

Règlement

Label qualité logement Etudiants et actifs



La Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) dispose de la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat et de la compétence facultative en matière d'enseignement.

Le pôle d'enseignement supérieur du Bassin d'Aurillac compte **1 531 étudiants inscrits** à la rentrée 2023 dans différents établissements proposant des formations dans des domaines variés : science de la vie, gestion, agroalimentaire, technologie industrielle, cybersécurité, communication, arts, santé, éducation, numérique, webmarketing et informatique, etc.

Selon le diagnostic du logement étudiant réalisé en 2021/2022, les 2/3 des étudiants du bassin d'Aurillac sont logés dans le parc privé. Si l'offre de logements privés semble suffisante, une majorité d'étudiants a été confrontée durant sa recherche à **des logements de qualité médiocre** et le motif d'insatisfaction le plus cité dans le cadre de l'enquête est la mauvaise qualité thermique des logements occupés. Aussi, la montée en gamme du parc locatif privé, notamment du centre ancien d'Aurillac, semble devoir être une priorité.

Ce type de logement correspond à la demande des étudiants, des jeunes actifs, des personnes en mobilité mais aussi à certaines personnes en situation de précarité. Afin d'inciter les propriétaires à proposer des logements meublés de qualité et de valoriser les logements en bon état, la CABA met en **place une labellisation des logements locatifs meublés** notamment sur la base du respect des normes de décence, des équipements minimaux des logements meublés et d'une étiquette énergétique D a minima.

1/ Les critères de labélisation

L'objectif de la CABA est d'offrir au public étudiant et actif des logements confortables et adaptés à leurs besoins.

- Le respect des normes de décence

Les logements labélisés doivent répondre à la réglementation en vigueur (code de la construction et de l'habitation, code de la santé publique, règlement sanitaire départemental, etc.) et en particulier au [décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent](#). **Tout propriétaire doit fournir au locataire un logement décent**, c'est-à-dire que :

- La sécurité du locataire est assurée,

- La santé du locataire est préservée,
- Les équipements essentiels sont fournis : coin cuisine avec évier, eau chaude et froide, installation permettant un chauffage normal, etc.,
- Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites et permet une aération suffisante,
- Il est exempt de nuisibles ou parasites,
- Il répond à un critère de performance énergétique minimale.

Les logements ne respectant pas la réglementation en vigueur ne pourront pas bénéficier du Label de la CABA.

- **Les équipements minimaux des logements meublés**

Le logement doit être équipé **d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant** pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante conformément à [l'article 25-4 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs](#).

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par [le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015](#) comme telle :

- Literie comprenant couette ou couverture,
- Dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher,
- Plaques de cuisson,
- Four ou four à micro-ondes,
- Réfrigérateur et congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à - 6 °C,
- Vaisselle nécessaire à la prise des repas,
- Ustensiles de cuisine,
- Table et sièges,
- Etagères de rangement,
- Luminaires,
- Matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.

Les logements meublés ne disposant pas du mobilier ci-dessus ne pourront pas bénéficier du Label de la CABA.

- **La performance énergétique**

La [Loi n°2021-1104 du 22 août 2021](#) dite Loi Climat et Résilience prévoit l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques, notamment dans le but de protéger les locataires des factures d'énergie trop élevées et de la précarité énergétique. Ainsi, il ne sera plus possible de louer un logement disposant d'une étiquette G à partir de 2025, puis un logement classé F en 2028 et enfin E en 2036.

Pour cette raison mais aussi afin de proposer des logements de qualité, les logements labélisés par la CABA devront **a minima disposer d'une étiquette D**.

2/ Le processus de labélisation

- Sur demande du propriétaire

La labélisation du logement est une **démarche volontaire du propriétaire** qui doit en faire la demande à la CABA en remplissant le formulaire dédié :

- En version papier ;
- En ligne.

Le propriétaire joindra à sa demande le **dossier complet de diagnostic technique** qui doit être annexé au bail. Celui-ci comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique (DPE),
- Si l'installation a plus de quinze ans, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz,
- Pour les logements construits avant 1949, le constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- Dans certaines zones, un état des risques et pollutions,
- Un état d'amiante (décret fixant ses modalités à paraître).

La demande ne pourra être étudiée avant réception du dossier de diagnostic technique.

Également, le propriétaire fournira **une attestation de propriété** (copie de taxe foncière, du titre de propriété ou d'une attestation notariée).

- Visite préalable obligatoire

Après examen de la demande par les services de la CABA, une visite du logement sera programmée afin de vérifier la conformité du logement avec la réglementation et en particulier le décret décence.

Le prestataire de la CABA est mandaté pour réaliser cette visite. Elle donnera lieu à un **compte-rendu de visite** qui sera transmis au propriétaire et à la CABA.

- Labélisation par la CABA

Sur la base du dossier, et sous réserve de l'intérêt du projet, la CABA attribuera le label au logement.

Celui-ci se traduit par la signature d'une charte d'adhésion par le propriétaire par laquelle il s'engage notamment à respecter les critères de labellisation pendant 5 ans, à informer la CABA ou son prestataire de tout changement concernant le logement (réalisation de travaux, vente, etc.) et à informer la CABA ou son prestataire de la disponibilité du logement.



La CABA s'engage à valoriser le logement labellisé dans ses médias de communication et à fournir les supports de communication nécessaires au propriétaire.

PROJET