

RENCONTRE NATIONALE DU RÉSEAU RAPPEL & SÉMINAIRE ANNUEL DU PROGRAMME SLIME

DU 14 AU 18 DECEMBRE 2020

**PLENIERE THEMATIQUE
« QUELS RECOURS ET QUEL ACCOMPAGNEMENT POUR LES
LOCATAIRES OCCUPANT UN LOGEMENT NON-DECENT ? »**

Compte-rendu des débats du 16 décembre 2020

Rencontre organisée en vidéoconférence

Glossaire

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ALEC	Agence locale de l'énergie et du climat
CAF	Caisse d'allocations familiales
CCAS	Centre communal d'action sociale
CEE	Certificat d'économies d'énergie
CESF	Conseiller en économie sociale et familiale
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
CITE	Crédit d'impôt transition énergétique
DPE	Diagnostic de performance énergétique
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FAP	Fondation abbé pierre
FSL	Fonds de solidarité logement
GIP	Groupement d'intérêt public
MSA	Mutualité sociale agricole
ONPE	Observatoire national de la précarité énergétique
PPE	Programmation pluriannuelle de l'énergie
RT	Réglementation thermique
SARE	Service d'accompagnement à la rénovation énergétique
SLIME	Service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie

Marie MOISAN rappelle qu'un travail est en cours pour intégrer un seuil chiffré de performance énergétique dans les critères de définition des logements décents. Une consultation publique a eu lieu en 2020 autour du seuil proposé par le gouvernement, soit 500 kWh/m²/an en énergie finale. Cette valeur a suscité de nombreux mécontentements, puisque 97 % des répondants ont estimé qu'elle n'était pas assez ambitieuse lors de la consultation publique.

Le nouveau décret Décence doit être publié très prochainement et le calendrier de mise en œuvre de ce seuil de décence énergétique est aussi attendu, ceci afin de connaître les échéances d'évolution du seuil pour le traitement des passoires énergétiques. En l'attente, il a semblé important d'apporter des informations aux professionnels qui accompagnent les locataires qui occupent des logements non décents ou des passoires énergétiques, ce qui sera l'objet des trois interventions suivantes :

- Bénédicte Garçon, chargée de mission habitat à l'ADIL du Morbihan,
- Mélanie Damien, médiatrice énergétique à l'association GRAAL,
- Maître Aude Aboukhater, Associée et avocate au barreau de Paris, spécialisée en contentieux privé.

Les présentations des trois intervenantes sont consultables en annexe

Accompagnement des locataires : du repérage à la médiation

Bénédicte GARÇON, ADIL du Morbihan, présentera en duo avec Mélanie Damien le parcours de deux ménages locataires du parc privés accompagnés parce qu'ils résidaient au départ dans des logements non décents. Bénédicte GARÇON est animatrice du dispositif Morbihan Solidarité Energie au sein de l'ADIL locale. L'ADIL du Morbihan a pour rôle d'apporter des conseils sur les questions juridiques liées au logement et anime aussi un observatoire de l'habitat ; en 2020, un travailleur social a de plus été embauché pour travailler sur la prévention des expulsions avec le soutien de la Fondation Abbé Pierre.

Depuis trois ans, l'ADIL du Morbihan est missionnée par le Conseil départemental du Morbihan pour mettre en œuvre le SLIME départemental « Morbihan Solidarité Énergie », qui vise 550 repérages par an, dont 50 % environ sont des locataires du parc privé. Trois opérateurs interviennent pour encadrer six chargés de visites au profil de CESF.

Mélanie DAMIEN, association GRAAL, est médiatrice énergétique. Elle intervient à Lille et à Roubaix dans le cadre du SLIME porté par la Métropole européenne de Lille. Depuis une vingtaine d'années, le GRAAL vise à favoriser le logement des personnes les plus fragiles, et apporte à présent trois grands services :

- Accompagnement au logement, y compris à travers la prévention des expulsions ;
- Agence immobilière à vocation sociale (mandat de gestion et intermédiation locative) ;

- Habitat durable : rénovation, lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.

Au sein du GRAAL, un seul opérateur est chargé de l'accompagnement des ménages en précarité énergétique, du repérage aux travaux en passant par le diagnostic.

Deux dossiers seront présentés par la suite. Le cas de Jean-Paul, accompagné par le GRAAL, et celui d'Anne et de Marc, accompagnés par l'ADIL du Morbihan. Les problèmes de Jean-Paul ont été identifiés suite à une plainte reçue par le service d'hygiène de la Ville de Lille ; en février 2019, une fiche de repérage parvient au GRAAL et signale que le logement concerné est indécemment (fuites d'air et moisissures) et qu'il présente un défaut d'isolation insuffisante.

Six mois avant son dépôt de plainte auprès de la Ville, Jean-Paul avait fait l'objet d'un repérage par la plateforme Nord Énergie Habitat Solidarité du Département et d'une prise de contact avec EDF pour un rééchelonnement des factures, mais Jean-Paul n'avait à l'époque pas renvoyé le document de repérage au GRAAL donnant l'autorisation d'une prise de contact par la structure. En février 2019, une première prise de contact a finalement lieu par téléphone de la part du GRAAL.

Les sources du repérage sont multiples. Il peut s'agir du service d'hygiène de la Ville de Lille, du CCAS, des travailleurs sociaux du Département ou des opérateurs Logement, des associations caritatives ou de consommateurs ; d'autres personnes contactent directement le GRAAL ou lui sont signalées par la Maison de l'habitat durable de la Métropole.

Bénédicte GARÇON explique que le repérage des ménages en précarité énergétique a commencé dans le Morbihan par une communication auprès des principaux donneurs d'alerte (organisation de réunions, diffusion de plaquettes, etc.) L'autre outil partagé est la fiche de repérage qui permet aux donneurs d'alerte de signaler les ménages : l'ADIL les centralise et les répartit entre les chargés de visite. Les principaux donneurs d'alerte sont les travailleurs sociaux du département, les juristes de l'ADIL, les instructeurs du Fonds Energie Eau du FSL, les associations d'insertion par le logement, la CAF et les acteurs de la santé.

Les occupants en difficulté peuvent aussi solliciter directement l'ADIL, qui vérifie que les ménages sont bien en précarité énergétique : les critères pris en compte sont cependant assez souples et incluent tous les foyers ayant vécu des sensations de froid ou qui présentent des impayés d'énergie importants. Les ménages doivent respecter les plafonds de ressource de l'ANAH, ce qui est généralement le cas.

Dans le cas d'Anne et Marc, un travailleur social du département venait de rencontrer cette famille et a sollicité l'ADIL via la fiche de repérage en mars 2019. Les consommations d'énergie étaient très importantes (plus de 200 euros par mois), mais le ménage exprimait pourtant une pratique de restriction et signalait de l'humidité, ainsi qu'une absence d'isolation.

Anne et Marc sont locataires du parc privé, en l'occurrence d'une maison mitoyenne d'une surface de 100 m². Ils y vivent depuis dix ans et acquittent un loyer mensuel de 730 euros en partie grâce à une allocation logement de 113 euros. Le DPE affiche une étiquette F. Le ménage compte deux enfants de 10 et 13 ans et ses deux membres perçoivent de petits salaires, les ressources du travail étant de 2400 euros

par mois. Le chauffage est électrique, comme c'est le cas pour 70 % des ménages repérés dans le Morbihan. La situation a été signalée à l'ALEC du secteur : ALOEN.

Mélanie DAMIEN confirme que la plupart des locataires en précarité énergétique auxquels elle a affaire sont aussi chauffés à l'électricité. Ce n'est cependant pas le cas pour Jean-Marc, chez qui le diagnostic sociotechnique a été réalisé en mars 2019. Ces diagnostics ont lieu en la présence du seul locataire, ce qui lui permet d'exprimer librement toutes les difficultés sociales et techniques qu'il rencontre. Les visites durent deux heures ou un peu plus.

Ce jour de mars 2019, la température était de 17°C dans la pièce de vie, dans laquelle la porte d'entrée donne directement. Ses huisseries n'étaient pas étanches à l'air et n'assuraient plus le clos. Le taux d'humidité était de 65 %, donc en excès. La chaudière gaz à condensation était relativement récente mais le logement présentait un défaut d'isolation et de ventilation, ainsi qu'une plomberie vétuste.

Les ressources du locataire étaient inférieures à deux RSA et il existait un impayé de loyer d'un mois, ainsi qu'une facture d'énergie impayée d'un montant de 500 euros. Il s'est avéré au cours de l'entretien que Jean-Marc était très vulnérable à des démarchages à domicile très offensifs : il changeait donc régulièrement de fournisseur d'énergie.

Le GRAAL est le seul interlocuteur du locataire tout au long de la démarche, ce qui permet de maîtriser l'ensemble des informations du dossier, sans déperdition, et de bien ajuster son traitement à la situation sociale des personnes. En l'occurrence, il a fallu négocier un échéancier de paiement du loyer auprès de Jean-Marc avant de contacter le propriétaire.

Ceci étant, traiter seul le dossier peut déboucher sur le fait d'être accusé d'être en situation de parti-pris en faveur du locataire ou du propriétaire, et en cas de situations lourdes telles que l'existence de problèmes psychiques, le besoin d'un relais se fait sentir.

Bénédicte GARÇON précise que dans le Morbihan, les chargés de visite à domicile présentent un profil social assorti de compétences techniques et thermiques, et qu'ils collaborent avec des techniciens et des thermiciens. En principe, la visite est unique et dure de deux à trois heures. Elle donne lieu à la rédaction d'un rapport nommé diagnostic sociotechnique, assez complet, qui reprend les mesures effectuées à domicile ainsi que les constats portant sur le bâti et ses équipements. Il comporte aussi un focus sur les critères de décence. Pour le moment, il ne s'agit pas d'être en mesure de consigner l'aide au logement, mais de pouvoir alerter sur quatre items de non-décence.

L'avantage de ce dispositif est l'approche assez complète des champs sociaux et techniques, bien qu'il ne soit pas possible actuellement de consigner les aides en cas de non-décence. De plus, lorsqu'elle débute la médiation avec le bailleur, Bénédicte GARÇON ne s'est pas encore rendue sur place, même si elle utilise le rapport très complet établi par le chargé de visite sociotechnique.

En ce qui concerne Anne et Marc, la visite a eu lieu un peu plus d'un mois après le signalement. La situation d'indécence ne fait pas de doute, aucuns travaux n'ayant été réalisés depuis dix ans. Le logement présente une absence totale de ventilation et d'isolation, les équipements de chauffage électrique sont très anciens. Qui plus

est, la rambarde d'escalier était insécurisée, les fenêtres en bois étant anciennes et non étanches à l'air et à l'eau. Les moisissures étaient nombreuses et la sécurisation électrique à réaliser.

Des problèmes de santé ont été relevés en raison de l'état du logement (asthmes, notamment), Anne étant suivie par un pneumologue. Les impayés de loyers atteignaient trois mois, les locataires s'étant permis d'en bloquer deux pour faire réagir la propriétaire. La famille exprimait un souhait de relogement, voire d'accession à la propriété.

Mélanie DAMIEN explique que le GRAAL établit un rapport de quatre pages environ, qui est remis au locataire afin qu'il puisse signaler l'état de son logement à son propriétaire.

En ce qui concerne Jean-Paul, la prise de contact avec le propriétaire a eu lieu en mars 2019. Ce contact a été assez simple, le propriétaire n'étant pas surpris de l'appel du GRAAL puisqu'il a déjà reçu le rapport de non-décence de la part du service d'hygiène et parce que Jean-Paul lui a déjà signalé le futur appel de la médiatrice.

Le propriétaire n'a nié ni le constat d'indécence ni le besoin de rénovation énergétique. Autres leviers favorables, la présentation très précise du diagnostic et des solutions de travaux envisageables, ceci de façon très concrète et détaillée : cela permet au propriétaire de demander des devis précis assez simplement. En l'occurrence, la procédure du service d'hygiène a aidé à faire avancer le dossier, puisque le propriétaire a été obligé de mener des travaux, et le fonds d'aide aux travaux existant sur le territoire a aussi été un levier important. La médiation a donc été assez aisée, le contexte la favorisant.

À l'issue du premier contact téléphonique, un compte-rendu par mail est systématiquement dressé et précise en détail ce qui a été échangé, notamment en ce qui concerne le diagnostic sociotechnique et les aides aux travaux. Ce mail rappelle aussi les engagements pris et les échéances à venir, en particulier en termes de réalisation de devis. Ceci est indispensable en pratique, afin d'aller au-delà des simples expressions de bonne volonté de la part des propriétaires.

Le premier entretien avec le propriétaire dure souvent environ une heure, parce qu'il faut prendre le temps de l'écouter. Il est souvent utile de fixer un rendez-vous téléphonique ultérieur si le bailleur n'est pas immédiatement disponible. Le fait de disposer d'un diagnostic précis et d'un projet de travaux « clés en mains » est aussi un facteur facilitant, tout comme les aides financières aux travaux. Une visite sur place peut aussi être utile, le cas échéant en présence du service d'hygiène. Dans certains cas, il faut se diriger vers des procédures coercitives en cas de non-décence.

Bénédicte GARÇON indique que la priorité est donnée au locataire dans sa relation au propriétaire, ceci en lui apportant les éléments pour que le processus avance au mieux. Concrètement, le locataire écrit un premier courrier à son propriétaire en y joignant le rapport de visite, le cas échéant en n'y laissant apparaître que les aspects techniques.

Dans le cas d'Anne et de Marc, l'ADIL a pris la main compte tenu de l'urgence de la situation, le locataire ayant déjà entamé des démarches auprès de son bailleur.

L'écoute de l'ADIL auprès du propriétaire vise la recherche de solutions communes avec le locataire, sans exprimer des solutions trop orientées « clés en mains », ce qui ne suscite pas toujours l'adhésion.

Les aides financières font partie des leviers auprès du bailleur, sachant qu'il existe dans le Morbihan un fonds d'aide aux travaux qui permet de proposer un soutien aux propriétaires de façon assez souple. Cela aide à faire comprendre au bailleur que l'ADIL se trouve dans une démarche constructive, celui-ci adoptant dans la majorité des cas une posture au départ défensive.

C'était bien le cas en ce qui concerne Anne et Marc. Il a donc fallu se rendre sur place pour restaurer le dialogue en faisant un état des lieux partagé du logement et en recherchant des solutions communes. En l'occurrence, les locataires souhaitent avant tout une reconnaissance de la situation de la part de la propriétaire, qui de son côté ne souhaitait pas se sentir agressée. À l'issue de la rencontre, les locataires ont convenu de payer les loyers qu'ils avaient consignés et de fournir leur attestation d'assurance, en précisant qu'ils pouvaient procéder à des travaux d'embellissement.

Par la suite, la propriétaire a essayé de gagner du temps, et il était d'autant plus important dans ce contexte de disposer de plannings de travaux comprenant des échéanciers. Cet exemple montre que la médiation est l'un des principaux moyens pour faciliter la mise en œuvre de travaux de rénovation dans le parc locatif privé, en intervenant pour apaiser des relations entre propriétaires et locataires, qui sont devenues absentes ou qui se sont crispées. La médiation est particulièrement efficace et nécessaire en absence d'intermédiaires tels qu'un notaire ou une agence.

La médiation peut apporter des solutions parce qu'elle propose l'intervention d'un tiers neutre et impartial qui agit en toute transparence. Concrètement, il est assez simple d'accorder les deux parties sur les faits, ce que facilite le rapport de visite. Il faut ensuite écouter les émotions, les attentes et les besoins, ce qui suppose d'écouter aussi le bailleur. Il est ensuite important d'officialiser la démarche en en prenant note dans un écrit.

Mélanie DAMIEN rapporte que dans le cas de Jean-Paul, les solutions proposées consistaient très clairement en des travaux qui ont été présentés. Le propriétaire était de bonne volonté, mais la consultation des entreprises a duré d'avril à septembre 2019, parce qu'elle a porté en pratique sur l'intervention dans trois logements de la même courée détenus par celui-ci, ce qui est encourageant.

Après demande de devis de la part du propriétaire, une déclaration de travaux a été produite auprès du service d'urbanisme en raison du remplacement des menuiseries. Le GRAAL a donné son avis sur les différents devis et a préparé les dossiers de demandes d'aide de financement par le Département. En parallèle, l'accompagnement social s'est poursuivi d'avril à septembre 2019 : il s'agissait dans ce cas d'orienter Jean-Paul auprès de la mairie de quartier afin qu'il puisse accéder à une aide FSL Energie, et une négociation avec le propriétaire permettant en parallèle qu'il apure sa dette auprès de celui-ci. Un travail a aussi été mené pour transmettre des écogestes et pour éloigner Jean-Paul des démarchages à domicile.

En octobre 2019, les devis ont été finalisés et le dossier NHES déposé. L'accord de notification a été apporté en janvier 2020 avec versement d'un premier acompte au propriétaire, qui a ensuite négocié avec les entreprises. La crise du Covid a entraîné

plusieurs reports du chantier, mais les travaux ont été remis en septembre 2020 pour une réception en octobre. Les travaux ont porté sur la menuiserie, sur la VMC, sur l'isolation et sur la plomberie, pour un total d'environ 7500 euros, dont la moitié environ financée par le Département. La suite de l'accompagnement dépend du volet social et n'est pas assurée par le GRAAL.

Bénédicte GARÇON ajoute que la médiation sur place a eu lieu chez Anne et Marc au mois de juin 2019. Les travaux ont finalement été réalisés *a minima* en novembre 2019, sachant que la propriétaire est en situation d'indivision, les autres parties prenantes n'ayant pas validé les travaux. Les locataires ont fait les démarches nécessaires pour que soient réalisées les isolations à un euro en sous-sol et dans les combles, et la famille a pu bénéficier de la visite d'une conseillère en environnement intérieur.

La propriétaire a fait réaliser les travaux de mise en sécurité électrique, ainsi que le remplacement de quelques menuiseries, et a fait mettre en place la VMC ; pour autant, les radiateurs électriques n'ont pas été remplacés. La propriétaire est devenue moins réactive et même plus réticente au fil des entretiens, et il s'est avéré qu'elle se comportait de la même manière pour deux autres logements en location.

En février 2020, l'ADIL a pris la décision de transférer le dossier au pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne pour faire réagir la propriétaire. La consignation des aides au logement a eu lieu et un nouveau diagnostic a mis en avant l'indécence du logement. La consignation de l'aide au logement a eu peu d'impact au vu des sommes en jeu, et il a été conseillé au ménage d'ouvrir une action judiciaire en lien avec la CESF et l'association de défense des consommateurs qui intervient beaucoup dans le département du Morbihan. L'action est en cours et vise notamment le versement d'une indemnité au titre des années passées dans un logement non décent.

Au-delà de l'accompagnement et de la réalisation de travaux, les SLIME peuvent aussi contribuer à l'accès au droit, l'accompagnement budgétaire ou encore le conseil juridique : sur ce dernier point, les ADIL sont particulièrement bien outillées, ce qui peut jouer un rôle important vis-à-vis des propriétaires qui se situent dans l'illégalité.

Échanges avec les participants

Émilie LEROY, Pays de Fougères, demande comment sont gérées les situations des propriétaires impécunieux, qui peuvent n'avoir pas droit à un certain nombre d'aides.

Bénédicte GARÇON indique qu'à quelques exceptions près, il semble que les propriétaires réellement impécunieux soient plutôt rares. Bien souvent, les travaux à réaliser sont assez réduits et les propriétaires disposent d'une marge de manœuvre. Dans le Morbihan, il est de plus possible de faire appel au fonds social d'aide aux travaux dans la limite de 600 euros sur un montant de travaux de 1200 euros max. L'arrivée de MaPrimeRénov est aussi un point positif.

Emeline VALTRID-RABIN, Conseil départemental de Loire-Atlantique, demande si

les locataires chauffés au fioul sont nombreux ou non. Une action particulière existe-t-elle pour remplacer ce moyen de chauffage émetteur de CO₂ ? Par ailleurs, en Loire-Atlantique, il s'avère difficile de mobiliser les acteurs médicaux pour le repérage des situations de précarité énergétique. Comment leur mobilisation a-t-elle pris forme dans les territoires des deux intervenantes ?

Mélanie DAMIEN explique qu'aucun locataire n'est chauffé au fioul parmi ceux rencontrés dans le territoire de la Métropole européenne de Lille. Auquel cas, il serait possible de remplacer la chaudière. D'autre part, les propriétaires impécunieux sont aussi plutôt rares dans ce territoire, et il leur est le cas échéant possible de déduire le montant des petits travaux de leurs revenus locatifs.

Bénédicte GARÇON ajoute que les locataires chauffés au fioul sont rares dans le Morbihan. Cette situation est plus fréquente chez les propriétaires occupants. En revanche, le cas du chauffage au gaz-citerne est très problématique puisque très onéreux.

Aucune action particulière n'a été entreprise auprès des acteurs du monde de la santé, hormis vis-à-vis des travailleurs sociaux liés aux centres hospitaliers : ils signalent notamment des cas d'impossibilité de retour aux domiciles pour des propriétaires occupants.

Quentin MAILLAND, ALEC MVE, demande comment a lieu la prise de contact avec les bailleurs lorsque la gestion locative est déléguée.

Mélanie DAMIEN rapporte que le contact avec l'agence immobilière est d'abord recherché. Dans ce cas, la démarche est moins émotionnelle et davantage tournée sur les faits. Parfois, il s'avère néanmoins plus efficace de prendre contact avec le bailleur, avec l'accord du locataire, pour éviter de perdre du temps. Il arrive que les agences soient de mauvaise volonté : dans ce cas, la prise de contact avec le propriétaire a lieu grâce aux fichiers de l'ADIL.

Slimane KEDJAM, CCAS de Lille, demande si des augmentations de loyers sont observées après la réalisation de travaux. Lorsque le chantier nécessite un relogement temporaire des occupants, qui prend en charge le relogement ?

Bénédicte GARÇON rappelle qu'il ne peut pas y avoir d'augmentation de loyers en dehors du renouvellement de bail, mais il est souvent nécessaire de rassurer les locataires sur ce point.

Mélanie DAMIEN ajoute qu'en pratique, les travaux sont la plupart du temps légers et ne supposent donc pas de relogement. C'est en revanche souvent le cas lorsqu'il faut répondre à une situation d'insalubrité : ce sont alors la métropole ou la ville qui prêtent des logements.

Guillaume CLERC, SLIME de Gironde, demande si les locataires en précarité à qui il est demandé d'envoyer un courrier à leur propriétaire le font vraiment. Comment s'en assurer en pratique ?

Bénédicte GARÇON explique que dans le Morbihan, l'ADIL n'insiste pas pour que ce courrier soit envoyé en recommandé, parce que la démarche est entreprise à l'amiable. Un modèle est transmis au locataire, mais en cas de réticence de sa part, le courrier est envoyé par l'ADIL avec le rapport de visite.

Mélanie DAMIEN indique que les courriers sont rédigés au bureau de l'association, en présence du locataire qui l'envoie ensuite à son bailleur en recommandé ou non.

Maître Aude ABOUKHATER, avocate au barreau de Paris, ajoute que le courrier simple ne permet pas de disposer d'une preuve de réception de la part du bailleur. Une autre façon de procéder est d'envoyer un mail, à condition que les personnes en difficulté y aient accès : cela permet de disposer d'une trace écrite en cas de contentieux.

Jean-Marc MARICHEZ, INHARI, demande s'il est fait appel à la consignation des loyers en cas de non-décence.

Bénédicte GARÇON affirme que cet outil est utilisé et qu'il est efficace. Des difficultés sont cependant longtemps apparues avec la MSA sur ce point.

Jean-Yves DIGUET, Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, effectue des visites sociotechniques à domicile et constate que les logements sont parfois très dégradés dans le parc public. Bien souvent, les bailleurs sociaux ne répondent pas aux sollicitations. Les deux intervenantes rencontrent-elles ce type de difficultés ?

Bénédicte GARÇON explique qu'il arrive que des cas de précarité énergétique soient signalés dans le secteur public. Dans ces cas, un mail est adressé au bailleur social pour signaler qu'une visite aura lieu et le rapport de celle-ci lui est adressé. Dernièrement, ces visites ont eu lieu en présence d'un représentant du bailleur et de Bénédicte GARÇON elle-même. Ces visites partagées semblent être la meilleure solution.

Mélanie DAMIEN indique que dans son territoire, c'est un autre opérateur, EOLE, qui se charge du parc social. Il a noué des contacts réguliers avec les chargés de clientèle des bailleurs sociaux.

Nolwenn RAGEL, SLIME Finistère, demande combien de suivis sont effectués chaque année par les structures des deux intervenantes.

Mélanie DAMIEN rapporte qu'elle a affaire à une centaine de dossiers entrants par an sur le territoire de Lille Métropole européenne. Parmi ceux-ci, 30 % donnent lieu à des travaux. D'autres dossiers en restent au stade du diagnostic et de l'orientation, ou à un passage au contentieux : dans ce dernier cas, ils sont traités par l'ADIL.

Bénédicte GARÇON consacre 20 % de son temps de travail à la précarité énergétique. Une soixantaine de dossiers sont traités en continu et une vingtaine donne lieu à un suivi plus régulier.

Mélanie DAMIEN précise qu'elle travaille à temps plein : elle traite environ 70 dossiers en file active, en effectuant les visites systématiquement.

François BOULOT, Secours Catholique, demande s'il est bien rappelé aux bailleurs qu'ils peuvent soustraire le montant des travaux de leurs revenus fonciers. Cela aide-t-il à débloquer la réalisation de travaux ?

Mélanie DAMIEN déclare que ce point est rappelé aux bailleurs. En pratique, il ne joue pas toujours un fort rôle de levier.

Bénédicte GARÇON ajoute que la situation du droit est rappelée aux bailleurs. Bien souvent, ils ne la connaissent pas et n'ont pas conscience de leurs obligations, ni de leurs droits. Un flyer d'information est d'ailleurs en préparation à leur intention.

Marie METIVIER-COURTOIS, CARENE Saint-Nazaire Agglomération, demande pourquoi la CAF ne consigne pas automatiquement les aides en cas de non-décence.

Bénédicte GARÇON explique que la priorité est donnée à la médiation dans le cadre d'une approche centrée sur l'énergie.

Mélanie DAMIEN se situe dans la même approche. La démarche coercitive est cependant utile lorsque la médiation n'aboutit pas.

Claire BALLY donne la parole à Maître Aude Aboukhater, qui va expliquer comment se déroule le contentieux lorsque la médiation n'aboutit pas.

Les procédures judiciaires de lutte contre le logement indigne et indécent

Maître Aude ABOUKHATER, avocate au barreau de Paris, spécialisée en contentieux privé, collabore régulièrement avec des associations du secteur logement et traite les situations dans lesquelles la médiation n'a pas suffi à faire avancer les dossiers, et qui impliquent de saisir le juge.

La justice peut être saisie :

- Pour faire réaliser les travaux (éventuellement sous astreinte) ;
- Pour obtenir un relogement pendant les travaux. La loi prévoit en effet que c'est au locataire de supporter la réalisation des travaux, et que si ces derniers durent moins de 21 jours, le locataire doit prendre en charge son relogement le temps des travaux. L'enjeu est alors d'obtenir du juge que le relogement soit pris en charge par le propriétaire, ce qui n'a pas été possible jusqu'à présent ;
- Pour suspendre ou consigner le paiement du loyer, partiellement ou totalement ;
- Pour que le locataire obtienne une indemnisation en raison du préjudice subi, laquelle sera calculée à partir d'une fraction du loyer correspondant à la surface affectée par les désordres, selon leur durée. La jurisprudence tend toutefois à n'accorder que des indemnités qui représentent 30 % du loyer, la durée maximale prise en compte étant de trois ans en raison de la durée de la prescription.

En pratique, devant le juge, ce qui n'est pas prouvé n'existe pas. L'essentiel est donc d'apporter la preuve de la non-décence des logements. Il revient au locataire de le faire. Il est donc très important de travailler les dossiers en amont : sur ce point, le travail des associations est essentiel pour apporter la preuve des désordres et des préjudices subis.

La preuve peut être apportée de différentes manières. Il peut s'agir des rapports apportés par les associations ou encore des rapports des services de l'Habitat ou de la Salubrité. Bien qu'ils ne soient pas contradictoires car établis le plus souvent en l'absence des propriétaires, les juges prennent en compte les rapports des associations, qui doivent être le plus documentés possible et comporter si possible des photographies.

Le constat d'huissier est un véritable atout, bien qu'il soit rare, puisque coûteux (minimum 300€). Il est parfois exigé par le juge mais contrairement aux frais d'avocat, l'aide juridictionnelle ne couvre pas les frais d'huissier. L'intervention d'un huissier de justice, assermenté, est cependant parfois nécessaire lorsque le ménage n'a pas souhaité l'intervention d'une association et/ou lorsque les services municipaux sont très lents à réagir, mais elle n'est pas indispensable. Les courriers mentionnés doivent être recommandés ou avoir été traités par mail, et il est aussi possible de produire des attestations de proches.

Les procédures en justice sont coûteuses, et il faut être attentifs sur ce point au fait qu'un nombre croissant de ménages disposent d'une assistance juridique, sans nécessairement le savoir : les contrats d'assurance-habitation la prévoient de plus en plus et il faut inviter les ménages à se rapprocher de leurs assureurs, ce d'autant plus que les assistances juridiques peuvent prendre en charge les constats d'huissier.

Pour qualifier les préjudices subis, les photographies et les mesures d'humidité sont très intéressantes. Il est aussi possible de qualifier le préjudice moral en partant de ce que ressentent les occupants, mais ce préjudice est plus difficile à chiffrer : sa mesure dépend beaucoup des pièces apportées. La preuve de problèmes de santé liés au logement est à cet égard importante : il s'agit souvent de certificats médicaux portant sur l'asthme ou encore la dépression, ou de certificats apportés par des proches. En pratique, il est important que les locataires se rendent à l'audience afin qu'ils puissent faire état de leur ressenti face au juge. Pour le moment, le préjudice moral reste peu indemnisé, mais les avocats tentent de plus en plus de le faire valoir.

Le préjudice financier peut par ailleurs être mis en avant. Il consiste notamment dans la dégradation des meubles, qui est difficile à faire valoir en l'absence de factures. La surconsommation d'énergie est aussi un point à souligner, bien qu'elle soit peu prise en compte jusqu'ici par les juridictions. Pour la prouver, il est possible de présenter l'écart entre la prévision de consommation par les fournisseurs et la consommation réelle, ce que prennent parfois en compte les juges. Le rôle joué par les constats d'infiltrations d'eau, qui entraînent des surconsommations pour cause d'excès d'humidité, peut aussi être amené parmi les éléments de preuve.

La procédure proprement dite commence par la préparation du dossier, puis par la rédaction de l'assignation, qui demande la réparation des préjudices et la réalisation des travaux. Les pièces sont ensuite échangées entre les parties, les propriétaires engageant souvent des avocats. Les affaires sont traitées par le juge des contentieux et de la protection, où le recours à l'avocat n'est pas obligatoire mais fortement conseillé.

Plusieurs procédures sont possibles. La procédure en référé d'heure à heure est très rare, mais elle pourrait être utilisée par exemple en cas d'effondrement de faux plafond. La procédure en référé est quant à elle rapide (trois à quatre mois à Paris), mais provisoire, et est privilégiée lorsqu'il s'agit de demander la suspension ou la consignation du loyer ou encore la demande d'expertises, qui peuvent être nécessaires pour établir les désordres et les façons d'y remédier : de ce point de vue, les rapports des associations ne contiennent pas toujours les travaux à prévoir, ce qui est regrettable. L'expertise coûte cependant au moins 3000 euros, ce qui est très limitant pour les ménages ne disposant pas de l'aide juridictionnelle. Ceci étant,

il est indispensable de disposer de la description précise des travaux à réaliser pour que le juge puisse décider d'une demande de réalisation de travaux sous astreinte.

La procédure au fond est la plus classique. Le cas le plus fréquent est celui de la demande reconventionnelle : elle répond à une tentative du bailleur de qualifier une dette locative, de résilier le contrat de location ou de mettre en vente le logement (y compris après une notification d'insalubrité). Il est alors possible au locataire de faire valoir l'état du logement et de demander une indemnisation, qui peut venir compenser l'éventuelle dette locative.

L'audience est publique et il est préférable que le locataire soit présent, surtout dans le cas de la demande reconventionnelle : il lui est alors possible d'expliquer qu'il n'a pas eu la force d'attaquer son bailleur en justice et qu'il saisit l'occasion de se défendre sur le fond. À Paris, le traitement d'une affaire par le tribunal dure entre six mois et un an au moins, et souvent un an et demi lorsque le locataire est le plaignant, ne serait-ce parce qu'un premier jugement est nécessaire pour obtenir l'aide juridictionnelle. Ces délais sont malheureusement incompressibles et il faut en prévenir le locataire.

Finalement, il est possible d'obtenir du juge la demande de réalisation de travaux sous astreinte, le tribunal accordant souvent d'un à trois mois au propriétaire pour y procéder. La décision peut aussi concerner une réduction du montant du loyer en l'attente de la réalisation des travaux, et la demande d'indemnisation des préjudices lorsqu'ils sont démontrés. La décision est signifiée par un huissier de justice qui aide par la suite à son exécution forcée, en cas de besoin.

Enfin, les contentieux sont rarement lancés par les locataires en raison de leur lenteur et de leur coût, même s'il est plus facile de mobiliser ceux d'entre eux qui disposent de l'aide juridictionnelle. En pratique, les locataires ont peur de perdre leur logement, ce qui est en partie justifié par le fait que la réponse du bailleur à une demande de travaux est souvent le choix d'un congé pour vente ou pour reprise à l'issue de la durée du bail. Il est donc d'autant plus important d'avoir procédé aux signalements par écrit (courrier recommandé, mail ou SMS), ce qui est essentiel pour que le juge puisse annuler le congé s'il s'avère qu'il est la réponse du bailleur à celui-ci. Il faut cependant encore sensibiliser les juges et les locataires à ces problématiques.

Échanges avec les participants

Matthias SANCHEZ, Energies Solidaires, rapporte qu'il est arrivé que l'agent du service Salubrité établisse un rapport complètement faux, estimant avoir vu bien pire ailleurs, alors que le logement visité était clairement indécemment. Que faire dans ce cas ?

Maître Aude ABOUKHATER indique avoir rencontré aussi cette situation. Dans ce cas, elle demande un rapport associatif avec photographies, ce qui permet de contredire le rapport de l'inspecteur de salubrité. Devant le juge, la différence entre l'insalubrité et l'indécence est ensuite expliquée et une expertise peut éventuellement être alors décidée.

Émilie LEROY est surprise que les factures d'énergie puissent être considérées

comme des preuves alors qu'il n'existe pas en France de critère de consommation maximale des logements. Par ailleurs, quel est le coût d'une procédure lorsque le locataire n'a pas droit à une aide juridictionnelle ?

Maître Aude ABOUKHATER explique que tous les juges ne prennent pas en compte les factures. En pratique, leur montant excessif est comparé aux prévisions de consommation affichées par les fournisseurs, mais certains juges estiment que cet élément de preuve est insuffisant.

Le coût d'une procédure est très variable car les honoraires des avocats sont libres. La FAP a mis en place un réseau d'avocats qui s'engagent à limiter leurs honoraires au niveau de l'aide juridictionnelle lorsque leurs clients viennent de cette fondation (806 euros TTC), mais un avocat classique demande au moins 2000 euros pour traiter un dossier d'indécence, du moins à Paris.

Jean-Marc MARICHEZ demande si le DPE peut être utilisé comme un élément de preuve dans le cadre des procédures.

Maître Aude ABOUKHATER indique que les avocats s'efforcent d'utiliser le DPE, mais cet outil n'est pas très fiable du point de vue technique. Personnellement, Maître Aude ABOUKHATER l'utilise peu pour cette raison.

Marie MOISAN précise que le DPE deviendra bientôt opposable et qu'il mesurera alors le niveau de consommation en énergie finale. Il fera aussi apparaître des coûts mesurés en euros : il pourra donc peut-être être utilisé devant le juge.

Claire LABEL, ALECOB, rapporte qu'il arrive que des locataires préfèrent quitter leur logement indécemment et ne pas engager de procédure, mais qu'ils souhaitent pour autant que les locataires suivants ne se trouvent pas dans la même situation qu'eux.

Maître Aude ABOUKHATER explique que si aucune procédure n'a été engagée pour faire réaliser des travaux, le locataire suivant subira la situation d'indécence. Si le logement est insalubre, un arrêté préfectoral peut exiger la réalisation de travaux.

Marie MOISAN demande s'il est possible d'agir en cas de non-renouvellement du bail.

Maître Aude ABOUKHATER déclare qu'il n'est pas possible d'obtenir la réalisation de travaux si le bail est déjà résilié, même si le locataire occupe toujours les lieux. Elle s'efforce de faire valoir la responsabilité des bailleurs qui en cas d'indécence ne respectent pas le Règlement sanitaire départemental, sans succès pour le moment. Des indemnités ont en revanche été obtenues après la fin du bail.

Slimane KEDJAM demande comment remettre en question un DPE lorsqu'il est fautif.

Maître Aude ABOUKHATER l'ignore.

Claire BALLY et **Marie MOISAN** remercient chaleureusement les trois intervenantes pour la qualité de leurs présentations.

La séance est levée.