

Rencontre nationale des acteurs engagés contre la précarité énergétique 2024

Réseau RAPPEL – 17 octobre 2024

Atelier n°5 : Décret décence 2025 – Comment mieux s’outiller pour le mettre en œuvre dans les territoires ?

Animation : *Danyel Dubreuil et Audrey Le Marec, réseau Cler, et Jimmy Elmarhomy, Anah*

Introduction

Audrey LE MAREC, responsable de projets, réseau Cler

Bienvenue à cet atelier consacré au décret Décence 2025. Nous présenterons dans un premier temps le guide du Réseau Cler sur l’application de ce décret, ainsi que certains documents de l’Anah destinés aux bailleurs et aux locataires, avant un moment de réflexion collective sur la façon de rendre le décret opérationnel dans les territoires. Nous réfléchirons ensuite ensemble à ce que pourrait être un centre de ressources dédié aux questions de décence.

Guide “Décret décence, comment l’appliquer ?”

Le réseau Cler s’est beaucoup mobilisé ces dernières années sur les questions de décence et en particulier sur l’efficacité de la prise en compte de critères d’efficacité énergétique dans ce type de réglementation, pour qu’il ne soit plus possible de mettre des passoires thermiques sur le marché locatif, et a publié récemment le guide [« Décret Décence, comment l’appliquer ? »](#). Depuis novembre 2022, Danyel Dubreuil anime au sein du réseau Cler le travail de plaidoyer sur cette question et présentera le contexte de son évolution, ainsi que le guide proprement dit.

Danyel DUBREUIL, Coordinateur Efficacité Énergétique, réseau Cler

Au sein du réseau Cler, la réflexion sur le décret Décence remonte au moins à 2017. La question était alors de savoir comment inclure dans ce texte des critères d’efficacité énergétique, avant que cette réflexion se développe notamment au sein

du RAPPEL et grâce à l'expertise de ses membres.

Les textes ont ensuite évolué, puisqu'en 2019 à travers la loi Climat et énergie et en 2021 à travers la loi Climat et résilience, il a été possible collectivement de faire évoluer le décret Décence. Cela signifie que la bataille culturelle a été gagnée sur ce point, puisque la loi évolue toujours après la prise de conscience collective : **les acteurs de la lutte contre la précarité énergétique ont, il y a quelques années, réussi à imposer l'idée qu'il était devenu impossible d'imaginer à terme de louer des passoires énergétiques dans le parc privé** au regard des conséquences connues sur les factures d'énergie et sur la santé. De leur côté, les bailleurs doivent désormais faire face à leurs responsabilités.

Pour autant, les acteurs tels que ceux regroupés dans le RAPPEL se doutent bien que les bailleurs ne réaliseront pas spontanément les travaux de rénovation énergétique et qu'ils feront en sorte de repousser l'application du nouveau décret Décence le plus longtemps possible tout en visant à faire en sorte de remettre les échéances qu'il prévoit à plus tard.

C'est pourquoi a été rédigé et publié le guide du réseau Cler mentionné ci-dessus, fruit d'une série d'ateliers mis en place notamment dans le cadre des rencontres nationales des acteurs engagés contre la précarité énergétique, comme on le fait aujourd'hui. Ces ateliers visaient et visent à explorer les façons de mettre en œuvre le décret Décence en s'appuyant sur l'expérience des professionnels, sachant que du **point de vue juridique, ce sont les collectivités qui portent la responsabilité de sa mise en œuvre : le guide du réseau Cler leur est donc adressé.**

Ce guide aujourd'hui disponible a été voulu assez complet, bien qu'il ait fallu faire des choix lors de sa rédaction, et constitue une première étape de rassemblement des informations les plus essentielles à destination des collectivités, mais le RAPPEL et le réseau Cler disposent de plus amples matériaux pour pousser à l'application réelle du décret Décence, ce qui reste nécessaire dans le contexte actuel. L'objectif collectif est de faire en sorte que les passoires énergétiques soient rénovées à un niveau de performance qui ne mette pas les locataires en difficulté.

Il faut remercier toutes les personnes qui ont collaboré à la rédaction de notre guide. En parallèle de celui-ci, qui présente en détail l'état de la réglementation et des acteurs présents, une [présentation complète établie par l'ADIL du Morbihan](#) est disponible et sera envoyée aux participants au présent atelier. Ces documents peuvent être complétés par le travail [d'analyse des différents profils de bailleurs par Coralie Robert](#), sociologue.

Le réseau Cler apporte aussi à travers son guide un certain nombre de chiffres clés et d'étapes dans l'évolution progressive du décret Décence, ainsi qu'une analyse des forces et faiblesses de l'approche qu'il propose, et quelques exemples des interventions possibles à l'attention des collectivités. Il comporte aussi des informations sur les dispositifs mis en place par certaines d'entre elles et présente un certain nombre de perspectives mises en avant par des élus territoriaux.

Jimmy ELMARHOMY, Chargé d'études Ingénierie territoriale et adaptation de l'habitat, Anah

Je vais vous présenter le [guide que l'Anah a publié](#) en septembre 2024 à l'attention des bailleurs propriétaires de passoires énergétiques, ainsi que l'action de France Rénov' sur cette thématique.

L'Anah s'est engagée depuis longtemps pour soutenir la décence des biens locatifs privés. Il faut cependant bien garder à l'esprit que les situations dans lesquelles se trouvent ces bailleurs sont multiples, notamment parce que leurs niveaux de ressources diffèrent, ainsi que les modalités de mise en location (recours éventuel aux SCI) et les types de logements qu'ils proposent, sachant que la situation des copropriétés est spécifique.

L'Anah propose de son côté plusieurs aides afin de remettre sur le marché des biens locatifs décents dans le parc privé :

- MaPrimeRénov' pour les rénovations d'ampleur, entraînant une évolution d'au moins deux étiquettes au sens du DPE ;
- MaPrimeRénov' geste par geste ;
- MaPrimeRénov' Copropriété, qui permet de financer d'importants travaux collectifs ;
- Loc'Avantages, dit aussi « conventionnement Anah », avec aides aux travaux de rénovation. Il peut s'agir de travaux énergétiques ou de travaux lourds.

Pour rappel, il est également possible de faire appel à l'intermédiation locative : dans ce cas, une agence immobilière sociale intervient *via* différents véhicules juridiques possibles pour apporter aux bailleurs une certaine sécurité dans le cadre de la mise en location de leurs biens, tout en permettant de les attribuer à des ménages plutôt modestes. Dans le cadre de Loc'Avantages, ce système permet au bailleur de bénéficier de réductions d'impôts, ce qui est un avantage important.

En ce qui le concerne, le service public France Rénov' porte notamment au niveau national environ 2700 conseillers répartis entre les Espaces Conseil France Rénov'. Ces personnes apportent des conseils et une information neutre et gratuite aux ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Dans ce contexte, l'Anah s'est engagée pour apporter aux conseillers France Rénov' une formation de qualité concernant les questions relatives aux bailleurs, qui sont complexes des points de vue technique, juridique et fiscal. Un module de *e-learning* à ce sujet est notamment en cours de finalisation.

Enfin, France Rénov' a édité un guide sur la rénovation énergétique des logements en location à l'attention des bailleurs. Celui-ci a été élaboré par la Mission de coordination interministérielle avec le soutien de l'Anah, et aborde pour l'essentiel les points suivants :

- À quoi sert-il de rénover son logement locatif ?

- Quel est l'intérêt de cette rénovation pour les bailleurs ?
- Quel est le parcours de rénovation et quelles sont les étapes à franchir ?
- Quelles sont les bonnes pratiques en la matière ?
- Comment solliciter France Rénov' dans le cadre de son projet ?
- Quels sont les aides et dispositifs existants, y compris au niveau local ?
- Quels sont les dispositifs fiscaux disponibles ?
- Trois exemples concrets de réalisations pour un bailleur seul, un couple de bailleurs en copropriété et un bailleur possédant une maison individuelle, avec à chaque fois les conséquences financières.

Ce guide d'une cinquantaine de pages est donc très concret et présente aussi neuf cas pratiques détaillés en ce qui concerne les travaux menés et ce qu'ils apportent pour les bailleurs. Il permet à ces derniers de se projeter dans leurs projets en précisant quelles sont les aides mobilisables et de quelles façons elles interviennent dans le cadre des montages financiers.

Échanges avec les participants

Un participant

Nous intervenons à Nice dans le cadre de notre Slime, et nous contactons les bailleurs lorsque nous rencontrons des problèmes d'indécence, mais hélas, nous ne sommes jamais arrivés jusqu'à la réalisation de travaux dans ce cas. Comment faire dans ce genre de situations ?

Jimmy ELMARHOMY

En principe, le bailleur est obligé de réaliser les travaux en cas d'indécence de son logement, et il existe des moyens juridiques de le contraindre à le faire. Il est vrai que ce n'est pas encore le cas en pratique en cas de précarité énergétique.

Un participant

Dans mon secteur, qui est rural, le niveau des loyers, à la baisse, est souvent un vrai problème. Pouvez-vous apporter des précisions sur Loc'Avantages, qui pourrait être utile dans ce contexte, et plus précisément sur l'intermédiation locative ?

Jimmy ELMARHOMY

Le plus souvent, en cas de recours à l'intermédiation locative, les agences immobilières sociales impliquées et agréées utilisent soit la location-sous-location, soit le mandat de gestion. Cette formule est généralement utilisée au bénéfice de publics prioritaires.

Trois niveaux de conventionnement, avec des diminutions de loyers correspondants, existent dans le cadre de Loc'Avantages, et impliquent des réductions d'impôts de plus en plus fortes pour le bailleur. Seul le niveau le plus élevé oblige à recourir à

l'intermédiation locative. Les réductions de loyers sont calculées par rapport aux prix constatés sur le marché local, soit grâce aux observatoires départementaux, soit à partir de prix établis par le ministère du Logement.

Danyel DUBREUIL

En ce qui concerne la performance énergétique des logements locatifs, le législateur a décidé de modifier la norme en vigueur, puisque c'était le seul moyen de faire évoluer la situation et en l'occurrence les obligations des bailleurs en la matière. Il n'est pas toujours simple pour autant de se conformer à ce nouveau cadre, ce d'autant plus que de mauvaises habitudes ont été prises de longue date et qu'il n'existe pas de sanctions en cas de non-respect du décret Décence.

Qui plus est, des contestations se sont exprimées quant à ce nouveau décret Décence, qui priverait de liberté notamment les 3,5 % de ménages français qui possèdent 50 % des biens locatifs privés, donnant lieu à des campagnes de communication pour dénigrer cette réglementation. Ce dénigrement se retrouve souvent dans les propos des bailleurs sur le terrain, mais c'est aussi en agissant dans le détail des situations qu'il sera possible de mieux faire appliquer le décret Décence.

Malgré ces difficultés, il existe tout de même des points positifs, en particulier puisque presque tous les nouveaux bailleurs rénovent leurs biens avant de les mettre sur le marché : la nouvelle norme sociale produit donc au moins en partie ses effets. En parallèle, les loyers des passoires énergétiques tendent à baisser, ce qui est un problème important dans certains secteurs géographiques, mais dans les zones urbaines tendues, le nouveau décret Décence produit donc des conséquences positives.

Cédric FULMAR

À la Réunion, il existe un certain nombre de logements dégradés que la puissance publique tente d'améliorer à travers des OPAH, mais bien souvent, les bailleurs modestes sont en difficulté en raison d'un manque de trésorerie. Nous travaillons donc en faveur du préfinancement des aides, et il serait en parallèle pertinent de mettre en place des prêts à taux réduits, en particulier en faisant appel à Action Logement, ce que nous essayons de promouvoir. Il faudrait aussi réfléchir à des manières de cumuler plus efficacement les aides de l'Anah et les ALS au moment de l'instruction des dossiers.

Danyel DUBREUIL

Les forces rétives à l'application du décret Décence mettent systématiquement en avant les difficultés financières et administratives des petits bailleurs. Pourtant, selon l'Inspection générale des Finances, on ne comptait en 2017 que 8 % des bailleurs en situation financière modeste ou très modeste, qui ne possèdent le plus souvent qu'un seul logement. Leurs situations appellent un traitement spécifique, qui est parfaitement possible, mais il faut bien garder à l'esprit que ces arguments sont brandis délibérément par les forces hostiles à l'amélioration de la situation.

Un participant

Existe-t-il une liste des structures pratiquant l'intermédiation locative ?

Jimmy ELMARHOMY

Cette liste de structures dans l'ensemble bien réparties dans le territoire français existe et peut aisément être trouvée sur Internet. En plus de la réduction d'impôts dont bénéficient les bailleurs qui y font appel, ceux-ci reçoivent une prime de 1000 ou 2000 euros lorsqu'ils décident de le faire, ce qui se traduit par une assez forte mobilisation de ce genre de dispositifs. Les agences AIVS (agence immobilière à vocation sociale), marque détenue par la FAPIL, œuvrent en particulier en ce sens.

Une participante

Il semble que Loc'Avantages puisse être utilisé sans la réalisation de travaux. Pouvez-vous en dire plus à ce sujet ?

Jimmy ELMARHOMY

Cette formule est utilisée pour proposer des locations solidaires au sein du parc privé, et les logements conventionnés Loc'Avantages aux niveaux intermédiaire et supérieur sont pris en compte dans les calculs relatifs au respect de la loi SRU. Le dispositif Loc'Avantages sans travaux est toutefois conditionné au fait de proposer une performance énergétique minimale, et l'Anah fait en sorte dans ce type de cas de favoriser la réalisation de travaux.

Une participante

Est-il possible de cumuler les réductions d'impôts liées à Loc'Avantages avec les autres aides de l'Anah ?

Jimmy ELMARHOMY

Ce cumul est possible dans un certain nombre de cas décrits dans le guide 2024 des aides financières de l'Anah.

Temps de réflexion collective : diffusion des guides

Danyel DUBREUIL

Nous allons à présent solliciter la réflexion collective des participants pour savoir auprès de quels types d'acteurs faire connaître les guides publiés par le réseau Cler et par l'Anah.

Audrey LE MAREC

Une des questions qui se posent est de savoir auprès de quelles structures le réseau Cler doit diffuser son guide, l'autre étant de déterminer autant que possible auprès de quels acteurs les membres du RAPPEL peuvent le faire de leur côté.

Une participante

Il me semble qu'il faudrait sans doute présenter les guides aux structures visées lors d'événements dédiés le plus souvent possible, puisqu'un simple mail à ce sujet risque fort de n'être pas pris en considération.

Les participants évoquent les pistes suivantes en ce qui concerne les acteurs à qui adresser les guides du réseau Cler et de l'Anah :

- Les services Habitat et Urbanisme des EPCI, et plus généralement des collectivités locales
- Les DDT
- Les opérateurs des OPAH et des PIG
- Les CSE des entreprises concernées, en particulier de celles qui apportent des conseils financiers aux bailleurs
- Les structures qui accompagnent les copropriétés, notamment les syndicats
- Les Conseils départementaux et leurs services Habitat
- Les services porteurs des SRHH
- Les chambres notariales
- Les foncières de logement
- Les structures de gestion locative
- Les associations de locataires et leurs conseillers juridiques
- Les associations de consommateurs
- Les médiateurs locatifs, notamment ceux des ADIL
- Les Espaces Conseil France Rénov'
- Les professionnels de l'immobilier, notamment les agences
- Les cellules Habitat indigne des ARS
- Bail Rénov'
- Les CAF et les MSA
- Les Slime, pour joindre les guides aux locataires en cas de médiation

Jennifer LAVALLÉ, documentaliste, réseau Cler

Entre autres missions, le réseau Cler porte un [centre de documentation généraliste sur la transition énergétique](#), qui est en libre accès. Les adhérents peuvent aussi bénéficier d'alertes thématiques à travers le dispositif dit de diffusion sélective de l'information.

En 2023, nous avons mis en place au sein de notre centre de documentation un espace Territoires. En 2024, le réseau Cler a notamment établi un partenariat avec l'ANRS à destination des élus, ceci afin de développer des projets d'énergies renouvelables dans leurs territoires : un parcours a été prévu à cet effet et est toujours disponible en ligne, y compris un annuaire de l'ingénierie territoriale.

Notre centre de ressources est ainsi très collaboratif, notamment en ce qui concerne la veille documentaire : les participants à cet atelier sont donc invités à m'envoyer un mail à l'adresse documentation@cler.org s'ils souhaitent valoriser des documents dont ils ont connaissance. Nous y proposons des fiches de synthèse sur le site Internet de notre centre de documentation.

Danyel DUBREUIL

Nous vous proposons à présent de nous faire part de vos idées de ressources de tous types en ce qui concerne le thème de cet atelier : bandes dessinées, films, mémorandums juridiques, exemples de pratiques territoriales, etc. Il sera ainsi possible de proposer une banque de données spécialisée sur la décence au sein de notre centre de ressources. Ce travail sera mis en place dès le début de l'année 2025, et vous pouvez bien entendu nous faire part également de vos souhaits en la matière.

Un certain nombre de ressources existent d'ores et déjà sur la thématique de la décence, et sont le plus souvent disponibles en ligne, mais pas toujours :

- Analyses juridiques mises à jour régulièrement par l'ANIL ou par des juristes, qui sont disponibles sur le site Internet du RAPPEL ;
- Outils de soutien à l'identification et/ou au suivi des logements en location dans les territoires (ONB+, Histologe, BDNB, etc.), proposés par des sites Internet dédiés ;
- Retours d'expériences territoriaux, tels que celui de la Métropole européenne de Lille, disponibles sur le site du RAPPEL ;
- Approches socio-comportementalistes telles que celles de l'étude de la sociologue Coralie Robert et de projets de l'Ademe, de l'ANIL ou d'autres structures, souvent disponibles sur des sites Internet dédiés, mais pas toujours ;
- Catalogue des aides financières pour les propriétaires bailleurs, présent sur le site de l'Anah, tout comme le guide mentionné ci-dessus.

Une participante

Il faudrait sans doute regrouper la jurisprudence en matière de décence.

Un participant

Une sorte de mémo sur les modalités permettant d'obliger un bailleur à réaliser des travaux nous serait très utile. Ces informations pourraient notamment provenir des associations de défense des consommateurs.

Une participante

Nous aimerions savoir comment faire en sorte que les bailleurs nous remettent les DPE, sur lesquels s'appuie désormais l'application du décret Décence.

Danyel DUBREUIL

À ce sujet, l'ADIL du Morbihan propose déjà un document portant sur les périodes de validité des DPE en fonction de leurs dates de réalisation. En règle générale, les DPE sont valables dix ans bien que les méthodes utilisées aient beaucoup évolué depuis 2010.

Un participant

Il serait très intéressant de savoir de façon méthodique quelles sont les listes de documents qui peuvent être transmis facilement par les professionnels aux locataires et aux bailleurs.

Une participante

J'aimerais avoir les moyens de connaître de façon précise la façon dont fonctionnent les permis de louer et les secteurs géographiques qu'ils couvrent, car ces secteurs évoluent continûment. Ce serait très utile dans le cadre de l'accompagnement des familles, puisque les bailleurs qui ont rédigé des baux dans les zones concernées sans avoir obtenu leurs permis de louer sont sanctionnables financièrement.

Danyel DUBREUIL

Cette question a été détaillée lors d'un atelier d'une [précédente journées nationales du RAPPEL](#), en s'appuyant notamment sur l'expérience poussée de la Métropole européenne de Lille à ce sujet. La demande de mise à jour des secteurs géographiques concernés pourra être confiée à des *data analysts* présents au sein du réseau Cler.

Audrey LE MAREC

On trouve déjà sur Internet une liste des territoires qui mettent en œuvre le permis de louer, mais je ne sais pas si cette liste est mise à jour régulièrement.

Un participant

Dans le cadre de mes missions au sein de l'ALEC des Yvelines, je suis allé assurer une permanence dans la ville de Trappes, et j'ai alors découvert l'existence du document « *Permis de louer : faites-vous connaître* », qui décrit à ce sujet deux périmètres existant dans le territoire de cette commune. J'ai l'intention de m'adresser à présent au service Logement de la ville de Trappes, avec le projet d'y développer un Slime pour essayer d'aller plus loin.

Danyel DUBREUIL

Merci beaucoup pour cette initiative. Comme le montrent les expériences réussies de la Métropole de Lille et du département du Gard en la matière, il est important de veiller au bon emboîtement des différents dispositifs de lutte contre la précarité énergétique, et donc de solliciter les élus locaux à ce sujet.

Une participante

Le réseau Cler pourrait intégrer à son plaidoyer une demande pour que la notion d'indécence ne soit plus rattachée au locataire, mais bien au logement.

Danyel DUBREUIL

En fait, nous avons fait inscrire dans les critères de décence une référence au DPE, qui concerne bien le logement lui-même. Pour autant, en effet, il revient bien au locataire de faire en sorte de faire appliquer le décret Décence, ce qui est un véritable problème.