



LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE : LA NOTION DE «LOGEMENT DÉCENT»





SOMM- AIRE

Introduction	p.4
1. Les notions d'insalubrité et d'indécence	p.6
2. Le contrôle de la décence d'un logement	p.6
3. L'implication des organismes payeurs de l'aide au logement	p.6
4. L'autorisation et la déclaration préalables de mise en location	p.7
5. Les conditions de sécurité physique et de santé	p.8
6. Les éléments d'équipement et de confort	p.8
7. La surface minimale du logement décent	p.9
8. La procédure de mise en conformité	p.9

L'évolution législative de la lutte contre l'habitat indigne et le logement indécent

L'expression « logement décent » apparaît avec la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, plus communément appelée, la loi SRU. Cette loi ajoute à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, et à l'article 1719 du code civil, l'obligation pour le bailleur de remettre un logement décent à son locataire ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Suite à la loi SRU, un décret est pris afin de définir les caractéristiques d'un logement décent. C'est le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. 3 caractéristiques pour s'assurer que le logement est décent :

- Le logement ne présente pas de risque manifeste pour la sécurité physique et la santé des occupants
- Le logement possède les équipements habituels permettant d'habiter normalement
- Le logement répond à des caractéristiques minimales de surface habitable

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 étend les normes de décence aux locations meublées situées dans un établissement recevant du public aux fins d'hébergement/hôtels meublés (art. 20 loi ALUR ; art. 6 loi 1989; L.632-1-II CCH) ; aux colocations (art.1-1-13 loi ALUR ; art. 8-1 loi 1989; L.111-6-1 CCH) ; aux logements meublés (art. 20 loi ALUR ; art. 6, 7, 20-1 et 25-11 loi 1989; L.632-1-I CCH).

Elle a donné des moyens aux organismes de payeurs de l'aide au logement et aux collectivités locales de contraindre les bailleurs à réaliser les travaux.

La loi ALUR a aussi créé un régime d'autorisation préalable et de déclaration de mise en location afin de permettre aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers au sein de secteurs géographiques, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à

une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) du 17 août 2015 introduit un nouveau critère de décence du logement. Avant cette loi, la décence était appréciée en fonction des risques pour l'occupant et l'état des équipements. Désormais, à partir de cette loi, la performance énergétique va devenir un critère pour apprécier si le logement est décent ou non.

Le décret du 9 mars 2017, n°2017-312, va modifier le décret du 30 janvier 2022, dorénavant, le logement décent est un logement étanche à l'air et qui possède une aération suffisante. Avec ce décret, les éléments tenant lieu à la conception du logement sont pris en compte pour apprécier la décence du logement.

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) modifie l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 pour y inclure les nuisibles et les parasites. Désormais, le logement devra être exempt de toute infestation d'espèces de nuisibles et parasites. Cette obligation pèsera sur le bailleur tout au long de la durée du bail.

La loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 va s'attaquer aux passoires thermiques. Ce sont les logements dont la consommation énergétique relève des catégories F et G. Avec cette loi, le logement ne sera plus considéré comme décent s'il dépasse un seuil maximal de consommation d'énergie finale par m² par an. Si ce seuil est dépassé, le locataire pourra exiger des travaux de rénovation à son propriétaire. La loi va également fixer un seuil maximal de consommation énergétique d'un logement à atteindre à compter du 1er janvier 2028.

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 va rajouter des nouvelles dispositions notamment le gel des loyers pour les logements à usage d'habitation qui sont classés F ou G. L'apport majeur de cette loi est la mise en place d'un calendrier visant à interdire la location des logements mal isolés. En 2025, il sera interdit de louer les logements de catégorie G. En 2028, les logements classés F seront interdits à la location. En 2034, les logements labellisés E ne pourront plus être loués. Ces logements ne pourront être plus mis à la location car ils seront considérés comme indécents.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 : articles 4, 6, 7, 7-1, 17,17-1, 17-2, 18, 21, 25-9

Loi ALUR n°2014-366 du 26 mars 2014

Décret n°2015-931 du 29 juillet 2015 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail

Décret n°2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers

Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants

Décret n°90-780 du 31 août 1990 portant application de l'article 17-2 de la loi 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Décret n°87-818 du 2 octobre 1987 fixant la liste des communes faisant partie d'une agglomération de plus de 1 000 000 d'habitants

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : article R. 111-1 Code civil : article 2224

Code Général des Impôts (CGI) : article 232

1. Les notions d' «insalubrité» et d' «indécence»

La lutte contre l'insalubrité relève de l'action des pouvoirs publics au titre de la politique de l'hygiène publique.

La décence quant à elle relève des relations contractuelles entre le bailleur et le locataire. Ainsi, ce sont les tribunaux civils qui en sont les garants.

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.

Un logement insalubre est nécessairement indécent (art. 5 du décret de 2002) mais à l'inverse un logement indécent ne sera pas forcément insalubre.

Si la décence du logement relève des rapports locatifs, le champ des personnes protégées par les polices de l'insalubrité est bien plus large, il peut s'agir des locataires comme des propriétaires occupants, des personnes hébergées etc. (sur la protection des occupants en situation d'habitat indigne, voir la Note juridique de l'ADIL n°23).

2. Le contrôle de la décence d'un logement

La vérification de la conformité du logement peut être demandée par le propriétaire et par le locataire (ou sous-locataire). Elle peut intervenir à n'importe quel moment de la location.

La non-décence peut être signalée par le locataire auprès des services d'hygiène de la commune de résidence. Un rapport sera réalisé par le service municipal qui attestera ou non de la décence du logement. Ce diagnostic permettra la mise en œuvre de démarches du locataire auprès de son propriétaire. En cas d'échec de la procédure amiable, le rapport sera utilisé devant le juge du Tribunal de proximité compétent.

Si la commune ne dispose pas de service d'hygiène, l'Agence Régionale de Santé (ARS) pourra intervenir et réaliser ce constat de non décence.

Enfin, un constat de non décence pourra également être réalisé par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), ou tout opérateur habilité par l'organisme. Les services de la CAF ont vu leurs champs d'intervention s'étendre avec la loi ALUR du 24 mars 2014.

3. L'implication des organismes payeurs de l'aide au logement

En vertu de l'article 85 de la loi ALUR, les organismes payeurs tel que la CAF étendent à partir du 1er janvier 2015 leur rôle pour remédier à la non décence des logements.

En effet, un constat de non décence réalisé par la CAF permet la suspension et la confiscation de l'aide au logement (AL) durant un délai maximum de 18 mois (article L.831-1

et R.843-2 du Code de la construction et de l'habitation).

Durant ce délai, le locataire s'acquitte du montant du loyer et des charges récupérables, diminué du montant des aides au logement dont il aura été informé par l'organisme payeur, sans que cette diminution puisse fonder une action du bailleur à l'encontre du locataire pour obtenir la résiliation du bail (article L.843-1 du Code de la construction et de l'habitation). Le versement de l'AL est différée jusqu'à la réalisation des travaux.

Lorsque les travaux sont réalisés et que le constat de mise en conformité du logement a été établi par l'organisme payeur ou par un organisme habilité, le montant de l'aide au logement conservé est versé au bailleur (article L.843-4 du Code de la construction et de l'habitation).

En cas de trop-perçu par le bailleur, celui-ci reverse la différence au locataire.

Si la non décence d'un logement est constatée une nouvelle fois alors même que celui-ci est occupé par de nouveaux locataires, l'organisme payeur peut conserver l'AL pour une durée de 6 mois.

Si aucun travaux de mise en conformité n'est réalisé, l'AL conservée est perdue et le bénéficiaire suspendu. Le locataire n'est tenu que du paiement résiduel de son loyer sans que le bailleur ne puisse engager d'action visant à la résiliation du bail (article L.843-2 du Code de la construction).

4. L'autorisation et la déclaration préalables de mise en location

Deux mécanismes introduits par la loi ALUR du 24 mars 2014 ont pour objectif le contrôle de la décence des logements loués. Autorisation et déclaration préalables de mise en location supposent toutes deux une information des collectivités locales et des EPCI préalablement à la mise en location d'un logement. Ces procédures n'interviennent que dans certains cas, dans un cadre légal bien défini

L'autorisation préalable de mise en location (L.635-1 à L.635-11 et R.635-1 à R.635-4 du Code de la construction et de l'habitation)

L'EPCI compétent en matière d'habitat ou à défaut le conseil municipal peut désigner des zones dans lesquelles la location de logements sera soumise à autorisation préalable de mise en location sur des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé, en cohérence avec le PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées). Les EPCI ou les communes devront préciser les catégories et caractéristiques des logements soumis à l'autorisation préalable de location et fixer le délai, le lieu et les modalités de dépôt de la demande.

La demande d'autorisation préalable de mise en location de logement est le formulaire CERFA 15652*1.

La demande d'autorisation peut être rejetée si le logement n'est pas conforme aux exigences de sécurité et de salubrité. Cette décision mentionne la nature des travaux ou aménagements à accomplir, et est transmise à l'organisme payeur de l'aide au logement et aux services fiscaux.

Le manquement à la procédure d'autorisation préalable de mise en location n'emporte pas d'effet sur la validité du bail dont bénéficie le locataire.

En outre, un bailleur mettant en location un logement sans avoir préalablement déposé sa demande d'autorisation ou faisant l'objet d'une décision de rejet, est passible d'une amende entre 5 000 euros. Cette somme pouvant être portée à 15 000 euros en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans. Par ailleurs, le préfet dispose d'un délai d'un an à partir de la constatation des manquements pour prononcer une amende à l'encontre du bailleur.

La déclaration préalable de mise en location (CCH : L.634-1 à L.634-5 / R.634-1 à R.634-5)

La déclaration préalable de mise en location diffère de l'autorisation préalable puisqu'il s'agit d'une simple formalité administrative à la charge du bailleur.

Le formulaire de déclaration préalable de mise en location est le CERFA 15652*01.

Toutefois, la déclaration ne concernera que certains logements dans un périmètre défini par la collectivité ou l'EPCI.

Les bailleurs se situant dans une des zones soumises à la déclaration préalable, doivent déclarer la mise en location dans un délai de 15 jours à compter de la conclusion du contrat de bail.

A chaque mise en location devra correspondre une déclaration préalable.

L'absence de déclaration préalable est sans effet sur le bail. Toutefois le bailleur s'expose à une amende en cas de manquement.

Le produit des amendes en matière d'autorisation et de déclaration préalable est versé à l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

5. Les conditions de sécurité physique et de santé

Les conditions de sécurité physique et de santé des locataires s'évalue en plusieurs points :

- Le logement doit assurer « le clos et le couvert ». Le gros oeuvre (sol, murs, toiture et accès) doit être en bon état d'entretien et de solidité et assurer la protection contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. De la même manière, les menuiseries extérieures et la couverture doivent permettre une protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation ;
- Les dispositifs de sécurité dans le logement et ses accès doivent être conformes à leur usage. Il s'agit notamment des garde-corps des fenêtres, des escaliers, loggias et balcons ;
- Les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires. Il s'agit, entre autres, de se prémunir de la présence de plombs dans les peintures ou encore d'amiante ;
- Le système électrique et de gaz ainsi que les équipements de chauffage et d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;
- Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale et au fonctionnement des équipements ;
- Les pièces principales disposent chacune d'un éclairage naturel suffisant et d'ouvertures permettant un renouvellement de l'air suffisant. La notion de « pièces principales » recouvre le salon et salle à manger ainsi que les chambres.

6. Les éléments d'équipement et de confort

La liste des équipements minimum permettant de définir la décence d'un logement est la suivante :

- L'installation d'un système de chauffage ;
- L'alimentation en eau potable ;
- Un système d'évacuation des eaux usées ;
- Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une

- installation eau chaude / eau froide et au système d'évacuation des eaux usées ;
- Une installation sanitaire à l'intérieur du logement comprenant un WC (séparé de la cuisine et de la pièce principale) et une douche ou une baignoire. Pour le cas de studios, le WC peut être situé à l'extérieur du logement à la condition qu'il soit situé dans le même bâtiment (en aucun cas à l'extérieur, dans une cour, par exemple) et facilement accessible ;
- Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

7. La surface minimale du logement décent

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit :

- Une surface habitable d'au moins égale à 9 m² et la hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres ;
- Un volume habitable d'au moins égal à 20 m³ ;
- Pour les logements neufs (CCH, article R.111-2), une surface et un volume habitable de 14 m² et 33 m³ par habitant pour les quatre premiers habitants.

■ Les éléments intrinsèques à sa conception

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 en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte ;

8. La procédure de mise en conformité

La mise en demeure préalable du bailleur

Dès lors qu'un locataire considère que le logement qu'il occupe est non décent, il est en droit d'en demander la mise en conformité à son bailleur. Il lui est conseillé de commencer par une démarche amiable en faisant parvenir une demande initiale au propriétaire. A défaut de réponse, une mise en demeure adressée en recommandé avec accusé de réception, contenant une description des désordres et des travaux demandés peut être envoyée.

Un modèle de demande de mise en conformité est disponible sur le site internet de l'ANIL : www.anil.org

■ La saisine de la commission départementale de conciliation

Si dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure le bailleur oppose un refus d'entreprendre les travaux ou bien garde le silence, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation auprès du représentant de l'Etat. Elle est composée de représentants d'organisations de bailleurs et de locataires.

Sa composition, son mode de désignation et ses règles de fonctionnement sont fixés par

décret. La commission entend les parties et s'efforce de les concilier. Cette saisine reste facultative, il ne s'agit pas d'un préalable à la saisine du juge de proximité. Ainsi, lorsque la commission départementale est saisie, l'une ou l'autre des parties peut saisir le juge, sans attendre qu'elle ait rendu son avis.

La commission départementale de conciliation peut également être saisie dans le cadre d'un contrat de location meublé et d'un logement en colocation.

■ La procédure auprès du tribunal de proximité

La saisine du tribunal de proximité est effectuée par le locataire ou par une association mandatée par lui pour agir en justice à sa place. A ce titre, la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juin 2006 a élargi la liste des associations susceptibles d'agir au nom du locataire (associations agréées siégeant à la commission nationale de concertation, associations de défense des personnes en situation d'exclusion du logement, associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées).

L'objet de la demande est l'exécution des réparations ou des travaux urgents, l'autorisation de consigner des loyers ou demander à être dispensé de leur paiement. Le locataire peut également demander des dommages et intérêts pour réparer le trouble de jouissance, puisque l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit l'obligation du bailleur d'assurer la jouissance paisible au locataire. Il peut enfin demander la suspension de la durée du bail.

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement Val-de-Marne
Secrétariat de la Commission départementale de conciliation

Service Habitat
12/14 rue des archives
94011 CRETEIL CEDEX
Tel : 01 49 80 23 34

■ Le respect d'une performance énergétique minimale.

Depuis la loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015,

le législateur a fait entrer la performance énergétique dans les caractéristiques du logement décent. Désormais, un logement décent est un logement doté des éléments de confort et d'équipement le rendant conforme à son usage, qui ne porte pas atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes et qui répond à un critère de performance énergétique minimale.

Depuis le 1er janvier 2023, il est interdit de louer un logement dont la consommation en énergie finale est supérieure à 450 kWhEF/m²/an (décret n°2021-19 du 11 janvier 2021). Il est interdit de proposer à la location des logements qui dépassent ce critère de performance énergétique. Le propriétaire qui met en location un logement dont la consommation en énergie finale est supérieure à ce que prévoit le décret pourra se voir condamner à exécuter des travaux de rénovation, une diminution, voir une suspension, du loyer, et une suspension de la durée du bail jusqu'à la réalisation des travaux.

Cependant, le décret n°2023-796 du 18 août 2023 précise que le juge ne pourra pas ordonner la réalisation de travaux pour atteindre ce seuil de performance énergétique minimal si les travaux nécessaires feraient



NB: A partir du 1er janvier 2025, la décence énergétique correspondra à un niveau de performance minimal classé en étiquettes.

courir un risque de pathologie du bâti, les structures ou le clos et couvert du bâtiment et lorsque les travaux nécessaires entraînent des modifications de l'état des parties extérieures ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction.

L'objectif des pouvoirs publics est de lutter contre les logements énergivores, ce décret est la première étape d'un plan qui aboutira en 2028 ou tous les logements à usage d'habitation devront respecter un seuil de consommation énergétique de 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an. Tous les bâtiments et parties de bâtiments à usage d'habitation devront respecter un niveau de performance énergétique compris entre les catégories A et E.

BARÈME N°1 - SUBVENTIONS		
Nombre de personnes à charge	RESSOURCES DE LA FAMILLE	
	Personne isolée	Ménage
0	0 € à 976 €	0 € à 1 464 €
1	0 € à 1 464 €	0 € à 1 756 €
2	0 € à 1 756 €	0 € à 2 049 €
3	0 € à 2 049 €	0 € à 2 342 €
4	0 € à 2 342 €	0 € à 2 635 €
5	0 € à 2 635 €	0 € à 2 927 €

Par enfant supplémentaire : 293 €

BARÈME N°2 - SUBVENTIONS ET PRÊTS		
Nombre de personnes à charge	RESSOURCES DE LA FAMILLE	
	Personne isolée	Ménage
0	977 € à 1 213 €	1 465 € à 1 820 €
1	1 465 € à 1 820 €	1 757 € à 2 184 €
2	1 757 € à 2 184 €	2 050 € à 2 548 €
3	2 050 € à 2 548 €	2 343 € à 2 912 €
4	2 343 € à 2 912 €	2 636 € à 3 276 €
5	2 636 € à 3 276 €	2 928 € à 3 640 €

Par enfant supplémentaire : 364 €

BARÈME N°3 - PRÊTS		
Nombre de personnes à charge	RESSOURCES DE LA FAMILLE	
	Personne isolée	Ménage
0	1 214 € à 1 577 €	1 821 € à 2 366 €
1	1 821 € à 2 366 €	2 185 € à 2 839 €
2	2 185 € à 2 839 €	2 549 € à 3 312 €
3	2 549 € à 3 312 €	2 913 € à 3 785 €
4	2 913 € à 3 785 €	3 277 € à 4 258 €
5	3 277 € à 4 258 €	3 641 € à 4 731 €

Par enfant supplémentaire : 473 €



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique - Mise à jour : octobre 2023
*Cette note juridique est rédigée sous réserve de l'appréciation
souveraine des tribunaux.*