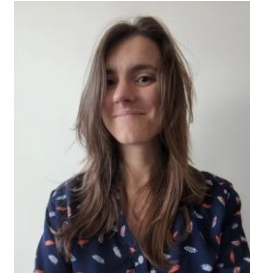




Portrait de membre

Marion REMY
Chargée de mission Prévention
des expulsions locatives



L'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre est un lieu d'accès au droit qui accueille, conseille et accompagne les parisiens en situation de mal-logement. En lien avec son cœur d'action, à savoir l'action juridique, l'ESH accompagne les locataires confrontés à une problématique de précarité énergétique afin de faire reconnaître leur situation devant le juge.

> Quel est votre parcours et qu'est-ce qui vous a conduit à intervenir sur la précarité énergétique ?

J'ai une formation d'urbanisme à l'origine. J'ai travaillé dans un premier temps dans une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale chez Adoma. Dans le cadre des plans de relogement que nous menions, j'ai en partie travaillé sur l'appropriation du logement, en touchant un peu les économies d'énergie avec les éco-gestes notamment. C'était un petit angle pour commencer à aborder la précarité énergétique.

Puis j'ai intégré l'Espace Solidarité Habitat (ESH) de la Fondation Abbé Pierre en 2017 pour intervenir sur la prévention des expulsions et développer la thématique de la précarité énergétique en lien avec l'action juridique, qui est le cœur d'action de l'ESH. Le projet a débuté sur la base du constat qu'il existait une définition officielle de la précarité énergétique mais qu'en revanche la qualification juridique du phénomène demeurait encore floue. Ce flou pénalise les ménages dans leurs actions juridiques pour faire valoir leur situation de précarité énergétique.

> Aujourd'hui, en quoi consiste votre mission et particulièrement dans le domaine de la lutte contre la précarité énergétique ?

L'ESH est un lieu d'accueil, d'accompagnement et d'accès au droit. Il est intégré à l'agence Ile-de-France de la Fondation et sa principale action est l'accompagnement juridique des ménages en procédure d'expulsion ou qui vivent dans des habitats indignes. Au-delà du simple recours juridique, il s'agit aussi de suivre les procédures d'expulsion, d'obtenir des délais, d'étudier si des démarches ont été enclenchées pour permettre un relogement et, quand le maintien est possible, d'étudier l'opportunité de négociations avec le bailleur. L'ESH ne remplace pas le droit commun : nous n'effectuons pas les démarches que les assistantes sociales réalisent. Chaque année ce sont à peu près 1 500 ménages qui sont accompagnés et en parallèle nous participons à des instances institutionnelles sur la prévention des expulsions et l'habitat indigne. Nous avons tous en interne une thématique de référence, en l'occurrence la précarité énergétique en ce qui me concerne.

Cette expérimentation a été lancée en 2019 avec pour objectif de parvenir à une

meilleure reconnaissance juridique de la situation de précarité énergétique des locataires parisiens qui nous font part de difficultés à chauffer leur logement, de factures d'énergie très importantes, d'un bâti très dégradé et évidemment d'une situation financière également précaire. Nous accompagnons à la fois dans ce projet les personnes qui sont convoquées au tribunal (ex : dans le cadre d'une procédure d'expulsion) et celles qui engagent une action juridique, notamment dans le cas d'habitat indigne. L'objectif a donc été dans un premier temps de bien pouvoir qualifier la situation du ménage afin de faire reconnaître le préjudice et d'essayer d'obtenir plusieurs décisions du juge : la reconnaissance du préjudice, l'engagement de la responsabilité du bailleur et l'octroi de réparations financières (dommages et intérêts, compensation d'une dette locative en cas d'impayés). L'idée est de bien montrer que s'il y a eu un impayé de loyer, c'est parce qu'à côté il y a des charges d'énergie trop importantes. Dans le cas de l'habitat indigne, il y a aussi l'objectif d'obtenir la réalisation de travaux dans le logement.

Nous avons lancé cette expérimentation au départ sur quelques situations car nous souhaitons voir comment cela allait être reçu par les magistrats, quelles contraintes s'imposeraient à nous et quels premiers enseignements nous pouvions tirer avant de généraliser l'approche.

> **Comment intervenez-vous concrètement, quels sont les outils que vous déployez ?**

La première étape concerne le repérage des ménages lorsqu'ils vont nous faire part de leur situation. Lors des permanences téléphoniques et des rdv physiques, nous tachons alors d'identifier à l'aide d'une fiche de détection si les personnes subissent une situation de précarité énergétique, en parallèle des procédures ou des conditions d'habitat auxquels ils doivent faire face. Nous sommes ainsi alertés si des critères de précarité énergétique sont à priori constatés (situation financière, factures élevées et difficultés à les régler, privation, sensation de froid, défaillance des équipements et du bâti etc.). Cette fiche est importante car les personnes ne mentionnent pas de prime abord leur situation de précarité énergétique. Lorsqu'un suivi est engagé et qu'une situation de précarité énergétique est suspectée, on s'assure dans un premier temps que les démarches préalables auprès du bailleur ont bien été réalisées, comme par exemple l'envoi d'un courrier recommandé informant de l'état du logement et des demandes de réparations éventuelles qui ne seraient pas liées à l'entretien locatif. A partir de là, si les courriers sont demeurés sans réponses, il est possible d'aller devant le juge car l'on peut prouver que le bailleur a été prévenu et qu'il n'a pas respecté son obligation.

Lorsqu'il y a une suspicion de précarité énergétique, nos bénévoles architectes et ingénieurs d'État réalisent une visite dans le logement afin de lister les

manquements au décret décence¹ et les infractions au règlement sanitaire départemental² et vont également regarder les factures d'énergie en restant alertes sur la question de la précarité énergétique pour confirmer ou non la suspicion.

Sur la base de leur rapport, si des éléments liés à la précarité énergétique se confirment, je mobilise notre partenaire LogisCité-Croix Rouge insertion pour une nouvelle visite à domicile afin de disposer d'un diagnostic technique plus poussé qui intègre de nouveaux éléments comme par exemple des données sur les consommations d'énergie. Cela nous permet de compléter le premier rapport de visite et de qualifier la situation de précarité énergétique afin d'arriver devant le juge avec des éléments plus solides.

Ensuite, j'analyse les diagnostics pour faire ressortir les points saillants liés à la précarité énergétique du ménage et bien guider l'avocat sur ce qu'il doit mettre en avant en lien avec le droit. L'avocat plaide ensuite devant le juge et vient le temps d'attente du jugement qui nous dira si concrètement la demande de reconnaissance du préjudice a été suivie ou non par le juge.

> Quels premiers retours avez-vous suite aux recours déjà déposés ?

Dans les premiers temps, les décisions n'étaient pas forcément favorables à la reconnaissance des situations de précarité énergétique. Je me souviens

d'une personne qui vivait dans un logement « sous cloche » (les murs du logement étaient entourés d'autres murs) : le logement avait de réels problèmes de ventilation, avec de l'humidité et de la moisissure partout et des aérations largement insuffisantes. Des justificatifs du laboratoire de la ville de Paris attestaient que les pathologies dont souffrait le ménage étaient vraiment liées à l'état du logement. L'ensemble de ces éléments ont été présentés devant le juge qui a reconnu un préjudice de jouissance³ mais pas le préjudice de précarité énergétique. Il a estimé que dans la mesure où il y avait déjà eu réparation du préjudice de jouissance, il n'allait pas reconnaître la situation de précarité énergétique. Ce cas nous a permis par exemple d'affiner notre regard car le juge ne rejette pas la situation de précarité énergétique en tant que telle et dans la forme nous aurions donc pu intégrer le préjudice de précarité énergétique dans le préjudice de jouissance « global ».

S'est posée aussi la question, dans ce type de décision, du contenu du rapport à fournir pour l'audience. La question de l'appréciation du diagnostic par le juge est très importante : s'il est trop technique, il ne sera pas apprécié par le juge, et s'il est trop succinct, il pourrait ne pas apparaître comme un document d'expert et donc potentiellement ne pas être assez apprécié. Il faut donc produire une synthèse assez succincte qui reprend les mesures réalisées et les

¹ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 qui définit les critères qu'un logement doit respecter pour être considéré comme décent. Il intègre des éléments qualitatifs liés à la performance thermique du logement (aération suffisante, installation permettant un chauffage normal, etc.).

² Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental (RSD). Elles s'ajoutent à celles du décret décence et sont plus restrictives.

³ Tout bailleur a l'obligation de garantir au locataire la possibilité d'occuper et de profiter du logement sans inconvénients, la « jouissance » du bien.

observations techniques constatées dans le logement.

Dans le cadre d'un recours juridique, nous mobilisons aussi le rapport du Service technique de l'habitat⁴. Ce qui avait été empêchant dans les premières décisions c'est que certains problèmes n'avaient pas été révélés dans les rapports succincts et peu détaillés du STH, alors même que ces défaillances avaient été observées par nos architectes et les diagnostiqueurs (comme par exemple un problème d'isolation thermique, un chauffage inexistant ou une humidité constante). Le juge a pointé cette contradiction dans sa décision et a suivi le STH qui est l'autorité compétente.

Nous avons tout de même eu il y a quelques mois une première bonne décision avec obtention de dommages et intérêts qui venaient compenser une dette locative et permettre au ménage de pouvoir assainir sa situation financière. Les indemnités d'occupation⁵ ont également été diminuées de 70% au regard de l'état du logement.

Pour ce qui est d'obtenir des travaux dans le logement, notamment dans le cas de l'habitat indigne, il faut avoir en tête que nous sommes confrontés à des situations de litiges avec les bailleurs, privés ou sociaux, et qu'obtenir des travaux dans ces circonstances est difficile. Il y a donc très peu d'actions où l'on obtient une rénovation énergétique du logement.

⁴ Equivalent du service communal d'hygiène et de santé (SCHS) pour la ville de Paris.

⁵ L'indemnité d'occupation se substitue au loyer dans le cas d'une résiliation judiciaire suite à une procédure de loyers impayés alors que le locataire n'a pas quitté le logement.

Nous attendons encore quelques décisions qui devraient arriver, mais le temps judiciaire est long ! Aujourd'hui nous poursuivons l'expérimentation en essayant de capitaliser sur la jurisprudence, de mobiliser les bons arguments et les éléments qui ont pu marcher devant le juge, pour que ce soit dupliqué dans les prochains recours. Mais il y a toujours une marge d'incertitude liée à la liberté du juge, même si des principes de droit existent, ils n'ont pas tous la même attention aux sujets qui iraient au-delà des conflits locatifs habituels. C'est d'ailleurs pourquoi la sensibilisation des magistrats au sujet du décret décence et de son évolution concernant la précarité énergétique est un enjeu d'une grande importance.

> Différentes évolutions réglementaires ont eu lieu récemment et notamment l'intégration dans le décret décence d'un seuil de performance maximal à respecter pour que le logement puisse être considéré comme décent⁶ ou encore l'opposabilité juridique du diagnostic de performance énergétique (DPE). Concrètement, comment voyez-vous l'arrivée de ces nouvelles mesures dans le cadre de votre mission ?

Aujourd'hui, les avocats mobilisent les critères qualitatifs de performance énergétique du décret décence.

Au niveau du DPE, dont on a beaucoup parlé récemment, les avocats qui ont été sensibilisés sur le sujet surveillent si les ménages le fournissent, or très peu voire aucun ménage ne le fait. En revanche,

⁶ La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 prévoit que soient considérés comme non-décents les logements de classe G à partir de 2025, de classe F à partir de 2028 et de classe E à partir de 2034.

son utilisation dans les dossiers présentés au juge est une des perspectives que l'on surveille attentivement car il devient un document opposable. Concrètement si le DPE atteste que le logement est une passoire énergétique, va-t-on pouvoir le mobiliser devant le juge et comment celui-ci va-t-il l'apprécier ?

Pour ce qui est du seuil de performance énergétique, il y a certaines inquiétudes car la problématique est difficile à amener devant les juges : les avocats que nous avons pu sensibiliser au travers des dossiers présentés ont pu constater que les magistrats n'étaient pas sensibilisés à ces questions-là.

Une autre interrogation se pose par rapport au seuil maximal : si la performance du logement est au-dessus du seuil et que le ménage est tout de même en situation de précarité énergétique, pourrait-il faire valoir sa situation devant le juge ? Il ne faudrait pas que ce seuil se retourne contre le locataire qui souhaite faire valoir sa situation.

Il existe également la consignation des aides au logement par la CAF lorsqu'un logement est constaté comme non-décent et que des travaux ne sont pas encore réalisés. Si elle est effective dans d'autres départements, nous ne l'avons pas encore vue se mettre en place sur Paris. On s'interroge également sur le risque de cette mesure. Si les APL ne sont pas versées au bailleur pendant deux ans parce que des travaux ne sont pas faits, les aides sont perdues et officiellement une partie du loyer n'est pas encaissée par celui-ci. Or, dans le contrat de location, le locataire doit régler l'entièreté du loyer. La question est donc

alors de savoir si concrètement un bailleur peut assigner le locataire pour un impayé de loyer (même si cet impayé correspondrait aux aides CAF non versées).

> Qui sont vos partenaires et comment travaillez-vous avec eux ?

Dans la mesure où l'objectif pour nous est de démontrer aux juges le lien de causalité entre l'état du logement et la situation de précarité énergétique, nous bénéficions d'un mécénat de compétences de la part du bureau d'études Manexi afin d'identifier les éléments concrets à récolter lors de la visite du logement et de sensibiliser nos bénévoles architectes sur le diagnostic des situations et les outils de mesures à utiliser. En parallèle de ce partenariat, nous travaillons également avec LogisCité-Croix rouge insertion qui, grâce au partage d'expériences, nous aide à produire un autre type de rapport avec une valeur technique plus solide et moins sujette, à priori, à débat par le juge.

Du côté des avocats, nous travaillons avec un réseau d'avocats indépendants spécialisés dans le droit au logement. Au-delà de plaider pour nos dossiers, nous partageons une veille juridique avec eux et organisons des rencontres trois fois par an pour partager des informations sur des actualités, sur des recours effectués mais aussi innover sur les nouveaux recours qui pourraient être tentés.

Nous avons également été contactés par l'Agence Parisienne du Climat lors d'un état des lieux des organismes travaillant sur la précarité énergétique en vue de la création d'un Slime sur Paris, afin d'identifier la manière de coordonner les

deux dispositifs et notre place dans le futur Slime. S'il nous manque l'approche travaux dans notre expérimentation, ce Slime permettrait par exemple d'orienter les ménages vers les organismes compétents en la matière.

> **Rencontrez-vous des difficultés particulières pour réaliser au mieux votre mission ?**

La principale contrainte du projet est de bien articuler les différentes étapes avec le calendrier judiciaire. Quand le ménage est convoqué à une audience déjà prévue, nous sommes plus contraints dans le temps : il faut pouvoir faire un diagnostic technique, une analyse, une transcription à l'avocat et préparer l'argumentaire de défense avant que l'audience ait lieu. Engager l'action juridique est le cas « le plus facile » : dans une situation d'habitat indigne c'est généralement le ménage qui va porter le recours contre son bailleur et on peut donc décider du moment où celui-ci est lancé devant le juge. Enfin, si on repère le ménage alors que l'audience est passée, on ne va malheureusement pas avoir d'action possible devant le juge. En fonction du moment où les personnes viennent nous voir, nos actions seront donc plus ou moins limitées. Et après cette course contre la montre, il faut ensuite être patient car la durée du recours est très aléatoire du fait d'éventuels reports d'audience (pour la préparation des défenses par exemple). Sur nos premiers dossiers, une audience a connu 4 ou 5 reports soit presque un an de délais pour l'audience effective. Il faut compter une durée théorique de 4 à 6 mois entre la date d'audience et la décision.

Comme déjà évoqué, la sensibilisation ou la formation des magistrats est un enjeu majeur. L'idée étant qu'ils portent attention à un phénomène reconnu depuis longtemps et qui dispose d'une définition officielle dans la loi. Phénomène qui a une incidence concrète sur la vie des personnes et dont la responsabilité du bailleur à fournir un logement décent peut être engagée. Nous étudions encore la manière de faire mais cela pourrait prendre la forme de temps d'échanges ou de rencontres organisés via le réseau d'avocats avec qui l'on travaille. Les experts judiciaires et ceux du Service technique de l'habitat sont aussi d'autres acteurs importants à sensibiliser : ils ne sont pas forcément formés à repérer la précarité énergétique et à la mettre en avant dans leurs rapports. C'est un vrai sujet car le rapport de l'expert a une valeur probante auprès du juge.

> **Pour conclure, comment voyez-vous cette mission dans 10 ans ?**

J'espère qu'on aura obtenu plusieurs bonnes décisions, qu'on aura capitalisé sur cette jurisprudence et qu'on aura essaimé cette pratique pour que d'autres structures (associations, Points d'accès aux droits, Maison de la justice et du droit, etc.) se saisissent de cette possibilité de recours. Car il est nécessaire que cette approche puisse rentrer dans les pratiques et que les locataires puissent se dire « je suis dans cette situation anormale, mais je peux la faire valoir » et qu'ils se sentent à l'aise et surtout en capacité de faire valoir leurs droits.

Aujourd'hui l'ESH poursuit cette expérimentation mais il est important qu'elle puisse ensuite être reprise par

l'instance publique : si on veut accompagner en nombre les locataires, c'est important de renforcer les dispositifs qui peuvent les accompagner. Il y a des outils de « réparation », comme les Fonds solidarité pour le logement ou des aides au paiement des factures, mais il faut que le recours juridique soit un nouvel axe d'intervention dans la lutte contre la précarité énergétique.

Interview réalisée le 27/01/2022 pour le RAPPEL.

NDLR : Marion Rémy ayant quitté ses fonctions au sein de l'ESH, elle a été remplacée par Mme Samia Ayed.

