

Bailleurs et locataires

Vers des logements performants

Mise à jour décembre 2012
Fiche réalisée par ALE agglomération lyonnaise TD

➔ Introduction

Dans un contexte d'augmentation constante du prix des énergies

Pour réduire ses consommations, un locataire peut agir en modifiant ses comportements. L'expérience du défi « famille à énergie positive » menée par les Espace Infos Energie montre que le changement peut permettre d'aller jusqu'à des diminutions de consommation de 20%. Toutefois, la modification des comportements ne fait pas tout et un travail sur le logement est parfois nécessaire.

Beaucoup d'idées reçues concernant la rénovation énergétique des logements loués existent de la part des locataires comme des propriétaires.

Le but de ce document est double :

- montrer que la rénovation des logements loués est bénéfique pour les locataires comme pour les propriétaires
- donner des moyens aux locataires comme aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration des logements

Que vous soyez locataire ou propriétaire, les Espace Info Energie sont là pour vous aider dans votre projet de réhabilitation.

Conseils

| | Du point de vue du locataire | Du point de vue du propriétaire |
|---|---|---|
| <p>Les freins à la réalisation de travaux en logement loué</p> <p>Qui doit réaliser les travaux ?</p> | <p>Un locataire peut penser que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le loyer va augmenter • Il va devoir quitter son logement le temps des travaux <p>Un certain nombre de travaux qui permettent des économies d'énergie ou en tout cas évitent le gaspillage sont à la charge du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées • remplacement des joints et colliers • menues réparations sur les robinetteries et remplacement des accessoires des canalisations de gaz • éviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douches • remplacement des ampoules <p>Ces travaux sont définis par la loi. Plus d'informations : http://www.anil.org/profil/vous-etes-locataire/location-vider/decence-entretien-et-charges/entretien-du-logement/</p> | <p>Un propriétaire peut penser que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il paye les travaux pour des améliorations (confort et économies d'énergie) qui bénéficient au locataire • Il n'est pas aidé pour la réalisation de travaux d'économies d'énergies <p>Les autres travaux sont à la charge du propriétaire. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des murs • Remplacement des fenêtres • Changement de la chaudière • ... |
| <p>Les moyens d'actions légaux pour demander la rénovation d'un logement loué</p> | <p>Peu nombreux, ils concernent d'abord la lutte contre l'insalubrité et l'indécence. La consommation d'énergie d'un logement ne fait pas partie des critères d'évaluation de l'insalubrité et de l'indécence</p> | |
| <p>Les bénéfices mutuels à une rénovation d'un logement loué :</p> | <p>Pour le locataire, un logement rénové et performant, c'est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus de confort dans un logement sans courants d'air, sans parois froides et sans humidité • Une maîtrise des charges dans un contexte où l'énergie augmente de 6% par an moyenne, soit un doublement des factures d'ici 10 ans | <p>Pour le propriétaire, un logement rénové et performant, c'est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un logement plus facile à louer • Un patrimoine entretenu et dont la valeur est conservée. En effet, les vendeurs immobiliers nous expliquent qu'à la vente, un logement avec une bonne étiquette énergie se vend au prix du marché, alors qu'un logement peu performant se vend moins cher. Faire des travaux d'économies d'énergie, c'est maintenir la valeur d'un patrimoine. |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Comment convaincre l'autre partie de réaliser des travaux</p> | <p>Si les moyens prévus par la loi ne permettent pas d'agir, il reste la négociation avec le propriétaire. A chaque étape, des outils peuvent être utilisés pour interpeller son propriétaire :</p> <p><u>1er étape : sensibiliser le propriétaire</u></p> <p>L'objectif de cette étape est de faire prendre conscience au propriétaire de l'importance de réaliser des travaux d'amélioration énergétique du logement. Le locataire peut montrer sa situation à son propriétaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de charges avec le diagnostic de performance énergétique (DPE) et les factures d'énergie <p>Par l'intermédiaire de l'étiquette DPE du logement et de la comparaison à l'étiquette moyenne des logements du territoire, le locataire peut faire prendre conscience de la consommation anormale de son logement par rapport aux autres. Une étude de l'ANAH montre que la majorité des logements français est classée en étiquette D (voir « pour en savoir plus »). Toutefois, les logements construits avant 1975 sont en majorité en E et les plus récents sont en majorité en C voire même en A pour les plus performants.</p> <p>En comparant ses charges d'énergie et ses revenus, le locataire peut montrer qu'il est proche d'une situation de précarité énergétique (lorsque 10% des revenus sont consacrés à la fourniture d'énergie).</p> <p>La comparaison entre charges payées et confort (quelle est la température dans le logement par rapport à l'argent qui est investi dans la fourniture d'énergie) peut également être utilisée par le locataire pour montrer la faible efficacité de l'isolation et des appareils.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En termes de confort par une visite du logement avec le propriétaire un jour froid ou venté <p>L'idée est de faire « vivre » le propriétaire dans le logement loué pour qu'il se rende compte de l'inconfort.</p> <p><u>2ème étape : construire un argumentaire</u></p> <p>L'objectif est de montrer au propriétaire l'intérêt de rénover thermiquement le logement en lui présentant les arguments développés plus haut dans ce tableau (charges et impayés, aides financières aux travaux, valeur patrimoniale).</p> | <ul style="list-style-type: none"> • La possibilité de bénéficier d'aides financières à la réalisation des travaux <p>A priori, les travaux de performance énergétique ne sont pas difficiles à faire accepter à un locataire. Il y a tout intérêt car le confort du logement va être amélioré et ses charges vont être maîtrisées.</p> <p>Toutefois, un locataire peut s'opposer à la réalisation de travaux d'économies d'énergie lorsque ces derniers lui demandent de quitter son logement le temps des travaux ou lorsqu'ils pourraient conduire à des augmentations de loyer non justifiées.</p> <p>Lorsque le propriétaire demande une augmentation de loyer pour la réalisation de travaux, la demande peut être argumentée par la réalisation d'une étude thermique prouvant le gain énergétique des travaux et estimant le gain économique. La participation demandée au locataire doit rester raisonnable et en lien avec les éventuelles économies de charges.</p> |
|---|---|---|

Pour réaliser l'évaluation des gains, le locataire peut s'appuyer sur le conseil de son Espace Info Energie ou d'une entreprise réalisant des diagnostics énergétiques pour évaluer les économies réalisables et le coût des travaux. Le locataire peut également faire connaître l'Espace Info Energie à son propriétaire pour qu'il bénéficie de conseils gratuits.

Le locataire peut également faire réaliser un diagnostic énergétique, identifier les travaux à réaliser, contacter des entreprises pour obtenir des devis et se renseigner sur les aides financières. Avec cet ensemble d'information, il peut présenter le dossier à son propriétaire.

Le locataire peut montrer sa bonne volonté en acceptant une augmentation mesurée du loyer pour aider le propriétaire dans le paiement des travaux

3ème étape : réaliser les travaux

Les travaux peuvent être réalisés par le propriétaire, le locataire ou par une entreprise.

Les aides à la rénovation énergétique

Un propriétaire qui réalise des travaux d'économies d'énergies peut bénéficier d'aide financière de la part de l'Etat sous forme de crédit d'impôt, de prêt à taux zéro.

Pour plus d'informations : <http://www.ageden.org/Particuliers/Centre-de-ressources/Aides-financieres>

La 3ème ligne de quittance

La loi prévoit également des cas où le propriétaire peut demander une participation au locataire sous forme d'une 3ème ligne de quittance. Pour cela, il est nécessaire de montrer par la réalisation d'une étude thermique que les travaux réalisés vont permettre une diminution des consommations d'énergie.

Pour plus d'informations : <http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet/renovation/contribution-du-locataire-aux-travaux-deconomies-denergie>

Les subventions de l'ANAH

Enfin, les travaux peuvent être aidés par l'ANAH et, en contrepartie, le logement est réservé à un public précaire et le loyer est plafonné.

Pour plus d'informations : <http://anah.fr>

Après de votre Espace Info Energie

Dans le cadre de sa mission, l'Espace Info Energie informe et conseille les locataires comme les propriétaires sur :

- Les travaux pouvant être réalisés
- Le coût des travaux
- Les aides financières

Après d'associations de lutte contre l'insalubrité et l'indécence

ALPIL

12, place Croix-Paquet 69001 Lyon (Tel : 04 78 39 26 38)

Comment financer les travaux ?

Où trouver de l'aide ?

Dans les autres cas

Les associations du Réseau FAPIL et le PACT apportent un soutien (choix des travaux, mobilisation des aides financières, sous location) aux propriétaires bailleurs. En contrepartie le logement est réservé à des publics en difficultés et le loyer est majoré.

Plus d'informations :

<http://www.fapil-rhonealpes.net/>

<http://www.pact-rhone-alpes.org>

➔ Pour aller plus loin

Contactez votre Espace Info Energie. Pour le département de l'Isère hors agglomération grenobloise, il s'agit de l'AGEDEN.



34 Avenue de l'Europe

38100 Grenoble

ou

Centre commercial Champfleuri

38300 Bourgoin-Jallieu

Web : www.ageden.org

Tél. : 04 76 23 53 50

Mail : infoenergie@ageden.org