

PERMIS DE LOUER

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Bon à savoir avant votre contrôle de décence

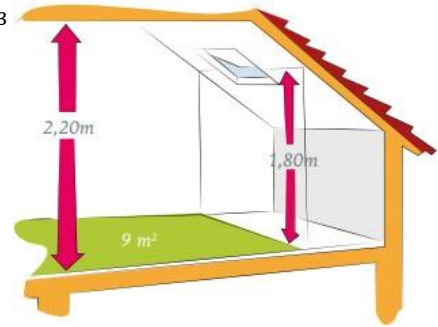
Un logement décent répond à plusieurs critères dont principalement : une surface minimale ; l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire ; l'absence d'animaux nuisibles et de parasites ; une performance énergétique minimale ; la mise à disposition de certains équipements.

Dans le cadre du Permis de Louer mis en place par la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, ces critères feront l'objet d'un contrôle.

1. La surface minimale

Le logement doit avoir :

- Au moins une pièce principale de 9 m² OU un volume de 20m³ calculé à partir de 1.80 m du sol.
- Une hauteur sous plafond de 2.20 m. (tolérance à 1.80m si volume habitable de 20m³).
- Les pièces de vie ne doivent pas être de configuration exigüe.



Toutes les pièces principales (séjour et chambre) doivent avoir un éclairage naturel suffisant, comportant :

- Une ouverture donnant sur l'extérieur et permettant une aération naturelle suffisante.
- Au moins une pièce munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur avec un prospect (distance depuis la façade jusqu'au mur voisin).

2. La mise à disposition de certains équipements

Un logement décent doit disposer :

- D'un détecteur de fumée.
- D'un système de chauffage.
- D'une cuisine ou d'un coin cuisine comportant 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.
- D'une salle de bain et WC séparés de la cuisine et de la pièce principale ou sont pris les repas. Si le logement ne comporte qu'une seule pièce, les WC peuvent être situés à l'extérieur du logement à condition que ces derniers soient dans le bâtiment et facilement accessibles (exemple : au niveau du palier).
- D'un dispositif d'occultation de la lumière (volets, persiennes ou dispositif d'effet équivalent) dans les pièces destinés au sommeil.



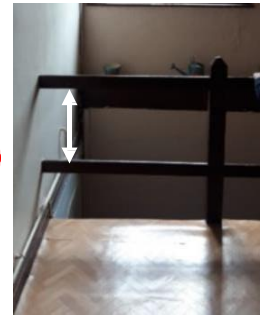
3.3. L'absence d'animaux nuisibles et de parasites

La loi Elan précise l'interdiction de toute présence d'infestation d'espèces nuisibles ou parasites (rats souris, punaises de lit, cafards...).

4. L'absence de risque pour la sécurité et la santé

Risque de chute :

- Les escaliers doivent disposer d'une rampe (ou main-courante) d'une hauteur de 90 cm qui doit être solidement fixée.
- L'espacement des barreaux ne doit pas dépasser 11 cm pour les barreaux verticaux et 18 cm pour les barreaux horizontaux.
- Toutes les fenêtres situées aux étages dont l'allège est inférieure à 90 cm, doivent disposer d'un garde-corps situé à 1 m du sol.



Ventilation :

Un logement doit être correctement aéré :

- Soit par une ventilation naturelle, un ouvrant sur l'extérieur et 2 entrées d'air (haute et basse) pour la cuisine, et une ventilation haute et un ouvrant sur l'extérieur pour les WC et salle de bain.
- Soit par l'installation d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) avec la présence d'un extracteur d'air dans les pièces humides et des réglètes d'entrée d'air dans les pièces sèches.



VMC

Electricité :

- Au moins une prise électrique et un point lumineux dans chaque pièce.
- Présence d'un dispositif de coupure général accessible à 1.80 m et de disjoncteur différentiel de 30 A/m.
- Absence de fils électriques apparents.
- Absence de prises électriques défectueuses.
- Obligation de respecter le volume de sécurité électrique au niveau de la salle de bain.



Risque d'intoxication :

- Présence d'un orifice d'évacuation des gaz brûlés à 40 cm au moins de toute ouverture et à 60 cm de tout orifice d'entrée et de sortie d'air (gazinière ou chaudière).

Dans le cas d'une chaudière raccordée à un conduit de fumée (système non étanche) :

- La chaudière doit être dotée d'un Té de purge ou d'une trappe de ramonage.
- Le conduit d'évacuation doit se situer à 40 cm de la souche.
- La pièce dans laquelle se trouve la chaudière doit être équipée d'une entrée et d'une sortie d'air.



5. Une performance énergétique minimale

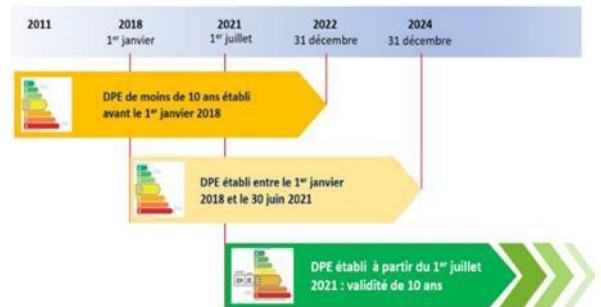
Le décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique fixe le seuil et les conditions de mesure qui sont devenus opposables au 1er janvier 2023 en France métropolitaine.

Les propriétaires bailleurs devront donc présenter avant toute mise en location **un DPE valide et conforme**.

Validité des DPE :

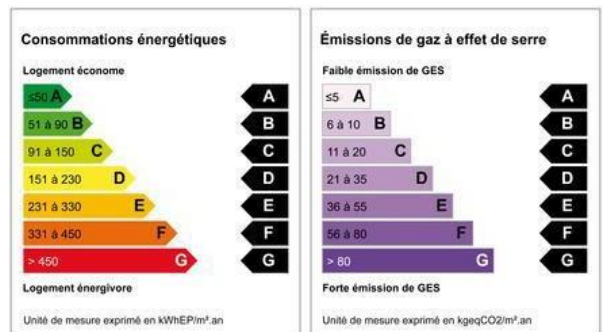
Les DPE sont valides 10 ans. Cependant, certains DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 voient leur date de validité réduite :

- Pour les DPE réalisés avant le 1er janvier 2018 : date limite de validité au 31/12/2022.
- Pour les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 : date limite de validité au 31/12/2024.
- Les DPE réalisés à partir du 1er juillet 2021 sont valables 10 ans (sauf si des travaux ont été réalisés).



Conformité du DPE :

Attention, à partir du 1er janvier 2025, les logements classés en G ne pourront plus être proposés à la location. Cela concerne les nouveaux baux ainsi que le renouvellement ou la reconduction tacite des contrats.



Un calendrier prévisionnel est fixé pour déterminer le niveau minimal de performance énergétique :

LES DATES CLÉS

DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

LOCATION

1^{ER} JANV
2023

Location interdite
Pour les logements classés G avec
une consommation énergétique supérieure
à 450 kWh/m²/an en énergie finale

G

1^{ER} JANV
2025

Location interdite
Pour tous les logements classés en G

G

1^{ER} JANV
2028

Location interdite
Pour tous les logements classés en F

F

1^{ER} JANV
2034

Location interdite
Pour tous les logements classés en E

E

1^{ER} JANV
2050

Tous les logements

A

B