

## Critères de taille : dans quels cas peut-on louer ?

Résidence principale · trois filtres distincts : salubrité, décence et règlement sanitaire de Paris.

### RÈGLE NATIONALE · SALUBRITÉ POUR L'OCCUPATION PAR UNE PERSONNE

SURFACE HABITABLE  
GLOBALE

$\geq 9 \text{ m}^2$

SINON

SUR-OCCUPATION

→ logement insalubre

Ici, toutes les parties habitables se cumulent. En dessous de  $9 \text{ m}^2$ , la mise à disposition à l'habitation est interdite.

### RÈGLE NATIONALE · DÉCENCE UNE PIÈCE PRINCIPALE

OPTION 1 · DEUX  
CONDITIONS

$\geq 9 \text{ m}^2$

ET  $h \geq 2,20 \text{ m}$

OU

OPTION 2 · VOLUME  
HABITABLE

$\geq 20 \text{ m}^3$

Hauteur possible sous 2,20 m.

Ici, une pièce principale doit franchir le seuil. On n'additionne pas les pièces de service.

### À PARIS · RÈGLEMENT SANITAIRE POUR UN STUDIO OU UNE CHAMBRE ISOLÉE

SURFACE DE LA PIÈCE

$\geq 9 \text{ m}^2$

ET

HAUTEUR SOUS PLAFOND

$\geq 2,20 \text{ m}$

Le volume de  $20 \text{ m}^3$  ne remplace pas ces deux seuils à Paris.

# Critères de taille : cinq cas concrets

Trois critères à comparer pour chaque configuration.

## CINQ CAS CONCRETS

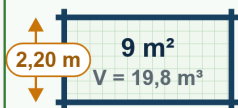
SALUBRITÉ

DÉCENCE

À PARIS

### CAS 1 · LE SEUIL CLASSIQUE

9 m<sup>2</sup> · h 2,20 m



Surface globale : 9 m<sup>2</sup>. La pièce principale atteint 9 m<sup>2</sup> et 2,20 m de hauteur. Les trois critères sont remplis.

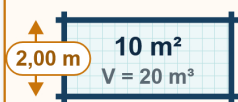
OUI\*

OUI\*

OUI\*

### CAS 2 · LE VOLUME JUSTE ATTEINT

10 m<sup>2</sup> · h 2,00 m



Surface globale : 10 m<sup>2</sup>. Les 20 m<sup>3</sup> suffisent pour la décence nationale. À Paris, il manque 20 cm de hauteur.

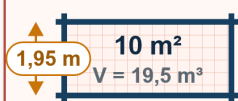
OUI\*

OUI\*

NON

### CAS 3 · TROP BAS ET TROP PETIT

10 m<sup>2</sup> · h 1,95 m



Surface globale : 10 m<sup>2</sup>. Le seuil de salubrité est franchi. Mais la pièce n'atteint ni 2,20 m de hauteur, ni 20 m<sup>3</sup> de volume.

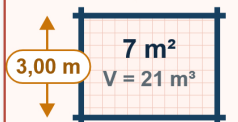
OUI\*

NON

NON

### CAS 4 · ASSEZ DE VOLUME, PAS ASSEZ DE SURFACE

7 m<sup>2</sup> · h 3,00 m



Surface globale : 7 m<sup>2</sup>. Les 21 m<sup>3</sup> satisfont la décence. Mais la sur-occupation rend le logement insalubre.

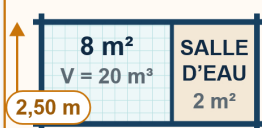
NON

OUI\*

NON

### CAS 5 · SURFACE GLOBALE ≠ PIÈCE PRINCIPALE

Pièce 8 m<sup>2</sup> · h 2,50 m + salle d'eau 2 m<sup>2</sup>



Surface globale : 10 m<sup>2</sup>. Pièce principale : 8 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>3</sup>. La décence nationale est satisfaite, mais 8 m<sup>2</sup> ne suffisent pas à Paris.

OUI\*

OUI\*

NON

\* « Oui » signifie ici : critère de taille franchi dans la colonne correspondante.

La location n'est possible qu'en cumulant ces critères et les autres conditions applicables.

# DPE : quelles classes peut-on louer, où et quand ?

La réponse dépend de l'usage, du territoire et de la date.

Règles en vigueur au 30 juillet 2026

CLÉ DE LECTURE **A** admise

**G** exclue

AU REGARD DU SEUL DPE

## 1 · LOCATION COMME RÉSIDENCE PRINCIPALE

Seuil à respecter pour un nouveau bail, puis au renouvellement ou à la reconduction tacite.

### MÉTROPOLE

2026 – 2027

Admises : A à F

**A B C D E F** **G**

Classe exclue : G

2028 – 2033

Admises : A à E

**A B C D E** **F** **G**

Classes exclues : F et G

DÈS 2034

Admises : A à D

**A B C D** **E** **F** **G**

Classes exclues : E, F et G

### DROM

Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte

2026 – 2027

Admises : A à G

**A B C D E F G**

Classes exclues : aucune

2028 – 2030

Admises : A à F

**A B C D E F** **G**

Classe exclue : G

DÈS 2031

Admises : A à E

**A B C D E** **F** **G**

Classes exclues : F et G

## 2 · RÉSIDENCE SECONDAIRE

### RÈGLE EN VIGUEUR · MÉTROPOLE ET DROM

Classes admises : A à G

**A B C D E F G**

Le DPE n'impose aucune classe minimale pour conclure ce bail.

Le logement doit réellement rester une résidence secondaire.

## 3 · MEUBLÉ DE TOURISME

JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2033

Classes admises : A à G en principe

**A B C D E F G**

En métropole, si une nouvelle autorisation de changement d'usage est nécessaire : A à E seulement.

À PARTIR DU 1ER JANVIER 2034

Métropole : A à D

DROM : A à E

Exception : la résidence principale du loueur proposée occasionnellement n'est pas soumise à ce seuil.

### LE DPE NE FAIT PAS TOUT

**i** Changement d'usage, déclaration, autres critères de décence et conditions de location restent à vérifier.