

Logement indécent et passoires thermiques : vos droits en 2026

Un logement loué doit être décent : surface suffisante, sécurité, santé, équipements et, depuis 2023, performance énergétique minimale. Au 25 septembre 2026, les logements classés G sont interdits à la location, le loyer des logements F ou G est gelé, et le calcul du DPE a changé deux fois. Cette fiche récapitule les critères, le calendrier, les recours et le signalement.

À qui s'adresse cette fiche ?

Cette fiche s'adresse aux locataires confrontés à un logement en mauvais état et aux bailleurs particuliers qui veulent rester en règle. Elle sert aussi aux professionnels qui les accompagnent : conseillers numériques, agents France services, secrétaires de mairie, travailleurs sociaux.

Au sommaire

1. Les critères de décence fixés par le décret de 2002
2. La performance énergétique, nouveau critère de décence
3. Le DPE, opposable et recalculé deux fois
4. Le gel des loyers des passoires thermiques
5. Les recours du locataire
6. Signaler et faire agir l'administration

1. Les critères de décence fixés par le décret de 2002

- **Surface** : au moins une pièce principale de 9 m² avec 2,20 m sous plafond, ou 20 m³ (décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002).
- **Sécurité et santé** : gros œuvre clos et couvert, garde-corps en état, électricité et gaz conformes, ventilation suffisante, éclairage naturel et ouverture sur l'extérieur.
- **Équipements** : chauffage, eau potable chaude et froide, évacuation des eaux usées, cuisine avec évier, WC et douche ou baignoire à l'intérieur, réseau électrique suffisant.
- **Nuisibles** : le logement doit être exempt d'infestation d'espèces nuisibles et de parasites. Un logement visé par un arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité n'est jamais décent.

Version du 25 septembre 2026 · Licence Etalab 2.0 : réutilisation et diffusion libres, avec mention de la source.

Fiche rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com), éditeur français de signature électronique. Document informatif : Légifrance et service-public.gouv.fr font foi.

2. La performance énergétique, nouveau critère de décence

- **Seuil** : en métropole, un logement qui dépasse 450 kWh d'énergie finale par m² et par an est non décent depuis le 1er janvier 2023.
- **Calendrier** : classe F minimum depuis le 1er janvier 2025, donc interdiction de louer les G. Puis classe E au 1er janvier 2028 et D au 1er janvier 2034.
- **Outre-mer** : en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte, la classe F s'impose au 1er janvier 2028 et E au 1er janvier 2031.
- **Champ** : elle vise les nouveaux contrats comme les baux renouvelés ou tacitement reconduits, en location vide, en meublé et en bail mobilité.
- **Copropriété** : le juge ne peut ordonner de travaux si le bailleur prouve avoir agi sans succès sur les parties communes, ou si des contraintes architecturales ou patrimoniales l'en empêchent.

3. Le DPE, opposable et recalculé deux fois

- **Opposable** : depuis le 1er juillet 2021, le DPE engage le bailleur en cas d'erreur préjudiciable. Un DPE établi depuis cette date vaut dix ans.
- **Petites surfaces** : l'arrêté du 25 mars 2024 a corrigé un calcul défavorable aux logements de 40 m² ou moins, à compter du 1er juillet 2024.
- **Coefficient de l'électricité** : le facteur de conversion en énergie primaire est passé de 2,3 à 1,9 au 1er janvier 2026 (arrêté du 13 août 2025), ce qui peut améliorer l'étiquette d'un logement chauffé à l'électricité sans travaux.
- **Nouvelle baisse** : un arrêté du 19 août 2026 ramène ce coefficient à 1,7 au 1er janvier 2027. Les diagnostics établis jusqu'au 31 décembre 2026 restent calculés avec 1,9.
- **Mise à jour** : un DPE antérieur reste valable et son étiquette s'actualise gratuitement en ligne, sur l'observatoire de l'Ademe, sans nouvelle visite.

4. Le gel des loyers des passoires thermiques

- **Principe** : dans un logement classé F ou G, le loyer ne peut être ni augmenté, ni révisé, ni indexé sur l'indice de référence des loyers, malgré une clause au bail.
- **Dates** : il vise les baux conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022 en métropole et le 1er juillet 2024 en outre-mer (loi Climat et résilience).
- **Relocation** : le loyer demandé à un nouveau locataire ne peut pas non plus être réévalué, et la majoration pour travaux est écartée.
- **Sortie du gel** : seule une rénovation faisant sortir le logement des classes F et G, constatée par un nouveau DPE, rend le droit d'augmenter le loyer.

5. Les recours du locataire

- **Demande écrite** : demandez d'abord la mise en conformité au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, en décrivant précisément les désordres.

- **Conciliation** : sans réponse sous deux mois, saisissez la commission départementale de conciliation, compétente sur la décence. La saisine est gratuite et l'avis rendu sous deux mois.
- **Juge** : le tribunal judiciaire peut ordonner les travaux, au besoin sous astreinte, réduire ou suspendre le loyer et accorder des dommages et intérêts.
- **Ne cessez pas de payer** : un locataire ne peut pas décider seul d'arrêter de payer. Seul le juge peut réduire ou suspendre le loyer ; sinon vous risquez une procédure pour impayé.
- **Aides au logement** : quand la Caf ou la MSA constate la non-décence, elle conserve l'allocation pendant dix-huit mois. Vous ne réglez alors que le loyer résiduel.

6. Signaler et faire agir l'administration

- **Signal Logement** : le téléservice public signal-logement.beta.gouv.fr, ex-Histologe, permet de déposer un signalement, de le transmettre aux services compétents et de suivre son dossier.
- **Information** : le numéro national Info logement indigne, 0806 706 806, oriente vers l'Adil du département.
- **Services compétents** : la mairie, le service communal d'hygiène et de santé, l'ARS et le préfet instruisent l'insalubrité. Le maire prend les arrêtés de mise en sécurité.
- **Effets de l'arrêté** : le loyer cesse d'être dû dès la notification ou l'affichage, et redevient dû après le constat d'exécution des travaux. Le relogement incombe au bailleur.
- **Sanctions** : refuser sans motif légitime les travaux prescrits est puni d'un an de prison et 50 000 € d'amende ; louer un local interdit d'habitation, de trois ans et 100 000 €.

Liste de contrôle

- ☐ Je vérifie la classe DPE inscrite sur mon bail et dans l'annonce de location.
- ☐ Je liste par écrit les désordres et je les photographie en conservant la date.
- ☐ J'envoie au bailleur une demande de mise en conformité en recommandé avec accusé de réception.
- ☐ Je continue à payer mon loyer tant qu'aucun juge ni aucun arrêté ne m'en dispense.
- ☐ Je saisis gratuitement la commission départementale de conciliation si rien ne bouge en deux mois.
- ☐ Je dépose un signalement sur Signal Logement et j'en informe ma Caf ou ma MSA.

Sources et pour aller plus loin

- Service-public, logement décent : critères et recours du locataire : F2042 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2042
- Service-public, diagnostic de performance énergétique (DPE) : F16096 : service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F16096
- Légifrance, décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif au logement décent : legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471
- Légifrance, article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation : legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042338256

- Ministère de la Transition écologique, évolution du calcul du DPE au 1er janvier 2026 : ecologie.gouv.fr/presse/evolution-du-calcul-du-dpe-1er-janvier-2026-favoriser-lelectrification-du-chauffage
- Signal Logement, signaler un logement insalubre ou indécent : signal-logement.beta.gouv.fr
- Drihl Île-de-France, commission départementale de conciliation (CDC) : drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/commission-departementale-de-conciliation-cdc-a335.html
- Autres fiches pratiques : certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites

Fiche pratique « Logement indécent et passoires thermiques : vos droits en 2026 » — version du 25/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo (certyneo.com). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.