

Grille de dégradation pour l'obtention du Permis de Louer : logement collectif

**Descriptif du logement**

Maison individuelle	oui/non
Logement collectif	oui/non
Monopropriété	oui/non
Copropriété	oui/non
Coordonnées du syndic si copropriété	
Superficie habitable	
Typologie	
Annexes privatives	
Annexes communes	

**Procédures administratives**

Procédure d'insalubrité relevant du Code de la Santé Publique	
Arrêté préfectoral portant dans les parties communes	
Arrêté préfectoral dans le logement	
Procédures en cours relevant du Code de la Construction et de l'Habitation	
Imminent	
Non imminent	
Arrêté préfectoral dans le logement	

Règlementation	Critères	Notation	Coef	Total	Commentaires	Danger observé	Détails de notation
* Décence 07/2023 R.1331-17-18 * RSD 27-1	<b>Habitabilité par rapport à l'environnement proche</b>	<b>Combles, cave et sous sols habités</b>	1	1	1		1 : Possibilité de répondre aux conditions de décence et d'habitabilité > grille à compléter 0 : ne répond pas aux conditions de décence et d'habitabilité > refus Combles et sous-sols : solidité de plancher, HSP suffisante (2,2m ou 20m3), ouverture sur l'extérieur qui donne sur l'air libre, permettant un éclairage naturel suffisant, aménagé à usage d'habitation <b>Cave : non habitable</b>
* Décence 07/23 R1331-40/41 * RSD 23-3 /37 /41		<b>Habitabilité par rapport à l'environnement proche</b>	3	1	3		3 : les ouvertures donnent sur un paysage agréable (Moselle, Château, espace vert, etc.) et propose des perspectives. Le voisinage est calme, non pollué, pas de débris, pas d'activité bruyante ou polluante, voirie soignée et éclairée, les espaces extérieurs sont très bien entretenus, la végétation ne bloque aucune source d'aération ou de lumière 2 : les vues des pièces de vie (salon, séjour) sont dégagées et ne donnent pas directement sur les voisins, sur un mur ou sur un coteau. Voisinage calme non pollué, pas d'activité bruyante ou polluante sur le site ou à l'intérieur de la propriété 1 : l'environnement extérieur dégrade l'habitabilité du logement : vis-à-vis important, les ouvertures donnent une vue sans perspective (mur, coteau avec humidité ...), source de bruit et de pollution fixes ou mobiles 0 : conditions de sécurité et d'hygiène non acceptables de l'environnement extérieur (accès des secours, ventilation, site pollué, environnement très bruyant, air pollué, sols contaminés, débris entreposés/accumulés...), fenêtres en second jour, végétation qui bloque la pénétration de l'air et/ou de la lumière dans le logement
CCH L511-1 au CCH L511-5	<b>Etat extérieur du bâti</b>	<b>Structure</b>	3	3	9		3 : stables, sans dévers, non dégradés, non humides, sans fissure, sans dégradation des joints ni des enduits, pas de parasites destructeurs 2 : stables, quelques dégradations, humidité, dégradations apparentes mais sans incidence sur la fonction porteuse 1 : dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou écartement ponctuel profond mais sans incidence sur la fonction porteuse 0 : dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou écartements ponctuels profonds dont l'importance traduit un risque sérieux pour la stabilité du bâtiment, affaissement affectant la stabilité, déformations ou ruptures affectant les ouvrages portés, parasites destructeurs, atteintes par l'humidité, risques d'effondrement
* Décence 07/23 R1331-44/47 * Décence 01/02 A 2-1 * RSD 33		<b>Etancheité</b>	3	3	9		3 : Etanches à l'eau et à l'air, bien entretenus. Bonne isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité. 2 : Etanche à l'eau et à l'air mais pourrait être amélioré/entretenu 1 : Etanche mais absence d'isolation thermique ou isolation thermique insuffisante 0 : Non étanches à l'eau et à l'air. Absence d'isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.
* Décence 07/23 R1331-47 * Décence 01/02 A 2-1 * RSD 33 (couvertures, murs, cloisons, planchers, baies, gaines de passage des canalisations)		<b>Qualité architecturale et dégradation superficielle</b>	3	2	6		3 : le bâtiment est de belle facture et entretenu ou ordinaire mais très bien entretenu 2 : le bâtiment est ordinaire ou de belle facture mais présente une vétusté extérieure (facade sale; état de la zinguerie détériorée; menuiseries vétustes) 1 : le bâtiment n'était pas au départ destiné à des logements, sans qualité architecturale, une dégradation observée (traces d'infiltrations des eaux, enduits en mauvais état) 0 : La nature des locaux est non adaptée à l'habitation ou l'état de la structure présente un danger (volets détériorés; effritement du crépis...)
* Décence 07/23 R1331-44/47 * Décence 01/02 A 2-1 * RSD 33		<b>Menuiseries</b>	3	3	9		3 : Etanches à l'eau, se fermant et s'ouvrant aisément. Pas d'entrée d'air parasite. Isolation thermique renforcée (double vitrage). 2 : Etanche à l'eau, s'ouvrant aisément, pas d'entrée d'air, mais d'isolation thermique renforcée 1 : Etanches à l'eau et à l'air parasite mais nécessitent des réparations mineures. 0 : N'assurant pas le clos ou s'ouvrant difficilement. Vitre absente. Entrées d'air parasite. Matériaux dégradés. Nécessitent un remplacement.
* Décence 01/02 A 2-3 * RSD 23-2 (circulation et locaux communs)	<b>Pour le collectif : Etat des communs</b>	<b>Escaliers</b>	3	3	9		3 : Escaliers de belle facture, conforme et bien entretenus 2 : stables, largeur suffisante, pente et degrés ne présentant pas de danger d'utilisation. Faciles d'usage 1 : défaut de hauteur de marche, usure des marches (creux...) 0 : défauts graves de stabilité, affaissement, déformations, parasites destructeurs, risques d'effondrement, garde-corps pas aux normes
* Décence 07/23 R1331-46/50 * RSD 23-1		<b>Etat générale des communs - état des surfaces (mur, escalier, sol et plafonds)</b>	3	2	6		3 : les parties communes sont en bon état, réhabilité régulièrement, les réparations sont faites rapidement, les communs sont propres et les locaux communs sont accessibles. 2 : Les parties communes sont en état d'usage, entretenues régulièrement, dans un état moyen de nettoyage, locaux communs accessibles 1 : Les parties communes présentent des dégradations et des problèmes de propreté mineurs/ponctuelles sans impact sur la sécurité des usagers 0 : Absence de nettoyage, locaux et surfaces très sales. Absence de maintenance provoquant de nombreux dysfonctionnement ou des dangers (électricité dangereuse, fils pendants, trappe de désenfumage inexistante (si nécessaire,...)). <b>Difficulté voir impossibilité d'accès aux locaux communs</b>
/		<b>Accès à l'immeuble et sécurisation</b>	3	1	3		3 : présence d'un interphone visiophone adapté à tous types de handicap ou présence d'un gardien 2 : système de fermeture de la porte efficace avec ou sans sécurisation par interphone 1 : système de fermeture régulièrement détérioré
Voire grille label qualité		<b>Accessibilité</b>	3	1	3		3 : Accès au logement aisé (ascenseur si logement aux étages) et configuration du logement adapté ou facilement adaptables 2 : Accès au logement aisée et configuration du logement nécessitant des travaux pour être adaptés. 1 : Non accessible et non adaptable facilement

* Décence 07/23 R.1331-23 * Décence 01/02 A 4 * RSD 40-4	<b>Aménagement intérieur</b>	<b>Pièces de vie non exigue</b>	3	3	9		<p>3 : qualité optimum - Hauteur sous plafond (+ de 2.50m) et superficie des pièces agréables et hiérarchisés, qualitatives et intelligemment optimisée pour la surface du logement (espace jour et espace nuit) [présence d'un cellier, salle de bain et WC séparé, ...]</p> <p>2 : correct sans plus-value - Surface et hauteur des pièces conformes, circulation aisée (pas de cellier, ...)</p> <p>1 : standard sans aménagement - Hauteur sous plafond (2,2 m) ou volume conforme (20 m<sup>3</sup>) et superficie des pièces adaptées, mais surfaces non optimisées (pas d'espace dédié pour certains éléments électroménagés; pas de meuble sous vasque, placard entrée, ...)</p> <p>0 : Surface pièces de vie inférieure à 9m<sup>2</sup>. Hauteur sous plafond inférieure à 2,20m ou volume de moins de 20 m<sup>3</sup>. Pièces de moins 7m<sup>2</sup>.</p>
* Décence 07/2023 R.1331-30 * Décence 3-5 * RSD 45		<b>Organisation interieure du logement</b>	3	3	9		<p>3 : Aménagement fonctionnel. Toutes les pièces sont indépendantes, avec une surface adaptée (espace jour - espace nuit dissocié pour les grands logements),</p> <p>2: Logement fonctionnel, mais présentant des dysfonctionnements (surface de certaines pièces non optimisée; certaines pièces mal agencées; ...)</p> <p>1 : Configuration et dessert de différentes pièces non ou peu fonctionnelle dans la vie quotidienne (Accès à certaines pièces par d'autres pièces, parties privatives séparées par des parties communes.)</p> <p>0 : configuration mettant en péril l'hygiène et la sécurité des habitants. ( ex : Les toilettes communiquent directement avec la cuisine ou les pièces où se prennent les repas ).</p>
* Décence 07/2023 R.1331-24 * Décence 01/02 A 2-4		<b>Etat des surfaces : murs, plafonds, sols</b>	3	3	9		<p>3 : Peintures, tapisseries et revêtements neufs ou en très bon état, facile d'entretien, mise en valeur des latériaux de parement, étanche à l'air</p> <p>2 : Les surfaces sont en état d'usage, nettoyées ou repeintes, facile d'entretien, étanche à l'air</p> <p>1 : Surfaces présentant des défauts, étanche à l'air</p> <p>0 : Peinture au plomb écaillée. Encrassés et présentant des dégradations importantes du matériau affectant l'aspect. Entretien difficile, surfaces instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes. Surfaces non étanches à l'air</p>

* Décence 01/02 A 3-4 * RSD 40 / 24	<b>Pièces techniques</b>	<b>Cuisine</b>	3	3	9		<p>3 : la cuisine est équipée des tous les éléments nécessaires, fonctionnelle, récente, comprend tous les éléments nécessaires (plaques gaz ou induction, four, frigo, placard de rangement, évier, hotte ...)</p> <p>2 : la cuisine est équipée mais le mobilier et les appareils sont anciens (ex: plaques électriques anciennes énergivores ), n'a pas été rénové récemment, ou la cuisine est équipée partiellement mais assez grande pour recevoir tous les éléments électroménager nécessaires.</p> <p>1 : La cuisine n'est pas équipée. Elle ne comporte que quelques éléments et manque d'espace pour recevoir l'électroménager nécessaire. - éliminatoire pour les logements loués meublés</p> <p>0 : La cuisine ne dispose pas de raccordement pour un appareil de cuisson ou d'un évier raccordé à l'eau chaude et froide.</p>
* Décence 07/2023 R.1331-30 * Décence 01/02 A 3-5 * RSD 24/40/45		<b>Cabinet d'aisance</b>	3	3	9		<p>3 : Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir, équipements neufs. Pour les T4 et plus, séparés de la salle de bain</p> <p>2 : Les équipements sont en bon état et les WC sont fonctionnels et privatifs</p> <p>1 : Les équipements présents sont anciens</p> <p>0 : Pas d'accès continu à l'eau. Les équipements sont inutilisables ou manquants. Les surfaces et équipements sont difficiles à entretenir. Non raccordés au système d'assainissement ou évacuation suscite un risque de pollution. Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.</p>
		<b>Salle d'eau</b>	3	3	9		<p>3 : la salle de bain est spacieuse, fonctionnelle, les équipements sont récents et en bon état. Pour les logements T4 et plus, la salle de bain est séparée des toilettes</p> <p>2 : la salle de bain est fonctionnelle, les équipements sont en bon état</p> <p>1 : les équipements présents sont anciens (vieux bac de douche, joints mal entretenus, etc.)</p> <p>0 : Les équipements WC (si pas de WC séparé), lavabo, baignoire ou douche sont inutilisables ou manquants. La salle de bain n'est pas alimenté en eau froide et chaude en permanence. Les matériaux des surfaces sont difficiles à entretenir</p>
* Décence 07/23 R. 1331-33	<b>Isolation thermique et phonique</b>	<b>Isolation thermique</b>	3	2	6		<p>3 : La rénovation énergétique global du logement est récente ( moins de 5 ans ) réalisée par un professionnel RGE, l'ensemble de l'enveloppe du logement donnant sur l'extérieur est isolé (plancher bas, mur, toiture), les fenêtres sont en double vitrage ou triple vitrage. Offre un confort été/hiver aux occupants</p> <p>2 : L'ensemble de l'enveloppe du logement donnant sur l'extérieur est isolé ( plancher bas, mur, toiture), réalisée depuis moins de 20 ans, les fenêtres sont en double vitrage. Confort d'été correct.</p> <p>1 : Logement est partiellement isolé, une partie des fenêtres sont en double vitrage.</p> <p>0 : Le manque d'isolation génère des moisissures. Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique. Pas de régularisation de chaleur,</p>
Loi Climat et Résilience		<b>DPE</b>	3	3	9		<p>3 : A, B ou C</p> <p>2 : D</p> <p>1 : E, F ou G</p> <p>0 : pas de DPE fourni, G (à partir de 2025)</p>
/		<b>Isolation phonique par rapport aux voisins</b>	3	2	6		<p>3 : Le logement est isolé phoniquement des tiers, aucun bruit ne provient des appartements proches et des communs</p> <p>2: Quelques bruits d'impact sont audibles ponctuellement ou des bruits aériens sont audibles localement (ex. à proximité de gaines non isolée)</p> <p>1 : Les voisins sont audibles durant leur vie quotidienne : bruits d'impact + bruits aériens + bruit d'équipement ( ex: machinerie, ascenseur, discussion forte).</p>
/		<b>Isolation phonique par rapport à la rue</b>	3	2	6		<p>3 : fenêtres fermées, le bruit de la circulation n'est pas audible</p> <p>2 : fenêtres fermées, seuls quelques bruits sont audibles (sirène, klaxons, etc.)</p> <p>1 : fenêtres fermées, environnement extérieur très bruyant</p>

* Décence 07/2023 R.1331-21/22 * Décence 01/02 A 2-7	<b>Eclairage naturel</b>	<b>Ouvrant/vitre sur l'espace extérieur dans les pièces principales permettant un éclairage suffisant</b>	3	3	9		<p>3 : Les pièces principales disposent de baies vitrées de grande tailles (très qualitatif)</p> <p>2 : Les ouvertures sont de tailles importantes et laissent passer la lumière aisément</p> <p>1 : les ouvertures sont aux normes mais la luminosité n'est pas optimale.</p> <p>0 : les ouvertures existantes ne permettent pas un éclairage naturel suffisant dans les pièces de vie (surface de vitrage &lt; 1/10 de la surface de la pièce) pas possible de lire en journée au milieu de la pièce</p>
* Décence 07/2023 R.1331-26/35 * CSP : R1331-26		<b>Occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil par des volets ou persiennes ou dispositif d'effet équivalent</b>	3	2	6		<p>3 : Toutes les pièces sont équipés de systèmes d'occultation ou de protection solaires adaptés</p> <p>2 : Les pièces destinées au sommeil sont équipées de système d'occultation fonctionnel et adapté</p> <p>1 : le système d'occultation existant est fonctionnel mais présente quelques défauts ponctuels/mineurs</p> <p>0 : les ouvertures existantes dans les pièces destinées au sommeil ne sont pas munis de système d'occultation ou non adapté ou délabré et non fonctionnel</p>
/		<b>Orientation du logement</b>	3	1	3		<p>3 : Le logement bénéficie à minima d'une double orientation. Les pièces principales bénéficient d'un ensoleillement important. Les pièces techniques sont orientée à l'est ou au nord</p> <p>2 : Le logement est mono-orienté, mais bénéficie d'un ensoleillement dans la journée ou bénéficie d'une double orientation mais avec les pièces de vie au nord.</p> <p>1 : Le logement est mono-orienté nord;</p>

* Décence 07/23 R.1331-21 * Décence 01/02 A 2-6 * RSD 23-1	<b>Aeration, humidité, infiltration d'eau</b>	<b>Aeration des pièces principales suffisante: ouverture sur l'extérieur ou volume vitré avec section ouvrante</b>	3	3	9		3: Les pièces de vie (salon, séjour, chambres) possèdent des fenêtres facilement manipulable et créant une bonne aération 2: Les pièces de vie (salon, séjour, chambres) possèdent des fenêtres facilement manipulable et créant une aération correcte 1: Les pièces de vie possèdent des fenêtres difficilement manipulables et une aération difficile 0: une pièce de vie (figurant dans le bail) ne possède pas d'aération naturelle, des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité
* Décence 07/23 R.1331-26/34		<b>Présence de dispositif de renouvellement de l'air par des systèmes naturels ou mécaniques ou autres, en bon état d'usage, non obturé</b>	3	3	9		3: Système de ventilation silencieux, basse consommation (VMC hygroréglable ou double flux) et adapté au type de bâti. 2: Système de ventilation respectant les normes (entrée d'air dans pièce de vie et extraction pièce humides, ventilations adapté pour les chaudières ...) et adapté aux bâtiment. 1: ventilation ancienne (entrée d'air haute et basse dans les pièces humides) 0: absence de système de ventilation en état de fonctionnement dans la cuisine et la salle de bain, ventilation inadaptée à l'évacuation des gaz de combustion, tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié, présence de moisissures par manque de ventilation.
* Décence 07/23 R.1331-25 * RSD 27-2		<b>Infiltrations et remontée d'eau (sol, toiture, murs, ouvertures)</b>	3	3	9		3: Le logement ne présente aucun problème d'infiltration ou de remontée d'eau. 0: Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'infiltration ou de remontée d'eau

* Décence 07/23 R.1331-32 * Décence 01/02 A 3-1 * RSD 40/53	<b>Equipements</b>	<b>Système de chauffage adapté</b>	3	2	6		3: le système de chauffage est récent adapté au logement et économe en énergie, équipé d'un système de régulation ( thermostat, robinet thermostatiques, sonde...) 2: le système de chauffage n'est pas récent mais continue d'être efficace ou est récent mais peu économe en énergie 1: le système de chauffage fonctionne mais très énergivore (ancien radiateur électrique/convecteur), devrait être changé 0: le système de chauffage n'est pas en bon état d'usage et de fonctionnement, n'est pas dimensionné correctement ou ne dispose pas de système de ventilation pour l'évacuation des gaz de combustion.
* Décence 07/23 R.1331-31 * Décence 01/02 A 3-6 * RSD 51		<b>Installation électrique</b>	3	3	9		3: Installation électrique récente, en parfait état de fonctionnement, tableau électrique en parfait état, alimentation et prises électriques en quantité suffisantes* et judicieusement localisées. 2: Installation électrique en bon état, alimentation et prises électriques en quantité suffisantes et judicieusement localisées*. 1: installation électrique présentant quelques dysfonctionnements, ne mettant pas en danger les usagers, une à 2 prises sont manquantes maximum*. 0: Installation électrique vétuste et anarchique non protégée, mettant en danger les usagers, conducteurs électriques non isolés, pas de prise à la terre, pas de dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique dans le logement. Absence de réseau. * NF C 15-100: 3 prises minimum pour les chambres, 5 pour le séjour et 6 pour la cuisine
* Décence 07/23 R.1331-28 * RSD 42/43/44		<b>Installation intérieure d'évacuation des eaux usées, en bon état de fonctionnement, étanche, sans désordre, sans risque sur la santé/environnement</b>	3	1	3		3: Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements. Raccordement au réseau de collecte ou dispositif autonome conforme et fonctionnel. Absence de nuisances. 0: Dispositifs mal conçus et présentant des dysfonctionnements: Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.
* Décence 2-5 * RSD 16-7/52		<b>Gaz</b>	3	1	3		3: Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité. 0: Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie. Odeurs de gaz.

* Décence 07/2023 R.1331-45 * RSD 119	<b>Hygiène et sécurité</b>	<b>Présence de nuisibles</b>	3	1	3		3: locaux propres. Déblayé, nettoyé, désinfecté, dératé et désinsecté si besoin par des procédés biologiques ou physiques. 2: Etat satisfaisant 1: manque d'entretien 0: présence de nuisibles dans les locaux
* Décence 01/02 A 2-3		<b>Rambarde et garde du corps, structure plancher et escalier</b>	3	3	9		3: Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Plancher en bon état 0: Garde-corps défectueux. Absence de protection. Hauteur de rambarde ou de garde de corps non conformes (1m min à l'horizontal ; 90 cm min pour escaliers); Plancher instable, présentant des trous ou des problèmes structurels entraînant un risque sur la sécurité des occupants
* CCH 142-2		<b>Détecteur de fumée</b>	3	3	9		3: détecteur de fumée fonctionnel, adapté et bien localisé dans le logement 0: Absence de détecteur de fumée