

Logement indécent et passoires thermiques : les droits du locataire et du bailleur

Humidité, chauffage absent, étiquette G : un logement loué doit être décent. Depuis 2025, les logements classés G ne le sont plus pour un nouveau bail, et le calcul du DPE a changé en 2026. Voici les critères, les démarches et les pièges, à jour de septembre 2026.

À qui s'adresse cette fiche ?

Aux locataires, aux bailleurs, et aux professionnels qui les accompagnent — CCAS, travailleurs sociaux, ADIL, mairies, France services.

Au sommaire

1. Trois régimes différents
2. Les critères de décence
3. L'énergie : calendrier et DPE
4. Les démarches du locataire
5. Aide au logement, signalement, arrêtés
6. Le permis de louer et les pièges

1. Trois régimes différents

- **Non-décence** : un litige entre locataire et bailleur, réglé à l'amiable ou par le juge (article 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Version du 19 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, service-public.fr et ecologie.gouv.fr font foi.

- **Insalubrité** : une police du préfet, avec une enquête de l'ARS ou du service communal d'hygiène.
- **Péril** (danger pour la sécurité) : une police du maire, qui prend un arrêté de mise en sécurité.
- Un logement insalubre est toujours indécent ; l'inverse n'est pas vrai.

2. Les critères de décence

- **Surface** : une pièce principale d'au moins **9 m² avec 2,20 m** sous plafond, ou d'au moins 20 m³.
- **Sécurité et santé** : clos et couvert, sans infiltrations, installations électriques et de gaz conformes, aération suffisante.
- **Équipements** : chauffage, eau potable, cuisine avec eau chaude et froide, WC et douche ou baignoire, électricité dans toutes les pièces.
- Aucune infestation de rongeurs, de punaises de lit ou de cafards.

3. L'énergie : calendrier et DPE

Bail conclu, renouvelé ou reconduit	Classe minimale (métropole)
Depuis le 1er janvier 2025	A à F : G interdit
À partir du 1er janvier 2028	A à E
À partir du 1er janvier 2034	A à D

- Un bail en cours n'est pas touché avant son renouvellement ou sa reconduction. Au 19 septembre 2026, **aucun report n'est voté** : un projet de loi est en discussion au Parlement.
- **Nouveau calcul** : depuis le 1er janvier 2026, le DPE compte moins lourdement l'électricité, et environ 850 000 logements sont sortis des classes F et G. Une nouvelle baisse est prévue au 1er janvier 2027. Vérifiez l'étiquette à jour, gratuitement, sur l'Observatoire DPE de l'ADEME avec le numéro du DPE.
- **Gel des loyers** : le loyer d'un logement F ou G ne peut pas augmenter, même à la révision annuelle.

4. Les démarches du locataire

- **Écrire au bailleur**, de préférence en lettre recommandée, en décrivant les désordres, avec des photos datées et le DPE. Le bail n'est pas remis en cause.
- Sans accord dans les **2 mois** : la **commission départementale de conciliation**, gratuite et facultative, ou directement le juge.
- Le **juge des contentieux de la protection** peut ordonner les travaux, réduire le loyer ou en suspendre le paiement.
- **Ne cessez jamais de payer le loyer de vous-même** : vous vous exposeriez à une procédure d'impayés.

5. Aide au logement, signalement, arrêtés

- Quand la **CAF** ou la **MSA** constate la non-décence, elle **conserve l'aide au logement** au lieu de la verser au bailleur. Le locataire paie seulement le loyer diminué de l'aide. Si les travaux ne sont pas faits dans le délai, le bailleur perd ces sommes.
- **Signal Logement** (signal-logement.beta.gouv.fr), qui a succédé à Histologe, permet de signaler en ligne un logement indécent, insalubre ou dangereux, avec des photos. Ligne Info logement indigne : 0 806 706 806.
- Après un **arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité**, le loyer cesse d'être dû. Le bailleur doit héberger ou reloger les occupants.

6. Le permis de louer et les pièges

- Certaines communes imposent une **déclaration** dans les 15 jours qui suivent la signature du bail, ou une **autorisation** avant de louer. Renseignez-vous en mairie. Le bailleur qui ne s'y conforme pas encourt jusqu'à 5 000 € d'amende, mais le bail reste valable.
- Un DPE réalisé avant juillet 2021 n'est plus valable depuis 2025.
- Le signalement en ligne ne suspend pas le loyer : seuls le juge, la CAF ou un arrêté le permettent.
- Ne diffusez pas les assouplissements annoncés dans la presse comme du droit en vigueur.

Liste de contrôle

- ☐ J'ai des photos datées et une copie du DPE.
- ☐ J'ai vérifié l'étiquette à jour sur l'Observatoire DPE.
- ☐ J'ai écrit au bailleur en recommandé.
- ☐ Je continue à payer le loyer.
- ☐ J'ai prévenu la CAF ou fait un signalement si nécessaire.
- ☐ Je connais les recours : conciliation, juge.

Sources et pour aller plus loin

- Service-public, logement indécents : [F2042](#) · insalubrité : [F16158](#) · permis de louer : [F34210](#)
- Ministère, gel des loyers et passoires énergétiques : [ecologie.gouv.fr](#) · évolutions du DPE : [ecologie.gouv.fr](#)
- Loi du 6 juillet 1989, article 6 : [legifrance.gouv.fr](#) · Signal Logement : [signal-logement.beta.gouv.fr](#)
- Autres fiches pratiques de la même collection : [certyneo.com/fr/ressources/fiches-pratiques-gratuites](#)

Fiche pratique « Logement indécents et passoires thermiques » — version du 19/09/2026 — rédigée par l'équipe Certyneo ([certyneo.com](#)). Licence Etalab 2.0. Document informatif. Signaler une erreur : contact@certyneo.com.