

Locataire d'une passoire thermique : vos droits sur le loyer, les travaux et les factures

Logement classé F ou G, froid l'hiver, factures trop lourdes. Lire le DPE, savoir si votre logement peut encore être loué, bloquer les hausses de loyer, obtenir des travaux sans risquer votre bail, être aidé pour payer l'énergie. Avec les lettres prêtes à adapter.

Un guide pratique d'Yvan · Mis à jour le 3 novembre 2026

Sommaire

Avant de commencer 3

1. Savoir si votre logement est une passoire 4
2. Peut-il encore être loué ? 6
3. Le loyer gelé des logements F et G 8
4. Obtenir des travaux, dans l'ordre 10
5. Pendant les travaux 13
6. Payer moins en attendant 15
7. Avant de signer, ou pour partir 16

Fiches et lettres 18

Mentions et sources 21

Avant de commencer

Votre logement est mal isolé, la facture grimpe. Une **passoire thermique** est un logement classé **F ou G** sur le diagnostic de performance énergétique (DPE). Ce guide vous dit ce que la loi vous permet, et dans quel ordre agir.

Règles vérifiées le **3 novembre 2026** sur des sites officiels, pour la France métropolitaine. Les « conseils de bon sens » ne sont pas des règles officielles.

Par où commencer

Votre situation	Allez à
Je ne connais pas la classe de mon logement	Partie 1
Mon logement peut-il encore être loué ?	Partie 2
Mon propriétaire augmente le loyer	Partie 3
Je veux obtenir des travaux	Partie 4
Les travaux vont commencer	Partie 5
Mes factures d'énergie sont trop lourdes	Partie 6
Je cherche un logement, ou je veux partir	Partie 7
Je veux écrire à mon propriétaire	Fiches et lettres

Les trois règles qui comptent

- **Continuez à payer votre loyer.** Seul un juge peut le baisser ou le suspendre.
- **Écrivez,** par lettre recommandée avec accusé de réception, et gardez une copie.
- **Le bail reste valable** : un logement non conforme ne vous oblige pas à partir.

PARTIE 1

Savoir si votre logement est une passoire

Le DPE, en deux mots

Le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) estime la consommation d'énergie du logement et ses émissions de gaz à effet de serre. Il classe le logement de **A** (très performant) à **G** (extrêmement peu performant).

C'est au **propriétaire** de le faire réaliser par un diagnostiqueur certifié, et de vous le remettre avec le bail.

Où le trouver

- [ ] Dans les **annexes de votre bail** : le DPE doit y être joint.
- [ ] Dans l'**annonce** : elle doit afficher la classe énergie et, pour un logement F ou G, la mention « logement à consommation énergétique excessive ».
- [ ] Sinon, **demandez-le** à votre propriétaire (lettre 1). Le ministère de la Transition écologique indique que le locataire a le droit d'exiger un DPE valide, y compris quand le bail se prolonge.

Vérifier qu'il est valable

Date du DPE	Valable ?
Fait depuis le 1er juillet 2021	Oui, pendant **10 ans**
Fait entre 2018 et le 30 juin 2021	Non, plus depuis le **1er janvier 2025**
Fait avant 2018	Non

Un DPE sans numéro d'enregistrement de l'Ademe, l'agence publique de la transition écologique, n'est pas valable. Un DPE **« vierge »** (sans étiquette) ne prouve pas que le logement est conforme.

Le service public permet de **vérifier un DPE** à partir de son numéro : service-public.gouv.fr, vérifier un DPE.

Le changement du 1er janvier 2026

Depuis cette date, le calcul du DPE pèse **moins lourd pour l'électricité.** Les DPE faits à partir de 2026 l'intègrent. Un DPE plus ancien reste valable, mais le propriétaire peut le **mettre à jour gratuitement** en ligne si l'étiquette s'améliore.

En pratique : un logement chauffé à l'électricité peut changer de classe sans travaux. Demandez si une nouvelle attestation existe.

Depuis le 1er juillet 2024, les seuils sont aussi adaptés pour les logements de **40 m² ou moins.**

Vous doutez du résultat ?

Vous pouvez demander au propriétaire de refaire le DPE. **Il peut refuser** si celui qu'il a fourni est valable. Expliquez-lui les points précis qui vous semblent faux (fenêtres, chauffage, isolation).

Le diagnostiqueur est responsable d'un DPE erroné. Le **DPE peut être invoqué contre le propriétaire** : si le DPE, ou l'annonce, contient de fausses informations, vous pouvez demander au tribunal des dommages et intérêts, ou l'annulation du bail.

FIN DE L'EXTRAIT GRATUIT

Locataire d'une passoire thermique : vos droits sur le loyer, les travaux et les factures

Le guide complet compte 21 pages. Voici ce qu'il vous reste à découvrir :

2. Peut-il encore être loué ?
3. Le loyer gelé des logements F et G
4. Obtenir des travaux, dans l'ordre
5. Pendant les travaux
6. Payer moins en attendant
7. Avant de signer, ou pour partir
+ Fiches et lettres

Un guide pratique d'Yvan · Mis à jour le 3 novembre 2026