



**Direction de l'Intégration\* Emploi/Logement**  
**Service : Logement/Reloref**

Rédactrice : Justine De Schepper  
Approbateur : Etienne Antelme  
Date : 15/06/2009



\* Avec le soutien du Ministère de l'immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, du Fonds Européen pour les Réfugiés, du Ministère du Travail, des Relations sociales, de la Famille, de la Solidarité et de la ville et ses services déconcentrés.



## FAQ 66

### LE LOGEMENT DECENT


*Axe 3 du projet Reloref : animation d'un centre de ressources et de capitalisation des bonnes pratiques, production et diffusion d'une documentation complète, technique et pédagogique*

- Qu'est-ce qu'un logement décent ?
- Quelles sont les caractéristiques d'un logement décent ?
- Quels sont les recours du locataire ?
- Comment rendre un logement décent ?

*Annexe : décret du 30 janvier 2002*

#### 1. Qu'est qu'un logement décent ?

- Est décent un logement qui :
  - o Ne laisse pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé,
  - o Est doté des éléments le rendant conformes à l'usage d'habitation.
- Le propriétaire bailleur d'un logement loué à titre de résidence principale a une **obligation de délivrance** d'un logement décent, aussi le locataire a la possibilité d'exiger une remise aux normes de décence existantes, le cas échéant devant le juge.
- Un logement décent doit répondre à un certain nombre de caractéristiques, satisfaire à certaines conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires, comporter les éléments d'équipement et de confort, respecter des normes de surfaces ou de volume.

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

#### 2. Quelles sont les caractéristiques d'un logement décent ?

##### **a. Au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires**

- Le **clos et le couvert** : Un logement décent doit avoir un gros œuvre et des accès en bon état d'entretien et de solidité, être protégé des eaux de ruissellement, avoir des

menuiseries extérieures et une couverture assurant une protection contre les infiltrations d'eau.

- Les **dispositifs de retenue** des personnes et les **accès dans le logement** doivent être dans un état conforme à leur usage.
- Les **matériaux** de construction, les **canalisations** et les **revêtements** (nature et état de conservation et d'entretien) ne doivent pas présenter de risques manifestes.
- Les réseaux et branchements d'**électricité et gaz**, les éléments de **chauffage** et production d'**eau**, doivent être conformes aux normes de sécurité et être en bon état d'usage et de fonctionnement.
- Les dispositifs d'**ouverture et de ventilation** doivent permettre un renouvellement de l'air adapté à l'occupation du logement et au fonctionnement des équipements.
- Les **pièces principales** doivent bénéficier d'un **éclairage naturel** suffisant et d'un **ouvrant** donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

📄 Article 2 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

📄 « Qu'est-ce qu'un logement décent ? » Guide d'évaluation, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, juin 2007

#### **b. Les éléments d'équipement et de confort**

- Une **installation** permettant un **chauffage normal** et adaptée aux caractéristiques du logement.
- Une **installation d'alimentation en eau potable** assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants.
- Des **installations d'évacuation** des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
- Une **installation sanitaire intérieure** au logement comprenant un WC (séparé de la cuisine et pièce-repas) et un équipement pour la toilette corporelle (baignoire ou douche) garantissant l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide, muni d'une évacuation des eaux usées.
- Un **réseau électrique** permettant un éclairage suffisant des pièces et accès, et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

📄 Article 3 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

📄 « Qu'est-ce qu'un logement décent ? » Guide d'évaluation, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, juin 2007

#### **c. Les normes de surface et de volume**

Pour être décent, le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une **surface habitable de 9 m<sup>2</sup>** et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à **20 m<sup>3</sup>**.

*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.*

- 📖 Article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation
- 📖 Article 4 du Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- 📖 « Qu'est-ce qu'un logement décent ? » Guide d'évaluation, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, juin 2007

### **3. Quels sont les recours du locataire ?**

---

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours. Afin de pouvoir apporter la preuve des démarches accomplies, il est important d'établir cette démarche par **lettre recommandée avec accusé de réception** et de garder un double du courrier.

Plusieurs cas sont ensuite possibles :

- Le locataire et le propriétaire se mettent d'accord sur les points de non-conformité (travaux à effectuer et délais de réalisation) ;
- Le propriétaire ne répond pas à cette demande de mise en conformité dans les deux mois ou refuse de réaliser les travaux : il est possible de saisir la Commission Départementale de Conciliation, pour avis. Cependant, le juge d'instance peut être saisi en parallèle par l'une ou l'autre des parties, sans attendre que la Commission ait rendu son avis.
- Le juge détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Le juge a également la possibilité de réduire le montant du loyer ou de suspendre, avec ou sans consignation, le paiement du loyer et la durée du bail jusqu'à l'exécution des travaux (sans attendre que soit constatée la carence du bailleur dans l'exécution des travaux). En outre, il peut transmettre au préfet la décision de justice constatant l'indécence du logement.

### **4. Comment rendre un logement décent ?**

---

Un propriétaire qui souhaite réaliser des travaux de décence dans son logement peut s'adresser à l'Agence nationale de l'habitat (Anah)<sup>1</sup>. Sa fonction principale consiste à attribuer des subventions aux propriétaires privés qui réalisent des travaux d'amélioration ou de mise en conformité de leur logement, en contrepartie desquelles le propriétaire s'engage à louer son logement à un loyer modéré et à un ménage répondant à des conditions de ressources. Les

---

<sup>1</sup> L'Agence nationale de l'habitat est un établissement public

propriétaires intéressés peuvent s'adresser à des structures comme la Fédération des PACT ou la FAPIL (Fédération des associations pour la promotion et l'insertion par le logement) dont une partie de l'activité consiste à conseiller les propriétaires pour la réhabilitation de leur logement, et à les assister dans leurs démarches administratives, techniques et financières.

La conformité du logement aux caractéristiques de décence est 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 pendant une durée de 6 mois, période durant laquelle il doit faire la preuve aux organismes payeurs qu'il a engagé des démarches auprès de son bailleur afin d'obtenir la mise aux normes de décence de son logement ou une action en justice. Toute preuve de démarche, y compris une lettre simple, permet le maintien automatique et sans limitation dans le temps des versements de l'aide entre les mains de l'allocataire. Si à l'issue des 6 mois, l'allocataire n'apporte pas la preuve d'une démarche, l'allocation logement est suspendue. L'organisme payeur (CAF ou MSA) doit alors informer le préfet.
- Le bailleur ne percevra plus l'aide au logement qui lui était versée en tiers-payant.

Lorsque le logement appartient à un bailleur social, ce dernier peut continuer à percevoir directement l'allocation logement familiale ou sociale dans le cadre du tiers -payant, alors même que le logement n'est pas décent, à partir du moment où il s'engage par convention avec l'Etat à réaliser les travaux lui permettant de rendre les logements décents dans un délai déterminé par la convention.

En outre, le maire ou toute association de défense siégeant à la commission nationale de concertation, peuvent saisir la CAF ou la CMSA lorsqu'une situation de logement indécents est portée à leur connaissance.

- 📄 « *Qu'est-ce qu'un logement décent ?* » *Guide d'évaluation, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, juin 2007*
- 📄 *Guide de l'accès au logement des réfugiés statutaires, les cahiers du social n°12, France Terre d'Asile 2007, P.67*

DECRET

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

NOR: EQUU0200163D

Version consolidée au 31 janvier 2002

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Vu le code civil ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 111-1 et R. 111-2 ;

Vu la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment ses articles 2 et 6 dans leur rédaction issue de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 68-976 du 9 novembre 1968 fixant les conditions d'application de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 mai 2001 ;

Vu les avis du conseil régional de la Guadeloupe en date du 31 août 2001, du conseil général de la Guadeloupe en date du 13 septembre 2001 et du conseil général de la Réunion en date du 3 octobre 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil régional de Guyane, du conseil régional de Martinique et du conseil régional de la Réunion en date respectivement des 9 août, 10 août et 10 août 2001 ;

Vu les lettres de saisine pour avis du conseil général de Guyane et du conseil général de Martinique en date respectivement des 9 août et 10 août 2001 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

### **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 oeuvre 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. 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 ;

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 ;

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 ;

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 ;

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.

### **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 ;

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 7**

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Lionel Jospin

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'équipement, des transports et du logement,

Jean-Claude Gayssot

La garde des sceaux, ministre de la justice,

Marylise Lebranchu

Le ministre de l'intérieur,

Daniel Vaillant

Le secrétaire d'Etat à l'outre-mer,

Christian Paul

La secrétaire d'Etat au logement,

Marie-Noëlle Lieneman