



FONDATION
Abbé Pierre

Agence Île-de-France Espace Solidarité Habitat

**RECONNAISSANCE JURIDIQUE DE
LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DERNIÈRES
ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES**



© Pierre Faure / Fondation Abbé Pierre

Agence Île-de-France
de la Fondation Abbé Pierre
Espace Solidarité Habitat

RECONNAISSANCE JURIDIQUE DE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DERNIÈRES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

Table ronde du 8 novembre 2021

Compte-rendu des échanges

AVEC LA PARTICIPATION DE :

DANYEL DUBREUIL, COORDINATEUR DE L'INITIATIVE RÉNOVONS

MAÎTRE AUDE ABOUKHATER, AVOCATE À LA COUR

MARION RÉMY, CHARGÉE DE MISSION (FONDATION ABBÉ PIERRE)

MARION RÉMY : Bienvenue à cette table ronde organisée dans le cadre de la journée contre la précarité énergétique, en présence de nos deux intervenants, **Danyel DUBREUIL, coordinateur de l'initiative Rénovons** et **Aude ABOUKHATER (avocate à la Cour)**. Quelques mots avant de commencer – cela laissera aussi le temps à tout le monde de nous rejoindre – pour vous présenter la structure où je travaille et qui porte ce webinaire aujourd'hui. L'Espace Solidarité et Habitat (ESH) est une action propre de la Fondation Abbé Pierre, qui fait partie de l'Agence Île-de-France. C'est un lieu d'accueil et d'accès au droit, qui accompagne chaque année 1 500 ménages parisiens confrontés à une problématique d'expulsion ou d'habitat indigne. Nous proposons un accompagnement sociojuridique en travaillant

de concert avec des bénévoles, des partenaires associatifs et institutionnels et des avocats qui font partie de notre réseau. Aujourd'hui, à cette table ronde, nous avons souhaité nous intéresser à la reconnaissance juridique de la précarité énergétique, et aux dernières évolutions législatives ainsi qu'aux possibilités d'actions pour les ménages locataires. L'objectif de ce temps d'échange est également de vous présenter le projet que l'on porte à l'ESH.

Un compte-rendu écrit de ce temps d'échange sera réalisé. Trois présentations vont succéder avec des temps de questions, à la fin de chaque présentation. Pour commencer, Danyel DUBREUIL va balayer pour nous les dernières évolutions législatives et les mesures prévues contre la précarité énergétique.

1- Balayage des récentes évolutions législatives sur la précarité énergétique et les mesures prévues

DANYEL DUBREUIL : Merci pour l'invitation. Cela va être un exercice de style, pour moi, qui ne suis pas juriste. Je suis Danyel DUBREUIL, je coordonne l'initiative Rénovons depuis 5 ans. Je travaille exactement à l'intersection de la rénovation énergétique des passoires énergétiques et des notions de précarité énergétique, avec l'aide de la Fondation Abbé Pierre, le Secours Catholique, le réseau Action Climat, la Fondation Schneider Electric, bien d'autres encore. On a beaucoup travaillé à faire monter la question de la précarité

énergétique et la question de la rénovation des passoires énergétiques, les deux questions étant quand même assez mêlées. Ces dernières années, dans les dernières évolutions réglementaires et législatives, les deux questions ont souvent été associées.

Je vais rebalayer les évolutions sur le moyen terme, au-delà un peu des dernières évolutions puisque la question de la reconnaissance juridique de la précarité énergétique commence à

dater, mais s'est quand même pas mal accélérée dans les 10 dernières années, et encore plus dans les 5 dernières. On va essayer de redécomposer un peu ces étapes et voir en gros ce qui reste à faire pour aller plus loin dans la démarche ou pour que cette démarche puisse se traduire, pour ceux et celles qui sont amenés à accompagner les familles dans leurs démarches, à avoir plus de levier pour faire évoluer leurs situations positives.

Je vais me baser sur deux documents importants, un qui existe déjà, et un qui existera à partir de demain. Demain, c'est le **colloque bisannuel de l'ONPE**, l'Observatoire National de la Précarité Énergétique. À cette occasion, on a beaucoup poussé avec la Fondation Abbé Pierre et le Secours Catholique à ce que l'ONPE fasse un travail rétrospectif d'analyses de ce qui a pu être mené, comme actions, comme lois, en ce qui concerne la précarité énergétique ces dernières années et donc d'évaluer la portée de ces lois, leur effectivité et leurs effets dans la réalité, de manière à en tirer des leçons et des conséquences sur ce qu'il y a à faire pour renforcer l'existant. [...] Et le deuxième document que je voulais citer date de 2019. Vous le trouverez sur le site du RAPPEL (Réseau des Acteurs contre la Pauvreté et la Précarité Énergétique du Logement), c'est le **guide jurisprudence décence** qui a pour objectif d'accompagner les locataires d'un logement non décent en situation de précarité énergétique : procédures et éléments jurisprudentiels. Il y a énormément d'éléments factuels, sur lesquels on peut se reposer pour accompagner les ménages.

Je vais remonter un petit peu le fil du temps, en reprenant quelques extraits de cette étude qui sera présentée demain. Je vais passer très rapidement sur les textes de 89 et 90. En **1989**, il y a une **première loi** qui caractérise les éléments de décence d'un logement. Je ne m'appesantis pas dessus parce qu'il n'y a pas d'éléments qui concernent l'énergie dedans. Juste après, derrière, il y a **la loi Besson** qui va poser une première définition de la précarité énergétique. Il va ensuite falloir attendre assez longtemps, une vingtaine d'années, pour retrouver à nouveau des éléments qui concernent la précarité énergétique dans les textes de loi. C'est là où c'est intéressant aussi parce que le phénomène commence à être pris au sérieux par les pouvoirs publics, à partir du Grenelle de l'environnement. Donc on a pensé à rentrer un peu dans les textes de loi à partir de 2010 ce qui s'est passé dans la décennie écoulée. En effet, l'étude de l'ONPE nous apprend que, dans la décennie écoulée, **16 textes clés sont adoptés entre 2010 et 2020**, que ce soit des lois ou des décrets d'applications. 16 textes importants qui vont concerner, qui vont impacter, et qui vont définir ou qui vont forger une forme de reconnaissance juridique de la précarité énergétique. Donc 16 textes de lois importants sur la dernière décennie, cela montre bien qu'il ne s'est rien passé quasiment pendant 20 ans, entre 1990 et 2010, et qu'effectivement il y a une accélération de la reconnaissance juridique du phénomène. On va également retrouver des éléments qui sont liés à la caractérisation et à la reconnaissance de la précarité énergétique. Du coup, quand on dit cela, il faut en face pouvoir proposer des solutions. Donc c'est pour cela que cet élément de constat et de reconnaissance est très important pour pouvoir ensuite forcer à proposer des solutions. On va retrouver ces éléments-là dans un grand nombre de programmes, de plans et de stratégies, alors qu'ils n'ont pas de valeurs juridiques, qui ont des valeurs indicatives, mais qui vont quand même forger une forme de représentation, d'espace mental, caractériser le problème

social et qui vont ensuite nous aider, nous, qui sommes acteurs du plaidoyer, à l'inscrire dans le nouveau texte de loi. C'est à la fois, une reconnaissance juridique qui valide le phénomène social. Et le promouvoir comme un phénomène social ou une problématique sociale importante qui va faire en sorte qu'on va le retrouver dans les textes de loi. Donc, les deux vont ensemble. [...] Dans les 10 dernières années, on a quand même 6 lois clés qui définissent les orientations nationales en matière de lutte contre la précarité énergétique et qui instaurent des mesures spécifiques.

Donc la première, c'est la **loi** qui s'appelle **Greenelle II** portant engagement national sur l'environnement, qui est adoptée en juillet **2010** et qui, en tout cas, a le mérite d'établir officiellement, dans un texte de loi, la définition de la précarité énergétique. [...] « *est en situation de précarité énergétique, et au titre de la présente loi, une personne qui a dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ». La définition de la précarité énergétique, c'est une vraie reconnaissance. C'est la première et cela reste la définition actuelle. Ensuite, en avril **2013**, on a la **loi Brottes**, qui intègre la question de la précarité énergétique dans les politiques de l'énergie. Et vous verrez notamment en quoi c'est important parce qu'elle va inclure la problématique de la précarité énergétique dans les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique. Ensuite, en mars **2014**, on a la **loi ALUR**, qui inscrit la précarité énergétique, cette fois-ci, dans des politiques de logement. Donc d'une année sur l'autre, la précarité énergétique se fait inscrire dans les questions qui concernent l'énergie, l'environnement et juste après, dans les questions et les politiques nationales qui concernent le logement. Ensuite, les choses vont quand même, à la fois, s'accélérer en termes de politique, et finalement ce qui nous ouvre, comment dire, la période moderne autour de la reconnaissance juridique de la précarité énergétique, c'est la loi de transition écologique et pour la croissance verte, la fameuse **LTECV**, d'août **2015** qui fait de la précarité énergétique, un objectif clé de la

transition énergétique. En **2015**, les législateurs avaient souhaité qu'on puisse baisser de **15 %** la précarité énergétique en **2020**. Alors vous verrez demain (ONPE) qu'on est assez loin du compte, la précarité énergétique n'a pas sensiblement reculé entre **2015** et **2020**. Du coup, cette loi est importante parce qu'elle fixe un objectif de réduction de la précarité énergétique et par ailleurs, elle donne aussi des moyens pour y arriver, côté rénovation énergétique, avec l'objectif, déjà affirmé à l'époque via son article 12, je crois, de rénover la totalité des passoires énergétiques en location en **10 ans**, ce qui bien sûr, à nouveau, ne s'est pas trouvé tellement suivi des faits, bien que cela donne quand même des orientations fortes.

Avec la loi **2015**, on a une reconnaissance qui est doublée d'un objectif de baisse et d'un objectif qui concerne, en fait, l'une des causes, qui est l'état du logement, donc la rénovation des passoires énergétiques en location. Ensuite, il va falloir attendre la loi d'énergie climat, la **LEC**, qui sera adoptée en novembre **2019** qui pour le coup, ne mentionne pas le terme de précarité énergétique mais qui introduit un certain nombre de mesures qui sont susceptibles d'avoir un impact sur le phénomène et notamment qui valide le seuil maximal de consommation énergétique dans les critères de décence d'un logement, chose qu'un certain nombre de nos organisations demandait depuis un certain nombre d'années. Pourquoi ? Parce qu'ensuite, cela nous permet par la mesure de caractériser la performance énergétique d'un logement. Donc c'est une avancée, mais dans le même temps, cette loi pose un problème, notamment parce que c'est exprimé en énergie primaire.

Donc cela nous amène encore à la dernière étape, et la plus récente, c'est la loi de **2021**, qui s'appelle, la **loi climat et résilience**. La grande démarche citoyenne de la convention citoyenne pour le climat qui restera quand même dans les annales comme la première fois où on avait demandé aux citoyens de réaliser un exercice qu'aucun politique lançait, c'est-à-dire de mettre en avant, en gros, les décisions qu'il faudrait prendre pour pouvoir amener à une réduction de 40 % des émissions GES à l'horizon 2030, dans un esprit de justice sociale, et c'est cela qui nous intéresse. La convention citoyenne a bien travaillé sur la question de rénovation énergétique et précarité. Donc qu'est-ce qu'ajoute la loi climat et résilience qui a été publiée le 22 août 2021 et s'appelle « Portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets » ? Le titre est presque aussi long que le contenu. Par contre, en termes d'opérationnalité, on va voir qu'il y a encore du choix à faire.

Ces discussions sur les passoires ont été très longues. Cela a beaucoup agité les parlementaires puisqu'on voulait passer à la vitesse supérieure, c'est-à-dire beaucoup plus contraindre ou, en tout cas, poser des perspectives un peu dures à terme. Ce qui découle de cette loi, c'est le gel des loyers des logements classés F et G par le diagnostic de performance énergétique ; le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique), qui doit entrer en vigueur au cours de l'année 2022, exactement au plus tard le 25 août 2022. Ce ne sera pas possible d'augmenter les loyers de ces logements-là où qu'on soit, sauf dans les cas aléatoires ultramarins. Il y a quelques exceptions en réalité sur le territoire français et juste après, à partir de l'année prochaine, il y aura vraiment un gel des loyers quasiment complet sur les passoires. Et à partir de 2025, une interdiction, en abaissant le seuil prévu dans la loi précédente. Interdiction de location des passoires énergétiques qui sont classées G en 2025 et F en 2028, et beaucoup plus tard et plus incertains, les logements classés E en 2034.

Cette loi n'impose rien pour les locations en cours, elle ne concerne que les nouvelles locations ou les remises en location, ce qui limite déjà un peu la portée du texte. En revanche, le locataire peut faire jouer son droit à un logement plus décent auprès de son propriétaire, en saisissant un juge, et cela on le verra avec les autres interventions, n'est pas une mince affaire. Le texte solidifie les moyens d'actions. Plus il y a de mentions de la précarité énergétique dans les textes de loi, plus cela densifie et légitime le fait d'essayer d'en sortir ou de combattre cette situation, pour les locataires comme pour les accompagnants. Donc là, on a bien vu qu'en 10 ans, la reconnaissance juridique de la précarité énergétique s'est largement améliorée.

Est-ce que cela suffit ? Ce n'est pas sûr. La plupart des éléments de législation et de réglementation sont alignés, en gros, sur deux notions ou deux éléments, qui sont le DPE, qui a bougé ces dernières années, et la notion de décence du logement. À quoi le DPE servait au départ ? Il servait juste à mieux informer, en gros, les ménages sur les consommations énergétiques des bâtiments. Il a été mis en place, déjà depuis plus d'une dizaine d'années. Il a été effectué systématiquement pour les bâtiments neufs. Et à chaque fois qu'il y avait besoin de faire radier une transaction sur les ventes ou une remise en location, c'était obligatoire. Le parc entier n'est pas couvert mais on peut en remarquer assez facilement dans n'importe quelle agence. Néanmoins, beaucoup de logements en locations ne passent pas par les agences. C'est quelque chose qui est assez présent maintenant dans notre univers mental, quand on pense au logement, ce qui est plutôt une bonne chose. Les évolutions récentes concernent le renforcement du pouvoir du DPE. Et c'est l'article 179 de la **loi ELAN** qui va introduire l'opposabilité du DPE. Pour pouvoir le rendre opposable, il fallait presque le rendre incontestable, en tout cas le crédibiliser ou renforcer sa crédibilité puisqu'il avait été ces 10 dernières années, pas mal attaqué sur le fait qu'il y avait trop d'espaces de flou, en fonction de qui le faisait en corrélant des résultats très différents. Ces dernières années, un grand nombre de techniciens très érudits se sont penchés sur la définition de nouvelles méthodes de calculs, et ont

abouti à un bug, cet été parce que tout est réalisé dans un excès de précipitation fantastique, qui fait que les instruments ne sont jamais prêts en temps et en heure. Alors il paraît que, maintenant, c'est résolu. Donc on va le savoir très vite puisqu'en gros, c'est la nouvelle période et les DPE qui sont réalisés à partir de maintenant, normalement, devraient être fiables.

Il faut qu'ils soient fiables, parce que sinon la question de l'opposabilité ne pourra pas être retenue dans un cadre légal. Cela pourra toujours être une raison de contester l'opposabilité. L'opposabilité veut simplement dire que dans le cas où un diagnostic est proposé pour un logement à location ou à la vente, s'il s'avère faux, si on a l'intuition qu'il est erroné, alors il faut redemander une expertise et si cette expertise montre qu'il est vraiment erroné, alors on a la possibilité de l'objecter. Et cela ouvre autant de négociation, que ce soit avec le vendeur ou le bailleur. Cela permet d'obtenir réparation en cas de manquement, fautes ou erreurs d'un diagnostiqueur immobilier lors de l'établissement de ce DPE. Enfin, l'article 13 cette fois-ci de la loi énergie climat, permet d'introduire dans le DPE, des références aux consommations théoriques du logement. Cela fait longtemps qu'on demandait cela puisque la performance mesurée en Kilowattheure par mètre carré et par an n'est pas forcément très évocatrice. Par contre, en euro, c'est plus intéressant en termes d'informations, et notamment pour les locataires. Après, ce n'est pas dans tous les endroits de France qu'ils ont la possibilité de choisir exactement dans quel logement celui qui consomme le plus en euro consomme le moins en euro. Mais néanmoins, cela leur donne une information supplémentaire. Cela permet d'envoyer des indications beaucoup plus fortes sur les logements qui nécessitent véritablement une intervention d'urgence, de mettre une étiquette ou une sorte de marque un peu infamante, surtout pour les propriétaires bailleurs. Les locataires ne sont pas responsables de l'état du logement dans lequel ils habitent, en tout cas de l'état de l'enveloppe. Ces informations permettent de dire et d'identifier que des logements vont devoir faire l'objet d'un traitement en termes de travaux prioritaires par rapport aux autres.

Donc, la combinaison de ce renforcement du DPE et effectivement de l'entrée d'un seuil de performance énergétique dans la décence est l'idée qu'à termes soit exprimée est une forme d'obligation de travaux pour les propriétaires bailleurs notamment. C'est cela l'idée qu'il faut promouvoir.

La combinaison du renforcement de la reconnaissance juridique de la précarité énergétique, de l'inclusion, notamment, du critère de performance dans la décence, et le renforcement du DPE le rendant opposable, amène un signal puissant aux propriétaires bailleurs qu'il faut faire des travaux. On va retrouver, dans tout un tas de textes, un ciblage de l'intention politique, en tout cas, sur les passoires énergétiques et sur les ménages en précarité énergétique. Cela implique normalement des dispositifs qui doivent correspondre à cette volonté politique de ciblage.

C'est là où c'est un peu compliqué parfois. Ils ont du mal à se mettre au cordeau entre leurs idées et la mécanique des dispositifs qu'ils proposent qui ne correspondent pas tout à fait à la cible ou insuffisamment aux besoins de la cible qu'il vise, notamment pour les locataires en précarité énergétique. Néanmoins, les objectifs de rénovation des passoires énergétiques sont importants. On a interdiction de location, rénovation de la totalité des passoires. On va retrouver cela dans pas mal de textes. Et il y en a d'autres qui mettent en place des moyens, notamment par exemple, la loi Brottes ou la LTECV et la dernière, climat et résilience, qui renforce la dimension de l'accompagnement. Au début, on a le service public qui n'est pas défini. Ensuite, on a les plateformes de rénovation énergétique, les guichets uniques, puis la plateforme FAIRE. Et maintenant on a « mon accompagnateur Rénov ». Au final, la chose la plus importante qui est retenue par la mission SICHEL lors de la discussion sur la loi climat et résilience, ce sont les notions d'accompagnement qui sont finalement bien vues comme le facteur clé de la réussite et que ce soit pour tous les segments, et particulièrement pour les ménages qui sont en précarité énergétique.

Il y a pas mal de limites, notamment, pour la plupart, car cela reste très incitatif. On a une perspective d'obligation de faire des travaux en 2025 mais qui n'est pas dite de cette manière-là. On a encore quelques années à patienter avant que cela n'arrive. Et le risque est grand, que trop peu de mesures structurantes complémentaires soient mises en place d'ici là pour y parvenir et que, du coup, au pied du mur, nos représentants et représentantes politiques se retrouvent devant l'obligation de repousser la mise en application de la mesure. C'est pour cela que c'est à nous de ne pas perdre trop de temps sur les demandes, en disant qu'il faut opérationnaliser cette mesure. Il faut aller vers l'accompagnement des ménages en précarité énergétique et pour ceux, vraiment, qui ne sont pas en mesure de contribuer, à un reste à charge « zéro », pour des solutions qui vont permettre véritablement de faire effondrer leurs factures et leurs besoins. Donc cela veut dire qu'il faut continuer à travailler sur le décret décence parce que l'impossibilité de louer à terme doit pouvoir vraiment fonctionner. Néanmoins, il faut pouvoir que chacun s'en saisisse. Je tiens à rappeler que le décret n'est pas encore en vigueur. Il a été proposé là en janvier 2021 et il est censé rentrer en application en janvier 2023. Et le seuil qui est fixé est tellement incohérent – parce qu'il est beaucoup trop haut – à 450 kilowattheures par mètre carré par an en énergie finale. En réalité, il faut multiplier par 2,3 la consommation pour l'obtenir en énergie primaire. Le décret n'est pas praticable, pas plus que le précédent. En gros, le critère énergétique est quasiment vidé de sa portée. Donc, à nous et on n'est pas les seuls à le demander, d'obliger à une remise en cohérence pour les prochaines échéances, d'abord avec l'opposabilité du DPE, puis avec l'interdiction des passoires. Il faut absolument des bornes intermédiaires qui restent, d'abord 2022, puis la borne du 1^{er} janvier 2023, avec le renforcement du seuil de décence en disant : « Il faut qu'il soit

au plus près possible de la borne qui va amener en 2025 à interdire ces logements. » Parce que sinon, on n'aura pas la possibilité d'amener tout le monde vers la concrétisation de cette obligation et, in fine, il faudra la repousser comme cela a été évoqué. Le 1^{er} juillet 2021, le DPE est opposable. Il est opposable mais il n'est pas en relation avec le décret décence. Donc, c'est à nous d'essayer de faire remonter ces alertes et de mettre cette situation en cohérence le plus vite possible. Il y a aussi beaucoup d'éléments qui concernent l'impossibilité d'augmenter le montant du loyer pour les logements F et G dont l'application est prévue au plus tard au milieu de l'année 2022.

J'aimerais insister sur un problème de suivi de ce qui a été décidé qui est un très bon exemple relevé par le médiateur de l'énergie. La LTECV en 2015, par son article 202, instaure l'impossibilité pour les fournisseurs d'énergie de réclamer des arriérés de facture au-delà de 14 mois. Le problème est que personne n'est au courant, ni les ménages, ni les accompagnants, ni les fournisseurs d'énergie. Tout le monde fait semblant de ne pas l'être. Et cela est un peu représentatif des décisions qui sont prises, avec des enjeux et des chiffres qui sont très importants, avec des moyens de suivre une action politique qui sont inexistantes ou quand on le constate, qui n'amène aucun commentaire, ou action politique supérieure. Donc il faut continuer à relever ce genre de chose et continuer à pousser, parce que ce sont quand même des instruments qui peuvent être assez importants pour certaines familles et qui, portés à leur connaissance, doivent leur permettre, de résorber en partie leur situation de précarité énergétique.

Question : « Les fournisseurs d'énergie ne devraient pas pouvoir réclamer des impayés d'énergie au-delà de 14 mois. Pouvez-vous préciser ? »

Danyel DUBREUIL : Alors non, je ne peux pas le préciser. Je peux juste donner la référence, l'article 202 de la LTECV. Je pense que vous retrouverez des informations sur le site du médiateur de l'énergie puisque c'est le médiateur de l'énergie qui a le plus porté à connaissance des alertes de la non-application de cet article de loi. Le médiateur de l'énergie souligne que la limitation du rattrapage des factures à 14 mois, instaurée par l'article 202, n'est pas systématiquement appliquée. Il indique qu'il faut absolument renforcer le

contrôle de la bonne application de cette disposition législative, et notamment auprès des fournisseurs d'énergie. Par contre, je pense que les fournisseurs d'énergie ne peuvent pas faire comme si cette loi n'était pas passée et continuer à réclamer des arriérés de facture au-delà de 14 mois. La loi dit que ce n'est pas possible. Il faudrait retrouver les mentions sur le site du médiateur de l'énergie, organisme qui semblait le plus ému et a raison d'ailleurs. Cela permettrait de lisser quand même, que les fournisseurs d'énergie prennent leurs pertes sur les ménages en précarité énergétique sur lesquels ils se rémunèrent très bien par ailleurs au-delà de 14 mois.

2- Présentation du projet mené à l'ESH visant la reconnaissance juridique de la précarité énergétique

Marion RÉMY : Je vais maintenant vous présenter le projet que nous menons à l'Espace Solidarité Habitat concernant la reconnaissance juridique de la précarité énergétique. Comme indiqué en introduction, nous accompagnons, à l'ESH, des ménages en procédure d'expulsions, quel que soit le motif (congé, impayé, troubles), ou confrontés à une problématique d'habitat indigne, avec qui nous pouvons diligenter des procédures contre leurs bailleurs. Certains ménages que nous suivons se sont retrouvés en difficulté financière en raison d'accidents de la vie (perte d'emploi, séparation, maladie, décès) et ne peuvent plus faire face au paiement du loyer. Celles et ceux qui sont en plus en précarité énergétique font face à des factures d'énergie importantes ou se restreignent, en se privant ainsi d'accéder au confort minimum dans leur logement.

Nous avons donc lancé un projet expérimental en lien avec notre cœur d'action, à savoir l'action juridique, pour accompagner les locataires confrontés à une problématique de précarité énergétique. L'objectif est de solliciter devant un juge l'engagement de la responsabilité du bailleur et d'obtenir des réparations, le cas échéant.

Notre premier constat a été que, malgré une définition officielle, comme nous l'a dit Danyel, de la précarité énergétique, et en dépit des évolutions législatives qui ont permis d'obtenir des critères plus quantitatifs, la qualification juridique de la précarité énergétique, notamment dans le cadre d'un conflit locatif, demeure floue. Ce flou pénalisant ainsi les possibilités de recours pour les ménages qui y font face. Au regard des facteurs de la précarité énergétique et des dispositions juridiques mobilisables, comme le décret décence avec le critère de performance énergétique, nous avons souhaité travailler précisément sur la qualification des situations de précarité énergétique. Pour ce faire, nous avons donc souhaité nous appuyer sur l'expertise d'un diagnostiqueur pour obtenir des états des lieux précis que nous pourrions mobiliser devant le juge. C'est pourquoi, en janvier 2019, nous avons signé un mécénat de compétences avec MANEXI, un bureau d'études techniques, pour mobiliser leurs expertises pour 3 situations que nous aurions repérées. En effet, comme il est ressorti du guide pratique du réseau RAPPEL, que Danyel a également cité, les situations de précarité énergétique ont plus de chance

d'interpeller le juge lorsqu'un expert est mobilisé pour la qualification de ce désordre. Sont ressorties de cette analyse jurisprudentielle, des décisions qui ont été rejetées au motif que l'expert technique n'était pas assez habilité ou non reconnu en qualité d'expert, ce qui compromet la valeur probante du rapport.

La première étape de notre mécénat de compétences a été de réfléchir à une méthodologie pour le repérage des ménages qui n'expriment pas, d'emblée, leur situation de précarité énergétique. En effet, les ménages viennent nous voir car ils sont surtout inquiets de perdre leurs logements ou en raison des conditions déplorables auxquelles ils doivent faire face, mais ne mentionnent pas forcément l'inconfort lié au manque ou la défaillance du système de chauffage. Nous avons donc co-élaboré une fiche de détection en reprenant les principaux facteurs de la précarité énergétique, à savoir des éléments sur la précarité financière du ménage, le montant des factures d'énergie, l'état du bâti et des équipements de chauffage, les restrictions et les défaillances observées, les ressentis du froid, et les éventuels incidents sur la santé. Nous observons en effet, dans quelques situations, des aggravations des pathologies déjà présentes, notamment respiratoires, en raison des conditions d'habitat. Dans ces cas-là, nous recommandons alors aux ménages, s'ils sont évidemment d'accord, de transmettre à leurs avocats des certificats médicaux circonstanciés qui vont établir le lien entre l'aggravation des pathologies et les conditions d'habitat. Ces fiches de repérage ont été mises en place lors des permanences téléphoniques et des rendez-vous juridiques se déroulant toute la semaine au sein de notre structure.

Lors du repérage d'une situation, nous sollicitons nos bénévoles, architectes et ingénieurs du bâtiment, pour qu'un premier état des lieux du logement puisse être fait, sur la base de leurs expertises. L'objectif de cette visite est de relever les potentiels manquements au décret décence et les infractions au règlement sanitaire en matière de salubrité. Sur la base de ces manquements ou infractions, nous pouvons ainsi faire valoir un trouble de jouissance devant un juge et solliciter l'engagement de la responsabilité du bailleur. Si

la visite confirmait la suspicion d'une précarité énergétique, MANEXI était alors mobilisé pour réaliser un état des lieux énergétique plus complet sur le bâti et sur les équipements, avec des outils de mesure plus précis.

Des sondes ont ainsi été posées pendant une semaine aux domiciles des ménages afin de mesurer l'humidité et la température de l'air. Dans un des dossiers notamment, on avait des taux d'humidité dans l'air qui restaient excessivement élevés pendant la journée et la nuit, autour de 70 % environ, sans jamais réellement redescendre. Cette mesure pouvait attester d'un réel problème de circulation d'air dans le logement. Pour rappel, les seuils admis sont compris entre 40 et 60 % d'humidité dans l'air. MANEXI a bien précisé dans son rapport que les taux élevés n'étaient pas rattachés à l'usage de la pièce d'eau qui, communément, participe à l'augmentation de l'humidité dans l'air. Combiné aux autres mesures, il ressortait un problème plus structurel dans le logement.

L'ingénieur de MANEXI a également produit des simulations de consommation après avoir récupéré des factures sur au moins un an pour couvrir les périodes chaudes et les périodes froides. Il a également réalisé une inspection thermographique pour permettre de justifier une absence d'isolation ou attester d'éventuels ponts thermiques.

Dans la conclusion de l'état des lieux, les critères économiques (précarité financière et taux d'effort énergétique) et énergétique (est-ce que le bien est peu ou mal isolé ? Est-ce qu'on peut le considérer comme une passoire énergétique ? Quels sont les ressentis froid ?) ont été repris. Concernant le taux d'effort énergétique, qui ne devrait pas dépasser 8 %, il faut néanmoins avoir une vigilance. En effet, les ménages qui se privent pour éviter des surfactures, vont présenter un taux d'effort faible. Or, le ménage sera pourtant bien en précarité énergétique, car ne pouvant disposer du confort suffisant dans son logement. Le taux d'effort doit donc être apprécié et mobilisé judicieusement.

Les ménages que nous avons repérés sont principalement dans le parc privé et font face à la réticence de leur bailleur pour la réalisation des travaux. En effet, lorsqu'une procédure d'expulsion est engagée, nous constatons régulièrement que les travaux tardent à intervenir ou ne sont pas réalisés en raison du conflit locatif. Plusieurs ménages témoignent de leur honte d'habiter dans de tels logements et nous observons un repli du fait des conditions de vie difficiles qui impacte la santé, la vie sociale, la scolarité des enfants et le bien-être, en général. En rappelant bien sûr que ces difficultés peuvent venir se cumuler à l'angoisse déjà engendrée par la menace d'expulsion.

Dans le cadre d'une procédure, la partie adverse cherche généralement à caractériser que les désordres observés dans le logement sont intrinsèquement, voire exclusivement, liés à l'usage, aux défaillances des locataires, afin de se dédouaner de toute responsabilité. Sont parfois cités, la suroccupation qui, rappelons-le, est rarement un choix de vie choisi mais plutôt subi, le surencombrement et les grilles d'aération bouchées. Les grilles d'aération bouchées, certes, c'est une mauvaise pratique mais elles témoignent d'un symptôme de ressenti de froid dans le logement. Notre objectif est donc de dépasser ces arguments lorsqu'il est avéré que le logement est défaillant pour aller au-delà desdits usages locatifs.

Deux exemples vont permettre d'illustrer les situations. Une des situations repérées était un ménage qui vivait dans un local, un ancien commerce, situé au rez-de-chaussée. Le logement était comme sous cloche, c'est-à-dire qu'il était entouré d'autres murs. Il y avait deux fenêtres qui donnaient sur l'extérieur mais il n'y avait pas d'aération dans ce logement. Seul Monsieur, via l'ouverture d'une seule fenêtre – puisque l'autre était cassée – participait à un renouvellement de l'air, qui du coup était très faible. Le ménage en question avait des pathologies assez importantes. Le laboratoire de la ville de Paris avait été saisi et avait établi un lien entre l'aggravation des symptômes, les forts taux d'humidité et la présence des moisissures dans le logement. Tous ces éléments avaient bien sûr été repris par l'avocat lors de l'audience. Dans un autre dossier, il est ressorti

que les équipements de chauffages n'étaient pas défaillants mais sous-dimensionnés pour le logement, ce qui empêchait le ménage d'accéder au confort dont il avait besoin. Combiné au fait que le logement souffrait d'une mauvaise isolation, qu'il était situé sur des caves également non-isolées, le logement était manifestement inchauffable. Le ménage a eu recours à un chauffage d'appoint, qui en plus évidemment de se révéler potentiellement dangereux, se révèle coûteux.

La principale contrainte qu'on peut avoir dans ce projet est de soumettre au calendrier judiciaire parce qu'il faut prévoir un temps pour repérer les situations, un temps pour réaliser les mesures lors de la visite à domicile puis permettre le temps de l'analyse et de la production du rapport. Une fois qu'on a reçu le rapport, on le transmet à l'avocat pour qu'il puisse s'en saisir et intégrer l'expertise dans sa défense dans le délai qui lui est également imparti. Donc, toutes ces étapes doivent pouvoir se dérouler avant l'audience, puisqu'évidemment, notre but, c'est de pouvoir le faire valoir devant le juge.

Pour chaque situation, nous reprenons ensemble, avec l'avocat, les arguments pour faire valoir une situation de précarité énergétique. En parallèle de la conduite de ce mécénat et du repérage qu'on a pu faire, nous avons prévu un temps de sensibilisation pour les avocats de notre réseau. En effet, si la précarité énergétique est aujourd'hui médiatiquement reprise, présente, elle demeure en pratique un phénomène complexe et divers qu'il a fallu expliciter et rendre compréhensible. Lors de cette sensibilisation, de nombreux avocats se sont très fortement intéressés pour travailler sur le sujet.

Ce que l'on cherche à obtenir dans ces recours (nous le verrons tout à l'heure avec Aude Aboukhat) peut être de différents ordres : remise partielle de dette en compensation des surfactures, dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, réduction du loyer et des indemnités d'occupation ou une obligation de faire des travaux.

Les premières décisions obtenues n'étaient malheureusement pas favorables pour la reconnaissance de la précarité énergétique. En effet, les juges n'ont pas retenu l'état des lieux de MANEXI, au motif qu'il n'avait pas été produit de manière contradictoire et dans le cadre judiciaire.

Nous verrons ce point plus précisément avec Aude, mais ce que je peux déjà en dire, c'est qu'un diagnostic qui est réalisé par un expert habilité peut avoir une valeur probante. Il doit être transmis à la partie adverse et être neutre pour respecter le principe du contradictoire. C'est le cas, par exemple, des expertises judiciaires qui sont sollicitées par les juges, en sachant que ces visites sont coûteuses et que les experts mobilisés semblent parfois peu avertis sur la précarité énergétique. Lorsque des expertises judiciaires sont rendues, nous pouvons, en fonction des situations, fournir de nouvelles réponses techniques en remobilisant nos architectes et ingénieurs bénévoles. Dans une des décisions concernées, le juge avait rejeté l'état des lieux de MANEXI, à la faveur du rapport du service technique de l'habitat, qui est l'autorité compétente à Paris. Il existait des discordances sur certains points entre les deux visites et le juge a privilégié la valeur probante du rapport du STH. Dans le cas présent, les experts ne s'étaient pas positionnés de la même façon sur les défaillances au niveau du chauffage. Au niveau des rapports des services d'hygiène, en tout cas pour ce qu'il en est sur Paris, se pose la question de la précision de ces rapports, qui demeurent parfois trop succincts pour alimenter une défense devant un juge. Si nous avons bien sûr été déçus de ces premiers résultats, ces retours ont toutefois permis d'alimenter la réflexion stratégique avec les avocats afin de pouvoir dépasser les blocages pour les autres dossiers en cours.

En parallèle de ces premiers retours, un autre partenariat s'est constitué, avec Logiscités Croix Rouge Insertion pour la réalisation de diagnostics sociotechniques qui rappellent ceux fournis dans le cadre des SLIME (Services Locaux d'Information pour la Maîtrise de l'Energie). Ce diagnostic sociotechnique apporte une dimension complé-

mentaire à nos rapports en abordant la question des consommations d'énergie notamment. L'objectif de ces visites est en plus de délivrer aux ménages des conseils et des solutions concrètes pour réaliser des économies d'énergie.

Après plusieurs tentatives devant le juge, une bonne décision a enfin été rendue. En effet, le juge a reconnu l'existence d'un trouble de jouissance en prenant en compte le rapport de visite de notre architecte bénévole et le diagnostic sociotechnique réalisé par Logiscités Croix Rouge Insertion. En effet, le juge a rappelé que le bailleur a une obligation de mettre à disposition du locataire, un logement décent « qui répond à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ». Dans sa décision, le juge liste les principaux manquements observés dans ledit logement, à savoir « une absence d'étanchéité des fenêtres ne protégeant pas le logement contre les infiltrations d'eau, un fort taux d'humidité permettant le développement des moisissures, un renouvellement d'air insuffisant compte tenu des infiltrations et une installation de chauffage insuffisante compte tenu du manque d'isolation ». Dans ces conditions et malgré l'absence de preuves apportées par la locataire d'avoir au préalable signalé ces désordres à son bailleur, un préjudice de jouissance a été établi par le juge et des dommages et intérêts ont donc été obtenus, diminuant par compensation le montant de la dette locative. Les indemnités d'occupation ont également été diminuées de 70 % au regard de la persistance des désordres. Toutefois, l'expulsion a malheureusement été prononcée. Nous nous y attendions puisqu'il y avait une disproportion loyer-ressources devenue trop forte pour le ménage. Nous allons poursuivre notre accompagnement pour qu'une solution puisse être trouvée.

Je tiens à rappeler qu'au-delà des diagnostics, rapports, évaluations techniques fournis, demeure une part d'incertitude dans tout recours juridictionnel, du fait de la libre appréciation du juge. En effet, un juge peut estimer une fois que notre rapport est complaisant, et donc le reti-

rer du débat ou, dans d'autres cas, le considérer comme un rapport d'expert, objectif, avec une valeur probante et retenir les désordres évoqués. Notre objectif demeure donc de réduire autant que possible cette marge d'incertitude, en mettant en avant des mesures fiables, objectives, précises qui caractériseraient un logement inchauffable et de fournir des diagnostics qui auraient une valeur probante. L'objectif est que ces diagnostics soient retenus par les juges pour établir le caractère non décent du logement en raison du manque de performance énergétique et du fait de la présence d'une situation de précarité énergétique.

En matière de perspective, au niveau de notre projet, je pense à 2-3 points. Tout d'abord, à la montée en compétence de bénévoles architectes et ingénieurs en bâtiment. Afin de produire des rapports de plus en plus techniques, nous nous sommes depuis équipés de nouveaux outils de mesure. Patrick GACHET, formateur et référent technique à Dorémi et président des compagnons bâtisseurs Centre-Val de Loire, nous soutient dans ce projet, en nous aiguillant sur les outils à prendre, en sensibilisant et formant les bénévoles à la prise de mesure et penser aussi à une précise intégration de ces mesures dans les rapports de visite pour que cela puisse être lu par les juges, pour que cela puisse être compréhensible.

En deuxième point, au regard des évolutions législatives présentées par Danyel, nous regardons de près le diagnostic de performance énergétique qui, de par son opposabilité, devrait constituer un outil juridique important. Ce diagnostic est rarement, voire jamais, communiqué par les ménages que nous accompagnons et on a l'écho de nombreuses défaillances quand on écoute les professionnels du secteur. On surveille. Néanmoins les situations où le DPE peut être transmis pour voir comment il serait apprécié par les juges et voir comment les avocats peuvent le mobiliser. Concernant le seuil de performance énergétique prévu par le décret décence en 2023, il nous inquiète évidemment, comme Danyel, car il exclurait de l'équation les passoires énergétiques qui ne seraient pas des classes F et G, et donc écarterait une part non-négligeable des ménages pourtant en précarité énergétique. En effet, ne seraient alors

concernés que les ménages vivant dans les passoires les plus importantes et nos recours risquent d'être rejetés pour les autres. On surveille évidemment tout cela de près. Et, un dernier point serait peut-être de sensibiliser les experts judiciaires à la question de la précarité énergétique. Donc, pour conclure, vous dire que nous poursuivons notre repérage et nos actions devant les tribunaux et espérons pouvoir capitaliser une jurisprudence qui permettra aux locataires en situation de précarité énergétique, de mieux faire valoir leur situation.

Question : « Les locataires vivant dans des zones "tendues" ne feront aucune démarche auprès de leur bailleur, de peur de voir leur bail non-reconduit. Comment la loi peut-elle contourner cette problématique ? »

Réponse Danyel DUBREUIL (dans le chat) : Il existe quelques pistes pour sortir du tête à tête entre locataires et bailleurs. La loi Energie Climat y fait référence en donnant des pouvoirs supplémentaires aux CAF et MSA. Mais, encore une fois, si ces institutions ne sont pas équipées et staffées pour le faire, le feront-elles ?

Marion RÉMY : Alors oui, c'est évident qu'un recours juridique est loin d'être anodin, et on comprend évidemment les craintes. À l'ESH, nous rappelons l'importance d'avoir un lieu d'accès au droit, d'avoir les conseils – il y a l'ADIL également dans les autres départements – pour réellement établir quels sont les manquements ou infractions qu'on veut mettre en avant devant le juge. Après, le locataire reste, de toute façon, maître de la décision d'engager ou pas un recours. Pour résilier un bail, il faut quand même le faire en respectant des conditions. Ce n'est pas parce qu'un locataire engage forcément une procédure à l'encontre de son bailleur que le bail va se retrouver résilié. C'est du cas par cas et il faut surtout encourager les locataires à se rapprocher des bons services, aller voir l'ADIL, aller voir les associations d'accès au droit qui existent pour qu'une vraie évaluation puisse être posée.



Marion RÉMY, chargée de mission à l'Espace Solidarité Habitat de la Fondation Abbé Pierre ©FAP

3- Possibilités d'action juridique pour les ménages locataires

Aude ABOUKHATER : Bonjour à tous. Je vais intervenir pour vous expliquer un petit peu la saisine des juges. Comment cela se passe, puis qu'est-ce qu'on peut attendre dans le cadre d'une procédure judiciaire. Ce qu'il faut savoir, c'est qu'effectivement la principale difficulté qu'on a quand on est locataire et qu'on se rend compte qu'on est face à une précarité énergétique, c'est d'identifier le problème, les difficultés auxquelles les ménages font face. Les gens ne sont pas forcément informés de ces difficultés. Et comme le disait Marion ou comme vous l'avez dit tout à l'heure, c'est vrai que c'est à partir du moment où il va y avoir une dette locative ou des difficultés importantes rencontrées par le ménage que va se poser la question effectivement de la précarité énergétique et des factures très importantes d'énergie.

Du coup, on intervient souvent assez tardivement et, surtout, les ménages vont avoir la plus grande difficulté à apporter la preuve de leur difficulté. On a eu un cas où il y avait une dame locataire qui avait énormément d'humidité dans son appartement, qui avait des factures d'électricité et de gaz très importantes par rapport à l'évaluation qu'elle avait pu faire au moment où elle avait souscrit à son abonnement. Et on avait essayé, avant qu'il y ait les rapports MANEXI, sur la base uniquement de l'évaluation qui avait été faite sur Internet par rapport aux équipements du logement, au nombre de personnes dans le logement et aux factures qui étaient réellement acquittées par la personne, d'obtenir une réparation au niveau du tribunal. Cela n'avait pas fonctionné. Alors autant le préjudice de jouissance avait été reconnu et on avait obtenu une indemnisation sur ce point mais par rapport aux factures d'énergie en tant que telles, qui constituent un préjudice financier qui venait s'ajouter au préjudice de jouissance, le Tribunal avait considéré que l'évaluation qui avait été faite par Madame toute seule sur Internet EDF en comparant à ses factures d'électricité, n'était pas suffisante.

Je n'ai personnellement pas eu l'occasion sur des ménages récents d'avoir une décision qui a été prise dans des circonstances similaires car, ce n'est pas parce qu'une fois un juge va refuser de prendre en compte ce delta entre l'évaluation et ces factures que cela ne peut pas fonctionner. Moi, j'encourage et j'essaie encore de le soutenir. Et depuis récemment avec la Fondation et les rapports de MANEXI, c'est vrai qu'on a un tiers qui vient nous apporter une expertise qui est très intéressante pour nous juristes qui ne l'avons pas et aussi pour les juges qui sont comme nous.

Dans les tribunaux, c'est encore très peu évoqué et on leur fait quand même encore beaucoup une globalité sur la décence sans parler en tant que tel de la précarité énergétique. Il est très rare d'obtenir des décisions favorables où on évoque de manière particulière la précarité énergétique. Cela viendra pour les baux conclus en 2023 car il faudra se référer effectivement à cette performance énergétique, mais avec toutes les difficultés qui ont été rappelées tout à l'heure par Danyel DUBREUIL, où effectivement j'ai un peu peur finalement qu'on ait très peu de ménages qui dépassent le seuil qui a été fixé. Quand cela dépasse en matière d'électricité, par exemple le chauffage électrique, on va être finalement assez rarement au-delà des seuils. Je ne suis pas certaine que cela apporte beaucoup malheureusement à nos locataires. Mais en tout cas, c'est vrai qu'on en parle de plus en plus et qu'on essaie de plus en plus de soumettre cette question aux juges.

La première chose qui peut être faite pour un ménage qui est en demande pour cette raison, cela peut être de saisir la commission de conciliation, c'est gratuit. C'est une démarche amiable et de discussions avec les propriétaires. Nous en tant qu'avocat, évidemment c'est assez rare qu'on se retrouve devant la commission de conciliation

parce qu'on intervient souvent une fois qu'il y a déjà un contentieux. Mais pour les opérationnels, pour les gens qui sont en amont, c'est intéressant de ne pas oublier cette possibilité de commission de conciliation, surtout sur l'article 20-1 quand cela nécessite des travaux, etc. Ce n'est pas un préalable obligatoire mais cela peut être intéressant d'avoir cette piste de réflexion.

Et si cela ne fonctionne pas, effectivement après on peut aller sur le terrain juridique avec la saisine du juge, qui va permettre plusieurs choses. Quand on est locataire et qu'on n'a pas réussi à aboutir, cela peut être la réalisation de travaux sous astreinte par un propriétaire, une réduction du loyer, une réparation du préjudice de jouissance pour tout trouble qu'on a subi avant, la réduction du loyer jusqu'à ce que les travaux soient réalisés. Tout cela peut être assorti d'astreintes pour un peu forcer la main du bailleur. C'est vrai qu'il y a plein de possibilités. Le hic de ces procédures judiciaires, c'est effectivement la preuve, et c'est ce qu'expliquait Marion tout à l'heure, c'est-à-dire comment on arrive à apporter la preuve qu'on est dans cette situation de précarité énergétique.

Le rapport MANEXI, on l'a vu pour les décisions passées que certains juges l'écartent. Je pense qu'il faut absolument continuer de le soutenir parce que normalement, juridiquement, à partir du moment où le rapport est soumis à la discussion des parties, quand le contradictoire est respecté, c'est-à-dire qu'on transmet en amont à la partie adverse le rapport, il n'y a aucune raison qu'il soit écarté par le juge. Effectivement, il y a difficulté en cas de contrariété avec le rapport du STH qui là est une autorité publique, représentant un service de la ville de Paris. Effectivement, le juge aura plutôt tendance à s'appuyer sur le rapport de la ville de Paris que sur le rapport MANEXI. Une des difficultés que rappelait Marion est que les rapports de la ville de Paris sont très succincts et souvent ne pointent pas certains éléments qui sont vus par les architectes bénévoles en termes de précarité sur le chauffage. À partir du moment où il y a un chauffage d'appoint, ils considèrent qu'il

y a un chauffage et ne s'interrogent pas vraiment sur est-ce que ce chauffage est acquis par le ménage lui-même ou est-ce qu'il était là avant. Cela nous pose une difficulté parce que cela fait partie des règles de décence, fait partie des équipements de confort qui sont imposés par le décret décence. Je parle du chauffage, parce que c'est un point qu'on voit très souvent, et qui participe à la précarité énergétique mais d'autres éléments qu'on a pu relever, ne sont pas mis en évidence par les inspecteurs de salubrité. Il faut derrière remettre un peu la pression à l'inspecteur concernant les points manquants. Cela est possible pour les ménages qui sont accompagnés par des associations, comme la Fondation Abbé Pierre, comme l'ADIL, etc. La Fondation Abbé Pierre a les moyens de mobiliser des architectes, d'obtenir des rapports de visite qui sont plutôt bien accueillis par les juges. Les rapports de visite produits par des architectes bénévoles de la Fondation ou d'autres associations de logements ne posent pas de difficultés. Je pense que ça viendra pour le rapport de MANEXI, les juges commencent à en faire état. Les juges ne sont pas encore habitués mais d'ici peu il n'y aura aucune difficulté à ce qu'il soit pris en compte. Il est peut-être nécessaire d'insister un peu plus sur qui est MANEXI, et montrer qu'effectivement, ce sont des rapports permettant d'argumenter, de dresser une situation et pas uniquement à travers les locataires. Peut-être à nous d'appuyer un petit peu plus sur cela, comme on a pu le faire avec les rapports des architectes bénévoles où les juges ne sont pas regardant sur qui est l'architecte qui fait la visite. C'est juste une machine à mettre en route et cela ne devrait pas poser de difficultés.

La difficulté qui peut se poser pour un ménage est lorsqu'on ne dispose pas de ces rapports pour prouver ces désordres. On dispose parfois de photos mais on ne sait pas toujours de quand elles datent. On peut essayer de faire le lien entre les photos et un état des lieux, mais ce sera souvent insuffisant. Du coup qu'est-ce qu'on fait ? On peut mobiliser un constat d'huissier. Le constat d'huissier, évidemment c'est très efficace devant un juge, le problème est son coût. Le constat ne peut pas vraiment être obtenu avec l'aide juridictionnelle. C'est-à-dire que lorsque les gens bénéficient de l'aide juridictionnelle et que les frais d'avocat sont pris en charge, ils bénéficient d'un huissier de justice pour engager une procédure, mais il ne rentre pas dans la gestion de cette mission de justice de réaliser un constat pour dresser et se rendre dans le logement et voir comment c'est concrètement. Donc deux possibilités : soit on paye les frais d'huissier, il faut compter à peu près 300 euros, un peu plus un peu moins en fonction du temps passé à visiter. Donc c'est un coût pour les ménages. Soit on peut, quand on a l'aide juridictionnelle, demander une expertise pour le juge au préalable, c'est-à-dire faire valoir les difficultés qu'on a dans le logement pour pouvoir dire au juge : « on a des désordres dans le logement, il faut déterminer les causes et les moyens d'y remédier, donc nous avons besoin qu'un expert judiciaire soit désigné ». Avec l'aide juridictionnelle, les frais d'expertise sont pris en charge par l'État. Quand un ménage n'a pas l'aide juridictionnelle, il est confronté au coût. Une expertise judiciaire coûte plusieurs milliers d'euros donc ça peut être un véritable frein pour les ménages qui n'ont pas les moyens, qui n'ont pas envie d'engager un contentieux ou qui s'interrogent de quitter le logement quand ils ont cette possibilité-là. C'est en partie pour cela qu'on n'a pas forcément beaucoup de décisions sur tous ces éléments-là car les ménages préfèrent, s'ils en ont la possibilité, plutôt que de se lancer dans une procédure judiciaire qui prend du temps, qui leur coûtent en énergie,

changer de logement. Finalement, on se rend compte que la grande majorité des procédures qu'on suit concernent soit des ménages menacés d'expulsion, soit des ménages qui ont essayé de faire valoir une difficulté qui a créé un conflit avec le bailleur. Des ménages se retrouvent en effet en difficulté financière avec des factures importantes de charges et de chauffage, et dans ce cas-là, n'arrivent pas à s'acquitter du loyer et de leurs charges et se retrouvent dans le cadre de procédure judiciaire, en défense. Dans ce cadre-là, ils acceptent de faire valoir leur difficulté.

Mais là encore, ce qui me marque, c'est que beaucoup de personnes ne font même pas état de leurs difficultés de logement, comme si c'était une fatalité. Ils n'ont personne pour les aider ou ont honte. Si on ne leur pose pas concrètement la question : « comment est votre logement ? Est-ce qu'il y a des difficultés ? Est-ce qu'il y a des désordres, de l'humidité, etc... ? ». Les ménages n'en parlent pas spontanément. Donc il y a peut-être une information à faire vis-à-vis des ménages et des locataires sur les normes de décence. Alors on est encore avant la précarité énergétique, parce que cela fait très, très longtemps qu'on en parle. Soit les ménages ne sont pas assez informés ou ne se font pas assez aider pour les démarches. On se retrouve à accompagner ces ménages à faire valoir leurs droits à un logement décent lorsqu'ils sont attaqués. Parfois, cela est assez mal vu par les magistrats qui se disent « Mais pourquoi on attend d'avoir une dette et d'être menacé d'expulsion pour faire valoir ces difficultés ? ». Cela commence à rentrer auprès des magistrats que les locataires ont peur de perdre leur logement, donc que très souvent ils ne font rien et n'agissent pas.

Je trouve que les juges sont de plus en plus à l'écoute de ce qui se passe dans les logements même s'il y a des juges qui sont encore vraiment réticents notamment lorsque l'on n'a jamais fait état auparavant des difficultés. La plupart considère qu'à partir du moment où on justifie par le rapport des architectes, par un rapport du STH – Service Technique de l'Habitat –, par un constat d'huissier ou une expertise si on a réussi à faire

ordonner une expertise, il y a un réel problème, un manquement du bailleur-propriétaire à son obligation d'assurer un logement décent qui est prévue par l'article 6, et qui du coup autorise le locataire à faire valoir ses droits. On obtient assez facilement les travaux. Le seul cas où cela devient compliqué est lorsqu'une expulsion est prononcée. Pour l'instant, je n'ai pas eu de décision favorable, j'espérais en avoir une mais, finalement et heureusement pour le locataire, il a été relogé, donc la demande tombe à l'eau. Je pense qu'on doit quand même continuer à l'exiger parce que si on n'est plus sur la loi de 89 et donc avec les relations bailleurs-locataires au CCH, on a quand même le RSD – Règlement Sanitaire Départemental – qui impose énormément de choses concernant l'état du logement. Donc à tenter, à continuer, pour l'instant cela ne fonctionne pas, mais on ne désespère pas que cela finisse par fonctionner.

La difficulté, c'est quand souvent les gens sont partis, le bailleur met un petit coup de peinture, histoire que ce soit blanc et qu'on ne voit plus les moisissures, qu'on ne voit plus les difficultés. Un nouveau ménage reprend les lieux sans qu'il y ait eu aucuns travaux de fond réalisés et cela c'est quand même une vraie problématique.

Les DPE, personnellement je ne m'en saisis pas assez, mea culpa. Mais je pense qu'effectivement il va surtout falloir qu'ils deviennent opposables. On va essayer de s'en saisir, voir comment cela va être apprécié par les juges, par nous aussi pour démontrer qu'il y a une réelle difficulté qui existe, dès l'origine, et il faut qu'on l'évoque. Cela va prendre du temps, mais il y a beaucoup d'avancées. Il y a toujours autant de logements qui ne respectent pas les normes de décence mais je trouve qu'on en parle de plus en plus, que les locataires, même si certains sont réticents, se lancent de plus en plus dans des procédures contre les bailleurs, qu'ils soient privés ou sociaux. Je pense que c'est quand même une avancée assez intéressante et le fait, effectivement, de médiatiser tout cela, de médiatiser les lois, des locataires participent également à cette nécessité. Ce n'est pas quelque chose qui se change du jour au lendemain. Cela prend

du temps. Et c'est vrai que tout le travail qui est fait en amont par les bénévoles, les associations, est essentiel. Parce qu'un ménage locataire n'a pas du tout les moyens, tout seul, de démontrer qu'il est en précarité énergétique ou qu'il a des difficultés dans le logement. Un point m'inquiète un petit peu : est-ce qu'on a les moyens d'apporter tout cela car il y a de plus en plus de signalements qui sont faits au STH, sauf qu'ils n'ont pas du tout les moyens de recevoir toutes ces plaintes et de faire les rapports. Les visites prennent beaucoup de temps à être réalisées ou lorsqu'elles sont effectuées, on obtient les rapports très longtemps après.

Il va falloir qu'il y ait des moyens qui soient mis en place pour cette lutte contre la précarité énergétique parce que je pense qu'on va avoir un gros travail à faire pour réussir à remettre en état tous ces logements.

Danyel DUBREUIL : À la fois, on est sur une sorte de temporalité longue, un principe de base culturelle où en effet la nouvelle norme sociale nous conduit peu à peu, notamment chez ceux qui ont les moyens ou qui sont on va dire des marchands de sommeil qui s'ignorent, même si ça va un peu trop loin de dire les choses de cette manière-là car cela voudrait dire qu'on présuppose les intentions mauvaises chez tous les propriétaires, bailleurs ce qui n'est pas forcément le cas. On peut encore leur faire grâce d'une forme de défaut de connaissances, bien que le rôle de notre action ou de communication est de faire en sorte qu'il ne soit plus possible pour eux d'ignorer cette norme et le fait qu'on ne peut pas louer une passoire énergétique et particulièrement à un ménage en précarité énergétique ou à faibles ressources parce que cela le pénalise plutôt deux fois qu'une. Voire plusieurs fois qu'une, si on prend le volet santé, si on prend la santé physique et mentale, si on prend les factures d'énergie. Cela fait beaucoup trop de pénalités.

Donc, en fait, on est sur une dynamique qui va vers cela, qui tend vers cela et qui d'autant plus, on l'a vu, est validée par la loi à des échéances un peu plus lointaines. La question c'est qu'aujourd'hui, face à cela, ces éléments d'informations sont plus présents, à chaque fois qu'on envoie des signaux cela suscite des réactions de la part des propriétaires-bailleurs et de la part des locataires évidemment. Plus ils sont au courant de leurs droits, plus ils vont les installer et effectivement comment on fait. Et en même temps, ils sont vraiment tenus par cette loi, par cette idée qu'ils n'ont pas grand-chose à gagner à aller se castagner avec leur propriétaire. Et je dirai, la jurisprudence ne leur donne pas forcément tort. Si j'ai bien compris, leurs perspectives de victoire ou ce qu'ils peuvent gagner au bout d'une procédure qui est souvent très, très longue et incertaine, ne sont pas assurés. Alors, en effet, l'idée qu'on a, c'est d'essayer de faire sortir les locataires de cet état de fait avec leur propriétaire-bailleur, en passant par un certain nombre de dispositifs en amont et en utilisant les institutions comme tiers a priori de vérification du conformisme. Effectivement, Aude ABOUKHATER a cité le règlement sanitaire départemental qui peut être mobilisé. Plus largement, les acteurs locaux ont la possibilité de le faire. Alors on ne va pas parler du permis de louer qui offre aussi une possibilité d'action pour le logement insalubre, cela n'est pas tout à fait dans notre cadre. Les critères sont définis par la collectivité territoriale qui le met en application et qui peut autoriser ou interdire la location des logements insalubres. En général, c'est pour les pires logements qu'ils utilisent le permis de louer, mais par extension cela se pourrait. Mais la question de la capacité de traitement des demandes se pose. Il faut quand même bien voir qu'environ la moitié des passoires qui existe sont en location. Donc, on a environ trois millions et demi de passoires en location. Imaginez que les locataires de tous ces logements demandent une action de la part d'un tiers, il faudrait pouvoir traiter trois millions et demi de demandes aujourd'hui. Donc, en effet, la question de la capacité de traitement ou de suivre en gros les promesses qui sont affichées par les lois se posent sérieusement. Il faut vraiment y répondre de manière concrète parce que les associations, les ADIL ou même des ins-

titutions officielles, comme la CAF par exemple, ont-ils les moyens de suivre. Est-ce qu'on va leur donner les moyens de pouvoir former leurs agents, d'offrir des agents supplémentaires, c'est une vraie question. L'idée est d'essayer d'appareiller le renforcement des critères de décence et cette interdiction de location des passoires par un certain nombre d'acteurs, de médiateurs qui vont arriver en amont des situations de manière à ne pas laisser développer les situations. Ce n'est pas forcément très clair à ce stade mais c'est la direction qu'on prend actuellement.

Question : « Est-ce que les CAF et MSA ont aujourd'hui les pouvoirs supplémentaires attribués à ces institutions ? »

Danyel DUBREUIL : Je ne suis pas spécialiste et mes collègues seraient plus précises que moi. Mais l'idée est que ce soit plutôt ces acteurs-là qui soient en interaction avec les bailleurs. Puisque du coup, on ne parle pas du locataire, on parle du logement. Dans un cas de figure où un locataire fait usage de son droit, ceci est très mal perçu par le propriétaire qui lui donne congé. N'empêche que le logement, il reste là, lui. Et si ce logement est amené à être reloué, à faire bénéficier son propriétaire d'aide personnelle au logement de son locataire, pour le coup les institutions, les organisations qui versent les aides, elles sont en droit d'exiger que ce logement soit remis en état avant une relocation. Vous pourrez retrouver des textes de lois où cela est mentionné. Après, est-ce que dans les textes, les règlements intérieurs, ce qui régit en fait le comportement des agents le pratiquent déjà, je ne sais pas. Encore une fois ce qui est écrit dans une loi, si cela ne descend pas au niveau de la pratique quotidienne, cela reste symbolique et donc, à ce moment-là, on est dans la constitution d'un mouvement sociétal, d'évolution morale, mais qui ne donnent pas d'assise juridique. Si par contre on a en effet des agents qui sont en capacité d'intervenir et qui savent pourquoi et qui savent précisément que ce logement-là pose problème, parce qu'il a déjà posé des problèmes, et qu'on a tout intérêt pour les prochains locataires à régler ce problème. Ce n'est pas une question de locataire, mais une question de logement. À ce moment-là, on avancera plus

rapidement vers la solution du problème. Et le problème ne pourrait pas être évacué d'un simple changement de locataire.

Aude ABOUKAHTER : C'est vrai que nous quand on intervient pour les locataires, on a tendance à ne pas signaler à la CAF les problèmes d'indécence du logement parce que du coup cela supprime des allocations logement et cela aggrave encore plus leur situation financière. Par rapport à ce qui vient d'être dit, je me dis que cela pourrait être intéressant de faire le signalement à la fin, une fois que le locataire a pu partir pour justement que ce soit pris en compte à la CAF. Si on supprime leur allocation logement, les ménages ne sont plus en capacité de payer. En tout cas, de mon côté, je ne signale jamais à la CAF qu'il y a une difficulté.

Danyel DUBREUIL : Il y a certaines mairies, quand on fait la recherche permis de louer, avant-gardistes sur ces questions-là et qui prennent à bras le corps leurs obligations, les possibilités qu'elles ont de mettre en place les conditions du logement, la vérification de l'état des logements qui sont en location. Alors évidemment dans les zones tendues, la question va être plus difficile. En passant par des institutions, comme la CAF par exemple, cela semble difficile à contourner, on va dire. Et puis cela ne dépend pas d'un pouvoir politique.

Question : « Les allocations de logement de la CAF vont directement au propriétaire. Donc le locataire n'est pas lésé dans le 93. »

Aude ABOUKHATER : Oui, cela dépend. Très souvent les allocations logement vont directement au propriétaire, surtout quand il a une dette locative. Certes, sauf que, à partir du moment où ils ne perçoivent plus les allocations, le loyer est réglé en parti. Le locataire ne paie que la partie résiduelle et donc la partie prise en charge par l'allocation logement est déduite. Mais, à partir du moment où il n'y a plus l'allocation logement, le locataire est tenu de tout régler. Vous pouvez vous trouver face à une difficulté où le propriétaire va vous dire : « Oui, mais mon loyer n'est plus intégralement payé parce que je ne touche plus l'allocation logement », cela peut poser difficulté. Donc, à nous d'expliquer que l'allocation loge-

ment est suspendue parce qu'il y a un non-respect des normes de décence. Cela impose de justifier un non-paiement alors qu'on n'a pas eu d'autorisation du juge. En fait, la difficulté – les professionnels le savent et le disent aux ménages –, c'est que les locataires n'ont pas le droit d'arrêter ou de suspendre, même partiellement, le paiement de leur loyer, même si leur logement est non décent ou insalubre tant qu'il n'y a pas eu un arrêté qui interdit le paiement du loyer ou d'une décision de justice qui les autorise à suspendre le paiement de leur loyer. Ils sont tenus de payer. Et quand bien même le logement serait non décent, le non-paiement du loyer est constitutif d'une faute de la part du locataire qui pourrait entraîner la résiliation du bail. Parce que s'ils ne payent pas du tout le loyer mais que finalement les quelques difficultés dans le logement ne le rendent pas inhabitable, donc ne justifie pas un arrêt total du paiement des loyers, le locataire se met en faute. Vous vous retrouvez confronté à cette difficulté qui est : si le propriétaire ne perçoit plus l'allocation logement, le loyer n'est pas réglé en intégralité sans qu'il y ait eu au préalable une autorisation du juge.

Question : « En cas de demande d'expertise, le juge l'accepte-t-il facilement ? Est-ce à la charge du locataire, j'imagine qui l'indemnise financièrement ? »

Aude ABOUKHATER : L'expertise est facilement accordée. On ne peut pas arriver en demandant une expertise sans avoir un début de commencement de preuve de l'état du logement. Mais là, pour le coup, les simples photos du locataire sur la qualité du logement peuvent justifier une expertise judiciaire. Cela ne suffirait pas à condamner un propriétaire mais pourrait suffire à demander une expertise pour qu'on puisse déterminer les difficultés. Donc cela peut être accordé facilement par le juge. Pourquoi on ne le demande pas ? C'est parce que justement quand on sollicite une expertise judiciaire, le coût de l'expertise, il y a une provision qui est fixée par le juge au préalable, à valoir sur les frais d'expertise. Elle est toujours à la charge de celui qui demande l'expertise systématiquement. Pourquoi ? Parce qu'en fait si cette provision n'est pas réglée, l'expertise est caduque et n'a pas lieu. Et donc on la met

toujours à la charge du demandeur. C'est ce qui pose le plus de difficultés parce qu'effectivement quand on n'a pas les moyens, on ne peut pas avancer 1 000 euros de provision pour une expertise, qui risque d'en coûter 3 ou 5 000 en fonction de l'importance de l'expertise et des désordres qui sont dans le logement. D'où l'intérêt, quand on a l'aide juridictionnelle, c'est que ce soit pris en charge. Mais quand on n'a pas l'aide juridictionnelle, c'est vrai que beaucoup de gens renoncent à solliciter cette expertise, même quand ils ont une protection juridique qui peut permettre une prise en charge partielle des frais. Si elle accorde 800 euros, je crois que c'est un maximum. Donc, c'est une vraie problématique. Alors après, ce qu'on peut demander c'est ce qu'on appelle une provision *ad litem*, c'est-à-dire qu'on peut demander au juge de condamner la partie adverse à faire une avance sur les frais de procédure. Ce n'est pas une avance sur le préjudice, c'est vraiment une avance sur les frais de procédure. On peut le faire mais ce n'est, pour le coup, pas facilement accordé. On peut s'en sortir quand, dans la boucle de l'expertise, il y a un syndicat des copropriétaires qui est impliqué en plus du propriétaire privé. C'est la copropriété qui peut avancer les frais d'expertise. Je l'ai vu une fois car cela n'a pas été contesté, parce qu'en général c'est toujours à la charge du locataire, en tout cas au tout début. En cours d'expertise, si les responsabilités commencent à être mises en avant, qu'on voit qu'il y a vraiment aucune responsabilité du locataire, les provisions complémentaires pourraient être mises à charge mais les juges ne le font pas, de mettre à la charge d'une autre partie. Mais on pourrait solliciter pendant le cours de l'expertise une provision *ad litem*, mais cela veut dire une procédure annexe devant le juge pour demander à ce que la partie adverse soit condamnée à avancer des frais de procédure. Autant vous dire que c'est quand même assez rare. Pour l'instant, à chaque fois que j'ai eu des locataires qui avaient besoin d'une expertise, soit ils étaient à l'aide juridictionnelle soit on se débrouillait sans l'expertise parce que cela leur aurait coûté trop cher en frais à avancer. Et donc pour l'instant, pour des locataires qui étaient en situation assez précaire vraiment juste au-dessus de l'AJ, on a fait sans expertise.

Marion RÉMY : Pour compléter, c'est vrai qu'il y a quand même très peu d'expertise dans nos dossiers. C'est en théorie bien utile quand le logement est bien défaillant car on va parler de valeur probante. Le rapport de l'expert judiciaire prévaut sur tout le reste. Je pense à une situation où on est assez effaré parce qu'il s'agit d'un logement avec un arrêté impropre à l'habitation. Un expert a été mobilisé et nous nous attendions à avoir des éléments supplémentaires pour solliciter l'indemnisation du ménage. Mais l'expert a indiqué que le ménage était responsable de l'ensemble des troubles de jouissance alors que notre architecte était assez formel et pour le coup l'inspecteur de salubrité également en disant qu'il y avait des désordres structurels dans le logement. Donc là, on s'est retrouvé confronté à cette expertise judiciaire négative pour le dossier donc on a essayé de faire une contre-expertise. C'est un peu nouveau donc on va voir comment cela va être pris. Mais on a été assez déçus en fait, parce que c'était à charge et malheureusement ce n'est pas arrangeant pour notre recours juridique. À suivre donc.

Aude ABOUKHATER : c'est vrai que tu risques d'avoir une coresponsabilité avec un rapport d'expertise comme celui-là, d'arriver à un partage de responsabilités entre le propriétaire et les locataires, et cela entraîne une réelle diminution de la réparation de son préjudice.

Marion RÉMY : on se dit qu'on a quand même le STH avec nous avec l'arrêté.

Danyel DUBREUIL : Ce qu'on a cherché à faire, c'est vraiment d'opérationnaliser cette question d'interdiction de location des passoires et en amont essayer de regarder dans le détail ce qui permet, au maximum, d'alléger en fait tous les travaux, toutes les démarches juridiques qui sont à faire une fois que le logement est occupé, une fois que c'est constaté. On voit bien à quel point c'est parfois compliqué et aléatoire, c'est cela ce que je retiens aussi. Ce qui fait qu'il vaut mieux essayer de s'assurer d'un maximum d'éléments en amont et que ce soit d'une certaine manière la puissance publique élargie qui le fasse puisque le signal qui est envoyé est nettement plus clair.

Quand le DPE est transmis automatiquement à la CAF, qu'est-ce qu'ils vont en faire, c'est la question qu'on peut se poser. C'est toutes ces questions-là sur lesquelles il faut pouvoir avancer le plus vite possible, de manière à ce que les signaux qu'on envoie soient très concrets, en disant voilà comment cela va se passer. Il existe des conseils, des guichets totalement gratuits. Il existe des moyens d'améliorer à moindre coût et aujourd'hui il y a quand même, même si c'est compliqué de s'en saisir, des leviers d'actions possibles pour qu'ils améliorent leur logement. Et là aujourd'hui avec les ouvertures notamment de MaPrimRénov' aux propriétaires-bailleurs, ces derniers ont l'accès à la totalité globale des aides et même plus encore, puisque, eux, peuvent déduire de leurs impôts sur les revenus locatifs des travaux qu'ils ont effectués et notamment à 100 % pour ce qui est des travaux de rénovation énergétique. Ils ont la possibilité d'avoir accès à un montant d'aides qui est même supérieur à celui des propriétaires occupants et qui doit pouvoir servir si ce n'est pour le bien de leur locataire, au moins à l'entretien cohérent leur patrimoine

Question : « Le bailleur peut-il ne pas renouveler le bail suite aux démarches du locataire ? »

Aude ABOUKHATER : Le bailleur peut donner congé uniquement s'il a un motif légitime et sérieux, par exemple la réalisation de travaux qui impose le départ des locataires. S'il a l'intention de vendre ou s'il envisage de reprendre le bien pour reloger ou loger ses ascendants et descendants, c'est les seuls cas où il peut s'opposer au renouvellement du bail. Sinon le bail est systématiquement renouvelé et c'est le locataire qui peut donner congé en respectant le préavis. Donc, effectivement on se rend compte, et c'est ce que j'expliquais tout à l'heure, qu'il est possible qu'en réaction à une action du locataire et à une demande de travaux, il y ait derrière un congé qui soit délivré par le bailleur, mais qui peut être fait qu'au-delà de l'anniversaire du bail et dans un des trois cas que je viens de citer uniquement. Et c'est souvent ce qu'on voit, c'est-à-dire qu'à partir du moment où y a un signalement STH, très souvent à l'anniversaire du bail suivant, on a un congé qui est donné pour vente ou reprise pour

un membre de la famille. Donc, ce n'est pas anodin et c'est pour cela que les locataires sont assez frileux, parce qu'un congé pour vente, c'est difficile à contester derrière, parce que le bailleur nous dit « je vends », et sauf à montrer qu'il n'a vraiment aucune intention de vendre, ce qui n'est pas évident, le seul fait qui y ait eu un rapport du STH avant n'est parfois pas suffisant. Nous, on essaie vraiment de démontrer le caractère frauduleux du congé, c'est à nous d'apporter la preuve du coup de la fraude. Ce n'est pas toujours facile et c'est pour cela que les locataires sont assez réticents. Je crois qu'à chaque fois qu'on a eu un rapport du STH, on a réussi qu'il n'y ait pas validation du congé pour vente. Un simple courrier de locataire, une simple mise en demeure pourrait ne pas être suffisante. Et donc cela impose vraiment de la part du locataire d'être proactif pour faire valoir ses droits sur la décence. C'est ce qui est un petit peu compliqué aujourd'hui même si je trouve que les associations sont de plus en plus présentes, et heureusement qu'elles sont là parce que sinon je pense que ce serait un coup d'épée dans l'eau toutes ces protections concernant le logement.

Marion RÉMY : Et peut-être pour compléter ce que tu nous dis, c'est qu'avant d'engager un recours, il faut bien rappeler aux ménages de signaler au bailleur au préalable les désordres. Quand on arrive devant le juge en disant : « le STH a dit qu'il y avait telle et telle infraction », les bailleurs en face peuvent dire « c'est bien beau votre rapport du STH, mais nous n'avons jamais été avertis par le locataire » ou si ce sont des preuves orales évidemment on ne peut pas les présenter. Donc, il peut très bien dire « moi je découvre aujourd'hui ces désordres-là » et parfois les juges vont évacuer l'argument en disant que le cadre pour mobiliser le bailleur n'a pas été respecté. On est vigilant là-dessus, on rappelle de signaler à son bailleur qu'il y a un problème, que le ménage peut le faire à l'oral mais surtout qu'il faut le poser par écrit après, en recommandé, pour avoir des justificatifs. Sans ces éléments, les avocats ont des difficultés à les faire valoir devant le juge. Je pense que c'est ce que tu rappelles depuis le début, Aude, c'est la notion de preuve qui est vraiment importante.

Aude ABOUKHATER : Oui, c'est cela. C'est tout le problème qu'on a et que certains ménages ont du mal à entendre. C'est qu'en droit, en justice, ce qu'on ne prouve pas n'existe pas. Et donc on a beau nous dire « oui j'ai signalé, j'ai appelé tous les jours » tout cela juridiquement ne tient pas. C'est comme s'il ne l'avait jamais fait. Donc, vraiment inciter les ménages et les familles que vous rencontrez à faire des courriers recommandés, des SMS, des mails. Les SMS et mails sont recevables en justice. On ne peut pas enregistrer son propriétaire, cela ne fonctionne pas, c'est une preuve qui est déloyale et qui n'est pas recevable en matière civile. Par contre un SMS, un message vocal qui est enregistré si le bailleur laisse un message, c'est recevable. Le bailleur sait qu'il est enregistré quand il laisse un message vocal. Un SMS, un email, tout cela ce sont des éléments qui sont retenus par la justice. Encore une fois avant la justice, il y a la commission de conciliation, il y a les conciliateurs de justice pour lesquels l'avocat n'intervient pas, mais qui peut être un préalable qui soit un peu moins agressif pour la relation locataire-bailleur et qui peut porter ses fruits. On parlait des marchands de sommeil. Il y a évidemment des marchands de sommeil dans les logements non décentes et insalubres, il y a aussi des propriétaires qui n'ont juste pas fait attention et qui laissent les choses et qui parfois parce qu'on les met face à leurs responsabilités acceptent de faire les travaux. On obtient de bonnes choses en conciliation quand les gens viennent. S'ils ne viennent pas, tant pis, on va en justice. Et puis devant le juge, on a quand même des décisions systématiquement et quand on n'a pas prévenu trop tard

au préalable, il y a des condamnations à travaux, sans astreinte. Si on n'a pas prévenu avant d'engager la justice, le juge ne nous mettra pas une astreinte. Mais rien n'empêche une fois qu'on obtient la condamnation à réaliser les travaux, si le propriétaire qui devant le juge a dit « Ben bien sûr oui si j'avais su j'aurais fait » et puis qui ne fait pas derrière, là on a encore la possibilité de saisir un autre juge pour obtenir une astreinte, et de vraiment faire en sorte que ces décisions et ces travaux soient exécutés. Cela prend un peu plus de temps, mais cela abouti. Très important la preuve, vraiment ! Il faut tout mettre par écrit et puis saisir la justice. Tant qu'on ne la saisit pas, il y a peu de chance que les choses évoluent.

Les « passoires » énergétiques en Île-de-France et les Franciliens en vulnérabilité énergétique

Le parc des logements franciliens présente les plus mauvaises performances énergétiques de France. En 2015, **près de 63 % des résidences principales franciliennes sont considérées comme énergivores** (étiquette E, 29 %) voire très énergivores (étiquette F ou G, 34,5 %) ⁽¹⁾. Il y aurait donc **1,8 million de passoires énergétiques** en Île-de-France.

Les logements sociaux présentent une meilleure performance que l'ensemble du parc de résidences principales franciliennes : 20 % des logements sociaux sont considérés comme énergivores (étiquette E, 16 %) voire très énergivores (étiquette F ou G, 4 %) ⁽²⁾.

Seuls 2 % des logements franciliens sont dans la catégorie des logements les plus performants (étiquette A ou B) donc conformes aux objectifs 2050 de la Loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV).

La vulnérabilité énergétique frappe 358 000 ménages en Île-de-France ⁽³⁾, soit 7,5 % des ménages franciliens (deux fois moins qu'au niveau national) pour qui la facture de chauffage représente plus de 8 % du revenu. Cette part est très variable en fonction des territoires, la part des ménages vulnérables varie de 5,3 % dans les Hauts-de-Seine à près du double en Seine-et-Marne (9,9 %) et en Seine-Saint-Denis (9,3 %). **Près des deux tiers des ménages vulnérables sont sous le seuil de pauvreté** ⁽¹⁾. Mais au-delà de la seule approche par le taux d'effort financier, si on prend en compte les situations de privation de ménages qui ne chauffent pas assez pour éviter les grosses factures, selon l'ENL 2013, ce sont 727 200 ménages franciliens qui ont ainsi déclaré avoir « souffert » du froid pendant au moins 24 heures au cours de l'hiver précédent.

⁽¹⁾ « Se chauffer en Île-de-France : la petite taille des logements atténue le coût d'une performance énergétique médiocre » Insee Analyses Île-de-France, décembre 2018.

⁽²⁾ Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018.

⁽³⁾ L'indicateur retenu pour déterminer le seuil de vulnérabilité énergétique est le taux d'effort énergétique (TEE). Il correspond au rapport entre les dépenses d'un ménage pour se chauffer et celui de ses revenus disponibles. Le seuil de vulnérabilité est fixé à 8,18 %, soit le double du taux d'effort énergétique médian national.





Être humain !