



GUIDE DU LOGEMENT DÉCENT



La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole s'attache à développer l'offre de logements et à requalifier durablement les logements existants.

Avec les 35 maires et le développement d'un partenariat étroit avec les services de l'Etat, de la Caisse d'Allocation Familiale, une action collective et coordonnée s'est mise en place pour faire évoluer positivement les logements anciens.

Pour la mise en oeuvre de cette action :

- Des moyens financiers importants sont mis en place par Valenciennes Métropole et ont été négociés avec l'Agence National de l'Habitat (ANAH), la Région et le Département. Ils sont mobilisables sous certaines conditions.
- Différents organismes sont missionnés par Valenciennes Métropole (opérateurs, bureaux d'études, associations, etc...) et sont à la disposition des particuliers pour conseiller et guider gratuitement, techniquement et financièrement, propriétaires ou locataires.

Aussi, en amont de toute démarche, il importe de s'interroger sur la qualité du logement, sur le confort minimum ou sur les normes à respecter mais aussi sur la bonne utilisation des installations.

C'est l'objectif de ce guide pour vous aider à qualifier au mieux les désordres éventuels de votre logement et vous orienter pour les corriger et agir avec nous pour l'amélioration durable de votre logement et du parc de logements du valenciennois.



SOMMAIRE

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT?..... 4-5

LES CARACTÉRISTIQUES D'UN LOGEMENT DÉCENT

| | |
|---|----|
| Le Salon, la salle à manger et les chambres | 6 |
| La Cuisine | 7 |
| La salle d'eau et le WC..... | 8 |
| L'électricité | 9 |
| Le chauffage | 10 |
| L'humidité | 11 |

MON LOGEMENT EST-IL DÉCENT? Questionnaire 12-13

DEMARCHES ET RECOURS EN CAS DE LOGEMENT

NON DÉCENT 14-15

QU'EST CE QU'UN LOGEMENT DÉCENT ?

La notion de logement décent a été définie par la loi SRU du 13 janvier 2000 (art. 187) et son décret d'application du 30 janvier 2002.

Un logement décent est un logement ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants. Il doit être doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.



Problème d'humidité



Garde corps absent



Electricité dangereuse

EXEMPLE DE TRAVAUX RÉALISÉS



Réfection électrique



Salle de bains

Exemple de travaux de remise aux normes d'un logement locatif :

- Total travaux HT = 43 200€
- Montant des travaux subventionnables : 40 000€
- Surface du logement : 128 m²
- Subventions accordées : 27 120€
- Reste à charge pour le propriétaire bailleur : 18 456€
- Taux de subvention : 64%

Des avantages fiscaux sont mobilisables en complément des subventions publiques.



Chambre

1

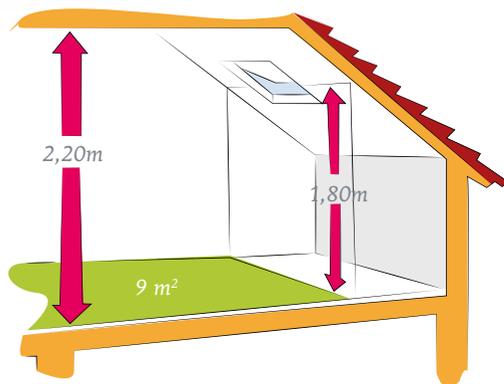
Le salon, la salle à manger et les chambres d'un logement décent doivent remplir les conditions suivantes :



Il faut au moins une fenêtre par pièce qui s'ouvre sur l'extérieur, permettant un éclairage naturel suffisant.

Il faut au moins une prise électrique ou un éclairage dans chaque pièce.

Au moins une pièce principale doit avoir une superficie de 9 m^2 avec une hauteur sous plafond de $2,20 \text{ m}$ ou un volume de 20 m^3 calculé en prenant en compte la partie de la pièce dont la hauteur est supérieure ou égale à $1,80 \text{ m}$.





La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent comporte les points suivants :



- Un point d'eau potable avec pression suffisante, un évier, de l'eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon et un éclairage.
- Une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants.

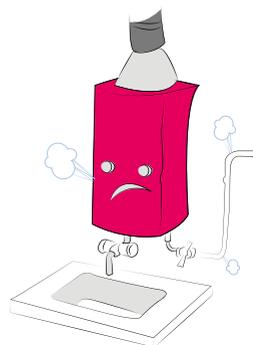
En cas d'utilisation de cuisson gaz, le local doit être ventilé, une bouche de sortie et une entrée d'air.

Les signes de non-décence :

Absence d'eau chaude
et manque de pression
et de siphon.



Le chauffe-eau
présente un danger
de fuites de gaz et/ou
l'évacuation des gaz
brûlés est insuffisante.



3

La salle d'eau et les WC

L'installation sanitaire :

- S'il s'agit d'un logement de plus d'une pièce : l'installation est complète et intérieure au logement, avec douche ou baignoire , WC, alimentation en eau chaude et froide avec pression suffisante, évacuation des eaux avec siphon et éclairage suffisant. Les sanitaires sont séparés des pièces où sont pris les repas par un sas indépendant, permettant ainsi l'intimité.
- Si le logement ne comporte qu'une pièce : il y a au moins un WC dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les signes de non-décence :



L'absence d'équipement pour la toilette corporelle avec son évacuation par siphon.



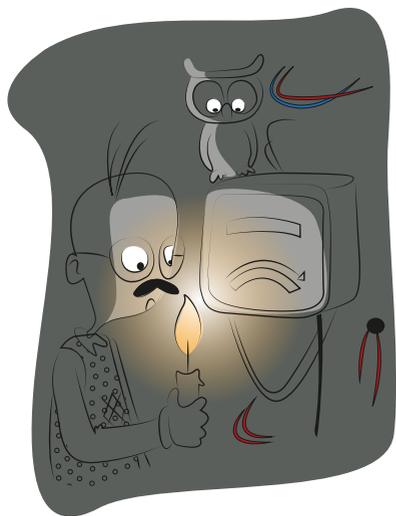
L'éclairage dans la salle d'eau n'est pas protégé et présente un risque d'électrocution

4

L'électricité

L'installation électrique et le mode de chauffage doivent être adaptés, de puissance suffisante, et ne pas présenter un danger pour les occupants. L'installation doit permettre l'éclairage de toutes les pièces, le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables.

Les signes de non-décence :



L'installation électrique est mal entretenue, les fils électriques sont dénudés ou les prises et interrupteurs détériorés.



L'électrocution, un risque pour les occupants. Une prise électrique détériorée présente un danger pour les occupants.

➤ 5

Le chauffage

Le chauffage est obligatoire, il peut se présenter sous plusieurs formes et doit être fixé au mur :

- En cas de chauffage électrique, il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs...).
- En cas de chauffage à combustion, il faut une arrivée d'air, une évacuation, un dispositif d'alimentation ou de stockage d'énergie et des appareils de chauffage (radiateurs, ...).
- Le mauvais entretien du système de chauffage peut entraîner des risques pour les occupants.

Les signes de non-décence :



Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion.



L'intoxication : une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz non-brûlés toxiques.
Attention : le monoxyde de carbone est inodore !

➤6

L'humidité

Le logement doit assurer le clos et le couvert

Les signes de non-décence :

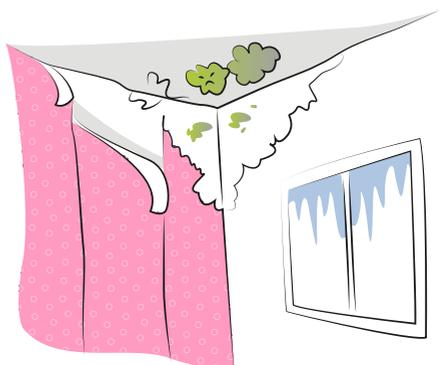


Pour éviter l'humidité le logement doit être suffisamment chauffé et régulièrement ventilé dans toutes les pièces, permettant ainsi le renouvellement de l'air.

L'humidité par condensation n'est pas obligatoirement un signe de non-décence! Vérifiez que la ventilation est assurée et n'obturez pas les dispositifs d'aération.»

Les canalisations d'eau et de gaz sont en mauvais état.

L'humidité et ses éventuelles causes : un toit ou une fenêtre non étanche, infiltrations d'eau par le sol, par la toiture...



MON LOGEMENT EST T-IL DÉCENT ?

Pour vous aider à évaluer l'état de votre logement, vous pouvez répondre à ce petit questionnaire :

• L'immeuble et l'accès au logement

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- La toiture n'est pas étanche
- Les escaliers sont dangereux
- Les gardes corps sont descellés
- Les fenêtres ne sont pas étanches à l'eau
- Les fils électriques sont dénudés
- L'éclairage est défectueux
- Les canalisations de gaz sont détériorées
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau

• Le logement dans sa globalité

- Les sols ne sont pas solides
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- Les escaliers sont dangereux
- Les gardes corps sont descellés
- Revêtements dégradés et présence de plomb dans les peintures

- Présence d'amiante
- Présence d'infiltrations ou remontées d'eau
- L'installation électrique est dangereuse
- L'installation électrique ne permet pas le fonctionnement des appareils ménagers courants
- L'installation permettant un chauffage n'est pas adaptée

• Les pièces principales

- L'éclairage naturel est insuffisant
- Les fenêtres ne s'ouvrent pas vers l'extérieur
- Les ouvertures ne permettent pas un renouvellement d'air suffisant
- L'éclairage électrique est défectueux
- Aucune pièce principale n'a un volume ou une surface suffisante

• La cuisine

- Il n'y a pas d'évier
- Les plafonds présentent un risque de chute de matériaux
- Il n'y a pas d'évacuation des eaux usées
- La pression et le débit d'eau sont insuffisants
- Il n'y a pas d'alimentation en eau potable

DEMARCHES ET RECOURS EN CAS DE LOGEMENT NON DECENT

Vous constatez que votre logement répond à certains critères d'indécence ?

Que faire pour mettre votre logement en conformité avec les caractéristiques de décence ?

En tant que locataire :

Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au bailleur, à tout moment, sa mise en conformité ; cela ne remet pas en cause la validité du bail en cours :

1; D'abord à l'amiable à son propriétaire, par courrier recommandé avec accusé de réception, signalant les désordres que vous avez pu constater.

En l'absence de réponse de votre propriétaire, contactez votre mairie pour signaler les désordres que vous avez pu constater.

2; Par une action en justice en cas de refus ou de non manifestation après plusieurs courriers recommandés avec accusé de réception.

À défaut d'accord entre les parties, c'est le juge qui détermine la nature des travaux et le délai de leur exécution. Si le logement n'est pas mis en conformité le juge peut réduire le montant du loyer. Le locataire doit néanmoins toujours poursuivre le versement de son loyer faute de quoi, le propriétaire bailleur peut mener une action en résiliation judiciaire du bail pour impayés de loyers

Il est à noter que le respect des critères de décence est une condition d'attribution des aides au logement par la CAF.

Modèle de lettre 1 : Phase amiable

M ,

Depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, le propriétaire est obligé de délivrer à son locataire un logement décent.

Or, le logement que j'occupe depuis le ... / ... / ... ne répond pas aux normes de décence définies dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.

Il manque (préciser) :

-*
-*
-*

Je sollicite donc la réalisation des travaux nécessaires à la mise en conformité de mon logement.

Veillez agréer, M....., l'assurance de mes sentiments distingués.

(Lieu), Le (Date)

Signature,

Modèle de lettre 2 : Mise en demeure (en recommandée avec accusé de réception)

M ,

Depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, le propriétaire est obligé de délivrer à son locataire un logement décent.

Or, le logement que j'occupe depuis le ... / ... / ... ne répond pas aux normes de décence définies dans le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 comme je vous l'ai indiqué le ... /... /... /. Vous n'avez pas répondu favorablement à ma sollicitation.

Je vous mets donc en demeure de faire réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité de mon logement.

En l'absence d'accord ou à défaut de réponse dans un délai de deux mois, je me verrai dans l'obligation de saisir la Commission Départementale.

Veillez agréer, M....., l'assurance de mes sentiments distingués.

(Lieu), le (Date)

Signature,

Des aides mobilisables sur tout le territoire de Valenciennes Métropole :

En tant que propriétaire, vous souhaitez réaliser les travaux ? Vous pouvez obtenir assistance et conseil gratuit auprès d'une équipe de professionnels qui saura vous accompagner tout au long de votre projet :

- En vous proposant un accompagnement à la mise en oeuvre de votre projet de travaux
- En sollicitant les aides financières mobilisables sur l'ensemble du territoire de Valenciennes Métropole
- Des aides majorées en dispositif opérationnel sont mobilisables et pourront vous aider à réaliser vos travaux de remise aux normes de votre logement :
 - Dans le cadre de l'OPAH RU Val d'Escaut,
 - Dans le cadre du PIG « Habiter Mieux et lutte contre l'habitat indigne » sur l'ensemble du territoire de Valenciennes Métropole.

ATTENTION,

Ne commencez pas les travaux avant que votre dossier de demande de subvention ne soit accepté!

Pour plus de renseignements, contacter

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL)

32 rue Albert 1^{er}, Valenciennes
03 59 611 500

Le cabinet Urbanis,
26 place Pierre Delcourt à Condé
sur l'Escaut, au 03 27 30 04 05

**Le service Habitat
de Valenciennes Métropole**
au 03 27 096 349



Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole

BP 60227
59305 Valenciennes Cedex
Tél. 03 27 096 096
Fax. 03 27 096 097
www.valenciennes-metropole.fr