

# FIGURES DE PROPRIÉTAIRES -BAILLEURS :

RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ ET  
DPE

Coralie ROBERT (CIRED, Ecole des Ponts)

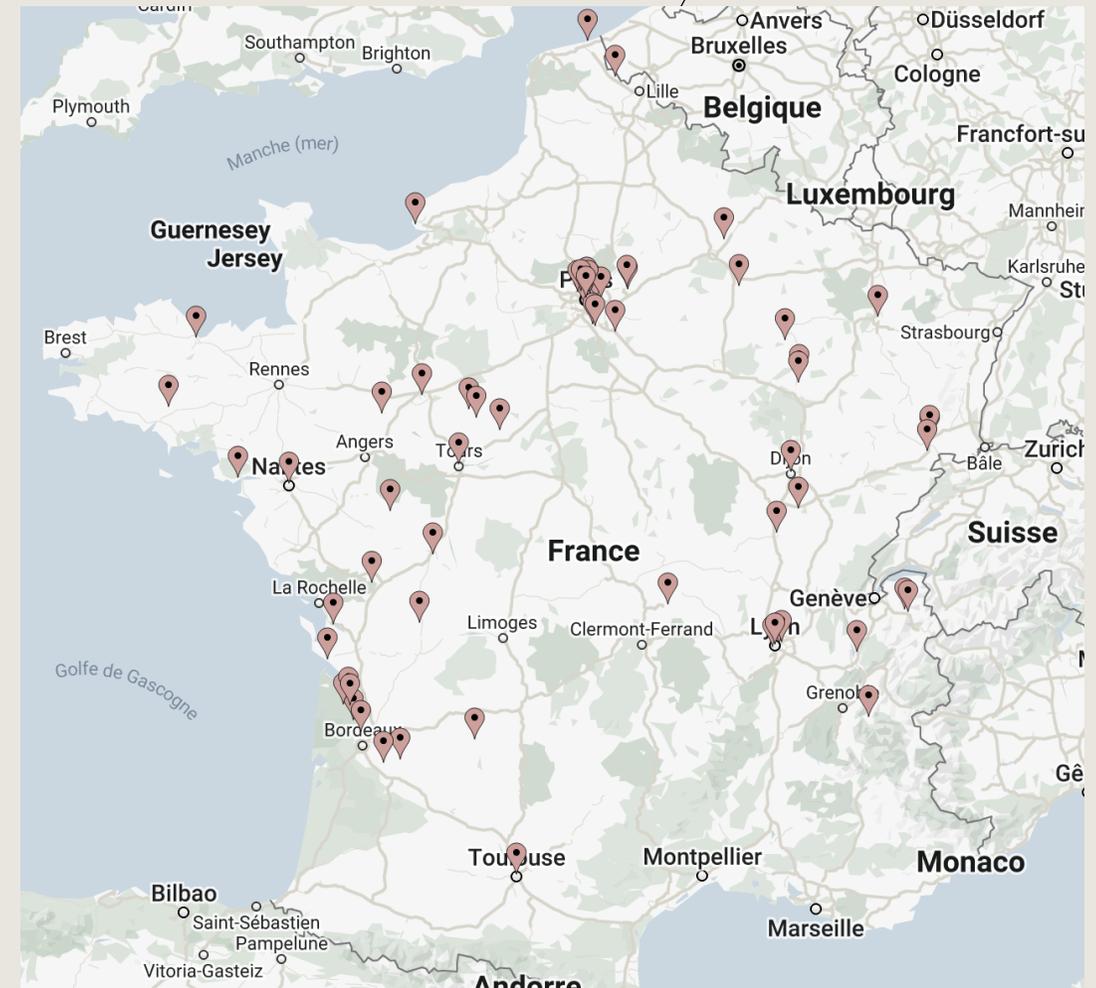
Alain NADAÏ (CIRED, CNRS)

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%

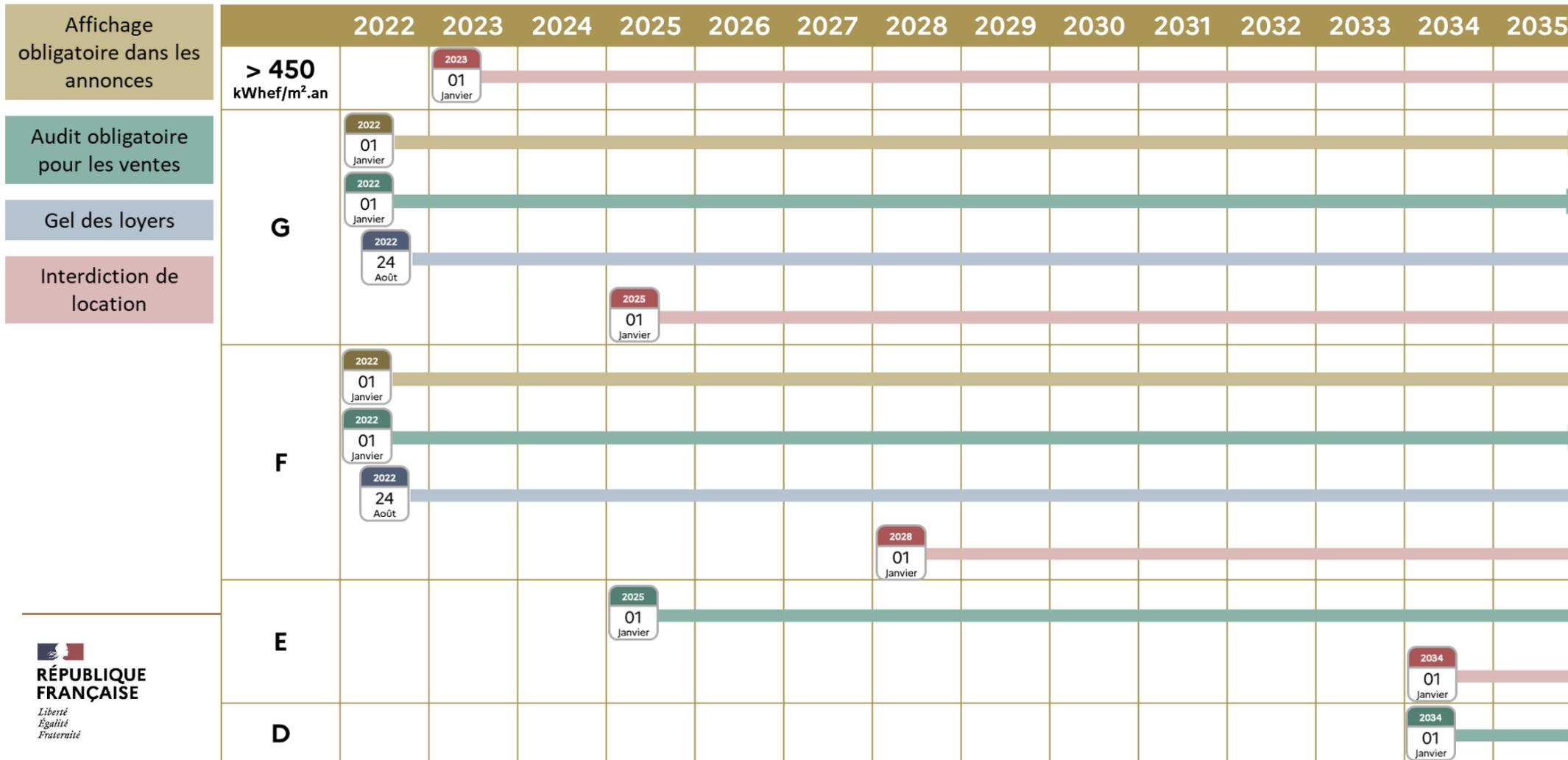
De « passoires énergétiques » classées F ou G (ONRE 2022)

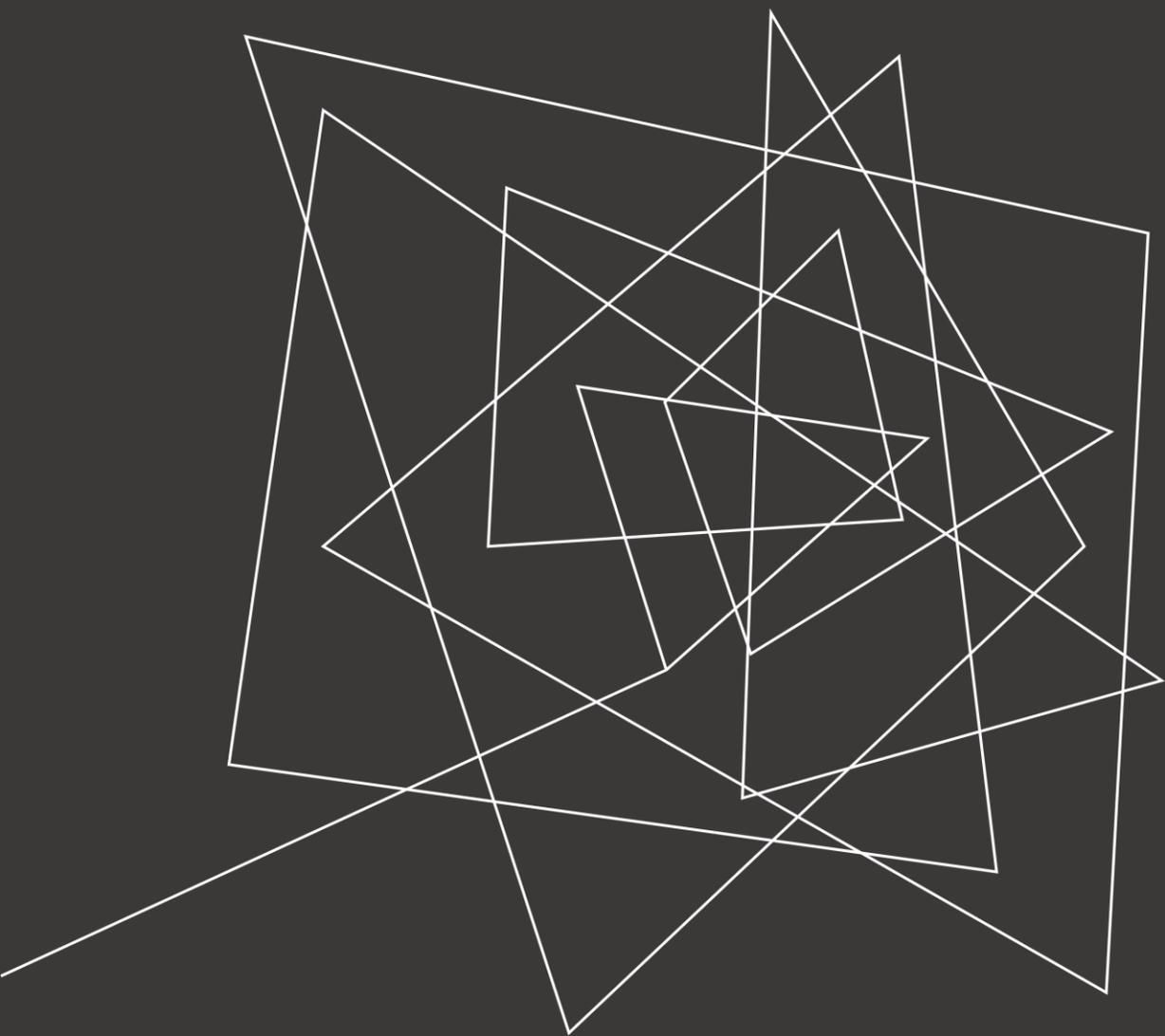
SOCIAL

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 CIRCONSTANCIÉL 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*

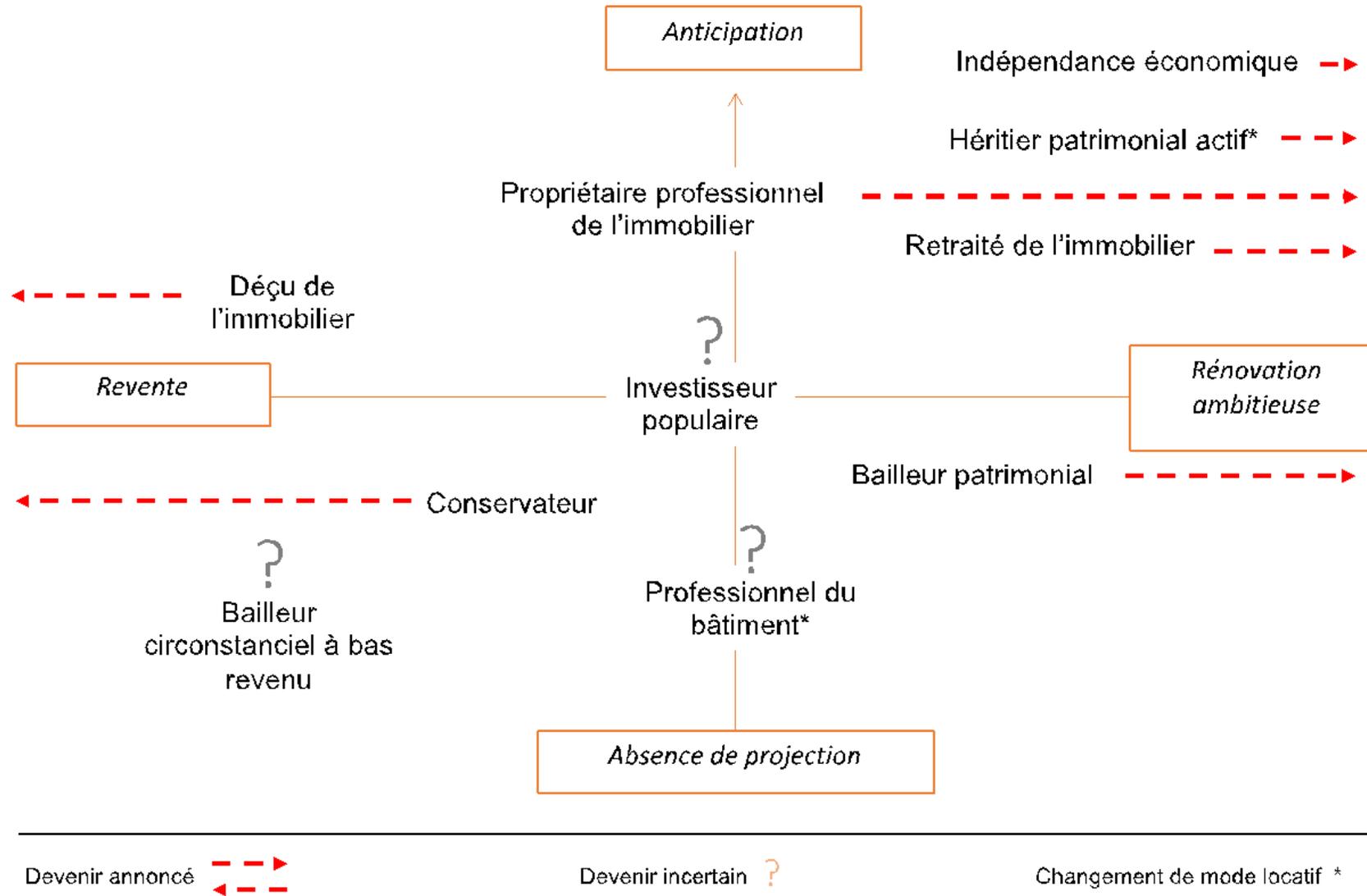
Sécurisation d'une épargne pour la retraite. Objectif remis non atteint (exigences réglementaires). Biens parfois dévalués (zone détendue, paupérisée).

### RETRAITÉS DE L'IMMOBILIER

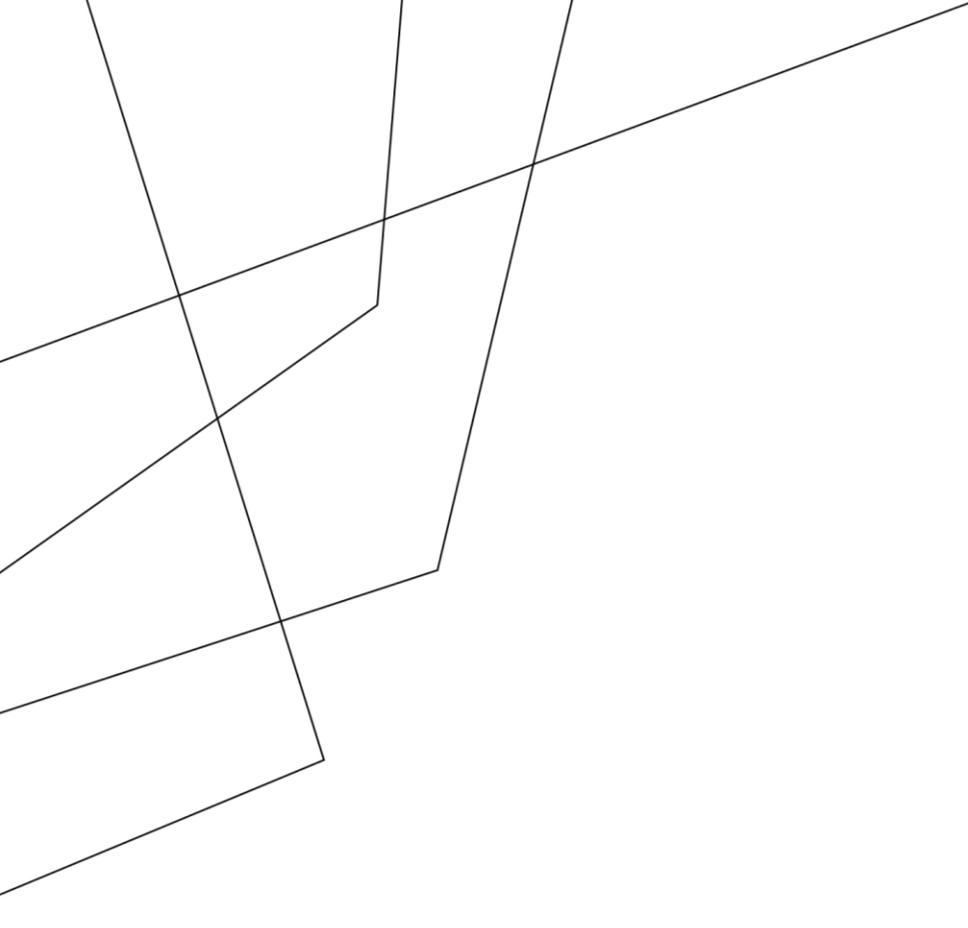
#### *Complément de revenu actuel ou futur*

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 sévérification 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/>

