

A series of thin, black, overlapping lines forming various geometric shapes and polygons, primarily located on the left side of the page.

FIGURES DE PROPRIÉTAIRES -BAILLEURS :

RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ ET
DPE

Coralie ROBERT (CIRED, Ecole des Ponts)

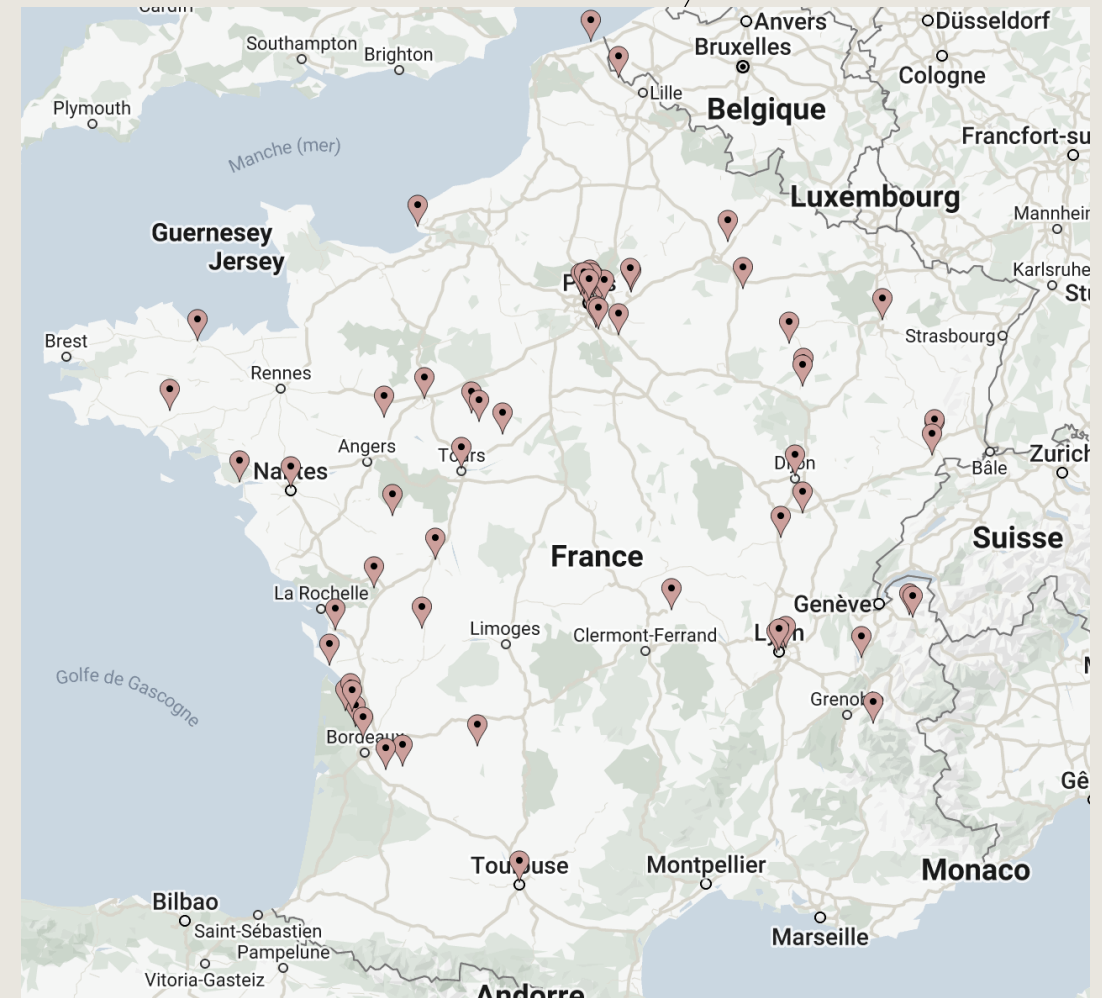
Alain NADAÏ (CIRED, CNRS)

Recherche menée dans le cadre de l'ANR PREMOCLASSE

ENQUÊTE DE TERRAIN

45 entretiens semi-directifs, de 30 min à 2h30, auprès de bailleurs privés

Répartition sur tout le territoire métropolitain des bailleurs et des biens



ETAT DES LIEUX DU PARC LOCATIF PRIVÉ

CONCENTRÉ

50%

Des logements en location, possédés par les particuliers, détenus par **3,5%** des ménages (INSEE 2021)

ÉNERGIVORE

20%

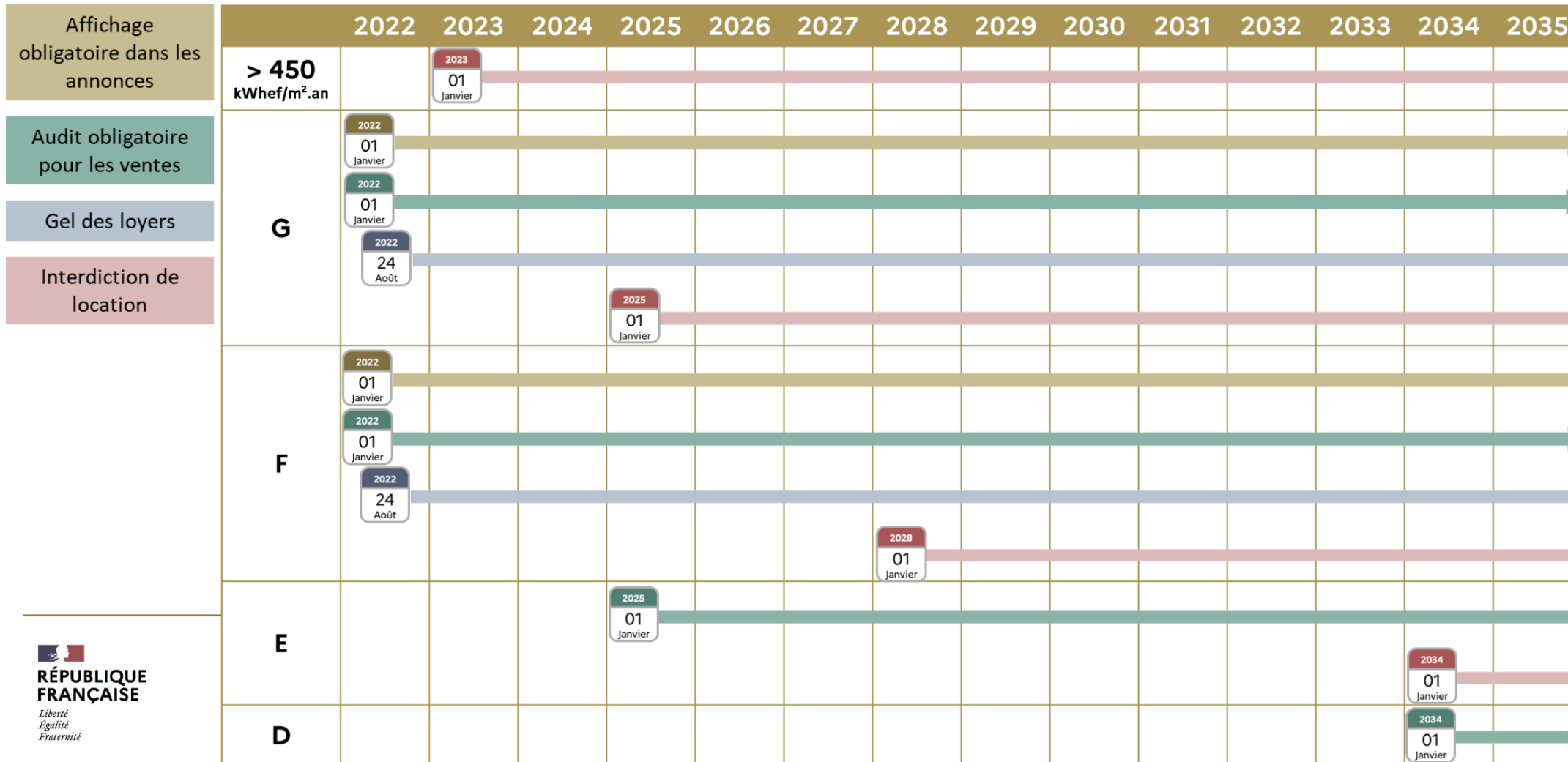
De « passoires énergétiques » classées F ou G (ONRE 2022)

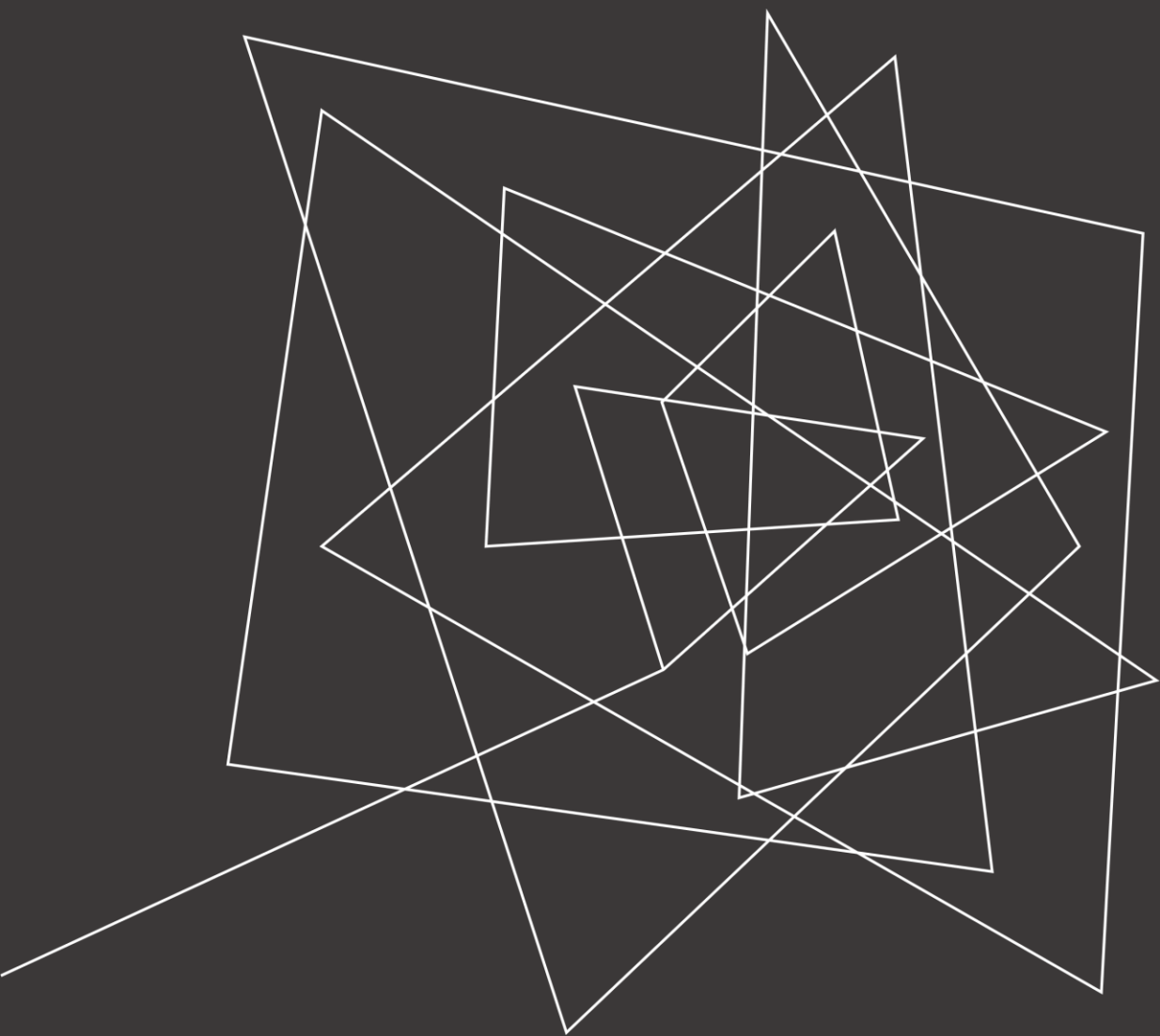
SOCIAL

45%

Des ménages en précarité énergétique y résident (Plan Bâtiment Durable, 2019)

CORPUS RÉGLEMENTAIRE





RÉSULTATS

DES FREINS MULTIPLES POUR LES BAILLEURS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Un déséquilibre
économique

Relation conflictuelle
bailleur-locataire

Manque
d'informations sur
l'état du bien

Manque de
connaissances
techniques

Enjeux logistiques
relationnels d'un
chantier

Temporalité : manque
d'anticipation, délais
(aides, travaux)

Prise de décision
entravée en
copropriété

Complexité
réglementaire

Manque de confiance
dans le DPE

DES LEVIERS POUR ENGAGER DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DANS LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Financier

Avantages fiscaux
;
Aides aux travaux ;
Hausse des loyers
;
Eviter l'interdiction
de location

Symbolique

Normes sociales ;
Mise en avant d'un
bien qualitatif ;
Enjeu écologique

Relationnel

Choix du locataire
;
Réponse aux
demandes ;
Garantir le confort
des locataires

Gestion

Intérêt à conserver
un bien en bon état
et vendable (actif
liquide) ;

Faible
maintenance à
prévoir

PROFILS DE BAILLEURS

10 PROFILS DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

PROPRIÉTAIRE PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER

Rendement du capital

Recherche de rentabilité avec faible investissement. 'Bonnes affaires' à rénover pour offrir des biens à loyers plus bas que la moyenne (cible de locataires précaires).

SALARIÉS VISANT L'INDÉPENDANCE ÉCONOMIQUE

Rendement du capital / complément de revenu actuel ou futur

Investisseur, recherche de cashflow / affranchissement du salariat, rentabilité forte à court terme et durable. Financement par emprunt / salaire levier d'emprunt.

HÉRITIER PATRIMONIAL ACTIF

Rendement du capital / complément de revenu, actuel ou futur

Le parc locatif et sa gestion sont un patrimoine familial à fructifier et à transmettre. Visée qualitative de long terme. Combinaison d'aides financières et fiscales.

INVESTISSEUR POPULAIRE

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme

Recherche de complément de revenu (utilisation dans la vie quotidienne) et solution d'enrichissement à long terme.

PROFESSIONNEL DU BÂTIMENT

Complément de revenu actuel ou futur / enrichissement à long terme / occupation

Recherche de revenus complémentaires et de constitution de patrimoine. La location est un second métier.

BAILLEUR CIRCONSTANCIÉ À BAS REVENU

Faire face à un impondérable de vie

Pas de logique d'investissement locatif. Objectif de réduction des pertes face un changement projet de vie. Montant du loyer souvent inférieur aux prêts/charges.

BAILLEUR PATRIMONIAL

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais conservation du patrimoine et attachement au bien.

CONSERVATEURS

Attachement patrimonial, transmission

Pas de recherche de rentabilité mais objectif de conservation patrimoine. Attachement au bien.

DÉÇUS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

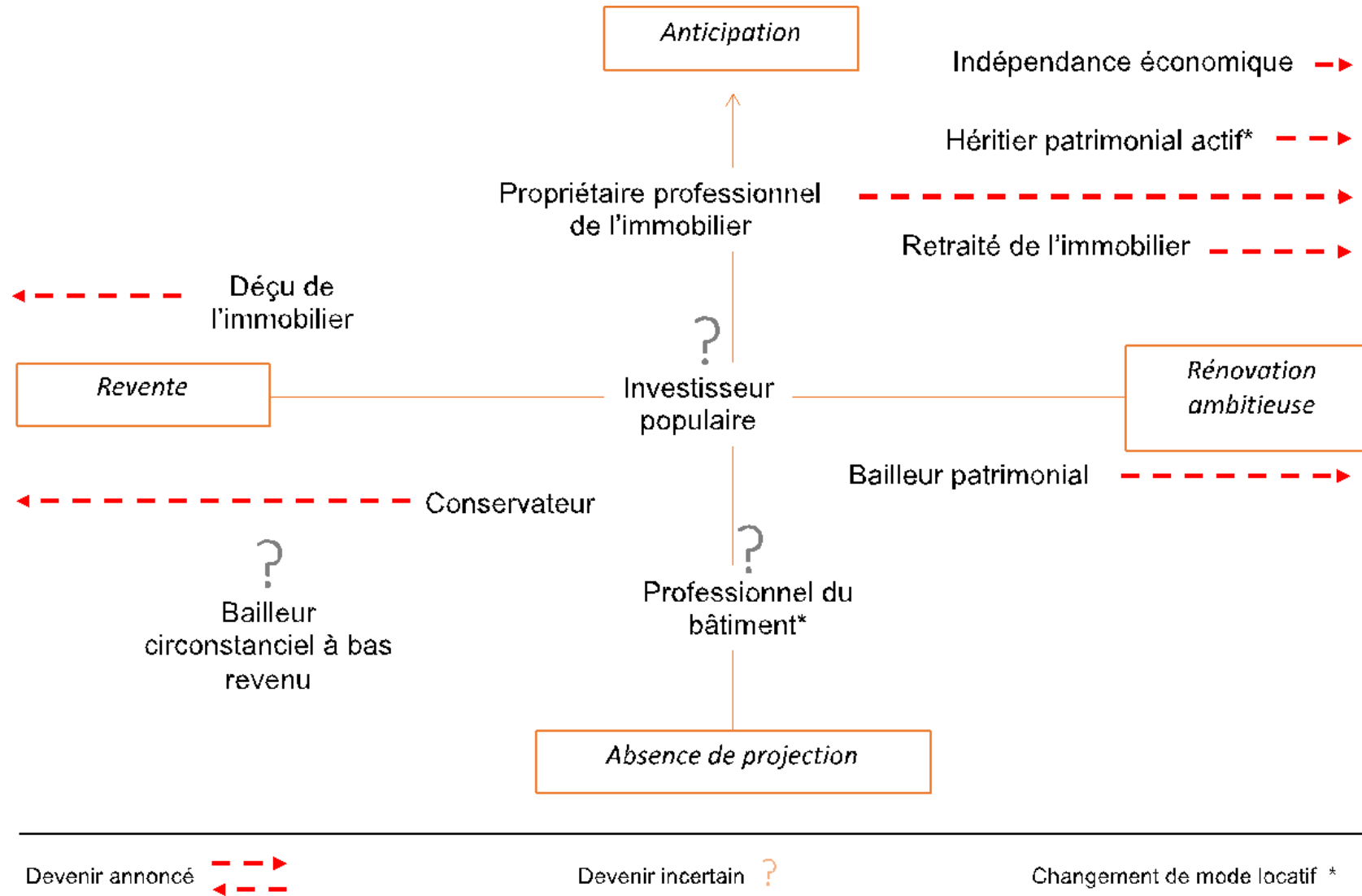
Sécurisation d'une épargne pour la retraite. Objectif remis non atteint (exigences réglementaires). Biens parfois dévalués (zone détendue, paupérisée).

RETRAITÉS DE L'IMMOBILIER

Complément de revenu actuel ou futur

Placement avec recherche de complément de revenu à la retraite. Objectif fragilisé par les exigences réglementaires.

ADAPTABILITÉ FACE AUX ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES



Anticipation des bailleurs face à une sévèrisation des exigences réglementaires de rénovation énergétique



QUESTIONNEMENT S

DEVENIR DES BAILLEURS

Orientation vers l'achat de biens neufs, arrêt de l'investissement locatif, en attente de biens à rénover avec décote

DEVENIR DES BIENS

Sortie du marché locatif, mise en vacance, marché de la location courte durée, maintien illégal sur le marché locatif

DEVENIR DES LOCATAIRES

Précarisation de la situation résidentielle des plus précaires : exclusion du parc locatif privé, perte de baux légaux et maintien dans les biens les plus énergivores

DEVENIR DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Professionnalisation de bailleurs, essor de fonds d'investissement, disparition de la figure de « petits bailleurs » ?

SYNTHÈSE

Un large champ de recherche sur la rénovation énergétique et la lutte contre les passoires thermiques

Dépasser une lecture uniformisante des propriétaires-bailleurs

Des enjeux moraux et symboliques face au soutien financier des travaux de rénovation énergétique à destination de bailleurs aux revenus importants

De fortes disparités territoriales : marché locatif, dispositifs de soutien aux travaux...

Une attention particulière à garder sur les risques d'éviction du parc locatif des publics fragiles



<https://www.premoclasse.fr/>

