

Tout propriétaire doit fournir au locataire un logement décent, que ce dernier soit loué vide ou meublé.

Une cave, un sous sol, des combles, un abri de jardin, un garage, une pièce sans ouverture sont des locaux impropres à l'habitation, ils ne peuvent pas être loués ou mis à disposition gratuitement pour y habiter.

Un logement est non décent lorsqu'il présente des risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants ou est dépourvu des équipements habituels permettant de l'habiter normalement (coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal...)

**NON-DÉCENCE ?**




**INSALUBRITÉ ?**

Un logement non décent, peut, faute d'entretien, devenir insalubre mais, si tout logement insalubre est non-décent, tout logement non-décent n'est pas insalubre.

## LE DÉCRET N° 2002-120 DU 30 JANVIER 2002 ÉNONCE PRÉCISÉMENT LES CARACTÉRISTIQUES QUE DOIT PRÉSENTER UN LOGEMENT DÉCENT

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

- ✘ 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 ;
- ✘ 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 ;
- ✘ 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 ;
- ✘ 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 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 ;
- ✘ Les pièces principales, c'est-à-dire celles destinées au séjour ou au sommeil et éventuellement des chambres isolées, 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.

Suite au verso 

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

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

✘ 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.



## PRATIQUE !

Le guide d'évaluation

« Qu'est ce qu'un logement décent ? »  
vous apporte des éléments de réponse.

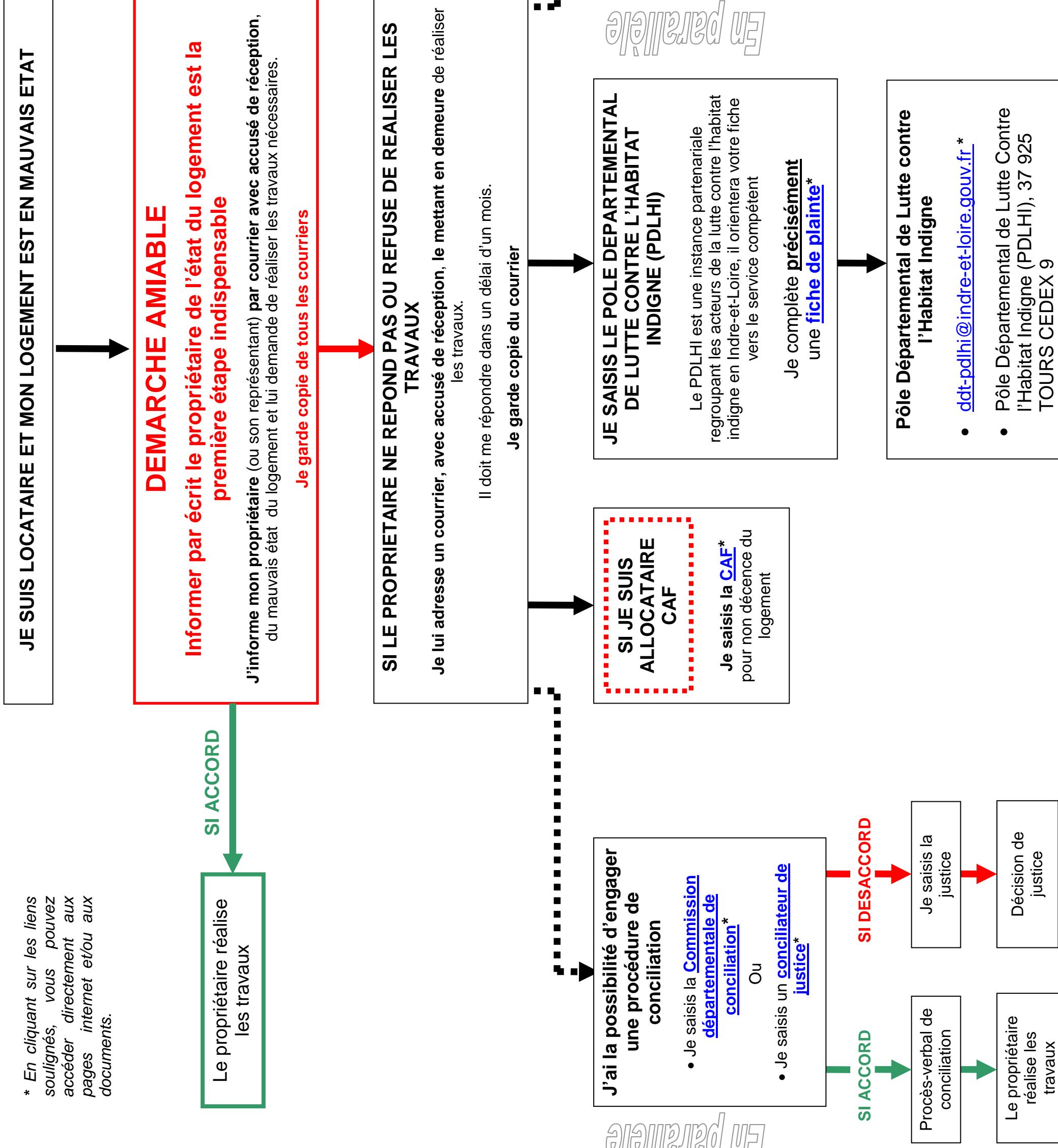


**Vous devez assurer l'entretien de logement dont vous êtes locataire (par exemple, ne pas boucher les ventilations...) et effectuer les réparations courantes.**

**Retrouvez plus d'informations sur**  
[www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (rubrique logement) et sur [www.anil.org](http://www.anil.org)

# LE LOGEMENT EST EN MAUVAIS ÉTAT, QUE FAIRE ?

\* En cliquant sur les liens soulignés, vous pouvez accéder directement aux pages internet et/ou aux documents.



Vous devez continuer à payer votre loyer et vos charges au terme convenu.

Vous devez utiliser votre logement normalement afin de ne pas le dégrader, assurer l'entretien courant de celui-ci et des équipements mentionnés au contrat et effectuer les réparations locatives.

Vous devez conserver toutes les preuves de vos démarches (courriers simples, courriers recommandés, actes d'huissiers, rapport de visite de la mairie, etc.)

En parallèle

**SI JE SOUHAITE CHANGER DE LOGEMENT**

J'ai la possibilité de déposer une demande de logement social

Par internet : [Guichet unique du logement social en Indre-et Loire](#)

Par courrier : [Liste des points d'accueil pour enregistrer votre demande de logement social](#)

En parallèle

# VOUS ETES PROPRIÉTAIRE BAILLEUR OU PROPRIÉTAIRE OCCUPANT ET VOUS SOUHAITEZ RÉALISER DES TRAVAUX ?



Vous désirez réaliser des travaux de mise en conformité aux caractéristiques de décence avant de mettre votre logement en location, ou vous devez réaliser des travaux en cours de location ? Vous pouvez bénéficier d'aides à la réhabilitation.

En Indre-et-Loire, il existe des Programmes d'Intérêt Général (PIG) et des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permettant de réaliser des travaux d'amélioration du logement. Renseignez-vous auprès de votre mairie, auprès du siège de votre communauté de communes, ou auprès du Conseil Départemental.



## ADRESSES UTILES

*(Cliquez sur les liens ci-dessous ou copiez/collez le lien dans la barre d'adresse internet)*



### ► Entretien le logement

- Le site officiel de l'administration française Service-Public.fr : [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (rubrique Logement)
- Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) : [www.anil.org](http://www.anil.org)

### ► Améliorer le logement

- Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- PACT 37 : <http://www.pact37.fr>

### ► Acteurs sociaux

- Maison des Solidarités d'Indre-et-Loire : <http://www.departement-touraine.fr/competences/sante-social/>
- Caisse d'Allocation Familiale d'Indre-et-Loire : <http://www.caf.fr/ma-caf/caf-touraine/actualites>
- Mutuelle Sociale Agricole Berry-Touraine : <http://www.msa-berry-touraine.fr/lfr>

### ► Le logement et l'hébergement en Indre-et-Loire

- Les services de l'Etat en Indre-et-Loire : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Hebergement-Logement>
- Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI), 37 925 TOURS CEDEX 9