

# LOGEMENT DÉCENT – DÉFINITION

## Logement décent – Définition



Un logement décent doit comporter notamment des installations d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, des toilettes, un réseau électrique suffisant, etc...

Un logement loué DOIT être décent pour être conforme à la loi.

*Pour approfondir le sujet, nous vous conseillons la lecture de cette revue officielle.*

## Logement décent aujourd'hui

La définition d'un logement décent repose sur 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.

Tout d'abord, un logement décent dispose au minimum d'une pièce principale ayant au moins une surface habitable de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond de 2,20 m.

Aussi, la sécurité physique et la santé du locataire sont prioritaires. Par exemple, les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements ne doivent pas présenter de risque. Sont donc prescrits les matériaux à base d'amiante et les peintures au plomb. Les divers réseaux et branchements ( gaz , électricité ) répondent aux normes de sécurité. Les dispositifs de retenue des personnes tels que les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, doivent être en bon état.

Exemple important : Le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent souligne que dans une habitation en bon état : « 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 ». Les propriétaires-bailleurs doivent donc éliminer les anomalies constatées lors des **diagnostics gaz et électricité devenus obligatoire pour la location**.

En plus, le logement décent doit être protégé des eaux de ruissellement, des infiltrations et remontées d'eau.

Enfin, le logement décent comporte un minimum de confort : Les fenêtres sont obligatoires, comme l'eau courante chaude et froide, un dispositif d'évacuation des eaux usées, un réseau électrique suffisant, des sanitaires (w-c séparés de la cuisine et douche ou baignoire). Présence d'une cuisine ou d'un coin cuisine avec évier, permettant l'utilisation d'un appareil de cuisson.

## Consultation nationale sur le logement décent

Une consultation sur ce projet de décret a été ouverte jusqu'au 20 juin 2016.

De nombreuses voix se sont élevées pour contester ce projet, notamment quatorze organisations de défense des locataires ou des mal-logés et ONG, parmi lesquelles l'association Droit au logement (DAL), la fondation Abbé Pierre et Greenpeace.

Selon ces associations et organismes, selon nous aussi, ce décret ne s'applique qu'aux logements situés en France métropolitaine d'une part et aurait dû prévoir (d'après ces organisations) un seuil minimal d'efficacité énergétique (KWh/m<sup>2</sup>/an) mesuré par le DPE. Source : Diagnostiqueur Immobilier.

En deux temps, en 2018, le décret du 30 janvier 2002 sera finalement ainsi modifié par le Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 :

## Logement décent en 2018

Tous les logements métropolitains devront présenter, en plus des critères existants, les 2 exigences suivantes :

- Janvier 2018 : 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.

- Juillet 2018 : Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état. Ils 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.

Cette mesure n'a aucun sens logique car une bonne étanchéité à l'air doit forcément s'accompagner EN MEME TEMPS d'une bonne ventilation.

Nous pouvons vous aider à évaluer votre logement et à repérer quelques situations qui ne répondent pas aux exigences de décence fixées. Cela ne constitue ni un certificat, ni une attestation et n'ouvre aucun droit particulier, mais vous permet de planifier d'éventuels travaux indispensables. [Consultez-nous](#).