

Fiche mise à jour 08/2022

Dans un contexte d'augmentation constante du prix des énergies, il est important pour un locataire de pouvoir gérer ses consommations. Un changement de comportement n'est pas toujours suffisant, et un travail sur le logement est souvent nécessaire. Pour le propriétaire bailleur, une bonne performance énergétique de son logement est un réel atout dans la gestion de son patrimoine immobilier.

Que vous soyez locataire ou propriétaire bailleur, ce document vous permettra d'identifier vos obligations, l'avantage d'une rénovation énergétique et vos leviers d'actions.

Les moyens d'actions du propriétaire bailleur et du locataire :

	Propriétaire bailleur	Locataires
Quels sont mes obligations ?	<ul style="list-style-type: none"> • Indiquer l'étiquette énergétique du logement lors de sa mise en location • Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés en G à partir de 2023 • Interdiction de louer un logement classés G en 2025, classés F en 2028 et E en 2034 • Obligation de louer un logement décent 	<ul style="list-style-type: none"> • Payer le loyer et les charges prévues dans le bail locatif • S'occuper des réparations d'entretiens qui relèvent de sa responsabilité • Ne pas s'opposer aux travaux de rénovation et d'entretien réalisés par le propriétaire
Pourquoi réaliser une rénovation énergétique performante ?	<ul style="list-style-type: none"> • Respecter les obligations prévues par la loi • Augmentation de la valeur du bien immobilier • Limiter la dégradation du logement en cas de sous chauffe • Moins de risques d'impayés car les charges sont diminuées et donc le loyer plus facile à payer • Un turn-over moins important des locataires 	<ul style="list-style-type: none"> • Plus de confort dans un logement, moins de courants d'air, sans parois froides et sans humidité • Maîtrise des dépenses liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire • Une meilleur solvabilité pour payer son loyer et ses factures
Qui doit réaliser les travaux ?	L'ensemble des travaux sur l'enveloppe du bâtiment et les systèmes : <ul style="list-style-type: none"> • Isolation des parois : toiture, murs et plancher bas • Remplacement des menuiseries • Changement système de chauffage et VMC • Pose de délesteurs... 	Les travaux d'entretien du quotidien : <ul style="list-style-type: none"> • Réfection des mastics, remplacement des vitres détériorées • Remplacement des joints et colliers • 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,...
Comment financer les travaux ?	Synthèse des aides propriétaires bailleurs	
Où trouver de l'information ?	<p>Auprès de <u>l'Espace Conseil Energie Climat du Rhône et de la métropole de Lyon</u> au 04 37 48 25 90 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour des informations sur les travaux pouvant être réalisés • Le coût des travaux • Les aides financières <p>Auprès d'associations de luttres contre l'insalubrité et l'indécence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les associations du réseau FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le logement) • SOLIHA : 04 37 28 70 20 • ANAH : 0 808 800 700 • ADMIL (Agence Départementale et Métropolitaine d'Information sur le Logement) : au 04 78 52 84 84. 	

Foire aux questions :

« Pourquoi interdire la location des logements en fonction de leur étiquette énergétique ? »

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, et parce que le logement représente une forte part des consommations d'énergie, la France a pour objectif de rénover l'ensemble du parc de logement au niveau BBC rénovation d'ici 2050.

L'étiquette énergétique d'un logement, que l'on retrouve dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), indique sa consommation en énergie et les émissions de gaz à effet de serre en lien avec cette consommation. Les logements possédant l'étiquette F ou G sont considérés comme des passoires thermiques, car ayant de fortes déperditions de chaleur. Cela implique une facture énergétique élevée et a impact sur le bâtiment (humidité, moisissure) et le confort, la santé des occupants.

En interdisant progressivement la mise en location des passoires thermiques, la loi Climat et Résilience de 2021 fixe la première étape pour accélérer la rénovation la rénovation énergétique des logements.

« 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).

Un logement énergivore 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 3ème 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.

« Comment convaincre mon propriétaire de faire des travaux d'économies d'énergie ? »

Vous pouvez contacter votre Espace Conseil Énergie Climat 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.