

FICHE OUTIL Foyers et Résidences Sociales

LOGEMENT DÉCENT ET SURFACES MINIMALES

1. DÉFINITION D'UN LOGEMENT DECENT

Un logement décent doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Il assure le clos couvert et la sécurité des occupants (couverture, menuiseries, gardes corps, escaliers, canalisations, revêtements dans le logement, les réseaux, les branchements, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être en bon état).
- Les ouvertures et la ventilation doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'occupation normale du logement.

Les éléments de confort suivants doivent être présents : chauffage, installation d'alimentation en eau potable, une évacuation des eaux ménagères, une cuisine ou un coin cuisine, une installation sanitaire avec un WC, une baignoire ou une douche, un réseau électrique avec éclairage.

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale d'une surface minimale de 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m.

Textes juridiques de référence : Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (article 187 de la loi SRU)

2. SURFACES MINIMALES POUR LES LOGEMENTS FOYERS

Surfaces minimales en fonction du nombre de pièces

Types	Surfaces mini neuf	Surfaces mini réhabilitation (-10% par rapport au neuf)
T1	12 m ²	10,90 m ²
T1'	20 m ²	18 m ²
T1 bis	30 m ²	27 m ²
T2	46 m ²	41 m ²
T3	60 m ²	54 m ²
T4	73 m ²	66 m ²
T5	88 m ²	79 m ²
T6	99 m ²	89 m ²

Textes juridiques de référence : arrêté du 5 mai 1995, arrêté du 10 juin 1996.

3. SURFACES MINIMALES POUR BÉNÉFICIER DE L'APL

Pour bénéficier de l'APL, les logements loués doivent avoir les surfaces minimales suivantes en fonction du nombre d'occupants (normes CAF) :

Personne seule	9 m ²
Couple ou 2 personnes	16 m ²
3 personnes	25 m ²
4 personnes	34 m ²
5 personnes	43 m ²
6 personnes	52 m ²

Contact : Delphine Depaix – Emmaüs Habitat
01 41 06 14 17 – d.depaix@emmaus-habitat.fr