

La décence du logement

C'est la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a introduit la notion de décence dans la loi de 1989, définie ensuite par un décret de 2002. Depuis, le texte s'est enrichi pour intégrer notamment des obligations environnementales, qui encore renforcées par un décret paru en janvier 2021.

LA LOI DE 1989

L'obligation de décence a été intégrée dans l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit les obligations du bailleur envers le locataire. Selon ce texte, « le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques ».

Le contenu de l'obligation de décence a été précisé par le 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. Celui-ci distingue 4 obligations principales du bailleur.

LES ÉQUIPEMENTS DE SÉCURITÉ ET DE SANTÉ

Selon le décret de 2002, le logement doit satisfaire à des conditions au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires.

- Il doit assurer le clos et le couvert avec un gros œuvre en bon état d'entretien et une protection contre les infiltrations d'eau.
- Il doit être protégé contre les infiltrations d'air parasites, avec notamment une étanchéité suffisante.
- La sécurité est assurée par des dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, 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.
- Le logement permet une aération suffisante.
- Les pièces principales 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.

On précisera que le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent.

LES ÉQUIPEMENTS DE CONFORT

Le décret exige, outre la sécurité et la santé, que le logement présente un niveau de confort suffisant.

- 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.

LA TAILLE DU LOGEMENT

Le décret a souhaité également que **chaque logement soit d'une taille suffisante**. Le logement doit donc disposer 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.

Cette disposition a eu, dès 2002, l'effet de sortir du marché locatif l'ensemble des petits logements qui permettaient à nombre d'habitants de se loger à bas prix ou de disposer d'un logement de voyageur.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les logements représentent près du quart des émissions de CO2 en France. Ils représentent surtout une dépense importante pour les locataires pour chauffer des logements énergivores. La France s'est engagée à réduire fortement ses émissions de CO2. L'article 12 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte modifiait la loi de 1989 pour ajouter que le **logement devait répondre à un critère de performance énergétique minimale** et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat devait définir le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. Suite à cette loi, les évolutions du décret de 2002 étaient toutefois limitées.

C'est en revanche une révolution qui s'annonce avec le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine. Ce décret ajoute en effet au décret de 2002 un nouvel article 3 bis. Selon cet article, « *En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation* ». Ce critère conduit à rendre non décents les logements classés G.

Le décret du 11 janvier 2021 précise que ces nouvelles dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Elles ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

Dans un entretien au Figaro, la ministre déléguée au Logement Emmanuelle Wargon précisait « *Nous assumons de démarrer doucement avec un seuil assez peu contraignant pour s'attaquer en priorité aux pires passoires thermiques et laisser un peu de visibilité aux autres propriétaires. Le but est de monter en puissance par la suite* ». Il faut donc s'attendre dans les prochaines années à un relèvement de ce seuil. Les bailleurs et copropriétés seront à n'en pas douter confrontés à l'obligation de réaliser de gros travaux sur les logements qui ne répondent pas aux critères de performance énergétique. L'article 22 de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat fixe la consommation maximale à 330 kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an. A moyen terme, ce sont donc également les logements classés F qui seront visés par cette obligation de mise en conformité énergétique.

LA MISE EN CONFORMITÉ

La loi du 12 juillet 1967 permet au bailleur d'effectuer des travaux dans le logement dans les mêmes conditions que les travaux d'urgence afin de mettre en conformité le logement. Toutefois, l'article 6 du décret de 2002 précise que les travaux d'amélioration prévus à l'article 1^{er} 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 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.