

Qu'est-ce qu'un logement décent ?



Que
vous soyez
propriétaire
ou locataire

Quelques
éléments de
réponse ...



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*.

3 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 ;
- ▶ il doit être pourvu des **équipements habituels** permettant d'habiter normalement le logement.

Le caractère manifeste des risques 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 pourront être établis.

Si vous le souhaitez, vous pouvez faire appel à un professionnel pour vérifier et confirmer ou non la présence du risque.

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.

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 :

A 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.

A la fin de ce guide, vous trouverez les démarches et les recours à entreprendre, ainsi que les adresses et 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.2 : « 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 : « Les réseaux 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 exemples de non-décence

- ▶ **Les sols ne sont pas solides**
- ▶ **Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux**
- ▶ **La toiture n'est pas étanche**
- ▶ **Les escaliers sont dangereux**
- ▶ **Les garde-corps sont descellés**
- ▶ **Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau**
- ▶ **Les fils électriques sont dénudés**
- ▶ **L'éclairage est défectueux**
- ▶ **Les canalisations de gaz sont détériorées**
- ▶ **Présence d'infiltrations ou remontées d'eau ***

L'accès au logement

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



Des signes de non-décence

La toiture n'est pas étanche et le plafond présente un risque de chute de matériaux.



Des signes de non-décence

La rampe de l'escalier est détériorée.



Des signes de non-décence

Les canalisations d'eau et de gaz sont en mauvais état.

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.2 : « 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.3 : « 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 dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements. »

Quelques exemples de non-décente

- ▶ **Les sols ne sont pas solides**
- ▶ **Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux**
- ▶ **Les escaliers sont dangereux**
- ▶ **Les garde-corps sont descellés**
- ▶ **Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures**
- ▶ **Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés 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 ...

L'**humidité par condensation** n'est pas obligatoirement un signe de non-décence !
Vérifiez que la ventilation est assurée.

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.



Le logement dans sa globalité

Extraits du décret concernant les observations générales du logement

Art.2 - al.3 : « 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.4 : « 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 exemples de non-décence

▶ **L'installation électrique est dangereuse**

▶ **L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants**

▶ **L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée**

* « 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.

Les risques pour les occupants



► L'électricité

Des signes de non-décence

L'installation électrique : l'installation est mal entretenue, les fils électriques dénudés ou les prises et interrupteurs détériorés.



L'électrocution

Une prise électrique détériorée fait passer le courant électrique.



► 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 individuel



L'intoxication

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques.



L'explosion

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

Les pièces principales

Le salon, la salle à manger, les chambres

Extraits du décret concernant les pièces principales

Art.2 - al.4 : « 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. »

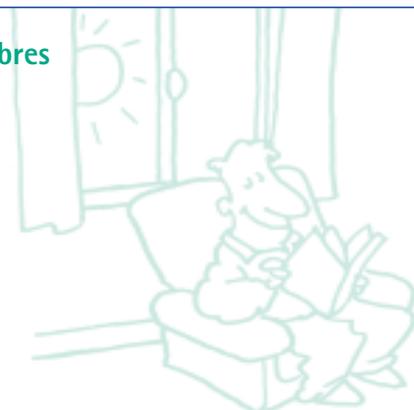
Art.2 - al.6 : « Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

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.

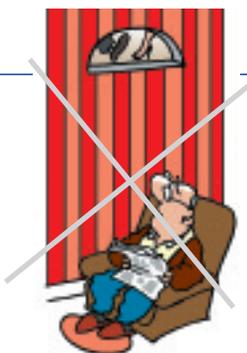
La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. »



Quelques exemples de non-décence

- ▶ **L'éclairage naturel est insuffisant**
- ▶ **Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur**
- ▶ **Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant**
- ▶ **L'éclairage électrique est défectueux**
- ▶ **Aucune pièce principale 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 éclairage naturel ou non-ouvrant n'est pas conforme aux normes de décence.

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

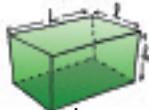
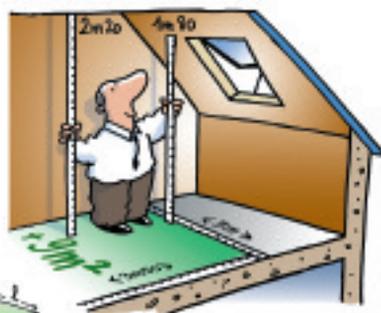


- ▶ Au moins une pièce principale doit avoir une superficie de 9 m^2 avec une hauteur sous plafond de $2,2 \text{ m}$ ou un volume de 20 m^3 calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à $1,80 \text{ m}$.



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.4 : « 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 exemples de non-décence

- ▶ Il n'y a pas d'évier
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- ▶ La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- ▶ 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

* Sauf DOM

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.
- ▶ 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

Absence d'eau chaude et manque de pression et de siphon.



Signe de non-décence

Le chauffe-eau présente un danger de fuites de gaz et/ou l'évacuation des gaz brûlés est insuffisante.

La salle d'eau, les WC

Extraits du décret concernant les sanitaires

Art.2 - al.4 : « 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 exemples de non-décence

- ▶ **Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine**
- ▶ **L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)**
- ▶ **La pression et le débit de l'eau sont insuffisants**
- ▶ **Il n'y a pas d'eau chaude ***
- ▶ **Il n'y a pas de siphon**
- ▶ **L'évacuation est défectueuse**
- ▶ **L'éclairage électrique est défectueux**

* Sauf DOM



La salle d'eau, les WC

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 n'est pas protégé et présente un risque d'électrocution.

CAS PARTICULIER

- ▶ le logement d'une pièce
Signes de décence
- ▶ Les WC peuvent être situés à l'extérieur du logement mais doivent être facilement accessible 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 WC doivent être à l'intérieur du bâtiment et en aucun cas à l'extérieur.

DEMARCHES ET RECOURS

Vous pouvez utiliser la grille p.17 pour faire la synthèse de vos premières observations.

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

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

Les services des organismes payeurs peuvent faire vérifier sur place la conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Si les résultats de la vérification conduisent à constater la **non conformité du logement**, alors :

► **Le locataire**

peut continuer à bénéficier d'une aide au logement s'il démontre aux organismes payeurs (CAF ou CMSA) qu'il a fait une demande écrite à son propriétaire de réaliser les travaux de mise en conformité.

► **Le bailleur**

ne percevra plus l'aide au logement qui lui était versée en tiers payant.

Nom de l'occupant :

Adresse :

Les signes de non-décence repérés

L'immeuble et l'accès au logement

- ▶ Les sols ne sont pas solides
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ La toiture n'est pas étanche
- ▶ Les escaliers sont dangereux
- ▶ Les garde-corps sont descellés
- ▶ Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- ▶ Les fils électriques sont dénudés
- ▶ L'éclairage est défectueux
- ▶ Les canalisations de gaz sont détériorées
- ▶ Présence d'infiltrations ou remontées d'eau

Le logement dans sa globalité

- ▶ Les sols ne sont pas solides
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ Les escaliers sont dangereux
- ▶ Les garde-corps sont descellés
- ▶ Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures
- ▶ Présence de flocage, calorifugeage ou faux-plafonds dégradés contenant de l'amiante
- ▶ Présence d'infiltrations ou remontées d'eau
- ▶ L'installation électrique est dangereuse
- ▶ L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- ▶ L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée

Les pièces principales

- ▶ L'éclairage naturel est insuffisant
- ▶ Les fenêtres ne s'ouvrent pas sur l'extérieur
- ▶ Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant
- ▶ L'éclairage électrique est défectueux
- ▶ Aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante

La cuisine

- ▶ Il n'y a pas d'évier
- ▶ Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- ▶ Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- ▶ La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- ▶ 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

- ▶ Il n'y a pas de séparation entre les WC et la cuisine
- ▶ L'aménagement de la douche ou de la baignoire ne permet pas l'intimité (pour les logements de plus d'une pièce)
- ▶ La pression et le débit de l'eau sont insuffisants
- ▶ Il n'y a pas d'eau chaude
- ▶ Il n'y a pas de siphon
- ▶ L'évacuation est défectueuse
- ▶ L'éclairage électrique est défectueux

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



DEMARCHES ET RECOURS

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

► En tant que locataire

Contactez votre propriétaire pour **l'informer par écrit** des signes de non conformité de votre logement aux caractéristiques de décence.

Plusieurs cas sont possibles :

► Vous et votre propriétaire vous mettez d'accord sur les points de non conformité.

Faites préciser par lettre recommandée avec accusé de réception les travaux de mise en conformité du logement que votre propriétaire s'engage à effectuer, ainsi que leurs délais de réalisation.

► Votre propriétaire conteste et refuse de réaliser des travaux.

Vous devez le mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation en vous adressant à la DDE de votre département, afin de rechercher un accord amiable, ou vous pouvez demander en justice la réalisation des travaux aux frais de votre propriétaire.

Si le propriétaire ne réalise pas les tra-

voux ordonnés en justice, le juge peut décider de réduire le loyer, ou en suspendre le versement jusqu'à l'exécution des travaux.

Vous pouvez vous faire représenter dans vos démarches en justice par une association agréée.

Vous pouvez aussi obtenir suivant vos ressources l'aide juridictionnelle pour introduire la demande devant le tribunal, vous faire représenter par un avocat et payer un expert.

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

► En tant que propriétaire bailleur

Vous souhaitez réaliser les travaux de mise en conformité aux caractéristiques de 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.

Adresses et contacts utiles

Concernant vos droits :

Agence Départementale pour l'Information sur le Logement (ADIL) / Centre d'Information sur l'Habitat

Pour obtenir des conseils sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement,
www.anil.org
ou pour obtenir la liste des ADIL :
tél. : 01 42 02 65 95

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 pour l'Habitat (ANAH)

Pour obtenir des subventions afin d'améliorer le confort dans l'habitat privé,
www.anah.fr
ou voir auprès de chaque DDE.

Direction Départementale de l'Équipement (DDE)

Pour connaître la réglementation et vos obligations, ainsi que les aides accordées par l'État,
www.logement.gouv.fr
ou

3615 infologement (0,20€ la minute)

Ce guide du ministère du Logement et de la Ville a été élaboré avec la collaboration de la Fédération nationale des centres PACT ARIM.