhaitez, vous pouvez faire appel à un professionnel pour vérifier et confirmer ou non la présence du risque ou du défaut.

La vérification de la conformité du logement loué ou sous-loué aux caractéristiques de décence peut intervenir **à tout moment de la location :**

- au moment de l'entrée dans les lieux, lors de la signature du bail et de l'état des lieux ;
- en cours de bail, lorsque le locataire habite déjà dans le logement.

En tant que locataire ou propriétaire bailleur, vous souhaitez vérifier que le logement que vous occupez ou que vous donnez en location respecte les caractéristiques de décence.

Ce guide a pour but de vous aider à évaluer votre logement et à repérer quelques situations qui ne répondent pas aux exigences fixées.

Il ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier.

* Celles-ci sont définies par deux textes :
- l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 187 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;
- son décret d'application n° 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié, dans sa version en vigueur au 1er juillet 2018.
(se reporter aux pages 18 et 21)

Comment utiliser ce guide ?

Visitez votre logement en 3 étapes

- l'immeuble et **l'accès au logement**
- le **logement dans sa globalité**
- les **différentes pièces du logement** selon leur usage

Chaque fiche comporte une liste non exhaustive de points à observer.

Si, à l'aide des illustrations, vous repérez un ou plusieurs signes de non conformité aux caractéristiques du logement décent, cochez la ou les cases correspondantes, face à la liste.

Locataire, propriétaire bailleur, faites une première analyse de la décence de votre logement

À la fin de la visite d'évaluation, notez des signes de non-décence que vous avez repérés et reportez-vous au décret qui définit toutes les caractéristiques du logement décent.

À la fin de ce guide, vous trouverez les démarches et les recours à entreprendre, ainsi que les adresses et les contacts utiles.

L'accès au logement

Avant d'entrer dans le logement, observez ses accès.

Extraits du décret concernant l'accès du logement

Art. 2 - al. 1 : « Il (le logement) assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. »

Art. 2 - al. 3 : « Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage. »

Art. 2 - al. 5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz […] sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. »

Art. 3 - al. 6 : « Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès… »

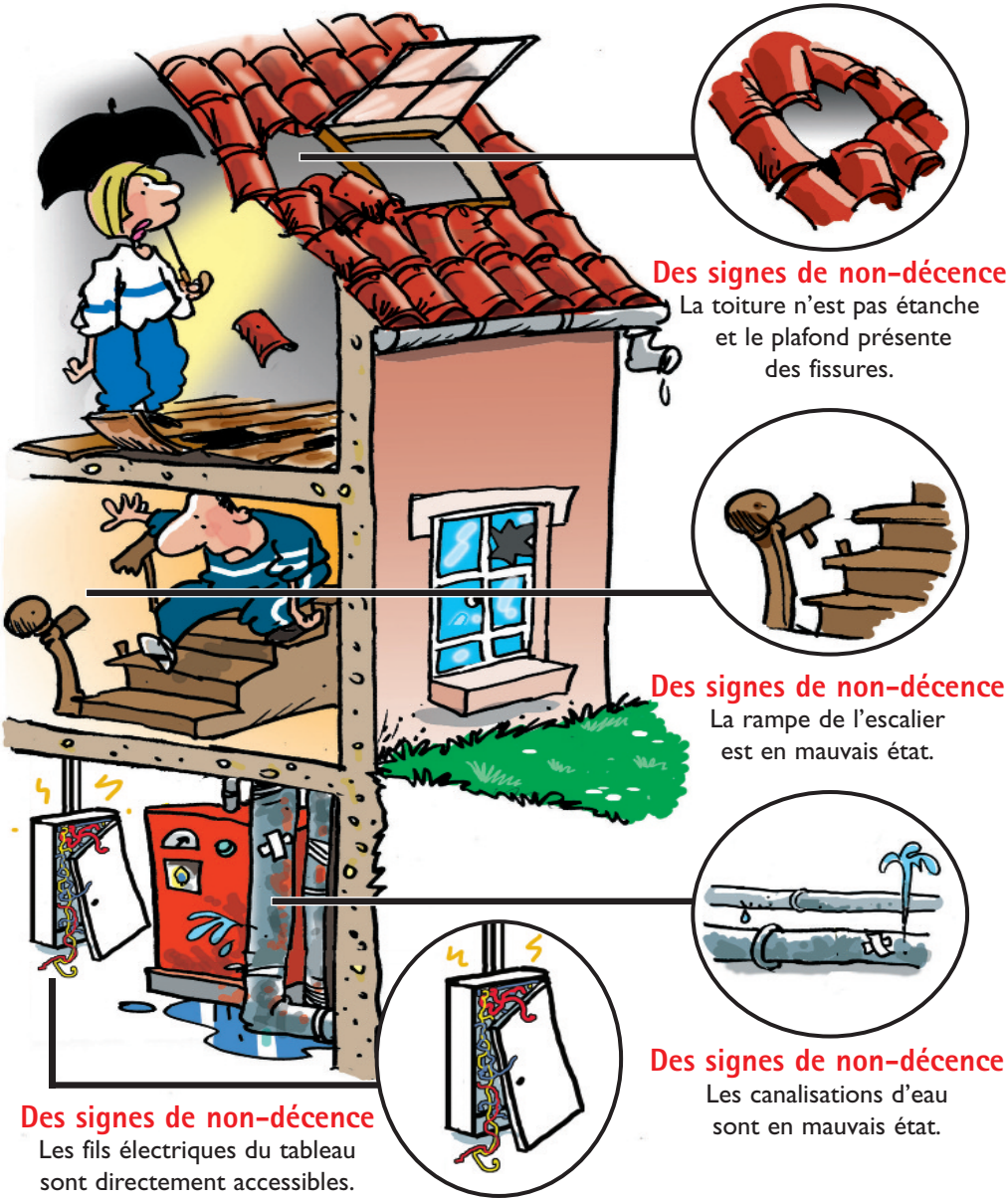
* « Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements. »

Quelques signes de non-décence

- **Les sols sont abîmés (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **La toiture n'est pas étanche** ☐
- **Les escaliers sont en mauvais état** ☐
- **Les garde-corps sont en mauvais état** ☐
- **Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau et à l'air** ☐
- **Les fils électriques sont directement accessibles** ☐
- **L'éclairage est défectueux** ☐
- **Les canalisations de gaz paraissent abîmées** ☐
- **Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau *** ☐

L'accès au logement

L'accès d'un logement décent est en bon état d'entretien et de solidité.



Le logement dans sa globalité

Observez le logement dans sa globalité.

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art. 2 - al. 1 : « Il (le logement) assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. »

Art. 2 - al. 3 : « Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage. »

Art. 2 - al. 4 : « La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires. »

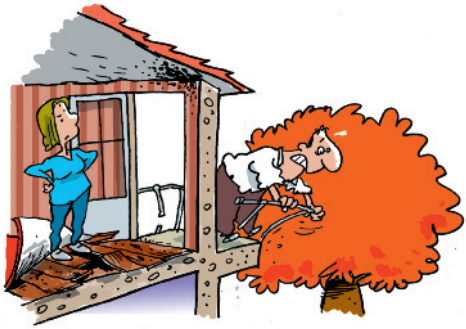
Art. 2 - al. 6 : « Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

Quelques signes de non-décence

- **Les sols sont abimés (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les escaliers sont en mauvais état** ☐
- **Les garde-corps sont en mauvais état** ☐
- **Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures** ☐
- **Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds contenant de l'amiante** ☐
- **Présence d'infiltrations ou remontées d'eau *** ☐

* « Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements. »

Le logement dans sa globalité



Des signes de non-décence

La **structure du logement** : le plafond et le sol sont abîmés. Le garde-corps est détérioré.

Des signes de non-décence

L'**humidité** et ses éventuelles causes : un toit ou une fenêtre non étanche, infiltration d'eau par le sol…

Le gros œuvre d'un logement décent doit être en bon état d'entretien et de solidité.

Le plomb

Certaines peintures anciennes contenant du plomb présentent un danger lorsqu'elles sont dégradées. En cas de doute, **le diagnostic d'un expert est nécessaire**.

L'amiante

Le diagnostic d'un expert a pu être réalisé dans le logement ou les parties communes.

ATTENTION :
L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence ! N'obstruez pas les ventilations et pensez à aérer !

Le logement dans sa globalité

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art. 2 - al. 4 : « La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires. »

Art. 2 - al. 5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. »

Art. 3 : « Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : »

Art. 3 - al. 1 : « Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. »

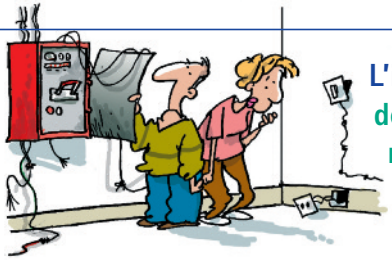
Art. 3 - al. 6 : « Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. »

Quelques signes de non-décence

- **L'installation électrique ne fonctionne pas bien** ☐
- **L'installation électrique ne permet pas le bon fonctionnement des appareils ménagers courants** ☐
- **Le système de chauffage n'est pas adapté** ☐

* « Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le permettent. »

Le logement dans sa globalité



L'installation électrique et le mode de chauffage doivent être adaptés, de puissance suffisante, et ne pas présenter un danger pour les occupants. Le diagnostic d'un expert a pu être réalisé sur l'installation électrique ou sur l'installation gaz du logement.

L'électricité

Des signes de non-décence

L' **installation électrique** : l'installation est mal entretenue, les fils électriques du tableau sont directement accessibles ou les prises et interrupteurs abîmés.

Le chauffage

Des signes de décence

- **mode de chauffage électrique**
  Il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs…).
- **mode de chauffage à combustion**
  Il faut une arrivée d'air + une évacuation + un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie + les appareils de chauffage (radiateurs,…).
- **un chauffage central à eau chaude**
  Il faut des corps de chauffe (radiateurs…) dans le logement.

Les risques pour les occupants

L'électrocution

Une prise électrique abîmée peut se détériorer et faire passer le courant électrique.

L'intoxication

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques, en particulier du monoxyde de carbone.

L'explosion

Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.

Le logement dans sa globalité

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art.2 - al. 2 : « Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites.
Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.
Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres.
Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer. »

Art. 2 - al. 6 : « Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

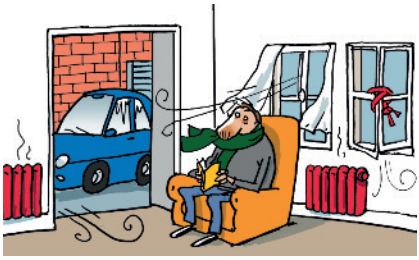
Art. 3 - al. 1 : « Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. »

* Les dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.
** Cave - cellier - garage - comble.

Quelques signes de non-décence

- **La cheminée n'est pas munie de trappe*** ☐
- **Le système de chauffage ne fonctionne pas correctement*** ☐
- **Une ou plusieurs portes ou fenêtres donnant sur l'extérieur ne se ferment pas correctement*** ☐
- **Une ou plusieurs portes ou fenêtres donnant sur l'extérieur présentent d'importants jours une fois fermées*** ☐
- **Les grilles de ventilation sont condamnées** ☐
- **Le système de ventilation, lorsqu'il existe, ne fonctionne pas correctement** ☐
- **Une ouverture donnant sur un local annexe** non chauffé ne dispose pas de porte ou de fenêtre** ☐

Le logement dans sa globalité



Un logement décent ne présente pas de défauts manifestes de performance énergétique

Les ouvertures

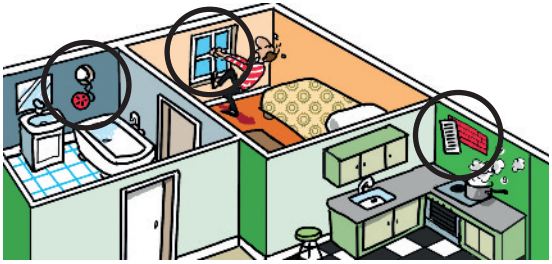
Des signes de non-décence

- **Les portes et les fenêtres** donnant sur l'extérieur ne se ferment pas ou laissent passer l'air une fois fermées.
- Il n'y a pas de **porte ou fenêtre** entre le local annexe non chauffé et les pièces d'habitation.

L'aération et ventilation

Des signes de non-décence

- Les **grilles d'aération** sont condamnées.
- Le logement ne peut pas être aéré correctement.
- Les éventuels dispositifs de **ventilation mécanique** ne fonctionnent pas correctement.



Les murs extérieurs

Des signes de non-décence

- Les murs extérieurs ont des trous ou des fissures qui laissent passer l'air.

Les conséquences pour les occupants

Consommation excessive

- Trop d'air chauffé s'échappe et augmente la facture de chauffage.
- Trop d'humidité nécessite de chauffer davantage pour sécher les murs.

Le chauffage

Des signes de non-décence

- Les **cheminées** ne sont pas munies de trappes.

Les pièces principales

Le salon, la salle à manger, les chambres

Extraits du décret concernant les pièces principales

Art. 2 - al. 5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. »

Art. 2 - al. 7 : « Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Art. 3 : « Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : »

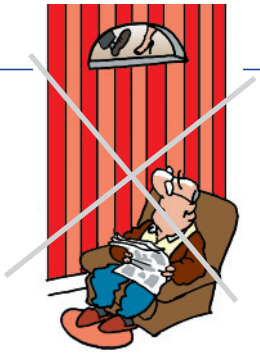
Art. 3 - al. 6 : « Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. »

Art. 4 : « Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.
La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Quelques signes de non-décence

- **L'éclairement naturel est insuffisant** ☐
- **Dans chaque pièce, aucune fenêtre ne s'ouvre sur l'extérieur** ☐
- **Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐
- **Aucune pièce n'a un volume ou une surface suffisante** ☐

Les pièces principales



Le salon, la salle à manger et les chambres d'un logement décent doivent remplir les conditions suivantes :

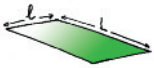
- **Il faut au moins une fenêtre par pièce qui s'ouvre sur l'extérieur.**

Des signes de non-décence

Une pièce sans éclairement naturel ou sans ouvrant n'est pas conforme aux caractéristiques de décence.

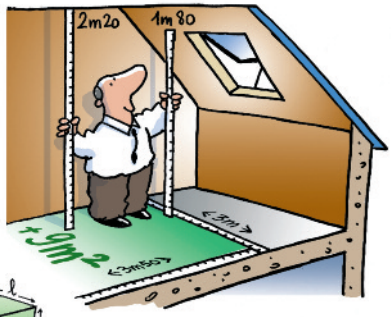
- **Il faut au moins une prise ou un éclairage dans chaque pièce.**

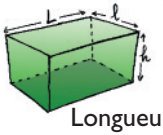
- **Au moins une pièce doit avoir une superficie de 9 m² avec une hauteur sous plafond de 2,2 m ou un volume de 20 m³ calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 m.**



Calcul surface

Longueur (L) x largeur (l)





Calcul volume

Longueur (L) x largeur (l) x hauteur (h)

La cuisine (ou coin cuisine)

Extraits du décret concernant la cuisine

Art. 2 - al. 5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. »

Art. 3 : « Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : »

Art. 3 - al. 2 : « Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires. »

Art. 3 - al. 3 : « Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. »

Art. 3 - al. 4 : « Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées. »

Art. 3 - al. 6 : « Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. »

Quelques signes de non-décence

- **Il n'y a pas d'évier** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées** ☐
- **La pression ou le débit de l'eau est insuffisant** ☐
- **Il n'y a pas d'alimentation en eau potable** ☐
- **Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude *** ☐
- **L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐

* Les dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.

La cuisine (ou coin cuisine)

La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent comporte les points suivants :

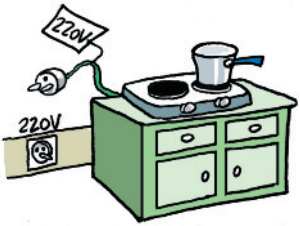
- **La cuisine doit comporter : un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.**

Signe de non-décence
Absence d'eau chaude ou manque de pression et de siphon.

- **Il faut une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.**

- **Signes de décence**

  - **mode de cuisson électrique**
    Il faut une prise de courant adaptée à la puissance d'une plaque chauffante, celle-ci pouvant être fournie par le locataire.



  - **mode de cuisson gaz**
    Le local doit être ventilé. Exemples : deux bouches d'aération (entrée, sortie) ou une bouche de sortie + entrées d'air dans les pièces principales.

Signe de non-décence
Le chauffe-eau présente un signe de corrosion et/ou l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.

La salle d'eau, les w.-c.

Extraits du décret concernant les sanitaires

Art. 2 - al. 5 : « Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. »

Art. 3 : « Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : »

Art. 3 - al. 2 : « Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires. »

Art. 3 - al. 3 : « Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon. »

Art. 3 - al. 5 : « Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. »

Quelques signes de non-décence pour les logements de plus d'une pièce

- **Il n'y a ni douche, ni baignoire** ☐
- **L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité** ☐

Quelques signes de non-décence pour tous les logements

- **Il n'y a pas de porte entre les w.-c. et la cuisine ou le coin repas** ☐
- **La pression ou le débit de l'eau est insuffisant** ☐
- **Il n'y a pas d'eau chaude*** ☐
- **Il n'y a pas de siphon** ☐
- **L'évacuation est défectueuse** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐

* Les dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.

La salle d'eau, les w.-c.

L'installation sanitaire doit être adaptée au logement d'une ou plusieurs pièces.

- **La salle d'eau dans un logement décent de plus d'une pièce comporte : de l'eau chaude et froide avec pression suffisante, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage suffisant. Les sanitaires sont séparés de la pièce principale, permettant ainsi l'intimité.**

Signe de non-décence
L'absence d'équipement pour la toilette corporelle avec son évacuation par siphon.

Signe de non-décence
L'éclairage dans la salle d'eau est mal protégé et augmente le risque d'électrocution.

CAS PARTICULIER

le logement d'une pièce

Signes de décence

- **Les w.-c. peuvent être situés à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessibles et dans le même bâtiment.**

- **La douche ou la baignoire ne sont pas obligatoires, le lavabo n'est pas obligatoire s'il existe un point d'eau (coin cuisine).**

Signe de non-décence
Les w.-c. doivent être à l'intérieur du bâtiment et en aucun cas à l'extérieur.

Décret relatif au logement décent

Extrait des articles du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dans sa version consolidée au 1er juillet 2018

Article 1

Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairement naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Article 3

Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

→ 21

Nom de l'occupant :
Adresse :

Les signes de non-décence repérés

Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret définit toutes les caractéristiques du logement décent.

L'immeuble et l'accès au logement

- **Les sols sont abîmés (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **La toiture n'est pas étanche** ☐
- **Les escaliers sont en mauvais état** ☐
- **Les garde-corps sont en mauvais état** ☐
- **Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau et à l'air** ☐
- **Les fils électriques sont directement accessibles** ☐
- **L'éclairage est défectueux** ☐
- **Les canalisations de gaz paraissent abîmées** ☐
- **Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau** ☐

* Les dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.
** Cave - cellier - garage - comble

Le logement dans sa globalité

- **Les sols sont abîmés (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Les escaliers sont en mauvais état** ☐
- **Les garde-corps sont en mauvais état** ☐
- **Présence de plomb dans les peintures** ☐
- **Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds contenant de l'amiante** ☐
- **Présence d'infiltrations ou de remontées d'eau** ☐
- **L'installation électrique ne fonctionne pas bien** ☐
- **L'installation électrique ne permet pas le bon fonctionnement des appareils ménagers courants** ☐
- **Le système de chauffage n'est pas adapté** ☐
  - **La cheminée n'est pas munie de trappe*** ☐
  - **La chaudière ne fonctionne pas correctement*** ☐
  - **Une ou plusieurs portes ou fenêtres donnant sur l'extérieur ne se ferment pas correctement*** ☐
  - **Une ou plusieurs portes ou fenêtres donnant sur l'extérieur présentent d'importants jours une fois fermées*** ☐
  - **Les grilles d'aération sont condamnées** ☐
  - **Le système de ventilation, lorsqu'il existe, ne fonctionne pas correctement** ☐
  - **Une ouverture donnant sur un local annexe** non chauffé ne dispose pas de porte ou de fenêtre** ☐

Nom de l'occupant :
Adresse :

Les signes de non-décence repérés (suite)

Attention : cette liste n'est pas exhaustive. Seul le décret définit toutes les caractéristiques du logement décent.

Les pièces principales

- **L'éclairement naturel est insuffisant** ☐
- **Dans chaque pièce, aucune fenêtre ne s'ouvre sur l'extérieur** ☐
- **Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐
- **Aucune pièce n'a un volume ou une surface suffisante** ☐

La cuisine

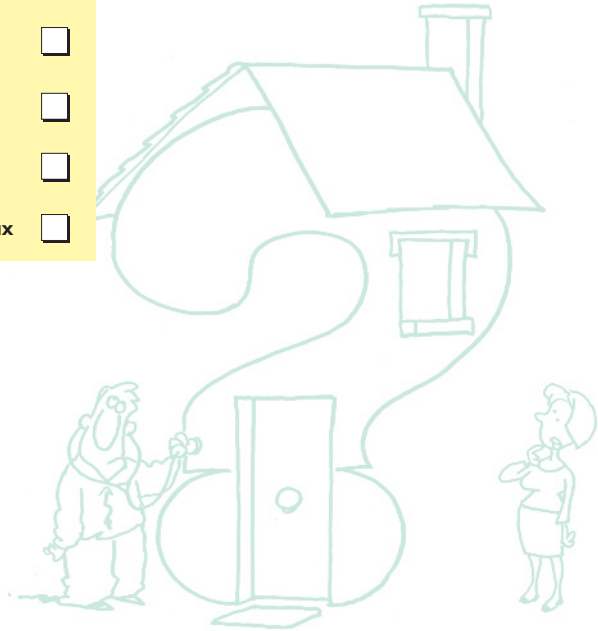
- **Il n'y a pas d'évier** ☐
- **Les plafonds présentent des fissures (sauf défauts superficiels)** ☐
- **Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées** ☐
- **La pression ou le débit de l'eau est insuffisant** ☐
- **Il n'y a pas d'alimentation en eau potable** ☐
- **Il n'y a pas d'alimentation en eau chaude*** ☐
- **L'aménagement ne permet pas de recevoir un appareil de cuisson** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐

L'installation sanitaire pour les logements de plus d'une pièce

- **Il n'y a ni douche ni baignoire** ☐
- **L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité** ☐

L'installation sanitaire pour tous les logements

- **Il n'y a pas de porte entre les w.-c. et la cuisine ou le coin repas** ☐
- **La pression ou le débit de l'eau est insuffisant** ☐
- **Il n'y a pas d'eau chaude*** ☐
- **Il n'y a pas de siphon** ☐
- **L'évacuation est défectueuse** ☐
- **L'éclairage électrique est défectueux** ☐



* Les dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.

Décret relatif au logement décent

Extrait des articles du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 dans sa version consolidée au 1er juillet 2018

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.
Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Article 4

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.
La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.
Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

Article 6bis

Le présent décret s'applique à Mayotte, avec, jusqu'au 31 décembre 2019, les adaptations suivantes:

1° Le 4 de l'article 2 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé: " 4. Il est équipé d'un coffret électrique de répartition, relié à une prise de terre normalisée et sécurisé par un disjoncteur différentiel. ";

2° Le 3 de l'article 3 est complété par la phrase suivante:

"Elles sont raccordées à un système d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou, à défaut, à un système d'assainissement individuel comprenant une fosse septique et un puisard d'infiltration. ";

3° Au 4 de l'article 3, les mots: " Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à " sont remplacés par les mots: " Une cuisine ou un coin cuisine, s'il existe, doit être aménagé de manière à ";

4° Aux 5 de l'article 3, les mots: " Une installation sanitaire intérieure au logement " sont remplacés par les mots: " Une installation sanitaire ", les mots: " alimenté en eau chaude et froide " sont remplacés par les mots: " alimenté en eau " et les mots: " à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible. " sont remplacés par les mots: " à condition que ce w.-c. soit facilement accessible. "

DEMARCHES ET RECOURS

Vous pouvez utiliser la grille p. 19 et p. 20 pour faire la synthèse de vos premières observations.

Reportez-vous également au texte du décret p. 18 et p. 21 qui définit toutes les caractéristiques du logement décent.

Allocataire ou pas, en tant que locataire vous pouvez engager

- une démarche (formalisée) auprès de votre propriétaire ;
- un recours auprès de la commission de conciliation de votre département ;
- un recours auprès du tribunal d'instance.

Dans le cas où vous percevez une allocation de logement

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est une condition pour bénéficier de l'allocation de logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) ou la Caisse de Mutualité Sociale Agricole (CMSA).

Vous pouvez saisir les services des organismes payeurs (CAF ou CMSA) afin de faire vérifier sur place la conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Si le logement fait l'objet d'un **constat de non-décence**, alors :

L'organisme payeur (CAF ou CMSA)

Informe le bailleur, recueille ses observations et, sauf si les désordres sont le fait du locataire, lui demande de procéder aux travaux. L'organisme payeur conserve l'allocation de logement pendant un délai (maximal) de 18 mois.

Le locataire

Doit continuer à payer son loyer diminué du montant de l'allocation de logement.

Exemple : pour un loyer de 500 euros, avec une allocation de logement de 200 euros, (conservée par l'organisme payeur), le locataire devra continuer à payer son loyer de 300 euros (loyer résiduel).

Le bailleur

Exécute les travaux dans un délai de 18 mois et informe l'organisme payeur. Le bailleur perçoit le montant intégral de l'allocation de logement conservé lorsque le logement a été rendu décent et après contrôle.
Dans le cas contraire, il perd le montant de l'allocation logement conservé.

DEMARCHES ET RECOURS

Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?

En tant que locataire

Vous devez signaler au propriétaire de manière écrite les points de non-décence constatés dans le logement et lui demander d'y remédier.

Plusieurs cas sont possibles :

Votre propriétaire accepte de réaliser les travaux

Faites préciser par écrit (lettre recommandée avec accusé de réception) la nature des travaux prévus et leur délai de réalisation.

Pour la réalisation des travaux, vous devez permettre l'accès de votre logement.

Votre propriétaire conteste et refuse de réaliser des travaux

Vous devez le mettre en demeure (lettre recommandée avec accusé de réception) de les réaliser.

Sans réponse de votre propriétaire dans les deux mois, vous pouvez saisir la commission de conciliation de votre département, afin de rechercher un accord amiable. Vous pouvez demander en justice (tribunal d'instance) la réalisation des travaux par votre propriétaire.

Vous pouvez vous faire représenter dans vos démarches en justice par une association* et obtenir, suivant vos ressources, l'aide juridictionnelle pour faire la demande devant le tribunal, vous faire représenter par un avocat et payer les frais de l'expertise judiciaire.

Consultez la liste des adresses et contacts sur vos démarches et vos droits au dos de cette brochure.

En tant que propriétaire bailleur

Vous réalisez les travaux de mise en décence avant de mettre le logement en location ou vous devez réaliser les travaux en cours de location : vous pouvez vous adresser à des professionnels et bénéficier d'aides à la réhabilitation. Consultez la liste des adresses et contacts pour la réalisation des travaux au dos de cette brochure, notamment celle de l'Anah.

Vous informez le locataire de la nature, des modalités et des délais des travaux par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire est tenu de permettre l'accès au logement et la réalisation des travaux.

* Conformément aux dispositions de l'article 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Adresses et contacts utiles

Concernant vos droits :

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement - ADIL

Pour obtenir :

- des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement
- les coordonnées de la Commission de Conciliation (CDC) de votre département
- les coordonnées du tribunal d'instance compétent

Trouvez l'ADIL proche de chez vous sur :
www.anil.org

Caisse d'Allocations Familiales - CAF

www.caf.fr

Caisse de Mutualité Sociale Agricole - CMSA

www.msa.fr

Pour bénéficier d'aides en faveur de la famille, du logement et de la lutte contre la précarité.

Concernant les travaux :

Agence Nationale de l'Habitat - Anah

Pour obtenir des informations sur l'accompagnement technique et financier permettant aux propriétaires de réaliser des travaux dans l'habitat privé
www.anah.fr

ou auprès de chaque

Direction Départementale de Territoires (et de la Mer) - DDT ou DDTM

via le site de la préfecture de votre département

Pour connaître la réglementation et vos obligations,
ainsi que les aides accordées par l'État,
www.ecologique-solidaire.gouv.fr
www.cohesion-territoires.gouv.fr

Ministère de la Transition écologique et solidaire
Ministère de la Cohésion des territoires

Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction de la qualité et du développement durable dans la construction

Tour Séquoïa
92055 La Défense cédex
Tél. 01 40 81 21 22

www.ecologique-solidaire.gouv.fr – www.cohesion-territoires.gouv.fr

Ce guide des ministères en charge de la construction a été élaboré avec la collaboration de l'Anah, de l'ANIL, de la Dihal et des fédérations SOliHA Solidaires pour l'habitat et Urbanis.

© Foka Kampinga-Pettenati : 01 47 45 42 59 - Dessins : Deligne