

RAPPORT

**COMPRENDRE
LES ENJEUX
DE LA RÉNOVATION
DU PARC LOCATIF
EN WALLONIE**

ANALYSE QUALITATIVE À PARTIR
D'ENTRETIENS EXPLORATOIRES

**LAURA LA GIOIA
& EVA JOSKIN**

**CANOPEA**

1 - RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Ce rapport présente une synthèse détaillée d'entretiens exploratoires menés auprès d'acteurs clés de la rénovation du parc locatif en Wallonie. Il vise à documenter les freins, leviers et tensions associés à la rénovation énergétique des logements loués.

La rénovation du parc locatif wallon constitue un enjeu climatique et social majeur. Les logements loués, en moyenne plus énergivores, accueillent des ménages davantage exposés à la précarité énergétique. Dans un contexte de hausse attendue des coûts énergétiques et d'objectifs climatiques renforcés, l'accélération de la rénovation apparaît indispensable. Pourtant, malgré les dispositifs existants, le rythme demeure insuffisant.

Les entretiens mettent en évidence des blocages structurels récurrents : un décalage d'incitations entre propriétaires et locataires, une fragmentation des politiques publiques entre logement, énergie et santé, ainsi qu'une forte hétérogénéité du parc locatif privé, dominé par de petits bailleurs aux capacités variables. Ils soulignent également le risque social d'une rénovation insuffisamment encadrée, susceptible d'entraîner des hausses de loyers, des retraits du marché ou la fragilisation des ménages. La complexité administrative, technique et financière des projets constitue enfin un frein majeur, révélant un déficit d'accompagnement opérationnel.

Ces constats traduisent des tensions structurantes entre obligation et incitation, entre impératif climatique et accessibilité financière, ainsi qu'entre stabilité réglementaire et adaptation des instruments publics.

Au regard de ces éléments, plusieurs priorités d'action se dégagent :

- définir une vision politique claire et structurée
- développer des instruments spécifiquement adaptés au parc locatif privé, qu'ils soient fiscaux, coercitifs ou incitatifs, assortis de garanties pour les locataires
- intégrer pleinement la justice sociale dans les politiques de rénovation, notamment par l'encadrement des loyers lorsque des aides publiques sont mobilisées
- et investir dans un accompagnement renforcé, en simplifiant les procédures et en soutenant la montée en compétences des acteurs.

TABLE DES MATIÈRES

1 - RÉSUMÉ EXÉCUTIF	2	5.7 SANTÉ, CONFORT, SALUBRITÉ : VERS UN ÉLARGISSEMENT DU CADRE DE LA RÉNOVATION	9
2 - GLOSSAIRE	4	5.8 LE "SPLIT INCENTIVE" : VERROU STRUCTUREL ET LOGIQUE ÉCONOMIQUE DU PARC LOCATIF	9
3 - INTRODUCTION	5	6 - LES FREINS : UNE CONFIGURATION SYSTÉMIQUE	10
4 - MÉTHODOLOGIE	5	6.1 FREINS ÉCONOMIQUES.....	10
5 - ANALYSE DES ENTRETIENS : LES CONCEPTS PHARES	6	6.2 FREINS SOCIAUX.....	10
5.1 UN CONTEXTE EN ÉVOLUTION : DE LA PRIORITÉ CLIMATIQUE À L'ENJEU SOCIÉTAL	6	6.3 FREINS INSTITUTIONNELS ET POLITIQUES.....	10
5.2 LE PARC LOCATIF PRIVÉ COMME ANGLE MORT DES POLITIQUES DE RÉNOVATION.....	6	6.4 FREINS OPÉRATIONNELS.....	11
5.3 LA RÉNOVATION COMME ENJEU SOCIAL AVANT D'ÊTRE TECHNIQUE : REPOLITISATION ET JUSTICE	6	7 - INCITATION, OBLIGATION ET ACCEPTABILITÉ : CONSENSUS ET DIVERGENCES	11
5.4 UNE CRITIQUE CENTRALE DU PRISME EXCLUSIVEMENT PEB.....	7	8 - UN RETOUR D'EXPÉRIENCE "TERRAIN"	13
5.5 VERS DES INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES À LA PEB.....	7	9 - LES LEVIERS D'ACTION (RÉGLEMENTAIRE, FINANCIER, ACCOMPAGNEMENT, NARRATIF)	14
5.6 UNE ÉQUATION SOCIALE HAUTEMENT SENSIBLE : ABORDABILITÉ, LOYERS ET RISQUES DE "RÉNOVICTION"	8	10 - TABLEAU DE SYNTHÈSE	15
		11 - PERSPECTIVES	16
		12 - CONCLUSION	17

2 - GLOSSAIRE

Acronymes

- **AIS – Agence Immobilière Sociale** : structure qui prend des logements en gestion, les loue à loyer encadré à des ménages à revenus modestes, et peut servir de tiers de confiance pour sécuriser propriétaires/locataires (y compris pour la rénovation).
- **ETS 2 – Emissions Trading System 2 (EU)** : extension du marché carbone européen à de nouveaux secteurs (dont bâtiments via les combustibles de chauffage). Concrètement, l'ETS 2 résultera en une hausse du coût des combustibles de chauffage fossiles.
- **PEB – Performance Énergétique des Bâti-ments** : cadre/réglementation et certificat énergétique en Belgique évaluant la performance théorique d'un bâtiment (souvent via classes/labels). Utile pour piloter, mais également critiquée car théorique et partiel (ne reflète pas toujours l'usage réel, le confort, la salubrité).
- **Split incentive (désalignement bailleur-lo-cataire)** : problème structurel : le propriétaire paie les travaux, mais le locataire capte une grande partie des bénéfices (factures, confort, santé). Sans mécanisme de partage, la rénovation est moins attractive pour le bailleur.
- **Obligation de rénovation (progressive)** : mesure légale imposant aux propriétaires un seuil minimal de label PEB (ou une interdiction progressive de louer certaines classes) avec calendrier. Dans le débat : "progressive" = par étapes, avec délais, dérogations, accompagnement.
- **Bonus-malus (fiscalité différenciée)** : mécanisme où taxes/avantages varient selon la performance (ex. précompte immobilier modulé selon PEB) pour créer une incitation forte.
- **Précompte immobilier** : impôt régional/com-munal lié à la propriété immobilière (base : re-venu cadastral). Souvent discuté comme levier de bonus-malus.

Concepts

- **Rénopack** : selon le site de la Région, le « Ré-nopack » est un produit, composé d'un prêt à tempérament à 0% d'intérêt et de primes, destiné à financer des travaux de rénovation (économies d'énergie, salubrité/sécurité).
- **Passeport énergétique** : logement très éner-givore (parmi les pires classes du certificat), entraînant de fortes dépenses et de l'inconfort.
- **Rénoviction** : mot-valise de "rénovation" et "éviction". Éviction indirecte liée à une réno-vation : travaux utilisés comme prétexte (ou conséquence) pour mettre fin au bail, augmen-ter le loyer, ou pousser au départ.
- **Gentrification** : transformation d'un quartier avec arrivée de ménages plus aisés → hausse des prix/loyers et déplacement des ménages modestes (peut être accélérée par rénovation "haut de gamme" sans garde-fous).
- **Consommation théorique vs consommation réelle** : la PEB estime une consommation théo-rique. La consommation réelle dépend des usages, du ménage, des températures, etc. D'où l'idée d'**indicateurs complémentaires**.
- **Passeport bâtiment** : registre numérique, en-core en développement, qui sera accessible aux propriétaires de bien en Wallonie. Dans sa première version, il donnera accès et centra-lisera toutes les données administratives et énergétiques d'un bien.
- **Guichet unique / one-stop shop** : structures centralisant l'accompagnement de projets de rénovation énergétique. Ils offrent un point d'entrée unique pour lever les freins tech-niques, administratifs et financiers rencontrés par les propriétaires (réduit la complexité et la "charge mentale").

3 - INTRODUCTION

La rénovation du parc de logements loués est appelée à répondre à deux enjeux étroitement liés. D'une part, elle doit contribuer à garantir à l'ensemble des ménages un logement de qualité, sain et financièrement accessible, sans augmentation globale de la charge liée au logement, entendue comme la combinaison du loyer et des dépenses énergétiques. D'autre part, elle doit permettre une amélioration progressive de la performance énergétique du parc locatif, afin de diminuer significativement la consommation d'énergie primaire du secteur résidentiel, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre.

Dans ce contexte, la rénovation du parc locatif privé et public constitue un enjeu majeur en Wallonie, tant du point de vue climatique que social. Les logements loués y sont en moyenne plus énergivores que les logements occupés par leurs propriétaires et accueillent des ménages davantage exposés à la précarité énergétique. De plus, le coût des énergies fossiles est appelé à augmenter, dans un contexte géopolitique incertain et à la suite de décisions belges et européennes (ETS 2 et tax shift fédéral). Malgré l'existence de dispositifs de soutien public, le rythme de rénovation demeure largement insuffisant au regard des objectifs poursuivis.

Enfin, ce travail se place dans un contexte particulier de réformes liées à la rénovation en Wallonie : transposition de la directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments, mise à jour du Plan de rénovation, création d'un nouveau régime global de soutien à la rénovation, qui entrera en vigueur en octobre 2026 et application du Plan Air-Climat-Énergie. Une première version du Plan de rénovation wallon a été soumise à la Commission européenne en décembre 2025. Il contient notamment la réaffirmation de l'instauration d'obligations de rénovation dans le bâti résidentiel. Les logements loués y seront donc soumis. D'autres actions sont destinées à cette partie du parc de bâtiments, comme le renforcement de l'accès à des aides financières conditionné à un engagement sur le loyer, un renforcement de l'action des AIS (Agences Immobilières Sociales) comme porte d'entrée de la rénovation, la mise en place d'un monitoring, ... Néanmoins, l'implémentation de ces actions semble tardive, et leur ampleur insuffisante face au défi.

Les entretiens exploratoires synthétisés dans le présent rapport ont été réalisés avant la remise du Plan wallon de rénovation. Ils visent à éclairer les freins structurels à l'œuvre et à identifier des leviers d'action susceptibles d'accélérer la rénovation du parc locatif.

4 - MÉTHODOLOGIE

Nous avons effectué dix entretiens exploratoires. Ceux-ci ont été anonymisés et réalisés auprès d'acteurs issus du monde de la recherche, du secteur associatif, du secteur de la construction, du secteur bancaire et financier ou encore de l'accompagnement à la rénovation. L'objectif n'est pas la représentativité statistique, mais l'identification de logiques récurrentes, de convergences et de tensions.

De fait, les entretiens exploratoires menés font apparaître un ensemble de constats largement

partagés, mais aussi des divergences et tensions structurantes. Plutôt que de restituer ces entretiens de manière chronologique ou par profil d'acteur, le présent rapport adopte une approche thématique, organisée autour des concepts phares qui structurent les discours.

Cette approche permet de mettre en évidence les mécanismes profonds à l'œuvre dans la rénovation du parc locatif wallon et d'éclairer les choix auxquels sont confrontés les décideurs publics.

5 - ANALYSE DES ENTRETIENS : LES CONCEPTS PHARES

5.1 UN CONTEXTE EN ÉVOLUTION : DE LA PRIORITÉ CLIMATIQUE À L'ENJEU SOCIÉTAL

Les entretiens font d'abord ressortir une évolution importante du cadre de politiques publiques de la rénovation en Wallonie. Plusieurs acteurs observent que la rénovation est désormais reconnue comme une priorité politique et sociétale, d'abord sous l'angle climatique (réduction des émissions du secteur du bâti, contribution aux objectifs européens), puis de plus en plus sous l'angle de l'équité sociale. La crise des prix de l'énergie est citée comme un déclencheur ayant rendu plus visibles les vulnérabilités de beaucoup de ménages.

Cette évolution s'accompagne d'un débat croissant sur l'opportunité et les modalités d'obligations de rénovation, notamment dans le cadre du Plan Air Climat Énergie et par analogie avec des expériences observées ailleurs (Flandre, France). Les acteurs ne rejettent pas majoritairement l'idée d'obligations générales. Au contraire, beaucoup les jugent nécessaires, voire inévitables, dans un contexte de contraintes budgétaires et d'objectifs climatiques contraignants. Les débats portent principalement sur le moment de déclenchement, le périmètre concerné (parc locatif vs transfert de propriété) et les conditions d'accompagnement, afin d'éviter des effets sociaux indésirables.

5.2 LE PARC LOCATIF PRIVÉ COMME ANGLE MORT DES POLITIQUES DE RÉNOVATION

Un enjeu transversal mobilisé par les acteurs est celui de l'invisibilisation du parc locatif dans les politiques de rénovation. Les entretiens soulignent de manière récurrente que les dispositifs actuels sont majoritairement pensés pour les propriétaires occupants, tant en matière de primes que d'accompagnement. Le parc locatif privé, bien qu'il représente une part substantielle du parc wallon (environ un tiers des ménages wallons sont locataires) et que les locataires sont plus vulnérables à la précarité énergétique, est souvent traité de manière secondaire ou indirecte.

Cette situation crée un décalage entre les objectifs affichés de lutte contre la précarité énergétique et

les publics effectivement touchés par les politiques publiques mises en œuvre. Elle est d'autant plus problématique que les locataires disposent de peu de leviers pour améliorer eux-mêmes la performance énergétique de leur logement, ce qui renforce leur dépendance aux décisions des propriétaires.

« Les dispositifs d'accompagnement intensif ciblent essentiellement les propriétaires occupants. En excluant le parc locatif, on passe à côté d'une grande partie de la précarité énergétique. »

Plusieurs acteurs insistent ainsi sur la nécessité de recentrer l'action publique là où les marges de manœuvre individuelles sont les plus faibles. Le parc locatif privé est décrit comme un segment où s'additionnent les contraintes économiques, les incertitudes administratives, les risques sociaux, et les asymétries de pouvoir entre propriétaires et locataires. Les acteurs de terrain insistent également sur la réalité matérielle de certains logements : humidité, salubrité dégradée, inconfort thermique, installations vieillissantes entraînant une précarité énergétique chronique.

5.3 LA RÉNOVATION COMME ENJEU SOCIAL AVANT D'ÊTRE TECHNIQUE : REPOLITISATION ET JUSTICE

Un deuxième concept central est celui de la repolitisation des enjeux sociaux de la rénovation. Les acteurs interrogés insistent sur le fait que la rénovation énergétique ne peut être réduite à une question technologique ou de performance du bâti. Elle est indissociable de questions de confort, de santé, de justice sociale et de conditions de vie. Plusieurs entretiens mettent en évidence le paradoxe de ménages payant des loyers relativement faibles, mais supportant des factures énergétiques très élevées en raison de logements mal isolés. Dans ce contexte, la rénovation devient un enjeu de redistribution indirecte des charges et interroge la responsabilité respective des propriétaires et des pouvoirs publics.

Certains acteurs soulignent en outre que l'énergie reste un « objet social peu visible », ce qui complexifie la construction de politiques publiques : l'inconfort est

vécu au quotidien, mais la compréhension des mécanismes reste souvent partielle, rendant les approches fondées uniquement sur l'information et la sensibilisation insuffisantes.

Cette lecture sociale conduit aussi à questionner la neutralité apparente des instruments techniques, tels que les certificats de performance énergétique. Plusieurs entretiens critiquent une focalisation excessive sur la PEB au détriment d'autres caractéristiques des biens.

5.4 UNE CRITIQUE CENTRALE DU PRISME EXCLUSIVEMENT PEB

Les acteurs interrogent la centralité des indicateurs de performance énergétique, en particulier la PEB. Sans remettre en cause leur utilité, plusieurs acteurs soulignent les limites d'une approche exclusivement fondée sur des performances théoriques. Le décalage entre consommations théoriques et consommations réelles est jugé particulièrement problématique dans le cadre des obligations. Le recours à la PEB comme principal outil de pilotage est largement interrogé, tant en raison du décalage entre performances théoriques et consommations réelles, « *le potentiel énergétique ne correspond pas à la consommation réelle* » que des difficultés liées à la certification et à la responsabilité des certificateurs : « *on va se retrouver en justice, c'est évident* ».

Plusieurs interviewés plaident pour dépasser la PEB comme seul prisme, en intégrant :

- Les usages et consommations mesurées,
- La qualité de l'air intérieur et la ventilation,
- L'énergie grise des matériaux,
- La surchauffe estivale et les îlots de chaleur,
- Des outils de "carte d'identité du bâtiment" (passeports bâtiment, déclaration énergétique annuelle, encadrement des charges).

« L'idée c'est de dépasser la PEB comme seul prisme... la PEB est un moyen, pas un but. Le but c'est de réduire collectivement et équitablement les consommations réelles. »

« La PEB a été conçue dans une logique d'ingénieurs : un bâtiment parfait où l'habitant ne devrait rien toucher. »

5.5 VERS DES INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES À LA PEB

Les critiques adressées à une focalisation parfois jugée excessive sur la PEB apparaissent comme centrales dans les entretiens, et elles ne se limitent pas à un constat : elles s'accompagnent de pistes d'évolution relativement précises, même si leur opérationnalisation reste parfois ouverte, en particulier pour le parc locatif.

Réintégrer la salubrité et le confort réel au cœur des obligations

Plusieurs personnes interrogées soulignent que la performance énergétique ne peut être pensée indépendamment des conditions de logement au sens large. Humidité, moisissures, qualité de l'air intérieur, ventilation ou surchauffe estivale sont des enjeux majeurs de santé et de confort, aujourd'hui insuffisamment intégrés dans les politiques de rénovation.

La critique porte notamment sur la séparation institutionnelle et réglementaire entre, d'une part, les normes de salubrité (qui fixent des seuils minimaux) et, d'autre part, les exigences énergétiques (PEB), alors même que ces dimensions sont étroitement liées. Une proposition récurrente consiste dès lors à articuler davantage ces cadres, par exemple en intégrant des indicateurs de salubrité et de confort dans les outils de suivi de la rénovation, plutôt que de raisonner uniquement en termes de kWh/m².

Dépasser la PEB comme indicateur unique : vers une batterie d'indicateurs complémentaires

Les entretiens convergent sur l'idée que la PEB doit rester un outil, et non un objectif en soi. Plusieurs propositions émergent pour complexifier les indicateurs remontant au niveau politique, sans pour autant diluer la lisibilité de l'action publique :

- maintenir la PEB comme indicateur de la performance « objective » du bâti,
- mais lui adjoindre des indicateurs complémentaires, notamment :
 - les consommations réelles d'énergie,
 - la taille du logement,
 - la composition du ménage,
 - et, à terme, l'empreinte matérielle et l'énergie grise des travaux.

L'objectif n'est pas d'intégrer directement les consommations réelles dans le certificat PEB, mais de permettre aux politiques publiques de jouer sur plusieurs

leviers simultanément, avec des niveaux d'exigence différenciés selon les segments du parc et les profils des ménages.

Prendre en compte la consommation réelle sans reporter la responsabilité sur l'occupant

Une distinction forte est opérée entre logement occupé par le propriétaire et logement mis en location. Si certains défendent, pour les propriétaires occupants, la possibilité de déroger à certaines obligations lorsque les consommations réelles sont déjà très faibles (en tenant compte de l'énergie grise des travaux), cette logique est jugée difficilement transposable au parc locatif.

Faire reposer la performance sur les comportements des locataires est perçu comme socialement problématique et porteur de dérives (pression à la sobriété, culpabilisation, asymétrie de pouvoir). Les propositions formulées cherchent donc à intégrer la réalité des consommations sans individualiser excessivement la responsabilité, par exemple via :

- un meilleur encadrement et une harmonisation des décomptes de charges,
- ou la mise en place d'une déclaration énergétique annuelle agrégée, permettant une vision globale des consommations sans stigmatisation individuelle.

Intégrer la taille, l'accessibilité financière et les effets sociaux

Plusieurs entretiens insistent sur les effets pervers d'une lecture strictement énergétique, notamment lorsque les performances sont rapportées au mètre carré. Un petit logement moyennement performant peut, dans certains cas, être plus sobre et plus accessible qu'un grand logement très performant, mais sous-occupé.

Cette réflexion est étroitement liée à l'enjeu de l'abordabilité. Les personnes interrogées insistent sur le fait que l'amélioration de la performance énergétique des logements loués ne peut être dissociée de la question du logement abordable. La rénovation est largement perçue comme légitime, à condition qu'elle n'entraîne pas une augmentation nette de la charge liée au logement pour les ménages, entendue comme la combinaison du loyer et des dépenses énergétiques. Plusieurs entretiens soulignent que « un logement rénové n'a de sens que s'il reste accessible financièrement pour les personnes qui y vivent ».

Ne pas viser systématiquement la « perfection » : questionner le niveau d'exigence

Enfin, plusieurs acteurs remettent en question l'objectif implicite de généralisation de la PEB A. Ils plaident pour une réflexion sur le niveau de confort suffisant, en lien avec les normes sociales et les usages réels. Viser un niveau intermédiaire (par exemple, C) peut, dans certains cas, permettre des gains significatifs en termes de confort et de consommation, à condition d'accompagner ces choix par :

- de la formation,
- de la communication,
- et un travail sur les usages et les représentations (température « normale », confort thermique, etc.).

Cette approche souligne que la rénovation énergétique est autant un enjeu social et culturel que technique, et que la réduction des émissions ne peut reposer uniquement sur des solutions matérielles lourdes, parfois très consommatrices de ressources.

5.6 UNE ÉQUATION SOCIALE HAUTEMENT SENSIBLE : ABORDABILITÉ, LOYERS ET RISQUES DE "RÉNOVICTION"

Les entretiens convergent sur le caractère socialement inflammable de toute politique ambitieuse de rénovation appliquée au locatif privé si elle n'est pas encadrée. Les points de tension identifiés sont récurrents :

- Le risque de hausse des loyers après rénovation,
- Le risque de sortie de logements du marché,
- La vulnérabilité simultanée de certains locataires et de petits bailleurs disposant de marges financières limitées,
- Le risque de rénoviction et de gentrification dans les zones tendues.

Les locataires apparaissent comme les principaux bénéficiaires potentiels des rénovations, mais aussi comme les plus exposés aux effets négatifs en l'absence de garde-fous. Comme l'exprime un-e interlocuteur-ice, « les locataires n'ont aucune prise sur les décisions de rénovation, mais ils en supportent directement les conséquences », que ce soit en termes de hausse des loyers, d'insécurité résidentielle pendant les travaux ou de risque de rénoviction.

« Rénovation et abordabilité ne sont pas compatibles dans le fonctionnement actuel du marché. »

Des acteurs soulignent que, dans un contexte de pénurie de logements accessibles, le niveau des loyers est davantage déterminé par la rareté de l'offre que par la qualité des biens. Cette tension du marché locatif complique fortement l'enjeu principal : comment accélérer la rénovation sans aggraver l'accessibilité au logement ?

Ce constat alimente la crainte de phénomènes tels que :

- La vente de biens par des petits propriétaires,
- La concentration du parc entre les mains d'acteurs plus capitalisés, c'est-à-dire des acteurs disposant de capacités financières plus importantes, leur permettant d'investir, de racheter ou de contrôler une part croissante du parc concerné,
- La diminution de l'offre locative abordable,
- La répercussion des coûts de travaux sur les ménages qui n'ont pas de capacité de négociation.

Plusieurs acteurs plaident dès lors pour un encadrement strict des aides publiques, conditionnées au maintien de loyers abordables, et pour des règles explicites afin d'éviter que l'argent public ne finance indirectement des stratégies d'éviction.

5.7 SANTÉ, CONFORT, SALUBRITÉ : VERS UN ÉLARGISSEMENT DU CADRE DE LA RÉNOVATION

Une évolution notable des discours concerne l'importance grandissante des dimensions de santé et de bien-être. Les entretiens évoquent de manière récurrente l'humidité, les moisissures, le froid, la surchauffe estivale, ainsi que leurs impacts sur la santé physique et mentale. Le logement dégradé est régulièrement mis en lien avec la dégradation de l'état de santé et la précarité.

« Ce qu'on devrait vendre, ce n'est pas la rénovation, mais l'après : des logements confortables et sains. »

Plusieurs acteurs insistent sur la nécessité de replacer la rénovation dans une approche plus large du "logement de qualité" : un logement digne, accessible

financièrement, adapté aux besoins (taille, composition du ménage) et qui ne se doit pas forcément de participer à une course uniforme aux meilleurs labels. Cela rejoint la critique d'une rénovation standardisée, parfois inadaptée au bâti existant, et susceptible de générer des problèmes techniques comme de l'humidité et des moisissures si la ventilation n'est pas maîtrisée lors du chantier et ensuite lors de l'usage.

5.8 LE "SPLIT INCENTIVE" : VEROU STRUCTUREL ET LOGIQUE ÉCONOMIQUE DU PARC LOCATIF

Le split incentive est l'un des concepts les plus structurants et consensuels qui ressort des entretiens. Il renvoie au décalage fondamental entre celui qui investit (propriétaire) et celui qui bénéficie directement des gains énergétiques, du confort et des bénéfices sanitaires (locataire). Ce déséquilibre est résumé de manière récurrente par l'idée que *« celui qui investit n'est pas celui qui bénéficie directement des économies d'énergie »*.

Les entretiens soulignent que ce désalignement ne relève pas d'une irrationalité des propriétaires, mais d'une logique économique cohérente dans le cadre actuel du marché et des politiques publiques.

« Le bénéfice direct de l'investissement ne revient pas au propriétaire. Ce n'est pas de l'irrationalité, c'est une réalité économique. »

En l'absence de mécanismes correcteurs, cette situation limite fortement l'intérêt économique de la rénovation pour les bailleurs et contribue à expliquer l'inertie observée dans le parc locatif. Les locataires, quant à eux, ont peu de capacité à initier ou influencer les démarches de rénovation.

Conséquence : les incitants financiers actuels, même lorsqu'ils existent, sont jugés insuffisants pour déclencher une rénovation massive, en particulier lorsque le propriétaire anticipe :

- Une immobilisation du logement en cas de rénovation lourde,
- Une complexité de chantier difficile à piloter,
- Un retour sur investissement incertain,
- Des contraintes administratives (permis, primes, procédures),
- Une capacité d'emprunt limitée.

6 - LES FREINS : UNE CONFIGURATION SYSTÉMIQUE

Les entretiens exploratoires mettent en évidence un large consensus sur le caractère prioritaire de la rénovation du parc locatif, tout en soulignant la profondeur des blocages qui freinent aujourd'hui son déploiement. Ces blocages ne relèvent pas d'un manque d'adhésion au principe de la rénovation, mais bien de déséquilibres structurels, institutionnels et sociaux qui rendent les dispositifs actuels peu opérants, en particulier pour le parc locatif privé. Comme le résume un·e participant·e,

« les stratégies existent, mais elles ne sont pas réellement pilotées ».

Ainsi, les freins identifiés à travers les entretiens sont multiples (économiques, sociaux, institutionnels et opérationnels) et se renforcent mutuellement.

6.1 FREINS ÉCONOMIQUES

La rénovation est largement perçue comme un investissement à rentabilité incertaine, voire négative, pour les propriétaires bailleurs. L'augmentation des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre accentue cette perception et rend plus élevé le coût des travaux de rénovation. L'accès au financement est décrit comme inégal. Ainsi, certains petits propriétaires disposent de faibles capacités d'emprunt ou d'un patrimoine restreint, ce qui bloque des rénovations pourtant nécessaires.

Les contraintes économiques et financières constituent un autre frein majeur. La hausse récente des coûts des matériaux et de la main-d'œuvre accentue les difficultés d'accès à la rénovation, en particulier pour les petits propriétaires. Comme le perçoit un·e participant·e, « avec l'augmentation des coûts, rénover n'est plus neutre financièrement, même avec des aides ».

L'accès limité au crédit est également mis en avant : « beaucoup de petits propriétaires n'ont tout simplement pas accès au financement nécessaire ».

Les dispositifs de primes, bien qu'utiles, sont jugés insuffisants pour déclencher des rénovations d'ampleur, ce qui conduit certains acteurs à estimer que « les primes seules ne suffisent plus à déclencher les rénovations ».

6.2 FREINS SOCIAUX

Du côté des locataires, la crainte d'une augmentation des loyers après rénovation est centrale. Les périodes de travaux génèrent une insécurité résidentielle, notamment en l'absence de dispositifs de relogement temporaire. Les acteurs décrivent aussi un rapport de force structurellement déséquilibré entre locataires et propriétaires, limitant la capacité des locataires à initier des démarches. Les risques de rénoviction et de gentrification sont explicitement mentionnés lorsque les obligations ne sont pas accompagnées d'un cadre social robuste.

« Il faut un cadre légal et politique dédié au parc locatif privé, à la fois encourageant et contraignant, mais aussi différencié : pas une règle unique pour tous. »

Plusieurs acteurs soulignent que les ménages les plus précaires adoptent souvent, avant rénovation, des stratégies de sous-chauffage contraint afin de limiter leurs dépenses énergétiques. Dans ces situations, la rénovation n'entraîne pas nécessairement une baisse significative des charges, puisque la consommation de départ est déjà très faible.

Les bénéfices de la rénovation se traduisent alors davantage par une amélioration du confort thermique, de la salubrité et de la santé, plutôt que par des économies financières directes. Cet élément relativise l'argument selon lequel la rénovation serait automatiquement « neutre » pour les locataires via la baisse des charges, et renforce l'idée que les obligations de rénovation doivent s'inscrire dans un cadre social plus large, tenant compte des usages réels de l'énergie et des situations de précarité énergétique. D'autre part, des interventions publiques peuvent aussi se justifier par les bénéfices en termes de soin de santé résultant de certaines rénovations.

6.3 FREINS INSTITUTIONNELS ET POLITIQUES

Sur le plan institutionnel, les acteurs interrogés pointent un déficit de pilotage politique clair et transversal. Si des stratégies et des dispositifs existent, ils sont perçus comme fragmentés, insuffisamment coordonnés et rarement évalués. L'absence d'objectifs de résultats explicites et de calendrier lisible

et contraignant est régulièrement citée comme un facteur dissuasif, « *qui pousse les acteurs à attendre* » « *Les règles changent trop souvent pour permettre des investissements à long terme* », alimentant ainsi une dynamique de report des décisions.

Plusieurs acteurs soulignent l'absence d'un cadre clair, stable et contraignant. La multiplicité d'instruments fragmentés, insuffisamment coordonnés, et rarement évalués est fréquemment mentionnée. Un déficit de pilotage transversal avec d'autres politiques publiques et une réforme des aides conduite dans l'urgence sont cités comme facteurs de perte de lisibilité et d'efficacité.

« Les stratégies [de rénovation] ont été actées, mais jamais réellement approuvées. Il n'y a pas d'objectif de résultat assumé. »

6.4 FREINS OPÉRATIONNELS

La complexité administrative, liée aux permis, aux primes et au pilotage de chantier, est décrite comme

dissuasive. Plusieurs acteurs insistent sur la charge mentale et la difficulté à "orchestrer" une rénovation, surtout pour des profils non experts. S'ajoutent une pénurie de main-d'œuvre qualifiée et une difficulté à massifier les travaux à l'échelle nécessaire. Enfin, plusieurs interviewés soulignent le manque de "thermomètre" : le rythme réel des rénovations est mal connu, notamment du fait qu'une partie des rénovations se fait sans permis, rendant le suivi incomplet. Un consensus fort se dégage par ailleurs sur le rôle central de l'accompagnement. La complexité administrative et technique des démarches est perçue comme un frein majeur, y compris pour des acteurs pourtant disposés à rénover. Plusieurs entretiens soulignent que « *la complexité décourage même les personnes motivées* ».

L'absence de dispositifs lisibles et accessibles renforce les situations de blocage, d'où l'appel récurrent à des structures intermédiaires capables de jouer un rôle de médiation et de coordination : « *il faut quelqu'un pour faire le lien entre le locataire, le propriétaire et les professionnels* ».

7 - INCITATION, OBLIGATION ET ACCEPTABILITÉ : CONSENSUS ET DIVERGENCES

Positions sur l'obligation de rénovation

La tension entre incitation et obligation constitue un axe structurant et la question des obligations de rénovation traverse l'ensemble des entretiens. Si les positions varient quant aux modalités et au rythme de mise en œuvre, un constat qui semble largement partagé émerge quant au fait que les politiques fondées exclusivement sur l'incitation ont atteint leurs limites face à l'ampleur des objectifs climatiques et sociaux : « *à un moment donné, l'incitation ne suffit plus* ». Une forme d'obligation apparaît donc aujourd'hui difficilement évitable pour enclencher une rénovation à l'échelle du parc. Plusieurs acteurs soulignent que, dans un contexte de contraintes budgétaires croissantes et de raréfaction des subsides publics, l'absence de contrainte ne crée aucune incitation crédible à engager des rénovations lourdes : « *on n'en est plus à un stade où l'encouragement suffit* », « *sans contrainte, je ne vois pas pourquoi les propriétaires se lanceraient spontanément dans des rénovations lourdes* ».

L'obligation est dès lors fréquemment présentée comme le seul levier réellement efficace à court terme : « *la seule chose qui fonctionne, c'est l'obligation* » voire comme un « *must-do* » face à l'inertie structurelle du parc. Pour plusieurs acteurs, seule l'obligation permet des changements effectifs, à condition d'être crédible (liée à des contrôles) et compatible avec un filet social.

Dans le même temps, les acteurs insistent sur le fait que l'obligation est un outil sensible, et que le débat porte moins sur le principe que sur les conditions :

- Le moment d'application (transfert de propriété, mise en location, changement de locataire),
- La progressivité et la différenciation selon les profils de propriétaires,
- Des dérogations encadrées,
- L'articulation avec des dispositifs d'accompagnement et de financement.

Ainsi, l'idée d'une obligation progressive de qualité minimale pour la mise en location est souvent considérée comme inévitable, mais sous conditions.

Comme le résume un interlocuteur, « *l'obligation est inévitable, mais elle doit être progressive et accompagnée* ».

« Sur le principe, l'obligation est une bonne chose. Le moyen de la contrôler c'est autre chose. »

« La politique incitative ne peut pas marcher sans cadre contraignant. »

« Il faut un mécanisme de compensation. »

Plusieurs acteurs rappellent en effet que « *imposer sans donner les moyens serait socialement injuste* », soulignant ainsi le lien étroit entre obligation, accompagnement et acceptabilité sociale.

Certains acteurs proposent des mécanismes de responsabilisation ou de partage de l'effort, par exemple via une répartition différenciée entre locataire et propriétaire du futur surcoût lié à l'ETS 2 selon la performance énergétique (logique incitative) ou encore via des outils ayant montré leur efficacité conjoncturelle (gel d'indexation des loyers pour les logements très mal classés).

D'autres défendent une obligation au moment de la vente, tout en privilégiant dans le parc locatif des leviers incitatifs plutôt que contraignants par crainte d'effets sociaux indésirables. Ces leviers sont, par exemple, des mécanismes de bonus-malus (modulation des taxes ou aides en fonction de la performance énergétique), des instruments de fiscalité différenciée (avantages fiscaux conditionnés à la rénovation), des avenants au bail (engagements contractuels progressifs entre bailleur et locataire) ou encore le recours à un "loyer chaud", entendu ici comme une augmentation temporaire et encadrée du loyer destinée à permettre l'amortissement des investissements de rénovation. Le levier "loyer chaud" repose bien sûr la possibilité pour le bailleur de récupérer une partie du coût des travaux via le loyer, à condition que ce mécanisme soit strictement plafonné, temporaire et conditionné à un gain énergétique réel, afin d'éviter des hausses structurelles injustifiées. Néanmoins, ce conditionnement est complexe à mettre en place.

Limites de l'obligation de rénovation

Pour autant, ce soutien au principe de l'obligation est largement conditionnel. De nombreux acteurs insistent sur le fait que sa mise en œuvre soulève des enjeux complexes et potentiellement déstabilisants. Plusieurs craignent que des obligations générales, appliquées sans dispositifs d'accompagnement

adéquats, n'entraînent des effets pervers tels que la sortie de logements du marché locatif, l'inoccupation ou la revente contrainte de biens par des petits propriétaires : « *est-ce que certains logements vont sortir du marché ?* », « *est-ce qu'ils vont revendre ou laisser le bien vide ?* ». Cette dynamique pourrait, selon certains, favoriser une concentration du parc entre les mains d'acteurs plus capitalisés (une évolution jugée globalement indésirable). Ces craintes sont toutefois mises en tension avec une autre lecture normative, selon laquelle « *posséder un bien implique aussi une responsabilité* » et « *si on n'est pas en mesure de l'entretenir, il est logique de s'interroger sur la détention de ce patrimoine* ».

Une ligne de fracture importante concerne le périmètre et le moment de déclenchement de l'obligation. Si certains acteurs défendent une obligation applicable au parc locatif existant, en raison du désalignement structurel entre les intérêts du bailleur et ceux du locataire « *celui qui subit l'inconfort n'est pas celui qui décide de ne pas rénover* », cette option est jugée par beaucoup comme socialement très sensible. Les risques évoqués concernent notamment la hausse des loyers, la pression sur les locataires et les expulsions indirectes : « *rénover sans garantir l'accessibilité financière, ça risque simplement de déplacer le problème* ».

L'obligation au moment du transfert de propriété est parfois présentée comme plus réaliste, car elle s'inscrit dans un montage financier existant et permet une correction du prix par le marché : « *si une rénovation est obligatoire, le prix d'achat s'ajuste* », « *cela se fait sans subside public* ». À l'inverse, une obligation appliquée directement au parc locatif est perçue par certains.es comme risquant d'entraîner « *soit une hausse des loyers, soit une sortie de logements du marché* », avec des effets négatifs sur l'accessibilité.

De nombreux entretiens convergent également sur l'idée que l'obligation ne peut être conçue comme un instrument isolé. Elle est fréquemment décrite comme une « *voiture-balai* », c'est-à-dire un mécanisme de rattrapage visant à fixer un seuil minimal de conformité plutôt qu'à atteindre les objectifs climatiques en tant que tels : « *être au rendez-vous des obligations, ça veut dire être encore loin d'être au rendez-vous des objectifs climat* ». Dans cette perspective, plusieurs acteurs insistent sur la nécessité de préparer le terrain avant toute généralisation des contraintes : « *il faut avoir généré l'envie, mis en place les solutions et fait en sorte que ce soit faisable pour*

tout le monde », en veillant à « *pitcher l'envie* » plutôt que la seule contrainte.

En définitive, si l'idée d'instaurer des obligations générales de rénovation ne fait pas l'objet d'un rejet de principe dans les entretiens et est même souvent jugée nécessaire, elle apparaît largement condition-

née à la mise en place de mécanismes de compensation, d'accompagnement et de coordination. Comme le résume un acteur, les aides doivent jouer le rôle d'un « *filet social* » permettant aux propriétaires de se conformer aux obligations sans produire d'effets sociaux contre-productifs.

8 - UN RETOUR D'EXPÉRIENCE "TERRAIN"

Il convient d'emblée de souligner que la parole recueillie dans les entretiens n'est pas pleinement représentative de l'ensemble des propriétaires-bailleurs. En effet, nous n'avons pas pu intégrer le point de vue de propriétaires n'ayant pas engagé de rénovation lourde ou hésitant à le faire, ce qui limite la compréhension des freins les plus structurants du côté des non-participants aux dispositifs.

Les entretiens menés avec des propriétaires-bailleurs ayant effectivement réalisé une rénovation lourde permettent toutefois de documenter des difficultés concrètes, souvent sous-estimées dans les débats publics.

Plusieurs évoquent une complexité administrative importante, marquée par la multiplicité des guichets, la succession d'étapes techniques, les délais d'instruction incertains et la difficulté à anticiper le montant final des aides. La compréhension des conditions d'éligibilité, des calendriers et des interactions entre primes, prêts et obligations réglementaires est décrite comme chronophage et anxiogène.

À cela s'ajoute une charge mentale significative : coordination des corps de métier, gestion des imprévus techniques, préfinancement des travaux, incertitudes sur les coûts finaux et sur la capacité à maintenir un équilibre financier une fois les travaux réalisés. Pour certains, la rénovation s'apparente à un « second travail » pendant plusieurs mois.

L'accès aux dispositifs est également perçu comme inégal. Plusieurs témoignages soulignent que la réussite du projet repose largement sur l'accompa-

gnement reçu et sur une capacité préalable à mobiliser de l'information, du temps et des ressources financières :

« On a eu énormément de chance d'avoir eu droit à un rénopack. »

Le terme de "chance" revient à plusieurs reprises, révélant un sentiment que les dispositifs bénéficient surtout aux propriétaires déjà informés, structurés et relativement solvables. Autrement dit, ceux qui étaient déjà enclins à rénover.

Enfin, certains propriétaires soulignent que la rénovation leur a permis d'intégrer une dimension plus qualitative et cohérente avec leurs convictions :

« On peut ajouter une dimension qui correspond à nos valeurs. »

Cette dimension volontaire et normative interroge indirectement la capacité des dispositifs actuels à toucher les profils plus hésitants, contraints financièrement ou davantage inscrits dans une logique strictement patrimoniale.

Sur le plan prospectif, les propriétaires interrogés plaident pour des obligations différenciées selon les profils et proportionnelles aux loyers pratiqués. Ils évoquent également des pistes collectives susceptibles de réduire les coûts et la complexité : coopératives de propriétaires, centrales d'achat locales, marchés-cadres d'architectes, ainsi que la nécessité de sortir une partie du parc d'une logique strictement spéculative.

9 - LES LEVIERS D'ACTION (RÉGLEMENTAIRE, FINANCIER, ACCOMPAGNEMENT, NARRATIF)

Face aux freins, les acteurs mettent en avant des leviers complémentaires, dont l'efficacité dépend de leur articulation dans un cadre cohérent et prévisible. Plusieurs acteurs plaident dès lors pour une approche plus intégrée, articulant rénovation énergétique, salubrité, lutte contre l'inoccupation et protection des locataires, afin d'éviter des politiques menées en silos : « *ça ne sert à rien de s'attaquer uniquement aux passoires énergétiques si, à côté, on laisse des logements insalubres circuler sur le marché* ».

1 Un cadre réglementaire progressif et différencié

La mise en place d'une obligation progressive de qualité minimale pour la mise en location est fréquemment identifiée comme un levier structurant, à condition d'un calendrier clair et anticipable (interdiction progressive des classes les plus basses).

2 Des leviers financiers et fiscaux pour réaligner les incitations

Plusieurs pistes sont citées : bonus-malus sur le précompte immobilier en fonction de la PEB, partage des gains via des avenants au bail, modèles de "loyer chaud" (avec prudence quant aux effets sociaux), fiscalité incitative, et mécanismes liés à la taxe carbone. Certains acteurs soulignent aussi l'intérêt de modèles innovants (copropriété partielle publique/parapublique, emphytéose, rachat public du foncier), afin de préserver l'accessibilité et lever l'investissement initial.

3 L'accompagnement global et les acteurs intermédiaires

L'accompagnement est présenté comme le levier le plus transversal : il réduit l'incertitude, sécurise les choix techniques, facilite le financement et renforce la confiance. Les guichets uniques sont largement

plébiscités, notamment lorsqu'ils couvrent toute la chaîne : diagnostic, financement, entreprises, primes, suivi. Plusieurs acteurs insistent sur le rôle d'acteurs intermédiaires (AIS, structures locales, dispositifs de massification type "trains de travaux") capables de prendre en charge la complexité et de jouer un rôle de médiation.

« Il ne faut pas réinventer la roue. »

Ces dispositifs doivent cependant reposer sur des financements pérennes et diversifiés (publics, contribution des propriétaires, participation des professionnels), sans dépendre uniquement des subsides.

4 Les leviers narratifs

Enfin, les entretiens mettent en lumière l'importance des dimensions narratives liées aux rénovations. Le terme même de « rénovation » est fréquemment associé à des représentations négatives (contraintes, coûts, chantiers lourds) qui freinent l'adhésion. Les acteurs soulignent l'importance du narratif : la rénovation est souvent perçue comme une contrainte, alors que les acteurs recommandent de valoriser les bénéfices finaux. Comme l'exprime un participant, « *le mot rénovation fait peur ; ce que les gens veulent, c'est un logement sain et confortable* ».

À l'inverse, un discours centré sur la qualité du logement apparaît plus mobilisateur (confort, santé, valeur patrimoniale, conditions de vie, résilience du bâti). Ce déplacement du récit apparaît comme un élément clé pour mobiliser propriétaires, locataires, filières et décideurs. Plusieurs acteurs insistent sur la nécessité de « *parler de qualité de vie plutôt que de chantier* », en mettant en avant les bénéfices en matière de confort, de santé et de valeur d'usage.

10 - TABLEAU DE SYNTHÈSE

CONCEPTS PHARES	FREINS MAJEURS IDENTIFIÉS	LEVIERS D'ACTION MAJEURS	DIFFÉRENCES DE POSITIONS / LIGNES DE TENSION
ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE & ABORDABILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Coût très élevé des travaux (inflation matériaux + main-d'œuvre) • Risque de répercussion sur les loyers • Fragilité financière de nombreux petits bailleurs • Insuffisance des aides pour les profils intermédiaires 	<ul style="list-style-type: none"> • Combinaisons primes + prêts longs + mécanismes différés (revente, succession) • Filet social ciblé pour ménages et bailleurs vulnérables • Plafonds de loyers conditionnant l'accès aux aides 	<ul style="list-style-type: none"> • Consensus large sur l'enjeu central • Tension entre logique économique (viabilité du parc) et logique sociale (maintien des loyers) • Désaccord sur qui doit supporter le coût in fine
SPLIT INCENTIVE PROPRIÉTAIRE-LOCATAIRE	<ul style="list-style-type: none"> • Investissement porté par le bailleur, bénéfices captés par le locataire • Absence de mécanismes de partage des gains • Méfiance ou non-dialogue entre parties 	<ul style="list-style-type: none"> • Avenants au bail (partage des gains énergétiques) • Loyer « chaud » (avec fortes réserves) • Rôle d'un tiers neutre (AIS, accompagnateur) 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs économiques ouverts à des mécanismes contractuels • Acteurs sociaux très critiques vis-à-vis du loyer chaud (risque théorique, non garanti en pratique)
MANQUE DE VISION ET DE STRATÉGIE GLOBALE	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de trajectoire claire et chiffrée • Manque de données fiables sur le rythme réel de rénovation • Politiques fragmentées, menées en silos 	<ul style="list-style-type: none"> • Vision à long terme (20-25 ans) • Calendrier clair et anticipable • Articulation entre normes, financement, offre et accompagnement 	<ul style="list-style-type: none"> • Très fort consensus inter-acteurs • Critique transversale des politiques actuelles, jugées peu cohérentes
OBLIGATIONS DE RÉNOVATION	<ul style="list-style-type: none"> • Risque d'exclusion du marché locatif • Risque de hausse des loyers • Capacité limitée du secteur à absorber une montée en charge rapide • Outils de contrôle jugés fragiles (PEB, audits) 	<ul style="list-style-type: none"> • Obligations progressives et planifiées • Priorité donnée aux passoires les plus problématiques • Drogations + compensations pour situations vulnérables 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs économiques : favorables surtout au moment du transfert de propriété • Acteurs sociaux : prudence forte sur le parc locatif • Acteurs financiers : obligation vue comme « voiture-balai » nécessaire
RÔLE CENTRAL DE L'ACCOMPAGNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Complexité technique, administrative et financière • Manque de confiance envers les professionnels • Charge mentale très élevée pour les particuliers 	<ul style="list-style-type: none"> • One-stop shops • Accompagnement global (technique, financier, administratif, social) • Mutualisation et massification (trains de travaux) 	<ul style="list-style-type: none"> • Consensus quasi total • Désaccord sur le financement de l'accompagnement (public seul vs mixte)
LIMITES DE LA PEB COMME OUTIL CENTRAL	<ul style="list-style-type: none"> • Décalage entre performance théorique et consommation réelle • Non-prise en compte de la taille, de l'usage, de la localisation • Effets rebond et biais sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Enrichissement de la PEB (consommations réelles, confort, surchauffe) • Passeport bâtiment • Approche par objectifs (CO₂, santé, confort) plutôt que par labels 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs techniques et sociaux très critiques • Acteurs institutionnels plus attachés à la PEB comme outil opérationnel

URBANISME ET COPROPRIÉTÉ	<ul style="list-style-type: none"> • Lenteur et imprévisibilité des permis • Arbitrages locaux incohérents • Blocages structurels en copropriété • Accès limité au financement collectif 	<ul style="list-style-type: none"> • Simplification et priorisation des permis de rénovation • Solutions techniques adaptées (préfabrication, phasage) • Accompagnement spécifique des copropriétés 	<ul style="list-style-type: none"> • Sujet surtout porté par acteurs urbains et chercheurs • Moins central pour acteurs économiques généralistes
CAPACITÉ DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de main-d'œuvre • Risque de surchauffe du marché • Hausse des prix liée aux aides mal calibrées 	<ul style="list-style-type: none"> • Visibilité sur les volumes futurs • Formation et montée en compétences • Soutien à l'offre autant qu'à la demande 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs du secteur très alarmistes sur ce point • Sujet moins présent chez acteurs sociaux
DIFFÉRENCIATION DES PROFILS ET DES TERRITOIRES	<ul style="list-style-type: none"> • Politiques trop uniformes • Inadéquation avec réalités locales (urbain/rural, précarité, copropriété) 	<ul style="list-style-type: none"> • Approches ciblées par profils (bailleurs, locataires, copropriétés) • Partenariats locaux adaptés • Soutien renforcé aux acteurs intermédiaires (AIS, communes) 	<ul style="list-style-type: none"> • Large consensus • Désaccord sur le degré de décentralisation à opérer
FINALITÉ DE LA RÉNOVATION	<ul style="list-style-type: none"> • Focalisation excessive sur le CO₂ • Invisibilisation des enjeux de santé, confort et dignité 	<ul style="list-style-type: none"> • Narratif centré sur le « mieux habiter » • Lien explicite avec santé publique et qualité de vie 	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs sociaux et techniques très alignés • Acteurs économiques davantage centrés sur valeur patrimoniale

11 - PERSPECTIVES

Suite à cette analyse, des actions prioritaires sont identifiées :

1 Définir une vision politique claire et pilotée

La réussite de la rénovation du parc locatif suppose l'adoption d'une vision politique explicite, fondée sur des objectifs de résultats clairs et mesurables combinant incitations et obligations. Cette vision doit s'inscrire dans une gouvernance transversale, articulant de manière cohérente les politiques du logement, de l'énergie et de la santé, aujourd'hui encore trop souvent cloisonnées. Elle implique également la mise en place de mécanismes de suivi et d'évaluation continus, permettant d'ajuster les instruments mobilisés au regard des résultats obtenus et d'assurer la stabilité et la lisibilité du cadre d'action dans le temps.

2 Cibler explicitement le parc locatif privé

Le parc locatif privé doit faire l'objet d'une attention spécifique, à travers le développement d'instruments dédiés, adaptés à ses caractéristiques propres et à la

diversité des profils de bailleurs. Cette approche ciblée doit s'accompagner d'une protection renforcée des locataires, afin de prévenir les effets indésirables de la rénovation, tels que les hausses excessives de loyers ou les expulsions liées aux travaux. Un soutien spécifique aux petits bailleurs apparaît par ailleurs indispensable, afin d'éviter des retraits du marché locatif ou des ventes contraintes qui aggraveraient la pénurie de logements abordables.

3 Réconcilier rénovation et justice sociale

La rénovation du parc locatif ne peut être envisagée indépendamment de ses impacts sociaux. Elle doit s'inscrire dans un cadre garantissant le maintien du caractère abordable des logements, notamment par l'encadrement des loyers après rénovation lorsque des aides publiques sont mobilisées. Des dispositifs de relogement temporaire doivent également être prévus afin d'assurer la continuité du droit au logement pendant la durée des travaux. Plus largement, la mise en place de mécanismes de partage équitable

des coûts et des bénéfices de la rénovation entre propriétaires, locataires et collectivité constitue une condition essentielle de l'acceptabilité et de l'efficacité des politiques publiques.

4 Investir massivement dans l'accompagnement

Enfin, l'accompagnement constitue un levier central pour lever les freins structurels à la rénovation. Il implique une simplification des procédures admi-

nistratives, aujourd'hui perçues comme complexes et dissuasives, ainsi que le développement de dispositifs de médiation tripartite associant propriétaires, locataires et professionnels. Cet investissement doit également porter sur la formation et la montée en compétences des professionnels du secteur, tout comme sur l'information et l'outillage des occupants, afin de garantir des rénovations de qualité et des usages adaptés aux performances des logements rénovés.

12 - CONCLUSION

L'analyse thématique des entretiens met en évidence que la rénovation du parc locatif en Wallonie ne relève pas d'un simple déficit d'incitations ou de moyens financiers. Elle est traversée par des verrous structurels, des tensions de marché et des enjeux de justice sociale qui exigent des réponses politiques intégrées.

Les concepts phares identifiés constituent autant de clés de lecture pour repenser les politiques de rénovation au-delà d'une approche strictement technico-économique.

Au total, les entretiens convergent vers une lecture systémique : l'accélération de la rénovation du parc locatif privé et public ne peut pas reposer sur un levier unique. Les freins économiques, sociaux, institutionnels et opérationnels se renforcent mutuellement et exigent une action articulée sur plusieurs dimensions.

D'abord, un cadre réglementaire progressif et différencié est nécessaire afin de tenir compte des segments du parc et des profils de propriétaires, tout en garantissant une trajectoire claire et prévisible.

Ensuite, des instruments fiscaux et financiers doivent permettre de réaligner les incitations en corrigeant le désalignement entre l'investissement porté par les propriétaires et les bénéfices captés par les occupants.

Par ailleurs, la réussite de la massification suppose un accompagnement global, adossé à des acteurs intermédiaires robustes capables de réduire la complexité des démarches, de sécuriser les choix techniques et de faciliter l'accès au financement. Les entretiens soulignent également l'importance de dépasser la seule logique de la PEB, en mobilisant des indicateurs plus complets qui intègrent les usages réels, la salubrité, le confort et les impacts sanitaires.

Enfin, cette combinaison de leviers requiert un pilotage politique transversal, fondé sur des objectifs de résultats explicitement assumés et suivis, ainsi qu'un narratif renouvelé mettant en avant les bénéfices concrets de la rénovation en termes de confort, de santé et de justice sociale.



CANOPEA

l'environnement en réseau

HERE
SHELF LEVEL

2/1/12