

Les logements en location dans le privé : point dur de la rénovation énergétique ?

Analyse sociologique du rôle des bailleurs privés et de la relation locative
dans la décision de rénovation énergétique

Par Gaëtan Brisepierre¹, sociologue

Publié sur [Politique du logement](#), le 9 mai 2019

Sommaire

Un angle mort de la politique de rénovation énergétique	2
Une approche sociologique pour de nouveaux leviers	3
Les bailleurs privés et la décision de rénovation énergétique : agir à deux niveaux.....	3
Les deux problèmes posés par la rénovation énergétique	3
Trois “bonnes raisons” de voter une rénovation énergétique	4
L’hypothèse d’un primat des décisions individuelles de rénovation.....	5
Les professionnels de l’immobilier : acteurs pivots encore en retrait.....	6
Le logement locatif comme relation sociale : des leviers de rénovation qui restent à actionner	7
Un pouvoir d’agir des locataires à reconnaître et appuyer	7
La responsabilité sociétale des bailleurs privés : une notion à élargir	9

¹ Cabinet de sociologie GBS / gbrisepierre@gmail.com

Un angle mort de la politique de rénovation énergétique

L'objectif de "massification" de la rénovation énergétique de l'habitat, poursuivi par les pouvoirs publics, est mis au défi par la grande diversité des segments de marché et des systèmes d'acteurs concernés. Parmi eux, **le parc locatif privé n'a jusqu'ici pas été véritablement intégré en tant que tel dans la politique de rénovation énergétique de l'habitat**. Pourtant les enjeux sont loin d'être négligeables puisque ce segment regroupe plus d'un logement sur cinq². En 2018, il représente 6,8 millions de logements³ soit 22,8 % du parc dont la très grande majorité est détenue par des personnes physiques (93,5 %). De plus, il est le segment du parc dont la performance énergétique est la plus faible (3,1 millions sont en classe F ou G du DPE)⁴. Trois types d'explication peuvent permettre de comprendre pourquoi ce segment a été jusqu'ici délaissé, malgré ses enjeux.

Premièrement, la catégorie des **bailleurs privés fait bien souvent l'objet d'une stigmatisation dans le débat public** : ils sont considérés comme des "privilégiés" et n'auraient donc pas besoin d'une intervention des pouvoirs publics. Derrière cette vision stéréotypée des bailleurs privés, il faut surtout faire le constat que l'on connaît très mal cette population du fait du faible nombre d'études disponibles et que l'on dispose de très peu de données sur leur rapport à la rénovation énergétique⁵. Or, si l'on souhaite agir sur ce segment du parc, il serait opportun de développer les recherches dans ce sens afin d'être en mesure de cibler les dispositifs.

La deuxième raison du désintérêt pour le parc locatif privé est liée à l'histoire des politiques publiques. Du côté de la politique du logement, l'intervention publique sur le parc locatif privé se concentre essentiellement sur la production de logements neufs à travers des dispositifs de défiscalisation (du Méhaignerie au Pinel). Pour la rénovation, l'ANAH propose des aides sous condition de pratiquer un loyer faible, ce qui les rend peu attractives dans les zones tendues, les plus prisées par les bailleurs. Du côté de la politique d'économie d'énergie, **les bailleurs privés sont exclus de la principale subvention dédiée à la rénovation énergétique**, le crédit d'impôt transition énergétique, même s'ils peuvent bénéficier de nombreuses autres aides (voir encadré sur les aides à la fin de l'article).

La troisième explication du délaissement du parc locatif privé est liée au fait qu'il se situe en grande majorité dans les copropriétés, où un peu moins de la moitié du parc (44 %) est en location. **Cela a pu susciter un malentendu : en favorisant la rénovation énergétique des copropriétés, on résout du même coup la question du parc locatif privé**. Or nous verrons que celui-ci demande une approche bien spécifique, à la fois au sein des démarches collectives de rénovation en copropriété et, de manière plus générale, vis-à-vis des bailleurs.

² L'ANIL propose un retraitement de l'enquête logement de l'INSEE dédiée au parc locatif privé. [ANIL, Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013, Juillet 2016.](#)

³ [Tableaux se l'économie française, édition 2019.](#) INSEE.

⁴ SOES, Enquête Phébus 2013, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-performance-de-lhabitat-equipements-besoins-et-usages-de-lenergie-phebus>

⁵ Nous n'avons connaissance de deux études commanditées par l'ANAH : une en 2005 sur les travaux et une en 2007 sur la pratique des "loyers maîtrisés".

Une approche sociologique pour de nouveaux leviers

Cet article propose **une lecture sociologique de la situation du parc locatif privé vis-à-vis de la rénovation énergétique**, afin de contribuer à la réflexion collective en cours⁶. Il se base à la fois sur des enquêtes de terrain sur la rénovation énergétique menées depuis 2010⁷ ; ainsi que sur une expertise des dispositifs publics et privés existants visant la rénovation énergétique⁸. L'ambition de cet article est d'aider à dépassionner un sujet qui fait parfois les frais de prises de position dogmatiques d'acteurs défendant des intérêts catégoriels, sans suffisamment tenir compte des enjeux collectifs.

Au sein du parc locatif privé nous nous concentrerons sur les appartements en copropriété car ils représentent 70 %⁹ du parc et justifient une réflexion spécifique. Nous aborderons le sujet de la rénovation énergétique de ce parc, en traitant successivement deux dimensions :

- **D'une part, le parc locatif privé comme "biens"** appartenant aux bailleurs privés qui sont donc en position de décider d'une rénovation énergétique. Cette dimension renvoie au fait que le logement, ou la "pierre", est considéré en France comme un investissement en vue de se constituer un patrimoine.
- **D'autre part, le parc locatif privé comme "liens"** puisque la location du logement implique un type de rapport social particulier entre un locataire qui occupe le logement et un bailleur qui perçoit un loyer. Les locataires sont a priori exclus de la décision de rénovation énergétique, mais cela ne signifie pas pour autant qu'ils n'ont aucun rôle et que les bailleurs n'ont pas de responsabilités au-delà de celles régies par le bail.

Les bailleurs privés et la décision de rénovation énergétique : agir à deux niveaux

Les deux problèmes posés par la rénovation énergétique

Décider d'une rénovation énergétique ne va pas de soi pour un propriétaire bailleur, pour au moins deux raisons.

D'une part, son **intérêt économique à entreprendre des travaux n'est, à première vue, pas évident**. La rénovation énergétique globale représente un investissement conséquent (environ 10 à 30 000 euros) qui diminue fortement la rentabilité locative de son bien à court terme. Il ne bénéficie pas des économies sur le coût du chauffage. Le statut de bailleur interdit l'accès à certaines aides nationales comme le crédit d'impôt pour la transition

⁶ Le Plan Bâtiment Durable a lancé en février 2019 [un groupe de travail "Parc locatif privé et rénovation énergétique"](#) piloté par Michel Pelenc (SOLIHA) et Pierre Hautus (UNPI).

⁷ L'auteur de cet article a commencé à travailler sur la rénovation énergétique des copropriétés dans le cadre de son [doctorat](#), puis dans le cadre d'études commanditées notamment par l'ADEME.

⁸ Cette expertise se construit dans le cadre des missions de conseil pour les acteurs publics et privés, ainsi que de la participation de l'auteur au Bureau mensuel du Plan Bâtiment Durable depuis 2017.

⁹ INSEE, [données de l'enquête logement 2013](#)

énergétique (CITE) voire locales. Par exemple, les subventions aux syndicats des copropriétaires du programme Eco-Rénovons Paris impliquent des restrictions sur la part des bailleurs privés dans l'immeuble et le niveau des loyers pratiqués.

D'autre part, en copropriété, les bailleurs privés sont **éloignés de l'information sur les projets de rénovation énergétique**, un aspect moins souvent évoqué. En effet, si les bailleurs découvrent le projet le jour de l'assemblée générale de copropriété, il y a de fortes chances pour qu'ils s'y opposent. Or ils se tiennent le plus souvent à distance des organes de gestion et un tiers d'entre eux font appel à un intermédiaire pour la gestion locative (jusqu'à 45 % à Paris)¹⁰. De surcroît, leur accès aux informations est limité par l'éloignement physique de la résidence (discussions de couloir, réunions d'information, tracts...).

Trois “bonnes raisons” de voter une rénovation énergétique

Pour autant, lors de nos enquêtes de terrain nous avons croisé à plusieurs reprises des copropriétaires bailleurs ayant voté des travaux de rénovation énergétique. Leurs raisons pour voter ces travaux s'organisent autour de trois grandes logiques.

La principale est **une logique patrimoniale qui renvoie à un intérêt économique à long terme**, plus trivialement désigné par l'expression “gestion en bon père de famille”. Il s'agit de l'enjeu de valorisation d'un patrimoine, de sa rentabilité locative comme de sa transmission à la génération suivante. Dans cette perspective, la rénovation énergétique est justifiée à trois niveaux :

- D'abord **éviter le déclassement du bien face à une offre locale qui respecte de plus en plus souvent les nouvelles normes énergétiques** du fait notamment de la construction d'immeubles neufs BBC et de la rénovation de copropriétés ... Les études de la Chambre des Notaires permettent d'objectiver cette “valeur verte” qui oscille entre 6 et 22 % pour les appartements selon les régions¹¹.
- Ensuite, **conserver l'attractivité locative de son appartement en minimisant le turnover** et la vacance qui jouent sur la rentabilité du bien. En effet, l'offre locative est importante dans les immeubles neufs BBC du fait des dispositifs de défiscalisation et les logements sociaux sont dans une forte dynamique de rénovation énergétique depuis le Grenelle de l'Environnement.
- Enfin, **profiter de l'opportunité de bénéficier d'aides financières** pour financer une partie de ces travaux, ce que les économistes appellent “l'effet d'aubaine”. En effet, les bailleurs conservent l'accès aux aides collectives versées au syndicat des copropriétaires et peuvent être concernés par des aides individuelles de l'ANAH. Mais surtout les travaux de rénovation énergétique entrent dans le cadre des dispositifs de défiscalisation très prisés des bailleurs, que ce soit celui du “déficit foncier” ou la plus récente loi Denormandie.

Deux autres logiques favorables à la rénovation énergétique chez les bailleurs privés ont une portée plus restreinte mais ne doivent pas être négligées.

¹⁰ [ANIL, Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013, Juillet 2016.](#)

¹¹ Chambre des Notaires de France, [La valeur verte des logements en 2017](#), Etude statistiques immobilières, Analyse détaillée, Octobre 2018.

Une logique gestionnaire qui concerne plus particulièrement les bailleurs multipropriétaires. Ils sont un tiers à détenir plus d'un logement mais détiennent les deux-tiers des logements en location. Ces multipropriétaires ont donc un ensemble de logements à gérer et la rénovation énergétique peut leur apporter une diminution de ce travail de gestion. En améliorant le confort des locataires et en diminuant les charges, elle réduit les réclamations dont une partie importante concerne l'inconfort hivernal. De plus, des charges réduites favorisent la diminution du turnover, évitant le travail de relocation ou facilitant une relocation plus rapide.

Une logique émotionnelle peut être à l'œuvre chez les bailleurs privés, en particulier chez les petits propriétaires. Dans ce cas, décider d'une rénovation énergétique est une façon de prendre soin de son bien en modernisant l'immeuble, voire des locataires en améliorant leur confort. Plusieurs situations sont concernées par la logique émotionnelle : les bailleurs qui sont par ailleurs occupants de l'immeuble ; les bailleurs qui ont reçu un bien en héritage dont il peut être difficile de se séparer. En outre cette logique est présente chez les bailleurs qui louent leur bien à leur entourage, ce qui est loin d'être une situation exceptionnelle d'après les estimations¹², même si elle serait en diminution.

Cette élucidation des logiques pourrait permettre d'étendre l'argumentaire à destination des bailleurs. Mais dans le cadre des projets collectifs de rénovation énergétique en copropriété, **les bailleurs privés sont peu intégrés au processus de construction du projet qui repose généralement sur des copropriétaires occupants**, et plus particulièrement un "leader énergétique"¹³. En parallèle, il serait donc nécessaire d'orienter et d'outiller les acteurs du projet pour mener des actions de communication ciblées vers les bailleurs privés afin de les informer et de les intéresser au projet (courriers et mails adaptés, appels téléphoniques...)¹⁴.

L'hypothèse d'un primat des décisions individuelles de rénovation

Un aspect à prendre en compte, sans doute encore plus fondamental, est que tous les bailleurs d'appartements ne seront pas concernés par un projet collectif de rénovation énergétique de copropriété. En effet, les études¹⁵ montrent que **les copropriétés qui développent ces projets collectifs correspondent à un profil bien spécifique**. Deux caractéristiques sont récurrentes. Il s'agit de grandes copropriétés (plus de 30 logements) qui ont une taille critique suffisante pour dégager des ressources pour le projet. Elles sont équipées d'un chauffage collectif, ce qui fait de l'énergie et du confort un sujet collectif.

¹² En fonction des sources, il y a un écart de 1,6 millions de logements dans le marché locatif privé (3,8 millions déclarés par les bailleurs, 5,6 millions déclarés par les locataires) qui peut s'expliquer, entre autres, par la mise à disposition à l'entourage ou la location non déclarée. [ANIL, Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013, Juillet 2016.](#)

¹³ BRISEPIERRE Gaëtan, "[Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique](#)", *Revue FLUX*, 2014.

¹⁴ LE GARREC Sylvaine (ARC), *Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires*, Vuibert 2014.

¹⁵ BRISEPIERRE Gaëtan, *Analyse comparative de deux dispositifs public-privé d'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés*. L'accompagnement des ménages dans la rénovation énergétique de leur logement. État des lieux et pistes pour l'action, ADEME, 2019 (en cours)

Mais ce “profil idéal” est loin d’être dominant dans le parc des copropriétés. Les deux-tiers des logements en copropriétés sont situés dans des immeubles de moins de 30 lots¹⁶ et 55 % sont équipés d’un chauffage individuel. De plus, les locataires sont, plus que les propriétaires occupants, présents dans des immeubles de petite taille¹⁷ et équipés d’un chauffage individuel¹⁸. Il est donc **déraisonnable de parier sur le développement de projets collectifs pour entraîner les bailleurs privés dans la rénovation énergétique**. En effet, dans la plupart des immeubles, les travaux de rénovation énergétique concerneront d’abord des parties privatives.

En majorité, la rénovation énergétique du parc locatif privé se jouera dans les décisions individuelles des bailleurs qui impliquent des interventions lourdes¹⁹ dans les logements. **Les deux principales fenêtres de tir qui se dessinent pour la décision de rénovation énergétique sont celles de l’acquisition du bien et de sa relocation**. Il s’agit déjà des moments que les bailleurs privilégient pour faire des travaux pour des raisons évidentes d’inoccupation du bien, mais aussi parce qu’ils permettent une optimisation économique via la défiscalisation pour l’acquisition, et l’augmentation de loyer pour la relocation.

Les professionnels de l’immobilier : acteurs pivots encore en retrait

Si l’essentiel des rénovations énergétiques du parc locatif privé relève de décisions individuelles des bailleurs, cela soulève la question des moyens par lesquels elles peuvent être influencées. **Le rôle d’intermédiaire que jouent les professionnels de l’immobilier est ici central et ils pourraient être davantage mobilisés sur le sujet**. En effet, au moment de l’acquisition d’un bien, comme de la mise en location, le recours aux professionnels de l’immobilier (notaires, agents immobiliers, administrateurs de biens...) est très répandu, voire obligatoire. Ils sont omniprésents dans ces moments-clés, mais dans quelle mesure sont-ils prescripteurs de rénovation énergétique auprès des bailleurs privés ?

Les études sociologiques réalisées²⁰ montrent que ces professionnels adoptent en majorité une posture de retrait sur la rénovation énergétique. Ils ont peu de connaissances sur ce sujet qui est jugé techniquement complexe. Ils ont une mission de conseil auprès de leurs clients, mais la rénovation énergétique questionne les limites de celle-ci. **La prescription d’une rénovation énergétique apparaît bien souvent en contradiction avec leurs habitudes professionnelles**. Par exemple, pour l’acquisition, la mise en valeur des qualités du bien et des travaux déjà faits l’emporte sur celle des travaux qui pourraient être faits.

Les professionnels de l’immobilier ne semblent pas encore en ordre de marche pour jouer un rôle de prescripteur de la rénovation énergétique auprès des bailleurs privés.

¹⁶ BOSVIEUX Jean, “Les logements en copropriété”, *ANIL Habitat Actualité*, Mai 2010.

¹⁷ [ANIL, Le parc locatif privé et ses bailleurs en 2013, Juillet 2016.](#)

¹⁸ INSEE, [La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer](#), INSEE Première, 2011.

¹⁹ Les travaux concernés sont l’installation de double-vitrage, d’un mode de chauffage et de production d’eau chaude performants, la mise en place ou le renforcement de la ventilation et l’isolation par l’intérieur.

²⁰ BRISEPIERRE Gaëtan, HAMON Viviane, LE FUR Bérénice, [La filière immobilière et la rénovation énergétique](#), Région AURA 2017.

Toutefois, on constate des évolutions récentes à travers la mobilisation de grandes organisations comme la FNAIM²¹, ORPI²² ou Nexity²³ autour de la rénovation énergétique. Le programme d'innovation sociale des "ExpéRENOS"²⁴, de l'ADEME et du Plan Bâtiment Durable, a permis de tester plusieurs démarches de mobilisation des agents immobiliers²⁵. Enfin, le programme « Louez pour l'emploi » d'Action Logement envisage de commissionner les agents immobiliers comme recruteurs pour identifier des bailleurs privés.

La montée en puissance des décisions de rénovation énergétique dans le parc privé locatif demande une meilleure prise en considération des bailleurs privés par les politiques publiques. Pour une part, ces décisions seront prises en assemblée générale dans le cadre de projets collectifs. Cette dynamique est déjà bien amorcée, mais il est nécessaire de s'adresser plus spécifiquement aux bailleurs. Pour l'essentiel, **les rénovations énergétiques reposeront sur des décisions individuelles de travaux au moment de l'acquisition et/ou de la relocation du bien, et là beaucoup reste encore à faire.** D'abord, le rôle des professionnels de l'immobilier est à développer. Ensuite, l'instrument incitatif de la fiscalité semble pertinent car déjà très bien approprié par les bailleurs privés. D'après une étude prospective²⁶, l'extension des subventions à ce segment du parc est indispensable pour atteindre les objectifs politiques. Enfin, la perspective d'une obligation de travaux graduelle, est susceptible de déclencher des pratiques d'anticipation chez les bailleurs privés.

Le logement locatif comme relation sociale : des leviers de rénovation qui restent à actionner

Au-delà de sa dimension matérielle, **le parc locatif privé est également le support des rapports sociaux entre locataires et propriétaires bailleurs.** La lecture, classique en sociologie, en termes de « classes sociales », ne nous paraît pas opérante pour faire émerger toutes les marges de manœuvre concernant les rôles de chacun dans la rénovation énergétique. En effet, elle revient à postuler la passivité des locataires et à réduire l'action des propriétaires bailleurs à la recherche de profit. Nous souhaitons plutôt rendre compte du champ des possibles pour les acteurs, locataires comme bailleurs, en matière de rénovation énergétique.

Un pouvoir d'agir des locataires à reconnaître et appuyer

Les locataires ne sont pas décideurs. Mais cela ne signifie pas qu'ils ne puissent pas être acteurs de la situation qui conduit à une rénovation énergétique. **Les pouvoirs publics les**

²¹ En novembre 2018, la FNAIM a pris des [engagements de formation de ses adhérents sur la rénovation énergétique](#) devant le Bureau du Plan Bâtiment Durable.

²² Le ["green deal" ORPI](#) pour favoriser la transition et la rénovation énergétiques lors des transactions immobilières

²³ [Nexity s'est aussi engagé dans un « green deal »](#) avec le Plan Bâtiment Durable en Juin 2018.

²⁴ Les [ExpéRENOS](#) sur le site de l'ADEME.

²⁵ La [notice IMMO+RENO](#) des ExpéRENOS.

²⁶ CIREN, [Évaluation prospective des politiques de réduction de la demande d'énergie pour le chauffage résidentiel](#), 2018.

considèrent d'ailleurs comme des financeurs, ce qui paraît réducteur. La “troisième ligne de quittance” permet aux propriétaires de faire participer le locataire au coût des travaux²⁷. Ce dispositif serait très peu employé par les bailleurs privés car le montant de la contribution est minime en comparaison de sa complexité et des risques de contestation par le locataire.

Dans nos enquêtes de terrain nous avons vu se dessiner quatre rôles possibles pour les locataires dans la rénovation énergétique.

- **Le locataire est un relais d'information quand le bailleur est éloigné** du projet. Dans les projets collectifs de rénovation en copropriété, le locataire peut être amené à fournir directement les informations nécessaires : factures, visites, questionnaires... S'il est directement en contact avec le propriétaire, il peut aussi être une porte d'entrée afin que les professionnels et le Conseil Syndical lui diffusent des informations sur le projet.
- **Le locataire peut faire pression sur le bailleur pour obtenir des travaux.** Quand le logement est vétuste ou a une faible performance énergétique, certains locataires formulent des réclamations auprès du bailleur pour inconfort ou par rapport à des factures énergétiques élevées.
- **Le locataire peut enclencher la dynamique de rénovation en intervenant lui-même** sur le logement. Il est fréquent que des locataires réalisent, en autorénovation, certains travaux d'amélioration du logement (ex : la peinture) auxquels les bailleurs contribuent parfois financièrement. Ces situations de coopération bailleur - locataire autour de l'amélioration des logements pourraient être davantage outillées par des dispositifs publics et y inclure l'amélioration énergétique²⁸.
- **Le locataire est partie prenante de la vie sociale de l'immeuble.** S'il ne participe pas à la gouvernance de la copropriété, il est un habitant à part entière de l'immeuble. Or, nous avons constaté que les projets collectifs de rénovation énergétique s'accompagnent en parallèle d'une revitalisation des liens sociaux de voisinage : le vote de travaux de grande ampleur étant nettement favorisé par un climat de confiance. Les locataires ont une place à prendre dans la construction de la cohésion sociale des habitants au sein de l'immeuble.

Malgré l'existence de ces interstices d'action, les locataires s'y engouffrent rarement car ils n'en n'ont pas conscience, n'ont pas les ressources et/ou ne sont pas organisés collectivement. A ce titre, **des dispositifs ont été expérimentés en vue d'augmenter la capacité d'action des locataires du parc privé en matière de rénovation énergétique.** L'association les Amis de la Terre a lancé un programme²⁹ destiné à former des animateurs locaux pour aider des locataires à s'organiser collectivement afin d'obtenir des travaux. La

²⁷ Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités locales, [Participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie](#), 2015.

²⁸ Dans le cadre du [cahier Booster de la rénovation](#), le concept du “Bail Reno” avait été imaginé (p. 26)

²⁹ Programme [Alternativement vous](#) des Amis de la Terre.

collectivité de Lille Métropole a mis en place un service de médiation entre bailleurs privés et locataires³⁰.

Au-delà de la multiplication de ces dispositifs locaux, **des modifications législatives seraient de nature à renforcer les capacités d'action des locataires**. L'instauration d'un DPE juridiquement opposable basé sur une méthodologie plus fiable³¹ permettrait aux locataires, en amont, de davantage intégrer ce critère au moment du choix du logement, et en aval, de mettre le bailleur devant ses responsabilités si les performances annoncées ne sont pas au rendez-vous. Certaines associations plaident aussi pour l'intégration de la performance énergétique dans les critères de décence des logements³².

La responsabilité sociétale des bailleurs privés : une notion à élargir

L'analyse du rapport social locatif nous conduit à considérer les bailleurs non pas seulement comme des acteurs économiques mais aussi comme un groupe social, dont les actions ont des conséquences sociales et environnementales. Déjà bien connue des entreprises, **la notion de responsabilité sociétale n'a pas encore atteint les bailleurs privés**. Pourtant, il persiste parmi eux une conception de leur utilité sociale issue de leur rôle historique avant l'existence des HLM, celle de loger des catégories de populations modestes. Dès lors, les discours publics pourraient davantage s'appuyer sur cette conscience d'un rôle social et chercher à l'infléchir en sensibilisant les bailleurs privés au problème de la précarité énergétique.

En effet, **la précarité énergétique est un phénomène particulièrement présent dans le parc locatif privé** et sans doute insuffisamment appréhendé par les bailleurs. Les logements locatifs privés sont situés aux deux-tiers dans des bâtiments non isolés (antérieurs à 1975)³³ et sont aussi ceux qui sont le plus souvent équipés d'un chauffage individuel électrique et/ou d'appoint, vecteur d'inconfort. Un quart des locataires du parc privé déclarent souffrir du froid en hiver³⁴ ; ils sont sans aucun doute en situation de privation du fait de la faible isolation de leur logement.

Les conséquences humaines de la précarité énergétique sont multiples et graves. Malgré l'effort de recherche récent sur le sujet³⁵, elles sont encore largement méconnues du grand public. Au-delà de l'inconfort quotidien, **elles contribuent aux problèmes sanitaires et sociaux des locataires** : maladies respiratoires liées à l'humidité, désocialisation liée à l'impossibilité d'inviter chez soi, voire troubles psychiques. Aucun bailleur ne peut souhaiter être à l'origine de ce type de situation, même si certains, marginaux, peuvent fermer les yeux, comme on a pu le constater fin 2018 avec l'effondrement d'immeuble à Marseille dans le quartier des Nouaillles.

³⁰ Service de [médiation bailleur-locataire](#) de la Métropole de Lille.

³¹ <http://www.planbatimentdurable.fr/fiabilisation-du-dpe-appel-a-contributions-a1339.html>

³² En particulier le réseau RAPPEL des acteurs qui luttent contre la précarité énergétique.

³³ INSEE, [données de l'enquête logement 2013](#)

³⁴ INSEE, [La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer](#), INSEE Première, 2011.

³⁵ Les rapports d'étude de l'[Observatoire Nationale de la Précarité Énergétique](#).

Dans tous les cas, les bailleurs n'ont pas intérêt à laisser une telle situation se développer. D'une part, **la précarité énergétique diminue la solvabilité des locataires**. Des charges d'énergie élevées font partie des dépenses contraintes qui font pression sur le budget des ménages et peuvent générer des impayés de loyer. D'autre part, **la précarité énergétique risque d'augmenter les charges d'entretien du bien**. En effet, le sous-chauffage des logements s'accompagne généralement d'une aération insuffisante et crée de la moisissure sur les murs. Le risque d'un logement très déperditif est que le bailleur se retrouve dans l'obligation de rafraîchir l'appartement à chaque relocation, et dans des cas extrêmes, il peut même y avoir un risque pour la pérennité du bâti (ex : incendie lié au chauffage d'appoint).

De ce fait, **une communication à l'échelle nationale pourrait favoriser une prise de conscience de cette dimension de la responsabilité sociétale des bailleurs privés**. Un point de vigilance serait de ne pas tenir de discours les stigmatisant comme propriétaires de « passoires thermiques ». Il s'agit plutôt de valoriser leur capacité à agir dans l'intérêt collectif à travers la rénovation énergétique, pour résorber la précarité énergétique, en plus de la mise en lumière des logiques plus individuelles déjà décrites plus haut. Quant à la lutte contre le réchauffement climatique, elle est sans doute un argument encore subsidiaire pour cette population, même si elle y est de plus en plus sensibilisée.

En conclusion, l'enjeu de développer une politique de rénovation énergétique adaptée au parc locatif privé est d'éviter une approche trop brutale qui consisterait à interdire la location des logements énergivores et/ou à les taxer très lourdement. Le risque serait alors de rompre le pacte social sous-jacent qui fait des bailleurs privés des contributeurs majeurs au logement des catégories modestes. Heureusement **tous les leviers « non punitifs » n'ont pas été épuisés**. Au niveau national : révision de la réglementation thermique dans l'existant, fiscalité avantageuse pour les travaux de rénovation énergétique, renforcement de la valeur du DPE, communication sur la responsabilité sociétale des bailleurs. Au niveau local : de nombreuses actions restent à imaginer pour mobiliser l'écosystème des bailleurs (les locataires, les professionnels de l'immobilier, et les acteurs des projets collectifs en copropriété) afin de créer un environnement favorable à leurs décisions de rénovation énergétique.

Annexes : Les aides à la rénovation énergétique pour les bailleurs privés

Les bailleurs privés sont concernés par de nombreuses aides³⁶ pour financer des travaux de rénovation énergétique. Leurs obtentions supposent de respecter certaines conditions, et elles sont parfois cumulables. On peut les regrouper en trois catégories :

Aides individuelles auxquelles les bailleurs privés sont éligibles

- L'**Eco-prêt à taux zéro** est un prêt sans intérêt jusqu'à 30 000 € et sur 15 ans, si le logement est loué comme résidence principale.
- **La TVA à taux réduit**, 5,5 % au lieu de 10 %, y compris sur la pose et les travaux induits.
- **L'exonération de taxe foncière**, si la commune d'implantation l'a votée
- **Les certificats d'économie d'énergie (CEE)**, aide versée par des organismes privés (les obligés) sur la base des factures de travaux, et en fonction du cours du CEE.
- **Le « coup de pouce »** chauffage / isolation, prime exceptionnelle associée aux CEE, versée sous condition de justifier de revenus modestes du locataire ou du propriétaire.
- **Les prêts travaux d'amélioration performance énergétique d'Action Logement**, 5000 € à 1 % d'intérêt sur 10 ans pour les salariés du secteur privé, selon des plafonds de ressources. .

Aides aux travaux spécifiquement dédiées aux bailleurs

- **« Habiter Mieux » de l'ANAH** : jusqu'à 15 000 € pour des travaux améliorant de 35 % la performance, sous condition de respecter des plafonds de loyer pendant 9 ans.
- **« Louer pour l'emploi » d'Action Logement** : une subvention de 10 000 € et un prêt à 1% pour des travaux d'économie d'énergie dans des logements loués via Action Logement Service pour 9 ans, dans certaines communes.
- **Loi Denormandie** pour les futurs propriétaires bailleurs qui achètent, dans certaines communes, un bien à rénover et à louer au moins 6 ans, et faisant des travaux représentant au moins 25 % du coût d'achat, et améliorant la performance de 30%.
- **Déficit Foncier** : les travaux d'économie d'énergie font partie des charges déductibles du revenu foncier. Le déficit peut se reporter aux années suivantes si elles dépassent 10 700 €.

Aides collectives au syndicat des copropriétaires, dont les bailleurs privés

³⁶ ADEME, Aides financières 2019. Document de référence : <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-aides-financieres-renovation-habitat-2019.pdf>

- **Subventions des collectivités locales au syndicat des copropriétaires**, par exemple le Grand Lyon verse 2000 ou 3000 € par lot en fonction du niveau de performance de la rénovation.