

# QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?



COMAL SOLIHA 51, une expertise  
au service des particuliers  
et des collectivités territoriales

© COMAL SOLIHA 51 - Mai 2026

**CoMAL.SOLIHA.**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**51**



## DECENCE DU LOGEMENT



# QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DECENT ?

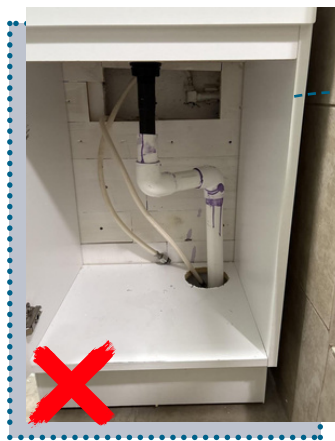
Les caractéristiques de décence sont définies par le décret du 30 janvier 2002 modifié. Elles portent sur la surface minimale de la pièce principale, le niveau d'équipement et de confort (eau, électricité, sanitaires, chauffage), la performance énergétique et l'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes).

Le bailleur a l'obligation de louer un logement décent, qui ne présente pas de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé des occupants, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, et doté des éléments d'équipements et de confort permettant de l'habiter normalement. Le logement doit également répondre à un critère de performance énergétique minimale, tel que mentionné dans le DPE. Il devra être compris :

- à compter du 1er janvier 2025, entre les classes A et F ;
- à compter du 1er janvier 2028, entre les classes A et E ;
- à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.



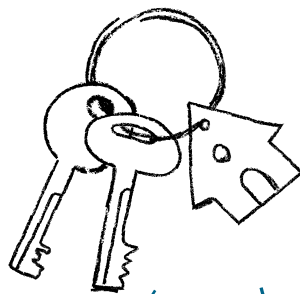
## PRINCIPAUX ELEMENTS DE CONTROLE\*



CUISINE ET SANITAIRES



ETAT DU BATIS ET ACCES AU LOGEMENT



PIECES PRINCIPALES



NUISIBLES ET PARASITES

DETAILS SUR LES PAGES SUIVANTES >>>

# 1 - LE BATIS, L'ACCÈS ET LE LOGEMENT DANS SON ENSEMBLE\*

## 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. 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.

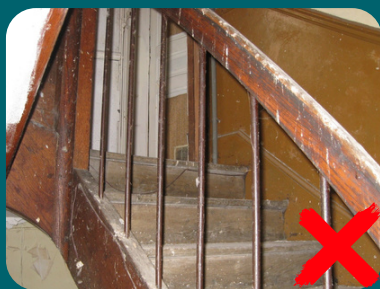
### Exemple de problèmes : infiltrations d'eau / Fissures / Zinguerie vétuste



## Dispositifs de retenue des personnes

Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage.

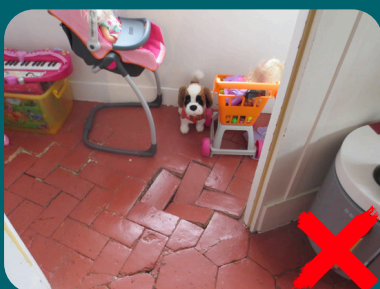
### Exemple de problèmes : Espace entre barreaux > 11cm / Allège < 90 cm sans garde-corps / Espace entre garde-corps et allège > 18 cm



## Conservation et entretien

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.

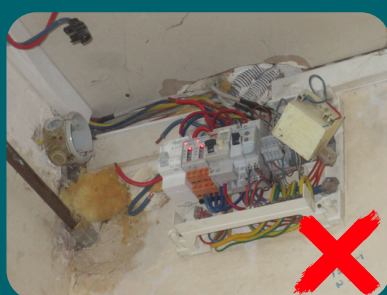
*Exemple de problèmes : Risque de chute à cause du sol / Peintures dégradées contenant du plomb*



## Réseaux et branchements

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 réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement. 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.

*Exemple de problèmes : Branchements d'électricité dangereux, vétustes ou sans DDHS (Dispositif différentiel résiduel à haute sensibilité)*



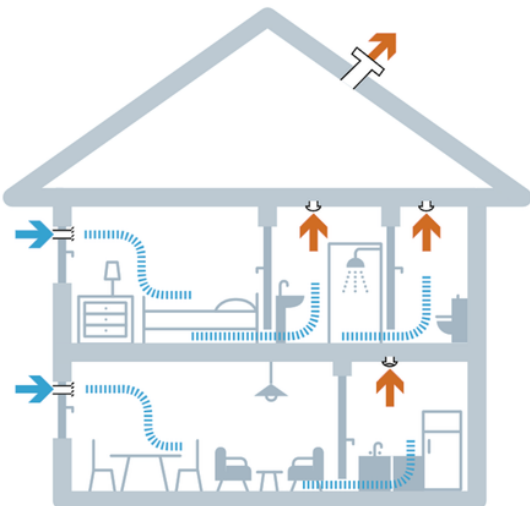
## Ventilation

Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements sont en bon état et 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.

### Exemple de problèmes : Menuiserie vétuste / Absence d'entrée d'air / Absence d'extraction



Qu'elle soit naturelle ou mécanique, une bonne ventilation est indispensable au sein d'un logement. Souvent négligée, beaucoup ignorent que l'air contenu à l'intérieur est en réalité davantage pollué que celui qui se trouve à l'extérieur. En cause, les produits d'entretien, les parfums d'ambiance ou encore le tabac. Mais au-delà de la qualité de l'air, la ventilation sert également à prévenir les problèmes d'humidité, souvent sources d'inconfort, qui peuvent devenir néfastes non seulement pour le bâti mais aussi pour la santé de ses occupants.



Comment doit circuler l'air dans le logement (Guide pratique de l'ADEME : « La ventilation indispensable pour un logement confortable et sain »)

Indispensable pour un logement confortable et sain :

- Evacuer l'air vicié
- Chasser les polluants : COV (Composés Organiques Volatils)...
- Lutter contre l'humidité (une famille de 4 personnes et ses activités dégagent en moyenne 12 litres de vapeur d'eau par jour !)
- Supprimer les signes de dégradation : moisissures sur les murs, décollement de papier peint...

## 2 - LES PIÈCES PRINCIPALES (SALON, SALLE À MANGER, CHAMBRES)\*

### Pièce principale

Le logement dispose 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 m ;
- soit un volume habitable au moins égal à 20 m<sup>3</sup>.

*Exemple de problèmes : Locaux d'une hauteur inférieure à 2,20 mètres*



### Chauffage

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.

*Exemple de problèmes : Appareils vétustes / Absence d'un système de chauffage fixe*



### Eclairage naturel

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.

*Exemple de problèmes : Absence d'éclairage naturel*

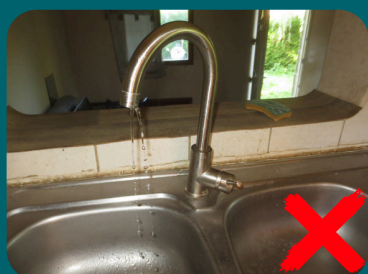


# 3 - LA CUISINE (OU COIN CUISINE) ET LES SANITAIRES (SALLE D'EAU, WC)\*

## Alimentation en eau potable

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.

*Exemple de problèmes : Absence de pression / Absence de siphon*



## Cuisine

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.

*Exemple de problèmes : Evacuation eaux usées dans le caniveau / Absence d'eau chaude*



## Installation sanitaire

Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la salle à manger, 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.

*Exemple de problèmes : Absence d'intimité*



*Exemple de problèmes : Appareil électrique à moins de 60 cm du bord d'une douche ou d'une baignoire*



## Electricité dans la salle d'eau

Les réseaux et branchements d'électricité sont conformes aux normes de sécurité réglementaires et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.

# 4 - NUISIBLES ET PARASITES\*

Le logement doit être « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites » (loi du 6.7.89 : art. 6). Ce critère de décence vise notamment les punaises de lit, cafards, rats...

*Exemple de problèmes : Infestation par des cafards*



\*Liste non exhaustive

# QU'EST CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

## COMAL SOLIHA 51,

Association loi 1901, agréée :

- « Service Social d'Intérêt Général » par l'État,
  - au titre de l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L 365-3 du CCH par la Préfecture de la Marne et,
  - Mon Accompagnateur Rénov' MAR par l'Agence Nationale de l'Habitat,
- vous accompagne dans toutes vos démarches relatives à la réalisation de travaux d'adaptation du logement, d'amélioration thermique, de dégradation, d'investissement locatif.

## SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1<sup>er</sup> réseau associatif national du secteur de l'amélioration de l'habitat, le Mouvement SOLIHA a pour objectif de favoriser le maintien et l'accès dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables.

Nous déployons notre expertise au niveau national (Fédération SOLIHA), régional (Unions Régionales) et local avec 145 associations présentes dans tous les territoires, en Métropole et dans les Outre-mer.

Les associations du Mouvement SOLIHA sont agréées "Service Social d'Intérêt Général" (SSIG) sur les missions de maîtrise d'ouvrage d'insertion, ingénierie sociale, financière et technique.

**CoMAL.SOLIHA.**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
**51**



### Adresse

16 boulevard Hippolyte Faure  
51000 CHALONS EN CHAMPAGNE

21 rue Andrieux  
51100 REIMS

03 26 64 13 93

### E-mail

comal@solihha.fr

### Site web

ww.comalsolihha51.fr