



# Etude thématique - Synthèse

Qui sont les ménages locataires en  
précarité énergétique dans le parc  
privé ?

Cette synthèse est tirée du rapport « qui sont les ménages locataires en précarité énergétique dans le parc privé ? », réalisée par Batitrend, Energies Demain et POUGET Consultants, pour l'ONPE en 2019.

## Objectifs de l'étude

L'étude « Qui sont les ménages locataires en précarité énergétique dans le parc privé ? » s'intègre dans une série de 3 études thématiques, dont l'objectif est de mieux caractériser les ménages en situation de précarité énergétique, du point de vue socio-économique, et en lien avec le type de logement qu'ils habitent (hors précarité énergétique liée à la mobilité). L'entrée de cette étude concerne le statut d'occupation des ménages. Les 2 autres études concernent « les ménages en précarité énergétique dans les copropriétés du parc privé »<sup>1</sup>, « les ménages en précarité énergétique dans le parc social ».

Les trois études sont construites selon la même structure, de manière à pouvoir comparer les résultats quantitatifs.

## Méthodologie de travail

Les 3 études thématiques métropolitaines reposent sur **une étude statistique, une analyse bibliographique**, et plusieurs **entretiens auprès de professionnels**, qui ont permis de nourrir le rapport.

L'étude statistique est réalisée à partir du traitement de l'enquête nationale logement (ENL) 2013 de l'INSEE. Le périmètre de travail concerne les résidences principales de France métropolitaine, et donc exclut les logements situés dans les territoires ultra-marins, les résidences secondaires, et les logements dont la personne de référence est étudiante ou apprentie. La cible de cette étude concerne donc les **5,8 millions de logements occupés par des ménages locataires du parc privé (22% du parc de résidences principales en France)**. Notons que les études « locataires du parc privé » et « ménages en appartement dans le parc privé » se recoupent partiellement. En effet, les ménages locataires, résidant en appartement (soit 3,9 millions de ménages) sont inclus dans les périmètres des deux études.

La précarité énergétique est exprimée au sens des indicateurs définis par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) dans l'étude « analyse de la précarité énergétique à la lumière de l'enquête nationale logement 2013 » réalisée pour l'ONPE en 2016, à savoir :

- Le **taux d'effort énergétique** (TEE) est le rapport entre les dépenses d'énergie et les revenus du ménage. Le « **TEE\_8%\_3D** » considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques sont supérieures à 8% de son revenu et que son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur ou égal au troisième décile de revenu par UC des ménages français ;
- L'indicateur **Bas Revenu Dépenses Elevées**<sup>2</sup>, rapporté au nombre d'UC du ménage (« **BRDE\_UC** »), identifie les ménages dont les dépenses d'énergie sont supérieures à la médiane des dépenses d'énergie des ménages français et dont le reste à vivre par UC (revenu par UC dont sont déduites les dépenses liées au logement hors énergie) est inférieur à 60% de la médiane ;

---

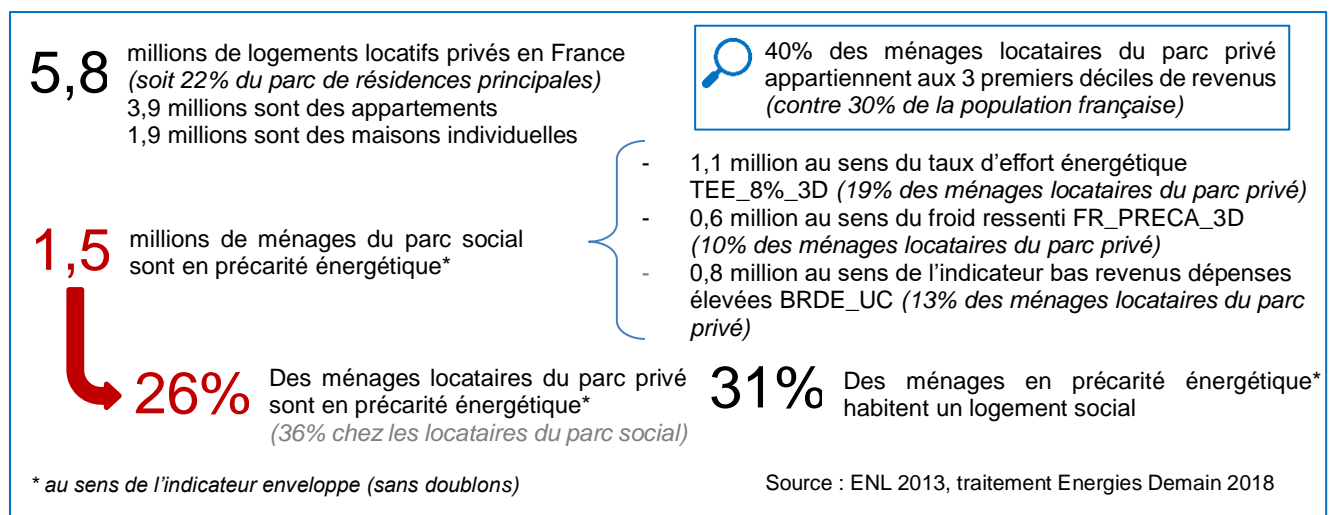
<sup>1</sup> Publication de l'étude à venir fin 2020.

<sup>2</sup> L'ONPE a décidé en 2018 de suivre le phénomène de la précarité énergétique à l'aide de deux indicateurs uniquement : le taux d'effort énergétique et le froid ressenti. Néanmoins, les précédentes études issues de l'ENL 2013 publiées en 2016 par l'ONPE utilisaient également l'indicateur BRDE, aussi à cette fin avons-nous décidé de le maintenir dans cette étude.

- L'indicateur **Froid** « **FR\_PRECA\_3D** » est un indicateur subjectif basé sur le ressenti des ménages en matière de confort thermique<sup>3</sup>. L'ENL 2013 prend en compte 7 motifs de froid (installation de chauffage insuffisante, panne de l'installation de chauffage, mauvaise isolation thermique, limitation du chauffage en raison du coût, coupure d'énergie liée à des impayés, mauvais réglage ou mise en route tardive de l'installation, autres raisons). L'indicateur ne comptabilise que les ménages en situation de précarité énergétique déclarant une sensation de froid liée à au moins l'un des cinq premiers motifs, c'est-à-dire ceux considérés comme significatifs d'une situation de précarité énergétique et ayant un revenu par unité de consommation inférieur ou égal au 3<sup>e</sup> décile.
- C'est à partir de ce panier de trois indicateurs qu'est composé le macro-indicateur **enveloppe**, qui permet d'identifier les ménages touchés par la précarité énergétique selon tous les indicateurs du panier (**sans double compte**).

## Résultats

### 2.1 Chiffres clés



### 2.2 Caractéristiques socio-économiques des ménages

Quel que soit l'indicateur considéré, et en comparaison aux ménages résidant dans le parc privé à l'échelle nationale, plusieurs facteurs de risque peuvent être identifiés pour les ménages locataires en situation de précarité énergétique dans le parc privé :

Par construction, le faible revenu : par définition les ménages précaires énergétiques appartiennent aux trois premiers déciles de revenus par unité de consommation, et ont un revenu brut moyen 2 à 2,65 fois plus faible que le revenu brut moyen de l'ensemble des ménages locataires du parc privé. Les ménages du premier décile sont surreprésentés. L'absence d'emploi, c'est-à-dire les ménages dont la personne de référence est au chômage ou avec une occupation principale « autre » (invalidité, handicap, femme ou homme foyer...) est davantage représentée ;

- Des dépenses énergétiques moyennes plus élevées que celles observées pour l'ensemble des locataires du parc privé (jusqu'à 1 769 € par logement par an pour le BRDE\_UC, contre 1 208 €/logement/an pour l'ensemble des locataires du parc privé ; soit des dépenses surfaciques comprises entre 21 €/m<sup>2</sup>/an pour FR\_PRECA\_3D et 25 €/m<sup>2</sup>/an pour BRDE\_UC contre 18€/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble des locataires du parc privé), probablement en raison d'une qualité médiocre de

<sup>3</sup> « au cours de l'hiver dernier, dans votre logement, votre ménage a-t-il souffert du froid pendant au moins 24h ? »

l'état des logements et d'un fort recours à l'électricité comme énergie de chauffage (convecteurs) dans des logements présentant une très mauvaise performance thermique. Il est notable cependant d'observer des dépenses totales pour le logement plutôt inférieures à l'ensemble des ménages locataires du parc privé (8 035 € par logement par an pour le TEE\_8%\_3D contre 9 087€/an pour l'ensemble des ménages locataires du parc privé). Ce constat peut s'expliquer par des stratégies de privation (de chauffage notamment) pour certains de ces ménages ou par des loyers moins élevés concernant les ménages les plus précaires.

- **Ménages composés d'une seule personne** : les personnes seules dans leur logement sont surreprésentées chez les ménages en précarité énergétique locataires du parc privé.

## 2.3 Caractéristiques des logements

De la même manière, plusieurs facteurs de risque liés aux caractéristiques du logement peuvent être identifiés pour les ménages locataires du parc privé en situation de précarité énergétique :

- **La localisation** (dans les zones « Nord-Est » et « littoral méditerranéen »), et la nature de l'unité urbaine (surreprésentation de la précarité énergétique dans les unités urbaines de moins de 200 000 habitants) ;
- **Le type de logement** : la majorité des ménages locataires du parc privé en précarité énergétique habitent un appartement (entre 61 et 68% selon l'indicateur retenu), mais il est notable d'observer la surreprésentation des ménages habitant une maison individuelle chez les ménages précaires énergétiques, selon les indicateurs TEE\_8%\_3D, BRDE\_UC et Enveloppe (34 à 39% des ménages précaires énergétiques, et locataires du parc privé résidant une maison individuelle, contre 32% des locataires du parc privé) ;
- **L'ancienneté du logement** : une plus forte représentation des logements construits avant 1974, qui entraîne des **anomalies associées à la qualité du bâtiment** telles que des fenêtres laissant anormalement passer l'air, le signalement du logement (hors norme, insalubre ou dangereux), des signes d'humidité sur les murs.
- **Le mode de chauffage** : les logements équipés d'un mode de chauffage individuel sont surreprésentés chez les précaires énergétiques, par rapport à l'ensemble des locataires du parc privé ; et l'énergie de chauffage : la surreprésentation de l'électricité est notable chez les ménages locataires du parc privé (48% contre 31% en moyenne en France), et encore plus importante chez les ménages locataires du parc privé en précarité énergétique (entre 35% et 50% selon l'indicateur de précarité énergétique). Le chauffage électrique est globalement surreprésenté dans le parc locatif privé par rapport à la moyenne nationale, à 48% contre 31% ;

## 2.4 Caractéristiques des ménages dans leur logement

En plus de permettre une analyse des caractéristiques socio-économiques des ménages et des logements qu'ils habitent, l'ENL permet de croiser les indicateurs de précarité énergétique avec des variables en lien avec les pratiques et comportements des ménages dans leur logement. Certaines caractéristiques des ménages en précarité énergétique dans les locations privées sont communes à tous les indicateurs de précarité énergétique retenus :

- **Ces ménages occupent leur logement plus longtemps dans la journée**, en comparaison à l'ensemble des ménages locataires du parc privé (51% à 55% des ménages précaires énergétiques sont absents de leur logement pendant moins de 3h par jour, contre 37% des ménages locataires du parc privé) ;
- 28% des ménages précaires énergétiques (TEE\_8%\_3D) déclarent avoir eu **un problème lié au froid dans le logement** au cours de l'hiver 2012-2013 (contre 22% pour l'ensemble des ménages locataires du parc privé) ; par ailleurs 24% (BRDE\_UC) à 36% (FR\_PRECA\_3D) d'entre eux déclarent avoir eu des difficultés à payer le loyer ou les charges au cours des 24 mois précédant l'enquête (contre 15% chez les ménages locataires du parc privé) ; aussi, la proportion de ménages

en situation d'impayés de loyers ou de charges est 2 à 3 fois plus importantes chez les ménages précaires énergétiques locataires du parc privé que pour l'ensemble des ménages locataires du parc privé.

## Conclusion

Au vu de l'ENL 2013 et des indicateurs du CSTB visant à caractériser la précarité énergétique des ménages, 26% des ménages locataires du parc privé sont concernés par le phénomène de précarité énergétique (à titre de comparaison, les locataires du parc social le sont à hauteur de 36%).

L'étude statistique révèle que les ménages en précarité énergétique locataires du parc privé sont caractérisés par des problématiques aussi bien socio-économiques que propres aux logements ou encore, dans une moindre mesure, aux modes de vie (durée d'occupation quotidienne des logements plus longue). En effet, les ménages locataires en situation de précarité énergétique dans le parc privé se caractérisent par des ressources financières limitées (en partie dues à l'absence d'emploi et au fait qu'il s'agisse de personnes seules) et des dépenses énergétiques surfaciques moyennes élevées. La majorité de ces ménages vit en appartement (67% d'entre eux). Le parc privé occupé par les ménages locataires en précarité énergétique date en grande partie d'avant 1974, et est équipé à 48% de chauffage électrique (convecteurs) (contre 31% en moyenne en France) dans des logements avec une très mauvaise performance thermique, alors qu'un nombre important des logements concernés se situe en climat froid (Nord-Est de la France). On note que les ménages en précarité énergétique locataires du parc privé occupent leur logement plus longtemps dans la journée : ils sont absents de leur logement moins de 3h par jour pour plus de 50% d'entre eux, contre 37% de l'ensemble des ménages locataires du parc privé.

Pour lutter contre ces facteurs de précarité énergétique, les acteurs impliqués sont de deux natures :

- ceux qui interviennent en accompagnement à la gestion budgétaire, à la mobilisation des aides à la personne (avec une approche sociale) ou en médiation entre les locataires et leurs créanciers ou bailleurs. Il s'agit essentiellement de travailleurs sociaux œuvrant au sein de collectivités ou d'associations.
- ceux qui accompagnent à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique des logements (approche sociale mais aussi technique et financière), associations spécialisées, Espaces Info Energie, opérateurs habitat. Toutefois dans ce deuxième cas de figure, c'est le propriétaire bailleur qui est accompagné et qui peut bénéficier des aides publiques, le locataire n'ayant pas le pouvoir de l'y contraindre (ou dans des cas très précis d'insalubrité ou d'indécence avérées). Il en est toutefois le bénéficiaire direct en termes de confort de vie et de baisse des factures énergétiques.