



Valenciennes Métropole s’est engagée depuis plusieurs années à améliorer le cadre de vie de ses habitants et à faire de la lutte contre l’habitat dégradé une de ses priorités politiques.

La mise aux normes des logements, sur l’aspect sécuritaire, sanitaire mais aussi énergétique, est un enjeu majeur.

Mais il n’est pas toujours facile d’avoir accès aux différents textes, réglementations et lois !

Ce guide du logement décent a été établi avec les partenaires de Valenciennes Métropole.

Il n’a pas vocation à reprendre tous les aspects réglementaires mais se veut pédagogique afin de sensibiliser, d’expliquer et d’informer les propriétaires et les locataires de logements sur les normes, les devoirs et obligations de chacun.

Espérant que ce guide vous aide dans votre quotidien en vous apportant conseils et contacts utiles.

**Jean-Marcel GRANDAME**

Vice-Président en charge de l’habitat, du renouvellement urbain, urbanisme et urbanisme commercial

# Sommaire

- **Qu’est-ce qu’un logement décent ?** P 4
- **Les caractéristiques d’un logement décent**
  - Le clos et couvert P 5
  - Normes d’habitabilité des pièces principales : salon, salle à manger et chambres P 6
  - Spécificités des pièces de service : cuisine, salle d’eau/de bains et WC P 7
  - Equipement, confort et sécurité : électricité, chauffage et risque de chutes P 9
- **Focus sur la sécurité incendie** P 11
- **Le calendrier de la loi climat** P 12
- **Les diagnostics obligatoires** P 14
- **Les droits et obligations du locataire & bailleur** P 16
- **Synthèse des démarches du locataire** P 18
- **Exemples de lettres type** P 20
- **Contacts utiles** P 23



## Qu'est-ce qu'un logement décent ?

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. Il doit respecter le décret décence du 30 janvier 2002 et le décret du 29 juillet 2023 portant sur les règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation.



**Non décent**  
(avant travaux)



**Décent**  
(après travaux)



**Non décent**  
(avant travaux)



**Décent**  
(après travaux)

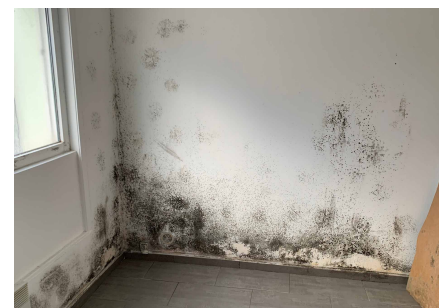
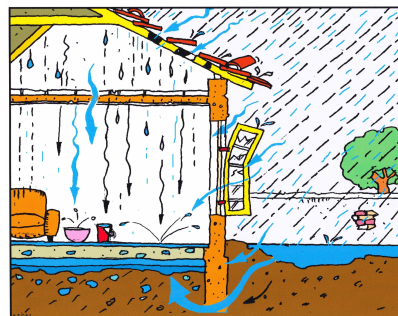
## Le clos et couvert

**Le clos et couvert est l'ensemble des éléments assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air d'un bâtiment.**

La nature, l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.

### Les signes de non-décente .....

#### Humidité et entrée d'air parasite



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

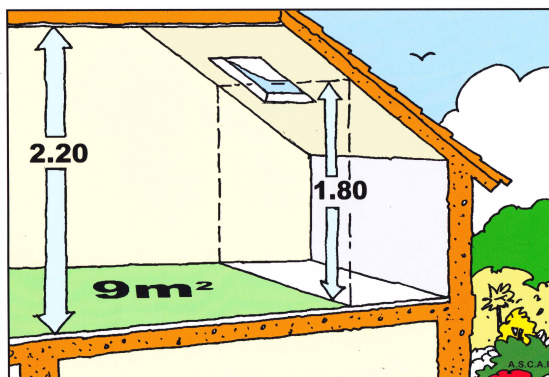
#### Conseils

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

Vérifiez que la ventilation est assurée. N'obstruez pas les dispositifs d'aération : installation d'entrées d'air sur les menuiseries en complément d'une VMC ou VMR ou ventilations statiques dans les murs.

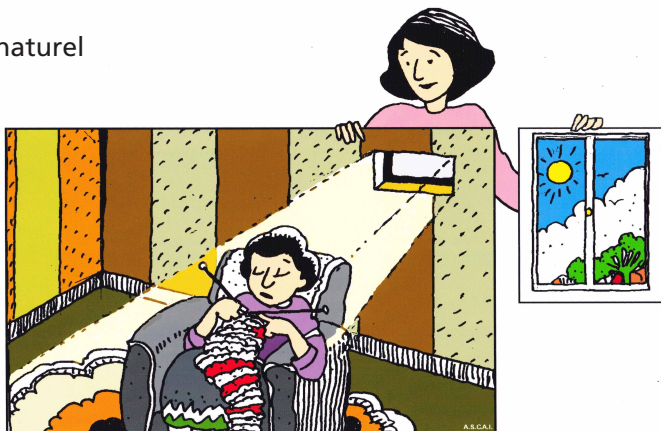
## Normes d'habitabilité des pièces principales

Pour être décent, un logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.



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

- Une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre ou sur un volume vitré (type véranda) donnant lui-même à l'air libre apportant une aération naturelle
- Un point lumineux électrique
- Des prises électriques en nombre suffisants
- Au moins une de ces pièces doit offrir une vue vers l'extérieur (fenêtre ou baie)
- Un éclairage naturel suffisant

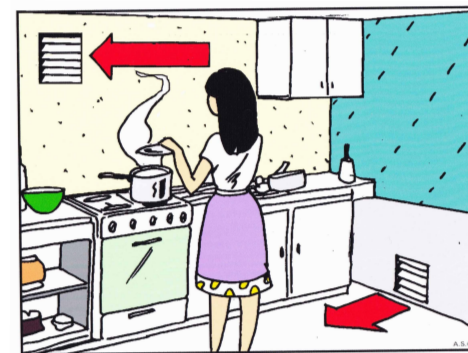


## Les spécificités des pièces de services (cuisine, salle de bains, salle d'eau, WC)

### La cuisine

La cuisine (ou coin cuisine) d'un logement décent doit être dotée :

- d'un évier muni d'un point d'eau potable avec pression suffisante, eau chaude et froide, une évacuation des eaux avec siphon.
- d'une alimentation électrique protégée et adaptée pour le fonctionnement des appareils ménagers courants et d'éclairage.
- d'un espace permettant de recevoir un appareil de cuisson
- d'une ventilation : fenêtre, VMC, ventilation naturelle



### Les signes de non-décence .....



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



Absence de ventilation haute ou VMC ou VMR ou fenêtre dans un WC.

## La salle de bains, la salle d'eau et les WC

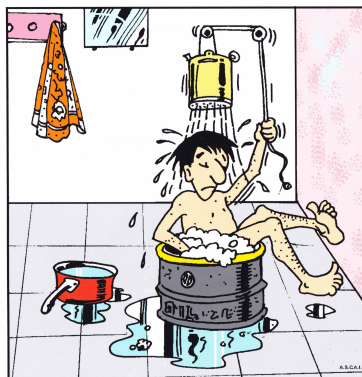
>> S'il s'agit d'un logement de plus d'une pièce :

- l'installation sanitaire doit être intérieure au logement avec :
  - Lavabo et douche ou baignoire aménagée de manière à garantir l'intimité
  - WC avec abattant et couvercle
  - Alimentation en eau chaude et froide avec pression suffisante
  - Evacuation des eaux avec siphon
  - Eclairage suffisant et sécurisé
  - Chauffage fixe
  - Ventilation adaptée
- les WC sont séparés de la cuisine et des pièces où sont pris les repas

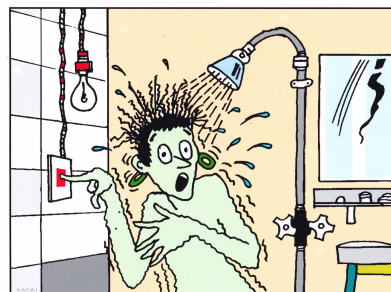
>> Si le logement ne comporte qu'une pièce, il doit disposer :

- d'un point d'eau (froide et chaude)
- d'un WC avec abattant et couvercle
  - Si le WC se trouve à l'intérieur du logement alors il doit être séparé de la pièce par une porte et ventilé
  - Sinon la salle d'eau et le WC ne peuvent être distant de plus d'un étage ni de plus de 30 mètres en distance horizontale

Les signes de non-décence .....



L'absence d'équipement pour la toilette corporelle raccordé à une évacuation par siphon.



Le périmètre de protection n'est pas respecté (installation électrique trop proche du point d'eau).

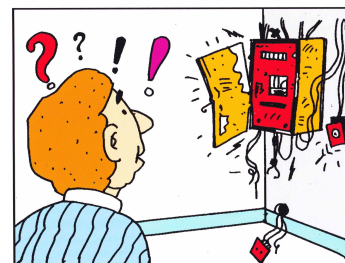
## Equipement, confort et sécurité : électricité, chauffage et risque de chutes

### L'électricité

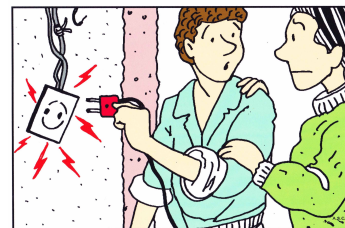
L'installation électrique doit être sécurisée, adaptée, de puissance suffisante et ne pas présenter un danger pour les occupants. Elle doit permettre l'éclairage de toutes les pièces, le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Chaque logement, même dans les collectifs, doit être pourvu d'une coupure d'urgence accessible à l'intérieur du logement et située à moins d'1m80 du sol.

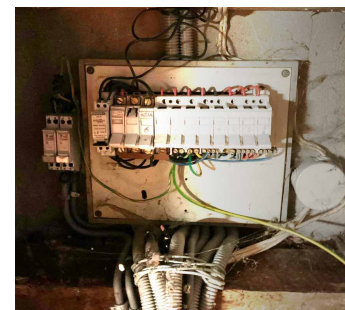
Les signes de non-décence .....



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



Une prise électrique détériorée présente un danger pour les occupants et peut engendrer une électrocution ou un départ de feu.



Absence de disjoncteur différentiel de 30mA et fils conducteurs non protégés

## Le chauffage

Le chauffage est obligatoire et doit être adapté aux caractéristiques du logement et de son isolation. Il peut se présenter sous plusieurs formes et doit être fixe :

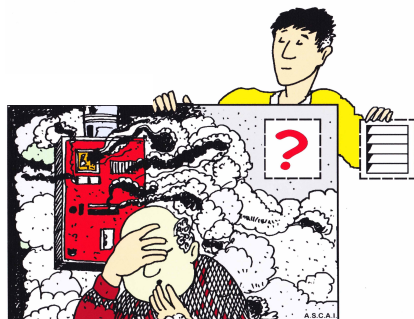
- en cas de chauffage électrique, il faut un réseau électrique de puissance suffisante et des corps de chauffe (radiateurs, convecteurs...) branchés en direct et de façon sécurisée.
- en cas de chauffage à combustion non étanche (pellets, bois, gaz, fioul, charbon...), une arrivée d'air comburant est obligatoire ainsi qu'une évacuation réglementaire des gaz brûlés.
- un entretien régulier des installations de combustion est obligatoire.

## Les signes de non-décence .....



Un chauffage en mauvais état de fonctionnement peut déclencher une explosion

Une mauvaise aération empêche l'évacuation des gaz toxiques et occasionne des risques d'intoxication au monoxyde de carbone qui est un gaz inodore, incolore et non irritant mais mortel



Exemple d'installation non-conforme d'une évacuation d'un poêle à granulés (matériau du tubage et hauteur d'évacuation non conformes)

## Les dispositifs de retenue de chute de personnes

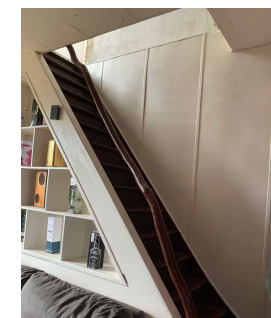
Les fenêtres dont l'allège est inférieure à 90 centimètres doivent être protégées par un garde-corps réglementaire.

Les escaliers doivent être sécurisés (main courante, rambarde, garde-corps). Le garde-corps rampant doit avoir une hauteur minimale de 90 cm avec un barreaudage vertical espacé de 11 cm ou horizontal espacé de 18 cm ou rambarde pleine

## Les signes de non-décence .....



Absence de garde-corps



Absence de rambarde de sécurité sur l'escalier

## Focus sur la sécurité incendie

- La disposition des locaux et équipements des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie
- Obligation d'installer au moins un détecteur de fumée par logement. (Installation à la charge du propriétaire et entretien à la charge du locataire)



- Dans un immeuble collectif à usage d'habitation :
  - dans les parties communes, le propriétaire doit mettre en œuvre les mesures de sécurité contre l'incendie prescrites par la réglementation
  - présence obligatoire d'extincteurs (arrêté préfectoral du 12/04/90 pour le département du Nord)
  - Pas de détecteur de fumée dans les parties communes

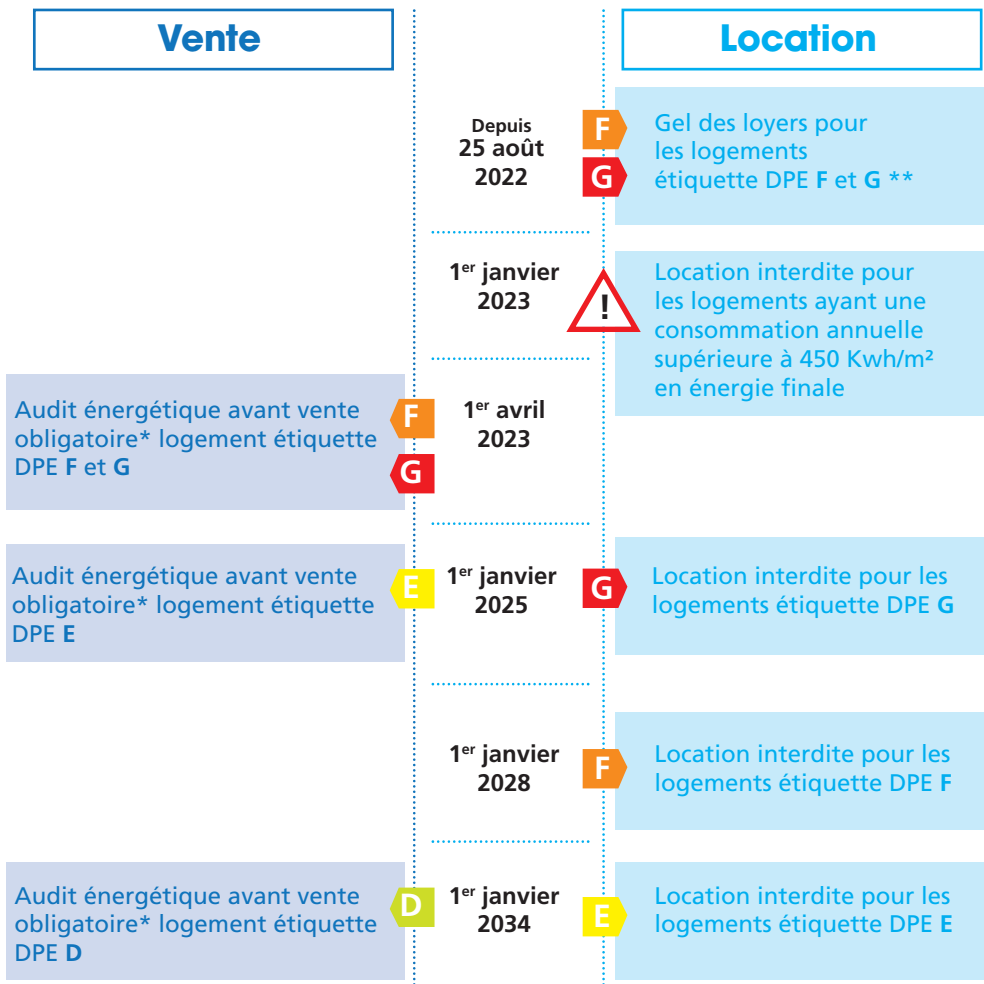
# Le calendrier de la loi climat

## Loi climat et résilience 22 août 2021

La loi accélère la rénovation écologique des bâtiments avec l'objectif d'éradiquer les « passoires thermiques » et de les rénover intégralement d'ici dix ans.

## Qu'est-ce qu'une passoire thermique ?

C'est le terme pour désigner un logement énergivore et/ou très mal isolé. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) détermine l'étiquette énergétique du logement (Les classes F et G sont les plus énergivores).

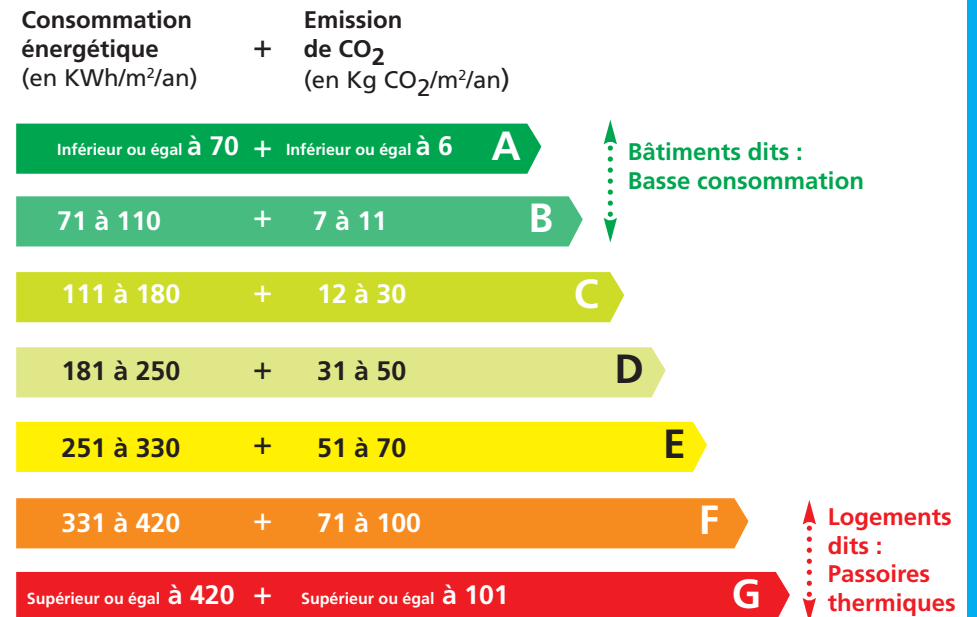


# Les étiquettes énergétiques

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, le classement énergétique est équivalent à un double classement qui prend en compte à la fois les consommations d'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre associées (CO<sub>2</sub>) dont l'étiquette résultante correspond au plus mauvais des 2 classements.

## Exemple :

Un logement qui a une consommation énergétique de 150 Kwh/m<sup>2</sup>/an avec une émission de 35 Kg/CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an sera en classe D



\*Pour les maisons individuelles et biens en mono propriétés

\*\* Dans le cadre d'une nouvelle location, d'un renouvellement ou toute reconduction du bail

# Les diagnostics obligatoires

## Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Ce document permet de savoir si le logement est économe en énergie et préserve le climat

### Validité du DPE

En fonction de la date de réalisation du dernier DPE, celui-ci peut avoir une validité plus courte :

- Les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 30 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022
- Les DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024 (Pour ces DPE, les fourchettes de classement ont été calculées avec l'ancienne méthode).
- Les DPE réalisés à partir de Juillet 2021 ont une validité de 10 ans.

## Diagnostic électrique si l'installation a plus de 15 ans

### En cas de location

- Validité du diagnostic : 6 ans

### En cas de vente

- Validité du diagnostic : 3 ans

## Diagnostic gaz si l'installation a plus de 15 ans

### En cas de location

- Validité du diagnostic : 6 ans

### En cas de vente

- Validité du diagnostic : 3 ans

## Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)

Si le logement a été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949

### En cas de location

- Validité du diagnostic : illimitée sauf si taux de plomb supérieur au seuil réglementaire (validité 6 ans)

### En cas de vente

- Validité du diagnostic : illimitée sauf si taux de plomb supérieur au seuil réglementaire (validité 1 an)

## Etats des risques

Dans les zones mentionnées par l'article L125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique doit être complété par l'état des risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

La démarche peut être faite en ligne ou en se rapprochant de la commune

- Validité du diagnostic : 6 mois





# Les droits et obligations du locataire et du propriétaire-bailleur

## A la signature du bail :

- **Un état des lieux** doit être établi, signé et conservé par les deux parties. Ce document permet de mentionner les éventuels désordres existants dans le logement avant l'entrée dans les lieux. Une modification de ce document est possible dans un délai de 10 jours à compter de la signature conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.
- **Les diagnostics techniques obligatoires du logement** doivent être établis par des professionnels certifiés et remis au locataire à la signature du bail
- **La surface habitable du logement** doit être mentionnée
- Le locataire doit fournir **une attestation d'assurance contre les risques locatifs**
- **Une attestation du dernier entretien de la chaudière doit être annexée au bail**

## Le locataire

- S'engage à payer **le loyer et les charges** prévus dans le bail. (Le loyer peut être révisé chaque année selon l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE)
- **Ne peut sous-louer** tout ou une partie du logement sans l'accord écrit du bailleur
- Justifie chaque année qu'il est **assuré** contre les risques locatifs
- **Respecte** le voisinage ainsi que la destination prévue dans le bail (habitation ou commerce)
- **Ne peut transformer les locaux et équipements du logement** sans l'accord écrit du propriétaire

- **Entretient** le logement et réalise **les petites réparations locatives** (décret n°87-712 du 26 août 1987)
- Laisse exécuter les travaux ou réparations d'urgence, d'entretien, de mise aux normes ou de performance énergétique qui incombent au propriétaire
- Est responsable des dégradations qui pourraient survenir au cours du bail

## Le propriétaire-bailleur

- **Loue** un logement en bon état et conforme aux normes de décence
- **Assure** la jouissance paisible des locataires (respecte leur vie privée)
- **Entretient** le logement et réalise **toutes les réparations** autres que locatives
- A la **possibilité de visiter périodiquement le logement** en cours de bail pour s'assurer du bon état général si cette clause est mentionnée dans le bail de location ou avec l'accord du locataire
- Se rapproche de la commune pour connaître les modalités d'application du **permis de louer**

# Synthèse des démarches du locataire

Je suis locataire, voici les démarches que je peux entreprendre si mon logement ne semble pas satisfaire aux critères de décence.

## Phase amiable

J'informe mon propriétaire, mon gestionnaire ou mon bailleur social que mon logement présente des désordres et je lui demande de faire les travaux nécessaires

Si mon propriétaire n'intervient pas

J'adresse à mon propriétaire et/ou mon gestionnaire **une lettre recommandée** avec accusé de réception lui demandant de remédier aux désordres.

En parallèle, je **constitue un dossier** de preuves : courriers échangés, devis, photos, attestations, ...

Si mon propriétaire, mon gestionnaire ou mon bailleur social ne donne pas suite à ma demande dans le délai indiqué dans mon courrier ou refuse d'engager les travaux

>> Phase coercitive

Je continue à payer mon loyer

## Phase coercitive

Je contacte ma commune pour la réalisation d'une visite.  
Si je perçois les aides au logement, je peux alerter la CAF

Une **procédure administrative** sera engagée en fonction des désordres relevés

Je peux engager en parallèle une **procédure de conciliation** en m'adressant au conciliateur de justice

Si accord : le propriétaire effectue les travaux

Si désaccord ou non-respect des engagements

Le propriétaire doit m'informer des délais de réalisation des travaux et d'intervention des entreprises.  
Je ne dois pas m'opposer à leur réalisation

Je saisis le **tribunal judiciaire** de Valenciennes

Poursuite de la procédure administrative par les instances compétentes

A la fin du délai accordé pour réaliser les travaux, la commune effectue une **visite de contrôle** pour vérifier si l'ensemble des désordres ont été traités et **lever la procédure**

## J'informe mon propriétaire que mon logement présente des désordres

**Phase amiable** Lettre type 1 à envoyer à mon propriétaire

Nom, Prénom du locataire  
Adresse  
Code postal - Ville

Nom, Prénom du propriétaire  
Adresse  
Code postal - Ville

Le *date de rédaction du courrier*

### Objet : Demande de travaux

Madame, Monsieur,

Locataire du logement sis *adresse du logement* depuis le *date de signature du bail, ou de l'arrivée dans les lieux*, je vous informe que, depuis le *date*, le logement présente les désordres suivants :

#### *Détaillez pièce par pièce les désordres constatés*

Le logement ne répondant pas aux caractéristiques de décence, je sollicite la réalisation des travaux nécessaires à sa mise en conformité.

Je vous rappelle que le propriétaire bailleur a l'obligation de délivrer aux locataires un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Les caractéristiques de la décence sont précisées dans l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 et le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Afin de prendre connaissance des travaux à réaliser, vous pouvez me joindre par téléphone au *numéro de téléphone* pour convenir d'une date de visite.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Signature du Locataire

Lettre type 2 à envoyer à mon propriétaire en recommandé avec accusé de réception si celui-ci n'a pas réagi au premier courrier

Nom, Prénom du locataire  
Adresse  
Code postal - Ville

Nom, Prénom du propriétaire  
Adresse  
Code postal - Ville

Le *date de rédaction du courrier*

### Lettre recommandée avec AR

#### Objet : Mise en demeure de réaliser des travaux

Madame, Monsieur

Malgré mon courrier en date du *indiquez la date de mon courrier et mes appels téléphoniques*, je reste, à ce jour, sans nouvelle de votre part.

Je vous rappelle que j'ai constaté dans le logement que vous me louez, suivant le bail signé le *indiquez la date de signature du bail*, un certain nombre de désordres qui nécessitent les travaux suivants :

#### *Précisez les travaux que le propriétaire doit réaliser*

En conséquence, je vous mets en demeure de bien vouloir procéder à leur réparation. Sans retour de votre part dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la présente, je serai contraint(e) d'user des voies de droit dont je dispose en vertu de la loi.

Par ailleurs, je me tiens à votre disposition, vous pouvez me contacter au *indiquez votre numéro de téléphone* pour convenir des modalités d'exécution des travaux.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature du Locataire

## Le propriétaire informe son locataire de la date d'intervention de l'entreprise pour la réalisation des travaux

Lettre type à envoyer en lettre recommandée avec accusé de réception au minimum 15 jours avant la date d'intervention

(NB : il est préférable de convenir conjointement des disponibilités de chacun avant de programmer la date d'intervention de l'entreprise)

Nom, Prénom du propriétaire  
Adresse  
Code postal - Ville

Nom, Prénom du locataire  
Adresse  
Code postal - Ville

Le *date de rédaction du courrier*

**Objet : intervention de l'entreprise**  
Lettre recommandée avec accusé de réception

Madame, Monsieur,

Vous m'avez sollicité afin de réaliser des travaux dans votre logement sis *adresse du logement*. Aussi, je vous informe que l'entreprise *nom de l'entreprise* interviendra le *date d'intervention* à *heure d'intervention* afin d'établir un devis ou afin de réaliser les travaux de *indiquer la nature des travaux (adapter le courrier en fonction de la situation)*

Je vous remercie de faciliter l'accès du logement à l'entreprise afin de lui permettre de travailler dans les meilleures conditions.

Comptant sur votre coopération, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur mes salutations distinguées.

Monsieur/Madame *nom du propriétaire*

## Contacts et numéros utiles

### Valenciennes Métropole (CAVM)

#### Service habitat – lutte contre l'habitat indigne

2 Place de l'Hôpital Général 59300 Valenciennes  
Tel : 03 27 096 349

### Agence Départementale pour l'Information sur le logement (ADIL) (Conseil juridique)

32 Avenue Albert 1<sup>er</sup> 59300 Valenciennes  
Tel : 03 59 61 62 59

### Agence Régionale de Sante (ARS)

368 boulevard Harpignies 59300 Valenciennes  
Tel : 03 62 72 88 41

### Caisse d'Allocations Familiales (Caf du Nord)

Place de la république 59300 Valenciennes

### Maisons des avocats

21 Rue Capron 59300 Valenciennes  
Tél : 03 27 42 71 44

### France Rénov/Espace Info Energie

32 Avenue Albert 1<sup>er</sup> 59300 Valenciennes  
Tel : 03 62 53 25 14

### CLCV VALENCIENNES

#### (Consommation logement cadre de vie : accompagnement et information des usagers)

2 Place Gay Lussac  
Salle Jacques Dubuissez Résidence Dampierre  
59300 VALENCIENNES

### INFO LOGEMENT INDIGNE

Tel : 0806 706 806



Les informations contenues dans ce guide sont issues des textes juridiques applicables  
à la date de parution de cet ouvrage