



**RAPPEL**

Réseau des acteurs contre la pauvreté  
et la précarité énergétique dans le logement

**L'accompagnement des locataires en  
précarité énergétique et leurs bailleurs  
vers la réalisation de travaux de  
rénovation énergétique**

-

**Document de synthèse du groupe de**

**travail du réseau RAPPEL**

**2022**

## Remerciements

Le contenu de ce document a été réalisé grâce au concours de membres du réseau RAPPEL et des structures qui les soutiennent.

À ce titre, nous adressons nos chaleureux remerciements à Claudine Remer, Magali Divoux, Sylvie Lefevre, Aline Menard, Soulaf Labhih et Céline Den Dekker (CD89), François Petitprez (Energ'éthique 04), Hadrien Legallet et François Boulot (Secours Catholique), Coralie Robert (CIRED Ecole des Ponts), Bérangère Feufeu (CLCV Angers), Guillaume Simonet (CEDER), Christine Fraleu et Marie Ansen (Collectivité européenne d'Alsace), Christine Bour et Jimmy El Marhomy (Anah), Camille Rochard (Cap Atlantique), Sandrine Rodot (Compagnons Bâisseurs Provence), Bénédicte Garçon (ADIL 56), Anne Savignon (ALEC 58), Emmanuelle Heliard (Syndicat mixte Pays Sancerre Sologne), Anne-Valérie Duc (ALEC 07), Florian Gougeon (Shakti21), Maxence Hotte et Arnaud Ichard (GIP Charente Solidarités), Simon Charbouillot (Ulisse Energie), Morann Binet (Croix-Rouge Insertion LogisCité), Nadège Devos (Fondation de Nice), Laura Gazaix et Laurent Lebot (Gefosat), Clémentine Guyader et Noura Belkadi (ADIL 82), Laëtizia Pellerey (Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche), Constance Horeau (ALEC MVE) pour les échanges auxquels ils ont accepté de participer et pour leurs précieuses contributions.

## Présentation du document et des objectifs

En réponse aux besoins spécifiques des membres du réseau, un groupe de travail a été lancé début février 2022 sur l'accompagnement des locataires en précarité énergétique et leurs bailleurs vers la réalisation de travaux de rénovation, en amont du recours juridique. L'objectif de ce groupe était d'identifier, du côté du bailleur comme du locataire, les freins à la rénovation énergétique dans le parc locatif privé et les pistes de solutions concrètes pour embarquer vers les travaux.

34 personnes d'horizons divers ont ainsi participé à ce groupe de travail pour partager leur expérience et leur expertise. **Le présent document est le fruit de leurs contributions, c'est une première approche qui ne prétend pas à l'exhaustivité et qui ouvre des perspectives d'approfondissement intéressantes pour aller plus loin sur certains sujets.**

Il est mis à disposition de l'ensemble des membres du RAPPEL.

Le choix a été fait de concentrer les contributions sur le parc locatif privé exclusivement. En effet, au-delà du fait que le parc social soit sensiblement moins énergivore que le parc privé (9,5 % des logements sociaux comportent une étiquette F ou G contre 20% pour le parc locatif privé<sup>1</sup>), il implique des logiques d'intervention différentes qui mériteraient une réflexion incluant des professionnels de l'habitat social.

---

<sup>1</sup> [Le parc de logements par classe de consommation énergétique au 1er janvier 2022](#), ONRE juillet 2022.

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<b>1. LES ASPECTS JURIDIQUES</b> .....	<b>5</b>
1.1 La notion de mal logement .....	5
1.2 Informations lors de la mise en location d'un logement éneergivore .....	6
1.2.1 <i>Les obligations du bailleur en matière d'information</i> .....	6
1.2.2 <i>Les points de vigilance pour le futur locataire</i> .....	7
1.3 Obligations générales lors de la mise en location .....	8
1.3.1 <i>Les obligations du bailleur</i> .....	8
1.3.2 <i>Les obligations du locataire</i> .....	8
1.4 Décence et logement éneergivore .....	9
1.4.1 <i>Les obligations du bailleur</i> .....	9
1.4.2 <i>Les recours du locataire en cas de non-décence</i> .....	11
1.5 Entretien, réparation et travaux.....	13
1.5.1 <i>Entretien, réparations et travaux à la charge du bailleur</i> .....	13
1.5.2 <i>Entretien, réparations et travaux à la charge du locataire</i> .....	14
<b>2. CONNAITRE POUR MIEUX MOBILISER ET ACCOMPAGNER</b> .....	<b>16</b>
2.1 Les acteurs à mobiliser .....	16
2.1.1 <i>Conseil et information</i> .....	16
2.1.2 <i>Diagnostic du logement</i> .....	17
2.1.3 <i>Règlement des litiges</i> .....	18
2.2 Les dispositifs à mobiliser pour favoriser les travaux de rénovation éneergétique .....	20
2.3.1 <i>Les aides financières pour le propriétaire bailleur</i> .....	20
2.3.2 <i>Les dispositifs d'accompagnement et financiers pour le locataire</i> .....	21
<b>3. CONVAINCRE ET MOTIVER POUR EMBARQUER</b> .....	<b>24</b>
3.1 Les freins à lever dans le parcours d'accompagnement des locataires .....	24
3.2 Les freins à lever dans la relation avec le propriétaire bailleur .....	26
3.3 Repères théoriques : les dispositions psychosociales des locataires et propriétaires .....	30

## Introduction

Sur près de 5,8 millions de ménages en situation de précarité énergétique, 62% sont locataires de leur logement, dont la moitié occupent le parc privé<sup>2</sup>. Ce dernier comporte en effet 1,5 millions de logements énergivores (classés F ou G), dont 140 000 très énergivores (consommation supérieure à 450kWh/m<sup>2</sup>), et la plupart sont occupés par des ménages aux faibles ressources (trois premiers déciles de revenus)<sup>3</sup>.

Si les occupants du parc locatif sont restés pendant longtemps le parent pauvre des politiques de lutte contre la précarité énergétique, de nouvelles mesures, dont certaines attendues de longue date, ont vu le jour récemment pour inciter les bailleurs privés à réaliser des travaux dans les passoires thermiques qu'ils proposent à la location. Il s'agit par exemple de la loi Climat et résilience de 2021 qui intègre notamment un seuil de performance énergétique (évolutif dans le temps) qu'un logement ne doit pas dépasser pour être considéré comme décent, ou encore l'entrée en vigueur au 1er juillet 2021 du nouveau diagnostic de performance énergétique qui peut désormais être « opposé » juridiquement au loueur du bien, à l'instar des autres diagnostics du logement.

Ces outils réglementaires constituent des avancées concrètes pour les locataires en précarité énergétique, mais nécessitent, pour être efficaces, d'être mieux connus des bailleurs qui disposent du pouvoir d'agir sur la qualité thermique des logements locatifs. En effet, selon une [enquête du site « Particulier à particulier » de novembre 2021](#), près d'un propriétaire sur trois ne connaît pas la Loi climat et ses dispositions et 60% des propriétaires de logements classés F ou G n'ont aucune idée du coût des travaux à entreprendre pour pouvoir continuer à louer leur bien. L'accompagnement des locataires est également indispensable afin de faire valoir leur droit et entrevoir une amélioration énergétique de leur logement.

Pour ce faire, il a semblé pertinent de recueillir auprès des professionnels de terrain, membres du RAPPEL :

- Les freins à lever dans l'accompagnement des locataires, dans le cadre de la rénovation énergétique de logements ;
- Les freins à lever dans la relation avec le propriétaire bailleur ;
- Les bonnes pratiques ou retours d'expériences des membres pouvant répondre à ces freins ;
- Les ressources (textes réglementaires, outils, études, etc.) pouvant alimenter ce travail.

---

<sup>2</sup> Etude thématique [« Qui sont les ménages locataires du parc privé en précarité énergétique ? »](#), ONPE, 2019.

<sup>3</sup> [« Le parc de logements par classe de consommation énergétique au 1er janvier 2022 »](#), Observatoire national de la rénovation énergétique, Ministère de la transition écologique (SDES/CGDD), Juillet 2022.

# 1. Les aspects juridiques

Cette première partie vise à faire le point sur les aspects juridique en rappelant les textes réglementaires, en vigueur et à venir, qui encadrent les conditions de location d'un logement par un bailleur, notamment du point de vue de la performance énergétique du bien.

## ➔ 1.1 La notion de mal logement <sup>4</sup>

« Insalubre, indigne, non-décent, infraction au RSD (Règlement sanitaire départemental), précarité énergétique, péril, dégradé »... tous ces mots renvoient à une situation de mal-logement et sont strictement encadrés par la loi.

**La notion de non-décence** renvoie aux relations contractuelles entre bailleur et locataire et relève du droit privé : un propriétaire a l'obligation de louer un logement décent. En cas de litige, c'est le tribunal judiciaire qui est saisi, une fois toutes les voies de recours amiable épuisées.

Un logement présente une **infraction au règlement sanitaire départemental (RSD)** s'il ne respecte pas les normes d'habitabilité et de salubrité générale des habitations. C'est le maire qui est compétent pour constater ces manquements depuis la loi du 15 février 1902, relative à la protection de la santé publique (article 1er). À noter que d'un point de vue qualitatif, en raison de nombreux points communs entre non-décence et infraction au RSD, ces deux notions vont souvent de pair.

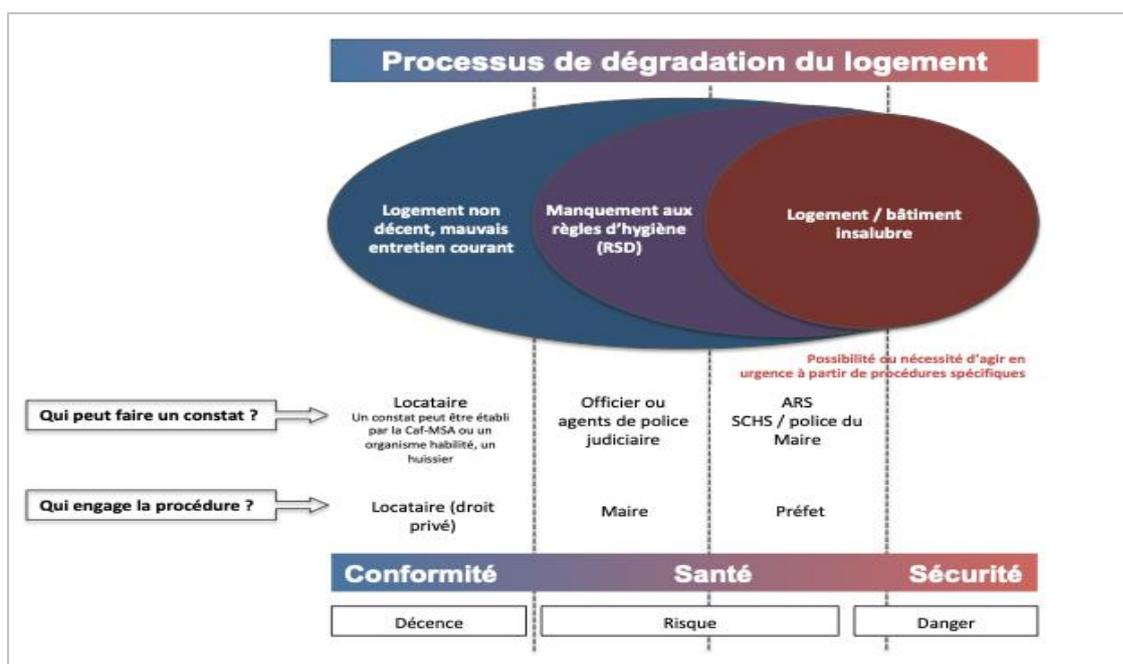
**La notion d'habitat indigne** recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit du logement et portent atteinte à la dignité humaine. Cette notion renvoie à des dispositifs légaux et donc aux pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets, dans le cadre de procédures spécifiques. La notion d'habitat indigne regroupe les situations suivantes :

- Un logement, un immeuble, un hôtel meublé ou tout autre local utilisé à des fins d'habitation sont considérés comme **insalubres** dès lors qu'ils présentent un danger pour la sécurité ou l'état de santé physique ou mentale des occupants. C'est l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui est chargée de la procédure d'insalubrité, sous l'autorité du Préfet (Code de la Santé Publique).
- Les logements **impropres à l'habitation** sont les caves, sous-sols, combles ou encore les locaux dépourvus d'ouverture sur l'extérieur, qui sont manifestement inhabitables par nature. Comme pour l'insalubrité, l'Agence Régionale de Santé (ARS) est chargée de la procédure, sous l'autorité du Préfet.
- Un logement ou un immeuble est en **situation de péril** lorsque les éléments bâtis présentent des désordres pouvant porter atteinte à la solidité de l'édifice et créer un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public. La procédure liée à une situation de péril relève de l'autorité du maire (Code de la Construction et de l'Habitation).

---

<sup>4</sup> Source : [Sortir du mal-logement en Isère, guide à l'attention des acteurs de l'habitat](#), Conseil départemental de l'Isère

Le schéma ci-dessous présente les différentes responsabilités d'intervention en fonction du niveau de dégradation du logement :



Source d'inspiration : <https://www.adil13.org/>

## ➡ 1.2 Informations lors de la mise en location d'un logement énergivore

### ▲ 1.2.1 Les obligations du bailleur en matière d'information

En complément des informations obligatoires liées à la performance énergétique d'un bien locatif (mentionner la classe énergétique sur l'annonce immobilière et fournir le DPE en annexe du contrat de location) :

> **Depuis le 1er janvier 2022** : l'annonce de location et le bail doivent mentionner le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE et, pour les logements classés F et G, que « la consommation énergétique est excessive ».

> **À compter du 1er janvier 2028** : l'annonce devra mentionner, pour les logements classés F et G, que la consommation énergétique ne respecte pas le seuil fixé par la loi.

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 \(art. 22\)](#) relative à l'énergie et au climat

À noter également que dans le cadre de la vente d'un logement individuel ou d'un immeuble collectif en monopropriété de classe F ou G (à destination ou non d'une mise en location), le vendeur devra **fournir à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023 un audit énergétique**. Ce dernier formule notamment des propositions de travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique du logement concerné. L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 \(art. 158\)](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et [décret n°2022-1143 du 9 août 2022](#)

### ▲ 1.2.2 Les points de vigilance pour le futur locataire

Afin d'apprécier autant que faire se peut la consommation énergétique du futur logement et éviter une situation de précarité énergétique, plusieurs éléments peuvent faire l'objet d'une **attention particulière lors de la recherche du logement** : performance énergétique (DPE), qualité du bâti, nature et âge des équipements (ventilation, systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, etc.).

**Pour aller plus loin :**

→ Check-list sur les points importants à regarder lors de la visite d'un logement « [Comment reconnaître un logement économe ?](#) », Espace Info Energie Rhône-Métropole de Lyon et Hespul  
→ Support d'atelier de sensibilisation « [Précarité énergétique et impayé](#) », ADIL 82 et CAUE 82  
→ Atelier collectif « [Comment choisir son logement et réaliser des économies d'eau et d'énergie ?](#) », Alisée

Par ailleurs, **depuis le 1er juillet 2021 le DPE devient « opposable »**. Avec une méthode de calcul rendue plus fiable, celui-ci peut être opposé juridiquement au loueur du bien, à l'instar des autres diagnostics du logement (amiante, plomb, etc.). La responsabilité du bailleur peut donc être engagée s'il ne transmet pas le DPE ou si l'étiquette énergie s'avère erronée : le locataire peut intenter une action en justice pour demander l'annulation du bail, la réduction du loyer ou des dommages-intérêts.

**Texte applicable :**

→ [Loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 \(art. 179\)](#)  
→ [Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020](#)

## ➔ 1.3 Obligations générales lors de la mise en location

### ▲ 1.3.1 Les obligations du bailleur

Un propriétaire est soumis à plusieurs obligations dès lors qu'il met en location un local à usage d'habitation principale ou à usage mixte (professionnel et habitation principale) :

- **Délivrer un logement respectant les normes de décence** répondant à des critères de surface, de confort minimum, de performance énergétique, et ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire ;
- **Délivrer un logement en bon état d'usage et de réparation** ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;
- **Assurer au locataire la jouissance paisible du logement loué** et garantir les vices ou défaut du logement (c'est-à-dire lui permettre d'occuper et de profiter de son logement, sans inconvénients, pendant toute la durée du bail).
- **Entretenir le logement pour l'usage prévu au bail** et faire les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

#### Textes applicables :

→ [Code civil \(art. 1789\)](#)

→ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 6\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs

### ▲ 1.3.2 Les obligations du locataire

Un locataire est soumis à plusieurs obligations dès lors qu'il prend un logement en location :

- **Payer le loyer et les charges récupérables** (services liés au logement, dépenses d'entretien et taxes locatives réglées par le bailleur et se répercutant sur le locataire) à la date fixée dans le bail ;
- **Respecter l'usage prévu du logement** et ne pas transformer les lieux sans l'accord du bailleur ;
- **Répondre des dégradations** qui pourraient survenir dans le logement pendant la location, sauf si elles sont dues à la force majeure, à une malfaçon, à une faute du propriétaire ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- **Laisser l'accès au logement en cas de travaux :**
  - d'amélioration des parties communes ou d'autres logements du même immeuble ;
  - nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien normal des locaux loués ;
  - d'amélioration de la performance énergétique ;
  - qui permettent de mettre le logement aux normes de la décence.
- **Réaliser les petites réparations et l'entretien courant du logement** ainsi que toutes les réparations rendues nécessaires par un usage anormal du logement.
- **Souscrire une assurance habitation** auprès de la compagnie d'assurance de son choix. Celle-ci sert à le couvrir contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion).

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 7\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs

## ➡ 1.4 Décence et logement énergivore

### ▲ 1.4.1 Les obligations du bailleur

Pour être considéré comme décent, un logement doit respecter :

- **Un certain nombre de caractéristiques au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires**, certaines intègrent des critères qualitatifs liés au confort thermique.

Éléments de l'habitation	Ce qui est obligatoire pour un logement décent	Éléments de l'habitation	Ce qui est obligatoire pour un logement décent
 Parois (murs, plafond, plancher, toiture)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En bon état d'entretien et de solidité</li> <li>• Etanchéité à l'eau et à l'air (clos et couvert)</li> <li>• Protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau</li> <li>• Protection contre les infiltrations d'eau</li> </ul>	 Réseaux et branchements d'électricité et de gaz, équipements de chauffage et de production d'eau chaude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement</li> <li>• Cheminées munies de trappes</li> </ul>
 Matériaux de construction, canalisations et revêtements	<p>Pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires</p>	 Eclairage	<p>Dans les pièces principales : éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre</p>
 Ouverture et ventilation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection contre les infiltrations d'eau et les infiltrations d'air parasites</li> <li>• Etanchéité à l'air suffisante</li> <li>• Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres.</li> <li>• Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.</li> </ul>	 Garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons	<p>Etat conforme à leur usage</p>

Source : extrait du [guide pratique « Louer des logements confortables et économes »](#) de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Nancy Grands Territoires.

**Texte applicable :**

→ [Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 \(articles 2 et 3\)](#) relatif aux caractéristiques du logement décent en application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain

- **Le règlement sanitaire départemental**

Le logement doit respecter les prescriptions du Règlement sanitaire départemental

(RSD) qui sont très proches de celles relatives à la décence et portent sur des aspects liés à l'énergie dans le logement (normes et réglementations auxquelles sont soumises les installations électriques et de gaz ; taille et position des arrivées d'air neuf assurant la ventilation du logement ; nécessité d'avoir un logement étanche pour prévenir les infiltrations et l'humidité, etc.).

Chaque département possède un Règlement sanitaire départemental (RSD) qui permet de prévenir et/ou de résoudre les problèmes d'hygiène et de salubrité auxquels peuvent être confrontés les occupants d'un local à usage d'habitation.

**Texte applicable :**

→ Consulter le RSD correspondant à votre département : <https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/les-reglements-sanitaires-departementaux>

- **Un seuil maximal de performance énergétique**

Seront considérés comme non-décents :

> **À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023** : les logements consommant plus de 450 kilowattheure par mètre carré par an en énergie finale<sup>5</sup>. Cela concerne les logements classés G sur le diagnostic de performance énergétique, à l'exclusion de ceux chauffés à l'électricité.

**Textes applicables :**

→ [Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019](#) relative à l'énergie et au climat

→ [Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021](#) relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine

> **À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025** : l'ensemble des logements classés G.

> **À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028** : les logements classés F et G.

> **À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034** : les logements classés E, F et G.

Ces seuils ne s'appliquent qu'aux nouveaux contrats de location conclus ou renouvelés à compter des dates mentionnées.

Sont exclus de ce périmètre : les logements en copropriété dont le bailleur démontre qu'il n'est pas en mesure d'atteindre le niveau de performance minimal malgré ses efforts (examen des solutions de travaux dans le communs ou en partie privative) et les logements soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte du niveau requis.

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 \(art. 160\)](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

---

<sup>5</sup> En savoir plus sur la différence entre énergie primaire et énergie finale, consulter [cet article du RAPPEL](#).

### Points de vigilance

→ En cas de non-respect d'un seuil de performance énergétique maximal, la réglementation ne prévoit pas à ce jour de sanctions « officielles ». Ce cas nécessite une décision de justice (dans le cadre du droit privé) ou relève des sanctions-type liées à la non-décence des logements.

→ Certains jalons de l'intégration du seuil de performance énergétique comme critère de décence (2023, 2025, 2028 et 2034) sont lointains et posent la question de ce qui est proposé aux locataires le temps que cette obligation soit mise en place.

**Le cas du permis de louer** : la loi ne prévoit à ce jour aucun système de contrôle du respect des obligations liées au seuil de performance énergétique, et plus largement des normes de décence.

Il existe toutefois l'outil du « **permis de louer** ». Afin de lutter contre le logement indigne, la réglementation permet aux communes et aux EPCI volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou d'ensembles immobiliers, pour lesquels le bailleur doit réaliser une démarche administrative avant de louer un logement (déclaration ou demande d'autorisation de mise en location). **La collectivité compétente en matière d'habitat peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation préalable de mise en location lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence.**

### Textes applicables :

→ [Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 \(art. 92 et 93\)](#)

→ [Code de la Construction et de l'Habitat \(art. L.634-1 à L.635-11\)](#)

### Pour aller plus loin :

→ Consulter le webinaire n°32 du RAPPEL « [Le permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne](#) », avec le retour d'expérience de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée.

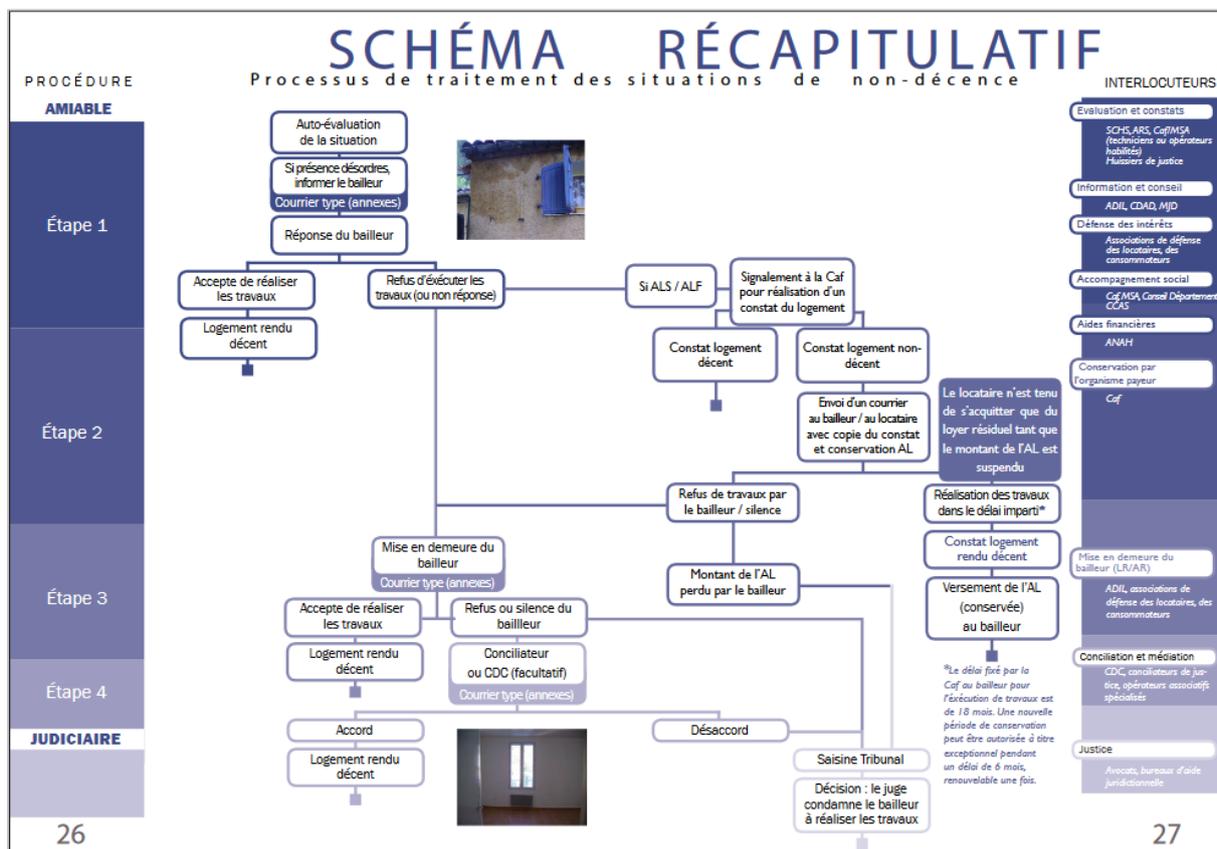
**Depuis le 25 août 2022, le propriétaire a interdiction d'augmenter le loyer des logements classés F et G en cours de bail, lors de son renouvellement ou lors de la remise en location.**

### Texte applicable :

→ [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 \(art. 159\)](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, modifiant la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(articles 17 à 17-2\)](#)

## ▲ 1.4.2 Les recours du locataire en cas de non-décence

Le schéma suivant récapitule le processus qui est conseillé pour le traitement des situations de non-décence, allant de la démarche amiable jusqu'à la démarche judiciaire. Il précise pour chaque étape les acteurs qui interviennent (ou peuvent intervenir) dans le parcours.



Extrait du « Guide 2019 du logement décent », Caf et ADIL de l'Isère.

## Lorsqu'un logement ne satisfait pas aux critères de décence :

- **Si le locataire bénéficie d'allocation logement**, l'organisme payeur (CAF uniquement, la MSA n'ayant à ce jour pas les moyens de mettre en place la mesure) peut conserver l'allocation logement tant que le bailleur n'a pas effectué les travaux exigés et ce pendant un délai maximal de dix-huit mois.

### Textes applicables :

- [Loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 \(art. 85\)](#)
- [Code de la Construction et de l'Habitat \(art. L843-1 à L843-7\)](#)

- **Pour le cas où le locataire n'ose pas attaquer son bailleur au tribunal par crainte de représailles**, un autre mécanisme prévoit d'inciter ce dernier à réaliser des travaux. En effet, il est prévu que les données du DPE soient transmises automatiquement aux caisses d'allocations familiales pour déclencher la conservation de l'allocation de logement évoquée précédemment.

Par ailleurs, ces données peuvent également être mises à disposition des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, de l'observatoire des logements indignes visant à la mise en œuvre du droit au logement, des associations de lutte contre la précarité énergétique et de l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre de l'exercice de ses missions.

**Textes applicables :**

- [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 \(art. 162\)](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- [Code de la construction et de l'habitation \(art. L126-32\)](#)

- **Dans le cas d'un recours juridique, le juge peut prescrire des travaux à entreprendre** pour remédier à la situation, tout en réduisant le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

**Texte applicable :**

- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 20-1\)](#)

**Pour aller plus loin :**

→ Sur les procédures à suivre en cas de non-décence du logement : retrouvez dans le « [Guide du logement décent](#) » de l'ADIL et de la CAF du département de l'Isère (celui-ci est décliné spécifiquement dans certains départements) :

- > Le mode opératoire détaillé des démarches ;
- > Des modèles de courriers ;
- > Des contacts utiles.

→ Sur certains points de vigilance lorsqu'un locataire engage une démarche amiable voire judiciaire : le guide du RAPPEL « [Accompagner les locataires d'un logement non décent en situation de précarité énergétique : procédures et éléments jurisprudentiels](#) ».

- **En cas de tentative par le bailleur de rompre le contrat de location suite à des démarches engagées par le locataire (« congés reprisailles »),** il convient de rappeler que la fin du bail est encadrée par la loi et doit respecter une procédure bien précise.

**Pour aller plus loin :**

→ Consulter les fiche de l'ANIL « [Fin du bail \(location vide\)](#) » et « [Fin du bail \(location meublée\)](#) ».



## 1.5 Entretien, réparation et travaux

### ▲ 1.5.1 Entretien, réparations et travaux à la charge du bailleur

**Le propriétaire bailleur est tenu d'effectuer tous les travaux de mise aux normes de décence, les réparations qui ne sont pas à la charge du locataire (voir partie suivante) ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.** Exemples parmi d'autres : remplacement de la chaudière, changements des volets, des fenêtres, etc. Ces travaux ne peuvent engendrer d'augmentation de loyer.

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 6\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs

**Cette obligation de travaux est à distinguer des travaux d'amélioration (notamment énergétique) menés par le bailleur, à savoir les travaux apportant :**

- Un équipement nouveau ;
- Un service ou une qualité supérieure au niveau des prestations existantes ;
- Une qualité permettant de diminuer de façon certaine les dépenses d'entretien ou d'exploitation ;
- Ou une plus grande sécurité pour les biens comme pour les personnes.

**Texte applicable :**

→ [Réponse ministérielle n°514174](#), JOAN du 16/12/91

Avant de commencer des travaux, le locataire doit être informé par une **notification de travaux précisant la nature et les modalités d'exécution des travaux** remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'acquiescement. Les travaux ne peuvent pas avoir lieu les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord du locataire.

**Texte applicable :**

→ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 7\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs

Les travaux d'amélioration ouvrent la possibilité pour le bailleur de négocier, avant les travaux, les modalités d'augmentation de loyer, pouvant se formaliser, dans le cas de travaux de rénovation énergétique, par une contribution du locataire au partage des économies d'énergie (« 3<sup>ème</sup> ligne de quittance »).

**Textes applicables :**

→ [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 23-1\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs

→ [Décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009](#)

## ▲ 1.5.2 Entretien, réparations et travaux à la charge du locataire

**Le locataire est tenu d'effectuer un certain nombre de travaux d'entretien et de réparation dans son logement et dans les parties extérieures dont il a éventuellement la jouissance exclusive.**

À titre d'exemple, on peut citer :

- Le remplacement des vitres détériorées ;
- Le ramonage des conduits d'évacuation des conduits de cheminée et de gaz ;
- L'entretien des petites parties mécaniques des portes et fenêtres ;
- L'entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;
- L'entretien de certains éléments d'équipement électrique.

**Textes applicables :**

- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 7\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs
- [Décret n°87-712 du 26 août 1987](#)

**Pour aller plus loin :**

→ Sur le détail les obligations du bailleur et du locataire en matière d'entretien et selon les éléments du logement (ventilation, chauffage, etc.) : le [guide pratique « Louer des logements confortables et économes »](#) de l'Agence Locale de l'Energie et du Climat de Nancy Grands Territoires.

## 2. Connaître pour mieux mobiliser et accompagner

Il existe de nombreuses aides et dispositifs destinés à favoriser les travaux de rénovation énergétique. Pourtant, les personnes à qui ces aides sont destinées peuvent ignorer leur existence.

De nombreux acteurs de proximité disposent de l'information mais, eux aussi, peuvent s'avérer méconnus des personnes qui en ont besoin.

Et, lorsque les locataires ou les propriétaires bailleurs connaissent ces acteurs de proximité, ils ne se tournent pas spontanément vers eux car leurs attributions apparaissent parfois nébuleuses.

Quels interlocuteurs/structures, quels dispositifs d'aide peuvent être mobilisés pour accompagner les locataires ou propriétaires bailleurs vers la réalisation de travaux ?

### ➔ 2.1 Les acteurs à mobiliser

#### ▲ 2.1.1 Conseil et information

> **Les ADIL** (Agences départementales d'information pour le logement) informent et conseillent gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées et notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers. L'ADIL intervient dans la lutte contre l'habitat dégradé dans le cadre global de sa mission d'information juridique sur le logement et assure les missions suivantes :

- Analyse juridique de la situation respective du locataire et du propriétaire, notamment au vu de diagnostics agréés concluant au caractère dégradé du logement.
- Conseils juridiques sur la suite à donner par le locataire et le propriétaire.
- Orientation si nécessaire vers les opérateurs spécialisés dans l'amélioration de l'habitat.

L'Anil et son réseau d'ADIL procèdent également à des analyses et commentaires sur les textes réglementaires et sujets d'actualités et sélectionnent la jurisprudence intéressant le logement. A ce titre l'ADIL peut être un outil utile dans le cadre de règlement de litiges.

*Annuaire des Adil* : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

> **Les collectivités territoriales et leurs établissements** agissent en matière de solidarité, action sociale et sanitaire. EDS (Espaces Départementaux de Solidarité), Mairies ou CCAS (Centres communaux d'action sociale) sont des structures qui ont la capacité d'informer les usagers sur les services, les aides existantes, les droits et obligations concernant le logement.

#### > **Maisons de la Justice et du droit (MDJ) et points d'accès aux droits (PAD)**

Les maisons de justice et du droit, établissements judiciaires de proximité, sont des lieux d'accueil, d'écoute, d'orientation et d'information gratuite et confidentielle. Elles accueillent gratuitement pour quatre missions : l'accès au droit (point-justice) ; la résolution amiable des litiges ; l'aide aux victimes ; la justice de proximité (prévention et traitement de la petite délinquance).

Les Points d'Accès au Droit (PAD) sont des lieux d'accueil gratuits et permanents permettant d'apporter à titre principal une information de proximité sur leurs droits et/ou devoirs aux personnes ayant à faire face à des problèmes juridiques ou administratifs. Ils offrent les mêmes services que les MJD (hormis les convocations judiciaires qui ne sont pas assurées dans tous les PAD).

Le réseau Point-justice (PJ) réunit l'ensemble des lieux d'accès au droit (PAD, MDJ) sous l'appellation unique de "point-justice" afin d'améliorer la lisibilité du réseau de l'accès au droit.

*Annuaire des Points-justice* : [https://annuaire.service-public.fr/navigation/permanence\\_juridique](https://annuaire.service-public.fr/navigation/permanence_juridique)

> **Les Espaces Conseils France Rénov'** sont un point d'entrée pour l'ensemble des propriétaires privés (occupants ou bailleurs) et aux syndicats de copropriété ayant un projet de rénovation énergétique dans leur logement et qui souhaitent obtenir des informations de premier niveau sur les travaux à réaliser, les aides financières existantes, comment trouver les artisans qualifiés RGE... Les conseillers France Rénov' accompagnent gratuitement les personnes.

*Trouver un Espace Conseils France Rénov'* : <https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

## ▲ 2.1.2 Diagnostic du logement

Plusieurs acteurs sont mobilisables en vue de réaliser un diagnostic du logement, leurs compétences varient en fonction du constat à effectuer (précarité énergétique, non-décence, insalubrité, etc.).

### > **Les structures effectuant un diagnostic sociotechnique**

Le diagnostic sociotechnique (parfois appelé « socio-énergétique ») consiste en une intervention d'un professionnel qualifié à domicile pour rendre compte :

- d'une part, de la situation du bâti et objectiver la situation de précarité énergétique d'un point de vue technique,
- et d'autre part de la situation du ménage sur le plan social, administratif, économique.

L'objectif est également de proposer des solutions de sortie de la précarité énergétique (orientation du ménage vers un acteur relais, conseils, installation d'équipements économes...), des diagnostics plus spécifiques peuvent être recommandés en fonction des situations : diagnostics thermiques / ergothérapeutes/ de non-décence, etc.

Les structures en charge de réaliser peuvent être des associations locales (agences locales de l'énergie, opérateurs habitat ou de l'auto-réhabilitation accompagnée, etc.) ou des collectivités dans le cadre de programmes territoriaux de lutte contre la précarité énergétique comme par exemple les Services locaux d'intervention pour la maîtrise de l'énergie ([programmes Slime](#)), les Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Energie ([FSATME](#)), l'auto-réhabilitation accompagnée (Consulter la [liste non exhaustive des opérateurs de l'auto-réhabilitation accompagnée](#)).

> **Les Caisses d'allocation familiale (CAF)** participent aux dispositifs partenariaux de lutte contre l'habitat dégradé. Sur signalement d'un logement non-décent dont l'occupant perçoit une allocation logement, la CAF (ou un opérateur habilité par ses soins) peut réaliser un diagnostic du logement afin de constater sa non-décence, puis

demander au bailleur de réaliser des travaux. Elle peut également conserver l'allocation logement tant que le bailleur n'a pas effectué les travaux exigés et ce pendant un délai maximal de dix-huit mois.

Trouver les coordonnées et le site Internet de la Caf d'un département :

<http://www.caf.fr>

La CAF a un rôle clé à jouer dans l'identification des logements à problème pour participer à éviter que ceux-ci soient reloués. « Mobiliser les collectivités et acteurs publics pour agir contre les marchands de sommeil pourtant connus » – **ALEC 58**

### > Les Agences régionales de santé (ARS)

Elles définissent et mettent en œuvre la politique de santé en région et agissent sur le champ de la santé dans sa globalité (prévention et promotion de la santé, veille et sécurité sanitaires, etc.).

Elles sont en charge de la procédure en cas de logement insalubre ou impropre à l'habitation et assurent notamment les inspections des logements en vue de constater l'insalubrité lorsque la ville où se situe le logement n'est pas dotée d'un **service communale d'hygiène et de santé (SCHS)** – ce dernier pouvant également constater les infractions au règlement sanitaire départemental. Les CAF agissent sous l'autorité du Préfet qui peut prescrire des travaux ou un relogement.

Trouvez l'ARS de votre région : [www.ars.sante.fr/portail.0.html](http://www.ars.sante.fr/portail.0.html)

## ▲ 2.1.3 Règlement des litiges

### > Associations de médiation bailleur-locataire

La médiation est utilisée en vue de la résolution amiable des conflits opposant bailleurs et locataires dans le cadre d'un contrat de location. L'objectif principal d'une association de médiation est de prendre contact avec le bailleur pour maintenir le locataire dans le logement en permettant la réalisation de travaux d'amélioration du logement. La mission de médiation n'est pas de sanctionner le bailleur mais de rechercher une solution amiable pour éviter un recours en justice.

Certaines associations spécialisées, assistées par des avocats ou juristes, pratiquent la médiation, notamment en vue de déclencher des travaux de rénovation énergétique (ADIL, associations de défenses des consommateurs, opérateurs d'auto-réhabilitation accompagnée, etc.).

Contactez l'ADIL du département pour connaître la liste des associations actives en médiation : <http://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

#### **Pour en savoir plus sur la médiation bailleur-locataire :**

→ Consulter le chapitre **Action de médiation** du guide « [Quels dispositifs pour accompagner les ménages en précarité énergétique ?](#) » RAPPEL (p.52).

→ Consulter le retour d'expérience du GRAAL et de l'ADIL 56 sur le parcours de médiation d'un locataire : « [Quels recours et quel accompagnement pour les locataires occupant un logement non décent ?](#) ».

> **Les associations de consommateurs** ont pour rôle de conseiller les consommateurs et les aider à régler les litiges de la vie quotidienne, soit à l'amiable, soit par l'action en justice. En effet, ces associations agréées sont habilitées à défendre

en justice l'intérêt collectif des consommateurs et à demander réparation des préjudices.

Elles sont organisées aux échelons national et local, et ce dans toutes les régions. Le logement constitue un domaine d'intervention spécifique pour une majorité d'entre elles.

*Trouvez une association de consommateurs :*

[www.inc-conso.fr/content/trouvez-lassociation-deconsommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous](http://www.inc-conso.fr/content/trouvez-lassociation-deconsommateurs-la-plus-proche-de-chez-vous)

**> La Commission Départementale de Conciliation (CDC)** cherche un règlement amiable à un conflit entre un bailleur et son locataire. Elle est compétente pour un litige portant sur un des sujets suivants : augmentation de loyer sous-évalué, diminution de loyer surévalué, encadrement des loyers, complément de loyer, état des lieux, réparations et charges (à la charge du bailleur ou du locataire), dépôt de garantie, congé donné par le bailleur ou le locataire, logement décent, sortie de bail, etc.

*Trouvez la CDC de votre département :*

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1216>

### **> Le conciliateur de justice**

Le conciliateur de justice a pour mission de faciliter, en dehors de toute procédure judiciaire, le règlement amiable de différends privés entre les personnes, y compris les différends entre propriétaires et locataires (état du logement, troubles de voisinage, etc.). La solution qu'il propose doit être homologuée par la justice.

*Trouver un conciliateur de justice :* <https://www.conciliateurs.fr/Trouver-une-permanence>

### **> Tribunal de proximité**

Proche et accessible, le tribunal de proximité traite la plupart des petits litiges civils de la vie quotidienne. Ce tribunal juge toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande porte sur des sommes comprises n'excédant pas 10 000 euros. Il statue notamment sur les litiges entre propriétaires et locataires relatifs au logement d'habitation : application des normes du logement décent, obligation d'entretien à charge du propriétaire ou du locataire, paiement des loyers, résiliation du bail...

*Annuaire des tribunaux de proximité :* <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-proximite-21775.html>

#### **Point de vigilance du groupe de travail**

Si la procédure en justice ne peut être évitée, elle est coûteuse. Un nombre croissant de ménages disposent d'un conseil ou d'une assistance juridique, sans nécessairement le savoir : les contrats d'assurance-habitation les prévoient de plus en plus. Le locataire peut se rapprocher de son assureur pour le savoir. Qui plus est les assistances juridiques peuvent prendre en charge les constats d'huissier.

#### **Retour d'expérience : l'accompagnement juridique de l'Espace Solidarité Habitat à Paris.**

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.

→ Consulter le [portrait de Marion Rémy, chargée de mission Prévention des expulsions locatives à l'Espace Solidarité Habitat de Paris](#).

## ➡ 2.2 Les dispositifs à mobiliser pour favoriser les travaux de rénovation énergétique

### ▲ 2.3.1 Les aides financières pour le propriétaire bailleur

Préparer les bailleurs à la réalisation de travaux de rénovation énergétique passe non seulement par un **accompagnement à la définition des travaux** à conduire (combinaison des besoins / des attentes des propriétaires bailleurs et locataire et des enjeux énergétiques et financiers que des travaux de rénovation pourraient engendrer) mais encore par une **meilleure connaissance des aides financières qu'ils peuvent mobiliser**, à travers quels programmes pour réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Les principaux dispositifs nationaux sont rappelés succinctement ci-dessous.

#### > Les aides financières directes (subventions, primes)

- **Ma Prime Rénov'** : voir la [fiche technique MaPrimeRénov'](#) et [MaPrimeRénov' Copropriétés](#) - ONPE.
- **Les Primes et coups de pouce - Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)** : voir la fiche technique [Primes et Coups de pouce](#) - ONPE.
- **Les Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Énergie (FSATME)** : voir la [fiche technique FSATME](#) - ONPE :

#### > Les prêts

- **L'Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)** : voir la [fiche technique Eco-prêt à taux zéro](#) - ONPE.
- **Le prêt « Travaux d'amélioration de la performance énergétique » d'Action Logement** : voir la présentation du dispositif sur le [site d'Action Logement](#).
- **Les prêts des énergéticiens** : voir la [fiche technique Prêts des énergéticiens](#) – ONPE.
- **Le tiers-financement** : voir la [fiche technique Tiers-financement](#) – ONPE.

#### > Les dispositifs fiscaux

- **La TVA à taux réduit sur les travaux de rénovation**: voir la [fiche technique TVA à taux réduit](#) – ONPE.
- **L'exonération de la taxe foncière** : voir [la fiche technique Exonération de la taxe foncière](#) – ONPE.

- **Le déficit foncier** : voir la [fiche technique Déficit foncier](#) – ONPE.
- **Loc'Avantages** : voir la [fiche technique Loc'Avantages](#) – ONPE.

**Pour en savoir plus sur la fiscalité du bailleur (régime d'imposition, avantages fiscaux applicables) :**

→ Consulter le dépliant « [Fiscalité du bailleur](#) », ANIL 2022.

### > **Une alternative aux aides financières directes : le bail à réhabilitation**

Voir la présentation détaillée dans le Guide « [Quels dispositifs pour accompagner les ménages en précarité énergétique](#) » édité par le RAPPEL – Edition 2022, p.82

#### **Point de vigilance du groupe de travail**

Les programmes présentés ici sont différemment avantageux en fonction de la typologie des bailleurs. Il convient alors de bien cerner le profil du bailleur (multi-proprétaire, propriétaires impécunieux...) car l'argumentaire ne sera pas le même et le choix des orientations vers les dispositifs sera différent.

Par exemple, Loc'Avantages peut apparaître moins intéressant pour les propriétaires bailleurs les plus aisés mais intéressant pour les moins aisés.

#### **Pour en savoir plus sur les « profils » de bailleurs :**

→ Consulter l'étude « [Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux](#) », ANIL 2021.

> **Les aides locales aux travaux** : les intercommunalités et communes, dans le cadre de leurs compétences obligatoires ou optionnelles liées à l'habitat, la politique de la ville et l'urbanisme, développent des programmes d'actions en direction de l'habitat (OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, PIG : Programme d'Intérêt Général) permettant d'apporter, à côté de l'Anah, des aides aux travaux pour les propriétaires privés. L'animation de ces programmes est généralement confiée à un opérateur. Elles peuvent également mettre en œuvre des aides ciblées sur certains équipements ou travaux générant des économies d'énergie (isolation, solaire...). Consulter les aides locales aux travaux [sur le site de l'ANIL](#).

## ▲ **2.3.2 Les dispositifs d'accompagnement et financiers pour le locataire**

Dans les faits, le locataire peut « prendre en charge » certains travaux simples de rénovation énergétique, grâce à certains dispositifs visant à soutenir le locataire dans ses démarches et diminuer le reste à charge engendré par ces travaux. Ces « petits » travaux constituent souvent un premier pas : ils peuvent servir à remobiliser le ménage et à lui rendre une capacité d'agir avant qu'il puisse se projeter vers des interventions plus lourdes, et à enclencher un début d'amélioration du logement qui pourra être « suivie » par le bailleur.

## > Les dispositifs d'accompagnement à la réalisation de travaux

### • Les fonds sociaux d'aide aux travaux (FSATME)

Les FSATME sont destinés à financer la réalisation de travaux de maîtrise d'énergie simples en faveur des ménages défavorisés et à engager une politique de prévention tant technique que sociale. Sur les territoires où ils sont déployés, ils viennent répondre aux logiques d'actions suivantes :

- Mettre en œuvre un dispositif simple, souple et relativement ouvert à la diversité des situations rencontrées ;
- Répondre aux situations « hors-cadre » ou bloquées en raison de non-éligibilité aux aides de droit commun ;
- Pouvoir assurer de manière transitoire une forme de confort ou de décence acceptable dans l'attente d'autres aides (éviter le tout ou rien, combler « les trous dans la raquette »).

Dans la grande majorité des cas, les locataires sont éligibles à ces fonds et il s'agira alors de financer des interventions spécifiques (exemple : financement de diagnostics de sécurité électrique ou d'équipements économes, petites réparations).

En règle générale, il existe sur chaque territoire des structures « habilitées » à faire une demande de subvention pour le compte du ménage (animateur technique du fonds, opérateurs de l'habitat...), qui auront au préalable réalisé une visite à domicile sociotechnique.

#### **En savoir plus sur les Fonds sociaux d'aide aux travaux**

→ [Fiche technique FSATME](#) - ONPE

→ Page du [site Internet de l'Ademe](#) dédiée aux FSATME

→ [Note de synthèse du réseau RAPPEL sur les FSATME](#)

→ [Portrait d'une assistante sociale et d'une conseillère en économie sociale et familiale au Conseil départemental de l'Hérault](#)

### • L'auto-réhabilitation accompagnée

L'ARA peut s'avérer pertinente lorsque le locataire est en privation volontaire d'énergie faute de pouvoir payer ses factures et/ou en conflit avec son bailleur pour des raisons de dysfonctionnements dans le logement que le bailleur ne veut pas régler. Cette démarche est fondée sur la participation des personnes à l'amélioration de leur habitat. Lorsqu'elle s'adresse à des locataires, il pourra s'agir d'effectuer des travaux d'embellissement, de petites réparations électriques, d'entretien locatif (peintures, aménagement), mais également de médiation avec le bailleur, d'orientation vers des artisans ou encore de sensibilisation sur les droits et devoirs liés à l'habitat.

#### **Pour en savoir plus sur l'auto-réhabilitation accompagnée :**

→ Consulter le chapitre **Auto-réhabilitation accompagnée** du Guide des dispositifs d'accompagnement des ménages du RAPPEL (p.62): <https://www.precarite-energie.org/guide-quels-dispositifs-pour-accompagner-les-menages-en-precarite-energetique/>

### > Les aides financières directes (subventions, primes)

- **Les aides aux travaux des caisses de retraite et retraite complémentaires** : voir la [fiche technique Aides aux travaux des caisses de retraite et complémentaires retraite](#) - ONPE.
- **Les primes et coups de pouce - Certificats d'Économie d'Énergie (CEE)** : voir la fiche technique [Primes et Coups de pouce](#) - ONPE.

### > Les prêts

- **Les prêts à l'amélioration de l'habitat des CAF et MSA** : voir la fiche technique [Prêt à l'amélioration de l'habitat des CAF et MSA](#) - ONPE.
- **Les prêts des énergéticiens** : voir la [fiche technique Prêts des énergéticiens](#) – ONPE.

### > Les dispositifs fiscaux

- **La TVA à taux réduit sur les travaux de rénovation**: voir la [fiche technique TVA à taux réduit](#) – ONPE.

#### **Point de vigilance du groupe de travail**

*La « convention de travaux » permet au locataire de faire des travaux contre une réduction de loyer : le locataire peut prévoir au moment de la signature du contrat de réaliser des travaux en cours de bail avec en contrepartie une diminution de loyer. Le bail doit le préciser, de même que la nature des travaux. Le contrat doit également indiquer le montant du loyer minoré et la durée de versement de ce loyer. Le contrat doit prévoir les modalités du dédommagement du locataire en cas de départ anticipé de ce dernier. Le locataire devra alors justifier les dépenses effectuées.*

Notons que cette convention n'est pas possible dans le cadre d'une remise en décence, elle concerne surtout les travaux d'amélioration et pose, de fait, la question du « coup-par-coup » / l'absence d'approche globale de la rénovation énergétique du logement.

## 3. Convaincre et motiver pour embarquer

### ➔ 3.1 Les freins à lever dans le parcours d'accompagnement des locataires

Disposer d'un logement sain, sûr et décent est un des droits élémentaires des locataires. Mais pour certains il n'est pas toujours évident de faire valoir leurs droits auprès de leur propriétaire bailleur.

A contrario, lorsque certains propriétaires bailleurs souhaitent se conformer aux obligations légales en matière de travaux, il n'est pas toujours facile de les faire accepter aux locataires présents dans le logement.

Du côté des locataires, des freins, essentiellement psychologiques, sont souvent évoqués lorsqu'il s'agit d'engager des démarches afin d'obtenir des travaux :

- **Le découragement** : face au bailleur, face aux démarches, aux délais, au manque de réponses ou face aux autres préoccupations vitales à gérer en priorité ;
- **La peur** : des ennuis, de générer du conflit ou bien de représailles de la part du propriétaire (augmentation du loyer, remise en cause du bail, difficultés à se reloger).

L'accompagnement dans la durée se révèle alors indispensable pour rassurer le locataire face à ses craintes et le convaincre d'engager des démarches en vue d'obtenir des travaux.

« Il faut dans l'idéal pouvoir accompagner dans la durée, rassurer le locataire, le mettre en confiance, l'informer sur ses droits. » - **ALEC 07**

**Certains points de vigilance ont ainsi été évoqués par le groupe de travail :**

1/ Dès le départ, il est indispensable de bien **préciser la demande du ménage et ses attentes** pour s'assurer que la réponse apportée par le professionnel soit adaptée.

2/ **Rappeler ses droits au locataire et les obligations du bailleur**, afin de le conforter dans le fait que sa situation est anormale et renforcer sa capacité à faire valoir ses droits.

3/ **Rappeler également ses devoirs au locataire**, l'accompagnant doit vérifier qu'ils sont bien respectés avant d'entamer les démarches auprès du propriétaire bailleur.

« Nous sommes régulièrement confrontés à des locataires qui cessent de payer leur loyer et se mettent en faute par manque d'information. La négociation avec le bailleur est d'autant plus difficile par la suite. » - **Energ'éthique 04**

#### **Ressources utiles sur les droits et devoirs du locataire :**

- Atelier de sensibilisation « [Précarité énergétique et impayé](#) », ADIL 82 et CAUE 82
- Guide illustré des réparations locatives « [Votre habitat - Qui répare, qui entretient ?](#) » Ministère du logement et de l'habitat durable
- « [Lutter contre l'habitat indigne : Guide pratique à l'usage des occupants](#) », DIHAL

**4/ Il est également important de préparer le locataire aux implications pratiques de la réalisation de travaux** : travailler sur leur acceptation, rassurer sur leur déroulement, éclairer sur les nuisances potentielles, les impacts sur le confort de vie du locataire. Qui plus est lorsque des travaux lourds (remise en état d'un logement insalubre, rénovation globale, etc.) sont envisagés et que l'utilisation du logement peut être temporairement modifiée ou nécessite un relogement potentiel pendant quelques jours.

**Le locataire ne peut pas s'opposer à la réalisation par le bailleur des travaux suivants :**

- Travaux d'amélioration des parties communes ou privatives ;
- Travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués ;
- Travaux d'amélioration de la performance énergétique ;
- Travaux nécessaires à la décence du logement.

Le locataire doit ainsi permettre l'accès à son logement pour la préparation et la réalisation des travaux à la charge du propriétaire.

**Sur la question du relogement pendant la durée des travaux, celle-ci est parfois source d'incompréhension et de conflit :**

- *Si les travaux durent moins de 21 jours*, le propriétaire n'est pas tenu d'indemniser ou prendre à sa charge le relogement du locataire ;
- *Si les travaux durent plus de 21 jours*, le propriétaire doit accorder au locataire une baisse de loyer proportionnelle à la durée des travaux et à la surface du logement dont le locataire a été privé ;
- *Si la durée des travaux est supérieure à 20 jours et que les réparations rendent inhabitable le logement*, le locataire pourra demander la [résiliation du bail de location](#) ;
- *En cas de logement devenu insalubre*, le bailleur est tenu de reloger à sa charge le locataire.

**Texte applicable :**

- [Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 \(art. 7\)](#) tendant à améliorer les rapports locatifs
- [Code de la construction et de l'habitat \(art. L521-3-1\)](#)
- [Code civil \(art. 1724\)](#)

### **Quelques bonnes pratiques des membres du RAPPEL**

Des constats factuels et des propositions de solutions pour agir à l'issue d'une visite à domicile chez le locataire :

Bien ficeler le dossier avant de le présenter au bailleur :

- un diagnostic bien détaillé/documenté du logement, objectif et neutre (photos, dysfonctionnements précis,...)
- un constat bien détaillé avec le coût estimatif des travaux ainsi que des devis

**MSE, Adil 56**

Un rapport de visite est réalisé et transmis au bailleur, un contact est systématiquement pris avec le bailleur pour présenter la démarche et l'inciter à réaliser des travaux, nous avons une enveloppe financière pour proposer des subventions aux propriétaires bailleurs qui réalisent des travaux. Nous travaillons également avec des juristes qui réalisent des actions de médiation - **Gefosat dans le cadre du FATMEE**

Nous envoyons un rapport de visite aux propriétaires bailleurs avec une liste des aides qui existent, le contact du PIG sur le territoire le cas échéant et nous restons disponibles pour du conseil (relire les devis...) et se faire le relais de dispositifs existants - **Compagnons Bâisseurs Provence**

Des instances spécialisées et des aides ciblées :

S'inscrire dans les PDLHI qui coordonnent l'ensemble des acteurs liés à la lutte contre l'habitat indigne pour accompagner les locataires - **Cap Atlantique – Compagnons Bâisseurs Provence**

Comité technique sortir du mal logement de l'Isère, Fonds d'aide aux petits équipements - **Ulisse Energie Isère**  
Fonds d'Aide aux Travaux de Maitrise de l'Eau et de l'Energie (FATMEE) - **Gefosat**

### **Point de vigilance : la prise en main du logement après la réalisation des travaux de rénovation**

L'étape « après travaux » ne doit pas être négligée dans le suivi du ménage : le conseil et l'accompagnement sur l'utilisation d'un logement rénové (nouveaux systèmes de ventilation, de chauffage, de régulation, etc. avec, quand elles existent, des notices particulièrement techniques ou illisibles) permet d'optimiser les économies d'énergie et éviter un éventuel risque de surconsommation – **Gefosat**

## **3.2 Les freins à lever dans la relation avec le propriétaire bailleur**

Parmi les nombreux freins évoqués pour expliquer la réticence des propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation énergétique, on trouve :

- **Le manque d'implication et/ou de volonté** pour l'amélioration des conditions de vie dans un logement qu'il n'occupe pas et qui réussira dans tous les cas à être loué. Cela se traduit notamment par :
  - La méconnaissance sur l'état réel du logement (bailleurs âgés, éloignés) ;
  - Un bailleur parfois dans la défiance ;
  - Une vision à court terme ne prenant pas en compte la dégradation du bâti ;

- La limitation du périmètre des travaux aux seules obligations liées au décret décence.

« On constate souvent chez les propriétaires bailleurs un manque de gestion sociale globale et d'attention aux situations particulières. Ils ont une gestion à court terme qui ne prend pas en compte la dégradation du bâti » - **CLCV Angers**

- **Le manque de trésorerie** nécessaire : les travaux ne sont parfois pas finançables via subventions.
- **La méconnaissance** des aides existantes et des obligations réglementaires.

**De manière plus détaillée, le réseau ANIL /ADIL a engagé, courant 2019, une démarche destinée à mieux connaître le comportement des bailleurs privés et, plus particulièrement, les différentes raisons qui les encouragent ou les empêchent, d'entreprendre la rénovation de leurs logements mis en location.**

Une enquête a ainsi été réalisée en 2020 auprès de 2 155 bailleurs et dont voici les principaux enseignements :

### **1/ Concernant les travaux réalisés :**

- Moins de propriétaires bailleurs ont réalisé des travaux pouvant s'avérer plus complexes, si ce n'est pour les travaux de mise aux normes, qui relèvent d'obligations réglementaires notamment quant à la fourniture d'un logement décent ;
- Si 39% des propriétaires s'appuient sur un artisan de confiance pour définir les travaux à effectuer, seulement 7% d'entre eux consultent un expert (architecte, assistant à maîtrise d'ouvrage, Espace FAIRE...). On note d'autre part que 12% des bailleurs déterminent le choix des travaux en réponse aux demandes des locataires ;
- La majorité des bailleurs (42%) entreprennent les travaux lors d'un changement de locataire ou avant la première mise en location (32%) ;
- Pour mettre en œuvre les travaux, près de la moitié des bailleurs ont recours aux professionnels et/ou réalisent une partie des travaux eux-mêmes (38%). 47% des bailleurs restent peu enclins à donner la possibilité au locataire d'auto-réaliser les travaux dans le logement.

### **2/ Concernant les motivations et les freins à la réalisation de travaux :**

- La moitié des enquêtés mettent en avant l'amélioration du confort dans le logement (45%) et la sécurisation du revenu locatif (44%) comme motivation principale dans la réalisation des travaux. Le respect des normes et des réglementations est également un effet levier important pour 30% d'entre eux ;
- Sans surprise, les préoccupations pécuniaires (financement des travaux) sont les principaux freins à la rénovation (pour 43% des bailleurs), à quoi s'ajoute l'inquiétude liée au retour sur investissement. La présence du locataire dans le logement, ou la difficulté dans la recherche d'artisans constituent également des freins exprimés.

### **3/ Concernant le financement des travaux :**

- L'épargne constitue la principale source de financement des travaux réalisés par les bailleurs (65%) et/ou dans une moindre mesure par l'emprunt (23%). Si

seulement 6% ont fait appel à des subventions, celles-ci ont été déterminantes dans la décision de réaliser des travaux (81%) ;

- Seulement un tiers des bailleurs connaissent les aides financières aux travaux et 61% n'en connaissent aucune.

#### 4/ Les profils de bailleurs :

Le positionnement des bailleurs en matière de travaux s'avérant contrasté, des profils types ont été établis pour étudier la diversité des postures adoptées par les bailleurs face aux travaux. 12 profils de bailleurs, regroupés en trois catégories, en résultent :

- **Les bailleurs plutôt actifs dans la conduite de travaux** et ayant effectué des travaux de tous types (chauffage, isolation, modernisation...) : ils ont une expertise dans leur rôle de propriétaires bailleurs avec plusieurs biens en gestion et ont acquis ce statut depuis longtemps (plus de 15 ans). Ce sont plutôt des bailleurs retraités et représentent 46 % des bailleurs interrogés.
- **Les bailleurs « moins » actifs** dans la conduite de travaux (26%). Ils ne gèrent généralement qu'un seul bien. Ils ne connaissent pas forcément les aides financières dédiées aux travaux bien qu'ils soient propriétaires bailleurs depuis assez longtemps. Ce sont plutôt des bailleurs d'âge moyen (40 à 59 ans) en activité professionnelle.
- **Les bailleurs aux profils plus « particuliers »** (28%). Ils ont des expériences différentes dans cette fonction mais sont généralement dans une logique d'investissement locatif.

#### Pour aller plus loin :

→ Consulter l'étude « [Freins et motivations des propriétaires bailleurs pour les travaux](#) », ANIL 2021

Les ressorts de motivation pour inciter le propriétaire bailleur à réaliser des travaux de rénovation portent donc principalement sur :

- **l'amélioration du confort** du logement proposé,
- **la sécurisation du revenu locatif** et donc de l'investissement (un logement rénové suscite moins de turn-over de locataires),
- **le respect de la réglementation en vigueur** et
- **la visibilité sur les aides financières disponibles** pour rénover.

**Des arguments complémentaires ont été indiqués par les membres du groupe de travail :**

- **Des travaux de rénovation énergétique génèrent une plus-value à la revente.** En effet, une [étude des Notaires de France sur la valeur verte des logements](#) démontre qu'une bonne étiquette énergie impacte le prix de vente d'un logement à la hausse.
- Un logement énergivore est un logement où le locataire risque de ne pas utiliser le chauffage en place, de peur de voir ces factures exploser, et s'orienter vers des systèmes du type poêle à pétrole, générateur d'humidité voire de moisissures, pouvant générer des **impacts sur la santé de l'occupant et une dégradation accélérée du bâti.**
- Une situation de précarité énergétique pour un locataire cumulant faibles ressources et logement énergivore peut générer des arbitrages budgétaires du

foyer et le choix, voire l'impossibilité de régler le loyer, afin notamment d'éviter l'impayé d'énergie.

- La satisfaction pour le bailleur de proposer un logement en bon état et qui satisfait son locataire (estime de soi).

### Guides pratiques pour les propriétaires bailleurs

Le Ministère du Logement a publié en avril 2022 [quatre guides pratiques à destination des propriétaires bailleurs](#) pour les orienter dans toutes les étapes de leurs projets et recenser les aides mises à disposition. L'un d'entre eux « [Rénovation énergétique d'un logement : Propriétaires bailleurs, anticipez les futures obligations pour bénéficier d'aides financières et continuer de louer](#) » rappelle les obligations réglementaires et répertorie, cas pratiques à l'appui, les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique.

### 5 raisons pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique

- > **1. Garantir une meilleure attractivité du bien grâce à des coûts énergétiques maîtrisés**
- > **2. Prévenir la dégradation prématurée de votre patrimoine immobilier**
- > **3. Sécuriser votre droit à continuer de louer, et éviter les futures interdictions de location des « passoires énergétiques »**
- > **4. Améliorer la qualité et le confort du logement, en été comme en hiver**
- > **5. Réduire l'impact carbone de votre logement**

### Quelques bonnes pratiques des membres du RAPPEL

L'auto-réhabilitation accompagnée peut constituer un argument mis dans la balance pour obtenir un investissement plus important du propriétaire bailleur dans les travaux (la participation du locataire à la réalisation des travaux permettant de diminuer le montant des travaux pour le bailleur) - **Energ'éthique 04**

Une coopération entre le programme local Slime et une agence immobilière à vocation sociale permet à cette dernière d'orienter le ménage en vue d'un diagnostic sociotechnique et fait ensuite l'intermédiaire avec le propriétaire bailleur pour qu'il réalise les travaux préconisés - **CEDER**

L'organisation de rendez-vous dans le cadre du Slime afin d'interpeller le bailleur. Nous adaptons un courrier type, sur la base du diagnostic sociotechnique, à destination des propriétaires bailleurs - Lien avec le ministère qui souhaiterait travailler sur ce sujet - **ALEC 93-MVE**

Dans le cadre de l'examen des situations en commission fonds précarité énergétique (FNAME) : un courrier est adressé par le Président du conseil

départemental au propriétaire bailleur. Il lui est indiqué le constat post-visite, ses obligations réglementaires (loi Climat Résilience) et son intérêt à réaliser des travaux. Un conseil gratuit et une petite aide pour faire levier (peu utilisée à ce jour) sont proposés. Il faut rester vigilance à ne pas stigmatiser les propriétaires mais plutôt essayer de les "emmener" avec nous – **ALEC 58**

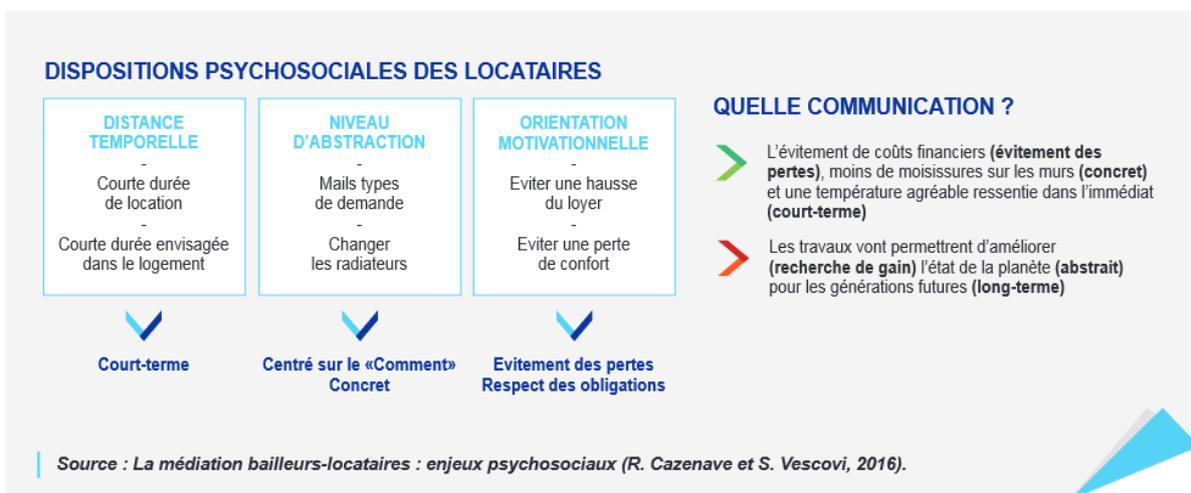
Des contrôles de décence (environ 300 par an) et des médiations sont réalisées en partenariat avec la CAF pour permettre la bonne réalisation des travaux préconisés. Des contrôles de décence sont notamment réalisées dans le cadre du permis de louer mis en place sur deux communes de la Charentes - **GIP Charentes Solidarités**

### 3.3 Repères théoriques : les dispositions psychosociales des locataires et propriétaires

Cette partie propose quelques repères théoriques sur les dispositions psychosociales des locataires et des propriétaires bailleurs, et le discours différencié que cela implique. Ils sont issus des travaux de recherche « La médiation bailleurs-locataires : enjeux psychosociaux », R. Cazenave, S. Vescovi et N. Fiulaine, 2016.

**Principe** : les rapports des locataires et des bailleurs à la rénovation énergétique sont très différents. Chez les locataires, la relation au logement est envisagée dans le court terme, ne serait-ce que parce que la durée des baux est en général courte – tout comme celle de la durée envisagée de présence dans le logement, qui dépasse rarement cinq ans.

**Les locataires** s'interrogent plutôt sur les modalités concrètes de la rénovation que sur leurs motifs, et sont motivés par l'évitement des pertes financières, la recherche du confort et le respect de leurs obligations.



**Les propriétaires** cherchent de leur côté à réaliser des gains, à satisfaire leurs aspirations et s'avèrent notamment sensibles à leur conception du propriétaire idéal.

## DISPOSITIONS PSYCHOSOCIALES DES PROPRIÉTAIRES



## QUELLE COMMUNICATION ?

- > L'amélioration de la consommation énergétique (**recherche de gain**) par un bon investissement (**abstrait**) et pour des bénéfices futurs (**long-terme**)
- > Etre un bon propriétaire (**respect des obligations**), dès maintenant (**court-terme**) en changeant vos radiateurs pour éviter la moisissure (**concret**)

Source : La médiation bailleurs-locataires : enjeux psychosociaux (R. Cazenave et S. Vescovi, 2016).