

## EDITO

### **Logement décent et droit au logement**

*Le droit au logement évolue. De nouvelles dispositions paraissent au gré des lois votées par le parlement, comme celle relative au Droit Au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007 visant à trouver une solution pour les ménages sans logement adapté à leurs besoins.*

*Mais il est important de rappeler régulièrement des dispositions plus anciennes. Celles relatives au logement décent restent d'actualité pour les bailleurs comme pour les locataires.*

*Les conseillers juristes et financiers de l'ADIL 26 sont à la disposition de tous pour informer et préciser ces règles. Par ailleurs, la CAF de la Drôme a mis en place un dispositif d'aide à la réhabilitation avec l'appui du CALD. C'est par une meilleure information des usagers et une aide concrète que le droit au logement décent progresse.*

Raymond RINALDI  
Président du Conseil  
d'Administration de  
la Caf de la Drôme

Anne Marie REME-PIC  
Vice-Présidente du  
Conseil Général de la  
Drôme, Présidente de  
l'ADIL 26

## DOSSIER

### **L'état de décence du logement est une obligation légale et réglementaire**

Depuis la parution de la loi du 13 décembre 2000 et du décret. n°2002-120 du 30 janvier 2002, les bailleurs sont tenus «de remettre à leurs locataires 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 conséquences de l'état d'indéceance sur les aides au logement**

Lorsque le logement ne correspond pas aux critères de décence, le versement de l'allocation logement en tiers payant n'est pas possible.

#### **Les critères du décret du 30 janvier 2002 liés au versement de l'allocation logement sont les suivants :**

*Conditions relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires :*

- Bon état du gros œuvre, de la couverture, des escaliers, des garde-corps et des balcons,
- Nature, état de conservation et d'entretiens des matériaux de construction, canalisations, et revêtements, ne présentant pas de risque manifeste pour la santé et la sécurité physique,
- Conformité aux normes de sécurité et bon état d'usage des branchements de gaz, électricité, chauffage et eau chaude,
- Ventilations et éclairage naturel suffisants.

suite au verso

## ACTUALITE :

### **Obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les logements**

**L'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation sera obligatoire à partir de 2015. Cette nouvelle obligation est issue de la loi n° 2010 238 du 9/03/2010. Cette obligation incombe à l'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire.**

*Eléments d'équipement et de confort :*

- Installation complète permettant un chauffage normal,
- Installation d'eau potable et d'évacuation des eaux usées correcte,
- Cuisine ou coin cuisine avec évier (avec eau froide et chaude),
- Installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC et équipement toilette (douche ou baignoire, eau froide et chaude).  
Si le logement ne comporte qu'une pièce, l'installation sanitaire peut se limiter à un WC extérieur au logement mais situé dans le même bâtiment et facilement accessible,
- Réseau électrique suffisant pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils ménagers courants.

*Normes minimales d'habitabilité :*

- Le logement doit comporter au minimum une pièce d'au moins 9 m<sup>2</sup> et 2,20 m de hauteur sous plafond soit un volume habitable d'au moins 20 m<sup>3</sup> (8 m<sup>2</sup> suffisent donc si la hauteur est de 2,50 m).
- Le logement ne doit pas avoir fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- Le logement peut être également un meublé, une chambre d'hôtel.

**Les actions de la Caf en matière d'habitat indécent**

Lorsque la Caf de la Drôme reçoit une plainte d'un allocataire concernant l'état de son logement, elle demande au Cald (Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme) d'établir un diagnostic technique du logement ou par tout autre organisme compétent, en particulier les services «hygiène et santé» des villes de Valence et de Romans sur Isère.

Le Cald peut également accompagner bailleurs et locataires dans les démarches visant à la résorption de l'indécence avec la recherche de financements .

Le prochain dossier portera sur l'ECO PTZ en 2010.

## INFORMATIONS PRATIQUES

### Les cas de préavis réduits du locataire

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 fixe une liste précise de situations où le préavis est ramené à un mois au lieu de trois lorsque le locataire donne son congé.

Cette liste est limitative :

- obtention d'un premier emploi : il peut même s'agir d'un job étudiant ou d'un premier contrat à durée déterminée (CDD)
- mutation professionnelle
- perte d'emploi (sauf pour les professionnels indépendants)
- personne de plus de 60 ans justifiant d'un problème de santé l'empêchant de rester dans le logement
- titulaire du RMI : a noter sur ce point, qu'il n'existe à ce jour, aucune réponse pour assimiler dans ce cadre là, le RSA au RMI.

## POUR EN SAVOIR PLUS :



**Caisse d'allocations familiales**  
10 rue Marcel Barbu  
26023 VALENCE Cedex 9  
0.820.25.26.10 (0,112 euros /min)  
[www.caf.fr](http://www.caf.fr)



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DEPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT



**ADIL 26**  
44 rue Faventines  
26010 VALENCE Cedex  
04.75.79.04.04  
[adil.dromenet.org](http://adil.dromenet.org)