



AGIR

# Décret décence Comment l'appliquer ?

Mode d'emploi  
pour les collectivités  
locales

réseau

**Cler**

PORTER L'ÉNERGIE  
DE LA TRANSITION

## LE PRÉAMBULE

# Associer la performance énergétique et la décence dans le parc locatif privé

**12 millions de Françaises et de Français sont en précarité énergétique.**

Pourtant, les solutions techniques pour rénover leur logement existent. Pour les diffuser, le réseau Cler coordonne plusieurs programmes et anime des réseaux de professionnel·les : le réseau des acteurs de la pauvreté et de la précarité énergétique dans le logement (Rappel), le programme Slime qui propose une méthodologie concrète pour les collectivités locales qui souhaitent lutter contre la précarité énergétique, et également le réseau des Territoires à énergie positive (TEPOS).

Ce guide présente le résultat de leurs échanges lors d'ateliers menés en 2023, en vue de l'application de la nouvelle norme de décence au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Avec ce document, le réseau Cler souhaite appuyer les collectivités locales qui auront la tâche de faire appliquer la législation, mais aussi valoriser les actions des acteurs locaux précurseurs sur ce sujet.

## LE CONTEXTE

**p.3**

Passoires thermiques : un défi pour les collectivités locales

## LES ENJEUX

**p.4**

Une nouvelle norme et une dynamique de rénovation à soutenir dans le parc locatif privé

## BONNES PRATIQUES

**p.8**

Les leviers pour agir

## À VOS CÔTÉS

**p.11**

Des réponses à vos questions !



## Ours

**Rédaction :** Danyel Dubreuil, Jane Mery

**Contribution :** Claire Bally

**Conception :** réseau Cler

**Création graphique :** Mathilde Gayet-Kreion Studio

**Mise en page :** Jane Mery

**Crédits photos :** Couverture/p.3 ; 4 ; 9 : Adobe Stock. Portraits : DR



## LE CONTEXTE

# Passoires thermiques Un défi pour les collectivités locales



**59,2 %**  
des ménages en situation  
de précarité énergétique  
se trouvent dans le parc  
locatif

**21,2 %**  
des locataires du parc  
privé, contre 8,4 % des  
propriétaires, jugent  
leur logement difficile à  
chauffer

**35 %**  
des locataires ont  
souffert du froid durant  
l'hiver 2023

**2,5 %**  
des ménages possèdent  
50 % des logements en  
location

Sources : ONPE 2023, Enquête nationale logement 2020, Médiateur national de l'énergie 2023

**Comment faire reculer la précarité énergétique chez les locataires du parc privé ? Cette question a mobilisé de nombreux acteurs institutionnels et associatifs sans que leur réflexion n'ai eu (pour le moment) d'effets réellement significatifs.**

Pendant plus de dix ans, le réseau Cler s'est mobilisé pour inscrire le critère énergétique parmi les critères définissant la décence d'un logement, afin d'établir une borne minimale de confort et de consommation d'énergie pour les occupantes et occupants des logements en location. Après quelques tentatives infructueuses (dues au manque de précision de ce critère énergétique), la loi Climat et Résilience de 2021 a finalement introduit des règles claires adossées aux étiquettes énergétiques des logements, pour les amener à être progressivement rénovés, en commençant par les logements les plus énergivores : les passoires énergétiques.

**Les passoires énergétiques sont surreprésentées dans le parc locatif privé en France.** C'est la raison pour laquelle une politique publique de soutien à la rénovation ciblant spécifiquement ce segment de parc immobilier est très importante. Elle l'est sur le plan social, pour réduire les factures d'énergie ; sur le plan environnemental, pour réduire les émissions de carbone ; mais également sur le plan sanitaire, pour se prémunir des conséquences néfastes pour la santé des températures froides et de plus en plus chaudes.

**Pourtant, ces avancées législatives, aussi importantes soient-elles, ne disent pas comment mettre en place dans les territoires les nouvelles obligations de rénovation pour les logements énergivores disponibles à la location.** Aujourd'hui, le décret décence fait face à des enjeux importants de mise en œuvre et de diffusion de l'information auprès des maires et des propriétaires bailleurs visés par ces nouvelles dispositions. Ces derniers ont besoin d'être accompagnés dans leur effort. Dans cette optique, leur intérêt n'est pas oublié : ils bénéficient dorénavant d'une large palette de soutien pour mener les travaux de rénovation énergétique nécessaires – grâce à des aides directes pour les propriétaires modestes ou des multiples dispositifs fiscaux dédiés à la très grande majorité des propriétaires bailleurs disposant de revenus importants.

**Ce guide est une première marche pour comprendre et commencer à agir de manière structurée,** en visant la réduction du nombre de passoires en location et l'éradication de la précarité énergétique de leurs locataires. Actuellement, certains discours politiques cherchent à ralentir voire à empêcher la mise en place de cette nouvelle norme, sous prétexte de crise du logement. Mais c'est justement dans ce contexte que la responsabilité de tous les acteurs de terrain en prise avec les politiques du logement est requise pour garder le cap, améliorer le sort de nos concitoyen·nes et la qualité du bâti en France.

# Une norme et une dynamique de rénovation à soutenir dans le parc locatif privé



**1,6 millions** de logements sont

considérés comme des passoires thermiques (classés en F et G ou G+), soit un logement locatif sur cinq

**97 %**

du parc locatif est détenu par des particuliers, soit environ 2,8 millions de propriétaires privés

**70 %**

des résidences principales en location sont des appartements, très majoritairement en copropriété.

Source : Chiffres clés du logement 2022, ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

**En dix ans, la loi concernant la performance énergétique des logements mis en location a radicalement évolué. Les propriétaires bailleurs doivent progressivement se conformer à une norme nouvelle dont l'objectif est d'accélérer la rénovation des passoires énergétiques et réduire les émissions de carbone du parc de bâti français. Des travaux qui auront également pour conséquence d'améliorer les conditions de vie des locataires, majoritairement victimes de précarité énergétique, et de les protéger contre des factures d'énergie trop élevées. Mais de tels bouleversements nécessitent un accompagnement accru des pouvoirs publics et une clarification des informations et des aides disponibles, afin de faciliter leur intégration. Les collectivités locales ont un rôle décisif à jouer dans ce processus !**

Depuis 1989, on ne peut pas louer n'importe quel logement en France : surface minimale, absence de risque pour la santé ou la sécurité, absence de nuisibles ou de parasites... Autant de critères qui définissent ce qu'est un logement salubre et bon à louer. En 2019, avec l'adoption de la loi Énergie et Climat, s'est ajouté à cette liste un nouveau critère de décence : le niveau de performance énergétique. Au-delà de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale, un logement est considéré comme une passoire énergétique impropre à accueillir des locataires. Il doit donc être rénové pour rester sur le marché locatif. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, environ 0,5 million de logements dont l'étiquette énergie correspond à une étiquette énergie G très dégradée sont concernés. Suivant cette logique, la loi Climat et Résilience a établi en 2021 un calendrier qui échelonne sur plusieurs années les obligations des propriétaires bailleurs selon l'étiquette énergétique de leur bien. Ainsi, jusqu'en 2034, tous les logements mis en location seront concernés par la nouvelle réglementation et les locataires pourront exiger des travaux. Un enjeu majeur pour la transition écologique alors que le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises et que 25 % des locataires déclarent consacrer plus de 10 % de leurs ressources à chauffer leur logement<sup>1</sup>.

« Pour répondre à ces enjeux, le réseau France Rénov' s'est structuré, estime Louis du Merle, directeur juridique de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil). Du côté des collectivités locales, une dynamique s'est également installée grâce au Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH). Les élu-es sont de plus en plus conscient-es de l'urgence climatique, du rôle du secteur résidentiel dans ce réchauffement et des politiques transversales qu'ils peuvent mener pour agir. Les Agences départementales pour l'information sur le logement (Adil) les appuient dans cette démarche, en apportant une expertise juridique, financière et fiscale aux acteurs locaux et au public. »

**En 2025, le calendrier s'accélère.** La mobilisation de toute la société pour atteindre cet objectif s'accroît. À partir du 1<sup>er</sup> janvier, l'obligation de travaux concernera l'intégralité des logements en location classés G selon le Diagnostic de performance énergétique (DPE). C'est-à-dire environ 700 000

logements. L'ensemble des baux en cours depuis l'adoption de la loi devront prendre en compte les nouvelles dispositions à l'occasion de leur renouvellement ou reconduction. Quant aux DPE réalisés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 30 juin 2021, ils ne seront plus valables au 31 décembre 2024 et devront être eux aussi renouvelés selon les règles entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2021 lors de la réforme du DPE.

Plus fiable, ce nouveau DPE est la clé de voûte du dispositif. Il prend désormais en compte les émissions de CO<sub>2</sub> émises par le logement et devient également opposable, ce qui signifie qu'un bailleur engagera dorénavant sa responsabilité en cas de manquements préjudiciables au locataire ; ce dernier ayant le droit de prendre des mesures juridiques en cas de conflit. Un mauvais diagnostic peut en outre avoir des conséquences importantes sur la fixation du prix de la location. « Le DPE est devenu un acte incontournable dans la vie des transactions immobilières, dans la relation entre les propriétaires et leurs locataires. Il est aussi le point de repère pour fixer les ambitions de rénovation,

1. En savoir plus : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

## REPÈRE

### Le décret décence en bref

Depuis son application le 1<sup>er</sup> janvier 2023, ce décret indique qu'un logement situé en France métropolitaine est qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...) est inférieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

Pour en savoir plus : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)

## ENTRETIEN



**Roselyne Conan,**

Directrice générale de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

« Les intercommunalités jouent un rôle-clé pour adapter et décliner les dispositifs nationaux en faveur de la rénovation énergétique au titre de leurs compétences en matière d'habitat et d'environnement. Leur investissement pour l'amélioration de l'habitat ne date pas d'hier : avec les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) depuis 1977, ou encore les Programmes d'intérêt

“Les collectivités locales ont un rôle-pivot indispensable à jouer”

général (PIG), elles peuvent contractualiser avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et l'État dans l'objectif de rénover le parc privé. Aujourd'hui, on voit les collectivités innover. Par exemple, dans les Zones de rénovation concertées qui permettent de massifier les travaux de rénovation énergétique en prenant en compte localement les spécificités du bâti (voir p.9). L'écosystème de la rénovation énergétique est foisonnant : pour cette raison, en coordonnant l'action sur le terrain, les collectivités locales jouent un rôle-pivot indispensable. Partout en France, elles créent également des guichets uniques du Service public de la rénovation de l'habitat (France

Rénov') où les propriétaires de logement trouvent un interlocuteur de confiance lorsqu'ils souhaitent réaliser des travaux. Il est essentiel d'y intégrer les différents volets de l'information (juridique, financier, fiscal, technique voire social) portés notamment par les Adil. Cette parole institutionnelle – qui garantit et sécurise les informations – permet de mobiliser. En favorisant l'usage de matériaux bio-sourcés ou d'énergies renouvelables, les aides locales des collectivités permettent en outre de démultiplier les effets des aides nationales, en réduisant “le reste à charge” des ménages. C'est ainsi que les chantiers de rénovation peuvent être déclenchés. »

## REPÈRES

### 4 dates-clés

2015

**La loi de Transition énergétique pour la croissance verte** introduit un nouveau critère de performance énergétique du logement

2017

**Apparition du critère énergétique dans le décret décence**, avec une obligation minimale d'étanchéité à l'air et de ventilation

2019

**La loi Énergie et Climat** introduit un seuil minimal de performance énergétique fixé à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an

2021

**La loi Climat et Résilience** précise qu'un logement décent devra avoir au moins la classe G du DPE en 2025, la classe F en 2028 et la classe E en 2034

et donc l'ampleur des travaux qui doivent être engagés par les bailleurs », affirme Louis du Merle.

**Sensibiliser et accompagner les propriétaires bailleurs.** Pas de doute, les propriétaires bailleurs sont aujourd'hui appelés à agir. Mais sont-ils prêts à se conformer aux critères de décence énergétique dans le calendrier imparti ? « Aujourd'hui, nous constatons qu'il y a un enjeu fondamental à expliquer et clarifier cette nouvelle réglementation, observe Grégory Lagrange, juriste à Lorient pour l'Agence départementale d'information au logement du Morbihan. La situation génère des incompréhensions et des peurs et les objectifs ne sont pas toujours compris. » La très forte hausse des consultations pour congés du bailleur au cours de l'année 2023 dans le réseau des Adil en est symptomatique.

Les propriétaires ne sont pas forcément hostiles à cette réglementation, au regard de l'explosion du coût des énergies et de l'intérêt économique qu'ils ont à rénover pour augmenter la valeur verte de leur bien immobilier. Mais ils font néanmoins face à plusieurs difficultés selon leur situation. Alors que 70 % des résidences principales en location dans le parc privé sont des appartements de petite taille (une ou deux pièces), la plupart d'entre eux sont copropriétaires, et donc tributaires de temps de délibérations extrêmement longs (trois ou quatre ans) observés dans les ensembles collectifs. En outre, ils ont des difficultés à comprendre comment solvabiliser leurs travaux et donc à identifier les aides auxquelles ils ont droit pour les financer. Pourtant, de nombreux outils – qu'ils soient fiscaux ou bancaires – existent pour financer des projets de chantier (qui peuvent atteindre 60 000 euros dans certains cas) pour un reste à charge soutenable. Enfin, un accompagnement juridique voire une médiation des rapports locatifs s'avèrent également nécessaires pour répondre à des questions très concrètes que se posent les propriétaires : que faire des locataires durant la durée des travaux ? Puis-je les congédier et espérer réhausser le loyer une fois les travaux réalisés ?

**Éviter les effets pervers.** Alors que le besoin en logement reste important dans notre pays, le risque est réel de voir les propriétaires préférer les locations saisonnières ou la revente, à l'amélioration de leur bien dans l'intérêt de toutes et tous ! « Il faut lancer la machine, en particulier dans les petits collectifs, conclut Grégory Lagrange. En parallèle, les acteurs locaux doivent s'organiser : collectivités locales, artisans... c'est tout un tissu local à dynamiser pour répondre aux besoins des propriétaires, et éviter qu'ils se fatiguent avant même d'avoir commencé leur parcours de rénovation. »

Sans ces efforts de suivi et d'accompagnement, certains effets pervers sont aujourd'hui à craindre comme la mise en vente massive de passoires énergétiques, le retrait des passoires énergétiques de la location classique au profit de la location de courte durée et une hausse du nombre de passoires énergétiques laissées volontairement vacantes. Des scénarios qui peuvent être évités grâce à des réglementations supplémentaires mettant sur un même pied d'égalité locations saisonnières et de longue durée, et l'accélération des mesures d'accompagnement et d'information des propriétaires !

#### Pour aller plus loin :

**Rénovation énergétique : Enjeux, intérêt à agir et adhésion des particuliers, et prise en compte dans les politiques de l'habitat** – Agence nationale pour l'information sur le logement, Mai 2024  
[www.anil.org/documentation-experte](http://www.anil.org/documentation-experte)

## ENTRETIEN

# “Il faut accompagner les propriétaires bailleurs en actionnant tous les leviers”

**Au printemps 2022, Coralie Robert va à la rencontre de 45 propriétaires bailleurs afin de mener l'enquête : quels rapports entretiennent-ils avec leur bien ? Quelles sont leurs stratégies locatives, notamment en lien avec les questions énergétiques ? Son travail met à jour des difficultés mais aussi des leviers pour déclencher les travaux de performance énergétique.**



**Coralie Robert,**  
sociologue

#### Existe-t-il un portrait-type du propriétaire bailleur ?

Non. Il n'y a pas une image uniforme du bailleur. Nous avons recensé une dizaine de profils au cours de notre enquête. Selon le type de bien et son étiquette énergétique, les revenus et la stratégie d'investissement, le rapport aux locataires, le milieu rural ou urbain... les situations dans lesquelles se trouvent les propriétaires bailleurs dans les territoires sont variées. Il est important de l'étudier pour savoir comment les accompagner vers la rénovation énergétique de leur(s) bien(s). Quels sont les freins qui les empêchent de s'investir et d'investir leur argent dans la rénovation énergétique ? Les pouvoirs publics doivent s'y intéresser.

#### Comment ces propriétaires gèrent-ils leurs obligations en faveur de la décence énergétique ?

La plupart des bailleurs sont très mal informés sur le calendrier réglementaire futur, sur les obligations relatives à la réalisation de DPE et, de façon générale, sur leurs droits et devoirs et l'état de leur bien, en particulier lorsque la gestion du logement est déléguée à un intermédiaire. Ils saisissent mal les enjeux techniques et logistiques des travaux (lorsque les habitants restent sur place) et ont des difficultés à trouver des artisans de confiance et/ou certifiés RGE ou encore à dégager du temps pour

gérer un chantier. Ils sont rapidement découragés. Dans les copropriétés, s'ajoute la difficulté et la longueur du temps délibératif. Enfin, le financement des travaux et le retour sur investissement posent de nombreuses questions chez des propriétaires en moyenne assez âgés. Ces travaux sont-ils rentables ? Peut-on répercuter le montant des travaux via une hausse correspondante des loyers, au risque de chasser des biens rénovés des locataires peu fortunés ? Finalement, un certain nombre de propriétaires préfèrent faire d'autres placements ou n'ont tout simplement pas la trésorerie pour mener le chantier.

#### Quels sont, selon vous, les leviers pour favoriser la rénovation énergétique dans le parc locatif privé ?

Il faut actionner les leviers financiers mais aussi réglementaires : avantages fiscaux, aides aux travaux, permis de louer, application de la réglementation en lien avec le DPE... Certains propriétaires ont des intérêts à être de bons gestionnaires afin de conserver un bien en bon état pour le louer ou le vendre, ou assurer sa bonne maintenance. La plupart des propriétaires sont au fait des dispositifs existants comme la Garantie visale qui leur donne confiance en l'État, mais ils sont moins au courant des aides au financement des travaux auxquelles

ils ou elles ont droit. La complexité d'un chantier de rénovation est amplifiée dans le parc locatif : complexité administrative, coordination des temporalités (aides financières, artisans, vacance locative), distance avec le bien (géographique et symbolique), plus faible retour sur investissement...

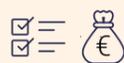
#### Que faut-il faire pour les accompagner ?

Il faut continuer à aller à leur rencontre pour les informer. Parfois, les propriétaires sont également motivés à l'idée d'agir pour l'environnement ou d'améliorer la qualité de vie de leur locataire. Cette rétribution symbolique est à prendre en compte. Il y a beaucoup de choses à faire pour les convaincre ! Notaires, banquiers, artisans, collectivités locales... Chacun a un rôle à jouer dans l'écosystème de la rénovation énergétique pour faire évoluer les représentations et déclencher les chantiers.

**Pour aller plus loin :**  
[www.premoclasse.fr](http://www.premoclasse.fr)

# Les leviers pour agir

## Les 5 volets à mobiliser



**Sécurisation des locataires**  
(Fonds solidarité logement, Garantie visale et gestion locative – propriétaire solidaire)



**Prévention** avec le permis de louer



**Régulation avec l'encadrement des loyers**, interdiction de location touristique des passoires énergétiques



**Information, conseils et animation** par les collectivités via France Rénov'



**Accompagnement aux travaux** dont MonAccompagnateur Rénov'

**Pour accompagner l'application du décret décence et la rénovation énergétique des logements mis en location, les collectivités locales ont un rôle important à jouer. Voici quelques exemples de politiques territoriales permettant d'agir de façon préventive ou curative, afin de s'attaquer aux racines de la précarité énergétique et d'améliorer rapidement la qualité du bâti, main dans la main avec les propriétaires bailleurs et leurs locataires.**

## Plus de solidarité avec l'intermédiation locative

**L'intermédiation locative est un dispositif qui permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association).**

Le dispositif repose également sur des déductions fiscales (pouvant atteindre jusqu'à 65 % des revenus locatifs) pour les bailleurs qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficultés. Certaines collectivités locales, comme la Ville de Lorient, la plébiscitent auprès des propriétaires bailleurs et les mettent en relation avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour un conventionnement.

## Le permis de louer pour prévenir plutôt que subir

**Pour lutter contre l'habitat indigne et les passoires thermiques, une collectivité locale peut utiliser le permis de louer. Ce dispositif prévu par la loi Alur en 2014 donne la possibilité à la puissance publique d'intervenir dans le secteur privé en extrayant du marché les biens ne présentant pas les critères de décence requis.** Ainsi, elle peut prévenir les situations d'indignité, d'insalubrité et, depuis la loi Climat et Résilience de 2021, de non-décente énergétique. Ce permis de louer est aujourd'hui utilisé dans près de 400 communes françaises, notamment les métropoles de Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier ou encore Rouen. Concrètement, il contraint les propriétaires à faire une déclaration de mise en location ou une demande d'autorisation préalable à la mise en location de leur bien. « Ces informations nous permettent de mieux suivre l'activité des bailleurs privés et de connaître les caractéristiques des logements mis en location, afin de contrôler l'état des logements en amont et d'intervenir si besoin », précise par exemple l'EPT Est Ensemble qui a mis en œuvre le permis de louer dans certaines zones de son territoire en 2019.

## Le dialogue : la clé de la médiation entre le propriétaire bailleur et son locataire

**Pour lutter contre la précarité énergétique, les collectivités locales doivent parfois intervenir directement auprès des propriétaires des logements mis en location.** Afin d'engager la discussion dans de bonnes conditions, le programme Slime porté et coordonné par le réseau Cler (voir page suivante) prévoit de former ses membres à ce travail de médiation, grâce à des outils juridiques et de communication non-violente. Comment réagir lorsque des bailleurs refusent que l'on s'intéresse à leur logement ? « Il faut bien souvent repartir des faits tout en tenant compte des sentiments et des besoins de l'occupant et du bailleur », décrit Christine Da Costa, responsable de projets du programme Slime au réseau Cler. Objectif : faciliter le dialogue pour définir des solutions convenables pour les deux parties en présence.



## Un nouveau dispositif CEE : Bail Rénov'

**Bail Rénov' est mis à la disposition des propriétaires bailleurs et de leurs locataires. Il leur apporte des informations, des conseils gratuits et actualisés sur la rénovation et la performance de leur(s) logement(s), mais aussi sur leurs droits et obligations.** Mis en œuvre par sept acteurs du logement et de la rénovation énergétique constitués en association (Anil, Mouvement Habitat & Humanisme, Soliha, UNPI, Casbâ, Énergies Demain, Sonergia), il se déploie actuellement sur l'ensemble du territoire national. Tous les Départements devraient être concernés d'ici fin 2024 et 6 000 ménages conseillés.

[www.bailrenov.fr](http://www.bailrenov.fr)

## Sur le long terme, rénover à grande échelle

**Pourquoi ne pas mener des actions de rénovation territorialisées de grande envergure ?** Les collectivités ont la capacité d'animer une telle dynamique locale autour d'une « zone de rénovation concertée » impliquant les habitants-es, et de décider de ses modalités de financement. Elles peuvent coordonner l'intervention des professionnels du bâtiment ou faire appel à un seul opérateur. Cette mutualisation des projets de rénovation des bâtiments à l'échelle d'un quartier ou d'une rue (autrement dit, ZAC de rénovation ou rénovations en grappe) est un dispositif expérimental et non encadré par la loi étudié notamment par la Région Pays de la Loire, et documenté par l'Agence d'urbanisme de la région nantaise ou encore par l'Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse Aire métropolitaine.

[www.renovation-concertee.fr](http://www.renovation-concertee.fr)





**Lorine Gagliolo,**  
Vice-présidente chargée de  
l'environnement, de l'énergie  
et du développement durable  
Grand Besançon Métropole

## “Le programme Slime et le permis de louer sont deux dispositifs complémentaires”

### Comment fonctionne le programme Slime sur votre territoire ?

Le dispositif fête ses dix ans sur la Ville de Besançon. Il a depuis été étendu aux 68 communes de l'Agglomération. Le Slime a permis d'accompagner 1 000 ménages bisontins depuis son origine, et 49 en 2023. En milieu rural et urbain, nous pouvons compter sur des professionnel·les et des bénévoles associatifs qui repèrent les situations de précarité énergétique. Les agents du Slime interviennent ensuite au domicile des bénéficiaires. Ils distribuent gratuitement du matériel et des informations afin de les aider à réduire leurs factures énergétiques et à améliorer leur confort thermique immédiatement. Depuis septembre 2023, des petits travaux d'amélioration du logement peuvent également être entrepris grâce à un fonds dédié. Nous avons monté un partenariat avec une structure d'auto-réhabilitation accompagnée, pour donner

l'opportunité aux ménages de réaliser les travaux eux-mêmes avec l'appui d'un professionnel. Il nous semblait important d'aider à faire, plutôt que de faire à la place.

### Quel est l'intérêt du Slime pour la collectivité locale ?

C'est un dispositif très concret et pragmatique qui change vraiment la vie des gens et qui s'adapte à leurs difficultés. Après notre visite, les habitant·es constatent une baisse de leurs factures énergétiques. Parfois, remplacer un carreau cassé peut vraiment changer la donne. Cette politique publique est à la croisée des enjeux de santé publique et de logement. Elle nous permet de travailler avec les bailleurs sociaux ou privés et de jouer un rôle de médiation entre le locataire et son bailleur dans certains cas.

### D'autres dispositifs existent-ils pour agir avec les propriétaires bailleurs ?

Nous les orientons vers la Maison de l'Habitat pour qu'ils trouvent des solutions et engagent des travaux de rénovation énergétique globale et performante. En plus des aides de l'Anah, Grand Besançon Métropole

octroie des aides à la rénovation (en copropriété) sur fonds propres, y compris pour les propriétaires bailleurs sous conditions de revenus. À Besançon, dans le cœur de ville, un permis de louer a également été créé pour lutter de façon préventive contre les situations de mal logement et de précarité énergétique. On ne peut pas cautionner qu'un propriétaire mette en location un logement délabré, dont l'étiquette énergétique est désastreuse. Il faut parfois dire stop. Le Slime et le permis de louer sont deux dispositifs très complémentaires.

**Le réseau Cler pilote le programme Slime depuis 2013, un dispositif-clé pour agir concrètement contre la précarité énergétique. Mis en œuvre par les collectivités locales, il vise à faciliter le repérage et l'accompagnement sur tout le territoire, des ménages confrontés à la précarité énergétique ainsi qu'à d'importantes difficultés financières**

[www.lesslime.fr](http://www.lesslime.fr)

### Le saviez-vous ?

**L'Observatoire national des bâtiments (ONB)** est un outil gratuit, co-construit avec les territoires. Il rend accessible à toutes et tous un premier niveau de connaissance du parc bâti résidentiel français. Associé

à la base de données en open data IMOPE créé en 2016, il fusionne les sources d'informations à l'échelle de l'adresse et rassemble une communauté d'utilisateurs agissant pour la transition énergétique des 20 millions de bâtiments qui y sont

référencés et géolocalisables. **Une plateforme numérique indispensable pour les collectivités locales qui veulent faire un état des lieux avant de passer à l'action !**

[www.urbs.fr/data/](http://www.urbs.fr/data/)

### À VOS CÔTÉS

## Des réponses à vos questions !

### 1. Le ménage doit-il faire les démarches pour faire reconnaître un logement non-décent ?

**Oui mais il faut communiquer pour les en informer.** Pour cela, le réseau Cler recommande de lancer une campagne nationale afin d'informer massivement les locataires et rassurer les bailleurs en les orientant vers les accueils France Renov'. Ces espaces de conseils devraient ainsi disposer d'un service dédié à l'indécence pour aider les locataires à avoir un aperçu des travaux possibles et qu'ils puissent les soumettre aux propriétaires ; mettre en place des contrôles techniques des logements en location ; constituer une base d'information publique d'identification des logements décents à l'exemple de l'Observatoire national des bâtiments (voir page 10) ; communiquer sur l'outil Histologe pour faciliter les signalements.

### 2. Les acteurs locaux doivent-ils faire respecter la nouvelle norme de décence des logements ?

**Oui. Localement les acteurs concernés sont surtout les municipalités, appuyées par les Caisses d'allocations familiales (CAF), les associations d'aides aux locataires telles que les Adil, les Architectes des bâtiments de France et les organisations de bailleurs.** Le réseau Cler recommande de mettre en œuvre une communication nationale sur le sujet à destination des maires et favoriser la connaissance des acteurs-relais (espaces conseil France Renov', Adil...), massifier l'information et l'accompagnement humain spécifique aux bailleurs, former les CAF pour comprendre les diagnostics de performance énergétique et en faire des « tiers de confiance » pour collecter des informations sur les logements et les loyers, et les transmettre aux futurs locataires.

### 3. Comment inciter le bailleur à réaliser des travaux sans revaloriser le loyer ou congédier le locataire ?

**Il est tout à fait possible d'encourager les bailleurs à réaliser des travaux dans les règles de l'art** via le dispositif fiscal Loc'avantage ou les aides de l'État aux travaux en les conditionnant à une obligation de reprise des locataires. Le réseau Cler recommande également d'autoriser au maximum un rééquilibrage entre la baisse des charges d'énergie (suite à une rénovation performante) et l'augmentation du loyer. Autres possibilités : le tiers-financement des travaux par la puissance publique remboursable sur les futurs loyers.

### Pour aller plus loin

Le réseau Cler anime de multiples ateliers tout au long de l'année au profit des collectivités locales engagées dans la lutte contre la précarité énergétique. À chaque rencontre, nous organisons un dialogue entre élu·es et professionnel·les de la thématique. Retrouvez sur notre site internet les comptes-rendus de ces échanges fructueux.

[www.cler.org](http://www.cler.org)

**Le réseau Cler** est une association nationale qui regroupe près de 300 structures (associations, entreprises, collectivités) engagées dans la mise en œuvre d'une transition énergétique juste et ambitieuse partout en France.

[www.cler.org](http://www.cler.org)

réseau  
**Cler**  
PORTER L'ÉNERGIE  
DE LA TRANSITION