

*Direction générale de l'urbanisme,  
de l'habitat et de la construction*

**Rapport au Premier ministre relatif au décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, NOR n° EQUU0200163D 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. Publié au *Journal officiel* du 31 janvier 2002, page 2090 et repris dans le *BO* n° 2002-2 du 10 février 2002**

NOR : EQUU0200163D

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a ajouté, dans le code civil et dans la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, une nouvelle obligation à la charge des propriétaires bailleurs qui proposent un logement à la location, l'obligation de délivrer un logement décent.

Cette obligation s'inscrit dans l'évolution législative de ces vingt dernières années au cours desquelles le droit au logement a été instauré, notamment avec les dispositions des lois du 22 juin 1982, du 6 juillet 1989 et du 31 mai 1990 et le droit à un logement décent érigé par le Conseil Constitutionnel en objectif à valeur constitutionnelle, dans une décision du 19 janvier 1995.

La nécessité de mettre en œuvre le droit ainsi reconnu par l'instauration de mesures d'application concrètes a été mise en évidence, au cours des débats parlementaires relatifs à la loi SRU. L'existence d'un parc de logements très inconfortables et souvent vétustes (estimé à 935 000 logements en 1996) exploité pour partie par des bailleurs indécents profitant de l'impossibilité pour nombre de ménages d'accéder à des logements plus accueillants, a notamment été mise en évidence.

C'est pourquoi la loi dispose désormais que « 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 et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat ».

Le présent décret formule les caractéristiques du logement décent de manière à permettre aux personnes concernées, locataires ou propriétaires qui mettent un logement en location, d'évaluer simplement et directement la conformité de leur logement aux éléments de décence, sans recours à un spécialiste du bâtiment, et à laisser au juge la marge d'appréciation indispensable pour traiter des conflits entre bailleurs et locataires. En effet, la loi prévoit que si un logement loué n'est pas décent, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité et faute d'accord entre les parties, s'adresser au juge qui peut prescrire les travaux à réaliser et, à défaut de mise en conformité, peut réduire le montant du loyer.

Ainsi, il s'agit d'une procédure qui s'inscrit dans les rapports contractuels entre un bailleur et son locataire, rapports de droit privé, sans lien direct avec les procédures des politiques publiques relatives à l'amélioration de l'habitat ou à l'hygiène ou à la sécurité, mises en œuvre à l'initiative des services de l'Etat ou des collectivités territoriales et sans créer de nouvelle norme de salubrité ou de sécurité dans le cadre de ces politiques publiques.

Les caractéristiques du logement décent s'expriment sous la forme d'exigences fixées de manière à concilier progrès social et réalité du marché. En ce sens, le logement décent correspond au niveau de développement économique et social de la Nation, sans pour autant conduire à une remise en cause d'une part trop importante des contrats de location en cours. Le contenu du présent décret est donc susceptible d'évoluer dans l'avenir.

L'article 1<sup>er</sup> du décret pose le principe général d'organisation de ce texte, qui vise les rapports juridiques privés entre bailleurs et locataires. Toutefois, l'article 5 précise que, lorsqu'une décision des pouvoirs publics, se traduisant par un arrêté d'insalubrité ou de péril, est prise, au motif d'une insuffisance grave du logement (motif connu du locataire), il a été jugé utile par esprit de cohérence de considérer ce logement comme non-décent.

L'article 2 précise « les risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé » des occupants que le logement décent doit écarter.

Ainsi, il doit notamment assurer le clos et le couvert, la protection contre les infiltrations d'eau, ses matériaux de construction doivent être exempts de risques, et ses équipements de chauffage, électricité, gaz être en bon état d'entretien ; il doit être ventilé et éclairé.

Les articles 3 et 4 détaillent les « éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation » dont le logement décent doit être doté.

En particulier, il doit disposer d'une installation de chauffage, d'eau potable chaude et froide, comporter une cuisine ou un coin cuisine permettant de recevoir un appareil de cuisson des repas, ainsi, dans les logements de plus d'une pièce, qu'une installation sanitaire complète ; il doit avoir une surface et une hauteur sous plafond minimales, ou un volume minimal.

L'article 6, par souci de simplification administrative, abroge les dispositions du décret du 9 novembre 1968 qui fixent des normes à atteindre à l'occasion de travaux d'amélioration de l'habitat dans le cadre également des rapports locatifs ; ces

dispositions étant très proches des caractéristiques du logement décent, il est proposé de les remplacer par celles-ci.

Le décret écarte certaines des caractéristiques qu'il établit des logements situés dans les départements d'outre-mer : il s'agit là de tenir compte des particularités de l'outre-mer. Il s'agit sans doute de l'un des sujets sur lesquels le contenu du présent décret pourra évoluer dans l'avenir, non certes sur les particularités liées aux conditions climatiques, mais dans la mesure où le développement économique permettrait, notamment, de généraliser l'exigence d'eau chaude dans tous les logements, comme dans les départements métropolitains.

Tel est l'objet du présent décret que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

*Le sous-directeur du droit de*

*l'habitat,*

M. Leconte