

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Guide d'évaluation - version Août 2024



Permis de louer à Pissevin - Ville de Nîmes

Autorisation préalable de mise en location



Document réalisé par
Citémétrie / Ville de Nîmes



Qu'est ce qu'un logement décent ?

Un logement est considéré comme décent lorsqu'il répond à plusieurs critères :

- Une surface minimale (volume habitable = 20 m³ **ou** surface habitable = 9 m² + hauteur sous plafond = 2,2 m)
- Absence de risques manifestes pour la santé et la sécurité des occupants
- Présence de certains équipements habituels et éléments de confort
- Absence de nuisibles
- Une performance énergétique minimale.

Tout propriétaire bailleur est dans l'obligation de proposer un logement décent à la location.

Le locataire a pour obligation d'entretenir son logement pour un usage normal. Les loyers et les charges doivent être payés comme convenu avec le propriétaire, sauf en cas de décision de justice.

Pour connaître vos obligations, contactez

l'ADIL Gard

(www.adil30.org)

Les notions d'indécence, d'insalubrité et de mise en sécurité (péril) ne doivent pas être confondues. L'insalubrité et le péril relèvent de l'action des pouvoirs publics, et impactent fortement la santé et la sécurité des occupants et des passants (dégradations structurelles, présence importante de désordres...). La décence relève des relations contractuelles entre bailleur-locataire.



Qu'est-ce qu'un permis de louer ?

Il s'agit d'un document qui atteste la conformité d'un logement aux normes de décence en vigueur, et donc son aptitude à être loué. Il est obligatoire avant toute mise en location et tout changement de bail sur le périmètre concerné.



Logement non-décent : installation électrique avec risque d'électrocution, porte d'entrée non sécurisée, présence de nuisibles, revêtement intérieur dégradé...



Logement décent : installation électrique sécurisée, porte d'entrée conforme, absence de nuisibles, remise en état du revêtement...

Est-ce que je peux louer mon logement sans autorisation préalable de mise en location ?

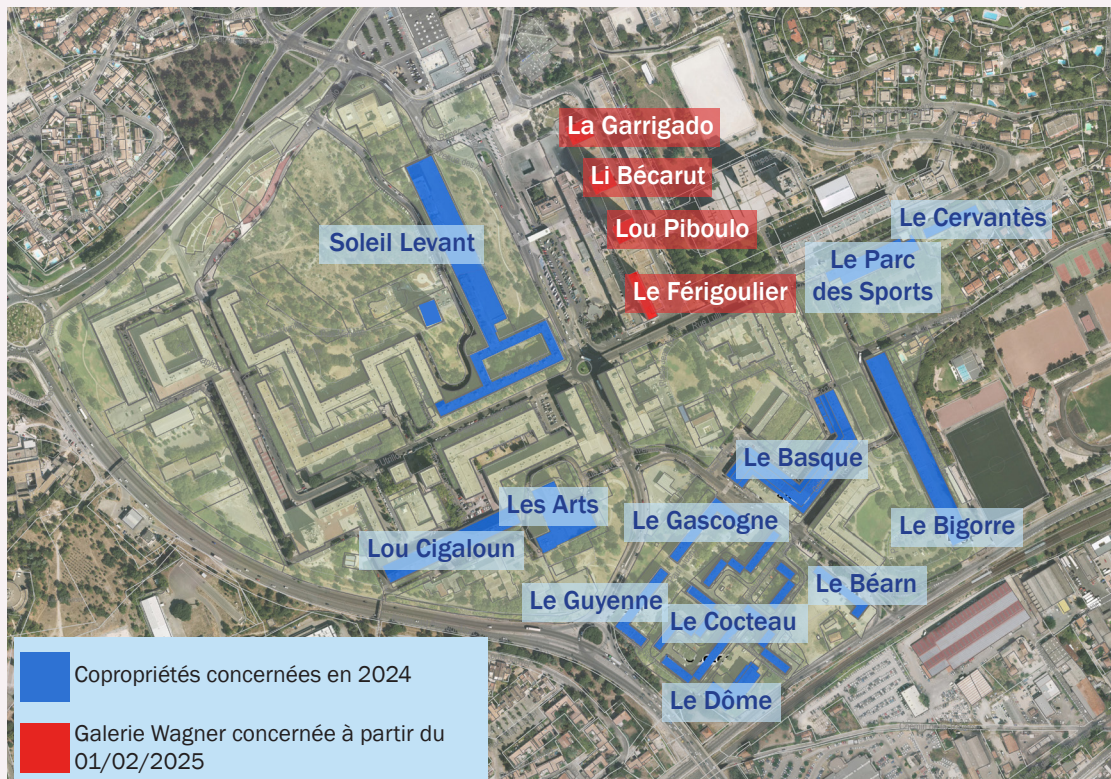
Toute mise en location et/ou changement de bail nécessite une autorisation préalable de mise en location sur le périmètre en vigueur (page suivante).

Tout propriétaire bailleur louant son bien sans autorisation préalable sera passible d'une contravention pouvant atteindre 15 000€.





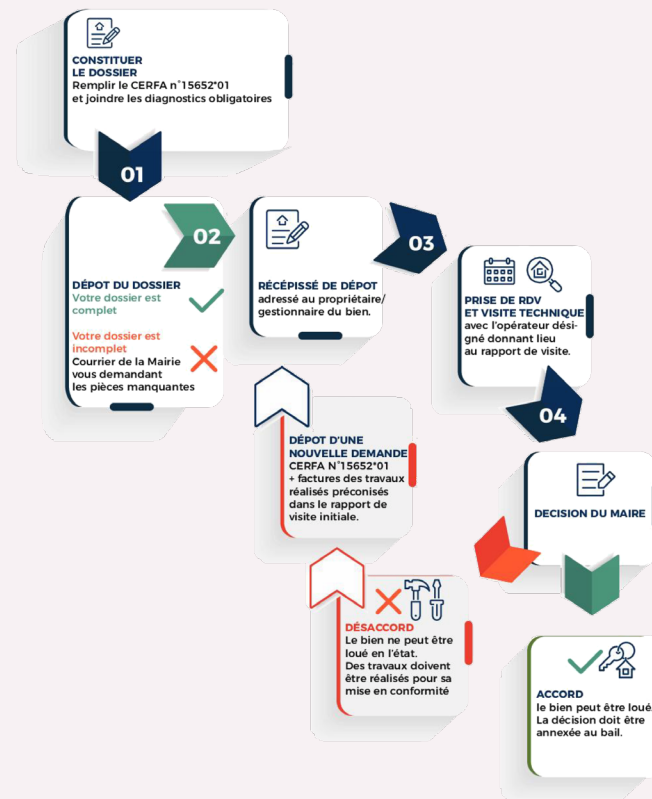
Le permis de louer à Pissevin



Le dispositif du permis de louer a été instauré sur le quartier de Pissevin et est effectif à partir du 1^{er} mars 2023.

Toutes les informations concernant le permis de louer sont disponibles en ligne, via le site de la ville :

<https://www.nimes.fr/habitat/permis-de-louer.html>

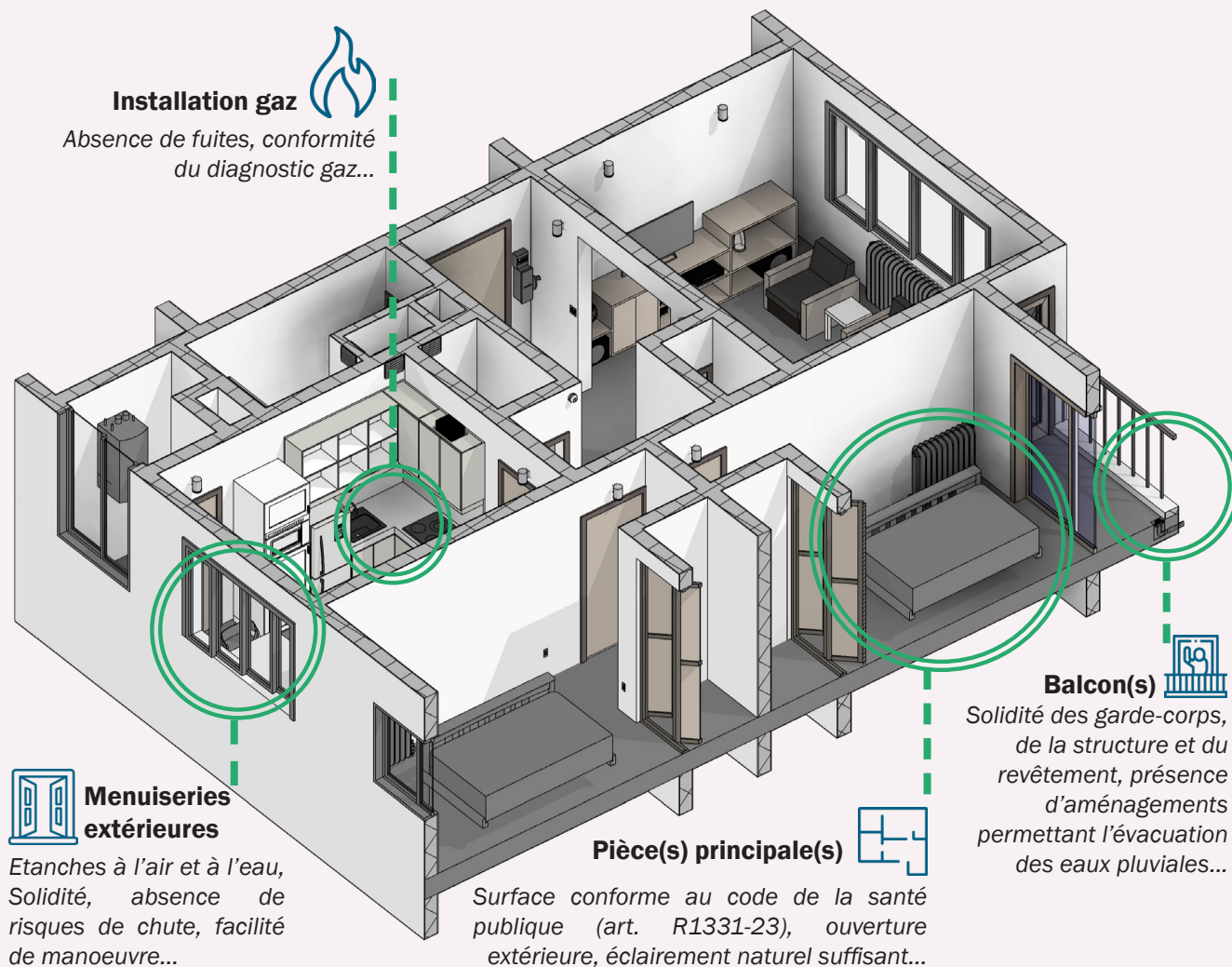


La périmètre du permis de louer est-il amené à évoluer dans le temps ?

Le permis de louer concerne les copropriétés du périmètre de l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National de Pissevin (ORCoD-IN Pissevin). A partir de février 2025, les copropriétés de la galerie Wagner seront intégrées au dispositif du permis de louer. Chaque nouvelle extension nécessite une validation du conseil municipal.



Principaux éléments contrôlés lors de la visite technique au sein du logement*



Installation gaz



Absence de fuites, conformité du diagnostic gaz...



Menuiseries extérieures

Étanches à l'air et à l'eau, Solidité, absence de risques de chute, facilité de manoeuvre...

Pièce(s) principale(s)



Surface conforme au code de la santé publique (art. R1331-23), ouverture extérieure, éclairage naturel suffisant...

Balcon(s)



Solidité des garde-corps, de la structure et du revêtement, présence d'aménagements permettant l'évacuation des eaux pluviales...



Absence de nuisibles

Prendre toutes les mesures pour lutter contre la présence d'insectes, de rongeurs, de pigeons ou autres.

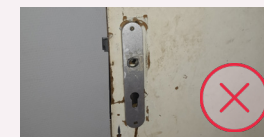


Diagnostics techniques obligatoires en cours de validité

Diagnostique électricité et gaz, amiante, risques et pollutions, performance énergétique (DPE)... Les conclusions des diagnostics vous permettront d'identifier des travaux de mise aux normes.



Présence de nuisibles



Porte d'entrée non sécurisée



Robinet de gaz non sécurisé avec risque d'intoxication



Fenêtre instable avec risque de chute

Ai-je besoin d'une autorisation pour remplacer mes menuiseries extérieures ?



Pour tous travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur du bâtiment, il faudra vérifier le règlement de votre copropriété et effectuer une déclaration préalable de travaux auprès du service urbanisme de la commune.

* Liste non exhaustive - © Citémétrie

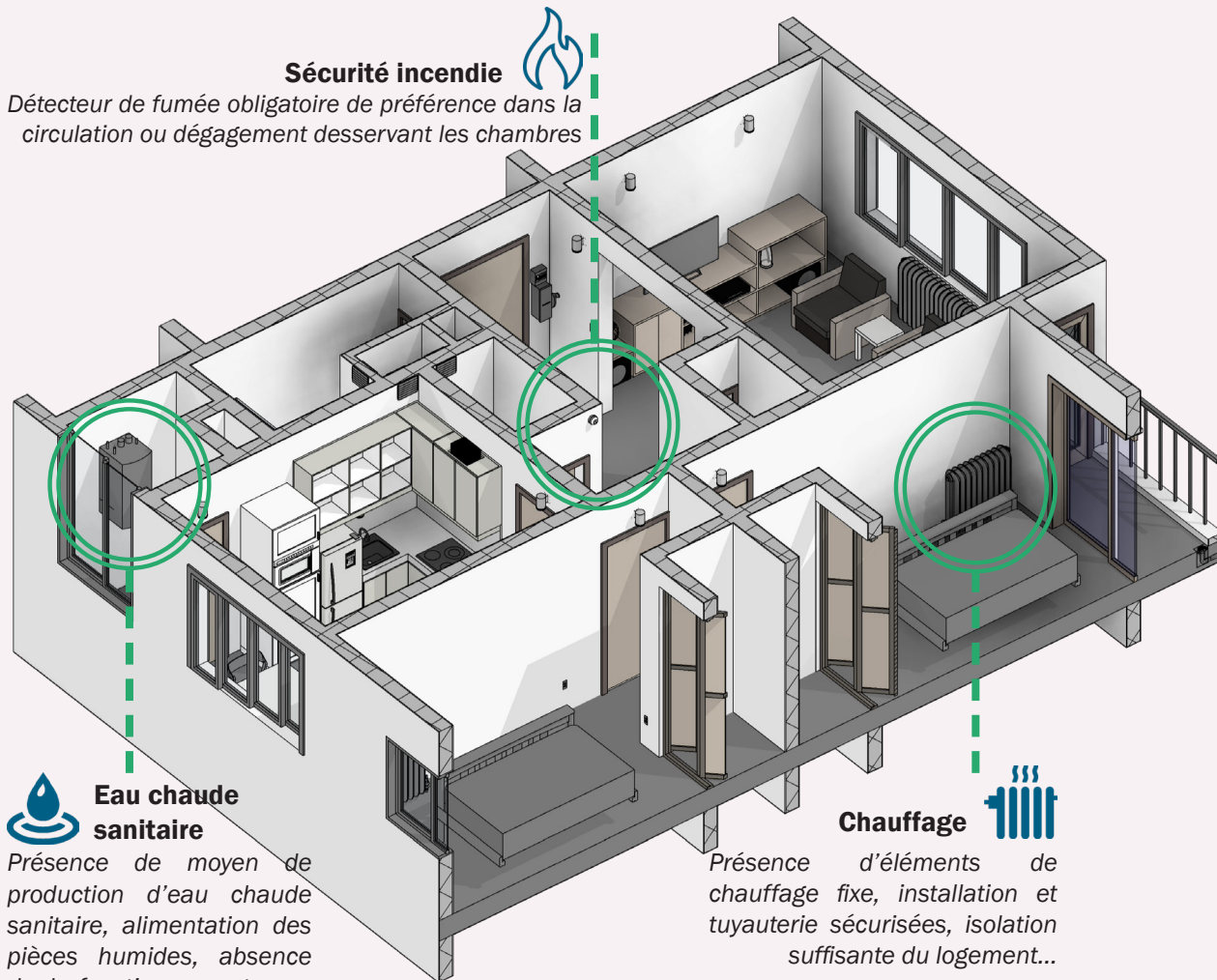


Principaux éléments contrôlés lors de la visite technique au sein du logement*

Sécurité incendie



Détecteur de fumée obligatoire de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres



Eau chaude sanitaire

Présence de moyen de production d'eau chaude sanitaire, alimentation des pièces humides, absence de dysfonctionnements...

Chauffage



Présence d'éléments de chauffage fixe, installation et tuyauterie sécurisées, isolation suffisante du logement...



Aspect des pièces

Solidité des cloisons, absence de dégradations importantes, portes fonctionnelles, présence de dispositifs d'occlusion de la lumière...



Parties communes

Sécurité des utilisateurs, accessibilité, propreté, conformité des installations...



Cloison instable et vétuste



Revêtement dégradé



Cage d'escaliers dégradée



Absence de DAAF



Est-ce qu'une installation de chauffage est obligatoire dans la totalité du logement ?

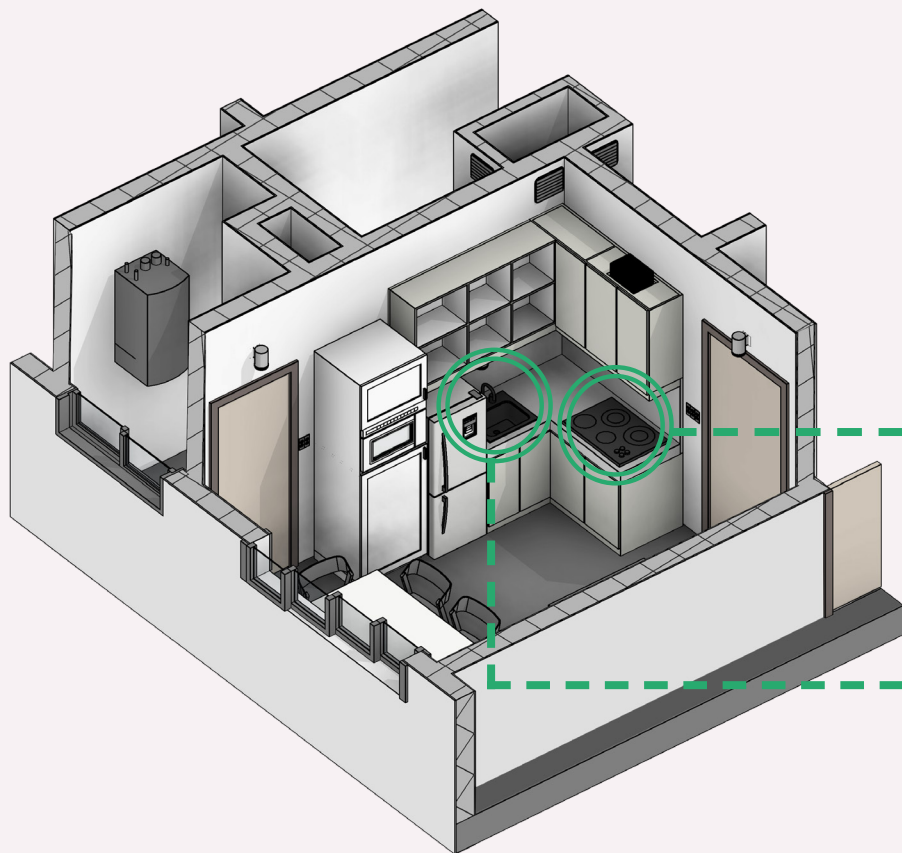
Procurer un système de chauffage fait partie des obligations du propriétaire bailleur.

Un dispositif de chauffage fixe doit pouvoir assurer une température minimale de 18°C dans toutes les pièces habitables, de telle sorte à assurer un chauffage normal.

* Liste non exhaustive - © Citémétrie



Principaux éléments contrôlés au sein de la **cuisine/coin cuisine***



Equipements obligatoires

Présence d'appareil de cuisson (ou possibilité d'installer un appareil de cuisson), installation électrique suffisante (ref. annexe NF C 15-100), arrivée de gaz si nécessaire...

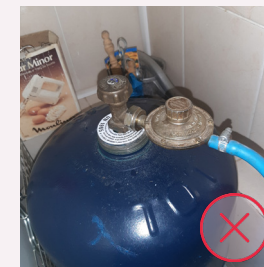


Points d'eau

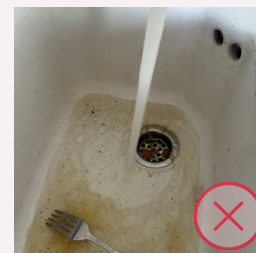
Alimentation en eau (potable, froide, et eau chaude sanitaire), débit suffisant, évacuation normale via un siphon, étanchéité des installations...



Fuite au niveau du siphon



Présence d'une bouteille de gaz non signalée



Eau non potable



Débit d'eau insuffisant



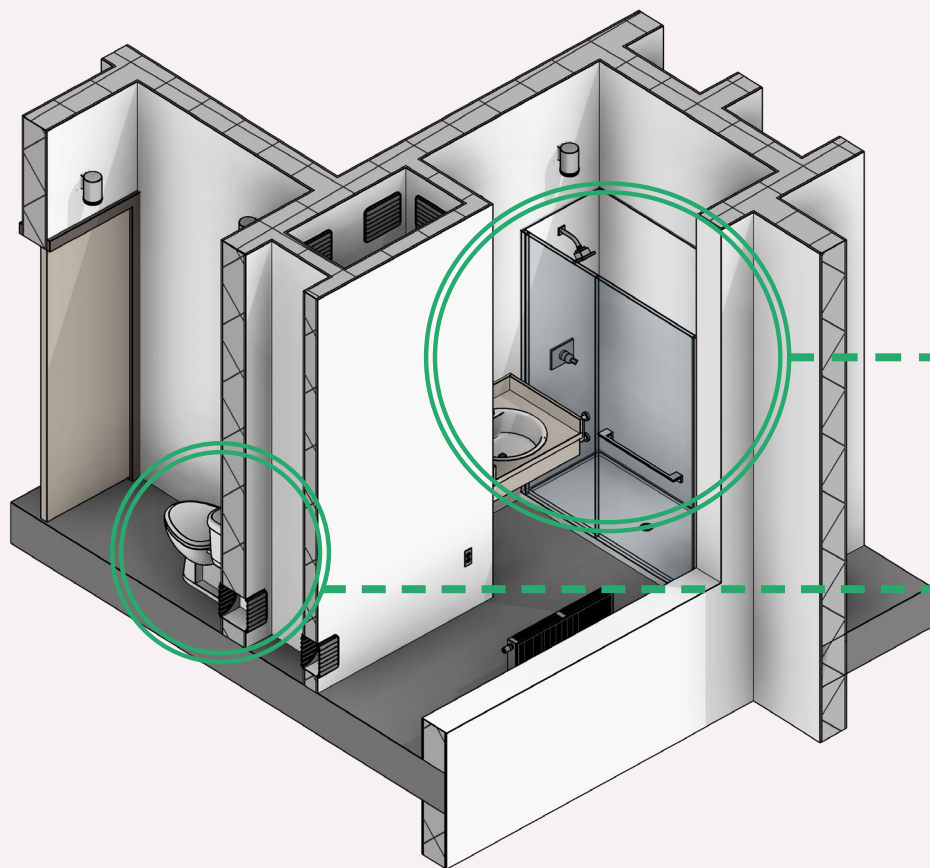
Le robinet de ma cuisine n'est pas alimenté en eau chaude sanitaire.
Le propriétaire est-il tenu d'assurer cette alimentation ?

Le propriétaire du logement est dans l'obligation de pouvoir fournir de l'eau froide et de l'eau chaude sur la totalité des points d'eau, avec une pression et une évacuation normale.

Les travaux d'entretien des installations sanitaires sont de la responsabilité du locataire actuel (remplacement des filtres et des joints de plomberie, nettoyage des siphons...)



Principaux éléments contrôlés au sein de la **salle de bain & des WC***



Intimité personnelle

Fermeture normale des portes sans verrou



Points d'eau

Alimentation en eau froide et chaude sanitaire, débit d'eau suffisant, absence d'installation électrique et de chauffage dans les volumes de sécurité (ref. annexe NF C 15-100)...



Installations sanitaires

Conformité et étanchéité des installations, évacuation normale...



Liaison non étanche



Fuite au niveau du robinet



Installation électrique à proximité du réseau d'eau



Installation instable du robinet de l'évier



L'entretien des joints est-elle à la charge du locataire ou du propriétaire bailleur ?

L'entretien des joints est de la responsabilité du locataire.

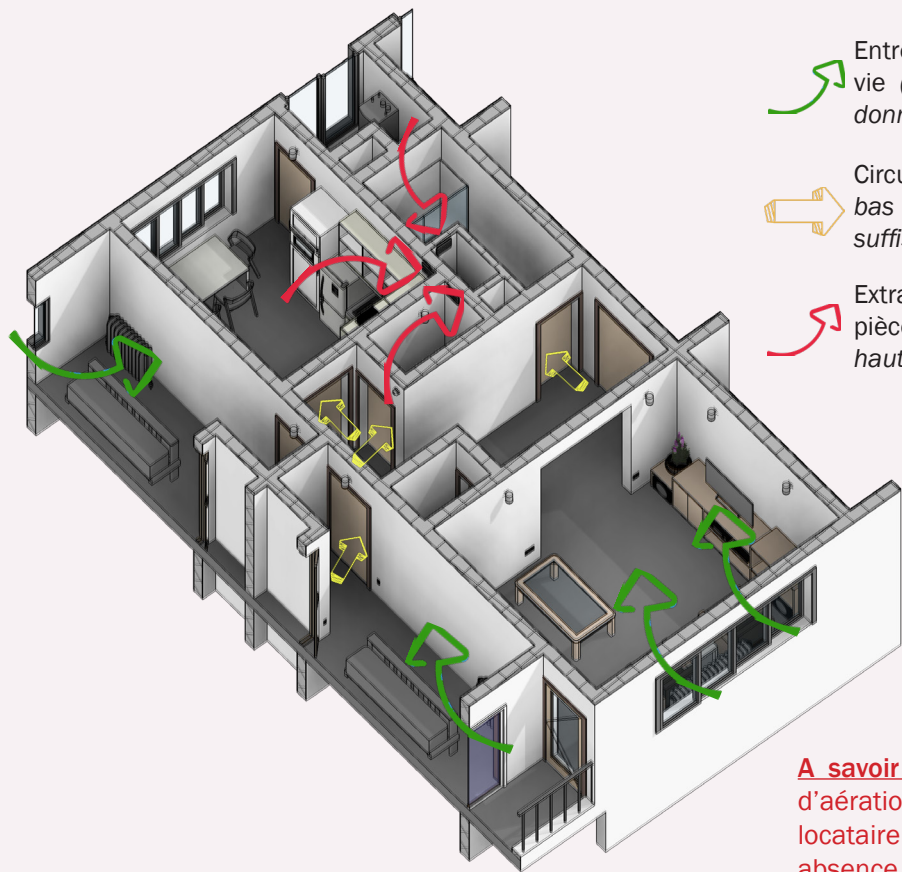
Les problèmes relatifs à l'entretien de l'installation sanitaire et son étanchéité présents dans le logement avant la signature du bail sont de la responsabilité du propriétaire.


* Liste non exhaustive - © Citémétrie


Ventilation naturelle - thématique contrôlée sur la totalité du logement*


Il existe deux types de ventilation naturelle : générale et permanente **ou** pièce par pièce.

Générale et permanente (système à préconiser)



 Entrée d'air par les pièces de vie (réglettes, grilles basses donnant vers l'extérieur...)

 Circulation de l'air (grilles en bas de portes, détalonnage suffisant des portes...)

 Extraction de l'air dans les pièces de service (VMC, grilles hautes...)

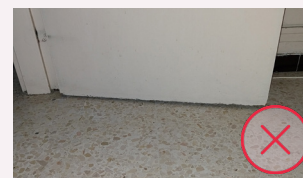
A savoir : l'entretien des grilles d'aération est à la charge du locataire (nettoyage régulier, absence d'obstruction, papier, scotch, etc)



Réglette obstruée



Réglette conforme



Porte non détalonnée



Porte détalonnée (raboter les portes de 1cm du sol et 2cm pour la porte de la cuisine)



Grille haute obstruée



Grille haute conforme

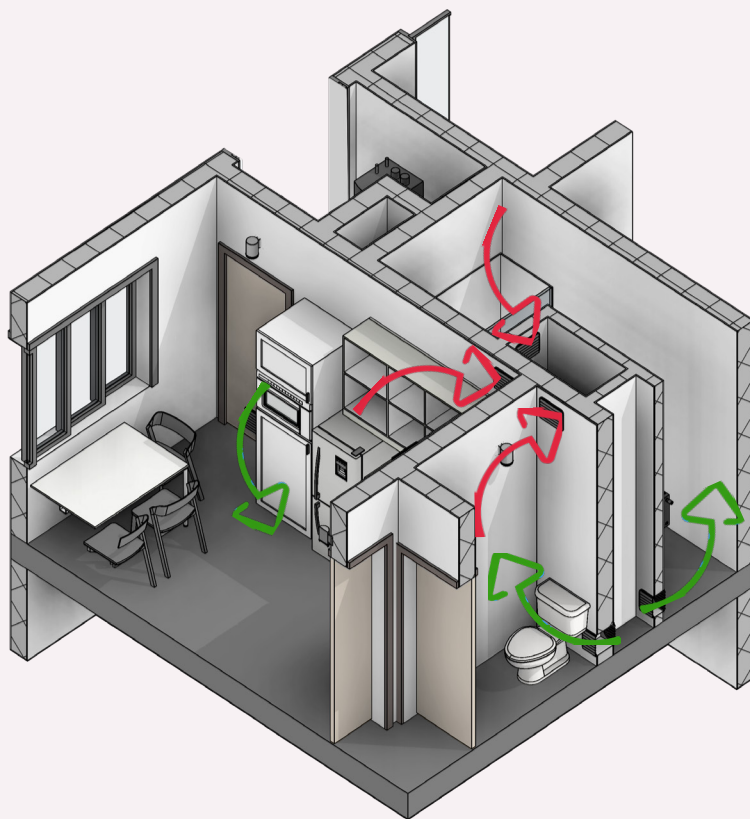
Est-ce que l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) est obligatoire?

La VMC à double flux reste le système de ventilation le plus préconisé.



* Liste non exhaustive - © Citémétrie

Ventilation naturelle - thématique contrôlée sur la totalité du logement*

Pièce par pièce (système le plus répandu dans les constructions du 20ème siècle)



Pièces de service :

-  1 entrée basse d'air
-  1 extraction d'air

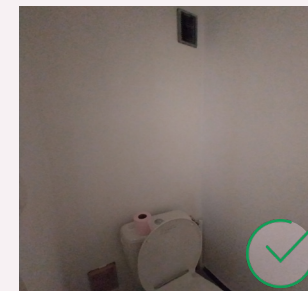
Pièces de vie :

Aération quotidienne

A savoir: l'entretien des grilles d'aération est à la charge du locataire (nettoyage régulier, absence d'obstruction, papier, scotch, etc)



Absence d'entrée et d'extraction d'air



Ventilation conforme



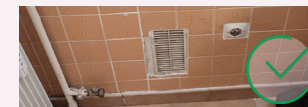
Grille basse incomplète et non entretenue




Grille basse conforme et entretenue



Grille basse obstruée



Grille basse conforme

 Est-ce que la ventilation de mon logement peut être assurée uniquement par une aération quotidienne?

L'évacuation de l'air vicié ne se fait pas uniquement en ouvrant les fenêtres, une circulation permanente de l'air doit être assurée. Une entrée d'air est assurée via les réglettes installées sur les menuiseries.

A noter, il est préconisé d'ouvrir les fenêtres régulièrement afin d'évacuer le maximum d'air vicié et humide.



Humidité - thématique contrôlée sur la totalité du logement*

La présence d'humidité est identifiable grâce à l'inspection du revêtement, des ponts thermiques, des encadrements de menuiseries extérieures et des différents joints d'étanchéité.

L'humidité peut être soit passive (remise en état nécessaire) soit active (identification et résolution de la cause).

L'humidité par condensation n'est pas un facteur de non-décence.



Remontée capillaire active



Fuite au niveau du radiateur



Installation de la douche non étanche



Infiltration suite à plusieurs dégâts des eaux et des parois non étanches



Infiltration suite à un dégât des eaux



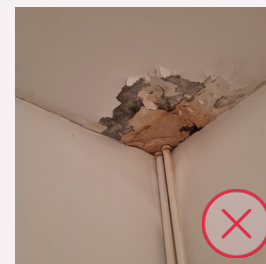
Menuiseries extérieures non étanches



Infiltration au niveau de la toiture et traces importantes de condensation



Installation de la baignoire incomplète et non étanche



Fuite au niveau du réseau d'alimentation en eau chaude sanitaire



Dégradations importantes causées par le système d'évacuation des eaux pluviales



Quelles sont les causes principales de la présence d'humidité dans mon logement?

La présence d'humidité dans un logement peut avoir différentes causes (défaut d'isolation, mode d'occupation du logement, ventilation insuffisante, infiltrations, fuites, condensation...). Identifier les causes et les résoudre est nécessaire afin d'éviter le développement de moisissures et de toute autre trace difficile à traiter.

* Liste non exhaustive - © Citémétrie



Electricité - thématique contrôlée sur la totalité du logement*

L'installation électrique doit être suffisante et adaptée, de telle sorte à assurer la sécurité des occupants. Elle doit pouvoir assurer un éclairage dans la totalité du logement et le bon fonctionnement des appareils ménagers.

La présence d'un dispositif de coupure générale (500 mA ou 650 mA) et d'un compteur individuel est obligatoire. Une liaison à la terre est fortement préconisée, à défaut un disjoncteur différentiel de 30 mA doit être installé.

Il faudra s'assurer de la qualité de la liaison à la terre, de l'absence de contact direct, de la présence de points d'éclairage dans chaque pièce, ainsi que du nombre de prises (se référer aux conclusions et éventuelles anomalies signalées dans le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité)...



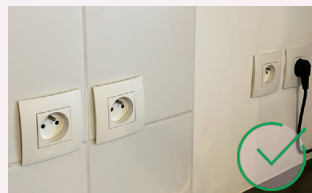
Ancienne installation électrique non sécurisée



Installation électrique sécurisée et conforme



Installation électrique insuffisante et risque de surtension



Installation électrique suffisante



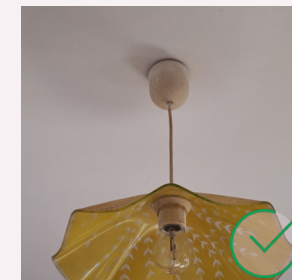
Tableau électrique et disjoncteur non conformes et non sécurisés



Tableau électrique et disjoncteur conformes et sécurisés



Luminaire non sécurisé : fils apparents et dénudés



Luminaire sécurisé : absence de contact direct



Prise mal fixée



Prise fixée et sécurisée



Est-ce que la liaison à la terre doit être assurée dans la totalité du logement?

Pour les logements construits avant 1969, la liaison à la terre n'était obligatoire que dans les pièces humides. Les normes actuelles imposent une mise en conformité de l'électricité. Il est préconisé d'assurer la liaison à la terre dans la totalité du logement.

Pour tout logement construit après 1969, la liaison à la terre doit être assurée.

Cette liaison permet de sécuriser l'intégralité de l'installation électrique de basse tension.

* Liste non exhaustive - © Citémétrie



Textes, références et contacts utiles**

Guide réalisé par la
Ville de Nîmes /

CITÉMÉTRIE
L'HABITAT SUR MESURE

Références, textes et codes

Code de la santé publique (CSP)

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (décret décence)

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Code de la construction et de l'habitation (CCH)

<https://www.legifrance.gouv.fr>

Normes électriques : NF C 14-100 et NF C 15-100

Normes de ventilation : NBN D 50-001

Normes de l'installation de gaz naturel : NF DTU 61.1

Interlocuteur

Ville de Nîmes - Pôle Habitat et Logement

152 Avenue Robert Bompard, 30033 NIMES Cedex 9

<https://www.nimes.fr/>

permis.louer@ville-nimes.fr

04 66 70 75 17

Renseignements sur le dispositif du permis de louer de Pissevin



Autres contacts utiles

Agence départementale d'information sur le logement du Gard (ADIL Gard)

7 rue Nationale, 30 000 Nîmes

<https://www.adil30.org/>

04 66 21 22 23

Renseignements sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement

Agence régionale de santé Occitanie - Délégation départementale du Gard (ARS Occitanie)

6 rue du Mail, 30 906 Nîmes

<https://www.occitanie.ars.sante.fr/>

04 66 76 80 00

Renseignements sur la politique de la santé à l'échelle de la région

Nîmes Métropole - Service Habitat

3 rue du colisée, 30 900 Nîmes

aidesparcprive@nimes-metropole.fr

04 66 02 54 14

Renseignements sur les subventions possibles dans le cadre des travaux

**A savoir, plusieurs textes et références renvoient à d'autres normes non mentionnées