

Performance énergétique de nos maisons Comment l'améliorer ? « Volet Locataire »

La difficulté de plus en plus grande de payer les factures d'énergie rend le sujet de la « performance » de son logement, de sa qualité, de plus en plus préoccupante. C'est vrai quel que soit le statut de l'occupant. Mais au moins, un propriétaire a la main sur les décisions à prendre pour son habitat, des aides lui sont proposées, des accompagnements peuvent l'éclairer. Mais qu'en est-il pour un locataire ?

Évidemment, il conviendrait de convaincre le propriétaire de la pertinence de réaliser des travaux. La loi du 6 juillet (*article 23-1*) prévoit d'ailleurs une possible contribution du locataire (*pendant 15 ans maximum*) pour le partage des économies de charges quand le bailleur réalise des travaux d'économie d'énergie qui lui bénéficient directement et à la condition qu'ils soient justifiés. Sur ce point, il y a du nouveau avec la récente loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui a soumis cette contribution au respect d'un seuil de consommation énergétique primaire qu'elle doit être inférieure à 331 kilowattheures par m² et par an.

Mais face à un bailleur qui ne semble pas motivé à entreprendre des travaux, des solutions existent pour le locataire. Un locataire qui pourra prendre la main pour lancer les travaux ou qui pourra exiger leur réalisation par le bailleur.

Prendre l'initiative de faire réaliser des travaux.

En principe, la règle posée par la loi du 6 juillet 1989 qui régit les rapports locatifs, est claire : un locataire n'a pas le droit de transformer son logement ni aucun équipement sans l'autorisation de son bailleur. Le donneur d'ordre, en principe, c'est bien le propriétaire. A défaut, le propriétaire qui constaterait à l'état des lieux de sortie que des transformations ont été apportées sans sa permission, pourrait exiger une remise en l'état antérieur. Et pourtant certains travaux d'importance pourraient améliorer considérablement les performances de l'habitation avec à la clé, de substantielles économies d'énergie à venir.

Des autorisations « tacites » étaient possibles déjà, pour engager des travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou à la perte d'autonomie du locataire qui avançait en âge. La loi Climat et Résilience a élargi le champ de cette **autorisation tacite aux travaux de rénovation énergétique**. Depuis cette date, un locataire peut engager à ses frais des travaux de cette nature.

Une liste de travaux est définie.

Tous les travaux de rénovation ne sont pas concernés, il convient de respecter la liste limitative fixée par le décret n° 2022-1023 du 20 juillet 2022. Ainsi, vous ne toucherez pas aux parties ou équipements communs, à la structure du bâtiment ou son aspect extérieur par exemple.

Mais vous pourrez isoler les combles, les planchers bas, remplacer des menuiseries extérieures, installer un système de ventilation, remplacer un système de production de chauffage.. Dans le respect de normes fixées par la réglementation, élément par élément.

La marche à suivre

Il faut définir les transformations envisagées, les conditions de réalisation, le nom de l'entreprise choisie car il n'est pas question de vous lancer sans informer votre bailleur qui a tout à fait le droit de **s'opposer** aux transformations que vous envisagez. La loi vous oblige à lui adresser une lettre avec demande d'avis de réception pour tout décrire précisément en lui précisant que **sans réponse de sa part** dans le délai de **2 mois**, il sera considéré comme ayant donné **son accord tacite**.

Même chose quand les travaux seront achevés, vous aurez deux mois pour attester de leur réalisation effective par l'entreprise choisie et conformément aux conditions notifiées au préalable. A partir de là, il ne sera plus question de vous demander des comptes lors de l'état des lieux de sortie, ni d'exiger une remise en l'état antérieur.

Mais nous sommes là face à une situation où le locataire finance les travaux.

Exiger des travaux à la charge du bailleur .

Car la performance énergétique peut être **une question de décence**.

Un bailleur a l'obligation de remettre à son locataire **un logement décent** qui répond, notamment, « à un critère de **performance énergétique minimale** et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Si de tels travaux sont à entreprendre, c'est au bailleur de les financer, pas au locataire.

Depuis 2018, le logement doit être étanche à l'air et ses dispositifs d'ouverture, de ventilation, doivent être « en bon état ». Et remplir désormais **un critère de consommation d'énergie**..

La décence du logement est précisément définie par un décret du 30 janvier 2022 qui en fixe une liste. Depuis le 1^{er} janvier 2023, cette liste s'est étoffée d'une caractéristique supplémentaire puisque la **consommation d'énergie finale**¹ par mètre carré de surface habitable et par an d'un logement devra être **inférieure à 450 kilowattheures**.

1 Énergie finale : ne pas se contenter de l'étiquette (énergie primaire + gaz à effet de serre), bien vérifier cette donnée qui est indiquée dans le DPE

Le saviez-vous ? le décret du 30 janvier 2002 fixe les caractéristiques de la décence de tous les logements, cependant le règlement sanitaire de votre département peut imposer des dispositions supplémentaires . À consulter absolument !

Comment connaître la consommation d'énergie de son logement ?

Depuis 2007, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est annexé au bail, il avait à l'origine une vocation informative et incitative, rien de plus. Depuis le 1er juillet 2021 (*loi ELAN de 2018*), il engage la responsabilité contractuelle du bailleur. Le locataire pourrait obtenir réparation en cas de DPE erroné (*travaux nécessaires, surconsommation d'énergie, etc.*). La loi du 22 août 2021 a encore apporté des modifications, notamment sur le **classement** des logements.

Des étiquettes « énergie » pour aider le consommateur à comparer.

Les informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique (DPE) permettent de définir la consommation d'énergie totale en énergie primaire ainsi que l'impact du logement en matière d'émission de gaz à effet de serre. Un logement est classé selon une échelle de référence, de A à G. Le meilleur classement est le A (*extrêmement performants*) puis le B (*très performants*) et ainsi de suite. Quand les deux derniers, classés F (*très peu performants*) et G (*très mauvaises performances*) sont considérés comme des logements à **consommation énergétique excessive**.

Les voilà les **passoires énergétiques** qu'il faut éliminer. Depuis le 24 août 2022, les choses ont commencé. Pour tout contrat de bail conclu, renouvelé ou reconduit, après cette date, le loyer ne peut plus être révisé ni augmenté si le logement est énergivore (classe F ou G). Et si le locataire s'en va et que le logement est remis en location, impossible de fixer un loyer supérieur au précédent (*article 17 de la loi du 6 juillet 1989*)

A compter du 1^{er} janvier 2025, les logements dotés d'une étiquette DPE classés G ne pourront plus être loués du tout. Le 1^{er} janvier 2028, ce sera le tour des logements classés F. Et le calendrier se poursuivra pour éliminer les logements classés E.

Alors quel est votre DPE ?

Vous avez un bien DPE mais il ne date pas d'hier . C' est possible car la durée de validité du DPE est de 10 ans en principe. Vérifiez vos dates car un DPE réalisé avant le 31 décembre 2017 n'est déjà plus valable (*il a cessé de l'être le 31 décembre 2022*). Il vous en faut un nouveau, conforme à la réglementation actuelle. Quand les DPE réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2021 qui finiront prématurément aussi restent valables jusqu'au 31 décembre 2024.

Mais si vous ne pouvez exiger un DPE, alors même que le logement vous paraît

[Consom'Info N°88](#) | 14 février 2024 | [Fiche d'information](#) | **Performance énergétique de nos maisons** | [Comment l'améliorer ?](#) | **« Volet propriétaire occupant »**

indecosa@cgt.fr

indecosa.fr

effectivement indécents, rien ne vous empêche de le faire réaliser à vos frais. Et sans attendre Pour obtenir un DPE valide, vous devez le faire établir par un diagnostiqueur indépendant, certifié par la norme NF EN ISO/CEI 17024.

Vous n'avez pas de DPE. Pour peu que vous soyez depuis des décennies dans votre logement, il y a fort à parier que votre bailleur n'ait jamais fait réaliser de DPE, au motif que la loi ne l'exigeait pas au moment de la signature du bail. Pourtant, nous l'avons vu, depuis **le 1er janvier 2023**, le seuil de **décence énergétique** s'applique progressivement aux baux en cours, en fonction de leur renouvellement ou de leur reconduction tacite (*le plus souvent, tous les 3 ans en location vide*). Vous devez exiger un DPE.

Adressez à votre bailleur **une mise en demeure** de réaliser le diagnostic par courrier recommandé avec accusé de réception. Car il vous le faut !

Même chose pour les travaux à entreprendre, si l'indécence est avérée. Il faudra faire une demande de mise en conformité adressée au bailleur par courrier recommandé.

Demander de l'aide est possible quand on parle de décence.

Si vous bénéficiez d'allocation logement, votre CAF peut vous aider par exemple en venant voir sur place. L'information du bailleur par l'organisme payeur de son obligation de mise en conformité du logement tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire. Les allocations peuvent être suspendues pour pousser le bailleur à réaliser les travaux, le locataire ne versant alors que son « *reste à charge* ».

Si le bailleur refuse de réaliser les travaux ou ne répond pas à la demande de mise aux normes de décence, après deux mois, il est possible de saisir **la commission départementale de conciliation des rapports locatifs**. Il y en a une par département. Elle est composée de façon paritaire de représentants des locataires et dereprésentants des bailleurs. Vous pouvez la saisir par courrier recommandé avec accusé de réception, en lui annexant le maximum de justificatifs (*ou par voie électronique*).

Le dernier recours est toujours **le juge**. Ne vous faites jamais justice vous-même en cessant de régler les loyers ou les charges au motif que le bailleur ne réalise pas les travaux nécessaires. Au-delà de la demande de travaux de mise en conformité avec les nouvelles normes de décence énergétique, les locataires peuvent demander une réduction du montant du loyer ou une suspension de son paiement jusqu'à l'exécution de ces travaux ... Tout est possible mais c'est au juge de l'autoriser. Un juge qui tiendra compte évidemment des arguments du bailleur car il y a des exceptions à la règle d'atteindre la performance énergétique imposée par la loi !

Ce sera le cas par exemple, en fonction des caractéristiques de l'immeuble, de son statut (*si c'est en copropriété et que le bailleur n'obtient pas de faire réaliser les travaux*),. Bref, toutes les rénovations ne seront pas possibles à exiger. Mais disposer d'un logement doté d'une étiquette énergie « décente », c'est le minimum.

Pour INDECOSA-CGT