

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 Brisepierre, sociologue
Cabinet de sociologie GBS / gbrisepierre@gmail.com

Contribution au groupe de travail "[Parc locatif privé et rénovation énergétique](#)", du Plan
Bâtiment Durable, piloté par Michel Pelenc (SOLIHA) et Pierre Hautus (UNPI).

Sommaire

Un angle mort de la politique de rénovation énergétique	2
Une approche sociologique pour de nouveaux leviers.....	3
Les bailleurs privés dans la décision de rénovation énergétique	4
Les deux problèmes posés par la rénovation énergétique	4
Trois "bonnes raisons" de voter une rénovation énergétique	5
L'hypothèse d'un primat des décisions individuelles de rénovation.....	7
Les professionnels de l'immobilier : acteurs pivots mais encore en retrait	8
Le logement locatif comme relation sociale : des leviers de rénovation qui restent à actionner	10
Un pouvoir d'agir des locataires à reconnaître et appuyer	10
La responsabilité sociétale des bailleurs privés : une notion à élargir	12

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 du fait de 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 le parc locatif privé regroupe plus d'un logement sur cinq¹. En 2018 : 6,8 millions de logements soit 22,8 % du parc², 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)³. Trois types d'explication peuvent permettre de comprendre pourquoi ce segment a été jusqu'ici délaissé, malgré ses enjeux : l'image sociale des bailleurs privés, la trajectoire socio-historique des politiques publiques, l'encastrement dans l'univers de la copropriété.

Premièrement, derrière le parc locatif privé, on trouve les bailleurs privés, décideurs de la rénovation énergétique. 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. Effectivement, les bailleurs privés perçoivent en moyenne des revenus supérieurs aux autres catégories de la population française (locataires, accédant...) et sont plus souvent propriétaires de leur résidence principale. Toutefois, ces statistiques cachent aussi des situations de difficultés sociales. 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. De surcroît, on dispose de très peu de données sur leur rapport à l'amélioration de l'habitat en général, et à la rénovation énergétique en particulier⁴. 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, le parc HLM est traditionnellement le bras armé de l'État en matière de logement, car le reste relève de la propriété privée. L'intervention publique sur le parc locatif privé se limite essentiellement à la production de logements neufs à travers des dispositifs de défiscalisation (du Méhaignerie au Pinel). Du côté de la politique d'économie d'énergie, le Grenelle de l'Environnement s'est principalement focalisé sur les bailleurs sociaux et la maison individuelle, puis la loi dites « Grenelle 2 » a apporté des dispositifs pour la copropriété. Aujourd'hui, **les bailleurs privés sont exclus du principal dispositif d'incitation dédié à la rénovation énergétique**, le crédit d'impôt transition énergétique. Quant aux aides portées par l'ANAH,

¹ 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.](#)

² Enquête logement de l'INSEE, 2018. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3676698?sommaire=3696937>

³ SOES, Enquête Phébus 2013, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-performance-de-lhabitat-equipements-besoins-et-usages-de-lenergie-phebus>

⁴ 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".

elles sont sous conditions de pratiquer un faible loyer (conventionnement) ce qui ne les rend pas attractives dans les zones immobilières tendues, celles qui sont aussi les plus prisées par les bailleurs.

La troisième explication du délaissement du parc locatif privé est liée au fait qu'il se situe en grande majorité dans des copropriétés. Alors que la location ne concerne qu'une maison sur cinq, souvent située en zone rurale, elle est majoritaire dans l'habitat collectif, si l'on compte les logements sociaux. Au sein des copropriétés, un peu moins de la moitié du parc (44 %) est en location. Autrement dit, **quand on parle de parc locatif privé, il s'agit la plupart du temps d'appartements situés dans un immeuble en copropriété**. Cela a pu susciter un malentendu : en favorisant la rénovation énergétique des copropriétés, on allait résoudre 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.

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 cours⁵ sur une meilleure appréhension de ce segment et à ouvrir le champ des possibles sur les moyens d'action. Il se base à la fois sur des enquêtes de terrain sur la rénovation énergétique menées depuis 2010⁶ auprès d'habitants et de professionnels ; ainsi que sur une expertise des dispositifs publics et privés existants visant la rénovation énergétique⁷. L'ambition de cet article est d'aider à dépassionner un sujet qui fait trop souvent les frais de prises de position dogmatiques d'acteurs défendant des intérêts catégoriels, sans suffisamment tenir compte des enjeux collectifs.

Les données dont nous disposons à ce stade sur les bailleurs privés sont insuffisantes pour proposer une analyse quantitative robuste de cette population dans son rapport à la rénovation énergétique. Nous pouvons toutefois déjà proposer **une première ébauche de segmentation qui demanderait à être enrichie et confirmée**. Elle permet d'approcher la diversité des situations sociales que rencontre la rénovation énergétique dans ce parc. Il nous semble que cette segmentation peut s'établir à partir de trois axes principaux, dont nous présenterons ici les extrémités.

- **Le premier est celui du type de bailleurs privé**. D'un côté le mono-proprétaire : un ménage disposant d'un seul ou deux logements qui lui apportent un complément de revenu (les deux-tiers des bailleurs et un tiers du parc) ; de l'autre, les multipropriétaires pour qui la location est une activité professionnelle ou quasi-professionnelle (8 % des bailleurs ont plus de trois logements et ils possèdent un tiers du parc).

⁵ 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).

⁶ 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.

⁷ Cette expertise se construit dans le cadre de mission 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.

- **Le second est celui du type de logement concerné.** D'un côté, une maison individuelle le plus souvent en secteur rural (13 % du parc est situé en zone rurale, dont les trois-quarts sont des maisons) ; de l'autre, un appartement situé dans une grande copropriété dans une métropole (la moitié des logements du parc locatif privé sont situés dans une commune de plus de 200 000 habitants). Dans cet article nous ne traiterons pas la question des maisons individuelles en location qui représentent la plus petite part du parc.
- **Le troisième axe est le contexte d'acquisition du bien** chez les bailleurs personnes physiques. D'un côté les "bailleurs volontaires"⁸, c'est-à-dire ceux qui achètent pour louer (environ 42 %) et sont donc dans une logique d'investissement économique. De l'autre, les "bailleurs inadvertants" c'est-à-dire qui mettent en location un logement qu'ils reçoivent en héritage, ou leur ancienne résidence principale. Pour ces derniers les logiques d'action sont sans doute plus composites, et ils sont majoritaires parmi les bailleurs physiques (57 %).

Pour aller au-delà des grandes masses, nous aborderons le sujet de la rénovation énergétique du parc locatif privé avec une approche qualitative et compréhensive, 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 dans la décision de rénovation énergétique

Les deux problèmes posés par la rénovation énergétique

Décider d'une rénovation énergétique ne va pas de soi pour un propriétaire bailleur. Et les acteurs de terrain ne s'y trompent pas, les professionnels et les copropriétaires impliqués dans les projets collectifs de rénovation d'immeubles les considèrent généralement comme la catégorie de copropriétaires la plus réticente aux travaux et ceci pour au moins deux raisons.

⁸ MASSOT André, BOSVIEUX Jean, ["Propriétaire bailleur", Politique de logement](#), 2016.

D'une part, leur **intérêt économique à voter des travaux n'est à première vue pas évident**, tout du moins à court terme. La rénovation énergétique représente un investissement conséquent (environ 10 à 30 000 euros) qui diminue fortement la rentabilité locative de leur bien pour plusieurs années. Ils ne bénéficient pas directement des économies sur les charges de chauffage puisque ces dernières sont payées par le locataire individuellement ou via la quittance. Ils sont exclus de la principale incitation économique nationale (le crédit d'impôt ne concerne que la résidence principale) mais aussi de certains dispositifs locaux. Par exemple, les subventions aux syndicats des copropriétaires de la Mairie de Paris pour le programme Eco-Rénovons Paris implique des restrictions sur la part des bailleurs privés dans l'immeuble et le niveau des loyers pratiqués.

D'autre part, ils sont **éloignés de l'information sur les projets de rénovation énergétique**. Cet aspect est moins souvent évoqué et pourtant aussi important que l'intérêt économique. En effet, si les bailleurs découvrent le projet le jour du vote, il y a de fortes chances pour qu'ils votent contre. Dans les copropriétés, les bailleurs se tiennent le plus souvent à distance des organes de gestion : absentéisme élevé en AG, rare participation au Conseil Syndical. Un tiers des bailleurs font appel à un intermédiaire pour la gestion locative (jusqu'à 45 % à Paris), ce qui limite fortement la transmission des informations. De surcroît, beaucoup d'informations sur les projets de rénovation énergétique ne passent pas par les canaux officiels (syndics, Assemblée Générale) mais davantage par des circuits informels (discussions de couloir, réunions d'information, tracts...). Or, on peut faire l'hypothèse que, la plupart du temps les bailleurs privés ne vivent pas sur place et n'ont donc pas accès à ces informations.

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 voire, mais c'est plus rare, qui s'étaient engagés dans la démarche de projet. Il est intéressant d'examiner les raisons des bailleurs de voter des travaux d'amélioration énergétique pour une copropriété. Elles s'organisent autour de trois grandes logiques : patrimoniale, gestionnaire, émotionnelle.

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 ne s'agit donc pas de la recherche d'un rendement sur trois ou cinq ans mais 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 de plus en plus souvent aux nouvelles normes énergétiques** : depuis 2013 la construction d'immeubles neufs BBC, les copropriétés rénovées de plus en plus nombreuses... Il ne s'agit pas d'augmenter la valeur, mais d'éviter une décote du prix car une mauvaise étiquette DPE est un argument de négociation pour les vendeurs. Les

études de la Chambre des notaires permettent d'objectiver cette "valeur verte" qui oscille entre 6 et 22 % pour les appartements selon les régions⁹.

- 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. Au-delà du DPE, les locataires sont de plus en plus habitués à regarder le couple "loyer + charges" quand ils font leur choix de logement. Quand le chauffage est collectif, des provisions élevées pour les charges créent une pression à la baisse sur le montant du loyer.
- 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 : certificats d'économie d'énergie, certaines subventions locales... 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.

Une logique gestionnaire qui concerne plus particulièrement les bailleurs multipropriétaires voire professionnels. Ils sont un tiers à détenir plus d'un logement mais détiennent les deux-tiers du parc. Ces multipropriétaires ont donc un parc 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. Dans une enquête, une agence de gestion locative explique ne plus prendre les appartements équipés de "grilles pains" électriques car les plaintes sont trop nombreuses. De plus, des charges réduites favorisent la diminution du turnover, évitant le travail de relocation ou facilitant une relocation plus rapide. Les organismes HLM l'ont compris depuis longtemps et la "maîtrise des charges" est l'un de leurs principaux objectifs de gestion.

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 le confort. Dans les enquêtes sur des projets collectifs de rénovation de copropriété, les bailleurs privés les plus favorables aux travaux sont souvent d'anciens copropriétaires occupants qui ont gardé un attachement à l'immeuble et des relations avec les occupants. On trouve aussi les bailleurs qui sont aussi occupants de l'immeuble : investir dans son immeuble est un bon moyen de faciliter la gestion de son patrimoine. Cette logique concerne également les bailleurs qui louent leur bien à une personne de leur entourage, de

⁹ Chambre des Notaires, [Etude Dynamic sur la valeur verte des logements en 2017](#).

la famille proche, ce qui est loin d'être une situation exceptionnelle d'après les estimations¹⁰, même si elle serait en diminution. Cette logique s'applique sans doute aussi chez les bailleurs inadvertants, qui ont reçu un bien en héritage, dont il peut être difficile de se séparer. Sans tomber dans les bons sentiments, il nous semble que cette logique affective ne doit pas être négligée car, en France, la "pierre" est une valeur, au sens sociologique, et pas seulement une "valeur refuge" au sens économique.

L'élucidation des logiques de décision de rénovation énergétique chez les bailleurs privés pourrait laisser penser qu'il suffirait de retourner ces logiques en argumentant pour convaincre les bailleurs de leur intérêt à voter des travaux. Cette vision discursive de la décision de rénovation énergétique reviendrait à négliger les conditions sociales d'émergence d'un projet et la place des bailleurs par rapport à celui-ci. 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"¹¹. A minima, il semble nécessaire d'orienter et d'outiller les acteurs du projet pour mener des actions ciblées de communication vers les bailleurs privés afin de les informer et de les intéresser au projet (courriers et mails adaptés, appels téléphoniques...) ¹².

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

Une autre condition à prendre en compte, sans doute la plus fondamentale, est que tous les bailleurs privés d'appartements ne seront pas concernés par un projet collectif de rénovation énergétique de copropriété. En effet, les études¹³ montrent que **les copropriétés qui développent ce type de projets collectifs correspondent à un profil bien spécifique**. Deux caractéristiques sont récurrentes : il s'agit de grandes copropriétés (plus de 30 logements), équipées d'un chauffage collectif. La première implique une taille critique de l'immeuble qui permet de dégager des ressources suffisantes : économiques pour les études, humaines pour le Conseil Syndical... La présence d'un chauffage collectif suppose que la facture de chauffage et le confort thermique sont des sujets collectifs, abordés dans le cadre de l'Assemblée Générale. Cela n'a rien d'un hasard si les obligations d'audit énergétique se limitent aux copropriétés en chauffage collectif de plus de 50 lots.

Ce "profil idéal" d'immeuble mature pour un projet collectif de rénovation 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 lots¹⁴ et 55 % sont équipés d'un chauffage individuel. En plus, le caractère locatif du segment étudié renforce le décalage car on sait

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

¹² LE GARREC Sylvaine (ARC), *Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires*, Vuibert 2014.

¹³ 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)

¹⁴ BOSVIEUX Jean, "Les logements en copropriété", *ANIL Habitat Actualité*, Mai 2010.

que les locataires sont plus que les propriétaires occupants présents dans des immeubles de petite taille et équipés d'un chauffage individuel. Dans cette situation, qui est la plus courante, **il serait déraisonnable de miser uniquement 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 concernent d'abord des parties privatives et il est plus difficile d'envisager une isolation par l'extérieur quand on ne paye pas l'énergie en commun.

En définitive, dans la plupart des situations, la rénovation énergétique du parc locatif privé se joue dans les décisions individuelles des bailleurs. Les travaux concernés sont l'installation de double-vitrage, d'un mode de chauffage et de production d'eau chaude performant, la mise en place ou le renforcement de la ventilation et l'isolation par l'intérieur. Certains de ces travaux impliquent des interventions lourdes, surtout si on les envisage de façon groupée. **Les deux principales fenêtres de tir qui se dessinent pour la décision de rénovation énergétique sont celles de l'acquisition du bien et celle de sa relocation.** Dans les deux cas, il s'agit déjà des moments que les bailleurs privilégient pour faire des travaux de "rafraîchissement" pour des raisons évidentes d'inoccupation du bien. Dans le cas d'une rénovation énergétique, ce sont aussi ces occasions qui permettent une optimisation économique par rapport au revenu locatif via la défiscalisation pour l'acquisition, et l'augmentation de loyer pour la relocation.

Les professionnels de l'immobilier : acteurs pivots mais encore en retrait

L'hypothèse que l'essentiel des rénovations énergétiques du parc locatif privé relève de décisions individuelles des bailleurs soulève la question des moyens par lesquels elles peuvent être influencées. Au-delà des instruments habituels de la puissance publique, il nous semble que **le rôle d'intermédiaire que jouent les professionnels de l'immobilier est ici central et qu'ils pourraient être davantage mobilisés sur le sujet.** En effet, au moment de l'acquisition d'un bien, le passage par le notaire est obligatoire et le recours à un agent immobilier "transactionneur" est très fréquent. Quant à la location : le passage par une agence immobilière pour la recherche d'un locataire et la signature du bail est courante ; enfin, la gestion en délégation totale concerne un tiers des logements du parc. Les acteurs de l'immobilier sont donc omniprésents dans ces moments-clés mais dans quelle mesure sont-ils prescripteurs de rénovation énergétique auprès des bailleurs privés ?

Les études sociologiques réalisées auprès des professionnels de l'immobilier¹⁵ montrent que ces derniers adoptent une posture de retrait sur la rénovation énergétique. De manière générale, ils ont peu de connaissances sur ce sujet qui est jugé techniquement complexe et relativement éloigné de leur cœur de métier commercial et/ou juridique. Bien que ces professionnels aient une mission de conseil auprès de leurs clients, la rénovation énergétique questionne les limites de celle-ci en termes de responsabilité. Par exemple, les administrateurs de biens s'occupent de la gestion et de l'entretien courant mais pas des "gros travaux". **La prescription d'une rénovation énergétique apparaît très souvent en**

¹⁵ BRISEPIERRE Gaëtan, HAMON Viviane, LE FUR Bérénice, [La filière immobilière et la rénovation énergétique](#), Région AURA 2017.

contradiction avec leurs pratiques professionnelles habituelles : pour l'acquisition, le discours de mise en valeur des qualités du bien et des travaux déjà faits l'emporte sur celui des travaux qui pourraient être faits ; en location, l'isolation intérieure vient réduire la surface habitable base de calcul du loyer, etc.

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. Toutefois, on constate des évolutions récentes à travers la mobilisation de grandes organisations comme la FNAIM, ORPI¹⁶ ou Nexity autour de la rénovation énergétique. Mais la plupart de leurs actions concernent le métier des syndics qui ne sont pas en première ligne pour intervenir sur les décisions de travaux en parties privatives des bailleurs privés. Le programme d'innovation sociale "ExpéRENOS"¹⁷, mis en place par l'ADEME et le Plan Bâtiment Durable, a permis à des structures parapubliques de conseil sur la rénovation énergétique de tester plusieurs démarches de mobilisation des agents immobiliers dont les résultats ne demandent qu'à être répliqués¹⁸. Enfin, le groupe Action Logement, qui met en œuvre le programme « Louez pour l'emploi », prévoit le financement de travaux de rénovation énergétique pour les bailleurs. Il utilise les agents immobiliers comme "recruteurs" et prévoit pour eux un forfait de rémunération en tant qu'apporteurs d'affaires.

La montée en puissance des décisions de rénovation énergétique dans le parc privé locatif demande une 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 dont la dynamique est déjà lancée. Ces démarches ont alors tout à gagner à davantage intégrer les bailleurs privés et à mieux cibler les arguments en fonction de leurs intérêts propres. Mais, 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'évidence l'instrument incitatif de la fiscalité semble pertinent car il est déjà très bien approprié par les bailleurs privés. Une étude prospective¹⁹ a montré qu'il était indispensable d'étendre les aides financières au parc locatif privé si l'on souhaitait atteindre les objectifs de réductions de la précarité énergétique. Mais le rôle des professionnels est encore à renforcer : ceux de l'immobilier, car ils sont prescripteurs, tout comme ceux du bâtiment n'intègrent pas systématiquement la performance énergétique dans leurs offres. Enfin, la perspective d'une obligation de travaux à moyen terme et graduelle apparaît comme un élément susceptible de déclencher, dès aujourd'hui, des pratiques d'anticipation chez les bailleurs privés.

¹⁶ Le ["green deal" ORPI](#) pour favoriser la transition et la rénovation énergétiques lors des transactions immobilières

¹⁷ Les [ExpéRENOS](#) sur le site de l'ADEME.

¹⁸ La [notice IMMO+RENO](#) des ExpéRENOS.

¹⁹ CIRED, [Évaluation prospective des politiques de réduction de la demande d'énergie pour le chauffage résidentiel](#), 2018.

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**. On pourrait faire le choix de les regarder sous l'angle des classes sociales : une catégorie de possédants maîtrisent les conditions de vie de classes populaires dépourvues de capital immobilier. Mais cette lecture ne nous paraît pas opérante pour faire émerger toutes les marges de manœuvre concernant les rôles de chacun dans la rénovation énergétique. En effet, la théorie de la domination sociale revient à postuler la passivité des locataires et à réduire l'action des propriétaires bailleurs à la recherche de profit. Nous préférons garder ici l'angle de l'analyse stratégique afin de 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

De par leur statut vis-à-vis du logement, les locataires ne sont pas décideurs en matière de rénovation énergétique. Pour autant, cela ne signifie pas qu'ils ne puissent pas être acteurs de la situation qui conduit à une rénovation énergétique. Les pouvoirs publics ont à cet égard mis en place **un dispositif visant à mobiliser les locataires sur un plan financier mais ses effets sont restreints**. La "troisième ligne de quittance" permet aux propriétaires de solliciter une participation financière du locataire au coût des travaux de rénovation énergétique²⁰. Si ce dispositif est utilisé dans le logement social, il semble très peu employé par les bailleurs privés car le montant de la contribution est minime en comparaison de sa complexité de mise en œuvre et des risques de contestation par le locataire. Quoi qu'il en soit, il apparaît réducteur de considérer que la seule contribution possible des locataires à la rénovation énergétique soit financière.

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, comme c'est bien souvent le cas. Dans les projets collectifs de rénovation en copropriété, le locataire peut être amené à fournir les informations nécessaires pour réaliser les audits énergétiques en répondant aux questionnaires, en fournissant ses factures d'énergie, en ouvrant la porte de son logement pour une visite. S'il est directement en contact avec le propriétaire, il peut aussi être une porte d'entrée vers le bailleur afin que les professionnels et le Conseil Syndical puissent lui diffuser des informations sur le projet.
- **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 et entretient des relations de voisinage avec les copropriétaires. Or, nous avons

²⁰ [Participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie](#)

constaté que les projets collectifs de rénovation énergétique s'accompagnent en parallèle d'une revitalisation des liens sociaux de voisinage. En effet, le vote de travaux de grande ampleur est nettement favorisé par un climat de confiance dans l'immeuble qui est entretenu au travers de bonnes relations de voisinage. Les locataires ont une place à prendre dans la cohésion sociale de l'immeuble et peuvent, par ailleurs, être moteurs sur d'autres aspects de la transition écologique : vélo, compost...

- **Le locataire peut faire pression sur le bailleur pour obtenir des travaux d'amélioration énergétique.** À ce titre, il y a une convergence d'intérêt avec les propriétaires occupants qui sont engagés dans un projet collectif de rénovation énergétique. Mais le rôle du locataire concerne aussi des décisions individuelles de travaux, en particulier quand le logement est vétuste ou a une faible performance énergétique. Les locataires peuvent alors formuler 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, comme la peinture. Outre l'autorisation du propriétaire, les bailleurs contribuent parfois en accordant une réduction temporaire de loyer ou en participant à l'achat du matériel. Même si ces interventions concernent rarement les postes de rénovation énergétique, ils sont de nature à favoriser une dynamique de coopération bailleur - locataire autour de l'amélioration du logement, qui pourrait être outillé par des dispositifs publics²¹.

Malgré l'existence de ces interstices d'action, les locataires s'y engouffrent rarement car ils n'ont pas toujours conscience de leur pouvoir d'action, n'ont pas les ressources pour s'en emparer et/ou sont rarement en situation de s'organiser collectivement. Ces dernières années, **plusieurs 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 en 2016 un programme de formation "Alternativez-vous"²² basé sur le principe du "community organizing" et destiné à des animateurs qui pourraient aussi aider des locataires à s'organiser localement afin d'obtenir des travaux de leurs propriétaires. La collectivité de Lille Métropole a mis en place un service de médiation entre bailleurs privés et locataires²³. Ces derniers peuvent ainsi obtenir l'intervention d'un opérateur d'habitat, en vue de convaincre leur bailleur de faire des travaux.

Au-delà de la multiplication de ce type de dispositifs locaux, **des modifications législatives seraient de nature à renforcer les capacités d'action des locataires.** D'une part, l'intégration de critères minimaux de performance énergétique dans la définition juridique de la décence des logements comme le demandent certaines associations²⁴. D'autre part, la

²¹ Dans le cadre du [cahier Booster de la rénovation](#), le concept du "Bail Reno" avait été imaginé (p. 26)

²² Programme [Alternativez vous](#) des Amis de la Terre.

²³ Service de [médiation bailleur-locataire](#) de la Métropole de Lille.

²⁴ En particulier le réseau RAPPEL des acteurs qui luttent contre la précarité énergétique.

mise en place d'un DPE opposable, une mesure qui est en train d'être préparée par un chantier de fiabilisation de l'outil²⁵. Un DPE plus solide permettrait aux locataires d'intégrer davantage ce critère au moment du choix du logement, et par la suite de mettre le bailleur devant ses responsabilités si les valeurs annoncées ne sont pas au rendez-vous.

La responsabilité sociétale des bailleurs privés : une notion à élargir

L'analyse du rapport social locatif du point de vue de la rénovation énergétique, nous conduit à nous intéresser aux bailleurs non pas seulement comme des acteurs économiques mais aussi comme un groupe social. Au même titre que les entreprises ne sont pas seulement des acteurs du marché, les actions des bailleurs ont des conséquences sociales et environnementales. Déjà bien connue et de plus en plus utilisée par les entreprises, **la notion de responsabilité sociétale n'a pas encore atteint les bailleurs privés**. Pourtant, ces derniers ont une conception de leur utilité sociale, celle de loger des catégories de populations modestes, héritée d'une longue tradition historique car le parc HLM n'a pas toujours existé. Dans l'espace public les bailleurs sont trop souvent présentés comme des "marchands de sommeil", comme les propriétaires de "passoires thermiques". Une approche plus positive serait de s'appuyer sur la vision qu'ils ont de leur rôle social, et de chercher à l'infléchir en les sensibilisant davantage au phénomène 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 privés. Les logements locatifs privés sont situés aux deux-tiers dans des bâtiments non isolés (antérieurs à 1975) et sont aussi ceux qui sont le plus souvent équipés d'un chauffage individuel électrique et/ou d'appoint, vecteur d'inconfort ressenti. Le gouvernement a d'ailleurs fixé comme priorité du Plan de Rénovation, l'intervention pour les ménages précaires vivant dans des logements déperditifs. Que ce soit du point de vue du critère de revenu (plus de 10 % de son budget pour se chauffer) ou du point de vue de la sensation de froid, le phénomène de précarité énergétique apparaît très répandu dans le parc locatif privé. Un quart des locataires du parc privé déclarent souffrir du froid en hiver²⁶ ; ils sont sans aucun doute en situation de privation du fait de la faible isolation de leur logement.

Les conséquences de la précarité énergétique sont multiples et graves. Malgré l'effort de recherche récent sur le sujet²⁷, elles sont encore largement méconnues du grand public.

- Au-delà de l'inconfort quotidien, **elle contribue et renforce des 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 peuvent fermer les yeux, comme on a pu le constater fin 2018 avec l'effondrement d'immeuble à Marseille dans le quartier des Nouailles.

²⁵ <http://www.planbatimentdurable.fr/finabilisation-du-dpe-appel-a-contributions-a1339.html>

²⁶ INSEE, [La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer](#), INSEE Première, 2011.

²⁷ Les rapports d'étude de l'[Observatoire Nationale de la Précarité Énergétique](#).

- Pour le bailleur, **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 génèrent des impayés de loyer. Les bailleurs sociaux connaissent bien ce phénomène : en France le risque d'expulsion de son logement étant bien moindre que le risque de coupure d'électricité ou de gaz, un locataire en difficulté arrêtera d'abord de payer son loyer avant sa facture d'énergie.
- Pour le bailleur toujours, **la précarité énergétique augmente les charges d'entretien du bien**. En effet, le sous-chauffage des logements qui s'accompagne généralement d'une aération insuffisante, favorise l'humidité et, in fine, crée de la moisissure sur les murs. Le risque d'un logement très déperditif est que le bailleur se retrouve dans l'obligation de rénover l'appartement à chaque relocation, sans compter que celles-ci seront d'autant plus fréquentes que les conditions de vie y sont mauvaises. Dans des cas extrêmes, il peut même y avoir un risque pour la pérennité du bâti : l'emploi de chauffage d'appoint qui augmente le risque d'incendie et/ou l'absence de traitement des moisissures conduira à des travaux très importants.

Les bailleurs privés n'ont donc aucun intérêt à voir se développer dans leurs logements un phénomène de précarité énergétique qui n'est pas non plus souhaitable en termes humains. À ce titre, **une communication à l'échelle nationale pourrait favoriser une prise de conscience de cette dimension de leur responsabilité sociétale**. Un point de vigilance serait alors de ne pas tenir de discours stigmatisant mais plutôt de valoriser leur capacité à agir dans l'intérêt collectif, à travers la rénovation énergétique, pour résorber la précarité. De façon concomitante, ces décisions de rénovation énergétique contribuent à limiter le réchauffement climatique grâce aux économies d'énergie générées. Bien que la motivation écologique ne puisse être l'unique levier des travaux, elle peut tout à fait faire partie des justifications pour entamer ce type de travaux dans une population de plus en plus sensible aux enjeux climatiques.

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.

Annexe : les aides à la rénovation énergétique pour les bailleurs privés

Les bailleurs privés sont concernés par de nombreuses aides²⁸ 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

²⁸ 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.