

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

Article 1

**Un logement décent** est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Article 2

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

1. Il 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;
2. 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. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer.
3. 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 ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. 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 ;
7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, 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.

Article 3

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

1. 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;
2. 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 ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;
4. 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 ;
5. 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 ;
6. 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.
7. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

#### Article 4

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. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

#### Article 5

Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

#### Article 6

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er 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 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés.

#### Article 7

La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, des transports et du logement, le secrétaire d'Etat à l'outre-mer et la secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

### **DECENCE DU LOGEMENT**

Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine NOR : LOGL2029622D

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2021/1/11/LOGL2029622D/jo/texte> Alias :

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2021/1/11/2021-19/jo/texte> JORF n°0011  
du 13 janvier 2021 Texte n° 14

Publics concernés : propriétaires et copropriétaires de logements donnés à la location, locataires de logements, en France métropolitaine.

Objet : le décret modifie le critère de performance énergétique dans le décret relatif aux caractéristiques du logement décent en intégrant un seuil maximal de consommation d'énergie finale en France métropolitaine.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er janvier 2023.

Notice : le décret modifie le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation exprimée en énergie finale par mètre carré et par an est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>.an en France métropolitaine.

Références : le décret est pris pour l'application de l'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat. Il peut, ainsi que le texte qu'il modifie dans sa rédaction issue de cette modification, être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 6 ;

Vu la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, notamment son article 17 ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre

2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu l'avis du Conseil national de l'habitat en date du 10 juillet 2020 ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du 3 au 31 juillet 2020, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Vu l'avis du conseil territorial de Saint-Martin en date du 1er octobre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil départemental de Guadeloupe en date du 24 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de Guadeloupe en date du 24 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil territorial de Saint-Barthélemy en date du 24 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Martinique en date du 25 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil département de Mayotte en date du 25 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil départemental de La Réunion en date du 28 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine du conseil régional de La Réunion en date du 28 septembre 2020 ;

Vu la lettre de saisine de l'assemblée de Guyane en date du 29 septembre 2020 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1

Après l'article 3 du décret du 30 janvier 2002 susvisé, il est inséré un article 3 bis ainsi rédigé : « Art. 3 bis.- 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. »

Article 2

Les dispositions de l'article 1er du présent décret entrent en vigueur le 1er janvier 2023. Elles ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date.

Article 3

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 11 janvier 2021.

Jean Castex

Par le Premier ministre :

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,  
Emmanuelle Wargon

La ministre de la transition écologique,  
Barbara Pompili