



Bailleurs et locataires

Vers des logements performants

Mise à jour 03 août 2015 (LS)
Fiche réalisée par ALE agglo
lyonnaise

Dans un contexte d'augmentation constante du prix des énergies, il est important pour un locataire de pouvoir gérer ses consommations d'énergie. Une approche par la modification de ses comportements ne fait pas tout, et un travail sur le logement est parfois nécessaire. Pour le propriétaire bailleur, la bonne performance énergétique de son logement est à présent un réel atout dans la gestion de son patrimoine immobilier.

Que vous soyez locataire ou propriétaire bailleur, ce document vous permettra d'identifier vos leviers d'actions.

➤ Les moyens d'action du propriétaire bailleur et du locataire

1/2

	Propriétaire bailleur	Locataire
Qui réalise les travaux ?	<p>Les travaux à la charge du propriétaire concernent les réparations importantes, la vétusté, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des murs • Remplacement des fenêtres • Changement de la chaudière • Pose de délesteurs,... <p>Obligation de remettre un diagnostic énergie (DPE) remis au locataire lors de son entrée dans le logement depuis le 1^{er} juillet 2007 (valable 10 ans quand il n'y a pas eu de travaux).</p>	<p>Le locataire effectue les réparations d'entretien courant :</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 • Eviers et appareils sanitaires : nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des flexibles de douche, installation de réducteurs de débit d'eau • Remplacement des ampoules,....
Pourquoi réaliser une rénovation performante ?	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un logement plus facile à louer 2. Moins de risques d'impayés même niveau que les logements neufs grâce à des charges diminuées et donc un loyer plus facile à payer 3. Un turn-over moins important des locataires 4. Un patrimoine entretenu pour éviter la non-décence voire l'insalubrité 5. Une valeur patrimoniale maintenue voire améliorée grâce à une étiquette énergie plus faible que la moyenne des logements existants. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Plus de confort dans un logement sans courants d'air, sans parois froides et sans humidité 2. Une maîtrise des charges facilitée dans un contexte d'augmentation du prix des énergies 3. Une meilleure solvabilité pour payer son loyer et ses factures
Comment financer les travaux ?	<ul style="list-style-type: none"> • Avantages fiscaux • Eco-prêt à taux zéro • Certificats d'Économie d'Énergie • 3^{ème} ligne de quittance • Collectivités • Subventions de l'ANAH et prime Habiter Mieux 	<ul style="list-style-type: none"> • Crédit d'impôt transition énergétique • Certificats d'Économie d'Énergie • Prêt de la CAF au taux de 1% • Prêt de fournisseurs d'énergie (EDF, GDF...)
Où trouver de l'information ?	<p><u>Après de votre Espace Info->Énergie</u> au 04 37 48 25 90 - Informations et conseils sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux pouvant être réalisés • Le coût des travaux • Les aides financières <p><u>Après d'associations de lutte contre l'insalubrité et l'indécence</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les associations du Réseau FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) • Opérateurs sociaux : PACT, Habitat et Développement,... • ANAH : N° Indigo 0820 15 15 15 (0,15 € ttc/min) <p>Ces associations accompagnent le propriétaire bailleur dans la mobilisation des aides financières (aides ANAH), la mise en location... En retour, le logement est loué à des publics en difficulté et le loyer est plafonné.</p>	

👉 Foire aux questions

- **« Ce n'est pas moi qui vais bénéficier des travaux d'économie d'énergie »**

Rendre un logement plus performant, vous permettra, en tant que propriétaire bailleur, de consolider la solvabilité de votre locataire dans un contexte économique difficile et d'une augmentation moyenne de 6% par an du prix des énergies, soit un doublement prévisible des factures d'ici 10 ans. Cette augmentation prévisible peut amener votre locataire à être en situation de précarité énergétique (lorsque 10% de ses revenus sont consacrés à payer ses factures d'énergie ou qu'il doit se restreindre pour payer ses autres factures, dont le loyer).

Avec l'obligation d'affichage de l'étiquette énergie des logements sur les annonces immobilières, la concurrence se fait entre les logements classés E, F et G et les logements classés A, B et C, qui sont plus attractifs et donc plus faciles à louer.

Un logement économe ne retient pas les locataires car les charges de chauffage sont importantes et qu'il est très souvent inconfortable (courants d'air, humidité, sensation de froid,...). Améliorer le confort de son logement, c'est aussi s'assurer que le locataire restera longtemps et ainsi éviter de faire les démarches de changement de locataire régulièrement.

- **« Mon propriétaire risque d'augmenter le loyer »**

Un propriétaire souhaitant réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique doit avoir l'accord préalable de son locataire.

Le locataire pourra être conduit à participer aux coûts des travaux puisqu'il en sera le bénéficiaire direct en termes de confort, d'économies d'énergie et d'économies financières. Selon l'âge du logement et les travaux réalisés, la contribution, appelée 3^{ème} ligne de quittance, est calculée forfaitairement ou correspond au maximum à la moitié de l'économie d'énergie estimée du logement. Pour le calcul de cette dernière, la réalisation d'une étude thermique permet de prouver le gain énergétique et économique des travaux.

Bien que parfois plus subjective, une comparaison entre charges payées (combien d'argent est dépensé dans la fourniture d'énergie) et confort ressenti (quelle est la température dans le logement) peut également être utilisée pour montrer la faible efficacité de l'isolation et des appareils.

- **« Mon logement est peut-être indécemment ou insalubre »**

En cas de non décence ou d'insalubrité le propriétaire bailleur peut être dans l'obligation de réaliser certains travaux, même si la consommation d'énergie du logement ne fait pas partie des critères d'évaluation de l'insalubrité et de l'indécence.

- **« Comment convaincre mon propriétaire de faire des travaux d'économie d'énergie ? »**

Tout d'abord vous pouvez contacter votre Espace Info-Énergie afin d'identifier les postes d'amélioration prioritaires. Vous pouvez signaler ces besoins de travaux à votre propriétaire en mettant en avant l'amélioration générale de son bien qui en résultera. L'étiquette DPE du logement peut être utilisée en la comparant à la moyenne des logements du territoire (étiquette D). 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.

N'hésitez donc pas à orienter votre propriétaire vers votre Espace Info-Énergie afin qu'il puisse bénéficier d'une information sur les travaux à mener et également les dispositifs d'aide en vigueur dont il peut bénéficier.

👉 Pour aller plus loin

- Documents : « Comment réduire ma facture d'énergie ? » et le dossier technique « comptage de l'énergie » : www.ale-lyon.org
- ADEME : www.ecocitoyens.ademe.fr/
- L'étude de l'ANAH sur la performance des logements français : www.anah.fr
- Informations juridiques sur le logement : www.anil.org
- Contactez l'Espace Info->Énergie du Rhône : 04 37 48 25 90

Contactez l'ANAH : www.anah.fr