



Ce que vous devez savoir sur la location des logements mal isolés

Vous êtes propriétaire, ou locataire ?

**Voici des réponses à vos questions
sur la location des logements mal isolés.**

Par exemple :

- Qu'est-ce qu'un DPE ?
- Qu'est-ce qu'un logement décent ?
- Quelles sont les nouvelles règles pour louer ou habiter un logement s'il est mal isolé ?
- Quels conseils pour améliorer le logement ?



Voici la liste des questions :

Questions générales.....3

Qu'est-ce qu'un logement décent ?.....5

Quels logements ne peuvent pas avoir d'augmentation de loyers ? .7

Questions pour les propriétaires.....9

Vous souhaitez mettre votre logement en location9

Votre logement est déjà en location 13

Questions pour les locataires.....17

Vous cherchez un logement à louer ou vous allez signer votre
contrat de location 17

Vous êtes déjà locataire.....22



Questions générales

Il faut avoir un document obligatoire pour louer un logement.

Ce document s'appelle :

le diagnostic de performance énergétique.

On dit aussi le DPE.

Le DPE sert à savoir :

- si un logement consomme beaucoup
pas beaucoup d'énergie,
par exemple d'électricité
- si un logement pollue beaucoup ou pas beaucoup
- si un logement est bien ou mal isolé
- quels travaux sont utiles pour améliorer le logement.

le DPE donne une note au logement.

On l'appelle aussi étiquette énergie.

La note va de A à G.

Par exemple :

- A : le logement est très bien isolé
- F ou G : le logement est très mal isolé

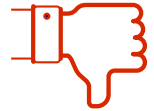


Les logements F et G sont appelés passoires énergétiques.
Aujourd'hui on dit aussi que ces logements
sont indécents.

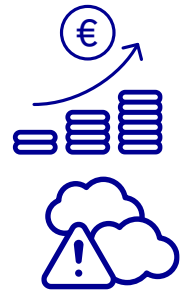


Par exemple :

- les murs ou les fenêtres laissent passer le froid
- le chauffage fonctionne mal,



Ces logements coûtent très cher en énergie
et polluent beaucoup.



La France et l'Europe veulent améliorer cela.



Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Quand vous louez un logement, il doit être décent.



Il y a des règles mises en place
depuis le **premier janvier 2023**.

Pour être décent le logement doit respecter
plusieurs règles, comme



- **être propre**
- **être bien isolé**

La règle est différente selon l'année de signature
ou de renouvellement du bail.



Le bail c'est le contrat signé
entre le propriétaire et le locataire
pour la location du logement.



Un bail dure généralement 3 ans pour les logements vides,
et 1 an pour les logements qui sont meublés.



Les règles selon les années de signature ou de renouvellement de bail :



De 2023 à 2024, un logement est :

- décent s'il consomme moins de 450kWh d'énergie par mètre carré et par an
- Indécent s'il consomme plus de 450 kWh d'énergie par mètre carré et par an

De 2025 à 2027, un logement est :

- décent s'il a une étiquette : A, B, C, D, E ou F
- Indécent s'il a une étiquette : G

A partir de 2028, un logement est :

- décent s'il a une étiquette : A, B, C, D ou E
- Indécent s'il a une étiquette : F ou G

A partir de 2028, un logement est :

- décent s'il a une étiquette : A, B, C, D
- Indécent s'il a une étiquette : E, F ou G

Par exemple :

- Vous signez un contrat de location en 2025.
Le logement a une étiquette E :
il est considéré comme décent.



- Vous signez ou renouvelez votre contrat en 2034

Le logement a une étiquette E :

il sera considéré comme indécent.



Quels logements ne peuvent pas avoir d'augmentation de loyers ?



Il y a eu une loi le 22 août 2021 pour s'adapter au réchauffement de la planète.

C'est la loi Climat et Résilience.

La loi dit que les loyers des logements avec les étiquettes F ou G ne peuvent plus être augmentés car ce sont des passoires énergétiques.

On dit que les loyers sont gelés.

Cela veut dire que le loyer ne peut pas bouger.



Cela veut dire que si votre logement est une passoire énergétique, il est interdit :

- d'augmenter votre loyer si un nouveau locataire arrive
- d'augmenter votre loyer si le contrat de location est renouvelé
- de revoir tous les ans le prix du loyer



- de demander une hausse du loyer chaque année dans une zone avec encadrement des loyers.
Une zone avec encadrement des loyers, c'est quand une ville impose un montant de loyer maximum.
C'est dans les grandes villes où les loyers sont chers.
Par exemple à Paris ou Lyon.

Vous devez toujours indiquer dans le contrat le montant de l'ancien loyer.

Il faut suivre ces règles :

- dans le parc privé,
c'est-à-dire des logements loués
par des particuliers ou des entreprises privées
- pour les logements classés F ou G
- pour les locations vides, ou meublées ou en bail mobilité.
Un bail mobilité, c'est un contrat de location de courte durée pour des personnes par exemple en stage, ou en formation.

Les logements meublés touristiques ou de vacances ne sont pas concernés.

Par exemple :

Vous voulez louer un logement classé F.

Le loyer de l'ancien locataire était de 1 000 euros.

Vous ne pouvez pas augmenter le loyer si le logement est une passoire énergétique.



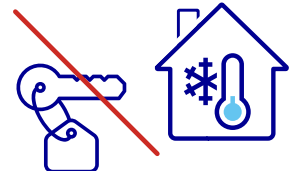
Questions pour les propriétaires

Vous souhaitez mettre votre logement en location



Est-ce que je peux louer un logement
qui n'est pas encore décent ?

Non, vous ne pouvez pas louer un logement indécent.



La loi dit que seul un logement décent peut être loué.

Cela veut dire que le logement doit :

- être bien isolé
- ne pas consommer trop d'énergie
- avoir un DPE valide.



Un DPE est valide s'il est

- complet
- avec une note entre A et G,
- fait avec la méthode actuelle
- daté de moins de 10 ans.

Attention !

Si vous louez quand même un logement indécent,
vous prenez des risques.



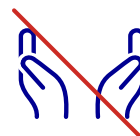
Un juge peut vous obliger à

- faire des travaux
- réduire le loyer
- stopper le paiement du loyer
- diminuer ou stopper la durée du bail jusqu'à la fin des travaux.



Si je dis au locataire que le logement est mal isolé,
est-ce que je suis protégé ?

**Non, vous n'êtes pas protégé si le logement est indécent.
Même si vous prévenez le locataire,
vous devez respecter la loi.**



Le propriétaire doit toujours louer un logement décent.
Prévenir le locataire ne suffit pas.

Même si le locataire accepte et signe le contrat,
le juge peut intervenir.



Que puis-je faire pour rendre mon logement décent ?

**Vous devez faire
des travaux de rénovation énergétique
pour louer votre logement.**



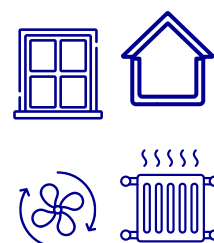
Les travaux de rénovation énergétique permettent d'améliorer l'isolation et de réduire la consommation d'énergie. Vous devez faire un nouveau DPE après les travaux pour vérifier que le logement est devenu décent.



Quels travaux peuvent être faits ?

Voici des exemples de travaux possibles :

- changer les fenêtres
- isoler les murs ou le toit
- améliorer la ventilation
- installer un nouveau chauffage plus efficace



Si vous êtes dans une copropriété, il peut y avoir des travaux qui concernent les parties privées comme des fenêtres, les murs intérieurs, le chauffage s'il est individuel, ...



Mais d'autres travaux peuvent concerner les parties communes.
Les parties communes sont par exemple les murs extérieurs,
le chauffage si c'est le même pour tout le monde, le toit, ...

Pour les travaux dans les parties communes,
il faut l'**accord** des copropriétaires.

Qui peut vous aider pour les travaux de rénovation ?

**Vous pouvez contacter un professionnel
pour faire un audit énergétique.**

Un audit énergétique c'est comme un bilan complet
de votre logement sur ses problèmes énergétiques.
Le professionnel vous dira quels travaux sont les plus utiles.



Il existe aussi des aides techniques et financières comme :

- MaPrimeRénov'
- Loc'Avantages



Avant de commencer les travaux,
contactez un conseiller France Rénov'.
France Rénov' est l'organisme public principal
qui donne des aides.



**Le conseiller France Rénov' donne des conseils
gratuits et personnalisés.**



Appelez le 0 808 800 700

ou allez sur le site : <https://france-renov.gouv.fr>



Votre logement est déjà en location

Est-ce que je dois donner à nouveau un DPE
si mon bail est renouvelé automatiquement ?



**La loi ne vous oblige pas à donner un nouveau DPE,
si le contrat est renouvelé automatiquement.**

On appelle cela une reconduction tacite.



Le logement doit toujours être décent.

Le locataire peut vous demander un DPE valide.

Que se passe-t-il si mon logement est indécent ?

**Même si vous avez déjà un locataire,
votre logement doit toujours respecter
les règles de décence.**



Le locataire peut demander au juge d'intervenir
si le logement est indécent.

Le locataire doit continuer à payer le loyer



Si le juge voit que le logement est indécent,
il peut vous obliger à :



- à faire les travaux,
- faire baisser le loyer
- stopper le paiement du loyer
- stopper le bail ou réduire sa durée

Est-ce que les organismes qui donnent des APL
peuvent me demander un DPE ?



APL veut dire Aides Personnelles au Logement.

L'organisme d'aide c'est par exemple la CAF ou la MSA

Quand un locataire bénéficie d'une APL,
l'organisme qui aide le locataire verse directement l'argent :

- soit au propriétaire
- soit au locataire

Quand le locataire fait sa demande d'aide à la CAF par exemple,
la CAF demande automatiquement au propriétaire la preuve
que le logement est bien décent.



**Cela veut dire que la CAF vous demandera le DPE valide
si votre locataire demande l'APL.**

Il existe une règle spéciale si le logement est en mauvais état.



Par exemple : si le logement est sale, dangereux ou abîmé.

C'est la procédure de conservation des aides :

1. La CAF ne verse pas l'aide mais la met de côté
2. Le locataire paye seulement la partie du loyer sans les aides de la CAF
3. Vous avez 18 mois maximum pour faire des travaux et améliorer le logement
4. La CAF vous reverse la somme des aides qu'elle a mis de côté quand les travaux sont faits.

Vous perdez cette somme si vous ne faites pas de travaux.

Par exemple :

- Le loyer de votre logement est de 800 euros.
- La CAF verse directement une aide de 300 euros à votre locataire.
- Le DPE dit que votre logement est indécent.
- Votre locataire vous règle seulement 500 euros.
- Vous faites les travaux dans les 6 mois pour améliorer.
- Le logement est devenu décent.
- La CAF verse les 300 euros par mois manquants, c'est-à-dire 2 700 euros.

Attention vous avez 18 mois maximum pour faire les travaux
vous perdez cette somme si vous dépassez les 18 mois.



Le DPE est demandé à l'ouverture du dossier de demande d'APL du locataire.

**Le locataire peut prévenir la CAF
si le logement est en mauvais état.**

Une autre personne peut aussi le faire.

On peut le faire à tout moment.

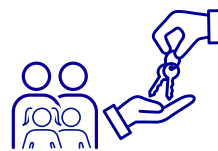
Pour vous aider dans vos démarches, vous pouvez contacter :

- la CAF,
- la MSA
- ou un travailleur social

Vous pouvez avoir plus d'informations sur les sites de [l'ANIL](#)
et de la [CNAF](#).



Questions pour les locataires



**Vous cherchez un logement à louer
ou vous allez signer votre contrat de location**



Comment savoir si le logement est bien isolé ?

**Le DPE est un document officiel qui montre si un
logement est bien ou mal isolé
et s'il consomme beaucoup ou peu d'énergie.
Ce document est obligatoire.**



Quand vous visitez un logement
ou quand vous signez un contrat de location,
le propriétaire doit vous présenter un DPE valide du logement.

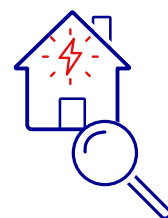
Le DPE doit être ajouté au contrat de location.

Un contrat de location s'appelle un bail.



Pour savoir si le logement est bien isolé,
vous pouvez aussi demander à voir les **factures d'énergie**,
cela permet de savoir :

- si le chauffage coûte très cher
- ou si l'isolation est mauvaise

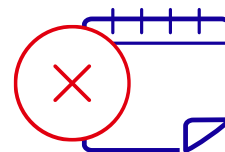


Vous pouvez aussi trouver toutes ces informations le numéro
de DPE sur le [site de l'observatoire de l'ADEME](#)



Est-ce que je peux louer un logement classé E, F ou G ?

Cela dépend de la date à laquelle vous signez votre contrat.



Un logement est indécent, donc interdit à la location :

- Depuis le premier janvier 2025 s'il a une étiquette G
- à partir de 2028 s'il a une étiquette F ou G
- à partir de 2034 s'il a une étiquette E, F ou G

Le DPE doit être ajouté au contrat de location.

Le contrat de location s'appelle un bail.

Est-ce que le propriétaire peut me cacher
que le logement est indécent ?

Non, le propriétaire doit vous dire si le logement est bien isolé ou mal isolé.

Le propriétaire doit vous donner le DPE valide.

Le DPE doit toujours être ajouté au contrat de location.



Le propriétaire ne peut pas vous faire signer un contrat si le logement est interdit à la location.



Si le logement est indécent et que vous signez quand même :

- vous pouvez demander des réparations
- vous pouvez refuser le contrat
- ou demander à un juge d'imposer des travaux

Est-ce que le propriétaire peut augmenter le loyer
si le logement est noté F ou G ?

**Non, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer
si le logement est une passoire énergétique.**



Il y a eu une loi le 22 août 2021 pour s'adapter
au réchauffement de la planète.
C'est la loi Climat et Résilience.

**La loi dit que les loyers des logements
avec les étiquettes F ou G
ne peuvent plus être augmentés
car ce sont des passoires énergétiques,**
On dit que les loyers sont gelés.
Cela veut dire que le loyer ne peut pas bouger.

Le propriétaire doit toujours indiquer dans le contrat
le montant de l'ancien loyer.



Cela veut dire que si votre logement

est une passoire énergétique,

il est interdit pour le propriétaire :

- d'augmenter le loyer
si un nouveau locataire arrive
- d'augmenter le loyer
si le contrat de location est renouvelé
- de revoir tous les ans le prix du loyer
- de demander une hausse du loyer chaque année
dans une zone avec encadrement des loyers.

Une zone avec encadrement des loyers,

c'est quand une ville impose montant de loyer maximum.

C'est dans les grandes villes où les loyers sont chers.

Par exemple à Paris ou Lyon.



Ces règles s'appliquent :

- dans le parc privé, ce sont des logements loués
par des particuliers ou des entreprises privées
- pour les logements classés F ou G
- pour les locations vides, ou meublées ou en bail mobilité.
Un bail mobilité, c'est un contrat de location de courte durée
pour des personnes par exemple en stage, ou en formation.



Les logements meublés touristiques ou de vacances
ne sont pas concernés.



Par exemple :

Vous voulez louer un logement classé F.

Le loyer de l'ancien locataire était de 1 000 euros.

Le loyer ne peut pas être augmenté pour vous
tant que le logement reste une passoire énergétique.



Vous êtes déjà locataire

Est-ce que je peux demander un nouveau DPE valide :

Si mon contrat de location est renouvelé automatiquement ?

Quand votre contrat est renouvelé automatiquement cela veut dire qu'il continue sans être signé à nouveau.

Cela s'appelle cela une reconduction tacite.

Le propriétaire n'est pas obligé de vous donner un nouveau DPE à ce moment-là.

Mais en tant que locataire,
vous avez le droit de demander un DPE valide au propriétaire.

Un DPE valide, c'est :

- un DPE complet
- avec une note entre A et G
- fait avec la méthode actuelle
- daté de moins de 10 ans



Si le DPE est vierge ou ancien ?

Vous pouvez demander un nouveau DPE si le DPE qui est avec le contrat de location est vierge ou ancien.

Un DPE est vierge, s'il est :

- vide
- incomplet
- ou pas clair

Un DPE est ancien s'il a été fait avant le premier juillet 2021.

Si je pense que mon logement est peut-être indécents ?

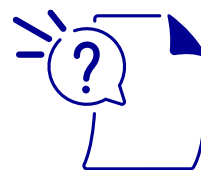
Il faut un DPE valide pour vérifier si votre logement est indécents.

Si vous avez **des doutes** sur le DPE, vous pouvez en parler à votre propriétaire.

Votre propriétaire est obligé de faire un DPE valide si

- le DPE actuel est ancien
- le DPE actuel est non valide
- votre contrat se renouvelle

Le propriétaire peut refuser **de** refaire le DPE si le DPE actuel est encore valide.



Si le DPE est encore valide mais si vous pensez que votre logement est mal isolé, vous pouvez :

- demander au propriétaire de faire des travaux ou de faire un nouveau DPE, mais il n'est pas obligé
- faire un DPE par vous-même et demander à le comparer avec celui du propriétaire.

Si les résultats ne sont pas identiques, le diagnostiqueur est responsable.

Vous pouvez demander de l'aide si le problème n'est pas réglé à une commission de conciliation

C'est un groupe de personnes qui aide les locataires et les propriétaires à se mettre d'accord.

Si ça ne suffit pas, vous pouvez aussi demander de l'aide à un juge

Dans tous les cas, pour mieux comprendre votre DPE, vous pouvez consulter les réponses aux questions les plus fréquentes sur [le site web de l'observatoire de l'Ademe](#)

Et si le DPE m'indique une consommation supérieure à 450 kWh par m² et par an dans mon contrat de location ?



Un logement qui consomme plus de 450 kWh par m² et par an consomme énormément d'énergie.

C'est plus du double qu'un logement bien isolé.



La réglementation sur les logements mal isolés dépend de la date du contrat ou du renouvellement de contrat de votre logement.

Si la date du contrat ou du renouvellement de contrat est avant le premier janvier 2023 :

la règle pour les logements indécents **ne s'applique pas encore**.

Cela veut dire que vous ne pouvez pas agir.

Si la date du contrat ou du renouvellement de contrat est après le premier janvier 2023 :



La règle pour les logements indécents s'applique.

Vous pouvez demander la mise en conformité du logement.

C'est-dire demander au propriétaire de faire des travaux pour améliorer votre logement.

Si le propriétaire refuse, vous pouvez :

- contacter la commission départementale de conciliation
- demandez à un juge d'intervenir

Le juge peut décider :

- de faire réaliser les travaux
- de réduire le loyer
- de stopper le paiement du loyer
- ou diminuer ou stopper la durée du bail jusqu'à la fin des travaux.



Si le juge demande au propriétaire de faire des travaux et que le logement fait partie d'un immeuble en copropriété ?



Le juge ne peut pas obliger le propriétaire à faire les travaux si

- le propriétaire a **fait** les démarches nécessaires auprès de la copropriété
- mais n'a pas pu faire voter les travaux pour les parties communes auprès des copropriétaires.



Par exemple :

- Le propriétaire a proposé d'isoler la façade de l'immeuble,
- Mais les autres copropriétaires ont refusé le projet.

Dans ce cas, le juge peut ne pas imposer les travaux au propriétaire s'il montre qu'il a fait ce qu'il pouvait.



J'ai des aides au logement de la CAF ou de la MSA :
que se passe-t-il si le logement est indécent ?



Le propriétaire doit vous louer un logement **décent**.
S'il n'est pas décent, cela peut poser un problème
pour avoir l'aide au logement.



La CAF ou la MSA peuvent demander
un DPE valide au propriétaire quand vous demandez une aide
comme l'aide au logement personnel ou APL.
C'est-à-dire la preuve que le logement est décent.

L'aide est versée au locataire ou directement au propriétaire
si le logement est décent.

La CAF ou la MSA
ne versent pas l'aide si le logement est indécent.
Une procédure spéciale est mise en place.
C'est la procédure de conservation des aides :



1. La CAF ne verse pas l'aide mais la met de côté
2. Vous payez seulement la partie du loyer
sans les aides de la CAF
3. Votre propriétaire a 18 mois maximum pour faire des travaux
et améliorer votre logement
4. Quand les travaux sont faits, la CAF reverse à votre
propriétaire la somme des aides qu'elle avait mis de côté.



Attention :

le propriétaire perd cet argent s'il ne fait pas les travaux.

Vous, ou une autre personne, pouvez signaler à tout moment
à l'organisme d'aide si le logement n'est pas ou plus décent.



Vous pouvez aussi demander de l'aide à la CAF ou à la MSA
pour comprendre la situation.

Vous pouvez avoir plus d'informations sur les sites de [l'ANIL](#)
et de la [CNAF](#)

Est-ce que l'État va contrôler les propriétaires ?

Non, l'État ne fait pas de contrôles automatiques.
c'est au locataire ou au propriétaire d'agir
si le logement est indécent.

Si vous n'êtes pas d'accord avec le propriétaire,
vous pouvez :

- demander de l'aide
à la commission départementale de conciliation,
- ou directement faire une demande à un juge.

Le juge peut :

- demander au propriétaire de faire des travaux
- réduire le loyer
- stopper le paiement du loyer
- diminuer ou stopper la durée du bail jusqu'à la fin des travaux





[Com'access](#) a adapté ce document accessible à tous

avec la méthode du **F**acile à **L**ire et à **C**omprendre.

On dit aussi FALC.

Pour en savoir plus sur le FALC vous pouvez aller sur le site internet : www.inclusion-europe.eu/easy-to-read ©Logo européen easy to read d'Inclusion Europe.

Les pictogrammes appartiennent au ©service d'information du gouvernement.

Nous remercions vivement le collectif CAP'acité (www.capacite.net)
pour la relecture et la validation du document.

