

# 2008







## DECENCE DES LOGEMENTS



Aadéna Bordeaux

AQUITANIA DIAGNOSTICS

01/08/2008

-  [Le contexte](#)
-  [Que dit la loi ?](#)
-  [Méthodologie de diagnostic](#)
-  [Réglementation en vigueur](#)

## Le contexte

Le droit au logement c'est la possibilité d'accéder et de se maintenir dans un vrai logement. C'est le résultat d'un compromis entre trois objectifs contradictoires :

- un loyer résiduel faible pour le locataire (condition d'accès au logement),
- la qualité du logement qui a un coût,
- le niveau d'aide publique que la société peut accepter.

Le bailleur doit désormais remettre au locataire un logement décent, c'est-à-dire 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.



## Que dit la loi ?

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) impose à tout bailleur de délivrer un logement décent à son locataire.

Décret no 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

- il assure le clos et le couvert
- les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias, 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 ne présentent pas de risques pour la santé et la sécurité des locataires : recherche d'amiante, de plomb.\* les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage sont conformes aux normes de sécurité et sont en bon état d'usage et de fonctionnement,
- les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air,
- En matière de confort, le logement doit comporter les éléments d'équipement suivant :
  - une installation permettant un chauffage normal,
  - une installation d'alimentation en eau potable permettant une utilisation normale,
  - des installations d'évacuation des eaux ménagères,
  - une cuisine ou un coin cuisine aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson, comprenant un évier,
  - une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, un équipement pour la toilette corporelle comportant une baignoire ou une douche.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut-être limité à un WC extérieur à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

- un réseau électrique permettant l'éclairage de toutes les pièces et le bon fonctionnement des appareils ménagers

Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 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 mètres cubes.

## Méthodologie de diagnostic :

- L'expert réalise un état descriptif, qui sera accompagné d'une attestation indiquant les critères du bien qui ne correspondent pas à la décence du logement.

Un nouvel état descriptif et une nouvelle attestation seront produits après les travaux.

